



Der Seitenflügel wurde komplett entkernt, anstelle der alten Nasszelle bietet eine Badbox (hinter der Wand) zwei Minibäder.

Mit Altbauten sind oft Privilegien verbunden wie zentrumsnahe Lage, großzügige Räume, hohe Decken, charmanter Jugendstil und vieles mehr. Das macht selbst aufwendige Umbaumaßnahmen wett, die nötig sind, um modernen Wohnkomfort zu schaffen. Das Sanierungsbeispiel aus Charlottenburg zeigt das Potenzial.





REPORTAGE





Anstelle der ehemaligen Küche befindet sich nun das Schlafkabinett. Die auf das Bambusparkett abgestimmte dreiteilige Abdeckung der Badewanne schafft Ablagefläche und unterstreicht den wohnllichen Charakter.

ede Bauepoche hat ihre besondere gestalterische und funktionale Ausprägung. Zum typischen Grundriss in Gründerzeithäusern gehört das Berliner Zimmer. Es handelt sich um ein zentrales Durchgangszimmer, das die Repräsentationsräume im Vorderhaus mit dem Seitenflügel verbindet, in dem sich typischerweise Bad und Küche befanden. Diese Art der Raumorganisation lässt sich heutzutage aber schwer mit modernen Wohnbedürfnissen in Einklang bringen. Daher hatten die neuen Eigentümer die Idee, im Seitenflügel Schlafzimmer mit Bad sowie ein separates Gästebad unterzubringen. Das Berliner Zimmer wurde zur Wohnküche und damit ganz zeitgemäß zum Mittelpunkt des Wohnens.

Mehr als schneller Rat

Die mit dem Umbau beauftragten Architekten Angelika Lay-Hildebrandt und Joachim Hildebrandt sehen im Bauen im Bestand eine anspruchsvolle Aufgabe. Für jede Bauherrschaft und jedes Objekt muss eine individuelle Lösung gefunden werden, was eine ganze Reihe von Gesprächen bedingt. Viele Altbaubesitzer unterschätzen ein Modernisierungsvorhaben und glauben, mit einem schnellen Rat vom Architekten sei es getan. Dabei sind ein halbjähriger Planungs- und ebenso langer Bauprozess keine Selten-

heit, insbesondere, wenn auch noch Abstimmungen mit der Hausverwaltung und Rücksichtnahme auf die Nachbarn hinzukommen.

Von Grund auf neu

Das Haus stammt aus der Zeit der Jahrhundertwende. Die betreffende Wohnung war über einige Jahrzehnte hinweg nicht saniert worden, sodass sämtliche Oberflächen erneuert und geglättet werden mussten, lediglich Parkett und Stuck blieben erhalten. Dem neuen Konzept folgend wurde der Bereich im Seitenflügel entkernt und gänzlich neu gestaltet. Die Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallation mussten komplett ersetzt werden. Eine Zentralheizung ist nicht vorhanden, jede Wohneinheit regelt Raumheizung und Warmwasser für sich. Alles sprach für eine effiziente Gas-Brennwerttherme, doch die Standortfrage sorgte für Kopfzerbrechen. Weder Schlafzimmer noch Bad schienen geeignet und der vorhandene Kaminzug schränkte die Aufstellung ein. Schließlich fand die Heizung ihren Platz im Stauboden über der Gästedusche. Eine Öffnung auf der Flurseite dient als Revisionstür für die Wartung. Zusätzlich sorgen die beiden Holzfeuerstellen – ein moderner Kaminofen und der restaurierte Original-Kachelofen - für gemütliche Wärme. Im Schlafzim-

Raumhohe Schiebetüren bilden die Übergänge vom Schlafraum zum Flur bzw. ins Bad.



mer sorgt eine Wandheizung für angenehme Strahlungswärme und spart den Platz für Radiatoren. Hier wurden die ehemaligen Küchenfenster gegen eine Isolierverglasung ausgetauscht, um dem heutigen Standard gerecht zu werden. Eigentlich hätte das Besucherbad in die Nähe des Gästezimmers gehört, was jedoch einen ganz neuen Sanitärstrang vorausgesetzt hätte. Dafür die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft zu erhalten wäre nahezu unmöglich.

Wellness auf engstem Raum

Auf eine Wanne wollte die Bauherrin keinesfalls verzichten. Da in dem neuen Duschbad nur wenig Platz zur Verfügung stand, wurde die Wanne ins Schlafzimmer integriert, sozusagen der ganz private Wellnessbereich der Bewohner. Der Einbau über Eck sowie die Abdeckung mit einer Bambusplatte vermittelt den Eindruck eines Möbel-, weniger eines Sanitärobjekts. Die dezenten Armaturen fallen kaum ins Auge.

Die größte Herausforderung für die Architekten bestand darin, im Seitenflügel

Die Badbox: auf kleinstem Raum das vom Schlafraum zugängliche Bewohnerbad sowie ein Mini-Duschbad für Gäste.





auf engem Raum mehrere Funktionen zu ermöglichen. Alle nichttragenden Wände wurden entfernt, Schiebetüren zwischen Schlafraum und Bad beziehungsweise Flur übernehmen die Raumtrennung. Ein Neuaufbau einzelner Wände in Trockenbauweise ermöglicht auch, dass Schiebe-

Maßgefertigte Einbauten und ein Stauboden über den Bädern sorgen für optimal in den Bestand integrierten Stauraum.



türen in die Wand laufen. In Abstimmung mit dem Statiker erhielt der Boden eine Aufständerung, um die Installationen unterzubringen und für die bodenebenen Duschen das notwendige Gefälle und die Abdichtung erzielen zu können. Generell sind auch in einem Altbau anspruchs-

Der Mauve-Ton der äußeren Lackierung findet sich auch in den Mosaikfliesen der Bäder wieder.







Bei dem individuell auf die Anforderungen der Bauherren zugeschnittenen Möbelund Innenausbau wurde besonderer Wert auf eine klare Formensprache gelegt.

Maßeinbauten sorgen für optimal genutzten Stauraum – vom Garderobenschrank über die Bücherregale bis zum Hochbett.

volle Wellness-Bäder machbar, allerdings mit entsprechendem Aufwand.

Stauraum

Zur Flächenoptimierung gehört auch die Schaffung von Stauraum. Altbauten zeichnen sich durch Vorsprünge und Nischen aus. Letztere wurden geschickt als Stauraum genutzt, was zeitgleich die Raumansichten optisch beruhigt. Im kleinen Zimmer neben dem Eingang entstand beispielsweise ein Arbeits- und Gästezimmer, in dem ein Hochbett auf dem Garderobenschrank thront. Von allen Einbaumöbeln fertigten die Architekten detaillierte Entwürfe an, die eine Berliner Tischlerfirma nachbaute. Bei den Einbauten handelt es sich um eine Mischung aus Trockenbau und Tischlerarbeiten.

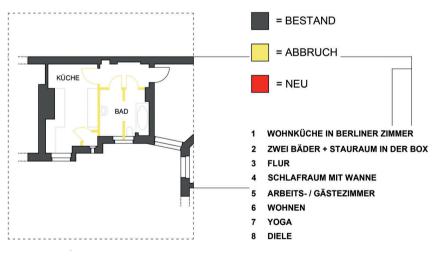
Altbau mit Charme

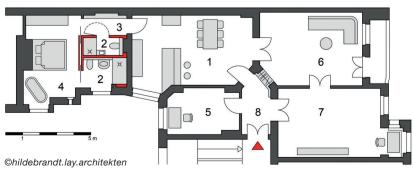
Eine Raumhöhe von 3,30 Metern schafft angenehme Raumproportionen, während doppelflügelige Türen die Zimmer verbinden und die großzügige Anmutung der Vier-Zimmer-Wohnung unter-

streichen. Kein Wunder, dass Altbauliebhaber bei Neubau-Höhen von 2,50 Metern Beklemmungen bekommen.

Doch die Raumwirkung ist nicht der einzige Vorteil. Wer in Berlin zentrumsnah Eigentum erwerben möchte, hat bei unsanierten Altbauwohnungen noch Chancen, aber der Druck nimmt auch auf den Immobilienmarkt in der Hauptstadt zu. Wie viele Kollegen ist auch das Architekturbüro Hildebrandt-Lay zur Zeit vermehrt mit Bauen im Bestand beschäftigt. Die beiden Planer mögen diese Aufgabe, zwar bestimmen bauliche Vorgaben immer wieder die Arbeit, doch entstünden so auch immer wieder spannende Situationen.

Fotos (soweit nicht anders vermerkt): Uli Klose





■ Umbau-Daten

Baujahr: 1898

Planung/Umbau: 2012/2013

Wohnfläche: 124 m²

Architekten:

hildebrandt.lay.architekten, Lützowstrasse 102 – 104, 2. Hof, Aufgang C, 10785 Berlin, Tel.: 0 30/25 79 89 40, www.hildebrandtlay.de