

# Checkliste

## 10 PUNKTE ZUR ERFOLGREICHEN ALTBAUSANIERUNG

### Punkt 1: Von Beginn an Prioritäten setzen

Bei der Sanierung alter Bausubstanz ist darauf zu achten, dass die entscheidenden Maßnahmen im bestmöglichen Standard ausgeführt werden. Im Zweifel kann man dort sparen, wo jederzeit leicht geändert werden kann oder nicht essentielle Arbeiten im Innenausbau aufgeschoben werden. Andernfalls ärgert man sich nach Sanierungsstress noch über grundlegende Mängel, die sich nicht so einfach beseitigen lassen wie ein unattraktiver Toilettenpapierrollenhalter.

### Punkt 2: Form und neue Qualität verbinden

Oberste Regel sollte immer sein, vorgegebene oder gar historische Baumerkmale zu wahren, angefangen bei der Aussenhülle welche evtl. sogar Einfluss auf die Umwelt hat. Auch die Auswahl von Materialien zur Dacheindeckung ist gewaltig. Dank des technischen Fortschritts lassen sich heutige Dachpfannen leichter sturmsicher und regendicht verlegen als frühere Generationen. Wer alte Form und Farbe mit neuer Qualität kombiniert, hat im besten Fall für 50 Jahre „Ruhe auf dem Dach.“

### Punkt 3: Bis unters Dach

Unterm Dach schlummern oft beliebte Ausbaureserven. Bei der Erschließung neuen Wohnraums im Dachgeschoss gilt es darauf zu achten, dass ausreichend natürliches Licht einfällt und die Verteilung der Fenster harmonisch zum Rest des Gebäudes ist. Gauben haben den Vorteil, dass sie zusätzlichen Raum schaffen. Sie eignen sich aber nicht für jedes Haus – ihr Einbau ist erst ab einer Neigung von 30 Grad zu empfehlen. Harmonisch ins Gesamtbild fügen sich Gauben in der Regel nur, wenn sie nicht größer sind als darunterliegende Fassadenfenster und sich mit diesen möglichst auf einer Achse befinden. Mittlerweile sind auch Dachfenster mit Austritt als Balkonersatz möglich und realisierbar.

### Punkt 4: Fassaden nicht verschandeln

Fassaden aus Fachwerk oder patinierten Klinkern sind erhaltenswerte Kulturleistungen und sollten nicht hinter einem Wärmedämmverbundsystem verschwinden. Stilvolle historische Außenwände und effiziente Dämmung sind aber nicht zwangsläufig Gegensätze. Bei zweischaligem Mauerwerk, mit ausreichendem Abstand zwischen tragender Mauer und Vorsatzschale, kann der Dämmstoff eingeblasen werden. Ist das nicht möglich, gibt es bauphysikalisch einwandfreie Systeme zur Dämmung von innen. Häuser mit Putzfassade können natürlich von außen gedämmt werden. Man sollte aber auf die Proportionen des Gebäudes achten: Dachüberstand und Position der Fenster sind an die dickere Wand anzupassen.

### **Punkt 5: Historische Fenster belassen**

Auch im historischen Altbau können heute problemlos Wärmeschutzfenster eingebaut werden. Handelt es sich um ein Baudenkmal, muss man vorher die örtliche Denkmalschutz-behörde konsultieren. Inzwischen bieten viele Hersteller Fensterprofile verschiedener Stilepochen an oder bauen sogar historische Fenster individuell nach. Technisch ist es möglich, modernes Isolierglas so einzubauen, dass die Optik alter, einfach verglasteter Fenster erhalten bleibt – etwa durch Profilleisten und äußere Blendrahmen oder Verbundfenster mit Flügeln, die sich wie Einfachfenster öffnen lassen.

### **Punkt 6: Haustüren nachrüsten**

Schöne alte Haustüren passen oft perfekt zum Haus. Nur sind sie häufig verzogen, nicht gedämmt und vor allem nicht einbruchssicher. Wer aber einen Tischler einen Blick darauf werfen lässt, bekommt das Problem schnell gelöst: Manche Türen können nachgerüstet – und alle im heutigen Standard nachgebaut werden. Das gleiche gilt bei Innentüren, auch bei diesen gibt es wunderbare Nachempfindungen. All das gilt natürlich nur für Türen, welche wirklich nicht erhaltenswert sind.

### **Punkt 7: Historische Innentüren**

Vor Jahrzehnten hat so mancher Hausbesitzer schöne alte Kassetentüren gnadenlos entsorgt, um moderne glatte Exemplare einzubauen – und es später bitter bereut. Sie wieder durch neue „alte Türen“ zu ersetzen, kann je nach Anspruch ein kleines Vermögen kosten. Vielversprechend ist dagegen eine Recherche bei Händlern für historische Baustoffe ([www.historische-baustoffe.de](http://www.historische-baustoffe.de)).

### **Punkt 8: Treppen und Stufen erhalten**

Eine knarrende, durchgetretene Treppe ist lästig und gefährlich, vor allem wenn die Stufen ausgetreten sind. Die alten Geländer sind häufig wahre Schmuckstücke im Treppenhaus, auf die man nicht ohne Not verzichten sollte. Wenn die Statik der Treppe noch intakt ist, lassen sich auf die alten Stufen auch so genannte Renovierungsstufen setzen oder mit neuen Belägen überarbeiten.

### **Punkt 9: Auf wahren Schätzen wandeln**

Muss ein neuer Fußboden verlegt werden, kann es viel Zeit sparen, wenn man den alten gar nicht erst restlos entfernt. Meist verbergen sich unter Teppich, Linoleum und co. erhaltenswerte Dielen oder gar historische Fliesen. Die Aufarbeitung benötigt in der Regel etwas mehr Zeit und Geld, wertet die Immobilie jedoch immens auf und der charakteristische sowie top moderen Altbaucharme zieht mit ihnen ein. Sollte nichts erhaltenswertes zu finden sein gilt Vorsicht: Ist der neue Belag nur etwas zu dick, schleifen die Türen oder lassen sich gar nicht mehr öffnen. Vermeiden ist dies durch einen so genannten Renovierungsboden oder entsprechendem Vinyl. Er ist millimeterdünn und in vielen Varianten erhältlich.

### **Punkt 10: Alte Bausubstanz modern betont**

Natürlich sind nicht allen alten Häuser Baudenkmäler – daher muss man sie auch nicht so behandeln. Es kann sogar ausgesprochen attraktiv aussehen, die alte Bausubstanz durch moderne Akzente noch besser zur Geltung zu bringen – indem man etwa eine nicht mehr vorhandene alte Kassetentür durch eine aus Glas ersetzt oder wenn sich ein Balkongeländer aus Edelstahl gut mit verwittertem Klinker ergänzt. Wichtig ist dabei der klare Kontrast aus Form, Material und Stilepoche – auch hier ist das Stilgefühl des Bauherrn gefragt! Schön ist was gefällt, so auch Historie neu interpretiert sowie Stilbrüche.

**Du benötigst mehr Infos, Hilfe oder möchtest künftig alle Tipps mitbekommen? Abonniere den Newsletter oder schau auf dem BLOG [www.lightyourooms.online](http://www.lightyourooms.online)**