



vorher

# Aachen: Lütticher Straße

Komplettsanierung im bewohnten Zustand  
schafft Niedrigenergiehaus ohne Mehrkosten



nachher

**Einfach mehr Substanz.**



# Komplettsanierung im bewohnten Zustand schafft Niedrigenergiehaus ohne Mehrkosten

**Aachen:  
Lütticher Straße**

## Eckdaten

- Wohneinheiten: 8
- Gebäude: 1
- Aufgänge: 1
- Baujahr: 1920
- Objekttyp: Wohngebäude
- Bausubstanz: Mauerwerk

## Auftrag

Projektentwicklung und Komplettsanierung im bewohnten Zustand

## Projektlaufzeit

September 2007 bis Dezember 2008

## Leistungen

- Konzeption, Entwicklung und Planung
- Beratung und Beantragung von KfW-Fördermitteln
- Generalunternehmer
- Planung sämtlicher Gewerke
- Bauleitung
- Mieterbetreuung
- Wärmedämmung auf dem Dachboden, an Fassade und Kellerdecke
- Erneuerung der Fenster
- Modernisierung der Bäder
- Einbau einer zentralen Heizung und Warmwasserbereitung
- Renovierung und Instandsetzung der Treppenhäuser
- Einbau von Wechselsprechanlagen
- Neugestaltung des Außenbereiches
- Erstellung des Energieausweises

Das Wohnhaus im Westen Aachens wurde Ende der 1920er Jahre errichtet und bietet Wohnraum verteilt auf 8 Wohnungen. Obwohl noch in baulich akzeptablem Zustand sollte das Wohnhaus vor allem energetisch aufgewertet werden, um den Ansprüchen des seit 2008 für Kauf- oder Mietimmobilien erforderlichen Energiepasses zu entsprechen.

## Sanierung unter Einbezug der Mieter

**t-altbau** führt Sanierungsmaßnahmen in bewohntem Zustand durch. Durch ein frühes Einbinden der Mieter in die Baumaßnahmen war die Akzeptanz für die geplante Modernisierung groß. Vor Beginn der Arbeiten führte **t-altbau** eine Präsentation für die Mieter durch, die auch die letzten zweifelnden Mieter von der Notwendigkeit der Maßnahme überzeugen konnte.

Durch die Sanierung im bewohnten Zustand werden einerseits Kosten für Umsatz und Einlagerung gespart, andererseits können die Mieter das Fortschreiten der Arbeiten verfolgen. Durch das bewusste Miterleben der Arbeitsvorgänge und eine intensive Zusammenarbeit mit erfahrenen Bauleitern vor Ort wurde die Sanierung als notwendige Maßnahme akzeptiert und toleriert.

Sanierungsmaßnahmen können Dank eines individuell und detailliert gestalteten Bauablaufplans rechtzeitig und verbindlich angekündigt und im angegebenen Zeitrahmen zügig durchgeführt werden.

## Ergebnis

Mit den durchgeführten Maßnahmen zur Energieeinsparung erreichte das Gebäude den Standard „Niedrigenergiehaus im Bestand“.

Dieser Aufwand wird durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit zinsgünstigen Darlehen und Rückvergütungen belohnt. Die Bauherrin hat sich im Vorfeld von **t-altbau** hierzu beraten lassen. Die erforderlichen Anträge bereitete **t-altbau** inklusive aller erforderlichen Berechnungen und Anlagen vor und half bei der Abrechnung.

Nach der energetischen Untersuchung des Objektes erhielt das Gebäude im Ergebnis eine Wärmedämmung auf dem Dachboden, an der Fassade und auf der Kaltseite der Kellerdecke. Die Fenster wurden durch moderne Wärmeschutzfenster ersetzt.

Zur Wohnwertverbesserung erhielten alle Wohnungen auf der Gartenseite einen Vorstellbalkon. Die Erdgeschoßbalkone erhielten eine Treppe als direkten Zugang zum Garten.

Als Ersatz für die unpraktischen und kostenintensiven Einzelheizungen wurde eine moderne Zentralheizung mit einem Gas-Brennwertkessel und zentraler Warmwasserbereitung installiert.

Die Bäder wurden in Grundriss und Ausstattung modernen Bedürfnissen angepasst und komplett erneuert. Die Küchen wurden an die zentrale Warmwasserversorgung angeschlossen. Der Aus- und Einbau der vorhandenen Einbauküchen und die erforderlichen Anpassungen wurden auch von **t-altbau** erledigt.

## t-altbau - Sanierung aus einer Hand

Alle Leistungen von der Planung, über Einholung erforderlicher Genehmigungen und einer Mieterbetreuung bis zur Durchführung sämtlicher Bauleistungen und damit in Verbindung stehender Arbeiten hat **t-altbau** erbracht. Die Schnittstellen- und Ablaufkoordination blieb komplett in einer Hand - zum Nutzen der Bauherrin und der Mieter.



**t-altbau**

Friedrich-Ebert-Damm 111 a  
22047 Hamburg

mail@t-altbau.de  
www.t-altbau.de

