

Potenzial *erkannt*

Mit einer Altbau-Sanierung oder Instandsetzung schreiben Sie die Geschichte eines Hauses fort, erhalten ein Stück Heimat, sparen Ressourcen und höchstwahrscheinlich Energie – gut für die Umwelt. Auf den nächsten Seiten präsentieren wir vier Beispiele aus Stadt und Land, die überzeugend demonstrieren, welche Möglichkeiten in alten Häusern schlummern.

Grüne Oase mitten in der Stadt: Statt den Dachboden auszubauen, wurde auf diesem Haus ein Garten geschaffen. Das Dach wird belebt und begrünt. Eine Idee mit positiver Ausstrahlung.



Durch die Spiegel wird der Raum optisch vergrößert. Dahinter sind Schränke.



Der Dachgarten dient nicht nur zum Entspannen, er liefert auch Obst und Gemüse. Alle Bewohner helfen mit.

ARCHITEKT

JÜRGEN LEHMEIER

Vor dem Architekturstudium lernte er Schlosser, daher weiß er aus eigener Erfahrung, was alles mit dem Baustoff Metall möglich ist. Bei seinen filigranen Treppenkonstruktionen lotet er die Grenzen immer wieder aufs Neue aus.



Konzeptionell entwerfen

Schubladendenken und Dogmen kennt der Architekt Jürgen Lehmeier nicht. Er geht eigene Wege und baut Häuser, die mehr bieten als reinen Wohnraum.

Wie kamen Sie auf die Idee, das alte Gründerzeithaus in Stahl aufzustocken?

Mit Stahl sind große Spannweiten bei kleinem Querschnitt machbar. Das ermöglichte es uns, ein komplett stützenfreies Geschoss zu bauen, das in Zukunft flexibel nutzbar ist und sich anpassen kann. Die Bauzeit ist bei Stahl recht kurz, und er lässt sich zu 100% wieder in den Stoffkreislauf zurückführen. Das war mir wichtig. Bauen in Stahl benötigt einen hohen Vorfertigungsgrad und eine hohe Detailtiefe in der Planung. So lassen sich viele typische Baustellenfehler und Probleme von Beginn an ausschließen.

Mit dem Dachgarten verzichteten Sie auf Mieteinnahmen. Warum rechnet es sich trotzdem?

Betriebswirtschaftlich ist das, was wir gemacht haben sicher irrsinnig. Aber darum ging es uns nicht. Für uns war viel entscheidender die Fragestellung: „Wie möchten wir leben?“ Gesunde eigene Lebensmittel ganz ohne Transport, Kühleffekte für das Gebäude und die Umgebung, eine damit verbesserte Luft, mehr Biodiversität, und – ganz wichtig – die soziokulturellen Effekte. Der Dachgarten wird von allen im Haus betrieben. Wenn man nicht nur in finanziellen Vorteilen denkt, dann rechnet sich das Projekt.

Sie haben schon einige Altbauten saniert.

Welche Tipps geben Sie zukünftigen Sanierern?

Das Wichtigste ist, ein Verständnis für das Gebäude zu entwickeln. Das Gebäude ist ja Teil einer anderen Zeit mit einer anderen Vorstellung vom Bauen. Einfach unsere heutige Bauweise überzustülpen, halte ich für falsch, und es führt zu Fehlern. Das heißt nicht, dass man alte Gebäude nicht in die heutige Zeit heben darf, aber mit Respekt vor dem Bestand gelingt das leichter.

D

VOR DEM KAUF

GUTACHTER Sie interessieren sich für einen Altbau oder stehen sogar kurz vor dem Kauf? Dann lohnt es sich, einen auf alte Gebäude spezialisierten Gutachter zu engagieren, auch wenn dieser etwas kostet. Er kann mögliche Schwachstellen in der Bausubstanz und Konstruktion aufzeigen, entdeckt den Schimmel und Hausschwamm und kann Sie so vor bösen und oftmals sehr kostspieligen Überraschungen bewahren. Er kann den Wert besser einschätzen und Ihnen helfen, bei überzogenen Preis-Vorstellungen zu verhandeln. Wenn er feststellt, dass das Haus in einem guten Zustand ist, können Sie beruhigt mit der Renovierung star-

ten. So oder so eine Investition, die sich lohnt!
BAURECHT Bevor Sie eine Immobilie kaufen und große Anbauten oder Aufstockungen planen, sollten Sie unbedingt zum zuständigen Bauamt gehen und die für Ihr Grundstück geltenden Bauvorschriften und das Baurecht abklären. Es kann sein, dass die maximal mögliche Bebauung in Bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ) und/oder die Geschossflächenzahl (GFZ) schon ausgeschöpft wurde. Das würde den Anbau und/oder die Aufstockung ausschließen. Für einen Anbau ist auch zu prüfen, ob das Gebäude auf einer Seite schon bis an die Bauline geschoben wurde.

Die neuen Geschosse sind ganz klar an der Fassade abzulesen.



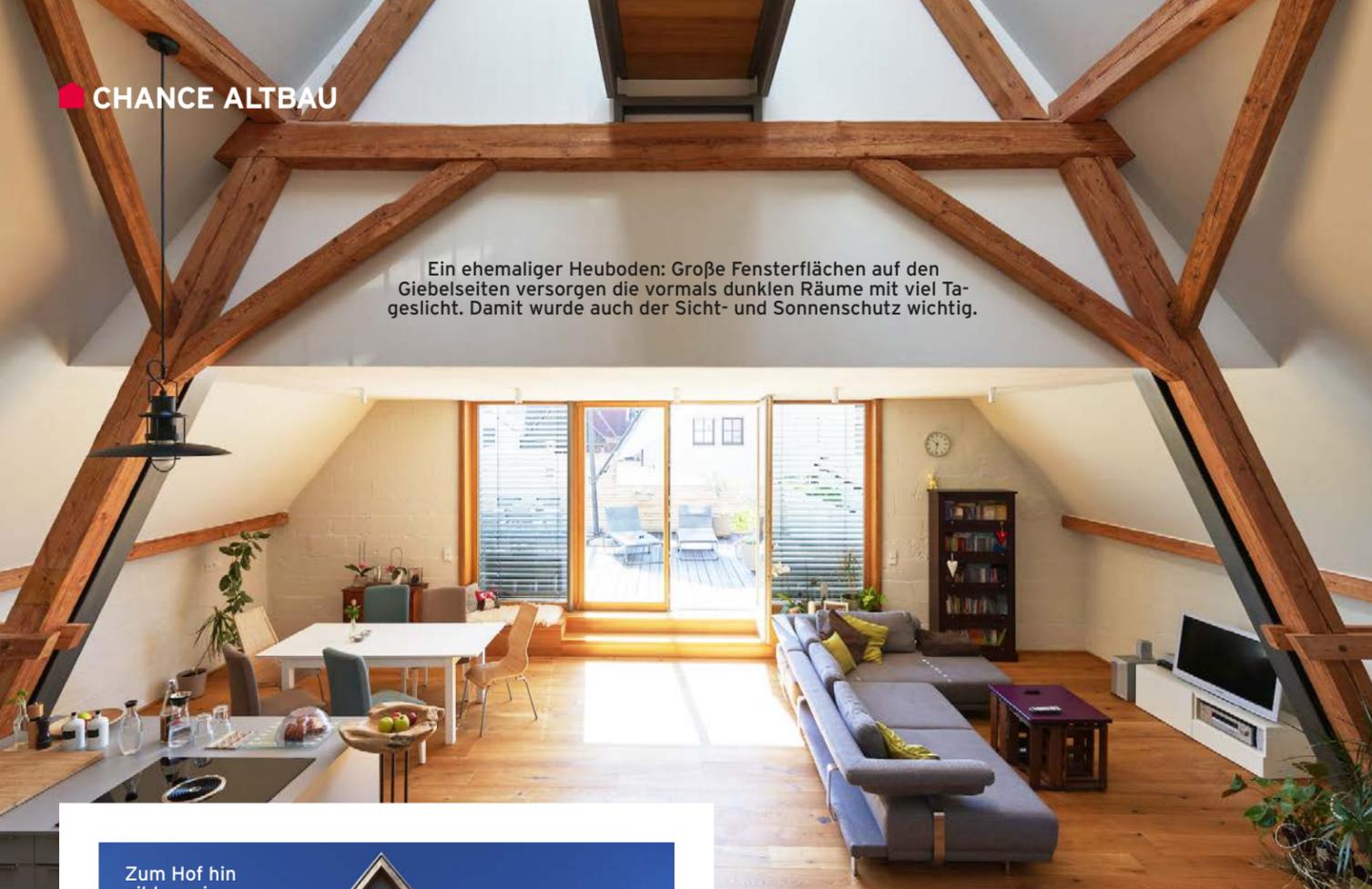
FOTOS: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DATEN & FAKTEN

Grundstück	299 m ²
Wohnfläche	285 m ² (alle Wohnungen) + 95 m ² Dachgarten
Konstruktion	Stahlskelett
Architekt	Büro für Bauform, Nürnberg

AUFGEBAUT In Nürnberg wurde früher viel mit dem für diese Region typischen Sandstein gebaut. Das prägt das Aussehen der fränkischen Metropole bis heute. Im Stadtteil Kleinweidenmühle gab es ein Haus, das nach dem Krieg nur notdürftig repariert wurde. Die obersten Geschosse wurden nicht wieder aufgebaut. Als Architekt Jürgen Lehmeier mit seiner Frau das Haus erwarb, war es in keinem guten Zustand. Erst renovierte er das Rückgebäude und zog mit seinem Büro dort ein. Als die eigene Wohnung für die fünfköpfige Familie zu klein wurde, entstand die Idee, aufzustocken. Dafür musste das alte Dach abgerissen werden. Um es schnell wieder zu schließen und dicht zu machen, entschied sich der Planer, einen Stahlskelettbau aufzusetzen und mit 140 mm dicken Fassadenplatten aus dem Industriebau zu verkleiden. Auch die Decken bestehen aus Trapezblech. Der Umbau geriet so sehr schnell und günstig.

Ein ehemaliger Heuboden: Große Fensterflächen auf den Giebelseiten versorgen die vormals dunklen Räume mit viel Tageslicht. Damit wurde auch der Sicht- und Sonnenschutz wichtig.



Das Dach wurde gut gedämmt. Durch die Dachfenster fällt viel Licht in den Raum.



Zum Hof hin gibt es eine große, ruhige und geschützte Dachterrasse mit Ausblick.

DATEN & FAKTEN

Grundstück	350 m ²
Wohnfläche	190 m ²
Konstruktion	Bestand massiv, gedämmt und verputzt
Architekt	Hendrik Kircher, Margetshöchheim

UMGEBAUT Wo früher nur Heu und Korn lagerten, befindet sich heute eine Wohnung. Dafür brauchte es viel Vorstellungskraft und einen erfahrenen Architekten, der solche Aufgaben schon öfters gelöst hat. Die größte Herausforderung beim Umbau waren die vielen unterschiedlichen Höhen des Heubodens und das verstreute Dachtragwerk. Um Platz und Durchgangshöhen für den Wohnraum zu schaffen, mussten Balken weichen oder auch eine Decke tiefergelegt werden. Mithilfe von Stahlträgern wurden die Lasten umgeleitet.



Die äußerlichen Veränderungen fielen zurückhaltend aus, um das gewachsene Ortsbild nicht völlig zu verändern.



Früher war das Haus Teil des großväterlichen Bauernhofs: Kuhstall unten, Heuboden oben, kaum Licht, ungedämmt und unbewohnbar.

FOTOS: WAREMA



Der alte Dachstuhl wurde weitestgehend erhalten und fachmännisch gereinigt.



Die bunten Fliesen beleben das ansonsten weiße, schlichte Badezimmer. Schön, unter dem Gebälk zu baden.

ENERGETISCHE SANIERUNG

WAS REGELT DIE ENEV?

Die Abkürzung EnEV steht für **Energieeinsparverordnung**. Mithilfe der EnEV möchte die Bundesregierung ihre energiepolitischen Ziele erreichen, insbesondere einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050. Seit dem 1. Mai 2014 gilt die EnEV 2013 und regelt (leider nicht immer präzise), was bei einer Sanierung wirklich gemacht werden muss. Dazu zählen: alte Heizkessel erneuern, ungedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen dämmen, oberste Geschossdecken dämmen. Vor allem für alte Gebäude gibt es zahlreiche Ausnahmen.

SANIERUNGS-FAHRPLAN Informieren Sie sich bei einem Energieberater, der auch gleichzeitig einen Sanierungsfahrplan für sie erstellt, oder gehen Sie zur Verbraucherzentrale. Die Kosten für die Beratung und die energetische Sanierung werden zum Teil vom Staat übernommen. Den Förderantrag unbedingt vor dem Beginn der Maßnahmen stellen! Auf der Webseite www.zukunft-haus.info finden Sie viele wertvolle Tipps und Hinweise rund um die Sanierung.

BILANZ Bei umfassenden Sanierungen wird eine energetische Gesamtbilanz erstellt, die mit einem Neubau vergleichbar ist. Der Primärenergiebedarf des sanierten Gebäudes darf dabei bis zu 87 Prozent über dem eines entsprechenden Neubaus liegen. Das bedeutet, dass Sie unter Umständen nicht alle Maßnahmen ausführen müssen, sondern einzelne Maßnahmen addieren und bilanzieren dürfen.

HEIMWERKER Einige Maßnahmen können Sie auch selbst ausführen - vorausgesetzt, Sie haben handwerkliches Geschick. Ungedämmte Warmwasserrohre und Heizungsleitungen vorschriftsgemäß zu dämmen ist nicht so kompliziert und hilft beim Einsparen von Energie. Andere Maßnahmen sind aufwändiger und sollten von Profis ausgeführt werden.

OBERSTE GESCHOSSDECKE DÄMMEN Bei ganzjährig bewohnten und beheizten (über 19 Grad Celsius) Gebäuden muss die oberste Geschossdecke (oder alternativ das Dach) gedämmt werden. Was auch empfehlenswert ist, denn warme Luft steigt bekanntlich nach oben, und die Wärme entweicht durch ungedämmte Bauteile.

UNGEDÄMMTE KELLERDECKE DÄMMEN Nicht vorgeschrieben, aber sinnvoll: die Decke eines unbeheizten Kellers zu dämmen. Denn ein kalter Fußboden ist nicht nur unangenehm, sondern auch ein Energiefresser.

AUSSENWAND DÄMMEN Auch das ist bei Bestandsgebäuden nicht zwangsläufig vorgeschrieben. Ungedämmte Außenwände sind jedoch ein großer Posten in der Bilanz der Wärmeverluste, und eine kalte Außenwand kann als störend empfunden werden.

HEIZKESSEL Bei den Heizungsanlagen gibt es die meisten Ausnahmen. Sie sollten unbedingt einen unabhängigen Fachmann hinzuziehen, der weiß, ob die Heizung ausgetauscht werden muss und welche Art Heizung am besten zu ihrem Haus passt.

AUSNAHME Die EnEV 2014 räumt den Eigentümern von kleinen Wohnhäusern einen Sonderstatus ein, sofern folgendes zutrifft: Das Wohnhaus umfasst höchstens zwei Wohnungen, ist also entweder ein Ein- oder Zweifamilienhaus. Und: Am 1. Februar 2002, bei Inkrafttreten der ersten EnEV-Fassung, bewohnten Sie als Eigentümer das Haus selbst.

Der neue Baukörper wurde mit unterschiedlich breiten Leisten aus Eiche verkleidet und bildet einen geschmackvollen Kontrast zu dem weiß verputzten Häuschen.



DATEN & FAKTEN

Grundstück	661 m²
Wohnfläche	185 m²
Konstruktion	Holzbauweise, 2016
Architekt	Fabi Architekten, Regensburg

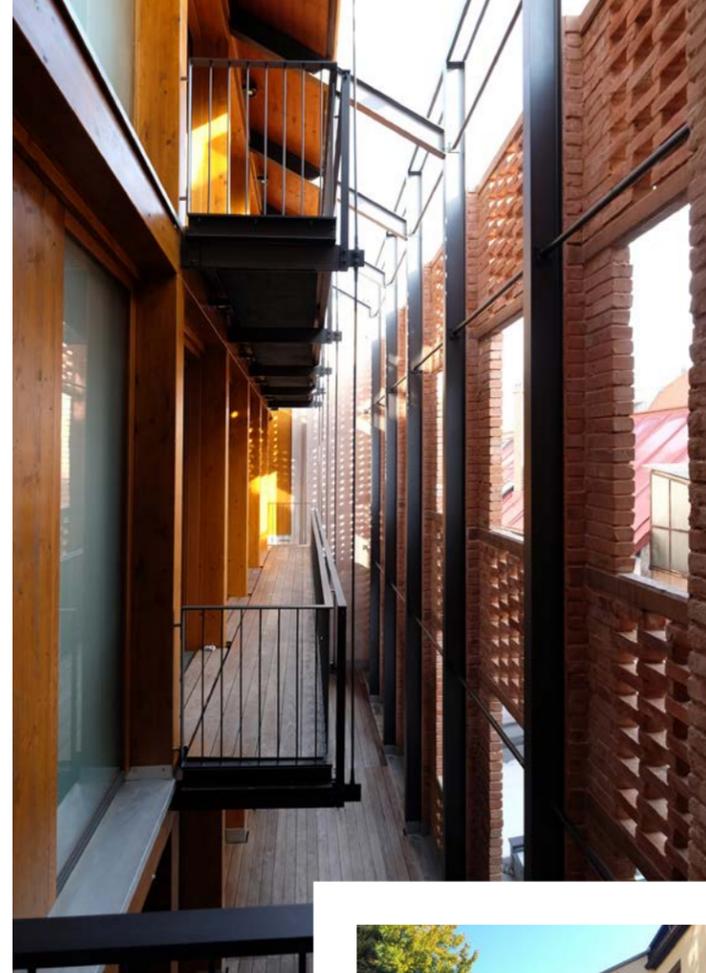
ANGEBAUT In der Ganghofer-Siedlung in Regensburg haben 139 Siedlungshäuser einen Anbau bekommen. Möglich wurden die Anbauten durch einen Beschluss des Stadtrats - die zuvor recht kleinen Eigenheime (Wohnfläche jeweils um die 80 Quadratmeter) sollten an die heutigen Anforderungen angepasst werden. Bis zu 14 Meter lang durften die Anbauten werden, die Breite war vorgeschrieben. Ein Beispiel für kluge Nachverdichtung, das jungen Familien genügend Spielraum einräumte, sich ein Zuhause nach ihren Wünschen und Anforderungen zu bauen.

Der Übergang von Alt zu Neu erfolgt über fünf Stufen. Im alten Siedlungshäuschen sind die Zimmer der Eltern und Kinder untergebracht.



Im neuen Anbau befinden sich das Ess- und Wohnzimmer, die Küche und im Souterrain ein großes Zimmer, das als Gäste- und Arbeitszimmer genutzt wird.

FOTOS: HERBERT STOLZ (LINKS), XXXXXXXXX



Die neue Ziegelfassade wirkt wie ein Filter. Der Neubau in Holz ist zurückversetzt, und der Zwischenraum wird als Terrasse genutzt.



In vielen Hinterhöfen lässt sich früher gewerblich genutzter Raum zu Wohnraum umbauen.

DATEN & FAKTEN

Grundstück	430 m²
Wohnfläche	475 m² + 170 m² Bürofläche
Konstruktion	Holzbauweise
Architekt	Prof. Gilberto Botti, Gianfranco Zanafredi

AUFGEBAUT In einem Münchener Hinterhof stand 130 Jahre lang ein unvollendetes Gebäude. Das letzte Geschoss, obwohl in den historischen Plänen von 1882 eingezeichnet, fehlte. Ursprünglich war das Haus als Backhaus gedacht, in seiner langen Geschichte beherbergte es schon nahezu alles. Die Planer schlugen vor, die eigentlich vorgesehene Kubatur samt Satteldach fertigzustellen und die einzelnen Bauabschnitte aus verschiedenen Zeiten deutlich sichtbar zu lassen.

ARCHITEKTIN



SILKE LANGENBERG

Lehrt an der Hochschule München Bauen im Bestand, Denkmalpflege und Bauaufnahme. Gemeinsam mit Prof. Gilberto Botti und Gianfranco Zanafredi betreibt sie das Architekturbüro Botti Zanafredi & Langenberg in München, Parma und Zürich.

Leidenschaft für Altbauten

Wer die kleinen Dinge des Alltags selbst reparieren kann, erkennt viel eher ihren Wert. Das gleiche gilt für größere Dinge: Beim Reparieren zeigen sich etwa die Qualitäten von alten Gebäuden, und man erkennt einen eigenen Sinn darin, etwas zu erhalten und weiterzuentwickeln. Rund um diese Ideen rief Silke Langenberg die Vorlesungsreihe „Reparatur – Anstiftung zum Denken und Machen“ an der Hochschule München für Architekturstudierende ins Leben.

Warum üben historische Altstädte eine so große Faszination auf viele Menschen aus?

Historische Altstädte sind geschichtsträchtige Orte, die an vergangene Zeiten erinnern. Sie wecken das Interesse der Menschen. Darüber hinaus spricht die Gestaltung der Häuser und vielleicht auch der Maßstab der Straßenräume viele Menschen an. Dabei spielt sicher die Materialität und handwerkliche Qualität vieler Altbauten eine Rolle und vielleicht auch die Dekorelemente.

Was reizt Sie an alten Gebäuden?

In erster Linie interessiert mich ihre Historie – ihre Entstehungsgeschichte und dazu ihre Lebensgeschichte. Sie sind an einem Gebäude oft deutlich ablesbar, wenn man genau hinsieht. Als Architektin reizt es mich aber auch, ursprüngliche Qualitäten, die vielleicht unter neueren Zeitschichten verborgen sind, wieder sichtbar zu machen.

Wie können Altbauten helfen, den so dringend benötigten Wohnraum zu schaffen?

Der Großteil des Altbaubestandes ist gut und solide gebaut. Viele materielle, konstruktive oder auch handwerkliche Qualitäten können wir uns heute gar nicht mehr leisten. Die Altbauten sollten – auch mit Blick auf Ressourcen – genutzt, ertüchtigt oder auch erweitert werden, anstatt sie leichtfertig zu ersetzen. Im Bestand schlummern viele Qualitäten und sicher auch noch räumliche Reserven. D