

Beate Rühl

ALTBAU WIRD TRAUMHAUS

Stilvolle Modernisierung wertvoller Bausubstanz

Inhalt



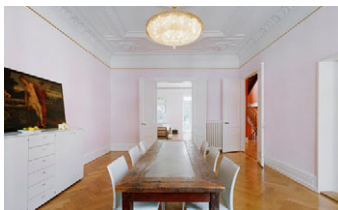
8 *Ferien für immer*

Hochwertig ausgebaute historische Gärtnerei



16 *Aussichtsreiche Erweiterung in den Garten*

Modernisierung mit Panoramawintergarten



22 *Mondäne Klassik*

Stilvolle Neugestaltung eines Frankfurter Stadthauses



30 *Moderne und Sinnlichkeit*

Herrschaftliche Villa mit spektakulärem Anbau



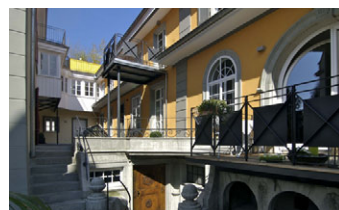
40 *Langjähriger Dornröschenschlaf beendet*

Kölner Stadthaus und Werkstatt mit Feingefühl neu belebt



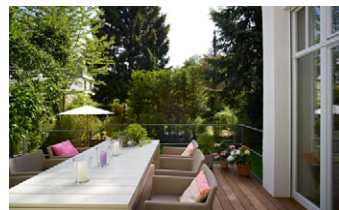
44 *Zeitreise in Passau*

Umbau eines Brauereigebäudes zu exklusiven Wohnungen



58 *So schön kann Alt sein*

Traditionelles Geschäftshaus wird Mehrfamilienhaus



66 *Jugendstilhaus neu erblüht*

Zeitgemäßer Innenausbau einer Villa in Frankfurt am Main



74 *Wiedergeburt an der Meraner Altstadtmauer*

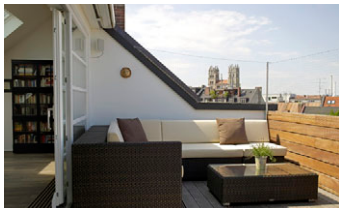
Denkmalgeschützte Ruine sorgsam wieder aufgebaut



78 *Gründerzeit trifft 21. Jahrhundert*
Konsequenter Purismus in Regensburg



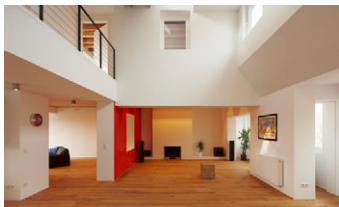
86 *Liebe zur Tradition*
Restaurierung eines solitären Bauernhauses bei Bozen



92 *Innere Werte*
Dachgeschossausbau mit Liebe zum städtischen Wohnen



98 *Die spröde Schöne*
Bescheidenes Bahnwärterhaus wird kleines Schmuckstück



102 *Leichtigkeit verdrängt Schwere*
Jede Menge Freiraum für ein Kölner Stadthaus



110 *Diskrete Eleganz*
Altersgerechter Umbau eines 1930er-Jahre Anwesens



114 *Aus zwei mach eins*
Benachbarte Reihenhäuser werden zur Familienresidenz



118 *Sanieren bedeutet heilen*
Behutsame Renovierung mit Anbau bei Regensburg

- 7 Vorwort
- 21 Tipp Raumluftheuchte
- 39 Tipp Estrichauswahl
- 57 Tipp Rohmessinggriffe
- 73 Tipp Holzschutzmittel
- 85 Tipp Asbestbelastungen
- 109 Tipp Außenwanddämmung
- 124 Anbieterverzeichnis

In der Antike
wurde dem Träumen
eine göttliche Quelle
zugeschrieben.

Vorwort

Oneiros aus dem griechischen „der Traum“ ist eine sehr individuelle Angelegenheit. In diesem Buch möchte ich Ihnen zeigen, wie unterschiedlich realisierte Träume aussehen können und dass das Wohnen in alten Mauern etwas ganz Besonderes sein kann. Ob denkmalgeschützte Villen, ehemalige Bauernhöfe, ausgebaute Dachgeschosse oder umgestaltete Reihenhäuser – jedes dieser Domizile spiegelt den individuellen Charakter ihrer Besitzer wieder. Besuchen Sie mit mir ausgesuchte Altbauten, die nicht unbedingt von Träumern, aber auf jeden Fall zum darin Träumen umgebaut wurden.

Alte Gemäuer wirken oft so anziehend auf uns, weil sie das Gefühl für ein behagliches, menschliches Maß vermitteln. Historische Backsteinziegelwände oder Bruchsteinmauerwerke unterscheiden sich nun einmal elementar von heutigen Bauten nach Industrie-Normen (DIN), auch wenn diese mit Klinkern verkleidet werden.

Altbauten stehen meist in Wohngebieten mit guter Infrastruktur, altem Baumbestand und einer über Jahrzehnte gewachsenen Umgebung, die ein besonderes Ambiente vermittelt. Das ist für viele Käufer von alten Häusern ein ausschlaggebender Aspekt, selbst wenn sie anfangs noch nicht wissen, was alles auf sie zukommt. Ganz abgesehen von dem gelegentlichen Unverständnis von Freunden oder der Familie, wenn sie erzählen, dass sie sich für ein „gebrauchtes“ Haus entschieden haben.

Altbauliebhaber wissen was sie wollen. Sie sind Individualisten mit viel Fantasie, die zu den Kreativen in unserer Gesellschaft gehören. Schon beim ersten Betreten eines Hauses können sie sich vorstellen, wie die gerade begutachteten, herunter-

gekommenen Räume in neuem Glanz erstrahlen werden. Mittlerweile liegen übrigens schon 50 % der Baumaßnahmen in Deutschland im Bereich der Altbausanierung.

Doch jedes alte Traumhaus kann auch unvorhergesehene Überraschungen bereithalten. Manchmal fehlen die Fundamente oder ein tragender Balken, der den Vorbesitzer störte, wurde entfernt, obwohl er von erheblicher statischer Bedeutung war. Zu den schönen Überraschungen zählt, wenn unter muffigen Schichten von PVC und alten Bodenbelägen ein historischer Terrazzoboden freigelegt wird oder unter bröckelnden Putzen eine gut erhaltene Natursteinwand zum Vorschein kommt.

Es ist ratsam vor dem Notartermin zum Kauf Ihres Traumhauses ein Architekturbüro damit zu beauftragen den Ist-Zustand des Anwesens zu prüfen. Mit den richtigen Fachleuten ist eine Sanierung, ein Umbau oder eine Dachaufstockung kein Problem. Immer mehr Architekturbüros haben sich in den letzten Jahren auf die Altbausanierung spezialisiert. Für viele ist das Sanieren eines alten Hauses sogar spannender als ein Neubau und eine gerne angenommene, kreative Herausforderung.

Ohne die nötige Erfahrung ist es problematisch die Sanierung eines Altbauobjekts selbst in die Hand zu nehmen. Die Größe der Baumaßnahme ist dabei nicht entscheidend. Auch bei einfach erscheinenden Renovierungen ist es wichtig vorab ein Gesamtkonzept zu entwickeln. Manche Autodidakten haben mich aber auch schon zum Staunen gebracht, indem sie ein Haus zerlegt und an anderer Stelle wieder aufgebaut haben. Chapeau! Aber das ist wirklich die Ausnahme.

Jugendstilhaus neu erblüht

Wohnhäuser sind immer ein Ausdruck der Persönlichkeit ihrer Bewohner und ihrer Entstehungszeit. Bei diesem Umbau spürt man, dass Neues sehr dezent in Kommunikation mit dem Vorhandenen tritt. Die Bauherrschaft wollte keinen repräsentativen Umbau, sondern schlichte Eleganz. Hier trifft nicht eine überzogen geforderte Moderne in brutaler Weise auf das Alte, sondern fügt sich in eine gewachsene Umgebung ein, als sei dies immer so gewesen. Die Vernetzung von Bestehendem mit Neuem ist bei diesem Bauvorhaben beispielhaft gelungen.

Durch die neue Anordnung der Räume entstehen großzügige Sicht- und Raumachsen. Vorgefunden wurden in der Jugendstilvilla historische Ofeneinfassungen, Wandvertäfelungen, Stuck, Kastenfenster, Lincrusta-Tapeten und Marmorwaschbecken als Zeugen der Geschichte, mit denen behutsam umzugehen war. Die geschwungene Treppe verleiht dem Haus eine besondere Leichtigkeit und Anmut. Sie blieb in ihrem Ursprung erhalten und wurde lediglich nachgearbeitet. Die dunklen Vertäfelungen erhielten einen weißen Farbanstrich, was den Räumen mehr Frische verleiht. Dem Wintergarten wurde eine neu angebaute Terrasse zugeordnet.

Das besondere Augenmerk beim Innenausbau lag auf der hohen handwerklichen Qualität. Alle modernen Einbauten, wie Küche und Bad, sind Entwürfe der Architekten und funktional, gradlinig und zeitlos gestaltet.





CATEDRAL





Ein Geländer aus Flachstahl fügt sich dezent in die Terrassengestaltung und erlaubt einen ungestörten Blick in den Garten.

Mit der reduzierten Eleganz des „weniger ist mehr“ reflektiert die Badgestaltung die Großzügigkeit des Raumes.



Die historischen Wandver-
täfelungen aus dem Jugendstil
sind erhalten und hell gestri-
chen worden.

Das originale Marmorwasch-
becken wurde aufgearbeitet.

Im Badezimmer teilt eine
Trennwand Dusche und Bade-
wanne.





Holzschutz ohne giftige Inhaltsstoffe

Wer die Absicht hat ein altes Haus zu kaufen, sollte zuallererst die Holzbauteile kritisch begutachten. Von den 1970er- bis in die 1980er-Jahre wurden oft hoch toxische, dioxin- und xylomonhaltige Holzschutzmittel verwendet. Die damaligen Anwender wussten nicht, dass sie gesundheitsschädliche Produkte im Innenbereich verarbeiteten und sich somit einer schleichenden Vergiftung aussetzten. PCP ist in Deutschland seit 1989 verboten. Furmecyclox und Dichlofluanid werden aber weiterhin als Biozide in herkömmlichen Holzschutzmitteln verwendet. Ein Dachstuhl zählt übrigens gemäß DIN zum Außenbereich, in dem chemische, biozidhaltige Holzschutzmittel verwendet werden dürfen. Falls hier jedoch ein späterer Ausbau zu Wohnraum geplant ist, sollten Sie unbedingt auf biologische Holzschutzmittel zurückgreifen.

Um Holz effektiv vor Pilzbefall und gegen Insekten zu schützen, benötigt man keine giftigen Substanzen, sondern sachverständige Planer und Handwerker. Dieser Meinung ist Ingo Hoß, Zimmermeister, Restaurator und Sachverständiger für giftfreien Holzschutz, der seit mehr als 23 Jahren selbstständig in der Denkmalpflege und im ökologischen Holzbau tätig ist. Wenn bei aktivem Hausschwamm, Schimmelpilz- oder Insektenbefall tatsächlich Holzschutzmittel eingesetzt werden müssen, greift er seit über zehn Jahren auf die giftfreien Produkte der Firma MASID zurück. Selbst gegen Termiten, die sich mittlerweile in vielen Hafenstädten Europas zu einer Plage entwickelt haben, lässt sich dieser ungiftige, auf Verkieselung basierende Holzschutz einsetzen.

ADRESSEN
www.holzart-hoss.de
www.masid.de