WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und
Regionalförderung

Ostbelgien

ÖKLE Büllingen « Zeitreise »

Vom Altbau zum Umbau

04.11.2017

WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und Regionalförderung
Ostbelgien

ZEITREISE

- Folgende Adjektive werden oft mit Altbauten in Verbindung gebracht:
  « feucht, muffig, dunkel, niedrig, teuer, unmodern,… »

- Aber Altbauten haben auch viele STÄRKEN.

- Diese gilt es durch den Entwurf hervorzuheben.

WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und Regionalförderung
Ostbelgien

VORTEILE- ALTBAU

- Die Lage ist oft zentral (Bushaltestelle, Schule, Vereinshaus,… in der Nähe)
- Die Anschlussinfrastruktur ist meist vorhanden (Strom-, Wasser-, Telefon-, Kanalanschluss) => Einsparung zusätzlicher Kosten
- Das Haus und der Garten haben meist schon Atmosphäre

SALON DU VEHICULE UTILITAIRE
BRUXELLES 19-28 JANVIER 1973

WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und Regionalförderung
Ostbelgien

VORTEILE- ALTBAU

- große Volumen (Stall, Scheune,…) oder Nebengebäude eröffnen ungeahnte Möglichkeiten
  => das zusätzliche Raumpotential ist vielfältig nutzbar als Garage, Werkstatt, Gartenhaus, Holzlager,…

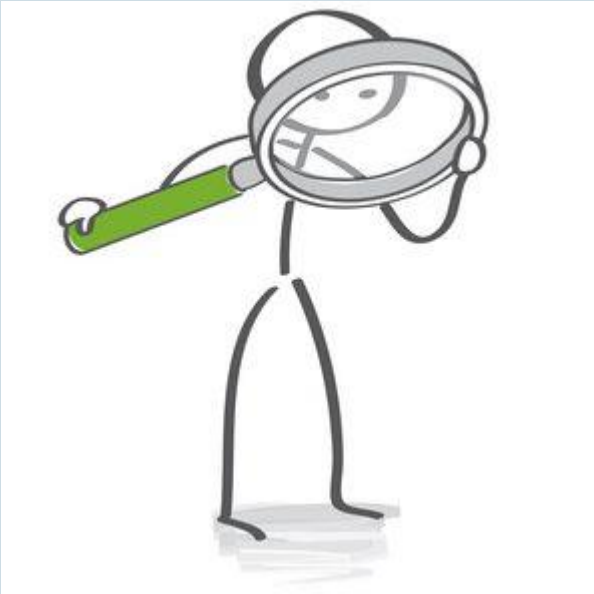
Wer kann sich das schon bei einem Neubau leisten?

ACHTUNG:

Beim Neubau kommen diese Kosten später noch hinzu und werden bei der ersten Vergleichsrechnung meistens nicht berücksichtigt.

WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und Regionalförderung
Ostbelgien

STÄRKEN DES HAUSES?



Wie erkenne ich die Stärken eines Hauses?

Worauf könnte ich achten?

STÄRKEN

Zur Info:

95% der nachfolgenden Fotos zeigen erfolgreich umgebaute Häuser in Ostbelgien.

WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und Regionalförderung
Ostbelgien

1. STÄRKE - Lage

Sie suchen eine Baustelle im Ortskern? Dort sind Baugrundstücke oft

- rar gesäht
- werden nicht veräußert
- sind noch sehr groß und müssten vorab parzelliert werden.

➡ Mit dem Kauf eines Altbaus im Ortskern kaufen Sie auch die schöne Lage!

2. STÄRKE - Orientierung

- Wie ist der Altbau orientiert?
- Liegt der Garten im Süd-Westen?

=> Optimal um im späteren Wohnraum die Sonne und die Sicht zu genießen.

WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und Regionalförderung
Ostbelgien

2. STÄRKE - Orientierung

- Wie ist der Altbau orientiert?
- Liegt der Garten im Süd-Westen?

=> Optimal um im späteren Wohnraum die Sonne und die Sicht zu genießen.

ACHTUNG:
Manchmal verdecken Nebengebäude diese Stärken. Diese gilt es « WEGZUDENKEN »!

vorher

nachher

WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und Regionalförderung
Ostbelgien

3. STÄRKE - Garten

- Hat der Altbau einen gewachsenen Garten mit schönem Baumbestand?
  - ein Hausbaum prägt seine Umgebung und sorgt für Struktur
  - ein Baum ist im Sommer ein super Schattenspender
  - Obstbäume werden immer mehr geschätzt

ACHTUNG: Wann wird ein neuer Baum diese Qualitäten haben?

4. STÄRKE - Dachstuhl

- Ein intakter Dachstuhl
  - hat seinen eigenen Charme
  - ist ein schönes Gestaltungselement
  - kommt in keinem Neubau vor

Die Räume scheinen zu kleinteilig, zu niedrig?

➡ Bestehende Böden werden entfernt und ein beeindruckendes Raumvolumen entsteht.

4. STÄRKE - Dachstuhl

ACHTUNG:

- Die Höhe der Spannriegel ist ausschlaggebend für die Nutzung des Raumes

4. STÄRKE - Dachstuhl

ACHTUNG:

- Sind die Pfetten und Spannriegel n gutem Zustand? (keine Fäulnis, kein Holzwurm, ...)

- Wo kann ein Giebel- oder Dachfenster durch Licht und Sicht den Raum verbessern?

WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und Regionalförderung
Ostbelgien

WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und Regionalförderung
Ostbelgien

5. STÄRKE – Scheunentore

Das Scheunentor wird ohne viel Aufwand zu einer zusätzlichen Lichtquelle

WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und Regionalförderung
Ostbelgien

5. STÄRKE – Scheunentore

Das Scheunentor wird ohne viel Aufwand zu einer zusätzlichen Lichtquelle

5. STÄRKE – Scheunentor

Das Scheunentor als einladender Eingangsbereich

6. STÄRKE – Balkendecke

Eine sichtbare oft niedrige Decke bringt Gemütlichkeit ins Spiel - Vielleicht nur in Teilbereichen?

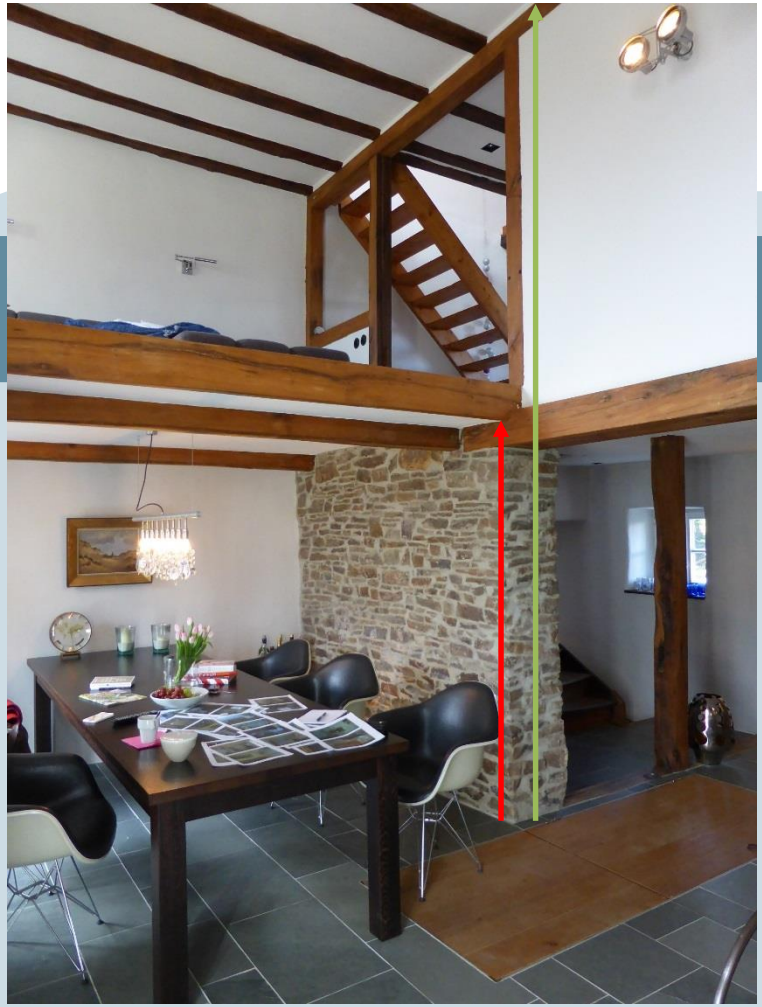
6. STÄRKE – Balkendecke

Aufgrund der niedrigen Raumhöhe möchten Sie die Balken der Decke nicht erhalten?

6. STÄRKE – Balkendecke

Aufgrund der niedrigen Raumhöhe möchten Sie die Balken der Decke nicht erhalten?

➡ Nutzung der Deckenbalken als gestalterisches Element



ODER
➡ doppelte Raumhöhe
(in Teilbereichen)

6. STÄRKE – Balkendecke

➡ doppelte Raumhöhe (in Teilbereichen)

7. STÄRKE – Fachwerk

Der Altbau hat zu kleine Räume?

➡ Legen Sie die Holzstruktur des Fachwerks der Innenwände frei.

Dies gibt Ihrem (nun großen Wohnraum) Struktur.

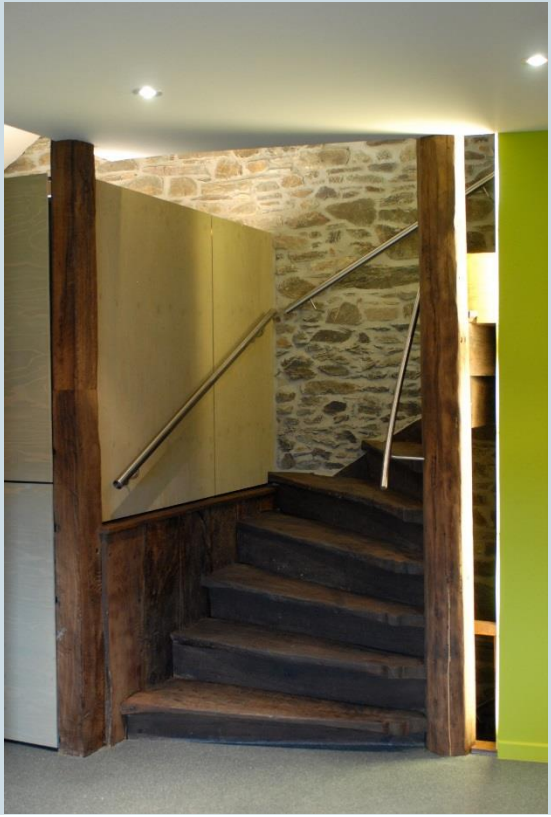
7. STÄRKE – Fachwerk

Der Altbau hat zu kleine Räume?

ACHTUNG:
Auch Holzbalken, die scheinbar im Weg sind können nützlich und ästhetisch integriert werden.

8. STÄRKE – Treppen

Alte Treppen sind oft ausgetreten und erzählen die Geschichte des Hauses



9. STÄRKE – Mauerwerk

Im Gegensatz zu den Außenwänden können Innenwände aus Bruchstein als dekoratives Gestaltungselement oft sichtbar bleiben.

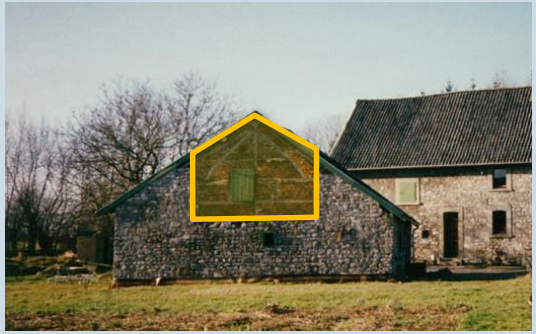
9. STÄRKE – Mauerwerk

9. STÄRKE – Mauerwerk

ACHTUNG:

Außenwände aus Bruchstein können innen nur sichtbar bleiben, wenn die Isolierung des Hauses von außen möglich ist.

10. STÄRKE – Besonderheiten



10. STÄRKE – Besonderheiten

Der Gewölbekeller

WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und Regionalförderung
Ostbelgien

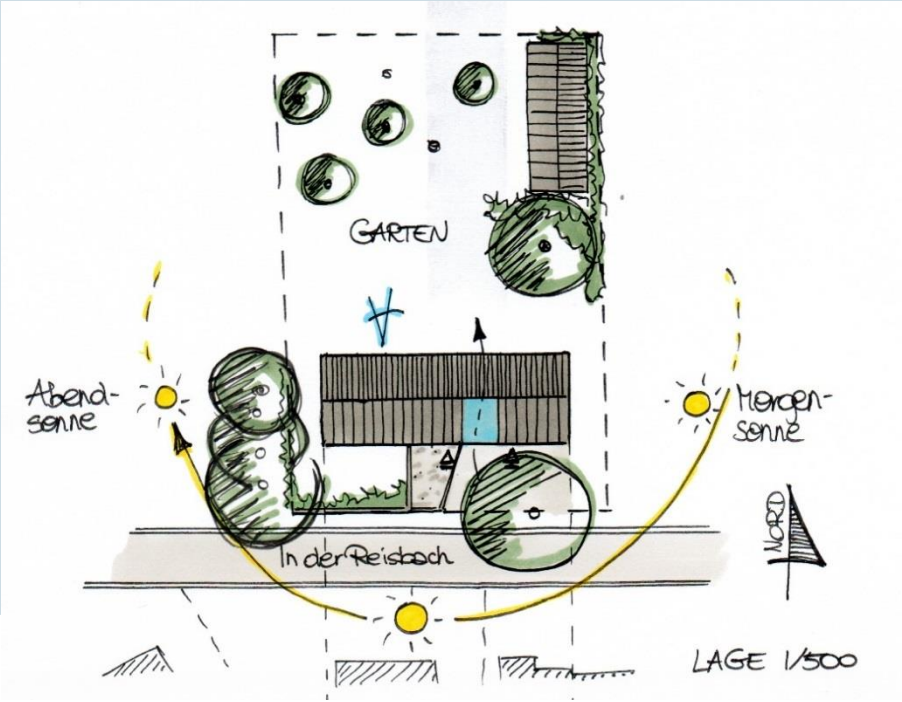
BEISPIEL In der Reisbach 54

WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und Regionalförderung
Ostbelgien

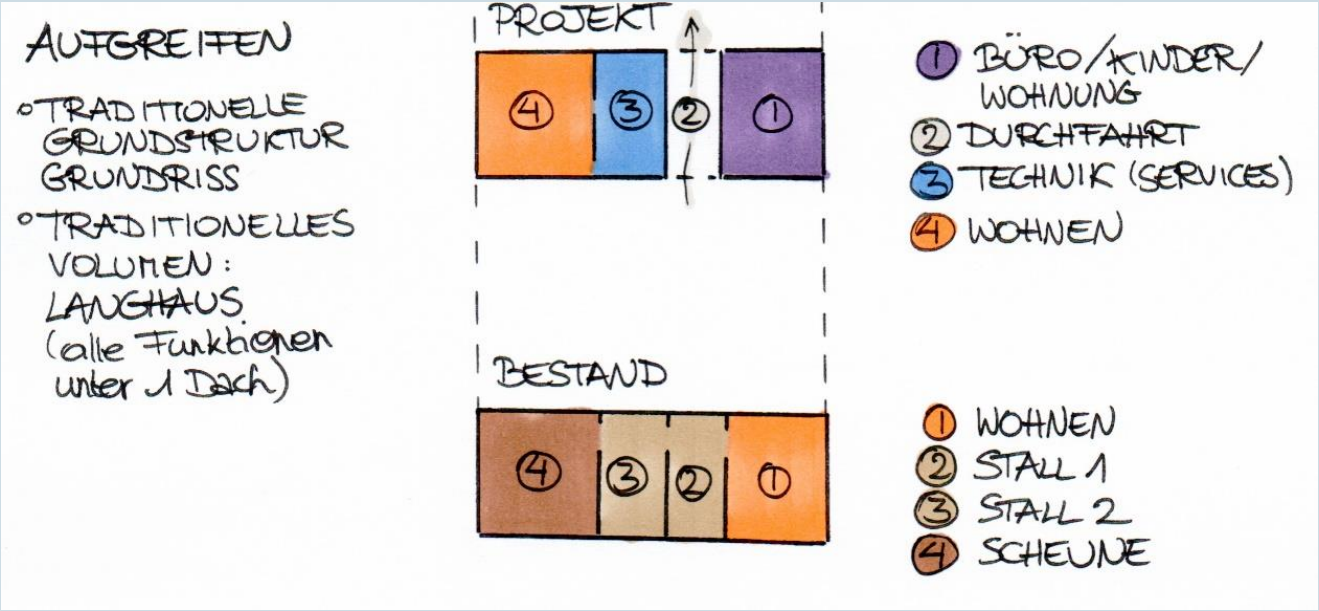
BEISPIEL In der Reisbach 54

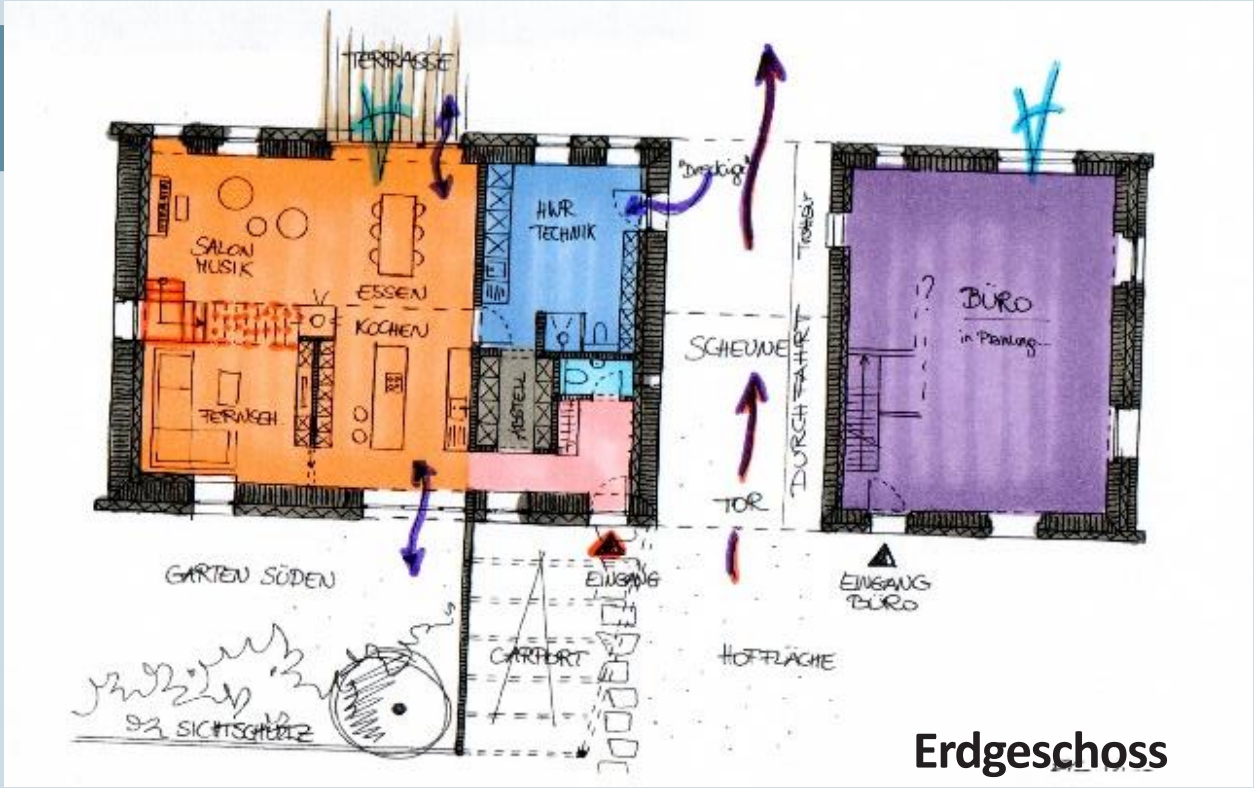
Stärken?

- Lage
- Sicht
- Garten / Bäume
- Bestehende Infrastruktur

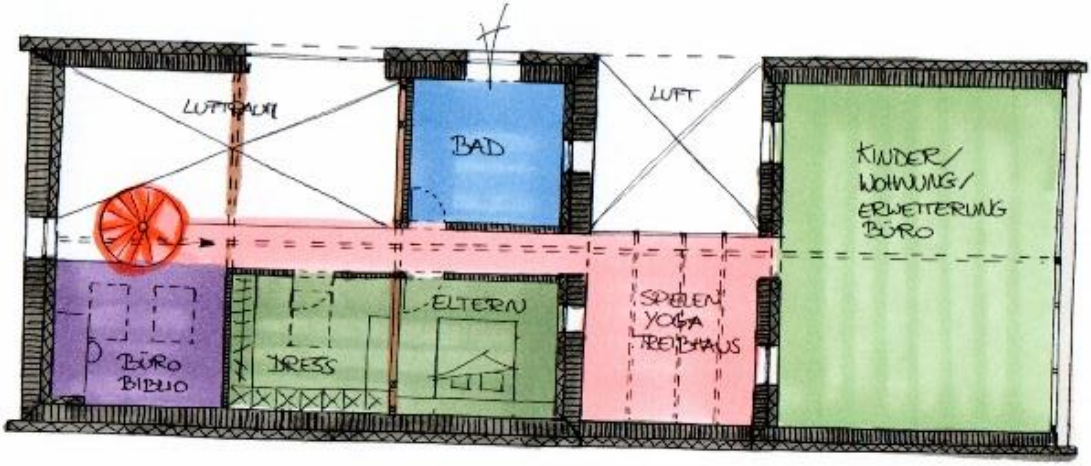


In der Reisbach 54 – Idee





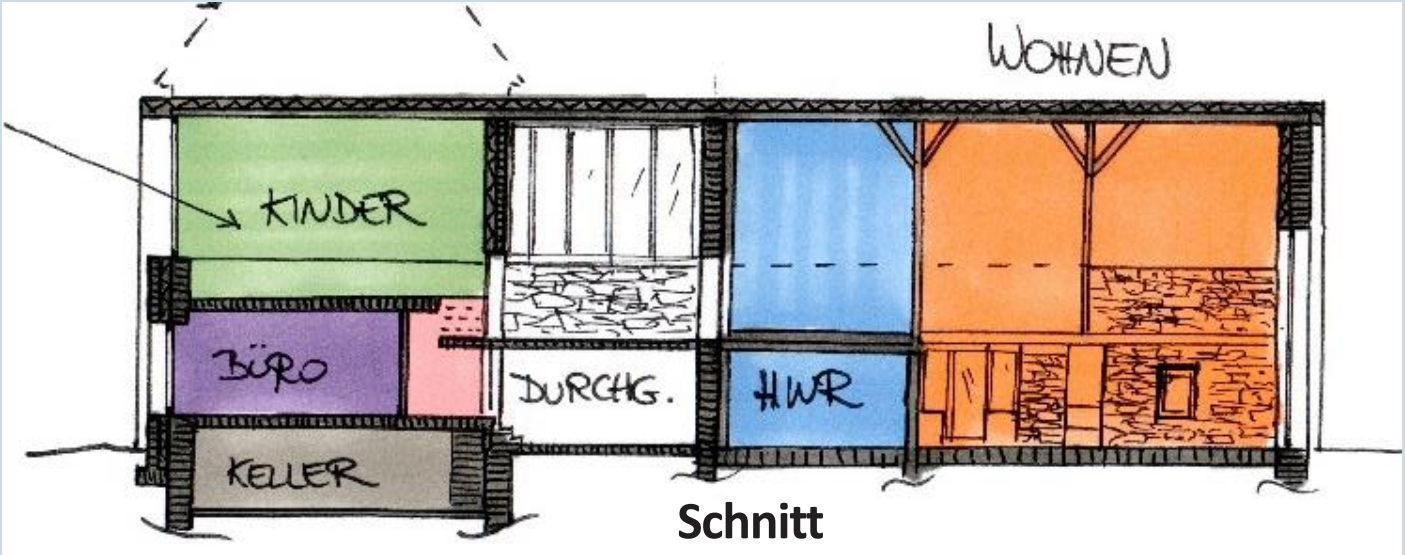
Erdgeschoss


LUFTRAUM
BAD
LUFT
KINDER/
WOHNUNG/
ERWEITERUNG
BÜRO
BÜRO
BIBLIO
DRESS
ELTERN
SPIELEN
YOGA
TREIBHAUS

1. Etage

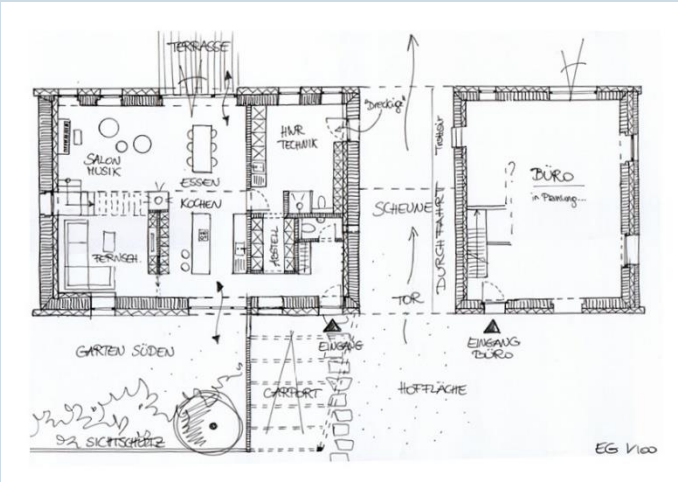
WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und Regionalförderung
Ostbelgien

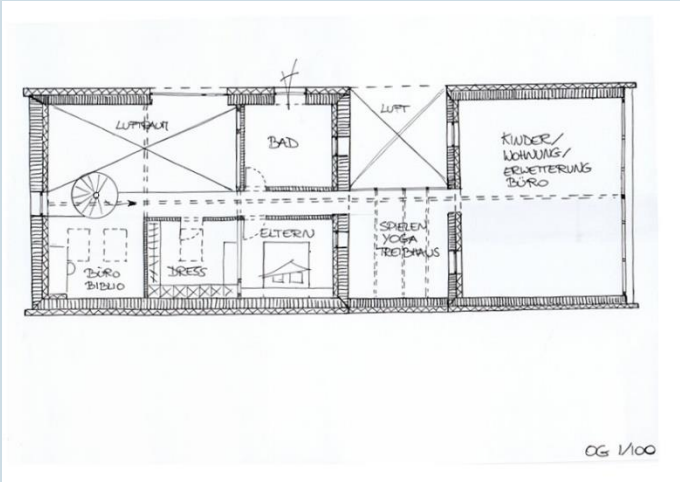
In der Reisbach 54 – Idee



WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und Regionalförderung
Ostbelgien

In der Reisbach 54 – Idee





WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und Regionalförderung
Ostbelgien

In der Reisbach 54 – Idee

WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und Regionalförderung
Ostbelgien

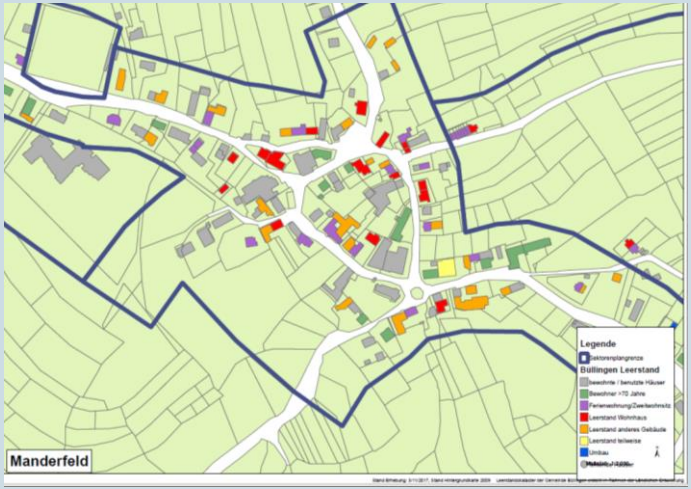
In der Reisbach 54 – Idee

WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und Regionalförderung
Ostbelgien

LEERSTAND

In der Gemeinde Büllingen gibt es zurzeit mindestens 91 leerstehende Gebäude.
Bis 2035 könnten das aufgrund des demographischen Wandels über 400 sein.

ACHTUNG:
Jedes Haus, das umgebaut wird, trägt zu einer positiven Dorfentwicklung bei!

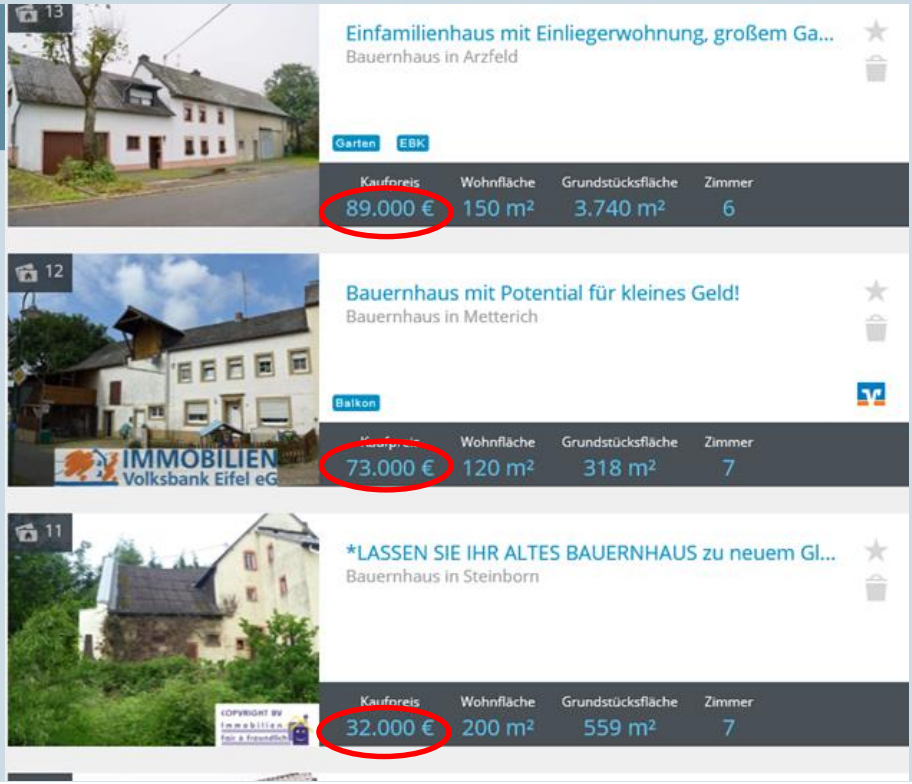


WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und Regionalförderung
Ostbelgien

LEERSTAND

Mit jedem weiteren Leerstand verlieren alle anderen Häuser an Wert!

Beispiel deutsche Eifel:



WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und Regionalförderung
Ostbelgien

VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Begleitung ÖKLE Büllingen

Sabine Mennicken

WFG Ostbelgien

Quartum Business Center
Hütte 79/20
B-4700 Eupen

+32 (0)496 / 129466
+32 (0)87 / 74 33 50
sabine.mennicken@wfg.be

Schöffe Ländliche Entwicklung

Wolfgang Reuter

Gemeindeverwaltung
Büllingen

Schwarzenbach 4 B-
4760 Büllingen

+32 (0)476 / 818619
+32 (0)80 / 640021
reuterwolfgang@bkynet.be