

Achim Linhardt

Das Umbau-Buch

Impressum



Das für dieses Buch verwendete FSC-zertifizierte Papier
Profisilk lieferte IGEPA

2. aktualisierte und erweiterte Auflage 2013

Copyright © 2006 und 2013 Deutsche Verlags-Anstalt, München,
in der Verlagsgruppe Random House GmbH

Einbandgestaltung: Büro Klaus Meyer, München – Jan Riemer unter Verwendung der Fotos von
bild_raum, Stephan Baumann, Karlsruhe; Johannes Kottjé, Marktredwitz; Achim Linhardt, Stuttgart

Alle Rechte vorbehalten

Grafische Gestaltung: Achim Linhardt

Lithografie: Helio Repro, München

Druck und Bindung: Offizin Andersen Nexö Leipzig

Printed in Germany

ISBN: 978-3-421-03929-3

www.dva.de

Achim Linhardt

Das Umbau-Buch

Neues Wohnen in alten Häusern

Deutsche Verlags-Anstalt München



Umbau Stadthaus in Bretten

Inhalt

- 8 Umbauen – worum es geht
- 9 Gute Gründe für das Umbauen
- 9 Geschichten vom Umbauen / Mit dem Haus verwachsen
- 10 Anpassung an neue Wohnvorstellungen / Die Wohnung oder das Haus vergrößern
- 11 Ein für das Alter bequemeres Haus / Die Aufteilung des Hauses / Neuer Start im alten Haus
- 22 Umbau innerhalb des Hauses
- 23 Räume erweitern und verbinden
Kochen ist salonfähig
- 24 Grundrisse straffen und vereinfachen
Wenn die Familie kleiner wird / Die Wohnung beginnt am Eingang
- 25 Wohnungen vereinen
- 30 Dachräume ausbauen
Ausbau zur abgeschlossenen Wohnung / Ausbau zur Maisonette-Wohnung
- 36 Umbau sonstiger Raumreserven
Untergeschosse ausbauen / Luftraum / Raumhöhe / Glücksfall: der Speicher Tür an Tür
- 44 Denkmalschutz – Lust und Last
- 44 Wenn es Sie betrifft / Umbauen mit Denkmalschutz / Ein Denkmal durch und durch
- 58 Erweitern und Anbauen
- 59 Häuser in den Geschossen erweitern
- 63 Eins drauf setzen – Aufstocken
- 66 Anbauen – Umbau durch Neubau
Bauplatz im Obergeschoss
- 75 Vorhandene Anbauten und Nebengebäude
- 79 Wohnlich gemacht
- 94 Jedes Alter bietet seine Chancen
- 94 Was Häuser aus bestimmten Zeiten bieten und was sie fordern
- 96 Häuser bis 1918 – gebaut zu Kaisers Zeiten
Was häufig gemacht werden muss / Einbau von Bädern / Anbau von Balkonen / Wohnungen vereinen
- 100 20er Jahre – Fortschritt und Tradition
Was häufig gemacht werden muss / Grundrisse nach heutigem Geschmack
- 106 30er Jahre – besser als die Zeiten
Siedlungshäuser / Landhäuser und Gartenstadt / Was häufig gemacht werden muss
- 110 50er Jahre – bescheidener Wiederaufbau
Sozialer Wohnungsbau / Eine neue Architektur / Was häufig gemacht werden muss
- 116 60er Jahre – Sachlichkeit und Beton
Was häufig gemacht werden muss
- 120 70er Jahre – Alles ist erlaubt
Was häufig gemacht werden muss
- 124 Im Detail – einzelne Maßnahmen
- 125 Wandöffnungen
Tragend oder nicht tragend? / Sturz oder Träger einbauen
- 128 Sicherung durch Abfangen / Mauerwerk und Beton ausbauen
- 129 Geschosdecken öffnen und ausbauen
Deckenöffnungen herstellen / Decken ausbauen
- 132 Treppen einbauen
Vorhandene Treppenanlage fortführen / Neue Treppe / Bauart der Treppe / Vorschriften
- 133 Balkone einbauen
- 137 Dachfenster oder Gauben?
Dachöffnungen herstellen / Dachfenster oder Gauben einbauen
- 141 Aufzug einbauen
Aufzüge für Ein- und Zweifamilienhäuser
- 143 Barrierefreiheit für selbstständiges Wohnen
- 144 Neue Heizung
Niedertemperaturbetrieb und Brennwerttechnik / Einbau einer Etagenheizung / Heizungsrohre verlegen / Kamin an neue Heizungsanlage anpassen
- 149 Substanz erhalten und verbessern
- 150 Das Haus trockenlegen
Kontrolle auf Feuchteschäden / Kontrolle auf Schwamm / Drainage erneuern / Ausbau von Kellerräumen
- 151 Dächer in Ordnung bringen
Tragwerk auf Mängel und Schäden überprüfen / Holzfäulnis / Holzbefall durch Insekten / Eindeckung kontrollieren und instand setzen / Eindeckungen mit Schiefer

- 153 **Dachentwässerung und Blecheindeckungen instand setzen**
Eindeckungen mit Blech
- 154 **Flachdächer ausbessern oder erneuern**
Balkone kontrollieren
- 155 **Wasser- und Abwasserrohre erneuern**
- 159 **Wärmedämmung verbessern**
- 160 **Anforderungen der Energieeinsparverordnung**
- 162 **Außenwände verbessern**
- 163 **Sichtmauerwerk und Sichtbeton**
Fassade erhalten / Fassade verändern
- 163 **Verputzte Außenwände**
Wärmedämmverbundsysteme /
Wärmedämmputz
- 164 **Außenwände mit Bekleidungen**
- 165 **Luftzwischenräume**
Wie stellt man fest, ob es eine Luftschicht gibt?
- 166 **Neue Innendämmung**
Innendämmung ist keine „Notlösung“ /
Innendämmung und Wärmebrücken /
Maßnahmen gegen Tauwasser /
Feuchteresorbierende Konstruktionen
- 170 **Fenster verbessern oder erneuern**
Einfachfenster aufdoppeln / Vor- oder
Innenfenster / Isolierverglasung einbauen /
Alte Isolierverglasung austauschen /
Verbund- und Kastenfenster – neue
Verglasung / Dichtprofile einbauen
- 172 **Dämmung geneigter Dächer**
Dämmung zwischen den Sparren / Massive
Füllungen / Dämmung über den Sparren
- 173 **Kellerdecken, Wärmedämmung**
- 174 **Verbesserung von Flachdächern**
- 175 **Oberste Geschossdecken unter zugänglichen Dachräumen**
Dämmung auf der Decke / Dämmung in der
Decke / Dämmung unter der Decke
- 176 **Decken zum Dachraum**
Dachausbau geplant / Dachausbau nicht
geplant
- 177 **Heizungs- und Warmwasseranlagen**
- 178 **Nutzung erneuerbarer Energie**
Gesetzliche Regelungen / Wie können die
Anforderungen erfüllt werden?
- 179 **Heizung mit Wärmepumpe**
Wärmepumpen – wie sie funktionieren /
- Arten von Wärmepumpen / Effizienz von
Wärmepumpen / Mit welchen Jahres-
arbeitszahlen ist zu rechnen /
Energetische Bewertung und CO₂-Bilanz /
Wärmequellen der Wärmepumpe
- 184 **Rohrnetz dämmen**
- 185 **Auf den Bauherrn kommt es an**
- 186 **Ohne Fachleute geht es nicht**
Mit Architekt und Ingenieur – muss das sein? /
Wann und wen beauftragen? / Verträge
- 187 **Fachlicher Rat bereits vor Erwerb**
- 188 **Was Fachleute kosten**
Das Architektenhonorar / Honorar und
Leistung / Nebenkosten / Honorar für
Statiker und Fachingenieure / Zahlung
der Honorare
- 192 **Die Baukosten**
Kostenplanung / Kostenrahmen /
Kostenschätzung / Kostenberechnung /
Kostenanschlag / Kostenfeststellung
- 196 **Der Bauantrag**
Antragsteller ist der Bauherr /
Die Bauvoranfrage / Lageplan und
Bauzeichnungen / Bauleitererklärung /
Standortsicherheitsnachweis / Nachweise zum
Wärme-, Schall- und Brandschutz /
Berechnung von Wohnfläche und
Bauvolumen / Zustimmungserklärung der
Angrenzer / Die Baugenehmigung
- 202 **Ausführungsplanung**
Aufstellen von Leistungsverzeichnissen /
Ausschreibung – Allgemein / Bauherr und VOB /
Worauf achten? / Vergabe der Bauaufträge /
Vergabe ohne Mitwirkung des Architekten /
Kostenanschlag
- 208 **Auf der Baustelle**
Führen Sie ein Bautagebuch / Die Haftung
des Bauherrn / Bauwesenversicherung /
Bauzeitenplan / Der Bauherr als Hand-
werker – Selbsthilfe / Behördliche
Überwachung
- 210 **Darauf sollten Sie achten**
Grundleitungen / Horizontale Feuchtigkeits-
sperre / Vertikale Feuchtigkeits-sperre /
Betonieren (vor allem von Decken) / Buntes
Mauerwerk vermeiden / Wärmebrücken /

- Fensteröffnungen und Fenstereinbau /
Überbrückung von Schwachstellen /
Belüftung von Kaltdächern / Dachdämmung
innen (Dichtigkeit) / Leitungen unter dem
Estrich / Verlegung schwimmender Estriche /
Seitliche Anschlüsse schwimmender Estriche /
Konstruktive Fugen in Estrichen /
Leichtbauwände / Schallschutz bei
Installationen / Aufstellung von Sanitär-
einrichtungen
- 216 **Baumängel, Verzug, Abnahme**
Mängel vermeiden / Mängel vor Abnahme /
Wenn die Mängelrüge nicht hilft /
Ausführungsfristen nach VOB

- 218 **Abnahme und Mängelanspruch**
Die Abnahme / Mängelanspruch
- 220 **Sicht des Architekten**
Reparatur oder Erneuerung / Dämmung der
Außenwände / Ein besonderes Kapitel: Die
Fenster / Wo stecken die Risiken? /
Tragwerk und Grundrissveränderungen /
Zur Verbesserung der Wärmedämmung
- 224 **Quellennachweis – Architekten, Fotografen**

Zu den abgebildeten Planzeichnungen

Grundrisse und Schnitte zu den vorgestellten Umbauten werden im Maßstab 1:250 abgebildet. Einem Zentimeter in der Zeichnung entsprechen 2,50 Meter in der Realität. Bei Abbildungen, die davon abweichen, ist der verwendete Maßstab angegeben. Zur Unterscheidung der Zustände vor und nach dem Umbau werden zur Darstellung der Wände und Geschosdecken folgende Farben verwendet:

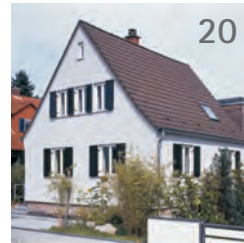
- bestehende Bauteile
- neue Bauteile
- neue Bauteile

Neue oder veränderte Wohnflächen sind farbig angelegt:

- Wohnbereiche
- Küchen, Bäder, WC
- Terrassen, Balkone

Verweise

Für Verweise auf die Umbau-Beispiele im Text wird folgende Form verwendet: (Beispiel Seite 12). Sind Umbau-Beispiele einem Thema direkt zugeordnet, werden diese mit Bildmarken der folgenden Art ausgedrückt, wobei die Ziffer auf die erste Seite des Beispiels verweist:



Quellenangaben

Bei den ganz- oder mehrseitig vorgestellten Umbauten ist der Architekt des Umbaus genannt. Werden Beispiele im Text verwendet, so unterbleibt das aus Platzgründen. Ein Nachweis findet sich auf Seite 224. Hier werden auch die Fotografen genannt.

Legende

Umbauen – worum es geht

Es geht in diesem Buch um Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, bei denen Teile des Bestandes abgebrochen oder Neues hinzugefügt wird. Beim Umbau wird immer der Grundriss verändert, zumeist auch die Ansicht des Hauses. Es geht in diesem Buch nicht um bloße Modernisierung.

Gleichwohl wird kein Umbau geplant, ohne dass beschädigte oder veraltete Bauteile instand gesetzt oder erneuert werden. Nicht selten trifft man die Entscheidung umzubauen, wenn größere Instandsetzungen notwendig sind oder eine Modernisierung bevorsteht. Kann man das verbinden, so lassen sich Umbauten erheblich kostengünstiger verwirklichen.

Die Motive

Häuser sind starre Hüllen. Die Lebensumstände seiner Bewohner aber sind ständigen Wandel unterworfen. Mit Einfallsreichtum und Geschick mag es gelingen, die über die Jahre und mit dem Alter sich ändernden Anforderungen mit den Gegebenheiten der Wohnung in Einklang zu bringen. Doch irgendwann ist der Punkt erreicht, an dem Platzmangel, Unbequemlichkeit oder ganz einfach der Wunsch nach Neuem eine Veränderung des Hauses, einen Umbau, fordern.

Häufig ist es Familienzuwachs, der seinen Raum fordert. Sind nach Jahren dann die Kinder aus dem Haus, kann das Haus leicht zu groß und zur Last werden. Das Leben im Alter, mit Krankheit oder körperlicher Beeinträchtigung kann sehr viel leichter werden, wenn Haus und Wohnung dafür eingerichtet sind. Schließlich kann es sich auch wirtschaftlich lohnen, den vorhandenen Raum so zu teilen, dass durch Vermieten ein Zusatzeinkommen erzielt wird.

Oft steht ein Umbau an, wenn alte Häuser für den Start ins eigene Heim erworben werden, dafür aber erst zurechtgemacht werden müssen.

Der Bestand bestimmt

Grundsätzlich ist natürlich alles zu machen. Das Baurecht, die Rücksicht auf die bauliche Umgebung und die Kosten setzen jedoch fast immer Grenzen. Wohnhäuser sind Ausdruck der Wohnvorstellungen, des Geschmacks und der technischen Möglichkeiten ihrer Zeit. Die Größe der Räume, ihre Zuordnung, die Ausstattung und Einrichtung spiegeln wider, was die Erbauer – im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Situation – für wünschenswert hielten. Somit gibt es Typi-

sches für Häuser einer bestimmten Bauzeit und dementsprechend ein typisches Repertoire an Möglichkeiten zu verändern. Darüber Bescheid zu wissen ist nützlich, wenn der Erwerb eines Hauses noch bevorsteht. Dann kann die Kaufentscheidung nach den Umbaumöglichkeiten gefällt werden.

Start mit dem Umbau

Wer einen Altbau erwirbt, kann kaum erwarten, genau das zu finden, was seinen Bedürfnissen und Wünschen entspricht. Der Umbau des erworbenen Hauses ist deshalb häufig bereits eingeplant. Die Rechnung, die dabei aufgemacht wird, ist einfach: Liegen der Kaufpreis des Hauses und die Umbaukosten deutlich unter den Kosten eines Neubaus, so lohnt sich die Sache aus wirtschaftlicher Sicht. Vorteilhaft ist dabei zudem, dass damit Standorte eingehandelt werden, die sonst kaum erschwinglich oder für einen Neubau überhaupt nicht verfügbar sind.

Der Käufer eines Altbaus tut sich mit dem Umbau meist erheblich leichter als der Eigentümer, der sein Haus bereits seit Jahren bewohnt. Die Entscheidungen für Veränderungen werden unbelastet durch Gewohnheiten und Erinnerungen getroffen.

Aufgabe für Fachleute und Bauherren

Umbauen und Modernisieren wird von vielen Hauseigentümern nicht als „richtige“ Bauaufgabe angesehen. Vor allem kleinere Maßnahmen werden unterschätzt. Umbauen ist prinzipiell schwieriger als Neubauen. Die Berücksichtigung des Bestandes stellt zusätzliche Anforderungen, so z.B. Kenntnisse von früherer Bautechnik und den damals verwendeten Baustoffen.

Im Vorteil ist, wer sein Haus dank regelmäßiger Wartung und Instandsetzung genau kennt. Ist das nicht der Fall, sollte das mit einer gründlichen Bestandsaufnahme nachgeholt werden.

Umbauen ist eine Aufgabe für Architekten und Ingenieure. Doch können diese ihre Arbeit besser und kostengünstiger verrichten, wenn der Bauherr als kompetenter Partner mitwirkt. Dazu kann dieses Buch einen Beitrag leisten.

Gute Gründe für das Umbauen

Geschichten vom Umbauen

Es gibt viele Geschichten, an deren Ende die Entscheidung für den Umbau von Haus oder Wohnung steht. Und kennt man diese, so kann man daraus für die eigenen Umbaupläne lernen. Es werden deshalb in diesem Buch nicht nur Wohnungen und Häuser gezeigt, sondern auch einige dieser Geschichten erzählt.

Soll man eine solche Geschichte erfinden, so wird sie von Veränderungen in Familie und Partnerschaft, von Zuwachs und Trennung handeln und davon, dass das Haus diesen Veränderungen nicht oder nicht mehr gerecht wird. Diese Geschichte hätte ihren Anfang beim Bau oder Erwerb der eigenen vier Wände in jungen Jahren, als die Familie und die Kinder noch klein waren. Damals hat man die Neubauten genau für diese Lebensumstände gemacht, verändert sich etwas, können die Häuser nicht mit.

Diese „typische“ Geschichte kommt in den

Beispielen aber auffällig selten vor – obwohl sie ständig und überall passiert. Das hat seine Gründe: Diese Umbauten gibt es in großer Zahl, doch sind sie meistens unspektakulär, man bekommt sie gar nicht mit. Es werden Keller- und Dachräume ausgebaut, also Reserven genutzt, an die man beim Bau dann doch gedacht hat oder die sich einfach so ergaben. Hinzu kommt, dass vielen Bauherren eine nach außen sichtbare Veränderung ihres Hauses im Grunde widerstrebt. Der Umbau wird als Eingeständnis verstanden, dass man es hätte besser machen können. So ist die Bereitschaft, sich mit dem Vorhandenen zu arrangieren, groß. An „Umbau“ wird gar nicht gedacht: Es wird nur das zu Ende geführt, was früher begonnen wurde. Tatsächlich wird auch nicht um-, sondern nur ausgebaut. Die Chance, sein Haus nun mit neuer Erfahrung und heutigen Möglichkeiten weiter zu entwickeln, wird nicht gesehen.

Wer hier die eigene Situation wiedererkennt, mag sich das noch einmal durch den Kopf gehen lassen, nachdem er gesehen hat, was mit Umbauen zu erreichen ist. Vielleicht erkennen Sie, dass der beabsichtigte Ausbau zwar weiterhilft, aber doch keine wirklich gute Lösung ist. Und Sie werden sehen, haben Sie sich erst durchgerungen umzubauen, dann gibt es auf einmal viele gute Lösungen für nicht nur ein Problem, das Sie mit Ihrer Wohnung haben. Umbauen befreit!

Mit dem Haus verwachsen

Motive und Ziele hängen davon ab, wie Sie zum Haus (oder zur betreffenden Wohnung) stehen. Geht es um ein Haus, das Sie selbst gebaut haben, so werden Sie das Vorhandene anders sehen und anders behandeln als jemand, der ein Haus erworben hat und es nun seinen Zwecken anpassen will.

Wer sein Haus gebaut hat, hat seine Wohnwünsche weitgehend verwirklicht und seinen Alltag darauf eingestellt. Angefüllt mit Erlebtem gibt das Haus keinen Anlass an Veränderungen zu denken. Das passiert erst, wenn Umstände eintreten, für die das Haus nicht gemacht ist oder wenn solche Umstände zu erwarten sind.

So wird das Haus zu eng, wenn die Familie wächst oder wenn Angehörige ins Haus aufgenommen werden. Oder das Haus wird zu groß, weil die Kinder aus dem Haus sind und es keine andere Verwendung für die leeren Räume gibt.

Auch kann mit zunehmendem Alter der Alltag mühsam werden. Das Haus trägt oft dazu bei, es wird unbequem, denn kaum ein Haus ist für das Altwerden eingerichtet.

Oder man hat einfach genug von dem über Jahrzehnte Gewohnten und will sich nun die inzwischen angesammelten Wohnwünsche verwirklichen.



Dieser Anbau vermittelt deutlicher als viele andere Beispiele, warum es hier ging: Das Haus (unteres Bild) wurde für die Familie zu klein und man hat zusätzlichen Raum geschaffen. Dies unverblümt, mutig, originell. Altes und Neues rücken zusammen und schaffen Geborgenheit, jedes nach seiner Art.



Zusammenfassend lassen sich die Motive für einen Umbau grob wie folgt unterscheiden:

- die Anpassung der Wohnung an neue Wohnvorstellungen
- die Wohnung (das Haus) vergrößern
- das Haus für das Alter bequem machen
- die Aufteilung für mehrere Parteien
- der Wunsch nach den eigenen „vier Wänden“

Anpassung an neue Wohnvorstellungen

Zwar geht es letztlich bei jedem Umbau darum, den Wohnungszuschnitt nach den Vorstellungen der Bewohner zu verbessern. Hier jedoch sind die Fälle gemeint, bei denen nur innerhalb einer Wohnung oder eines Hauses verändert werden soll, die äußere Begrenzung aber unverändert bleibt.

Das betrifft vor allem Eigentumswohnungen, bei denen weitergehende Veränderungen nicht möglich sind oder der (oft nur schwer zu erhaltenden) Zustimmung der Gemeinschaft bedürfen.

Viele Hauseigentümer scheuen den größeren Aufwand, der mit Anbauen oder Eingriffen in die Gebäudehülle verbunden ist und beschränken sich des-

halb von vornherein auf das, was im Haus möglich ist. Womit nicht gesagt ist, dass Umbauen innerhalb des Hauses immer die kostengünstigere Lösung ist. Es ist oft einfacher und billiger anzubauen, als entsprechende Veränderungen im Haus zu realisieren.

Bei Baudenkmalen ist die Beschränkung auf das Gebäudeinnere amtlich verordnet. Doch auch hier lohnt es auszuloten, ob es Spielräume gibt.

Die Anpassung der Wohnungen zielt immer auf einen höheren Standard ab oder auf das Zeitgemäße, das Moderne. Es geht dabei hauptsächlich um größere Räume und großzügige Raumbeziehungen, um neue und komfortablere Bäder, um attraktive, offene Küchen und um die Öffnung der Räume für ein Wohnen ohne trennende Wände. Selten fehlt es an Räumen. Das Gegenteil ist der Fall, denn häufig werden Räume aufgelöst. Die Anpassung von Wohnungen orientiert sich am Vorhandenen. Daraus will man das Beste machen. (Beispiel Seite 12)

Die Wohnung oder das Haus vergrößern

Größere Räume und großzügige Raumbeziehungen sind das häufigste Motiv für den Umbau. Oft lässt sich das mit einer Anpassung innerhalb des Hauses

Projektdaten:
Wohn- und Nutzfläche
An- und Umbau 76 m²
Bauvolumen Anbau 207 m³
(unterkellert)
Baukosten 107.850 EUR



Bodo Schanzenberger
Architekt . Rottenburg

verwirklichen. Wer mehr Fläche oder zusätzliche Räume benötigt, kommt mit einer Anpassung nicht zurecht. Wer umbaut, will den zusätzlichen Raum nicht um den Preis beengter Verhältnisse. Wer zusätzliche Räume will, muss das Haus erweitern oder anbauen, soweit es keine für einen Ausbau geeigneten Reserven gibt. (Beispiel Seite 14)

Ein für das Alter bequemeres Haus

Über das Alt-Werden spricht man nicht. Das belegt die geringe Zahl an Umbauten, für die dieses Motiv genannt wird oder erkennbar ist. Dennoch steckt der Gedanke an Erleichterungen für das Alter hinter mancher Entscheidung. Vieles wird verdrängt mit dem Hintergedanken, das Nötige könne auch später noch gemacht werden. Richtig wäre es, die Unwägbarkeiten des Alters beim Umbauen offen einzubeziehen. Türöffnungen und Bewegungsflächen lassen sich im Nachhinein nur noch schwer und mit erheblich höherem Aufwand realisieren als im Zuge des Umbaus. Das ist übrigens kaum eine Kostenfrage. (Beispiel Seite 16)

Die Aufteilung des Hauses

Für den Wunsch, das Haus aufzuteilen, gibt es hauptsächlich zwei Motive. Das eine besteht in der Absicht, das Haus für das Nebeneinander mehrerer Parteien einzurichten. Meistens geht es darum, die Familie zusammenzuhalten und um gegenseitige Unterstützung, nicht zuletzt im Hinblick auf das Alter. (Beispiel Seite 16)

Das andere Motiv ist ein wirtschaftliches. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen Teil des Hauses zu vermieten oder zu verkaufen. Hierzu gehört auch das Aufteilen von Wohnhäusern in Wohneigentum. Das wird hier aber nur insoweit behandelt, als nennenswerte Umbauten dazu erforderlich sind.

Neuer Start im alten Haus

Die meisten in diesem Buch vorgestellten Umbauten wurden nicht von den damaligen Bauherren umgebaut, sondern von Erben oder Käufern, die keinen persönlichen Bezug zum Haus haben. Der große Bestand an Eigenheimen, der nach dem Krieg erstellt wurde, ist in die Jahre gekommen, in denen die Häuser den Besitzer wechseln. Dieses Angebot wird von den heute Bauwilligen, die sich ihr eigenes Heim schaffen wollen, als gute Alternative zum Neubau angenommen.

Bei der Entscheidung für ein bestimmtes Haus spielen der Standort, das Grundstück und der Gesamteindruck eine wichtige Rolle. Ob das Haus nach Größe und Zuschnitt passt, kann dabei zweitrangig sein, wenn ein Umbau nach den Vorstellungen der Käufer möglich ist. Siedlungshäuser beispielsweise, die mit 80 oder 90 Quadratmeter den damaligen Bauherren vollauf genügten, sind für die heute Bauwilligen nur dann attraktiv, wenn erweitert oder angebaut werden darf.

Wer so zum alten Haus kommt, für den kommt der Umbau dem Neubau auf einem unbebauten Grundstück gleich. Unbelastet durch Erinnerungen wird das Haus nüchtern als verfügbare Bausubstanz angesehen, mit der die eigenen Pläne verwirklicht werden können. Inwieweit der Bestand weiter verwendet und in welchem Umfang verändert wird, hängt wie beim Neubau vom Baurecht ab, vom Bauprogramm und vom Budget.

Oft gibt der Charme alter Häuser den Ausschlag zum Erwerb. In solchen Fällen wird das Haus gleichsam adoptiert und die Umbauwünsche dem Erhalt untergeordnet. Das ändert nicht die Motive des Umbaus, lediglich die Mittel. (Beispiel Seite 20)

Vor 25 Jahren hat man das Haus gebaut und Tag für Tag darin gelebt. Man hat sich an jedes Detail gewöhnt und denkt, man braucht es. Doch dann kommt der Tag, an dem

man bemerkt, dass man genug davon hat und dass es Zeit wäre für etwas Neues, Zeit für einen Umbau. (Zustand vor dem Umbau zu Beispiel Seite 26)





Die frühere Trennung von Wohn- und Esszimmer ist nur noch an der Decke sichtbar. Der nun durch-

gehende Raum und die daran anschließende Küche werden durch die bevorzugte Verwendung der Farben

Schwarz und Weiß sowie durch die Farbe des Ahorn-Parketts zur Einheit. Dies wird im Bereich des Ofens

mit der auf den Boden aufgelegten Glasplatte (Schutz gegen Verschmutzung und Glut) durchgehalten.

▶ Wandöffnung zur Verbindung von Küche und Essbereich. Der helle Anstrich der Stahlteile ordnet diese der Wirkung der Flächen unter. Oft werden solche konstruktiven Elemente farbig betont.

▶▶ Ein Bad nach eher traditionellem Verständnis: Hier steht der genussvolle Umgang mit Wasser im Vordergrund und nicht der Wunsch nach „wohnlicher“ Möblierung.



Weniger ist mehr

Umbau eines Hauses der 70er Jahre

Häuser wie dieses sind typisch für den Bestand der 70er Jahre. Noch nicht richtig alt, gelten sie doch als veraltet. Zudem muss das Haus renoviert werden. Nach mehr als 30 Jahren ist das völlig normal. Der Zuschnitt der Wohnung ist gut, für die 70er Jahre, aber heute will man es weniger gegliedert, offener. Das ist die Aufgabe.

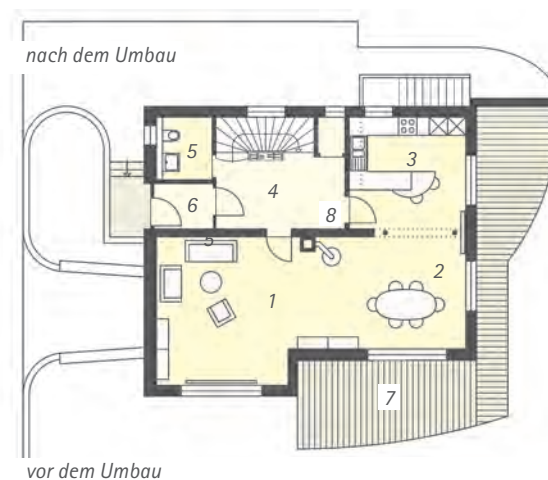
Die tragende Wand zwischen Küche und Esszimmer wird auf eine Länge von etwa 3 Meter entfernt. Der hierfür erforderliche Stahlträger liegt auf zwei runden Stahlstützen auf. Die Konstruktion bleibt sichtbar, der weiße Anstrich verleiht ihr Leichtigkeit. Auch die Wand zwischen Wohn- und Esszimmer wird ausgebaut. Den so gebildeten großen Raum erweitert eine über die Hausecke laufende Holzterrasse ins Freie. Die zur Terrasse liegenden Fenster werden zu Fenstertüren umgebaut.

Die frühere Garderobe wird durch ein Möbel vor der Treppe ersetzt. Der damit frei werdende Raum ermöglicht ein neues, größeres Gäste-WC. Die zur Belichtung der Treppe eingebauten Glasbausteine werden durch ein Holzfenster mit satiniertes Verglasung (Sichtschutz) ersetzt. Hauszugang und Garagenzufahrt werden neu angelegt.

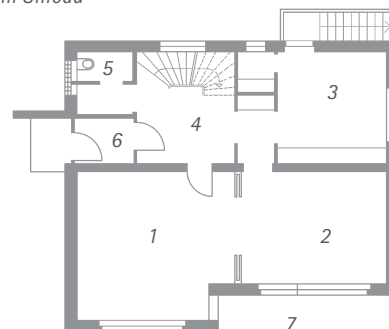


Vergleicht man die Grundrisse vor und nach dem Umbau, so charakterisiert sich die Veränderung mit dem Ausbau von Wänden. Denn für diese gilt heute „weniger ist mehr“.

Häuser der 70er Jahre sind noch recht jung, doch hinsichtlich Zuschnitt und Ausstattung oft veraltet. Was sich ohne wesentliche Eingriffe in das Äußere und in die Substanz erreichen lässt, veranschaulicht der hier vorgestellte Umbau. Die Außenwände des Hauses wurden beim Umbau mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.



vor dem Umbau



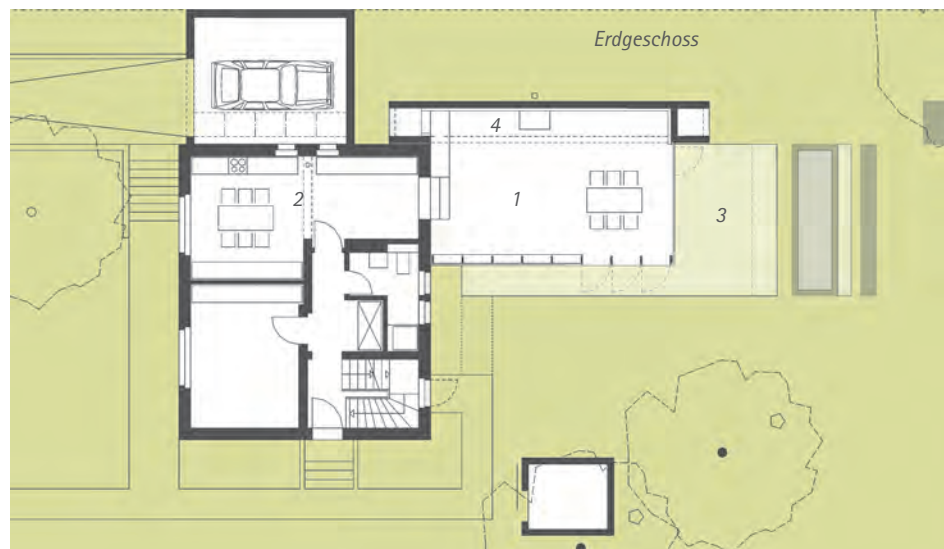
- 1 Wohnraum
- 2 Essen
- 3 Küche
- 4 Diele
- 5 WC
- 6 Windfang
- 7 Terrasse



Ganz einfach – man muss nur drauf kommen

Den Wunsch, Wohnraum, Essplatz und Küche großzügiger zu gestalten, kann das bestehende Haus nicht erfüllen. Dazu ist es zu klein. Also wird angebaut. Das ist normal. Nicht normal ist, wie das hier geschehen ist. Der neue Wohnraum schließt mit der Schmalseite an das Haus an und schirmt auf diese Weise zum Nachbarn ab. Das ist von beiden Seiten erwünscht, ebenso, dass keine Fenster mit Ausblick den Aufenthalt in den Gärten stören.

Um dennoch die Sonne von Süden her für die Beleuchtung des Raumes nutzen zu können, erfinden die Architekten den Lichtkanal: Die zur Grenze hin geschlossene Sichtbetonwand bildet oben einen Kanal (in U-Form), der seitlich zum Raum hin mit einer Doppelverglasung versehen ist. Die innere Verglasung ist transluzent und sorgt für diffuses, gleichmäßiges Licht. Mit zwischen den zwei Verglasungen eingebauten Leuchten kann dieses Spiel mit dem Licht in der Dämmerung und nachts fortgesetzt werden. Das gibt dem Raum etwas Magisches, besonders in der Wirkung von außen (siehe Bild oben).



Projektdaten:

Fläche Anbau 39,5 m²
 Fläche Terrasse 18,0 m²
 Fläche Küche 25,3 m²
 Baukosten 130.000 EUR
 inkl. Küche, ohne Kamin
 Kosten Kamin 5.500 EUR

- 1 Wohnraum
- 2 Kochen und Essen
- 3 Terrasse
- 4 Lichtkanal

Der wie ein Wintergarten erscheinende Anbau steht auf einer Stahlbeton-Fundamentplatte. Sichtbar auf die Erde gelegt und als Terrasse nach außen fortgesetzt hebt sie den Anbau aus dem Freibereich, stellt aber zugleich eine Verbindung dazu her.

In den an den Wohnraum anschließenden Räumen wurde eine neue, über die ganze Wand reichende Küche mit Essplatz eingebaut. Ansonsten blieb das Haus, abgesehen von einer neuen Heizungsanlage, unverändert.



▲ Zu den Nachbarn hin ist der Anbau vollständig geschlossen. Auch diese profitieren davon, können sie doch nun ihren Garten ungestört durch fremde Einblicke bewohnen. Die sichtbaren Schlitze dienen der Entwässerung des nach oben offenen Lichtkanals.

◀ Der neue Wohnraum setzt sich über die anschließende Terrasse in den Garten fort. Diese Wirkung erhält man nicht ohne Zutun: Die Gestaltung des Gartens geht auf die geometrischen Vorgaben des Anbaus deutlich erkennbar ein. Die Topfpflanzen auf der Terrasse vermitteln hierbei. Der Lichtkanal flutet den Raum mit dem Licht der hoch stehenden Sonne, verwandelt es in diffuse, schattenfreie Helligkeit.



◀ Über die gesamte Schmalseite des Hauses verläuft die neue Küchenzeile. Nur einseitig, an der Außenwand angeordnet, lässt sie Raum für einen großzügigen Essplatz. Für den Fußboden wurde Linoleum gewählt – eine hinsichtlich Farbe und Textur sehr gute Wahl. Die Stahlstütze trägt Lasten aus der darüber liegenden Decke ab, sie ersetzt die vorher hier vorhandene raumteilende Tragwand.

Umbau einer
Villa für
barrierefreies
Wohnen



Altes Haus – bequem gemacht für's Alter

Projektdate:
Kosten Um- und Anbau ins-
gesamt ca. 1.000.000 EUR
Kosten Aufzug inklusive
Anbau ca. 80.000 EUR
Mehrkosten für Barriere-
freiheit für 7 Duschen
ca. 7.000 EUR

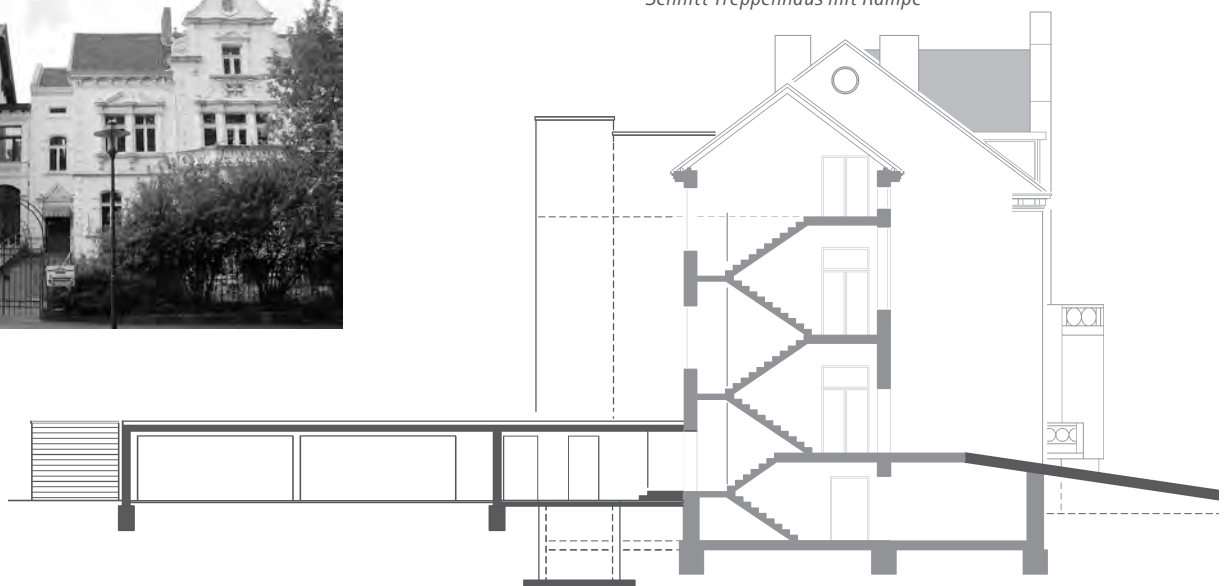
Umziehen, weil die Wohnung zu beschwerlich wurde im Alter. Wer möchte das schon. Doch oft wird viel zu spät daran gedacht. Dabei könnte ein Umbau nach den Prinzipien der Barrierefreiheit dieses Schicksal ersparen. Hier wurde daran gedacht. Es wurden konsequent Wohnungen geschaffen, die ohne Treppen erreichbar sind und in denen man auch mit Rollstuhl zurecht kommen kann. Nicht ganz einfach bei einem Haus mit denkmalgeschützter Fassade. Aber es geht, wenn die Prioritäten richtig gesetzt und in praktikable Ideen umgesetzt werden.

Der Vorgarten wurde zum Bau einer Rampe genutzt, über die der Hauseingang ohne Hindernis erreicht wird. Rückseitig gibt es einen Aufzug, der von der Zufahrt- und Garagenebene aus jede der Wohnungen und den Keller direkt anfährt. Auch die Garagen im eingeschossigen Anbau sind so bemessen, dass Rollstuhlbenutzer bequem aus dem Fahrzeug zum Aufzug gelangen können.

Türen mit 1 Meter Breite erlauben die Benutzung von Gehhilfen und Rollstühlen innerhalb der Wohnungen. Die Duschen in den neuen, zwischen zwei



Schnitt Treppenhaus mit Rampe



Räumen eingefügten Bädern sind ohne Wanne ausgebildet und daher befahrbar. Die sehr großzügigen, zur Hälfte als Loggia ausgebildeten neuen Balkone können den Ausflug ins Grüne ersparen, wenn dieser zu beschwerlich sein sollte.

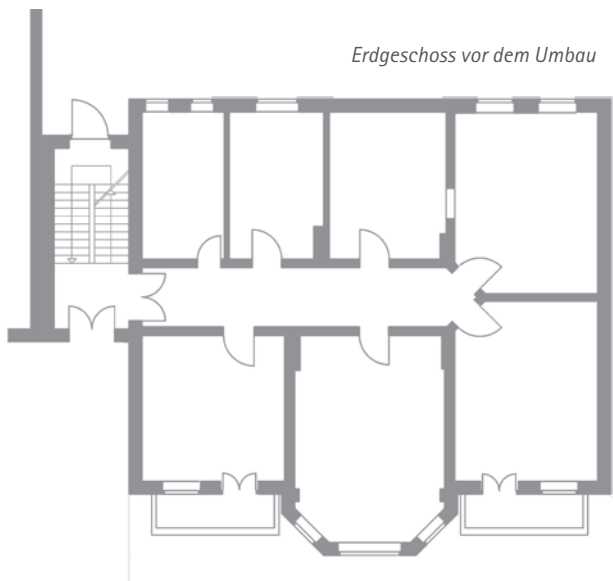
Und auch daran hat man gedacht: Falls die Bewohner einmal ständige Hilfe im Haus benötigen, dann kann auf dem Garagenanbau noch eine zusätzliche Wohnnuna abgebaut werden. Auch diese



- 1 Wohnraum
- 2 Essen
- 3 Küche
- 4 Hauswirtschaft
- 5 Schlafzimmer
- 6 Arbeitszimmer
- 7 Bad, WC
- 8 Wintergarten
- 9 Balkon
- 10 Aufzug

Rampen statt Treppen: ein Grundsatz der Barrierefreiheit. Hier im Stil des Hauses umgesetzt mit kleinformatigem Pflaster.

Die nicht denkmalgeschützte Rückseite des Gebäudes durfte verändert werden. Hier konnten der Aufzugturm sowie die weit ausragenden Balkone angebracht werden. Diese werden von Stahlträgern getragen, die zwischen die Holzbalkendecken eingezogen und auf Stahlträgern in der Außenwandebene aufgelegt sind. An den Aufzugturm schließt der Garagenanbau an. Der Zugang befindet sich (hier nicht sichtbar) dazwischen.



Erdgeschoss vor dem Umbau



Ein Haus für drei Generationen



Umbau eines Einfamilienhauses aus den 60er Jahren

Schon einmal wurde das Haus umgebaut. Der Raum war knapp geworden, so musste das flach geneigte Dach ausgebaut werden. Gut 20 Jahre später war es wieder soweit. Für nun drei Familien war das Haus zu klein. Überlegungen der Bauherrschaft, das Platzproblem durch ein zusätzliches Vollgeschoss zu beheben, mussten verworfen werden, da die Traufe nach den Bauvorschriften nur geringfügig angehoben werden durfte.

Die Wünsche der Bauherrschaft waren nicht wenige: ein Haus mit seniorengerechtem, d.h. barrierefreiem Erdgeschoss (Familienküche, Familien-Ess- und Wohnbereich, Schlafraum) und zwei zusätzliche abgeschlossene Wohnungen, die Gemeinsamkeit und Rückzug in die „eigenen vier Wände“ gleichermaßen ermöglichen sollten. Außerdem sollte jede Wohnung direkten Zugang zum Garten haben.

Die Aufgabe wurde mit drei Grundideen gelöst:

- Verlagerung des Treppenhauses aus dem Bestand in einen neuen seitlichen Anbau
- Aufteilung in drei Wohnbereiche, einen im Erdgeschoss und zwei weitere als Maisonetten in den vertikal unterteilten Obergeschossen
- ein das ganze Haus durchdringender „Erschließungssteg“ im Obergeschoss (vom straßenseitigen Treppenhaus bis zur neuen Gartentreppe).

Vom Treppenraum erreicht man erdgeschossig eine Gästetoilette sowie Büro und Behandlungsraum. Über die Treppe gelangt man auf den „Erschließungssteg“ im Obergeschoss. Er gliedert das Obergeschoss vertikal in zwei Bereiche, die jeweils über interne Treppen mit dem Dachgeschoss verbunden sind. So entstehen zwei unterschiedlich große Maisonetten jeweils mit Bad, Kleinküche, Balkon und direktem Zugang zum Garten.



▲▲ Das zur Straße hin verschlossen wirkende Gebäude öffnet sich über die verdeckt liegende, verglaste Pfosten-Riegel-Konstruktion des neuen Treppenhauses.

▲ Die neue Treppe zum Garten schließt an den „Erschließungssteg“ an, der vom Freitritt des Treppenhauses quer durch das Obergeschoss zum Balkon

führt (siehe Grundriss). Damit erhalten die beiden oben liegenden Wohnungen direkten Zugang zum Garten.

Garten- und Straßenseite des Einfamilienhauses vor dem Umbau. Für den Umbau des Dachgeschosses in zwei getrennte Wohnbereiche wurden auch die Gauben neu aufgebaut.



Dachgeschoss



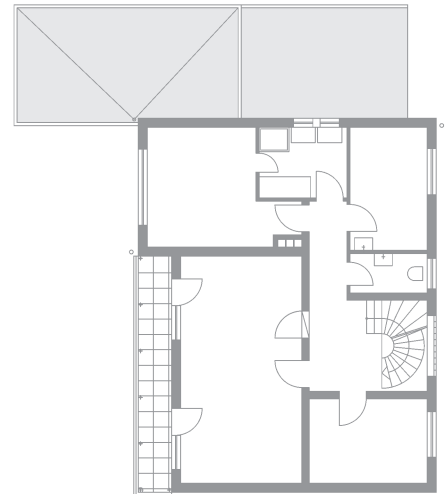
- 1 Wohnraum
- 2 Essen
- 3 Küche
- 4 Bibliothek
- 5 Schlafzimmer
- 6 Kinderzimmer
- 7 Bad, WC
- 8 Arbeitszimmer
- 9 Erschließungssteg
- 0 Luftraum

Projektdaten:
 Geschossfläche 500 m²
 Rauminhalt 1750 m³
 Baukosten 330.000 EUR bei
 gutem Ausbaustandard

Obergeschoss



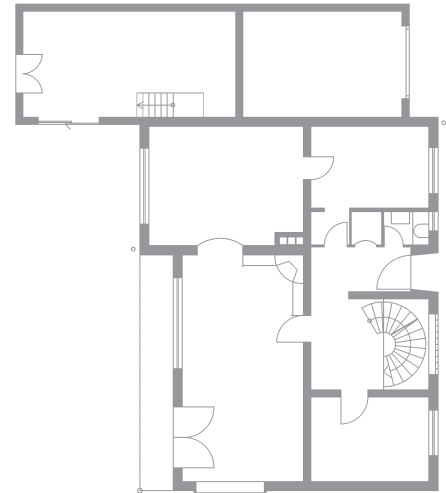
Obergeschoss Bestand



Erdgeschoss



Erdgeschoss Bestand



Neubau oder Umbau – nachrechnen lohnt

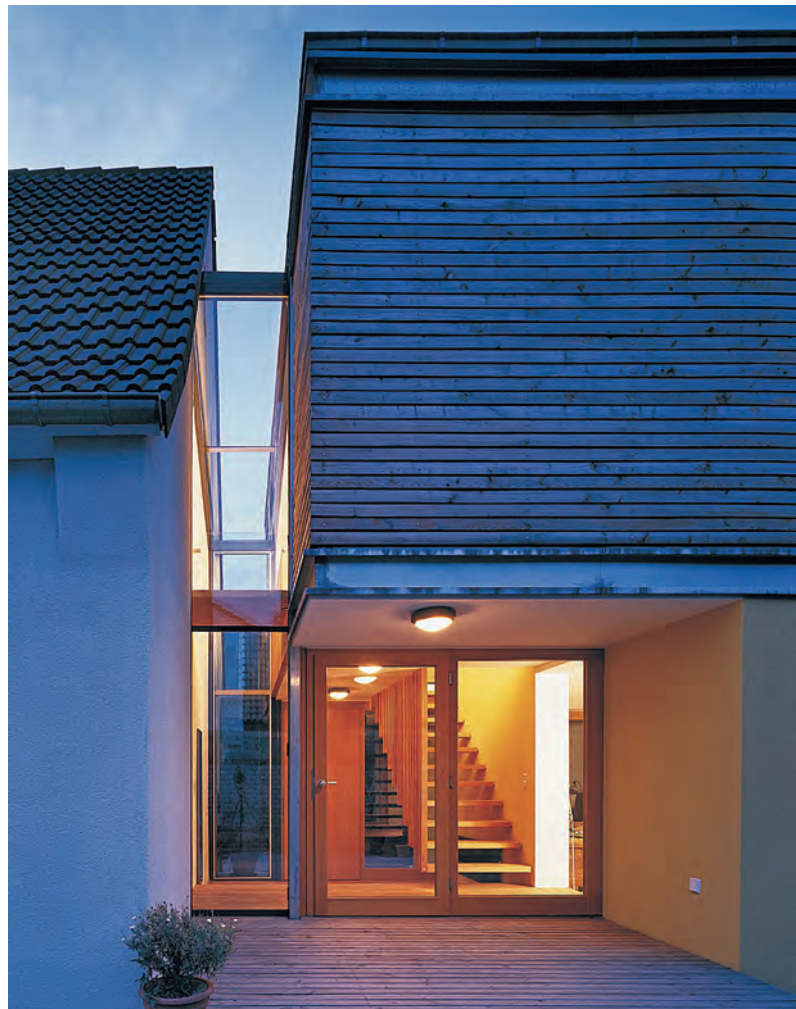


Gesucht wurde ein Bauplatz. In der so genannten Villenkolonie wurde man fündig: Ein gut gelegenes Grundstück stand zum Verkauf. Zwar befand sich hier bereits ein einfaches, 1948 errichtetes Einfamilienhaus, doch das Gebäude war in baulich schlechtem Zustand und für die neuen Eigentümer – eine 4-köpfige Familie – viel zu klein. Deshalb wurden der Abriss und ein Neubau geplant. Nachdem die Pläne aber konkreter wurden und man genau nachgerechnet hatte, wurde der Abbruch aus Kostengründen verworfen. Günstiger war stattdessen, den Altbau zu modernisieren und zum Garten hin anzubauen.

Der kleinteilige Altbau enthält nun überwiegend dienende Funktionen und wurde, abgesehen von der Sanierung der Gebäudehülle, nur durch geringfügige Eingriffe der veränderten Nutzung angepasst. Im nicht unterkellerten Anbau befinden sich der neue Wohnbereich sowie im Obergeschoss die beiden Kinderzimmer.

Um- und Anbau eines Siedlungshauses in Darmstadt

Die Nahtstelle zwischen Alt und Neu: Bestand und Anbau sind mit einer 90 cm breiten Glasfuge deutlich voneinander abgesetzt. An diese großzügig belichtete Schnittstelle zwischen Alt und Neu wurden der Gebäudeeingang und auch die interne Erschließung verlegt. So wird der Übergang gut sichtbar und für die Bewohner tagtäglich erlebbar.





Obergeschoss

Erdgeschoss

Zur deutlichen Unterscheidung des neuen Baukörpers von dem bestehenden mit Satteldach wurde entgegen den Bestimmungen des Bebauungsplans ein Flachdach geplant und baurechtlich durchgesetzt. Der Anbau erscheint nun wie ein im Garten abgestellter Würfel und tritt bewusst in Diskurs mit der umgebenden Bebauung. Das Erdgeschoss mit der weit über den Hauseingang auskragenden Decke ist

massiv, das Obergeschoss aus vorgefertigten Elementen in Holzrahmenbauweise ausgeführt. Damit war ein Mittelweg gefunden zwischen der angestrebten kurzen Bauzeit und den Wünschen hinsichtlich Raumklima und Speichermasse. Die unterschiedlichen Konstruktionen sind durch den stark farbigen Rauputz im Erdgeschoss und die horizontale Lärchenholzschalung im Obergeschoss abgebildet.

- | | |
|-----------------|----------------|
| 1 Wohnraum | 6 Kinderzimmer |
| 2 Essen | 7 Bad, WC |
| 3 Küche | 8 Flur, Diele |
| 4 Arbeitszimmer | 9 Terrasse |
| 5 Schlafzimmer | |



Achim Linhardt

Das Umbau-Buch

Neues Wohnen in alten Häusern

Gebundenes Buch, Pappband, 224 Seiten, 21,5 x 28,0 cm

ISBN: 978-3-421-03929-3

DVA Architektur

Erscheinungstermin: April 2013

Komplett aktualisiert, endlich wieder lieferbar !

Die Modernisierung und Anpassung bestehender Gebäude ist die Bauaufgabe unserer Zeit. Viele Besitzer alter Häuser und Wohnungen stehen vor der Frage, wie das Alte heutigen Ansprüchen und Gewohnheiten angepasst werden kann und vor allem, ob sich das rechnet. Vorweg: Es lohnt sich fast immer. Doch ist das Modernisieren und Verändern alter Häuser keine leichte Aufgabe, meist sogar schwieriger als ein Neubau. Und hier setzt Achim Linhardt an: Er hilft dem Eigentümer, sein Haus oder seine Wohnung richtig kennenzulernen und festzustellen, was realisierbar ist und was nicht, welche Fachleute er benötigt und wie er als kompetenter Partner mit ihnen kommuniziert, um zu einem attraktiven neu-alten Zuhause, zu kommen.

- Für alle, die ihr Haus oder ihre Wohnung zeitgemäß nutzen möchten
- Praktisch wie ein Nachschlagewerk, anregend wie eine Projektsammlung
- Der Autor ist als Architekt erfahren im Umbau und als Publizist erfolgreich.