

# Aus dem Dornröschenschlaf geweckt: Ein Münchner Kaffeemühlenhaus

Rund 80 Jahre alt, quadratischer Grundriss, zwei Geschosse, Walmdach... Mit Eternitplatten gepanzert, von dichtem Buschwerk eingeschlossen und rankendem Efeu überwuchert... Flair? War einmal! So präsentierte sich dem Röhrmooser Energieberater Thomas Einertshofer vor etwa zwei Jahren ein Haus im Münchner Stadtteil Neuaubing, das er hinsichtlich des Erhaltungswerts beurteilen sollte. Eins jener Häuser, die in dem zu Anfang des letzten Jahrhunderts beliebten Erscheinungsbild errichtet wurden, das mit einiger Fantasie Omas »Bohnenmahlgerät« ähnelte und als so genanntes Kaffeemühlenhaus ins Lexikon der Baustile Eingang fand.

RÖHRMOOS/NEUAUBING (ciao) – Angesichts des Alters und seines Zustands wegen ein Fall für die Abrissbirne? Das Urteil des Sanierungsprofis fiel nach eingehender Besichtigung überraschenderweise anders aus: Wegen der grundsätzlich intakten Bausubstanz, aber auch aufgrund der energetisch positiven, geringen Gebäudeoberfläche, riet er – basierend auf einem vernünftigen Energiekonzept – zu einer nachhaltigen Sanierung inklusive einer der Zeit gemäßen Erneuerung der Räumlichkeiten. Damit hatte er bei seinem Auftraggeber einen großen Stein im Brett. Denn dieser wünschte sich ohnehin, das erst drei Monate zuvor erworbene Gebäude mit seinem ureigenen Charakter erhalten zu können – ohne dabei aber auf Wohnkomfort und Lebensqualität für seine Familie und sich verzichten zu müssen.

## Ganzheitliche Sanierung

1930 erbaut, 1973 »modernisiert« wurde das in einer ruhigen Wohngegend gelegene Haus im Herbst 2008 von Thomas Einertshofer zunächst einmal gründlich gecheckt und »gedanklich sezirt«. In einem anschließend erstellten energetischen Konzept konnten bezüglich des Sanierungsaufwands kaum Pluspunkte auf der Habenseite verbucht werden. Dafür aber quoll die Sollliste quasi über. Sein hieraus gezogener Schluss: Eine so genannte Fassadenkosmetik beziehungsweise »Heftpflasterlösung«, wie es der Röhrmooser Sanierungsspezialist gern ausdrückt, würde keinerlei Verbesserung bringen und wäre, abgesehen von den Ausgaben für den Bauherren, eine reine Nullnummer. So sah sein Maßnahmenkatalog verschiedenste



*Nachhaltig saniert – behutsam gestaltet: Die 3D-Visualisierung veranschaulichte schon vor der Sanierung das moderne Erscheinungsbild des nach energetischen Gesichtspunkten »wiederbelebten« Wohnhauses*

Einzellösungen vor, die in der Summe die angestrebte Nachhaltigkeit in puncto Ressourcenschonung und Energieeinsparung garantieren: unter anderem der Einbau neuer, dreifach verglaster Fenster und Terrassentüren... die Dämmung des Dach-



*1930 erbaut – 1973 modernisiert: Optisch wie energetisch nach heutigen Erkenntnissen betrachtet, wäre dieses Münchner Kaffeemühlenhaus von den meisten Eigentümern wohl abgerissen worden*

geschosses... das künftige Beheizen des Kellers... die Isolierung der Außenwand mit einer 16 Zentimeter starken und neu verputzten Schicht aus Steinwolle... automatisch kontrolliertes Lüften samt Wärmerückgewinnung...



*Kompakt, in schlichter Eleganz: Nach der rund sechs Monate dauernden sanften Sanierung hat das Kaffeemühlenhaus jetzt wieder ein klar gegliedertes »Gesicht« und erstrahlt im ursprünglichen Glanz*

Als bedeutendste Energiesparmaßnahme und einzige grundsätzliche Veränderung innerhalb der in die Jahre gekommenen Immobilie war der Austausch des »Herzstücks« anzusehen:

## Energiequelle Grundwasser

Die bisherige Gasheizung wurde durch eine so genannte Grundwasserwärmepumpe mit Brunnen ersetzt. Für dieses Verfahren wurden auf dem betreffenden Grundstück zwei Brunnen gebohrt und das Grundwasser »angezapft«: Über den ersten Brunnen, den Förderbrunnen, entnimmt es die Wärmepumpe, entzieht ihm die vorhandene Energie und gibt das abgekühlte Wasser über den zweiten Brunnen, den Sickerbrunnen, dem Erdreich wieder zurück. Die auf diese Weise für Heizung und Warmwasser gewonnene Energie beträgt rund 80 Prozent des errechneten Bedarfs. So müssen lediglich die restlichen 20 Prozent mittels Strom gedeckt werden. Darüber hinaus wurde – nicht zuletzt mit Blick auf ein gesundes Raumklima – die Heizenergie neu verteilt: Die alten Radiatoren mussten einer ausgeklügelten Kombination aus Flächen-, Wand- und Bodenheizung weichen.

## Überzeugendes Ergebnis

Rational betrachtet, sprechen die Zahlen für sich: Zusammen mit den beschriebenen Wärme dämmenden Maßnahmen sowie der Optimierung von Kältebrücken und der Gebäudehülle wurde – laut Einertshofer – der ursprüngliche Primärenergiebedarf deutlich reduziert: von 490 kWh/m<sup>2</sup>a auf nur 58,2 kWh/m<sup>2</sup>a, also um mehr als das Achtfache, der CO<sub>2</sub>-Ausstoß um ganze 60 Prozent. Damit entspricht der Energiestandard heute, nach Abschluss der aufwändigen Sanierungsmaßnahmen der Energieeinsparungsverordnung (ENEV) 2007 minus 30 Prozent beziehungsweise gemäß des neuen, seit dem 1. April 2009 verschärften Baurechts einem Ressourcen sparenden und Klima schonenden KfW-Effizienzhaus 70. Doch auch nach dem »Bauchgefühl« beurteilt, lohnt sich für die vierköpfige Eigentümerfamilie der Blick zurück in die Zukunft: komfortable Raumaufteilung innerhalb alter Mauern... modernes Leben in einem gewachsenen Wohnviertel... der Blick hinaus ins Grüne – mitten in der Stadt... Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten – in unmittelbarer Umgebung, schnell erreichbar... ■