

THOMAS DREXEL

# Alte Häuser sanieren

8 PROJEKTE IN BILDERN, PLÄNEN UND TEXTEN

CALLWEY

# INHALT

- 8 **VORWORT**
- 9 **EINFÜHRUNG**
  - 9 **Alte Häuser sanieren – warum eigentlich?**
  - 12 **Sanierung und Denkmalpflege**
  - 15 **Zuständigkeiten und finanzielle Förderung**
- 20 **DER SANIERUNGSABLAUF IM ÜBERBLICK**
  - 20 **Die Sanierungsvorbereitung und -planung**
    - 20 Die Haussuche
    - 21 Beauftragung des Planers, erste Bestandsuntersuchungen und Erwerb
    - 22 Zielvorgaben
    - 22 Das Aufmaß
    - 23 Bestandsuntersuchungen zur Auffindung statisch-konstruktiver Schwächen
    - 24 Befunduntersuchungen und baugeschichtliche Analysen
    - 26 Vorentwurf und Gesamtsanierungskonzept
    - 28 Entwurfsplanung, Kostenschätzung und Finanzierung
    - 28 Genehmigungsplanung
    - 28 Werkplanung
    - 29 Ausschreibung und Auftragsvergabe
  - 30 **Die praktische Sanierung**
    - 30 Vorbemerkungen zum Thema Ökologische Baustoffe
    - 30 Vorbereitungsmaßnahmen
    - 30 Beseitigung von Feuchtigkeitsherden und Schädlingsbefall
    - 31 Konstruktion und Dachbereich
    - 35 Kamine und Heizungsanlage
    - 35 Wände und Maurerarbeiten
    - 36 Elektro- und Sanitärleitungen
    - 36 Fenster und Türen
    - 40 Putz und Verschalung
    - 42 Wandanstriche
    - 43 Böden, Beläge und Decken
    - 44 Neue Innenwände und Treppen
    - 45 Anbauten
    - 46 Ausstattung und Inneneinrichtung
    - 47 Garten und Außenanlagen
- 48 **DIE BEISPIELOBJEKTE**
  - 48 **I Aus zwei mach eins:  
Ein ehemaliges Doppelhaus von 1932**
    - 48 Das Objekt
    - 50 Die Sanierungsvorbereitung und -planung
      - 50 *Der Erwerb, 50 Vom Konzept zur Auftragsvergabe*
      - 51 Die praktische Sanierung
        - 51 *Grundmauern und Feuchtigkeitsschutz, 51 Dacharbeiten und Dachausbau, 54 Kamine und Heizungsanlage, 54 Maurerarbeiten am Bestand, 54 Anbauten, 54 Fenster und Türen, 56 Putzarbeiten und Anstriche, 56 Böden und Beläge, 57 Innenausstattung und Einrichtung, 58 Hausbegrünung und Garten, 59 Resümee, 59 Wichtige Adressen*
  - 60 **II Alt und neu im kreativen Zusammenspiel:  
Eine Häusergruppe von 1501 mit modernen Anbauten**
    - 50 Das Objekt
    - 62 Die Sanierungsvorbereitung und -planung
      - 62 *Haussuche und Erwerb, 62 Von der Beauftragung des Planers zur Ausschreibung*
      - 63 Die praktische Sanierung
        - 63 *Abbruch- und Ausräumarbeiten, 64 Trockenlegungs- und Unterfangungsarbeiten, 64 Dachkonstruktion und Dachdeckung, 64 Kamine und Heizungsanlage, 65 Neue Wände, Putzarbeiten und Anstriche, 67 Fenster und Türen, 67 Böden und Decken, 68 Neue Innenwände und Treppen, 69 Innenarchitektur und Einrichtung, 71 Außenbereich, 72 Resümee, 72 Wichtige Adressen*
  - 73 **III Oase in der Stadt:  
Ein mittelalterliches Wohn- und Handwerkerhaus**
    - 73 Das Objekt
    - 75 Die Sanierungsvorbereitung und -planung
      - 75 *Haussuche und Erwerb, 76 Aufmaße, Bestandsanalysen und Befunduntersuchungen, 77 Zielvorgaben und Gesamtsanierungskonzept, 77 Von der Entwurfsplanung zur Auftragsvergabe*
      - 77 Die praktische Sanierung
        - 77 *Vorarbeiten, Trockenlegungsmaßnahmen und Fundamente, 78 Konstruktion und Dachstuhl, 79 Kamine und Heizungsanlage, 80 Wände und Maurerarbeiten, 81 Fenster und Türen, 82 Schalung, Putzarbeiten und Anstriche, 83 Böden und Beläge, 84 Einbauten und Ausstattung, 86 Die Gestaltung des Garten- und Hofbereichs, 86 Resümee, 87 Wichtige Adressen*

- 88 IV Traditionelle Aufteilung und zeitgemäße Nutzung:  
Ein Bauernhof aus dem Jahr 1794**
- 88 Das Objekt
- 92 Die Sanierungsvorbereitung und -planung  
*92 Zielvorgaben, 92 Aufmaß, Bestandsuntersuchungen und baugeschichtliche Analysen, 93 Von den Entwürfen zur Auftragsvergabe*
- 94 Die praktische Sanierung  
*94 Vorarbeiten und Beseitigung von Feuchtigkeitsherden, 94 Konstruktion und Dachbereich, 96 Ausfachungen und Maurerarbeiten, 97 Heizungs-, Elektro- und Sanitäranlagen, 98 Fenster und Türen, 100 Putzarbeiten und Wandanstriche, 100 Böden, Beläge und Decken, 101 Die Innenausstattung und Einrichtung, 104 Garten und Außenanlagen, 105 Resümee, 105 Wichtige Adressen*
- 106 V Restaurierung und Innovation:  
Ein Mietshaus der Jahrhundertwende**
- 106 Das Objekt
- 106 Die Sanierungsvorbereitung und -planung  
*106 Aufmaß, Bestands- und Befunduntersuchungen 110 Zielvorgaben, 110 Von der Entwurfsplanung zur Auftragsvergabe*
- 111 Die praktische Sanierung  
*111 Wandsanierung und Maurerarbeiten, 112 Heizungsanlage, Energieversorgung und Haustechnik, 113 Dacharbeiten und Dachausbau, 114 Putzarbeiten und Anstrich, 115 Fenster, Türen und Treppe, 115 Böden und Beläge, 116 Balkone, 116 Die Gestaltung der Außenanlagen, 117 Resümee, 117 Wichtige Adressen*
- 118 VI Regionaltypisch, ökologisch und auf der Höhe der Zeit: Ein Wohnhaus von 1850**
- 118 Das Objekt
- 119 Die Sanierungsvorbereitung und -planung  
*119 Erwerb, Bestandsuntersuchungen und Aufmaße, 121 Zielvorgaben, 121 Von der Entwurfsplanung zur Auftragsvergabe*
- 121 Die praktische Sanierung  
*121 Vorarbeiten und Fundament, 122 Behebung konstruktiver Schäden und Dachdeckung, 123 Kamine und Heizungssystem, 124 Wände und Maurerarbeiten, 124 Fenster und Türen, 126 Putz und Wandanstrich, 126 Böden und Beläge, 127 Einbauten, 127 Einrichtung und Sanitärausstattung, 128 Außenanlagen, 129 Resümee, 129 Wichtige Adressen*
- 130 VII Vom Trutzturm zum Familienheim:  
Ein Gebäude als Schatztruhe historischer Veränderungen**
- 130 Das Objekt
- 132 Die Sanierungsvorbereitung und -planung  
*132 Erwerb, 132 Aufmaß und Befunduntersuchungen, 133 Finanzierung und Zuschüsse*
- 135 Die praktische Sanierung  
*135 Vorbereitung, Trockenlegung und Fundamentarbeiten, 136 Dachkonstruktion und Dachdeckung, 136 Kamine, Heizungssystem und Installationen, 137 Die Wände, 137 Fenster und Türen, 139 Putz und Anstriche, 139 Böden, Beläge und Decken, 139 Innenausstattung und Einrichtung, 139 Resümee, 140 Wichtige Adressen*
- 141 VIII Die Kunst der Natürlichkeit:  
Ein Bauernhaus aus dem 17. Jahrhundert**
- 141 Das Objekt
- 143 Die Sanierungsvorbereitung und -planung  
*143 Die Haussuche, 143 Von den Bauuntersuchungen zur Auftragsvergabe*
- 144 Die praktische Sanierung  
*144 Vorarbeiten und Fundamente, 144 Behebung konstruktiver Schäden und Dachdeckung, 146 Kamine und Heizungsanlage, 147 Maurer- und Lehmarbeiten, Putze und Anstriche, 149 Fenster und Türen, 151 Böden und Innenausstattung, 153 Garten und Außenanlagen, 154 Resümee, 154 Wichtige Adressen*
- 155 Schlußbemerkung**
- 156 Checkliste für die Sanierungsplanung**
- 158 ANHANG**
- 158 Literaturverzeichnis**
- 159 Abbildungsnachweis**
- 159 Register**