



Nachhaltige Sanierung

# Die Krux mit dem Denkmalschutz

Betreiber historischer Hotelimmobilien begegnen einer Vielzahl von Schwierigkeiten, wenn es darum geht, im Bestand nachhaltig zu sanieren. Drei aktuelle Beispiele aus Dresden, Wien und München beleuchten die Problematik.

Autorin: **Susanne Stauß**



Fotos: Schloss Eckberg



**1+2 Imposant:**  
Das Schloss Eckberg in Dresden wurde 1858 errichtet. Im Inneren des Schlosses darf nichts verändert werden – sogar Tapeten und Böden müssen erhalten bleiben.

**T**homas Gaier leitet als geschäftsführender Direktor gemeinsam mit seiner Frau Odett das Hotels Schloss Eckberg in Dresden. Dabei tut er, was in seiner Macht steht, um den Betrieb so nachhaltig wie möglich zu führen. Doch die Auflagen für sein Schloss-Ensemble aus dem Jahr 1858 mit eigenem englischem Landschaftspark und Wald machen ihm dies nicht leicht. „Wer sich den Drohnenflug auf unserer Website ansieht, versteht, mit welchem Ausmaß an Fläche wir es hier zu tun haben“, sagt er im Gespräch mit Hotel+Technik.

Das Hotel besteht aus fünf unterschiedlichen Gebäuden, das gesamte Anwesen steht unter vier verschiedenen Auflagen: Denkmalschutz, Landschaftsschutz, Naturschutz und Ensembleschutz. Gaier muss um jede noch so kleine Veränderung kämpfen und ärgert sich vor allem über eine Aussage des Denkmalschutzes: „Man sagte mir, Nachhaltigkeit spiele beim Denkmalschutz keine Rolle.“ Immerhin konnte ein Teil der vielen Fenster im Schloss erneuert oder saniert werden. „Aber jedes Fenster, jede Tür ist eine Einzelanfertigung. Dafür wird das Holz CNC-gefräst, und jedes Fenster kostet einen fünfstelligen Betrag. Das sind keine Standardmaße. Die Fördermittel dafür sind Peanuts,“ unterstreicht der Hotelier.

Erschwerend käme hinzu, dass die Fenster in einem Stockwerk des Schösschens aus einem speziellen Glas mit Schlieren angefertigt seien, das ausschließlich in der DDR hergestellt wurde. „Dieses Glas fasziniert die Denkmalschützer besonders, hat aber den Wärmewert eines Stück Papiers. Was ich durch die Dreifachverglasung unten an Energie

einspare, blase ich oben wieder raus. Manche Gäste beschwerten sich über die Schlieren und denken, ich will sie auf den Arm nehmen, wenn ich ihnen erzähle, dass sie das Glas besonders wertvoll machen.“

Im Inneren des Schlosses dürfe er gar nichts verändern, dort müssten sogar Tapeten und die Böden erhalten bleiben. Zudem sei es unmöglich, Photovoltaik auf dem Flachdach des Schlosses zu installieren, weil die Statik dies nicht erlaube. Das Hotel wurde aus Ziegelsteinen gebaut und außen mit Sandstein verkleidet. Zwischen den Steinen befinden sich Schutt und Luft. Enorm viel Energie verbrauche das Gewächshaus aus dem Jahr 1920 auf dem Gelände. „Seine Energieeffizienz ist horrend. Aber es müssen immer mindestens 12 Grad im Inneren herrschen, weil dort eine 90 Jahre alte Kamelie wächst. Sie ist ein Ableger einer Kamelie aus Schloss Pillnitz, die weit über 100 Jahre alt ist. Also steht hier quasi die Kamelie unter Denkmalschutz.“

Sein Verhältnis zum Denkmalschutz bezeichnet Thomas Gaier dennoch insgesamt als gut, bedauert aber, dass von dort keinerlei Ideen für technische Lösungen kämen. Immerhin seien Landschaftsschutz und Naturschutz mit seiner Bewirtschaftung von Wald und Park inzwischen zufrieden. Aber auch dies habe gedauert. „Wir beschäftigen drei Landschaftsgärtner und konnten so am Ende auch das Grünflächenamt davon überzeugen, dass unsere Art der Waldverjüngung nur funktioniert, wenn heimische Bäume auf natürlichem Weg nachwachsen können. Gaier: „Ohne diese natürlichen Bäume mit ihren tiefen Wurzeln könnte unser auf Sand gebautes Schösschen am Ende in die Elbe sacken.“

Überzeugungsarbeit mussten der Hotelier und sein Team auch beim Wilden Wein leisten, der am Kavaliershaus, dem wesentlichen Bettenrakt des Hotels, rankt. „Wir sollten ihn entfernen, weil er dem Gebäude schade. Aber er schützt es und trägt zudem zur Energieeinsparung bei. Wir müssen ihn eben nur regelmäßig schneiden.“

### Bei Firmenbuchungen im Hintertreffen

Wasser einzusparen sei auf seinem Grundstück ebenfalls schwierig. „Wir haben einen sehr hohen Verbrauch, vor allem für den Garten“, sagt er. Dafür habe man auf dem Grundstück einen 61 Meter tiefen Brunnen gegraben, dessen Wasser gerade so ausreiche. Beim Wasserverbrauch pro Gast durch verschiedene Zähler zwischen dem Hotel und dem Garten zu differenzieren, sei aber leider nicht möglich. Die Leitungen für die Außenbewässerung kämen aus dem Hotel.

Eine andere Lösung, als mit Gas zu heizen, habe bisher kein Energieberater überzeugend darlegen können. Und Fernwärme sei in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, weil die wichtige Industrieansiedlung von TSMC in Dresden alle Kapazitäten der Energieversorger in Anspruch nehme.



Obwohl auf seinem Gelände mehrere natürliche Bienenstöcke beheimatet sind, sich Eichhörnchen tummeln und wilde Gänse und Enten brüten, falle sein Hotel bei allen Nachhaltigkeitssiegeln durch. „Große Konzerne, die nach Tagungs- und Eventlocations suchen, fragen uns nach Zertifikaten. Es nützt nichts, ihnen zu erklären, was wir alles machen. Ohne Siegel buchen sie nicht bei uns.“ Dass jetzt auch noch die OTAs Siegel einführen, dürfte ihn auf Dauer ebenfalls Geschäft kosten. Dabei seien die meisten Siegel seiner Meinung nach nichts anderes als Greenwashing. Denkmalschutz wird von keinem Siegel oder Zertifikat als Grund anerkannt.

### Gebäudetechnik wird generalüberholt

Gaier ist mit seinen Nöten bei Weitem kein Einzelfall. Auch die Eigentümer und Betreiber anderer unter Denkmalschutz stehender Hotels bezeichnen die Vereinbarkeit moderner Standards hinsichtlich Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Brandschutz mit der historischen Substanz als größte Herausforderung. Dabei setzen auch sie auf diesem Gebiet alles um, was möglich ist. Im Mai beispielsweise eröffnete das aus dem Jahr 1912 stammende 125-Zimmer-Hotel Astoria in Wien nach rund anderthalb Jahren Generalüberholung wieder. Seine Besonderheit: Art-Déco-Elemente, die es zu bewahren und zu revitalisieren galt.

Insgesamt investierte Eigentümer Verkehrsbüro rund 15 Millionen Euro in den Umbau. Unter anderem wurden sämtliche Zimmertüren ersetzt,

Wände schallschutztechnisch verstärkt und alle Fenster mit Reedkontakten ausgestattet, um Energieverluste zu stoppen. Die Gebäudetechnik wurde generalüberholt und alle Zimmer und Allgemeinbereiche mit Klimageräten ausgestattet. Das Hotel wird nun über Fernwärme geheizt und mittels Fernkälte gekühlt. Begleitet wurde das Projekt von Gabriel Schuh, Teamleiter Projektmanagement beim Immobilienplanungs- und Projektmanagement-Unternehmen Drees & Sommer. Er weist zudem auf eine andere Problematik bei der Renovierung hin: „Ausreichend Zeit, die ich vor Projektbeginn in die Bestandsanalyse und vor Baubeginn in die Planung eines Renovierungsprojekts investiere, minimiert mir mit hoher Wahrscheinlichkeit kostenintensive Arbeitszeit in der laufenden Umsetzung. Viele aufkommende Probleme beim Bauen im Bestand sind jedoch auch mit der besten Vorbereitung nicht vorhersehbar. Dafür muss dementsprechend Puffer in der Terminalschiene und in den Kosten eingeplant sein.“

Viel Erfahrung bei der Renovierung denkmalgeschützter Hotelimmobilien hat auch die Arabella Hospitality. Derzeit noch im Gang sind die letzten Arbeiten am künftigen Rosewood Hotel Schloss Fuschl im Salzburger Land, im Oktober 2023 ging das Rosewood Munich an den Start. Im Dialog mit den Denkmalschutzbehörden sei es dabei gelungen, konstruktive Lösungen zu finden, auch wenn dies manchmal längere Suchzeiten nach geeigneten Alternativprodukten oder Anpassungen im Design bedeutet habe, so das Unternehmen. Bei ener-

### 1 Frisch revitalisiert:

Das Hotel Astoria Wien im ersten Wiener Gemeindebezirk.

### 2+3 Aufwendig:

Sämtliche Zimmertüren wurden ersetzt, Wände schallschutztechnisch verstärkt und alle Fenster mit Reedkontakten versehen.



2

3



getischen Maßnahmen setze man häufig bei Fenstern, Türen, Fassaden, Dächern und Heizungsanlagen an. Wichtig sei im Nachgang aber auch das Energiemonitoring. Selbst kleinere Maßnahmen wie der hydraulische Abgleich oder der Einbau von Fenstersensoren, die zum Beispiel bei geöffnetem Fenster die Fan Coils abschalten, trügen wesentlich zur Energieoptimierung bei.

Bei der Innendämmung verwendet die Bauabteilung von Arabella Hospitality häufig diffusionsoffene Mineraldämmplatten aus Kalziumsilikat, um die Bildung einer Dampfsperre zu vermeiden, so auch im Rosewood Munich. Dort stehen neben der Fassade auch das historische Steintreppenhaus, die Deckenmalereien und der Bodenbelag unter Denkmalschutz.

Ein weiterer Gebäudeteil des Hotels, das Palais Neuhaus-Preysing, stellte das Team vor besondere Herausforderungen: Der Preysing-Saal musste unter Berücksichtigung des Denkmal- und Brandschutzes saniert und mit einer neuen Decke versehen werden. Und im Rosewood Schloss Fuschl musste im denkmalgeschützten Turm – dem Wahrzeichen des Hotels – ein historischer Steinboden verstärkt werden, um einen 1,8 Tonnen schweren Marmortisch darauf platzieren zu können.

„Unsere Erfahrung zeigt, dass eine frühzeitige und offene Kommunikation mit den Denkmalschutzbehörden entscheidend für eine erfolgreiche Umsetzung ist. Eine frühzeitige Einbindung ermöglicht es, etwaige Konfliktpunkte frühzeitig zu



”

Man muss sich fragen, ob es überhaupt sinnvoll ist, Denkmäler vollständig energetisch zu sanieren.“

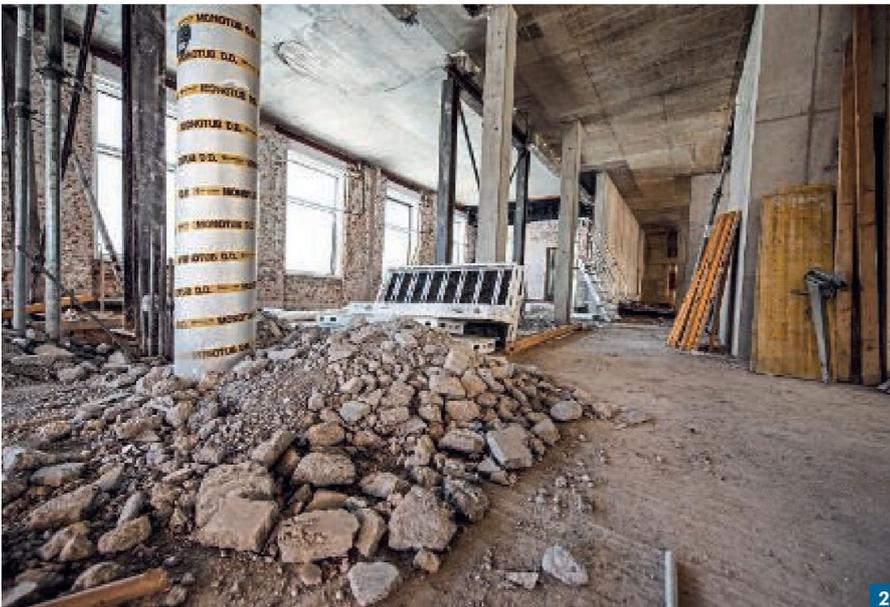
Sarah Dungs,  
Greyfield Group

erkennen und gemeinsam konstruktive Lösungen zu entwickeln“, lautet die Empfehlung aus München. Dass Denkmalschutzaufgaben aufgehoben wurden, hat das Team noch nicht erlebt, dagegen aber durchaus eine Kompromissbereitschaft von Denkmalpflegern, wenn sie von der Notwendigkeit und Qualität der geplanten Maßnahmen überzeugt werden können. Entscheidungen würden dabei oft nach Ermessen getroffen.

### Eindimensionale Betrachtung

Das Rosewood Munich hat bisher kein Nachhaltigkeitsiegel vorzuweisen. Was den Hotelbetrieb angeht, so sei dies in enger Abstimmung mitgeplant, beim Gebäude aufgrund der Denkmalsvorgaben leider sehr schwer bis unmöglich. Bei der Generalsanierung des Hotel Astoria Wien konzentrierten sich die Maßnahmen rund um Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Brandschutz explizit auf jenen Bereich des Hauses, der das Hotel Astoria umfasst und nicht auf das gesamte Gebäude. Aufgrund der Teilnutzung des Gebäudes durch das Hotel Astoria stand daher ein Nachhaltigkeitsiegel für das gesamte Gebäude nicht im Fokus der Planungen und ist so auch nicht vorgesehen.

Sarah Dungs, Geschäftsführerin Greyfield Group und Vorstandsvorsitzende beim Verband für Bauen im Bestand (BiB), kennt die Problematik rund um denkmalgeschützte Immobilien und Zertifizierungen. Ihr Verband ringt permanent mit der Bundesregierung darum, unsinnige Vorschriften für ältere Immobilien abzuschaffen oder zu verän-



**1-5 Herausfordernd:**  
Im Rosewood Munich stehen neben der Fassade auch das historische Stein-treppenhaus, die Deckenmalereien und der Bodenbelag unter Denkmalschutz.

dern. „Natürlich gibt es für sie keine Patentlösung. Aber wer nach dem CO<sub>2</sub>-Budget steuert, muss sich fragen, ob es überhaupt sinnvoll ist, Denkmäler vollständig energetisch zu sanieren, ohne den notwendigen CO<sub>2</sub>-Aufwand zu berücksichtigen.“

Sarah Dungs: „Wir erklären den CO<sub>2</sub>-Ausstoß von Immobilien immer am Beispiel der Form einer ganz normalen Schnecke mit Schneckenhaus. Die Errichtung des Hauses hat bereits sehr hohe CO<sub>2</sub>-Emission verursacht, aber jetzt steht es fertig da. Während des Betriebs muss man sich den CO<sub>2</sub>-Ausstoß als den Schneckenhals vorstellen. Er kann dicker oder dünner sein. Der nächste hohe Ausstoß entstände beim Abriss, dies symbolisiert bei unserem Modell der Kopf inklusive Fühler.“

Die derzeitige Regierung betrachte aber lediglich den aktuellen Energieverbrauch der bestehenden Immobilien, somit den Schneckenhals. Bei dieser eindimensionalen Betrachtungsweise schneide

ein älteres Haus im Vergleich zum Neubau immer schlechter ab. „Wenn ich den Hals nur etwas dünner werden lasse, etwa durch neue Fenster oder eine andere Art von Dämmung, ist das gut. Wenn dafür jedoch zu viel neues Material verwendet wird, dessen Herstellung ebenfalls einen hohen CO<sub>2</sub>-Ausstoß hat, kann das kontraproduktiv im Sinne des Gesamt-CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sein.“

### CO<sub>2</sub>-Ausweis ist eine Lösung

Umweltsiegel, wie sie heute für Immobilien verliehen werden, verfolgten somit dem falschen Ansatz, wenn es um wirkliche Reduktion von CO<sub>2</sub> geht. Sarah Dungs bezeichnet diese Zertifikate als potenzielles Greenwashing-Thema. „Teilweise brüsten sich neue Hotels damit, dass sie einen CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Quadratmeter von 15 Kilogramm haben - ohne die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Herstellung zu berücksichtigen.“



Eine Lösung, die die Expertin Denkmaleigentümern ans Herz legt, ist der CO<sub>2</sub>-Ausweis. Er wurde von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) unter der Leitung von Timm Sassen (CEO der Greyfield Group) entwickelt und zeigt am besten auf, wie gut der Eigentümer mit der Immobilie im gesamten Lebenszyklus unterwegs ist. Der CO<sub>2</sub>-Wert eines Denkmals stünde somit beim Punkt Herstellung auf Null. Erfahrungswerte für den Neubau von Hotels attestierten diesen den Verbrauch von 1.000 kg CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter. „Es gibt keine Nacktschnecken in der Immobilienbranche. Das ist Greenwashing“, ist Sarah Dungs überzeugt. Den CO<sub>2</sub>-Ausweis können Immobilieneigentümer oder -betreiber online ausfüllen und beantragen.

Darüber hinaus rät die BiB-Vorstandsvorsitzende den Betreibern und Eigentümern denkmalgeschützter Hotels, gemeinsam mit den Behörden

und den Kunden nach Sonderlösungen zu suchen. Schließlich dürften heute trotz höherer Abgaswerte auch noch Oldtimer mit einem besonderen Kennzeichen auf unseren Straßen unterwegs sein. |

#### WEITERE INFOS

**Bundesverband Altbaurenewerung BAKA:**

[www.bakaberlin.de](http://www.bakaberlin.de)

**Drees & Sommer:**

[www.dreso.com/de](http://www.dreso.com/de)

**Greyfield Group:**

[www.greyfieldgroup.de](http://www.greyfieldgroup.de)

**Verband für Bauen im Bestand e.V. Berlin:**

[www.fuerbauenimbestand.de](http://www.fuerbauenimbestand.de)