

# Man muss kein Millionär sein ...

VON DIETHART KERBS, IGB

---

## ... wenn man ein schönes altes Haus retten will

---

Ein Mut machendes Interview mit einem erfahrenen Sanierer historischer Bauten: Diethart Kerbs (DK) im Gespräch mit Harald Brode (HB).

Harald Brode ist den Lesern des Holznagels kein Unbekannter. Wir haben bereits im Heft 5/2009 (S.14-21) über ihn und die anderen „Altbau-Enthusiasten von Hohenlohe“ berichtet. In Ergänzung dazu bringen wir hier nun ein Interview mit Harald Brode, um noch einmal Mut zu machen für die Rettung von denkmalgeschützten Altbauten.

Harald Brode ist Soziologe und Pädagoge, er lebt bei Wertheim im badischen Franken. Neben seiner Berufstätigkeit hat er in den letzten Jahren mit seinen Freunden mehrere historische Bauten restauriert. Dazu gehören das Alte Spital in Neuenstein, das „Senftenschlössle“ in Untermünkheim und das „Alte Schloss“ in Ingelfingen. Für deren mustergültige Sanierung hat die Gruppe in diesem Jahr schon zum dritten Mal den Denkmalschutzpreis des Landes Baden-Württemberg erhalten. Außerdem hat Harald Brode, vorwiegend in Eigenarbeit, drei alte Fachwerkhäuser gerettet und renoviert. Er darf also als ein erfahrener Aktivist der Altbausaniierung angesprochen werden. Wir haben dieses Gespräch mit ihm geführt, um von seinen Erfahrungen lernen zu können.

dk

**DK: Stimmt es, dass Du schon ganze Häuser allein renoviert hast?**

**HB:** Na ja, weitgehend, vor allem das erste, mein eigenes Haus – schon vor über zwanzig Jahren. Wenn im Folgenden von „wir“ die Rede ist, dann meine ich damit die tatkräftigsten Mitglieder unserer Gruppe, vor allem Petra, die eigentlich Sozialpädagogin ist, Thomas, den Tischler und Holzexperten und Martin, den Ingenieur. Die Häuser, die wir gemeinsam saniert haben, gehören uns dann auch zusammen. Manchmal mache ich es aber auch alleine. Die notwendigen Kenntnisse habe ich mir im Laufe der Zeit selbst angeeignet. Mit jedem Bau lernt man dazu, weil trotz gewisser Ähnlichkeiten jedes Haus anders ist. Jedes historische Gemäuer hat seine Besonderheiten und manchmal auch seine Geheimnisse. Durch die Eigenarbeit kann man enorm viel Geld sparen. So habe ich z. B. die meisten Stromleitungen selbst verlegt. Die mussten dann anschließend selbstverständlich von erfahrenen Handwerksmeistern überprüft und genehmigt werden.

**DK: Wie kommt Ihr an die alten Häuser, die Ihr manchmal so vergleichsweise preisgünstig erwerben konntet?**

**HB:** Wir sind ja viel in der Region unterwegs und haben scharfe Augen. Es fällt uns sofort auf, wenn ein Haus über längere Zeit leer steht. Außerdem werden in unserer Gegend die Abrissvorhaben nicht selten in der Lokalpresse angezeigt, schon weil dann oft die



Straße davor abgesperrt werden muss. Dabei handelt es sich oft um Häuser, die noch relativ standfest sind, die aber niemand haben will, weil sie als ein „altes Gelump“ gelten.

**DK: Und wie gehst Du dann vor, wenn Du Dich für so ein abrisgefährdetes Haus interessierst?**

**HB:** Zuerst gehe ich immer zur Gemeinde, also zur Stadtverwaltung oder zum Ortsvorsteher. Oft gehört das Haus ja schon der Gemeinde, weil niemand sich dafür zuständig fühlte. Ich versuche, den Eigentümer heraus zu finden und mit ihm zu reden. Manchmal ist es auch so, dass der Eigentümer das alte Haus, das er vielleicht von seinen Großeltern geerbt hat, als eine Belastung empfindet, aber dann die Abrisskosten scheut. So steht das Haus dann oft schon eine Weile leer und die Nachbarn sprechen bereits von einem

**1** *Kilsheim, Bergstr. 3 vor der Renovierung: Das aktuelle Projekt von Harald Brode, das er im Alleingang absolviert. Hätte er es nicht übernommen, wäre einige Tage später der Bagger angerückt. Das Haus wurde 1707 (l, d) vollständig in Eiche abgezimmert. (Foto: Brode)*

„Schandfleck“. Die schütteln dann verwundert den Kopf, wenn sie erfahren, dass sich doch noch jemand findet, der den alten Kasten renovieren will.

Ich gehe dann auch in die Stadt- und Kreisarchive und suche nach historischen Unterlagen über das Gebäude und seinen ursprünglichen Verwendungszweck. So habe ich zum Beispiel herausgefunden, dass ein Haus, welches seit 1880 als Wohnhaus gedient hatte, vorher schon einmal 100 Jahre lang ein Gasthaus gewesen ist. Natürlich suchen wir auch das Gespräch mit den Familien der Vorbesitzer. Da können wir dann manchmal historische Fotos ausleihen.

**DK: Wenn nun die Eigentumsfrage geklärt ist, wie geht es dann weiter?**

**HB:** Bevor wir das Haus kaufen, besorgen wir uns den Schlüssel oder holen uns die Erlaubnis, das Haus zu betreten und gründlich zu inspizieren. Wir wollen ja nicht die Katze im Sack kaufen. Auf den Kaufpreis, selbst wenn der vergleichsweise günstig sein sollte, kommen ja dann noch die Sanierungskosten. Das Wichtigste ist immer, dass das Dach intakt ist, also dass von oben keine Feuchtigkeit eindringt und dass auch von unten keine aufsteigt. Keller und Sockel müssen trocken sein, sonst bedeutet das einen erhöhten Sanierungsaufwand.

**DK: Welches sind dann die ersten Schritte?**

**HB:** Sobald wir entschlossen sind, das Gebäude zu erwerben und zu sanieren, also sobald der Bau uns gehört, kann mit dem Aufräumen begonnen werden. Es liegt ja oft viel Schutt und Dreck in so einem alten Gemäuer. Schon bei dieser ersten Untersuchung müssen Löcher im Fußboden und brüchige Stellen an den Treppen markiert und notdürftig abgedeckt oder geflickt werden, damit da später niemand einbricht oder abstürzt.



**2** Harald Brode beim Sortieren und Aufräumen im Erdgeschoss

**DK: Und dann geht es endlich richtig los?**

**HB:** Nein, dann laden wir erst einmal die zuständigen Denkmalpfleger zur Besichtigung und Beratung ein. Wenn es ein besonders eigentümliches und altes Haus ist, das bereits unter Denkmalschutz steht – oder spätestens jetzt unter Denkmalschutz gestellt werden sollte – muss man vielleicht ein „verformungsgerechtes Aufmaß“ machen und ein „Raumbuch“ anlegen, in dem für jeden Raum die genauen Maße und die wichtigen Besonderheiten eingetragen sind. Dazu werden die Räume durchnummeriert und in die Grundrisse eingetragen. Mit den Denkmalpflegern werden dann auch die beabsichtigten Veränderungen durchgesprochen, besonders wenn zusätzlich errichtete Zwischenwände oder andere spätere Einbauten heraus genommen werden sollen. Vor dem Arbeitsbeginn muss dann die „denkmalrechtliche Genehmigung“ eingeholt werden, in der Regel beim Landesamt für Denkmalpflege bzw. beim Bauamt des Landkreises.

**DK: Kann das nicht sehr lange dauern?**

**HB:** Nicht unbedingt. Wir stellen immer gleich einen „Antrag auf vorzeitigen Baubeginn“. Man muss vor den Denkmalpflegern keine Angst haben. Auch hier gilt das Sprichwort „Wie man in den Wald hinein ruft, so schallt es heraus“. Ich gehe immer offen auf die Denkmalpfleger zu und verhandle mit ihnen auf Augenhöhe. Solche Vertrauensbildung ist auch wichtig für einen eventuellen Antrag auf Fördermittel. Die Denkmalpfleger müssen wissen, dass sie in uns verlässliche Partner haben, die das Haus wirklich retten und nutzen wollen, und nicht etwa einen Spekulanten, der ein wertvolles historisches Gebäude günstig erwirbt, um es dann verkommen zu lassen oder teurer weiter zu verkaufen.

Aber auch Denkmalpfleger sind nur Menschen: sie sind unterschiedlich tolerant im Bezug auf die Farbgebung und andere Einzelheiten, besonders bei der Außengestaltung. Manche erlauben nur Farbe nach dem historischen Befund, andere lassen auch eine etwas eigenwilligere Gestaltung zu, sofern diese nicht die Nachbarhäuser nieder schreit.

**DK: Und dann fangt Ihr aber wirklich an mit dem Bauen?**



**3** *Aller Anfang ist schwer: Die ersten Maßnahmen können schnell zu einer etwas chaotischen anmutenden Situation führen. (Foto: Brode)*



**4** *Die obere Stube im Haus: Hier stand einmal ein Hinterlader-Ofen, der jedoch bereits von Vorbesitzern entfernt wurde. Damals zum Ofen gehörige Teile – zwei Steinplatten (unten) und eine zweiteilige Metallplatte (oben) mit religiösen Motiven wurden erfreulicherweise jedoch nicht „entsorgt“, sondern anschließend in die Wand eingebaut und mit der jeweils aktuellen Wandfarbe überstrichen. An der Decke der Stube befindet sich noch Stuck, geschätzt von ca. 1800. Ein Raum im Erdgeschoss hat noch eine bauzeitliche Stuckdecke von 1707, die jetzt vorsichtig restauriert wird. (Foto: Brode)*

**HB:** Langsam, langsam. Wir müssen Geduld haben. Zunächst heißt es: räumen und reinigen. Es könnte ja sein, dass auf dem Dachboden oder in den Mansardschrägen noch alte Bauteile oder Möbel lagern, die zu retten wären.

Dann folgt erst einmal die gründliche Untersuchung. Wir dokumentieren den vorgefundenen Zustand: mit datierten Fotos, Zeichnungen und Textnotizen, vom Keller bis zum Dachstuhl. Besonders werden wertvolle Details festgehalten, z. B. Stuckdecken, Türen mit alten Beschlägen, Paneele usw., aber dann vor allem auch schadhafte Stellen, Schimmel und Schwamm-

befall. Diese Aufräumarbeit machen wir stets allein oder nur mit sehr zuverlässigen Freunden, nie mit Handwerkern oder angeheuerten Kräften. Denn oft finden sich im Abfall, auch im Hof oder Garten, noch sehr interessante Befunde, für die andere Menschen oft kein Auge haben.

Es kann notwendig sein, wertvolle Teile, z. B. bauzeitliche Türen oder Fenster, erst einmal auszulagern und sicherzustellen, damit sie nicht noch während der Bauphase gestohlen werden. Natürlich muss die Baustelle dann auch abgesperrt werden.

**DK: Und dann?**

**HB:** Nun kaufen wir die benötigten Baumaterialien. Für neue Ausfachungen darf man z. B. keine großen Ziegelsteine nehmen, sondern nur kleine, am besten gebrauchte, schon gar keine Hohlblocksteine oder Betonsteine. Zum Verputzen darf man nur Lehm oder reinen Kalkputz nehmen, niemals Zement. Dann können wir beginnen, die ersten Schäden zu reparieren und die „innere Verkehrssicherheit“ des Hauses herstellen. Wir versuchen, so viel wie möglich selbst zu machen und nur die nötigsten fachlichen Leistungen an Handwerker zu geben, besonders im Sanitärbereich und bei der Stromversorgung. Man sollte die Handwerker nie allein im Haus lassen, wenn man sie nicht schon sehr gut kennt und mehrfach mit ihnen zusammengearbeitet hat.

Viele Handwerker neigen zu übertriebener Perfektion und denken z. B., sie müssten krumme Wände so lange schleifen und neu verputzen, bis sie absolut gerade aussehen. Das widerspricht unseren Intentionen. Man soll einem alten Haus sein Alter ruhig ansehen dürfen, zumal hierdurch die Aura und die besondere Atmosphäre des Hauses erhalten werden.

**DK: Was muss man noch bedenken?**

**HB:** Man sollte so früh wie möglich den Kontakt zu den unmittelbaren Nachbarn und zu ansprechbaren Ortsbewohnern suchen, sich vorstellen und erzählen, was man vorhat. Das spricht sich dann in Windeseile herum. Es hilft uns, Akzeptanz vor Ort zu finden und die Baustelle zu schützen.

**DK: Und nun beginnt endlich die eigentliche Sanierung?**

**HB:** Ja, und zwar von oben nach unten. Das ist ganz wörtlich zu nehmen: Mit dem Dach muss man beginnen. Löcher im Dach müssen geflickt werden, nach Möglichkeit mit historischen Dachpfannen der gleichen Sorte. Die Dachsparren müssen repariert oder verstärkt werden. Solange das möglich ist, sollte man die alten Dachsparren nicht abschneiden oder gänzlich austauschen, sondern beiplanken und verstärken. Natürlich muss die oberste Decke gegen den Dachraum gedämmt werden. Dämmung ist ein eigenes Thema, bei dem man auch viel falsch machen kann. Darüber müssten wir vielleicht einmal ge-

sondert reden. Wir verzichten auf einen Ausbau des Dachgeschosses, weil moderne Dachfenster nicht zu alten Häusern passen. Die Dachziegel sollten ja auch von innen nachsteckbar sein.

**DK: Und dann geht es so von oben nach unten weiter?**

**HB:** Nein. Jetzt sind erst einmal der Keller und der Sockel des Hauses dran. So wie sicher gestellt sein muss, dass das Haus von oben her dicht ist, muss auch dafür gesorgt werden, dass es von unten her standfest und trocken ist. Unter Umständen ist eine Drainage – eine Trockenlegung des umgebenden Erdreichs – notwendig. Oft müssen um den Sockel des Hauses herum Erde und Bewuchs entfernt werden, damit Luft heran kann. Das gilt ganz besonders bei alten Fachwerkhäusern. Die so genannte „Schwelle“, auf der das gesamte Fachwerk des Hauses steht, muss trocken liegen.

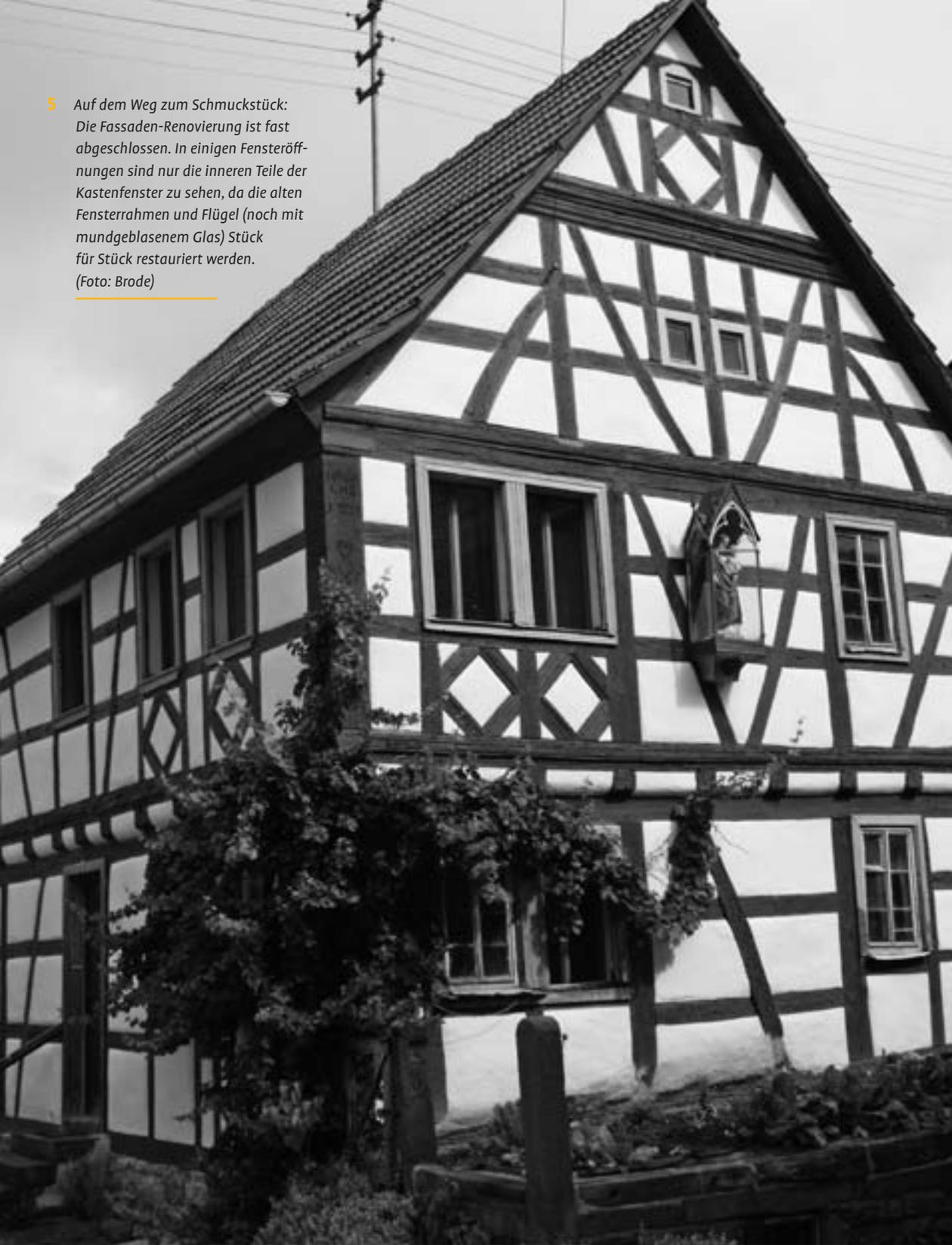
Als Drittes folgt dann die Fassaden-Renovierung, also die Außenansicht, noch vor dem Innenausbau. Das ist wichtig für die Ortsbevölkerung, die erkennen soll, dass hier einem Altbau wieder zu seiner originalen Ansicht verholfen werden soll – und für die eigene Motivation, damit man mit Freude an die weitere Arbeit gehen kann, weil das Haus schon mal von außen einen erfreulichen Anblick bietet.

Viele Häuser wurden ja über die Jahrhunderte hin so verunstaltet und verputzt, dass man ihre ursprüngliche Schönheit kaum noch erkennen konnte. Man kann, wenn man diese späteren Schichten vorsichtig entfernt, manchmal faszinierende Entdeckungen machen. Über die Entfernung historischer Putze und über die Farbgestaltung sollte man sich rechtzeitig mit der zuständigen Denkmalbehörde verständigen.

**DK: Und als Letztes?**

**HB:** Zum Schluss kommt die Renovierung der Innenräume, der Treppen und Flure, und zwar von oben nach unten. Alle Leitungen müssen von erfahrenen Fachleuten zerstörungsfrei verlegt werden. In einem alten Haus dürfen Stromleitungen auch über Putz verlegt werden, jedenfalls sollte man für die Leitungen keine historischen Wand- und Deckenflächen aufbrechen.

- 5 Auf dem Weg zum Schmuckstück: Die Fassaden-Renovierung ist fast abgeschlossen. In einigen Fensteröffnungen sind nur die inneren Teile der Kastensterzer zu sehen, da die alten Fensterrahmen und Flügel (noch mit mundgeblasenem Glas) Stück für Stück restauriert werden.  
(Foto: Brode)
- 



Wand- und Deckenfassungen, sowie Stuckelemente müssen vorsichtig restauriert werden. Für Decken und Wände dürfen nur Silikat- oder Kalkfarben verwendet werden, keine Dispersionsfarben. Historische Türen und Fenster sollten erhalten und aufgearbeitet, nicht gegen neue ausgetauscht werden. Auch alte Dielen können nachgeschliffen und notfalls repariert werden. Unsere Philosophie heißt: soviel Original-Substanz wie möglich erhalten, nur so wenig Neues wie nötig einbauen.

**DK: Von einem Architekten war bisher gar keine Rede.**

**HB:** Wir brauchen in der Regel keinen Architekten, weil wir ja nur reparieren und instand setzen aber nicht neu bauen. Ein Architekt will und muss ja immer Geld verdienen, das können wir sparen. Nach neun Häusern, die wir teils gemeinsam, teils allein renoviert haben, haben wir genug Erfahrung. Es gibt Häuser, an denen andere potentielle Bauherren zweifeln, weil Architekten ihnen einen abschreckend teuren Kostenvoranschlag vorgelegt hatten. Wir haben die dann mit sehr viel Eigenarbeit und Bewahrung historischer Teile zu 30 bis 50 Prozent der veranschlagten Kosten renoviert. Man muss kein Millionär sein, wenn man ein schönes altes Haus retten will.

**DK: Was heißt das konkret?**

**HB:** Ein normal dimensioniertes Haus für eine Familie kann auf diese Weise für etwa 70.000 bis 150.000 Euro saniert werden, je nachdem, wie gut es noch erhalten ist und wie hoch der Anteil der Eigenleistungen sein kann. So erhält man dann ein einmaliges Haus mit Charakter und historischem Flair. Wenn man den bürokratischen Aufwand nicht scheut, kann man Zuschüsse vom Land, von der Stadtgemeinde oder der Denkmalpflege beantragen und mit etwas Glück sogar erhalten. Ein Neubau wäre erstens teurer und würde zweitens wesentlich mehr Ressourcen verschwenden. Es wird heute so viel von Nachhaltigkeit geredet: warum sollen wir nicht bei unseren eigenen Häusern damit beginnen?

**DK: Was macht Ihr denn mit den Häusern? Die könnt Ihr doch gar nicht alle selber bewohnen?**

**HB:** Wir vermieten sie, entweder ganz oder in Teilen und natürlich wohnen wir dort auch. In manchen historischen Gebäuden haben wir mehrere Wohnungen ausgebaut, die ein besonderes Flair haben und gleichzeitig allen heutigen Ansprüchen genügen. Im „Senftenschlössle“, das ein reizvoller alter Bau ist, gibt es auch Ferienwohnungen. Mit den Mieteinnahmen können wir unsere Schulden begleichen und die noch laufenden Sanierungsprojekte finanzieren.

**Der Autor**

Diethart Kerbs, Prof. Dr., geb. 1937, Kunstpädagoge, Fotohistoriker und ehrenamtlicher Denkmalschützer. 1. Vorsitzender des in Mecklenburg-Vorpommern tätigen Vereins „Kultur-Landschaft e. V.“ (Vgl. [www.kultur-landschaft.org](http://www.kultur-landschaft.org)). Lebt in Berlin und Mecklenburg.



(Foto: Bettina Keller)