Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen

BAUEN IM BESTAND

Leitfaden für private Bauherren

Umbau · Ausbau · Modernisierung

ALTBAU:
KOMMT DAS FÜR MICH IN FRAGE?

Altbauten bieten grundsätzlich alle Möglichkeiten für Wohnformen, die man sich auch in einem Neubau vorstellen könnte: Ein familiengerechtes Zuhause, das partnerschaftliche Wohnen, ein Mehr-Generationen-Haus, das Vereinbaren von Wohnen und Arbeiten oder das barrierefrei umgebaute Haus für die späten Lebensjahre. Entscheidend ist, das richtige Objekt für die jeweils gewünschte Nutzung zu finden.

Natürlich ist Phantasie und räumliches Vorstellungsvermögen notwendig, um sich den Umbau eines 50er-Jahre-Wohnblocks in attraktive Appartements, die Nutzung einer Industriehalle für elegante Lofts oder die Erweiterung eines engen Einfamilienhauses zum 3-Generationen-Heim plastisch vor Augen zu führen. Handzeichnungen, Skizzen oder Computersimulationen Ihres Architekten können hier abstrakte Ideen in anschauliche Bilder verwandeln helfen.

Bei allem Charme und Chancenreichtum darf nicht übersehen werden: Altbauten bergen ihre Probleme und Schwachstellen. Die Lebensdauer eines Wohngebäudes beträgt normalerweise 80 bis 100 Jahre. Nach 30-40 Jahren sind aber Heizungsanlagen und Sanitäreinrichtungen veraltet, Leitungen häufig marode, Fenster und Außentüren können undicht sein und nicht den heutigen Wärmeschutzanforderungen entsprechen. Auch die energetische Verbesserung von Außenwänden und Dach kann geboten sein, wenn dadurch ein günstiger Beurteilungswert im Gebäudeenergiepass erreicht werden kann (vgl. Kap. Energiesparendes Bauen). Eine umfassende Sanierung und Modernisierung erhöht die Lebensdauer der Immobilie und bringt sie auf einen technischen Stand, der mit einem neuen Gebäude durchaus vergleichbar ist.

Der Einsatz der Mittel lohnt sich auf Dauer, denn häufig ist die Summe aus Erwerb, Sanierung und Nebenkosten geringer als die Kosten für einen Neubau an gleicher Stelle. Außerdem kommen Sie so schneller ins eigene Heim – was wiederum Mietkosten in erheblicher Höhe sparen kann. Stellen Sie gemeinsam mit Ihrem Architekten oder Ihrer Architektin eine gründliche Kosten-Nutzen-Analyse auf. Dann wird sich die Frage, ob ein Objekt Ihr Objekt werden kann, zuverlässig klären lassen!

Postalshof – Sanierung einer Hofanlage Düsseldorf
Architekten Partnerschaft Langmack & Langmack Erftstadt
© Architekten

Die Hofanlage mit Wohnhaus und landwirtschaftlichen Nebengebäuden aus dem Jahr 1901 wurde saniert und umgebaut. Das Objekt wurde 2003 fertig gestellt und umfasst nun sechs separate Wohnungen und drei Büroeinheiten.