



Johannes Kottjé

Attraktiv wohnen in denkmalgeschützten Häusern

Gekonnt umgebaut und stilvoll renoviert

DVA

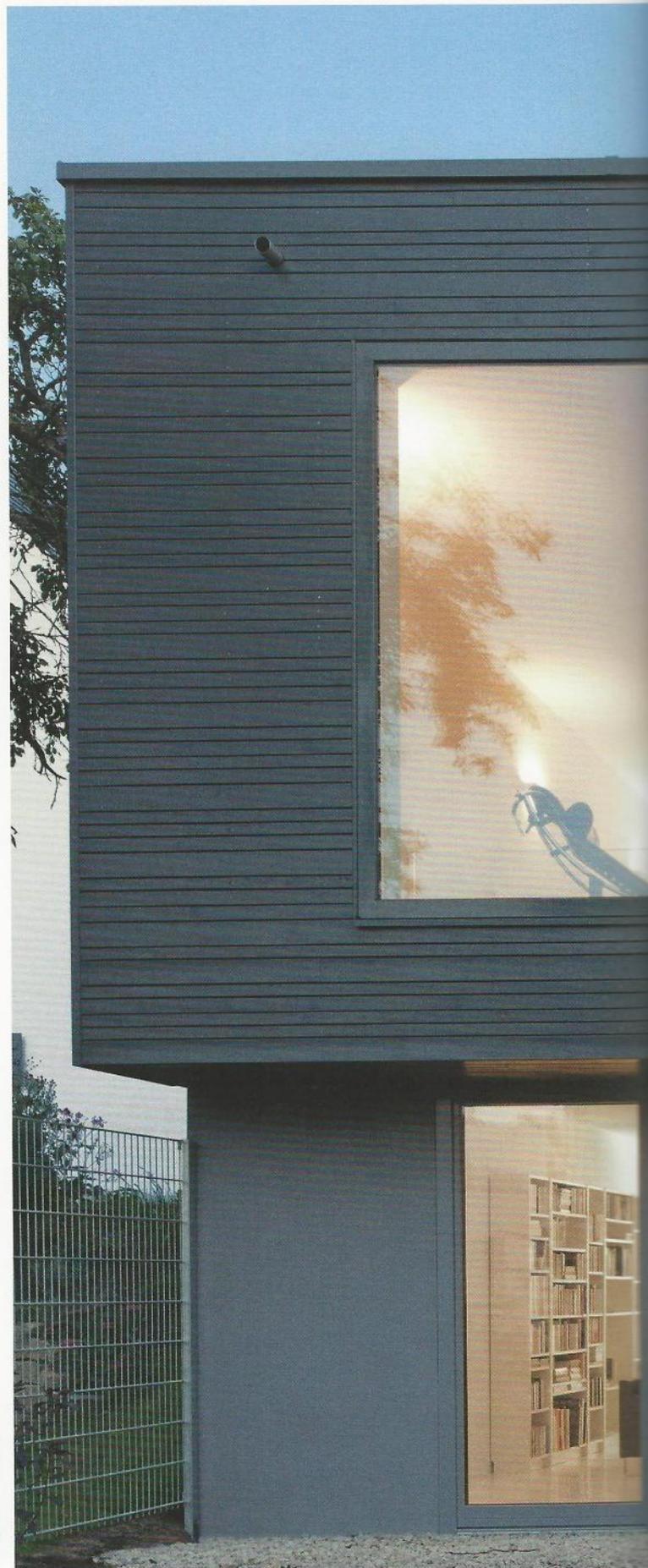
Deutlich abgesetzt

Restaurierung, Umbau und Anbau
eines Siedlungshauses in Regensburg

Noch vor wenigen Jahren undenkbar, werden heute immer wieder typische Siedlungshäuser der 1930er- bis 1960er-Jahre unter Denkmalschutz gestellt. Die meist kleinen Häuschen mit ihren steil aufragenden, schlichten Satteldächern entstanden oft in Siedlungen etlicher ähnlicher oder identischer Bauten, in der Regel mit ihren in einer Flucht liegenden Giebeln zur Straße ausgerichtet. Dazu gehörten verhältnismäßig große Grundstücke, oft zur Selbstversorgung gedacht. Lange Zeit war der Bautyp dann als spießig und beengt verschrien und wurde durch wild wuchernde Anbauten vergrößert und gestalterisch „individualisiert“.

Inzwischen erfreuen sich gerade auch in ihrer Urform erhaltene Siedlungshäuser immer größerer Beliebtheit und finden sensible Bauherren und Architekten, die die Häuschen heutigen Wohnbedürfnissen anpassen, ohne ihnen ihren Charakter völlig zu nehmen. Auch die hohe Ästhetik der einstigen Homogenität der Siedlungen wird inzwischen von immer mehr Betrachtern erkannt – Welch wohltuenden

rechts Gartenseitig entstand ein gleichberechtigtes Miteinander aus Alt und Neu.
unten Straßenseitig ordnet sich der hier weitgehend geschlossene Anbau dem Siedlungshäuschen völlig unter, abgesetzt durch eine rahmenlos verglaste Fuge.







Kontrast zur wüsten Heterogenität heutiger Neubausiedlungen sie doch bieten!

Das Entwurfskonzept

Der Altbau ist eines von 149 ähnlichen Häusern, die in den 1930er-Jahren von den Nationalsozialisten für Angehörige eines militärisch wichtigen Werks erbaut wurden. Trotz vieler Besitzerwechsel blieb die Siedlung bislang architektonisch fast unverändert erhalten und steht heute unter Ensemble- und Denkmalschutz. Um die inzwischen stark sanierungsbedürftigen Häuser an heutige Bedürfnisse anpassen und die Siedlung lebendig halten zu können, gestattet der aktuelle Bebauungsplan eingeschossige Anbauten zur Erweiterung der jeweils rund 80 Quadratmeter Wohnfläche.

Um dem bestehende Siedlungshaus mit größtmöglicher Sensibilität zu begegnen, sah der Entwurf von fabi Architekten vor, es freigestellt zu belassen und den Anbau gestalterisch deutlich abzusetzen. Außenseitig originalgetreu restauriert, sollte der Altbau in seinen kompakten Räumen mit kleinen Fenstern mit Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer die intimeren Bereiche aufnehmen. Als Kontrast hierzu wünschten sich die Bauherren in der Erweiterung einen luftigen und hellen Wohnraum mit offener Küche und Essplatz.

oben Ein Deckenausschnitt verbindet den Essplatz im oberen Geschoss des Anbaus mit dem darunter liegenden Wohnraum. unten und rechte Seite Die in stilisierter Form noch immer als Außenfassade des Altbaus erkennbare Wand bildet das markante Rückgrat der Küche im Anbau.



Anbau und Sanierung

Das alte Siedlungshaus mit weiß verputzter Fassade, rundum kleinen Fenstern und hoch aufragendem Satteldach, der Erweiterungsbau eingeschossig mit Flachdach über anthrazitfarbener Holzfassade und gartenseitig großen Glasflächen – der Kontrast könnte größer kaum sein. Dass beide Baukörper gemeinsam dennoch ein derart harmonisches Ensemble bilden, liegt zum einen gerade in diesem Kontrast und der sich hieraus ergebenden gegenseitig egalierenden Wirkung begründet: Die „Biederkeit“ des Siedlungshauses wird durch die progressive Architektur des Anbaus ausgeglichen; wo dieser zu kühl erscheinen mag, konterkariert die Gemütlichkeit des Spitzdachhauses.

Zum Zweiten ist hier – wie oft in der Architektur – die Maßstäblichkeit von größter Bedeutung: Der optisch markantere, weil individuelle Anbau nimmt sich in seiner wahrgenommenen Größe dezent zurück. Er reicht dem alten Häuschen nicht mal bis zur Traufe und gibt sich zu den Giebelseiten hin deutlich schmaler. Seine tatsächliche Größe verbirgt er unscheinbar in seiner enormen Tiefe und im leicht zurückgesetzten Hanggeschoss. Nebenbei stehen seine Abmessungen im Verhältnis des Goldenen Schnitts zu den entsprechenden Abmessungen des Altbaus.





Verbunden sind beide Baukörper über eine nach oben und zu den Seiten rahmenlos verglaste Fuge. In diesem Bereich wurde ein Stück alter Fassade – früher befand sich hier die Hauseingangstür – zur Innenoberfläche. Sogar ein Fenster samt Klappladen wurde belassen.

Die gestalterische Dualität des Ensembles setzt sich bei der Materialität im Innern fort. Im Bestand wurde wieder ein Dielenboden verlegt, die vorhandenen Türen und die bauzeitliche Holzterasse aufbereitet. Im Neubau finden sich schwarz und weiß beschichtete Estriche, eine Stahltreppe mit Stufen und Podest aus satiniertem Glas sowie auf der oberen Ebene eine rahmenlose Glasbrüstung um den Deckendurchbruch zum Hanggeschoss. Einbaumöbel und Oberlichter im Flachdach unterstreichen die großzügige Wohnatmosphäre.

Bis es so weit war, mussten die Bauherren manchen Schockmoment verkraften, etwa als das alte Siedlungshaus weitgehend entkernt war, scheinbar einer Ruine glich und schwer vorstellbar war, welches Kleinod hier eines Tages stehen würde. Eher amüsant waren da die Irritationen, die die rahmenlose Glasverbindung von Alt- und Anbau gelegentlich vor ihrer Errichtung hervorrief. Im Rohbau gab es hier keine Verbindung beider Bauwerksteile, und so war insbesondere dem ein oder anderen Handwerker lange Zeit unklar, dass und wie diese noch erfolgen sollte.



oben Der Essplatz wird zweiseitig von einer raumhohen Glasfassade umgeben.
links Schiebetüren aus satiniertem Glas als moderne Elemente im alten Siedlungshäuschen; im Hintergrund der Durchgang zur Küche.

Die Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt

Um die ursprüngliche Homogenität der Siedlung beizubehalten und wiederherzustellen, wurde vom Denkmalamt eine umfangreiche Gestaltungssatzung verfasst und rigoros angewandt. So mussten dort, wo sie ehemals angebracht waren, nun erneut Fensterläden eingeplant werden. Ihre Farben wurden ebenso exakt vorgegeben wie die anderer Bauteile, etwa der Haustür. Eine ungute Erfahrung mussten die Bauherren beim Decken des Dachs machen: Da der in der Satzung vorgesehene Farbton nicht mehr lieferbar war, wählte man ersatzweise einen geringfügig bräunlicheren Ziegel. Nachdem das halbe Dach gedeckt war, verlangte das Amt den Ersatz der soeben verlegten Ziegel durch leicht graue. Eine zwingend vorgeschriebene Ligusterhecke zur Straße sollte das einheitliche Bild betonen.

Nicht nachvollziehbar war das Vorgehen des Amtes beim Anbau. Hier gab es neben verpflichtenden Kriterien – etwa einen Mindestabstand zum Altbau – auch solche, die nicht zwangsweise erfüllt werden mussten. Allerdings hing die Zahlung von Fördergeldern von ihrer Erfüllung ab. Ausgerechnet der Entwurf von fabi Architekten fiel allerdings durch das bürokratische Raster, das beispielsweise eine Lochfensterfassade vorsah.



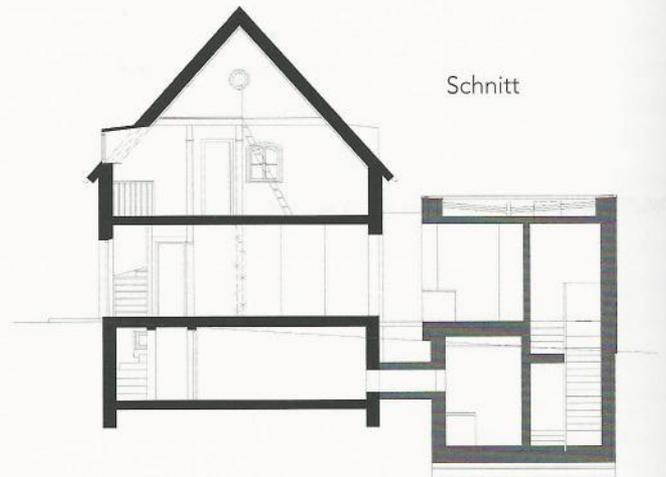
links beide und oben Ein raumprägendes Element im Neubau bildet die zweiläufige Treppe: ihr unterer, längerer Lauf massiv weiß mit Wänden und Böden verschmelzend, die Stufen vom Hauseingang zum Essplatz aus hinterleuchtetem Glas, scheinbar schwebend. Ebenso filigran das Brüstungsgeländer mit Drahtbespannung.



oben Im Kinderzimmer im Altbau wurde eine Schlafempore eingefügt, die Decke zum Spitzboden hierzu partiell entfernt. rechte Seite Die Offenheit des Neubaus zeigt sich besonders beim gleichzeitigen Blick durch die Eckverglasung und den Deckendurchbruch.

Seite 124 Ein Detail, das betont schlicht wirkt, jedoch sorgfältigste Planung erfordert: die rahmenlose Verglasung – auch über Kopf – der Fuge zwischen Alt- und Neubau.

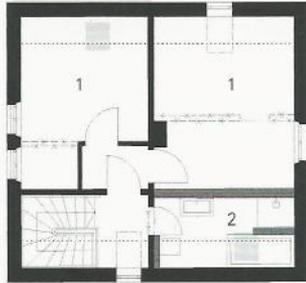
unten Die bauzeitliche Treppe im Siedlungshaus wurde saniert.





Obergeschoss

- 1 Zimmer
- 2 Bad



Erdgeschoss

- 1 Eingang
- 2 Kochen
- 3 Essen
- 4 Zimmer
- 5 Schlafen
- 6 Ankleide
- 7 Bad
- 8 WC



Untergeschoss

- 1 Wohnen
- 2 Zimmer
- 3 Keller



Projektdaten

Baujahr 1930er-Jahre

Wohnfläche (ursprünglich/aktuell) 80 m²/198 m²

Baustoff der Wände Ziegelmauerwerk und Ortbeton (Bestand) mit Putzfassade; wasserundurchlässiger Beton, Ziegelmauerwerk, Trockenbauwände, Fassade als hinterlüftete Holzbekleidung (Anbau)

Wandoberflächen Putz

Fußböden Eiche-Dielen (Bestand), Zementfliesen (Bad Erdgeschoss), Schiefer (Bad Dachgeschoss), beschichteter Estrich (Anbau)

Dacheindeckung Tonziegel (Bestand), extensiv begrüntes Flachdach (Anbau)

Energiesparmaßnahmen Wärmedämmverbundsystem und Dachdämmung (Altbau)

Beheizung Erdwärmepumpe

Sanierungsplanung

fabi Architekten BDA

Glockengasse 10

93047 Regensburg

www.fabi-architekten.de

Fotos Herbert Stolz





Vorher



Wichtige Begriffe

Konservierung

Ziel einer Konservierung ist, das betreffende Bauteile oder Gebäude weitestmöglich im vorgefundenen Zustand zu belassen und auf Dauer in diesem Zustand zu erhalten.

Instandhaltung

Instandhaltung ist das, was man umgangssprachlich auch als Pflege bezeichnet. Hierunter fallen also alle Maßnahmen, die dem Erhalt eines Bauteils dienen, ohne dass bereits ein Schaden eingetreten wäre.

Instandsetzung

Ist bereits ein Mangel oder sogar ein Schaden eingetreten und gilt es diesen zu beheben, spricht man von Instandsetzung.

Modernisierung

Während es bei den bisher beschriebenen Maßnahmen zunächst darum ging, den ursprünglichen Zustand eines Gebäudes zu erhalten, zielt eine Modernisierung darauf ab, ein Gebäude an heutige Nutzungsanforderungen anzupassen. Der Begriff ist wertneutral und sagt nichts darüber aus, ob mit der durchgeführten Maßnahme eine Qualitätssteigerung oder ein Qualitätsverlust verbunden ist.

Renovierung

Prinzipiell ist mit Renovierung Ähnliches gemeint wie mit Instandsetzung, allerdings bezeichnet man hiermit üblicherweise deutlich umfangreichere Arbeiten, bis hin zum kompletten Ersatz eines oder mehrerer Bauteile.

Restaurierung

Restaurierung bedeutet Wiederherstellung eines früheren Zustands unter Beibehaltung eines möglichst großen Anteils an Originalsubstanz und Anbringen von originalgetreuem Ersatz. Doch auch kleinere Umbauten schließt eine Restaurierung nicht aus.

Sanierung

Sanierung ist ein Oberbegriff für die meisten der angesprochenen Maßnahmen, mit Ausnahme der Wartung und der Konservierung. Aufgrund dieser Allgemeingültigkeit wird dieser Begriff in diesem Buch auch bevorzugt benutzt, wenn es nicht um eine bestimmte, näher definierte Maßnahme geht.

Umbau

Ein Umbau ist eine Veränderung des architektonischen Entwurfs. Zielen die bisher erläuterten Maßnahmen auf Erhalt oder Erneuerung der Bausubstanz ab, ist ein Umbau in der Regel zunächst einmal mit Zerstörung vorhandener Substanz verbunden.

Wartung

Unter Wartung versteht man die Überprüfung und Reinigung von Bauteilen.

Adressen und Bildnachweis

Architekten

Arge4architekten
Gutenbergstraße 71–72
14467 Potsdam
www.arge4architekten.de

denzer&poensgen Architektur & Innenarchitektur
Zum Rott 13
53947 Marmagen
www.denzer-poensgen.de

Döring Dahmen Joeressen Architekten
Hansaallee 321
40549 Düsseldorf
www.ddj.de

fabi architekten bda
Dipl.-Ing. Stephan Fabi
Glockengasse 10
93047 Regensburg
www.fabi-architekten.de

Kühnlein Architektur
Sollngriesbacher Straße 4
92334 Berching
www.kuehnlein-architektur.de

vonMeierMohr Architekten
An der Point 1
86938 Schondorf
www.vonmeiermohr.de

Mißfeldt Kraß Architekten BDA
Prof. i. V. Dipl.-Ing. Architekt BDA Tobias Mißfeldt M.A.
Dipl.-Ing. Architekt BDA Hauke Kraß
Roeckstraße 11
23568 Lübeck
www.missfeldtkrass.de

Schauer + Volhard, Architekten BDA
Ute Schauer, Franz Volhard
Moserstraße 25
64285 Darmstadt
www.schauer-volhard.de

Dr. Schmitz-Riol Planungsgesellschaft mbH
Herbststraße 9
99423 Weimar
www.schmitz-riol.de