

TOP 50 UMBAUTEN

Thomas Drexel

TOP 50 UMBAUTEN

SANIEREN,
MODERNISIEREN,
ERWEITERN

Deutsche Verlags-Anstalt

INHALT

7

Vorwort

EINFAMILIENHÄUSER, BUNGALOWS, DOPPEL- UND REIHENHÄUSER

10

NEUE AKZENTE DURCH ERWEITERUNG
Bialucha Architektur, Darmstadt

14

MODERNE UND TRADITION
Architektin Britta Bollinger, Bitz

18

NEUE GROSSZÜGIGKEIT IM ANBAU
Architekt Peter Brinkmann, Welzheim

22

GESTALTERISCHER EIGENWERT
Fthenakis Ropee Architekten, München

26

KLEINE EINGRIFFE, GROSSE WIRKUNG
gerstmeir inić architekten BDA, München

30

TRANSPARENZ UND RAUMGEWINN
Gondesen + Wenzig Architekten, Braunschweig

34

NEUE LEICHTIGKEIT DES WOHNENS
Architekturbüro Ralf Grotz, Erding

38

SUBSTANZ KREATIV GENUTZT
Architekturbüro Ralf Grotz, Erding

42

OPTIMAL BEBAUT
Architekturbüro Ralf Grotz, Erding

48

AUFERSTANDEN AUS RUINEN
Hammerschmid Pachl Seebacher Architekten,
Salzburg

52

GROSSZÜGIGKEIT ALS KONZEPT
Architekt Theis Janssen, Bremen

56

KLEINES HAUS GANZ GROSS
Architekt Theis Janssen, Bremen

60

MEHR FREIRAUM IM FAMILIENHEIM
Architekt Stephan Maria Lang, München

64

KLEINE LÖSUNG, GROSSE WIRKUNG
Architekt Matthias Mecklenburg, Hamburg

68

KLINKERHAUS MIT GROSSZÜGIGEM ANBAU
Architekt Matthias Mecklenburg, Hamburg

72

SENSIBEL ERWEITERT UND SANIERT
Architekt Matthias Mecklenburg, Hamburg

76

NEUER WOHNWERT IM EINFAMILIENHAUS
mm architekten/Martin A. Müller BDA, Hannover

80

HOFENSEMBLE MIT TRAUMGARTEN
PITLIBERMANN - Großmann • Liberato • Pittroff GbR

84

BESCHEIDEN UND AUSSERGEWÖHNLICH
PITLIBERMANN - Großmann • Liberato • Pittroff GbR

88UNGEAHNTE MÖGLICHKEITEN

PITLIBERMANN – Großmann • Liberato • Pittroff GbR

92KLASSIKER MIT VIEL POTENTIAL

Schmöller Architekten, München

96LEBEN AM WASSER

UMBRA Architektur, Bern/Schweiz

STADTHÄUSER/DENKMÄLER**100**DOPPELHAUSHÄLFTE MIT AUSSTRAHLUNGBerschneider + Berschneider Architekten BDA,
Nürnberg**104**BAROCKES KLEINOD AN DER DONAU

Architekt Manfred Blasch, Regensburg

108WIEDERBELEBTES FACHWERK

Architekturbüro Stephan Dreier, Niederbrechen

112TRADITION UND MODERNE VEREINT

Sonja Eberling + Bialucha Architektur, Darmstadt

116NEUES WOHNEN IN DER ALTSTADT

Architekt Hans-Peter Gartner, Straubing

120FACHWERK UND TRANSPARENTE MODERNE

Ladleif Architekten, Kassel

124MIT ENGAGEMENT SANIERT

Architektin Dr. Ulrike Laule

128WOHNEN UND ARBEITEN UNTERM DACH

Nagy Architektur/Maria Nagy, Köln

132GEBORGEN IN NATURSTEINArchitekt G.-R. Rainalter & Designerin Aita Bott,
Zuz/Schweiz**LOFTS/UMNUTZUNG****136**LOFTWOHNEN IM BOOTSHAUS

Ahlbrecht Baukunst, Essen

140VOM PUMPWERK ZUM KÜNSTLERDOMIZIL

Architekt Mathias Henrich, Speyer

144VON DER WERKSTATT ZUM FAMILIENLOFT

Nagy Architektur/Maria Nagy, Köln

148NICHT WIEDERZUERKENNEN

RaumObjekt Hammermeister, Heinsberg

152EINE ZANGENFABRIK WIRD BEWOHNBAR

Welke Architekten, Remscheid

156NEUES WOHNEN IM HINTERHOF

Architekturbüro Klaus Zeller, Köln

BAUERNHÄUSER

160

AUSSERGEWÖHNLICHE EINHEIT

Hammerschmid Pachtl Seebacher Architekten,
Salzburg/Österreich

164

DENKMALRETTUNG UND NEUE AKZENTE

Hirner und Riehl Architekten/Martin Hirner, München

168

RESIDIEREN UNTER REET

Ronald Kirsch Architekt BDA Stadtplaner, Bremen

172

GROSSARTIG BODENSTÄNDIG

Klainguti + Rainalter architects, Zuoz/Schweiz

176

DER DUFT DES ARVENHOLZES

Klainguti + Rainalter architects, Zuoz/Schweiz

180

ARCHAISCHER WOHNLOFT

atelier Meinhart, Baumgarten – Linz /Österreich

184

VOM BAUERNHOF ZUM LOFT-HAUS

Architekturbüro Philipp Möller, München

188

NEUES INNENLEBEN MIT KLAREM DESIGN

Moser und Hager Architekten, Linz/ Österreich

192

ALTE STRUKTUREN HERAUSARBEITEN

Moser und Hager Architekten, Linz/ Österreich

196

SCHWARZWALDHOF MIT NEUEM LEBEN

Planung: Innenarchitektin Margit Ostermann

200

KLEINBAUERNANWESEN MIT GRANDEZZA

UMBRA Architektur, Bern/Schweiz

204

GLÜCKLICHES MITEINANDER

Studio für Architektur Vordermeier, Ortenburg

208

WIEDERERWECKUNG MIT HINDERNISSEN

Welke Architekten, Remscheid

ANHANG

213

Adressen der Architekten & Planer

215

Literaturhinweise / Bildnachweis

216

Dank / Impressum

WERTVOLLE ANREGUNGEN

50 vorbildhafte Beispiele für Umbauten, Sanierungen und Erweiterungen in Deutschland, Österreich und der Schweiz

Manches Mal erwerben Bauherren ein Haus, weil sie sich spontan verliebt haben, und sanieren es dann trotz mancher Anstrengungen und Schwierigkeiten mit großem Erfolg. Teils ist der erste Reflex beim Erwerb eines bebauten Grundstücks aber auch, einen Ersatzbau zu schaffen, und der Entschluss zum Umbau reift erst mit der Zeit. Dies gelingt umso besser mit vorbildlichen Projekten, die dieses Buch in vielerlei Hinsicht bietet. Zahlreiche vorbildhafte, von hoch kompetenten Architekten geplante und betreute Beispiele zeigen, dass auch und gerade unter Erhalt der alten Bausubstanz wunderbare und kreative Lösungen für hochwertiges Wohnen geschaffen werden können.

Denn auch wenn jedes Umbauprojekt etwas anders geartet ist und eine spezifische Herangehensweise erfordert, so können doch zum eigenen Fall passende Vorbilder den Prozess der Umbau- und Sanierungsplanung deutlich vereinfachen. Dieses Werk vereinigt fünfzig gestalterisch und funktional herausragende Beispiele für außergewöhnliches individuelles Wohnen, vom typischen Einfamilienhaus des 20. Jahrhunderts, dem Siedlerhaus, Reihen- beziehungsweise Doppelhaus und dem Bungalow über das innerorts gelegene Altstadt- oder Dorfhaus, das Bauernhaus bis hin zum umgenutzten

früheren Gewerbebetrieb. Die Umbau-, Erweiterungs- und Sanierungskonzepte haben ihre Schauplätze in vielen unterschiedlichen Regionen Deutschlands, Österreichs und der Schweiz und sind sowohl bautypologisch als auch hinsichtlich der gestellten Aufgaben höchst unterschiedlich geartet. Neben Sanierungen mit nur wenigen Veränderungsmaßnahmen stehen Komplettumbauten mit oder ohne Erweiterungen, teils mit Aufstockungen, es werden aber auch reine Anbaulösungen ohne größere Bestandseingriffe vorgestellt.

Die planerische Herangehensweise bei jedem einzelnen Haus, jeweils aus intensiven Gesprächen und Abstimmungen zwischen Architekten, Bauherren und beteiligten Stellen entwickelt, wird im Buch ebenso dargestellt wie die zu bewältigenden Schwierigkeiten, die dafür gewählten funktionalen und bautechnischen Lösungen und die spezifischen Qualitäten des jeweiligen Projekts. Anhand eines prägnanten, leicht verständlichen und inhaltlich tief gehenden Textes, hochwertiger Fotografien und aussagekräftiger Pläne entstehen stimmige Gesamtbilder, die für viele andere Umbauvorhaben gleichsam als Blaupausen dienen können.

Wie tief greifend im Einzelfall in die bestehende bauliche Substanz eingegriffen wird, muss immer vom Charakter des Gebäudes und den vorgefundenen Wertigkeiten abhängig gemacht werden. Grundsätzlich gilt, dass Denkmäler, aber auch sonstige wertvolle Bausubstanz zunächst immer erhaltenswert sind. Ihr hoher Wert ergibt sich nicht zuletzt aus der unvergleichlichen Atmosphäre, gleichsam dem Geist der Jahrhunderte, der solchen Gebäuden innewohnt und das Wohnen darin zu etwas ganz Besonderem macht. Solche positiven Elemente können sowohl wertvolle Wandmalerien und Stuckierungen, aber vielleicht auch eine aus den 1950er-Jahren stammende Eingangstüre sein. Wichtig ist es, unabhängig vom Schutzstatus des Gebäudes, sich viel Zeit zu nehmen, um in das Haus hineinzuhören und seine Vorzüge zu begreifen. Nicht zuletzt ergeben sich im Grunde aus jedem historischen Bauteil, das gut erhalten ist und seine Funktion erfüllt, Kostenvorteile gegenüber seiner Erneuerung. Dies gilt zumal angesichts deutlich steigender Baupreise, die Material, aber vor allem Arbeit immer teurer werden lassen. Insofern verschafft alles, was nicht erneuert werden muss, einen nicht nur ideellen, sondern auch finanziellen Mehrwert. Auf keinen Fall sollte man sich bei der Entscheidung zwischen Bewahrung und Erneuerung – sei es bezogen auf das ganze

Bauwerk oder auf seine einzelnen Teile – von interessengeleiteten sogenannten Bauexperten leiten lassen, um deren Kompetenz es zumeist nicht sehr gut bestellt ist. Vielmehr braucht es, je nach Charakter des Gebäudes und bestehenden Anforderungen, einfühlsame Architekten, Partner aus der Denkmalpflege und Fachleute, etwa Restauratoren, die eine tiefgreifende Kenntnis von und eine Liebe zu alten Bauten mitbringen.

Ich wünsche viel Freude mit diesem Buch, viele Anregungen und zahlreiche neue Ideen für das eigene Bauvorhaben.

Thomas Drexel

PROJEKTE

NEUE AKZENTE DURCH ERWEITERUNG

Anbau in Holzbauweise für ein Einfamilienhaus

DAS WURDE GEMACHT

- › Erweiterung eines Einfamilienhauses aus den 1930er-Jahren
- › Schaffung eines neuen Wohnbereichs und zweier Kinderzimmer, Öffnung der Raumbeziehungen im Erdgeschoss



Vorher

Insbesondere bei Familien mit mehreren Kindern wird der Platz in einem Haus schon einmal knapp. Die Bauherren des Einfamilienhauses in Darmstadt, das in den 1930er-Jahren errichtet und zuvor schon saniert worden war, konsultierten dazu den erst seit Kurzem selbständigen Architekten Tim Bialucha. Die letztlich gefundene optimale Lösung bot sich angesichts des ausreichend großen Gartenanteils in der Hinzufügung eines Anbaus, der sich durch die kubische Form, die großen Fensterflächen und die partielle Verkleidung der Fassade mit Lärchenholzleisten vom Altbau abhebt.

Helligkeit und spannende Raumbeziehungen – Gläserne Bänder grenzen die beiden Gebäudeteile optisch voneinander ab und sorgen zugleich für zusätzliche Belichtung. Da das Erdgeschoss des Altbaus ein Halbgeschoss über dem Geländeniveau liegt, die Erweiterung aber ebenerdigen Zugang zum Garten bieten sollte, entstand eine spannungsvolle Split-Level-Situation, die durch eine Treppe zwischen heutigem Essplatz und neuem Wohnbereich überbrückt wird. Besonders hinzuweisen ist auf den zwischen Anbau und Nachbargebäude eingepassten Terrassenbereich, der von einer weinberankten Stahlpergola überspannt wird und als weiteres Bindeglied zwischen Alt und Neu wirkt.

Neue Durchgängigkeit – Ein großer Durchbruch schafft ein Raumkontinuum, der Luftraum im Bereich der Wandverglasung und der darüber eingebauten Galerie sorgt für Großzügigkeit und Durchgängigkeit. Im Obergeschoss der Erweiterung entstanden zwei identisch große Zimmer für die Kinder.

Ökologie und Nachhaltigkeit – Die Auskragung des Obergeschosses nimmt einerseits das Stilelement des Erkers am Altbau auf und dient im Sommer auf der Süd- und Westseite gleichzeitig als Sonnenschutz, während die Sonne im Winter wie gewünscht in die Räume fällt und diese erwärmt. Neben dieser ökologischen und kostenfreien Wärmequelle berücksichtigte die Planung auch ansonsten Möglichkeiten des ökologischen und bauphysikalisch optimierten Bauens, indem etwa das Obergeschoss mit eingeblasenen Zellulosefasern, das Mauerwerk im Erdgeschoss mit Platten auf rein mineralischer Basis gedämmt wurden.



1 Terrasse unter der Wein-
pergola. Links die Erweite-
rung, rechts der Altbau.

2 Blick auf Anbau und Be-
standsbau von Südosten

3 Die Straßenansicht zeigt,
wie Alt und Neu durch die
Glasfuge verbunden und
gleichzeitig geschieden
werden.

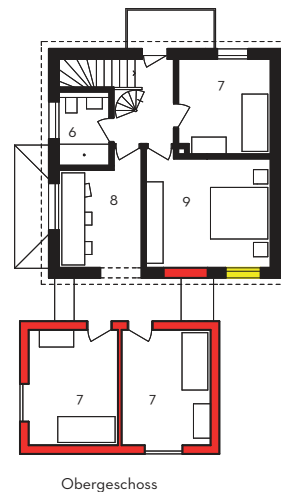


1 Sitznische im Anbau mit Blick zur Terrasse

2 Durchblick vom Wohnzimmer im Anbau zum Büro (links) und zum Essplatz im Altbau

3 Eine Treppe überbrückt den Höhenunterschied zum Wohnzimmer, das auf Gartenniveau angelegt ist.

4 Blick über den Essplatz zur »Glasfuge« zwischen Alt und Neu



WICHTIGE BAUDATEN

Standort: Darmstadt

Ursprüngliche Erbauungszeit: 1930er Jahre

Umbauzeitraum: 2013 (6 Monate)

Grundstücksgröße: 384 m²

Wohn- und Nutzfläche: vor/nach Erweiterung

123 m²/185 m² zuzüglich 28 m² Terrasse/Balkon

Bruttorauminhalt (BRI): vor/nach Umbau

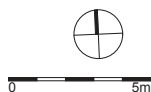
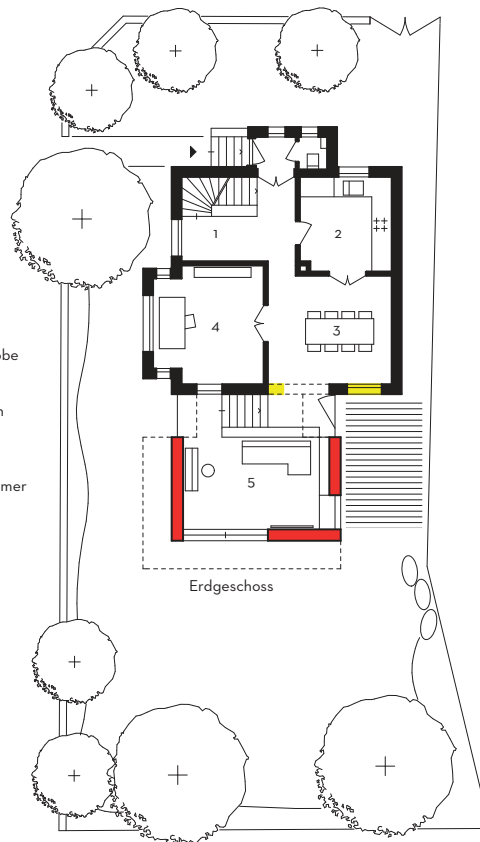
641 m³/894 m³

Energiekonzept: Gasbrennwerttherme

Heizenergiebedarf/Jahr nach Umbau: 65 kWh/m²a

Gesamtkosten: keine Angaben

- 1 Garderobe
- 2 Küche
- 3 Essen
- 4 Arbeiten
- 5 Wohnen
- 6 Bad
- 7 Kinder
- 8 Spielzimmer
- 9 Eltern





MODERNE UND TRADITION

Ökologischer Umbau eines Wohnhauses mit zwei Einheiten

DAS WURDE GEMACHT

- › Umbau und Sanierung eines Wohnhauses von 1928
- › Komplettausbau unter Erhalt der meisten Bauteile, teils statische Ertüchtigung



Vorher

1-2 Blick durch die Küche, die sich früher im historischen Wohnteil befand, mit umfunktionalisierter Schreiner-Werkbank

3 Ansicht von der Straße. Links der historische Wohnteil mit neuem Zugang, rechts der frühere Scheunenteil

Ein Umbau bietet die Chance, die häufig mit alten Bauteilen verbundene Atmosphäre auf spannende Weise mit modernen Materialien und Einbauten zu verschmelzen. Die Architektin Britta Bollinger setzte dies bei ihrem eigenen, 1928 als Bauernhaus errichteten Wohnhaus perfekt um. Dabei galt die Maßgabe, möglichst viele historische Wertigkeiten zu bewahren und diese in stimmiger Weise mit modernen Einbauten zu kombinieren. Es entstanden zwei Wohneinheiten, eine im alten Wohnteil und eine in der neu ausgebauten Scheune, ergänzt um zwei Terrassen.

Neu und Alt in Zwiesprache – Die moderne äußere Anmutung des Hauses mit seiner Fassade aus schwarzen Aluminiumplatten lässt zunächst gar nicht auf einen alten Kern schließen. Beim Betreten des Scheunenteils im Erdgeschoss, das Entree und Essbereich vereinigt, fällt die erhaltene Holzkonstruktion aber gleich ins Auge. Das kreative und sich befruchtende Nebeneinander von historischen und modernen Elementen ist eines der auffallendsten Kennzeichen der Planung. So besitzt die von der Architektin entworfene Treppe aus Schwarzstahl, deren Geländer CNC-gefräst worden ist, 300 Jahre alte Holztritte aus einem Abbruchhaus, die auf Maß zurechtgesägt und eingebaut worden sind. Die in der Scheune vorgefundenen Bohlenbretter wurden gereinigt und, ebenso wie die Treppenstufen, mit einer Mischung aus Olivenöl und Kokosfett eingelassen. Der Küchentresen ist eine frühere Schreiner-Werkbank, der Esstisch hatte eine lange Vorgeschichte als Mühlenwehr.

Optimale Funktionalität und Raumausnutzung

– Um die statischen Anforderungen einer Wohnnutzung zu erfüllen, wurde das bestehende Holztragwerk des früheren Wirtschaftsteils durch eine unterstützende Stahlkonstruktion ertüchtigt. Die südwestliche Giebelwand, die großzügigere Fassadenöffnungen bekam, wurde aus statischen und energetischen Gründen ersetzt. Im Dachspitz der Scheune befindet sich, unter großen Verglasungen, nun das Wohlfühlbad mit frei stehender Wanne, darunter in Halbgesschoßen organisiert liegen der Schlafbereich und das Wohnzimmer. Im alten Wohnteil bestand die Aufgabe primär darin, den zuvor sehr kleinräumig strukturierten Grundriss aufzulösen und funktionaler zu gestalten.

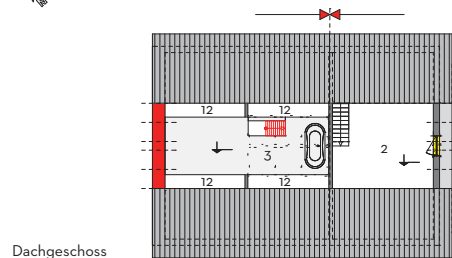
Sanieren und ökologisch ausbauen – Die dem Ess- und Eingangsbereich zugeordnete Küche befand sich vor dem Umbau im historischen Wohnteil. Innen wurde mit Lehm- und Kalkputzen gearbeitet, um zugleich eine hohe Diffusionsoffenheit und wohngesunde Innenräume zu erreichen sowie ausreichende Speichermassen für die im Haus erzeugte Wärme zu schaffen. Diese wird im Scheunenteil über Boden-, Wand- und Deckenheizungen, im Wohnteil nur über Deckenheizungen abgegeben, was die Bewohner als besonders angenehm empfinden.



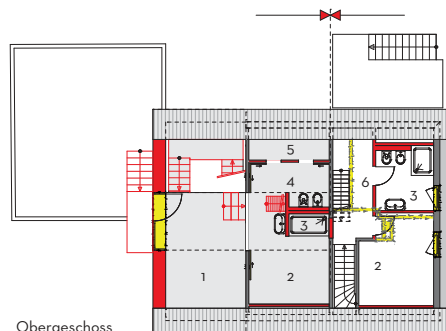


1 Blick über den Essplatz in der früheren Scheune zur höher gelegenen Küche

- 1 Wohnen
- 2 Schlafen
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Ankleide
- 6 Flur
- 7 Eingang
- 8 Essen
- 9 Kochen
- 10 HWR
- 11 Carport
- 12 Luftraum



Dachgeschoss



Obergeschoss

WICHTIGE BAUDATEN

Standort: Bitz/bei Albstadt (Baden-Württemberg)

Ursprüngliche Erbauungszeit: 1928

Umbauzeitraum: 2016–2017

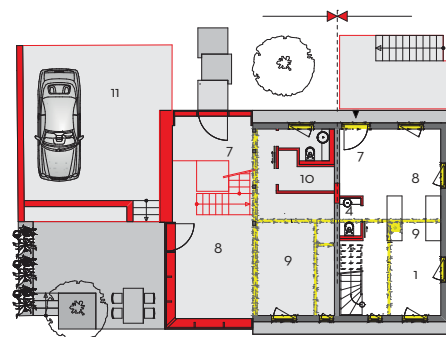
Grundstücksgröße: 330 m²

Wohnfläche gesamt: vor Umbau ca. 80 m²,
nach Umbau ca. 140 m² in zwei Wohneinheiten

Bruttorauminhalt (BRI): vor Umbau 727 m³,
nach Umbau 862 m³

Heizenergiebedarf/Jahr nach Umbau: 31,57 kWh/m²a

Gesamtkosten: keine Angaben



Erdgeschoss



2



3

2 Einige Stufen führen im Obergeschoss vom Wohnraum hinauf zum Schlaf- und Badbereich, von hier geht es weiter in den ausgebauten Dachspitz.



4

3 Blick durch das Gebäude. Die vielen Durchblicke und der Luftraum schaffen eine großzügige Wohnatmosphäre.

4 Frei stehende Wanne unter großer Dachverglasung im galerieartig ausgeführten Dachspitz

NEUE GROSSZÜGIGKEIT IM ANBAU

Ein Anbau mit Mehrwert in Holzbauweise

DAS WURDE GEMACHT

- › Erweiterung eines Einfamilienhauses durch einen Anbau mit Carport
- › Neuregelung der Erschließungssituation
- › Schaffung neuer Aufenthaltsräume/Terrassen
- › Dach- und Außenwanddämmung sowie Neuverschalung des bestehenden Einfamilienhauses

Das ursprünglich in den 1970er-Jahren errichtete Einfamilienhaus war der vierköpfigen Familie zu klein geworden. Es brauchte mehr Fläche, mehr Großzügigkeit und mehr Privatsphäre für die Eltern wie auch für die inzwischen herangewachsenen Kinder. Zusammen mit dem Architekten Peter Brinkmann entschloss man sich zur Schaffung eines neuen Anbaus auf der nördlichen Eingangsseite.

Zweigeschossig erweitern, auf Garagen verzichten – Die anfängliche Idee, zwei auf der Nordseite vorhandene Garagen zu belassen und mit einer aufgestellten Erweiterung zu überbauen, gab man bald zugunsten der heutigen Lösung auf. Der Abriss und Neubau schufen deutlich mehr Wohnfläche und verbesserten den Nutzwert der Erweiterung, die nun zweigeschossig ausgeführt ist, erheblich. Die Erschließung erfolgt über die Ostseite des Anbaus, der, mit Holz aus heimischer Forstwirtschaft errichtet, im Erdgeschoss neben einer Garderobe und einem Kellerersatzraum ein großes Wohnzimmer mit großzügiger Verglasung und direktem Zugang zu den neu entstandenen Terrassenbereichen auf der westlichen Gartenseite bietet. Die großen Fensterflächen belichten das Wohnzimmer optimal und leisten im Winter einen wichtigen Beitrag zur passiven Wärme Gewinnung.

Mehr Platz für Eltern und Kinder – Im Obergeschoss des Anbaus findet ein eigenständiger Elternbereich mit Ankleide und Bad Platz, der kostensparend über die bestehende Innentreppe erschlossen wird. Die Kinder bekamen im alten Haus deutlich mehr Platz. Die Raumzuschnitte des Bestandsgebäudes blieben dabei unverändert, jedoch erhielt es eine komplette Außendämmung der Dach- und Wandflächen, um Alt und Neu energetisch auf einheitlichen Standard zu bringen. Aufgrund der effizienten Dämmung kann die Wärmeversorgung über die bestehende Gasbrennwerttherme erfolgen. Der straßenseitig an die Erweiterung andockende, auf Holz-V-Stützen ruhende Carport bietet Platz für zwei Fahrzeuge und schafft einen geschützten Eingangsbereich.



1 Gartenansicht von Altbau (rechts) und Erweiterung

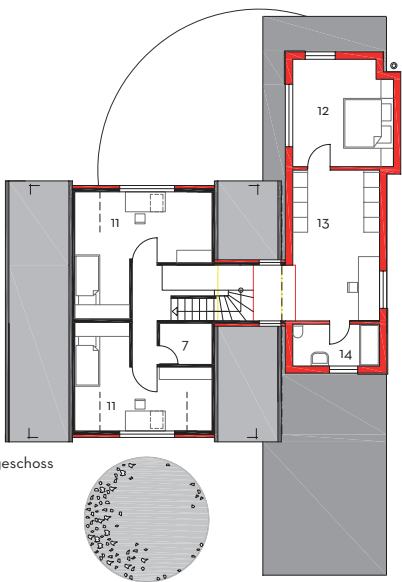
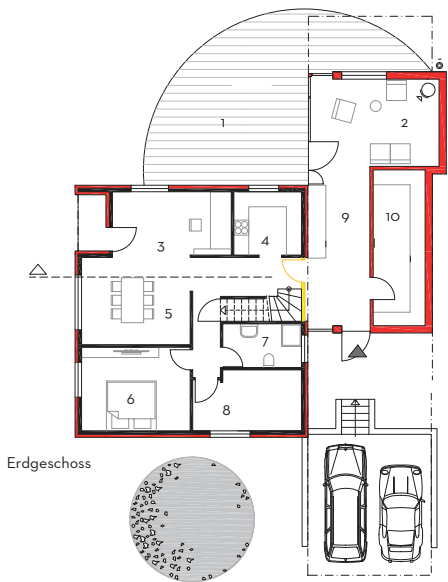
2 Die stirnseitig auskragende Dachkonstruktion fungiert als Carport und Eingangsüberdachung.

3 Frontalansicht der Erweiterung. Das Vordach wirkt als schattenspendende Terrassenüberdeckung.



WICHTIGE BAUDATEN

Standort: Großraum Stuttgart
Umbauzeitraum: 2008 (8 Monate)
Grundstücksgröße: ca. 760 m²
Wohnfläche: vor/nach Umbau
112 m²/204 m²
Bruttorauminhalt (BRI): vor/nach
Umbau 416 m³/732 m³
Energiekonzept:
Gasbrennwerttherme mit Solar-
thermie (104 m² Kollektorfläche)
**Heizenergiebedarf/Jahr nach
Umbau:** 5 kWh/m²a
Gesamtkosten brutto:
ca. 130.000 Euro



- 1 Terrasse
- 2 Wohnen
- 3 Büro
- 4 Küche
- 5 Essen
- 6 Gast
- 7 Bad
- 8 Haustechnik
- 9 Garderobe
- 10 Kellerersatz
- 11 Kind
- 12 Eltern
- 13 Ankleide
- 14 Elternbad



2

1 Der im Erdgeschoss des Anbaus entstandene neue Wohnbereich

2 Fließender Übergang zu Terrasse und Garten durch großzügige Verglasung und zweiflügeliges Türelement