

NEUES WOHNEN IN
ALTEN HÄUSERN

DAS UMBAU BUCH



PRAXISWISSEN

- ▶ Planung
- ▶ Maßnahmen
- ▶ Kosten

DVA

ACHIM LINHARDT



Alt und Neu – getrennt vereint

Das Haus, um das es hier geht, gehört zur Ganghofer-Siedlung in Regensburg. Diese wurde in den 30er Jahren unter den Nationalsozialisten als „Siedlung Göring-Heim“ für Angehörige der Messerschmittwerke erbaut. Im Laufe der Jahre wechselten die 149 Häuser des Öfteren den Besitzer. Dennoch ist die Siedlung architektonisch fast unverändert erhalten geblieben und steht unter Ensemble- und Denkmalschutz. Im Rahmen eines Bebauungsplans sollen die stark sanierungsbedürftigen Siedlungshäuser revitalisiert werden. Die einfachen Einfamilienhäuser mit Satteldach bieten eine Wohnfläche von nur ca. 80 Quadratmeter. Deshalb gestattet der Plan einen erdgeschossigen Anbau, der auf dem abschüssigen Gelände mit einem Untergeschoss ausgeführt werden konnte.

Die Architekten stellten sich die Aufgabe zu zeigen, wie sich bei sensiblem Umgang mit dem Bestehenden Alt und Neu gegenseitig aufwerten und attraktiv in Szene setzen.

Hierzu wurde das bestehende Haus komplett freigestellt belassen, indem ein transparenter selbsttragender Ganzglasübergang – ohne sichtbare Profile, Entwässerungselemente und Sockel – wie eine Brücke zwischen Bestand und Neubau gespannt wurde (siehe Abb. links). Diese Glasfuge wirkt als optische Trennung bei gleichzeitiger funktionaler Verbindung. Die gesamte Außenfassade des Siedlungshauses bleibt sichtbar, das Gebäude in seinen Proportionen vollständig erhalten.

Auch bei der Zuordnung der Raumfunktionen wurde man den Gegebenheiten gerecht: Die knapp bemessenen Räume des Siedlungshauses mit den reduzierten Fensteröffnungen dienen als Individualräume (Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bäder, Arbeitszimmer).

Im Gegensatz dazu wird im Neubau ein großer, offener und luftiger Wohn-, Koch- und Essbereich geschaffen, der sich auch durch seine Gestaltung und die verwendeten Materialien vom Bestand deutlich absetzt.

In diesem Sinn wurden im alten Haus ein Dielenparkett verlegt, die alten Türen und die vorhandene Holzterasse aufgearbeitet sowie vorhandene Holzstützen wiederverwendet. Im Neubau bestimmen schwarz und weiß beschichtete Nutzestriche sowie filigrane, transparente Treppen und Geländer aus Stahl und Glas die Raumwirkung. Dunkle Farbgebung, vertikale Holzschalung und schmale hohe Fensteröffnungen in der Straßenansicht setzen den Anbau ab und bewirken eine optische Verkleinerung. Auf der Südwestseite gewähren große Verglasungen den Blick auf die Kronen der schönen alten Obstbäume.

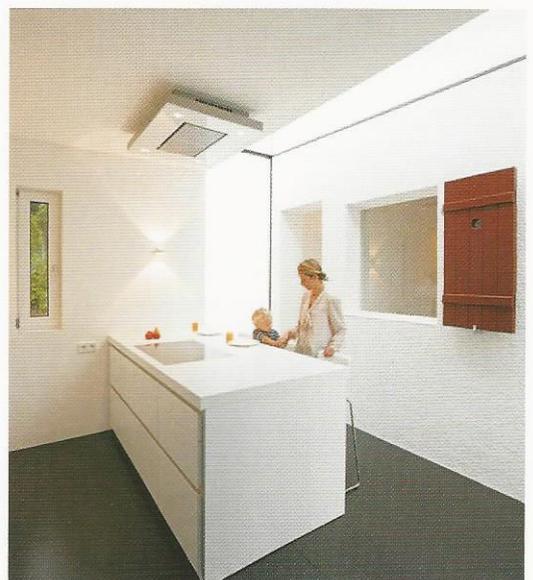
Die beiden Geschosse des Anbaus wurden zusätzlich durch einen Luftraum in der Vertikalen verbunden. So wird die Belichtung des Untergeschosses, welches zum Teil im Hang steckt, stark verbessert. Zugleich werden die Bereiche Essen und Wohnen miteinander verbunden. Zusätzlich leiten Dachoberlichter das Tageslicht über eine verglaste Treppe bis ins Untergeschoss. Einbaumöbel und eine Möbeltreppe im Neubau schaffen zusätzlichen Stauraum.

Geheizt wird mit einer Geothermie-Wärmepumpe, unterstützt durch kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und Vorkonditionierung der Zuluft.



Eine mit Glas gefasste Fuge erhält die Eigenständigkeit des Bestehenden ebenso wie die des Angefügten.

Die Fuge zwischen Alt und Neu: Der Anbau scheint zum Altbau hin offen zu sein: Die Glasfuge wirkt wie ein sich im Freien befindlicher Durchgang, bestärkt durch den Fensterladen, ein normalerweise nur vom außen sichtbares Bauteil.





Der Anbau liegt mit deutlichem Abstand als langer Quader neben dem alten Bau. Die Überstände über das Untergeschoss und die unterschiedlichen Oberflächen verstärken diese Wirkung und lassen das Untergeschoss Teil des Geländes werden.



- 1 Wohnraum
- 2 Essen
- 3 Küche
- 4 Zimmer
- 5 Schlafzimmer
- 6 Ankleide
- 7 Bad, WC
- 8 Terrasse

Projektdaten:
 Bauzeit 10.2011 – 07.2012
 Wohnfläche 198 m²
 Bruttorauminhalt 1.110 m³
 Baukosten (300/400)
 2.250 EUR/m² brutto

Neu-Interpretation anstatt Imitation



Unverkennbar ein altes Haus. Aber ebenso unverkennbar eine neue verglaste Fassadenöffnung. Mit dieser Fassade zeigt der Architekt, wie er sich den Umgang mit historischer Bausubstanz vorstellt: Ziel ist nicht die Wiederherstellung des Urzustandes. Was zerstört oder nicht erhaltenswert ist, wird durch Neues ersetzt. Und die zeitgemäße Nutzung hat Anspruch auf ebensolche bauliche Lösungen (siehe Zitat auf der folgenden Seite).

Durch den Ausbau eines Teils der Geschosdecke wird ein über zwei Geschosse gehender Luftraum geschaffen. Dieser wird nach außen geöffnet und bietet mit einer ca. 3 x 5 m großen Isolierglasscheibe einen für ein Wohnhaus beispiellosen Ausblick.



Ab 1850 entsteht in Regensburg der erste zusammenhängende schachbrettartige Bebauungsgürtel außerhalb des mittelalterlichen Stadtkerns (Weltkulturerbe der Unesco). Die villenartigen zwei- bis dreigeschossigen herrschaftlichen Bauten zeugen vom Wohlstand des damaligen Bürgertums. Das über hundert Jahre alte Anwesen liegt in einem denkmalgeschützten Ensemble. Die Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss wurden zu einer großzügigen Wohneinheit für eine fünfköpfige Familie im Sinne des ursprünglichen Bauentwurfs modern umgestaltet. Das Gebäude sollte den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen, prägende historische Substanz wie Wohnungseingangstüren, Treppen, Heizkörper aber erhalten bleiben. Alle nach der Bauzeit eingebauten Elemente wurden entfernt und durch formal reduzierte neue Bauteile ersetzt. Die Türen sind rahmenlose, raumhohe Elemente, in den Wohnräumen und Bädern ist der Boden durchgängig als epoxidharzbeschichteter, fugenloser Sichtestrich ausgebildet. Alle Einbauten, die Bäder und die Küche sind aus weißem Corian gestaltet. Diesem Minimalismus folgt eine Farbgebung, die sich auf die Grundtöne Weiß und dunkles Graphitgrau beschränkt, ergänzt um einen warmen Eichenholztönen.

Der Grundriss ist weitgehend offen gestaltet, beide Ebenen sind durch einen großzügigen Luftraum über dem zentralen Essbereich verbunden. Die neue interne Eichenholz-Treppe verbindet das offene Erdgeschoss mit den Individualräumen der Kinder und Gäste.

Das Obergeschoss ist über eine offene Galerie an den Essplatz angebunden und hat so Teil am Blick nach draußen. Der Essplatz ist Mittelpunkt des Hauses. ▾ ▸

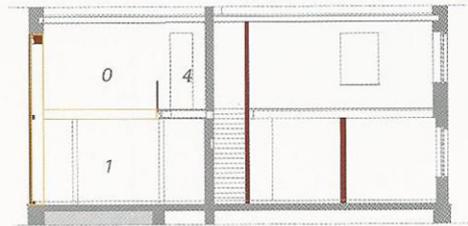




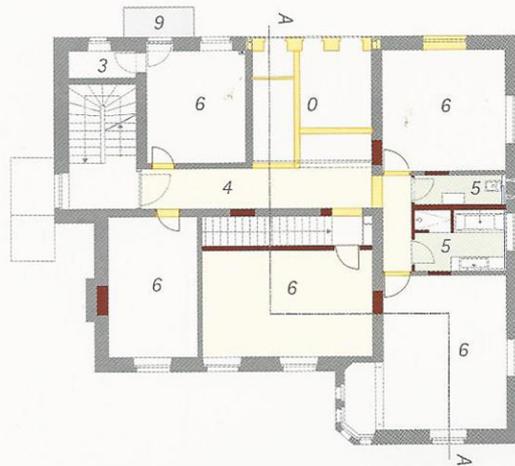
Die wohl größte Isolierscheibenverglasung in einem historischen Gebäude in Regensburg bietet nicht nur Ausblick, sondern auch Einblick. Sie gibt ein Stück des Lebens im Haus preis. Nichts Ungewöhnliches angesichts unseres Umgangs mit digitalen Medien. So wird die Verglasung zur Video-Wand mit Livestream.

Dem Luftraum ist eine zweigeschossige großflächige Öffnung in der Westfassade zugeordnet. Die mit sehr schmalen Profilen fassadenbündig konstruierte Verglasung entstammt eindeutig der aktuellen Zeit.

„Ich meine, dass der Dialog zwischen dem Heute und Gestern notwendig ist und eine Auseinandersetzung zwischen beiden stattfinden muss. Durch Anpassung und noch so geschickt verpackte Imitation wird vorhandene historische Architektur entwertet. Wir kommen nicht umhin, mit unseren Mitteln, unseren Konstruktionen, durch den Horizont unserer Zeit begrenzt, unsere Aufgaben zu lösen. ...“ (Karljosef Schattner, Architekt, Leiter des Diözesanbauamtes Eichstätt 1957 bis 1991)



Schnitt A-A
Schnittlinie siehe Grundrisse



Obergeschoss



Erdgeschoss

- 1 Wohnen/Essen
- 2 Küche
- 3 Vorrat
- 4 Flur/Diele
- 5 Bad/WC
- 6 Zimmer
- 7 Ankleide
- 8 Medienraum
- 9 Balkon
- 0 Luftraum

Bewahren, weil es gut ist



So hat das Haus ausgesehen, als es vor mehr als hundert Jahren gebaut wurde. Die Wiederherstellung dieses Zustandes ehrt das Können der Erbauer.

Projektdate:
Bauzeit: 10.2006 – 09.2007
Wohnfläche: neu 117 m²
Bruttorauminhalt:
 neu 108 m³
Baukosten: 250.000 EUR

Das alte Haus aus dem Jahr 1906 bot nicht genügend Raum für die kleine Familie des Bauherrn. Für die Beteiligten stand aber auch fest, dass das Gebäude in seiner ursprünglichen Form erhalten bleiben sollte. So kam für eine Erweiterung des Hauses nur ein Anbau infrage.

Das alte Haus war durch diverse Umbauten über die Jahre in seiner ursprünglich eindeutigen Gestalt stark beeinträchtigt. Es galt also zu sanieren. Sanieren bedeutet heilen – und dieser Grundgedanke bildete den Leitfaden für Entwurf und Durchführung der Baumaßnahmen. Das Bestandsgebäude sollte zu seinen früheren ausgewogenen Proportionen zurückgeführt werden. Dies gelang mit bündig in der Fassade liegenden Kastenfenstern, einer glatten Biber-schwanzdeckung und einer Putzornamentik nach traditionellen Mustern. Alte Fotos und Pläne dienten als Vorlage für die neuen Details. Gestützt wird das

durch sensible Verbindungen von Bestandsbauteilen und neuen Einbauten.

Auch der ursprüngliche Grundriss konnte wieder aufgenommen werden. Im Erdgeschoss liegen die Wohn- und Essküche, das Gäste- oder Arbeitszimmer sowie der Hauswirtschaftsbereich. Im Dachgeschoss befinden sich die beiden Kinderzimmer, das Schlafzimmer und das Bad.

Der Neubau sollte sich räumlich klar vom Bestand absetzen, so dass die Proportionen des alten Hauses sichtbar bleiben. Schnell war klar, dass am Übergang kein Gegensatz „alt zu neu“ entstehen sollte. Statt dessen wurde ein behutsamer Übergang in Form einer Holzrahmen-Glas-Konstruktion geschaffen. In Fortsetzung der Querachse des Bestandes wird hin



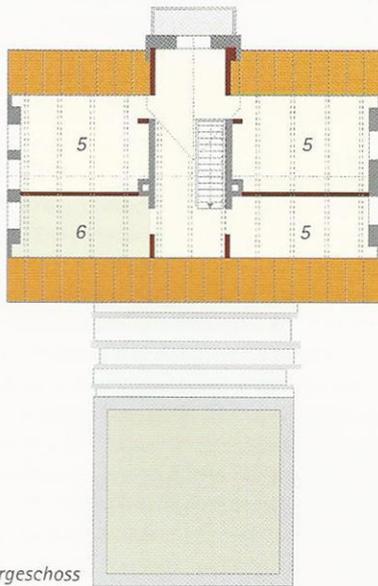
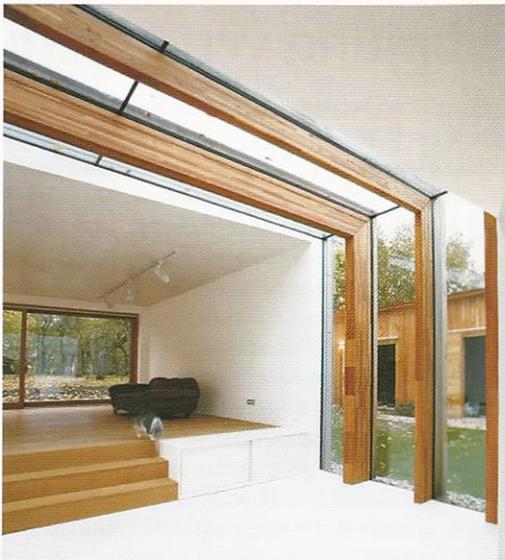
Erdgeschoss

- | | | |
|--------------|---------------|------------|
| 1 Wohnraum | 4 Arbeitsraum | 7 Diele |
| 2 Essen | 5 Zimmer | 8 Terrasse |
| 3 Wohn-Küche | 6 Bad, WC | |



◀ Der Anbau ist an die Hauptachse des Altbaus, die Diele, angebunden. So ist es möglich, aus dem Garten durch Neu und Alt hindurch zur Haustüre zu blicken. Die große Verglasung zum Garten hin macht diesen zum Bestandteil des Wohnbereichs.

Der Zwischenraum (oder der Reißverschluss, wie er von den Bewohnern genannt wird) bietet eine ganz besondere Nähe zum Draußen, zum Himmel, zum Wetter. ▶



Obergeschoss

Der Anbau ist – gleich einem Tunnel – zum Haus und zum Garten hin offen. Drei Stufen heben den Wohnbereich auf das Niveau des freien Geländes. Der Zwischenraum zum alten Haus verschafft dem Anbau Eigenständigkeit. Man geht nicht ins Haus, sondern „hinüber“ ins Haus.

zum Anbau ein Zwischenraum ausgebildet – im Sinn des Wortes, ein idealer Platz zum Lesen, Entspannen und Feiern.

Der Neubau zeigt sich eigenständig, jedoch dem Altbau verwandt. Der Kubus, ausgeführt in moderner Holzrahmenkonstruktion mit begrüntem Flachdach, Fassadenbekleidung aus geklebten zementgebundenen Faserplatten und Ganzglasfenstern, ist farblich dem Bestand angepasst. Er öffnet sich zum herrlichen Obstgarten: Hier ist der neue Wohnraum.

Die Außenanlagen sind ebenso behutsam geplant: wassergebundene Decken, sparsam Granitpflaster, zur Straße hin ein Blumen-Bauerngarten. Der Obstbaumbestand blieb unangetastet.



DAS GROSSE NACHSCHLAGEWERK MIT ANREGENDEN PROJEKTBEISPIELEN

- ▶ Für alle, die ihr Haus oder ihre Wohnung zeitgemäß nutzen möchten und für Käufer einer gebrauchten Immobilie
- ▶ Welche Umbauten realisierbar sind, welche nicht – und welche sich wirklich lohnen
- ▶ Mit zahlreichen Fotos und Planzeichnungen, mit Tabellen, Diagrammen, Checklisten
- ▶ Komplett aktualisierte Neuauflage

Umbauen & Modernisieren

»Ein Ratgeber aus der Praxis, voller Tipps und Tricks.«

Öko-Test

»Es gibt viele Möglichkeiten, wie altem Gemäuer neues und modernes Leben eingehaucht werden kann. Die ausgewählten Umbauten, Aufstockungen, Anbauten zeigen sehr individuelle und überraschende Lösungen.«

Über den Autor

Dipl.-Ing. Achim Linhardt arbeitet als freier Architekt in Stuttgart und führt dort seit 1984 das »Büro für Entscheidungsvorbereitung und Bauforschung« (BEB). Schwerpunkte seiner Forschungs- und Bautätigkeit sowie seiner Veröffentlichungen sind kostengünstiges Bauen, Umbau und Modernisierung.



DVA

ISBN 978-3-421-04042-8

