

# Drinnen & Draußen

Neue Häuser

## Festung der Ruhe

Manchmal braucht es unerschrockene Bauherren. Oder Bauherrinnen. Wie Caroline Frey aus Regensburg. Sie griff zu, wo andere zauderten – und zeigt mit ihrem Haus auch noch die sanfteren Seiten des Industriebetons. Von Birgit Ochs

Die Lage? Gemütsgeheimen unmöglich. Am nördlichen Stadtrand von Regensburg, dort, wo die Bundesstraße dem Lauf der Donau folgt, macht die Verleite – unabhängig und unbeherrschbar. Stark. Nikolaus, der hier über den Fluss wacht, wagt die nicht. Doch wer nicht aus Stein ist wie die mächtigen Heiligenfiguren am Ufer, dem kann der Lärm der Motoren auf die Nerven gehen. Kein wirklich idealer Ort also, um sich ein Haus zu bauen. Schön gar nicht aus Sicht einer Bauherrin, die nicht jeden Garten umfließen muss und es sich leisten kann, wahlrechtlich in sein. Dann eine gute Lage rechnet sich für diese Klientin in der Regel auch durch eine gewisse Gelassenheit aus.

Vielleicht ist Caroline Frey keine ganz gewöhnliche Bauherrin. Jedenfalls griff sie zu, wo andere zögern, wenn nicht gleich ganz zurückweichen. So kaufte sie die fast 4000-Quadratmeter große Hanggrundstück, das zwar einen großartigen Blick auf den mächtigen Steinhilf Donau, aber eben auch auf die Bundesstraße bietet. Grundstückslösung inbegriffen.

Die Mängel sah die Oberflächennutzungsplanung sehr wohl, aber auch die Verleite. Sonnenseite, reichlich Platz,

und vor der Haustür liegt die Station für den Bus Richtung Innenstadt. Die gute Anbindung war Caroline Frey wichtig, damit ihre Tochter mit dem Auto zur Schule kommt und auch sonst nicht immer auf Chauffeurdienste der Eltern angewiesen ist.

Die heute 41-Jährige hatte zuvor schon eine halbe Erregung nach einem geeigneten Grundstück in Regensburg gesucht. Das sie in kein Neubaugebiet wollte, machte das Verbot der Stützgerüste innerhalb der Grundstücksgrenze die Nachfrage aber ist sehr hoch. Und das, was auf den Markt kommt, sichern sich meist Bauherren.

Vor diesem Hintergrund war der Geschäftsvorfall klar, dass sie nicht in zu vielen Punkten wahlrechtlich sein durfte. Als sie zufällig von dem zum Verkauf stehenden Grundstück im Norden von Regensburg erfuhr, war sie schnell entschlossen – trotz der angrenzenden Bundesstraße und der nicht einfachen Hanglage. „Lass die Finger davon“, rief ihr Freund, ein Tiefbauingenieur, allem schon das Auswands wegen. Aber der, schreit Caroline Frey, habe ihr in der Vergangenheit schon sehr an der Wegweisung geholfen. „Besser nicht“, versuchte auch Architekt



Alles andere als langweilig. Dafür sorgt auch die leichte Asymmetrie des Hauses.

Foto: Maria...

Stephan Fabi zunächst, seine Bauherren von der Idee abzurufen. Vergeblich.

Der schwierige Baugrund – teilweise auf Kalksteinen – war mit ein Problem, das der Planer sah. An die 400 Kubikmeter Erd-aushub mussten abtransportiert werden. Grob überschlagen, sagt Fabi, wären die Erdarbeiten viermal teurer als normal. Dazu kam der Verkehrslärm. Den würde man im Haus völlig ausblenden können, nicht aber im Garten. Außerdem stritt eine hohe Mauer den Hang, die der Stadt gehört. Anfangs war daher unklar, ob die zuständige Behörde es der Bauherren erlauben würde, etwas an der Mauer zu verändern.

Die Einwände des Tiefbauingenieurs wie des Architekten konnte Caroline Frey mit dem Hinweis auf die älteren Häuser in der Nachbarschaft. „Andere haben hier ja auch schon gebaut.“ Architekt Fabi erzählt noch drei Jahre später mit einer Mischung aus Ver- und Bewunderung, wie unkompliziert, pragmatisch, zugleich aber auch entscheidungsfindend die Bauherrin das Vorhaben angepackt habe.

Ursprünglich hatte sich Caroline Frey ein Haus mit Flachdach vorgestellt. Zu der terrassenartigen Anlage des Hangs hätte das an sich nicht schlecht gepasst. Doch in Regensburg eine Genehmigung dafür zu bekommen, ist unwahrscheinlich. In der Stadt an der Donau haben Satteldächer Tradition, und daran hält man fest. „Satteldächer haben ohnehin einen besonderen Reiz durch das Volumen, das im Innenraum entsteht“, sagt Stephan Fabi.

Sein Büro hat für die Bauherrin ein Haus mit fast 300 Quadratmeter Wohnfläche entworfen, zu dem auch ein Appartements gehört. Doch so, wie er im Hang sitzt, steht man dem Bau aus Betonfertigteilen seine statische Größe nicht sofort an. Das liegt daran, dass das Haus eben keine ungenutzte, kompakte Kiste ist. Von der Straße aus streben nur die in den Hang geschobene Garage und das Obergeschoss ins Auge, während die dazwischenliegende Etage zurückversetzt und damit dem Blick weitgehend entzogen ist.

Zudem ist das Obergeschoss mit seinem Satteldach im Stil der benachbarten Scheunen mit Lärchenholz verschalt. Auch das dämpft die massive Wirkung nach außen. Denn wie mächtig der Beton wirkt, zeigen an der Straße der Treppenaufgang und die Gar-

te. Hier passt er allerdings bestens zum grauen Stein der Stützramm. Weil sie für einen zweischaligen Satteldachbau mit Wärmekern keine Genehmigung bekommen hätten, fiel die Wahl auf Betonfer-

teigteile, die einer Fassadendämmung bedürfen. Insofern dient die Lärchenholzschele auch als Hülle für den Dämmstoff. Fabi war nicht sicher, ob der rohe, unverkleidete Beton mit seinen Un-

ebenheiten im Innern wirklich das war, was Caroline Frey sich vorstellte. „In Hochglanzzeitschriften sieht alles toll aus, aber wenn man das Ergebnis ungeschönt sieht, kippt mancher um“, sagt der Archi-

tekt. Die Bauherrin fuhr daher zur Besichtigungstour in ein nahegelegenes Autohaus, dessen Innenraum die rohen Betonfertigteile zeigt – und blieb standhaft.

Fortsetzung auf Seite V 7



Bewohnt Caroline Frey und Tochter Kai



Bleibt die Treppenaufgang zeigt eine zentrale Rolle

## Raum für anspruchsvolle Wohnwünsche.

 <p><b>Sachsenhausen:</b> Hochwertige Neubaus-Wohnungen, Wohnfläche zwischen ca. 100-200 m<sup>2</sup>, 2-5 Zimmer, Baujahr 2015, 1 Stellplatz pro Einheit, Energieausweis liegt nicht vor. € 398.900,- bis € 598.000,-. E&amp;V ID W-01ZK57 Frankfurt +49-069-24 44 49 49</p>	 <p><b>Unterriederbach:</b> Charmante Doppelhaushälfte, Wohnfl. ca. 220 m<sup>2</sup>, 7 Zimmer, Grd. ca. 780 m<sup>2</sup>, Baujahr 1938, englischer Garten, Terrasse, Garage, Energieausweis liegt nicht vor. € 630.000,-. E&amp;V ID W-01RETB Frankfurt +49-069-24 44 49 49</p>	 <p><b>Bad Homburg:</b> Gründerzeitvilla am Jubiläumspark, Wohnfläche ca. 314 m<sup>2</sup>, 10 Zimmer, Grundstücksfläche ca. 400 m<sup>2</sup>, Bj. 1897, Energiebedarfsausweis, Endbedarf 168 kWh/(m<sup>2</sup>a), Gas, € 1,78 Mio., E&amp;V ID W-01ZD7 Bad Homburg +49-06172-49 54 10</p>	 <p><b>Bad Homburg:</b> Landhausvilla in Bestlage, Wohnfläche ca. 290 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche ca. 856 m<sup>2</sup>, Baujahr 2004, Energiebedarfsausweis, Endbedarf 89,1 kWh/(m<sup>2</sup>a), Gas, € 1,75 Mio., E&amp;V ID W-01ZCHD5 Köln +49-0221-57 79 99 80</p>
 <p><b>Hohheim:</b> Kapellenberg, ETW, Hochpar., Wohnfl. ca. 220 m<sup>2</sup>, 5 Zi., Vollholzfassade, Marken-EBK, Dampfbad, 2 Balk., Garten, Bj. 1904, Energiebedarfsausweis, Endbedarf 126,2 kWh/(m<sup>2</sup>a), Gas, € 920.000,-. E&amp;V ID W-01ZK69 Kölnheim +49-06195-87 75 30</p>	 <p><b>Darmstadt-Rosenhöhe:</b> Bangalov mit Einliegerwohnung, Bj. 1970, Hanglage am Park, Wohnfl. ca. 413 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche ca. 1.337 m<sup>2</sup>, Schwimmbad, Energieausweis liegt nicht vor. € 1,45 Mio., E&amp;V ID W-0208NK Darmstadt +49-06151-101 67 69</p>	 <p><b>HH-Harvestehude:</b> ETW in sehr guter Lage, Wohnfl. ca. 72m<sup>2</sup>, 3 Zi., EBK, 2 Bk., Südlage, Hochpar., Schwimmbad/Sauna, inkl. TG-Stiehl, Bj. 1973, Energiebedarfsausweis, Endbedarf 186 kWh/(m<sup>2</sup>a), Öl, € 450.000,-. E&amp;V ID W-02PEZQ Hamburg +49-040-468 63 10</p>	 <p><b>Neuenfeld:</b> Denkmalgeschütztes Stadthaus, Wohnfl. ca. 219 m<sup>2</sup>, 8 Zimmer, Grd. ca. 235 m<sup>2</sup>, Wintergarten, Altbauweise, Baujahr 1910-1912, Energieausweis liegt nicht vor. Gas, € 950.000,-. E&amp;V ID W-01W9P9 Köln +49-0221-57 79 99 80</p>
 <p><b>Ein- bis Zweifamilienhaus:</b> ruhige zentrumsnahe Lage, Wohnfl. ca. 274 m<sup>2</sup>, 7-8 Zi., Grd. ca. 692 m<sup>2</sup>, Energiebedarfsausweis, Endbedarf 108,01 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse D, € 510.000,-. E&amp;V ID W-01GOUQ Erfurt +49-0361-663 78 30</p>	 <p><b>Am Ansbarg:</b> Eigenheimwohnung, Wohnfl. ca. 98 m<sup>2</sup>, 3 Zi., Terrasse mit Tramb., Blick B. d. Stadt, TG-Stiehl, elektr. Rollläden, Fußbodenb., EBK, Bj. 2006, Energieausweis liegt nicht vor. € 550.000,-. E&amp;V ID W-0054B8 Baden-Baden +49-07221-97 08 60</p>	 <p><b>Familienzentrum auf unerschlossenem Grundstück:</b> Wohnfläche ca. 348 m<sup>2</sup>, Grd. ca. 1.018 m<sup>2</sup>, Bj. 1965 u. 1984, 1998 Umbau, Energieverbrauchs-ausweis, Endverbrauch 131,3 kWh/(m<sup>2</sup>a), Öl, € 1,98 Mio., E&amp;V ID W-01H1VJ Starnberg +49-08151-36 89 70</p>	 <p><b>Naturparadies in Oberbayern:</b> Allentage südlich des Ammersees, Wohnfläche ca. 227 m<sup>2</sup>, Grundstücksfl. ca. 15.134 m<sup>2</sup>, Einliegerwohnung, Wintergarten, Energieausweis liegt nicht vor. € 880.000,-. E&amp;V ID W-014BG Bad Tölz +49-08041-79 57 60</p>

Der Immobilienmakler mit dem internationalen Netzwerk: www.engelvoelkers.com  
Zentrales Service-Telefon +49-040-36 13 10 - info@engelvoelkers.com



ENGEL & VÖLKERS



Fortsetzung von Seite V5

## Festung der Ruhe

Das das ganze Haus fast ausnahmslos eine freundliche Atmosphäre verströmt und selbst der riesige offene Raum mit seinen 81 Quadratmetern nicht wie eine triste Halle wirkt, liegt zum einen am Licht. Wie man das ausreichend in ein Gebäude bringt, das zum Teil 10 Meter tief im Hang steckt, war eine Hauptaufgabe der Planer. „Schließlich will man sich ja nicht wie in einer Höhle fühlen“, sagt Stephan Fabi. Große, fassadenbreite Fensteröffnungen waren keine Lösung. Die derzeit viel gepriesene Verschmelzung von Innen- und Außenraum findet Caroline Frey nicht verlockend. Nicht nur, aber auch wegen der Lage an der Bundesstraße, sagt die Bauherrin, suche sie im Innern ihres Hau-

ses Ruhe und Schutz. So gibt es nur eine große Fensterfront – zur seitlich gelegenen Terrasse hin. Eine entscheidende Rolle, um die Räume zu erhellen, spielen ein großes Dachfenster und die quer liegende Treppe, durch deren großzügige Öffnung das Licht auch in die untere Etage fällt.

Zum anderen haben die Bewohner selbst dafür gesorgt, dass ihr Zuhause nicht den Charme einer Werkhalle verprüht. Caroline Frey, die unter anderem ein Einrichtungshaus betreibt, hat sich, was die Möblierung angeht, keinem Stildiktat unterworfen. Das ist ausgesprochen erfrischend. So finden sich neben (älteren) Designklassikern, die zur Standardeinrichtung des gehobenen Woh-

neus gehören, jede Menge persönlicher Stücke, Bilder und Fotografien. Bücher werden nicht versteckt. Zudem hat die Hausherrin sich für fließende, leichte Vorhänge entschieden – die sich ganz vorzüglich mit dem Industriebeton vertragen.

Als Bodenbelag wurde ein nur 3 Millimeter dünner, eingefärbter Spachtelzement gewählt, der auf den aufgerauhten Estrich aufgetragen wird. Für ihr Bad, die eingeschobene Galerie des Obergeschosses und den dahinter liegenden großen Raum, den Mutter und Tochter zum Musizieren, Nähen und Malen nutzen, suchte die Bauherrin Zementfliesen aus.

Die Gliederung des Hauses ist insgesamt einfach: Auf dem Niveau der Straße liegt hinter der in den Hang gebauten Garage ein großer Kellerraum, in dem auch die Heiztechnik untergebracht ist. Darüber beginnt dann das eigentliche Haus, dessen Eingang von der Straße aus über eine Treppe zu erreichen ist. In der unteren Etage sind neben dem Appartement, das vermietet ist, zwei Arbeits- und ein Gästezimmer sowie ein Bad untergebracht. Von den zur Straße hin liegenden Arbeitszimmern aus hat man einen Blick auf die Donau und das gegenüberliegende Ufer. Dank einer halbhohen Mauer, die den Balkon abschirmt, bleibt der Verkehr dem Blick entzogen. Im Obergeschoss befinden sich hinter dem großen Wohnraum mit angeschlossener Küche im rückwärtigen Teil die Schlafzimmern und das Badezimmer der Bewohner. Alle Etagen sind nicht nur über die Treppe, sondern auch über einen Aufzug zu erreichen. Der erleichtert es nicht nur schon heute, schwere Einkäufe von der Garage nach oben zu schaffen, er erhöht zugleich die



Kaschiert Seine wahre Größe zeigt das Haus erst im Innern.



Außenposten Die große Terrasse ist den Blicken der Passanten entzogen.



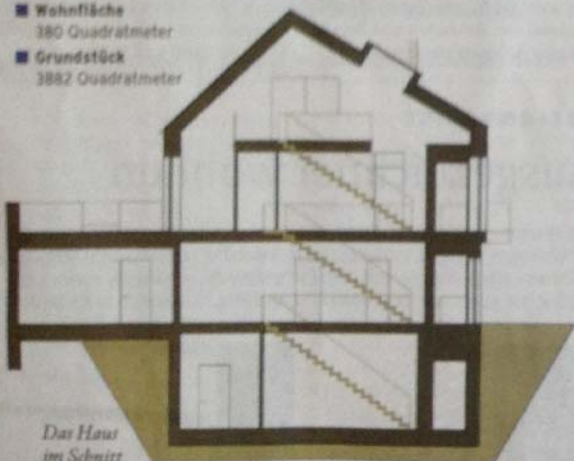
Esstisch, Terrasse und Vorratskammer sind nur wenige Schritte entfernt.



Ohne Strenge Dafür sorgen Zementfliesen und Stoff.

### Das Haus kurz und knapp

- Baujahr 2013
- Bauweise  
Massivbau aus Betonfertigteilen
- Wohnfläche  
380 Quadratmeter
- Grundstück  
3882 Quadratmeter
- Baukosten (ohne Grundstück)  
2500 Euro je Quadratmeter
- Standort Regensburg



Das Haus im Schnitt

Zeichnung Fabi Architekten

Chance, das Haus am Hang auch noch im Alter zu bewohnen.

Heute sagt Architekt Fabi, der der Bauherrin ursprünglich von dem Standort abgeraten hatte, dass Caroline Frey vermutlich ei-

nes der letzten Grundstücke im Stadtgebiet erwischte habe. Vor anderthalb Jahren ist die Geschäftsfrau mit ihrem Lebensgefährten und Töchter Kali in das neue Haus gezogen. Die Ruhe geraubt

hat den dreien das Leben an Straße und Fluss ganz offenkundig nicht. Das liegt gewiss an der Haltung der Bewohner, aber auf alle Fälle auch daran, dass der Neubau das nötige Format hat, um es mit

dem Ort aufzunehmen. Ein „Bunker“ ist das Haus nicht, eher eine Festung der Ruhe.

Weitere Folgen unter <http://www.faz.net/aktuell/stil/haeuser/>