



Sensibel saniert, zeitgemäß erweitert

Umbau eines Reihenhauses aus den 1920er Jahren
mit Dachausbau und Anbau

DAS WURDE GEMACHT

- **Komplettumbau eines Reiheneckhauses für eine Familie mit zwei Kindern, mit Dachausbau und gartenseitiger Erweiterung für Essküche und Carport**
- **Sanierung des Gebäudes und der Fassade, teilweise Anpassung der Fassadenöffnungen, neue Holzfenster**
- **Kompletterneuerung des Heizsystems**
- **Teilweise Neuordnung des Grundrisses, insbesondere des Erdgeschosses**
- **Schaffung eines neuen Terrassenbereichs**

Das Reiheneckhaus in einem innenstadtnahen Stadtteil von Augsburg war vor dem Umbau zwar durch eine unsachgemäße Renovierung der jüngeren Zeit etwas zu seinem Nachteil verändert, hatte aber großes Potential. Als Teil einer geplanten Gartenstadt in den 1920er Jahren errichtet, wies das Walmdach-Gebäude viele historische Wertigkeiten auf, unter anderem die alte, stimmige Fassadenstruktur.

Das alte Farbkonzept aus Weiß und Grau erfuhr eine sanfte Abwandlung hin zu Weiß-Schwarz. Schwarz akzentuiert sind heute etwa die bewahrte und aufgearbeitete Haustüre und die in alter Dimension ausgeführte Gaube auf der Straßenseite, die neue Terrasse und der Anbau im Garten. Dieser setzt sich mit seiner Hülle aus dunklen Bitumenschindeln im Material und farblich vom Bestand ab. Innen verbinden die Lärchenholzoberflächen und ein großzügiger Durchgang den Bestand mit dem Neuen. Die Erweiterung mit ihrer dynamisch geformten Kubatur und den großen Glasflächen hat einen alten Garagenbau ersetzt und ist auch heute straßenseitig als Carport ausgebildet. Im rechten Winkel zum Haus positioniert, lässt der neue Baukörper aus Lärchenholz einen intimen Gartenraum entstehen und fasst den neuen, erhöht angelegten Terrassenbereich, der sowohl vom Wohnraum als auch von der neuen Essküche aus zugänglich ist.

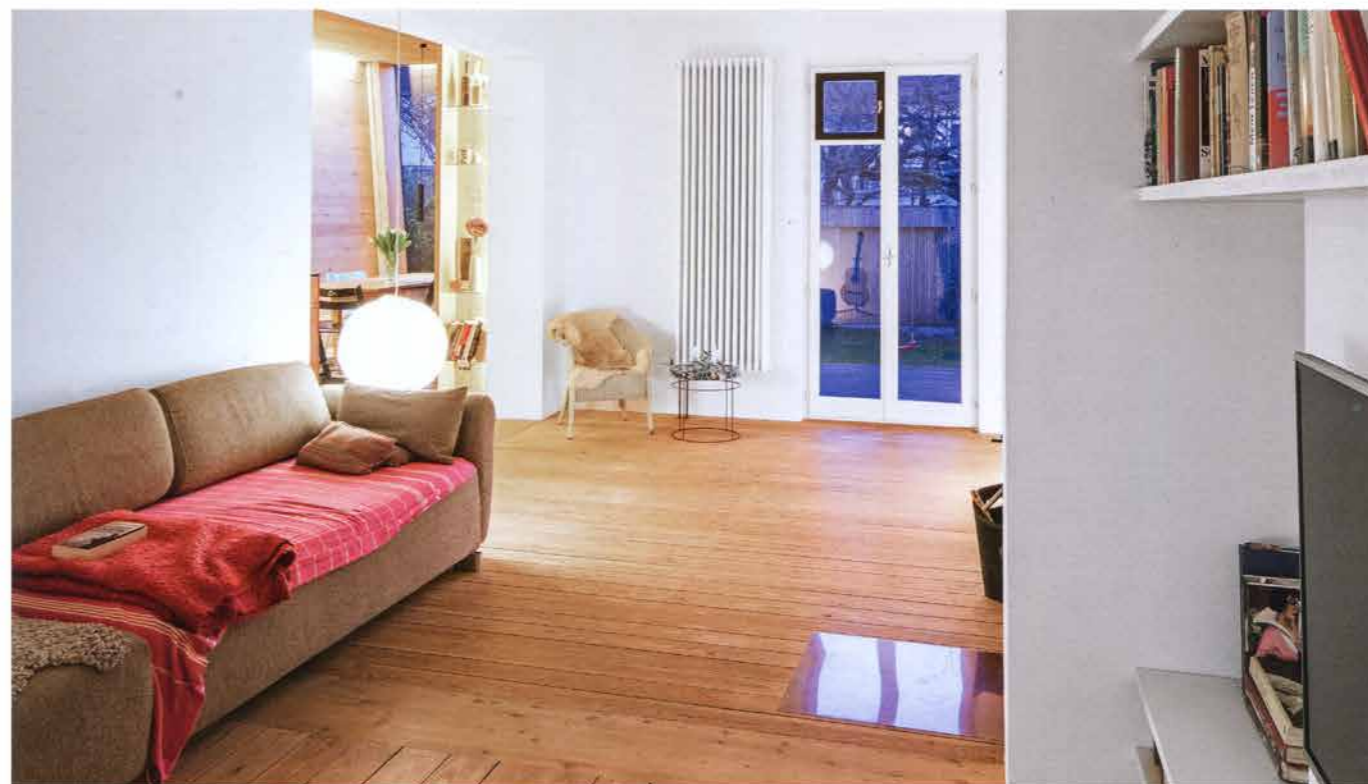


Oben Straßenansicht nach Umbau und Sanierung

Rechts Der Koch- und Essbereich im Anbau ist zum Nachbarn geschlossen und zum Garten geöffnet.

Rechte Seite oben Sanierter Altbau und Anbau in Schwarz-Weiß-Kontrast. Durch die rechtwinklige Stellung der Baukörper entstand ein geschützter Sitzplatz auf der Terrasse.

Rechte Seite unten Abendlicher Blick vom Wohnbereich Richtung Garten. Nach dem Umbau gehen Alt und Neu fließend ineinander über.





Kleine Eingriffe, große Wirkung

Charakteristisch für das Umbaukonzept war es, primär die alten Wertigkeiten herauszuarbeiten und nur wenige punktuelle Veränderungen vorzunehmen, damit aber den Wohnwert deutlich zu steigern. Mit dem Anbau konnte neben der Schaffung einer neuen Essküche in der Folge der Wohnbereich Richtung Garten verlegt und vergrößert werden, die großen Scheiben holen zudem zusätzliche Helligkeit in die Räume und werten das Raumgefühl im Erdgeschoss auf. Die Verlängerung vorhandener Fenster in der Gartenfassade zu Fenstertüren verbesserte die Belichtung und die Durchgängigkeit von drinnen nach draußen. Ein Übriges tat die Herausnahme einer Trennwand zwischen dem früheren Wohn- und Esszimmer.

Unter dem zuvor unausgebauten Dach entstand eine durch Wandscheiben nur sanft strukturierte, von lebhaft farbigen und Naturholzoberflächen geprägte offene Wohnlandschaft mit Schlafen, Ankleide und Badezimmer. Das Obergeschoss wurde im Grundriss kaum verändert, gehört aber nun dank der Auslagerung des Elternbereichs ganz den beiden Kindern.



Links oben Eltern-Schlafbereich unter dem Dach. In der Schräge wurde genau eingepasster Stauraum geschaffen.

Links unten Bad und Schlafzimmer bilden eine räumliche Einheit.

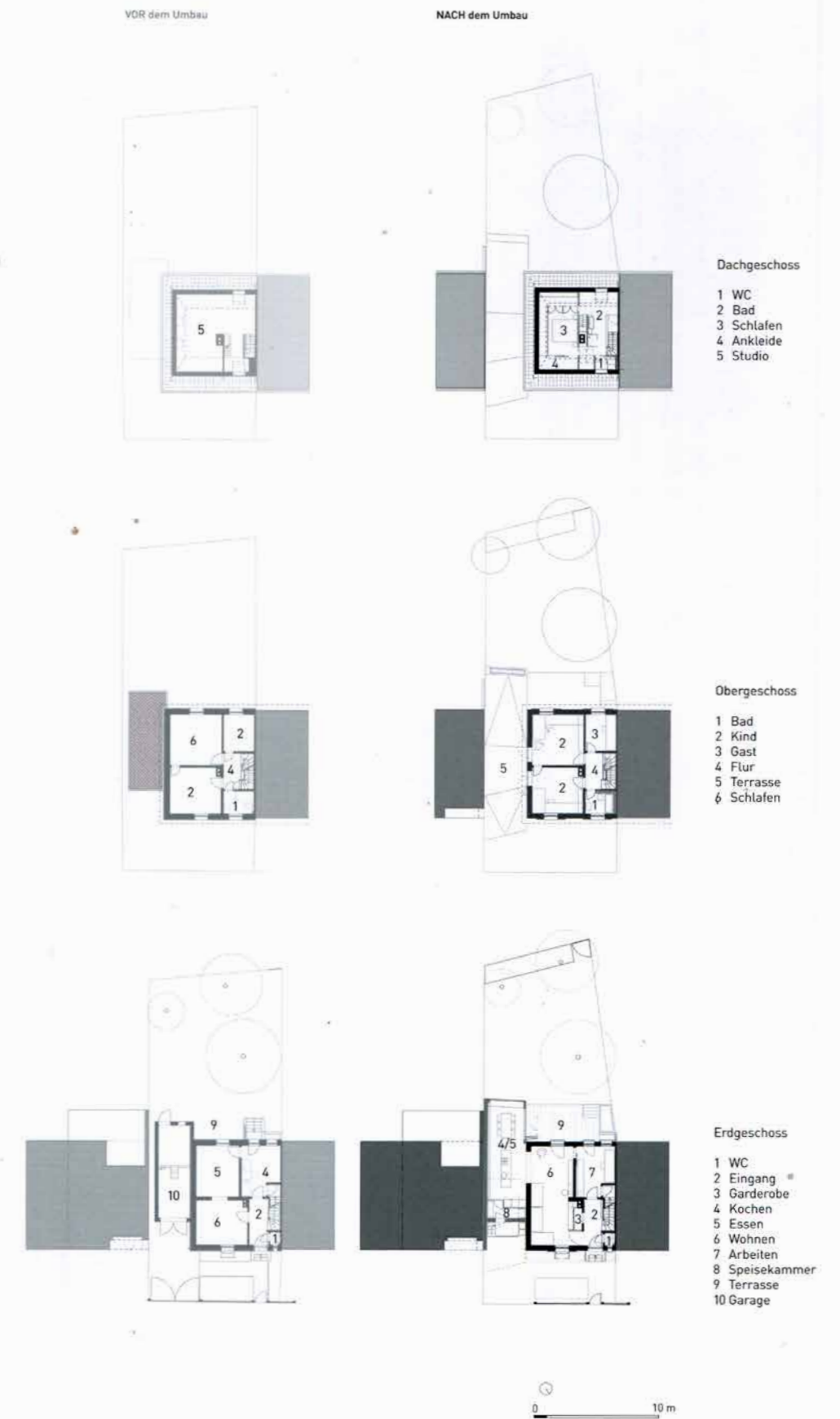
Farben richtig auswählen und einsetzen

Bei der Renovierung werden die größten Fehler oft damit gemacht, unpassende Farbtöne – oft noch in abenteuerlicher Kombination – und die falschen Produkte einzusetzen. Fassaden in schrillen oder bonbonfarbenen Tönen, die nobel erscheinen sollen, werten das Gebäude in Wirklichkeit eher ab. Die hier vorgestellte Sanierung gewinnt ihre Wirkung gerade durch die Beschränkung auf Weiß mit schwarzen Akzenten. Wichtig ist es insbesondere bei schönen Altbauten auch, hochwertige Farben mit sehr guten bauphysikalischen Eigenschaften einzusetzen, wie Silikatfarben oder Kalk-Kasein-Farben, die sich optimal mit dem Putz verbinden, lange halten und eine hohe Diffusionsoffenheit wie auch sehr gute Schimmelresistenz besitzen.



WICHTIGE BAUDATEN

Standort: Augsburg
Ursprüngliche Erbauungszeit: 1920er Jahre
Umbauzeitraum: 2014
Grundstücksgröße: ca. 300 m²
Wohnfläche: vor/nach dem Umbau ca. 156 m²/181 m²
Bruttorauminhalt: vor/nach dem Umbau ca. 680 m³/816 m³
Energiekonzept: Gas-Brennwerttherme
Gesamtkosten: keine Angaben





Aus den 1970er Jahren ins Heute

Komplettumbau eines Reihennittelhauses

DAS WURDE GEMACHT

- **Komplettumbau eines Reihennittelhauses aus den 1970er Jahren für eine Familie mit zwei Kindern**
- **Neugestaltung der Gebäudehülle und energetische Sanierung mit Anpassung der Fassadenöffnungen, neuen Fensterh und Außenwanddämmung**
- **Neuordnung des Grundrisses mit Öffnung der Raumbeziehungen im Eingangsgeschoss**
- **Kompletterneuerung des Heizsystems**
- **Schaffung neuer Terrassenbereiche**

Wie es nicht selten vorkommt, war auch die Baugeschichte dieser Reihenhauszeile in Passau von diversen negativen Veränderungen bestimmt. In den 1970er Jahren in klarer, im besten Sinne einfacher Formensprache als einheitliche Bebauung mit straßenseitig eingeschossiger, aufgrund der Hanglage gartenseitig zweigeschossiger Flachdach-Bauweise errichtet, sind heute die meisten Gebäude bis zur Unkenntlichkeit überformt oder gar völlig neu errichtet. Die Architekten erkannten jedoch das ursprüngliche Potential des zu modernisierenden Hauses, das seit der Erbauung nur unwesentlich verändert worden war.

Bewahrenswertes erhalten, mit Augenmaß anpassen

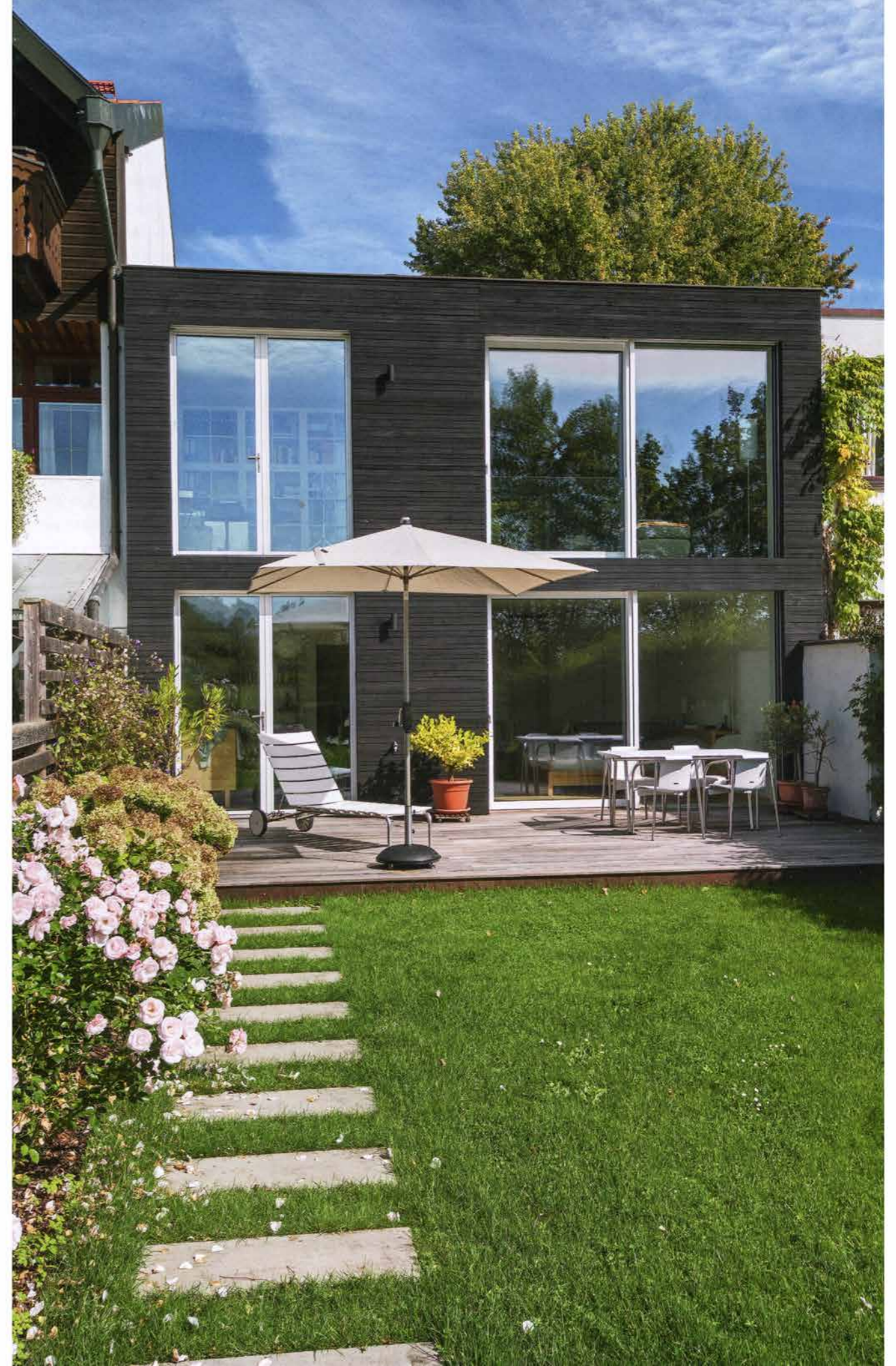
Da der Grundriss des Gartengeschoßes mit Schlaf- und Arbeitszimmer sowie Keller- und Funktionsräumen sehr funktional und auch heute noch zeitgemäß ist, wurden hier nur punktuelle Veränderungen vorgenommen. Im Eingangsgeschoss jedoch fand man mehrere kleinere Räume sowie eine kleine Loggia vor, die nun zu einem großen, von der Eingangs- zur Gartenseite durchgesteckten Koch-, Ess- und Wohnbereich zusammengefügt wurden. Momentan befinden sich das Eltern- und das Kinderzimmer im Gartengeschoß. Da die Kinder noch klein sind, genügt ihnen ein gemeinsames Schlafzimmer, gespielt wird im Wohn- und Essbereich. Für die Zukunft, wenn die Kinder eigene Zimmer brauchen, ist eine Dachaufstockung vorgesehen. Das ebenso wie der Wohnbereich zum Garten orientierte Musikzimmer verblieb an der ursprünglichen Stelle als separater Raum.



Oben Straßenansicht nach Abschluss der Umbaumaßnahmen

Rechts Blick durch den Wohnbereich im Erdgeschoss Richtung Garten

Rechte Seite Neue Gartenansicht mit großflächigen Verglasungen





Neue Erscheinungsbild, neue Innenarchitektur

Während die Grundstrukturen Potential hatten, bedurfte es einer dringenden energetischen Sanierung und einer Anpassung der Fassaden. Beides zugleich erreichte man durch die großflächige Verglasung der Gartenseite; die Eingangsseite erhielt unter anderem aus energetischen Gründen kleinere Öffnungen. Ansonsten wurde das Mauerwerk außenseitig mit Holzweichfaserplatten gedämmt und mit einer schwarz gestrichenen, durch unterschiedliche Materialbreiten reizvoll strukturierten Holzleistenfassade versehen.

Im Wohnbereich sorgt eine Einbauschränk-Zeile aus Massivholz mit weißen Oberflächen für reichlich Stauraum und schafft ein ruhiges, großzügiges Ambiente. Der farblich kontrastierende, nach den Plänen der Architekten entworfene und vom Ofenbauer hergestellte neue Kamin aus Schwarzstahl, dessen Feuerstelle vom Ess- und Wohnbereich aus sichtbar ist, fügt sich in die klare Architektursprache ein.

Neues Wohnen im Freien

Südseits entstand eine große, holzgedeckte Terrasse – und auch in der vorher eher untergeordnet gestalteten Eingangszone ist nun ein attraktiver Aufenthaltsbereich vorhanden, der zum Frühstücken oder ab Mittag als schattiger Rückzugsplatz dient. Ein halbhoher Schuppen mit integriertem Tonnenhäuschen grenzt den Hof zum Nachbarn hin ab und schafft dadurch eine geschützte Aufenthaltssituation.

Links oben Reizvoller Farbkontrast des neuen, kubischen Kamins aus Schwarzstahl vor weißen Oberflächen

Links unten Die große, Holzbelegte Terrasse erweitert den Wohnraum in den Garten und ermöglicht einen nahezu niveaugleichen Übergang.

Der Vorgarten als Lebensraum

Leider wurden die meisten Vorgartenbereiche beim Bau von Reihenhäusern ursprünglich planerisch vernachlässigt. Der Umbau bietet nun die Chance, auch hier neue Qualitäten zu schaffen. Durch sanfte Abgrenzungen baulicher Art, die Wahl hochwertiger und doch natürlicher Belagsmaterialien wie Natursteinpflaster, Tonklinker oder Betonplatten und ausgewählte Anpflanzungen mit Solitärgehölzen, Heckenpflanzen und Stauden gelingt es, diesen Bereich attraktiv umzugestalten. Je nach Ausrichtung zur Sonne kann auch hier ein Sitzplatz mit besonderem Charakter entstehen. So kann beispielsweise auf der zum Garten orientierten Süd- oder Westseite eine warme Sonnenterrasse für die Mittags- und Abendstunden, auf der weniger sonnenexponierten Eingangsseite ein Frühstücks- und Entspannungsbereich im Schatten angelegt werden.



WICHTIGE BAUDATEN

Standort: Passau

Ursprüngliche Bauzeit:
1970er Jahre

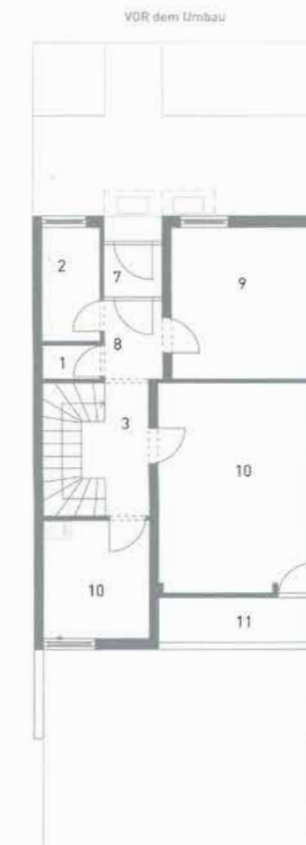
Umbauzeitraum: 2014 (9 Monate)

Grundstücksgröße: ca. 307 m²
Wohnfläche: vor/nach Umbau
ca. 102 m²/107 m² (zuzüglich ca. 23 m²
Nutzfläche/Keller) und 31 m² Nebenfläche/Garage)

Bruttorauminhalt: vor/nach Umbau ca.
497 m³ (ohne Nutz- und Nebenflächen)

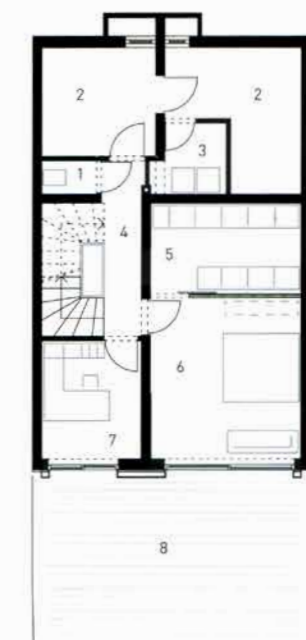
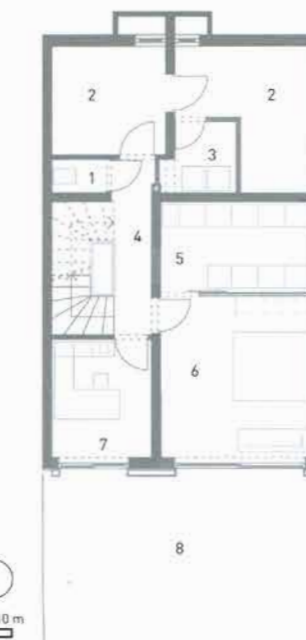
Energiekonzept: Gas-Brennwerttherme

Gesamtkosten: keine Angaben



Eingangsgeschoss

- 1 WC
- 2 Bad
- 3 Flur
- 4 Kochen
- 5 Wohnen/Essen
- 6 Musik
- 7 Windfang
- 8 Vorraum
- 9 Schlafen
- 10 Kind
- 11 Loggia



Gartengeschoss

- 1 WC
- 2 Keller
- 3 Heizung
- 4 Flur
- 5 Schrankraum
- 6 Schlafen
- 7 Arbeiten
- 8 Terrasse

1 m 10 m