



Die Vorteile eines Altbaus gekonnt nutzen

THEMEN

- Aktuelle Angebote und Initiativen der WFG Ostbelgien
- Bauliche und lagertypische Vorteile eines Altbaus
- Leerstand und seine Auswirkungen auf die Dorfentwicklung

ANGEBOTE DER WFG:



- Beispiele von gelungenen Umbauten
- Ratgeber „Kleines 1x1 zur Renovierung“
- Präsentationen zu den Themen
 - „Vom Altbau zum Umbau“
 - Schenkung und Verkauf gegen Leibrente
- Ratgeber für die Eifel: „Umbauen im Dorf“
- Informationen zu aktuellen Prämien

<http://www.wfg.be/regionalfoerderung/baukultur/>

STÄRKEN EINES ALTBAUS

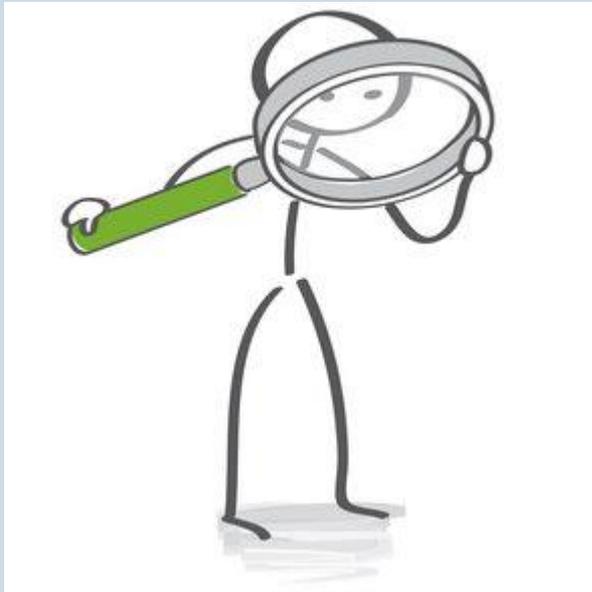
Folgende Adjektive werden oft mit
Altbauten in Verbindung gebracht:
« *feucht, muffig, dunkel, niedrig,
teuer, unmodern,...* »

Aber Altbauten haben auch viele
STÄRKEN.

Diese gilt es hervorzuheben.



STÄRKEN DES HAUSES?



Wie erkenne ich die
Stärken eines Hauses?

Worauf könnte ich
achten?



STÄRKEN DES HAUSES

Zur Info:

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

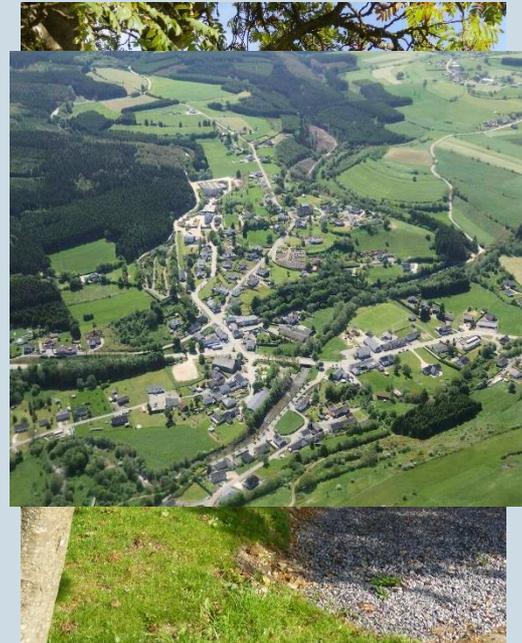


1. STÄRKE - Lage

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 Lage!**



1. STÄRKE - Lage

- Die **Lage** ist oft zentral (Bushaltestelle, Schule, Vereinshaus,... liegen in der Nähe)
- Die **Anschlussinfrastruktur** ist meist vorhanden (Strom-, Wasser-, Telefon-, Kanalanschluss) => Einsparung zusätzlicher Kosten (3.000-8.000€)
- **Vorgarten, Zufahrt und Bürgersteig** sind oft vorhanden => Einsparung zusätzlicher Kosten
- Das Haus und der Garten haben meist schon **Atmosphäre**







SALON DU VEHICULE MILITAIRE
BRUXELLES 19 28 JANVIER 1973





2. STÄRKE - Orientierung

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

=> Optimal, um mit einem ev. neuen und vielleicht großem Fenster im späteren Wohnraum die **Sonne** und die **Sicht** zu genießen.



2. STÄRKE - Orientierung

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

=> Optimal, um mit einem ev. Neuen und vielleicht großem Fenster im späteren Wohnraum die **Sonne** und die **Sicht** zu genießen.

ACHTUNG:

Manchmal verdecken wertlose Nebengebäude diese Stärken.
Diese gilt es « WEGZUDENKEN »!
Ein Abriss eröffnet neue Möglichkeiten!



vorher



nachher

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 neu gepflanzter Baum diese Qualitäten haben?

4. STÄRKE - Dachstuhl

Die Räume scheinen zu niedrig?
=> Bestehende Decken werden entfernt
und ein beeindruckendes
Raumvolumen entsteht.

ACHTUNG:

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



4. STÄRKE - Dachstuhl

Ein intakter Dachstuhl

- hat seinen eigenen **Charme**
- ist ein schönes **Gestaltungselement**

ACHTUNG:

Sind die Pfetten und Spannriegel in gutem Zustand? Keine Fäulnis, kein Holzwurm?





4. STÄRKE - Dachstuhl

Ein Giebel- oder Dachfenster kann die Raumqualität mit **Licht und Sicht** verbessern.





vorher



nachher



5. STÄRKE - Scheunentor



ohne viel
ätzlichen,

5. STÄRKE - Scheunentor

Das Scheunentor als einladender
Eingangsbereich



6. STÄRKE - Balkendecke

Eine sichtbare, niedrige Decke bringt **Gemütlichkeit** ins Spiel

Vielleicht nur in Teilbereichen?





➔ **doppelte Raumhöhe**
in Teilbereichen

6. STÄRKE - Balkendecke



➔ **doppelte Raumhöhe
in Teilbereichen**

6. STÄRKE - Balkendecke



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

6. STÄRKE - Balkendecke



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

➔ Nutzung der alten Deckenbalken als **gestalterisches Element**

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.



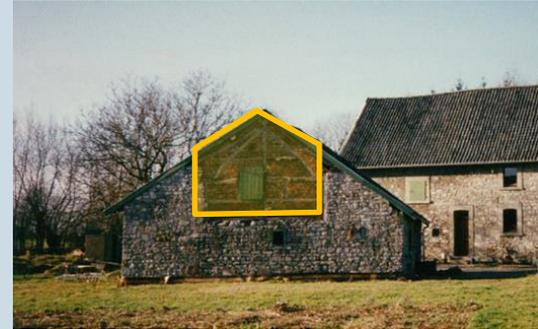
7. STÄRKE – Fachwerk

ACHTUNG:

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

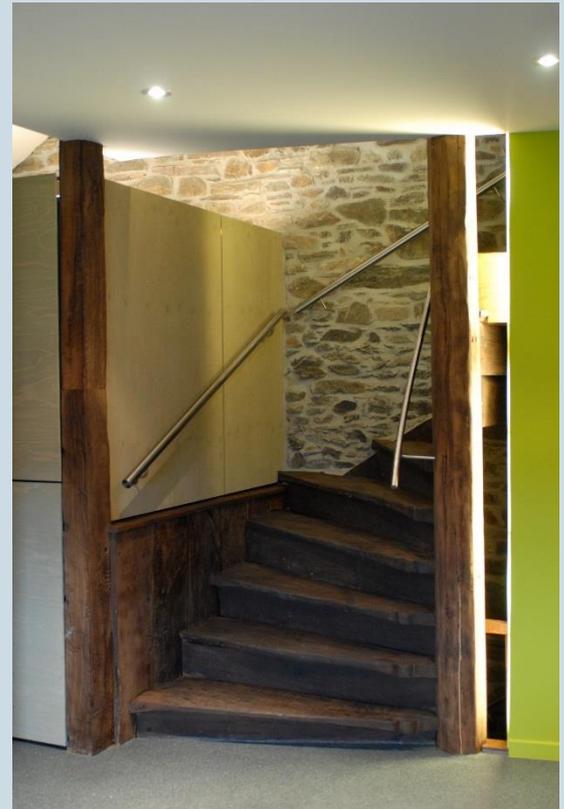


7. STÄRKE – Fachwerk



8. STÄRKE – Treppen

Alte Treppen erzählen die Geschichte des Hauses.



9. STÄRKE – Mauerwerk

Im Gegensatz zu isolierten Außenwänden können Innenwände aus Bruchstein als dekoratives **Gestaltungselement** manchmal sichtbar bleiben.



9. STÄRKE – Mauerwerk



10. STÄRKE – Gewölbekeller



Ein Gewölbekeller als Party-
oder kühler Lagerraum

11. STÄRKE – Nebengebäude

Große Volumen (Stall, Scheune,...) oder Nebengebäude eröffnen ungeahnte Möglichkeiten

=> Das zusätzliche **Raumpotential** ist vielfältig nutzbar als Garage, Werkstatt, Gartenhaus, Holzlager,...

ACHTUNG:

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



LEERSTAND

Viele Ortschaften der Eifel haben mit **Leerstand** zu kämpfen.



LEERSTAND

Leerstand hat einen Einfluss auf die Dorfentwicklung:

- Leerstände stehen sehr oft im Dorfzentrum => leerer Ortskern, weniger Leben im Dorf
- Der Bestand wird nicht genutzt
- Fehlende Wertschätzung der Baukultur und Identität des Ortes
- Schlechtes Image für das Dorf: Schwierigkeit Touristen oder neue Bewohner zu gewinnen

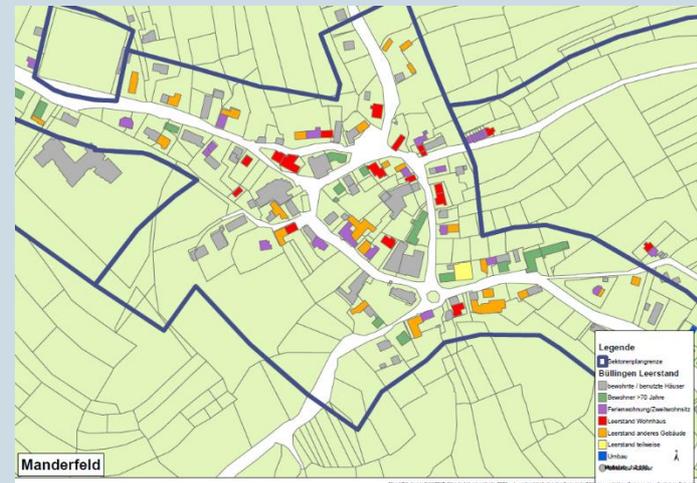
Viel Leerstand produziert immer mehr Leerstand: Abwärtsspirale

LEERSTAND

Beispiel: In der Gemeinde Büllingen gab es Ende 2017

- 108 leerstehende Wohnhäuser.
- 489 Häuser mit nur Bewohnern über 70 Jahre

597 Häuser brauchen in Büllingen einen Übernahmekandidaten!

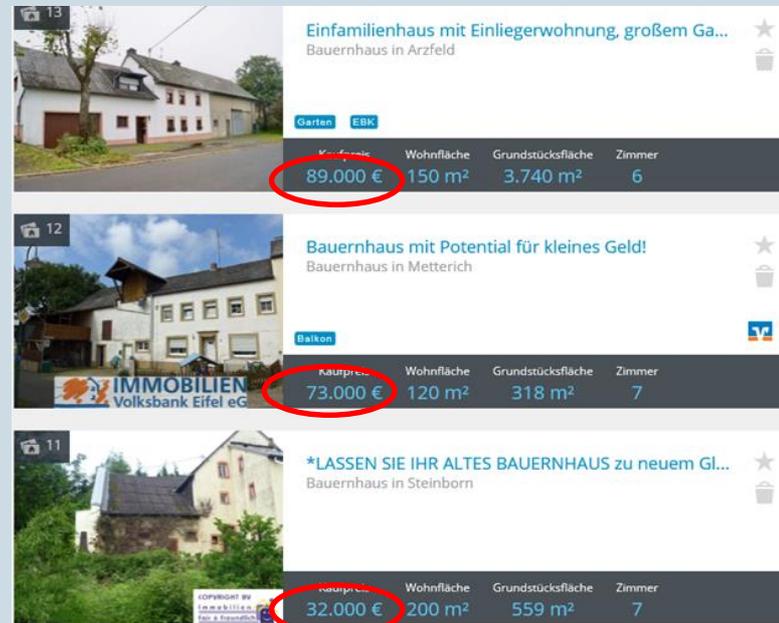


LEERSTAND

Die Zahl der zu kaufenden Häuser steigt weiter,
⇒ ein **Überangebot** entsteht,
⇒ die **Preise sinken** (oder werden sinken)

ACHTUNG:
mit jedem weiteren Leerstand verlieren alle anderen Häuser an Wert!

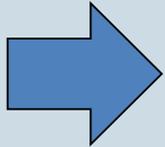
Beispiel: deutsche Eifel



Kaufpreis	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer
89.000 €	150 m ²	3.740 m ²	6
73.000 €	120 m ²	318 m ²	7
32.000 €	200 m ²	559 m ²	7

LEERSTAND

Was können wir für eine gute Dorfentwicklung tun?



Umbau statt Neubau

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

**Im Umbau liegt die Chance für
die Zukunft unsere Dörfer!**

STÄRKEN ALTBAUTEN

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt

Sabine Mennicken
sabine.mennicken@wfg.be
Tel: 087 / 56 82 01

<http://www.wfg.be/regionalfoerderung/baukultur/>

