



Fotos: Uli Klose, Berlin

Modernes Familienwohnen

## Im Flair der 30er-Jahre

In einer grünen Landhauskolonie im Norden Berlins erwarben die Bauherren ein frei stehendes 30er-Jahre-Haus. Mithilfe ambitionierter Architekten entstand aus dem Sanierungsfall ein modernes Familiendomizil.

Ursprünglich wohnten in dem Altbau drei Mietparteien – auf jedem Stockwerk eine. Nach dem Erwerb der Immobilie bewohnten die jetzigen Hausbesitzer zunächst nur die mittlere Etage. Zukünftig sollten Erdgeschoss und erstes

Obergeschoss zu einer Maisonettewohnung zusammengelegt werden. Da das Haus nicht unterkellert ist, benötigte man auch entsprechenden Stauraum im Erdgeschoss. Das Dachgeschoss wünschten sich die neuen Besitzer als separate Mietwoh-

nung, zugänglich über eine Außentreppe. Auf lange Sicht möchte der Hausherr hier eventuell sein Büro einrichten. Aufgrund eines Zeitungsartikels hatten die Bauherren Kontakt mit dem Berliner Architekturbüro hildebrandt.lay.architek-

ten aufgenommen. Die ersten Treffen fanden statt, dann eine gemeinsame Besichtigung des Objekts sowie die Abklärung der Finanzen. Insgesamt verging vom ersten Kontakt bis zur Beauftragung ein knappes Jahr. In ausführlichen Gesprächsrunden unterbreiteten die Planer ihre Vorschläge und führten mit den Bauherren offene Diskussionen.

„Nur wenigen Bauherren ist von Anfang an klar, wie viel zu tun ist“, erklärt Angelika Lay, die bedauert, dass Architekten in den wenigsten Fällen schon zu dem eigentlichen Verkaufsvorgang mit hinzugezogen werden. Gestalterisch hält die Planerin sehr viel für machbar, wobei die technisch notwendigen Maßnahmen in Abhängigkeit vom Budget mit den Gestaltungsvorstellungen sinnvoll in Einklang zu bringen sind. Hierbei ist es für die Bauherren hilfreich, in Maßnahmen von „must have“ bis „nice to have“ zu unterscheiden. „Bei Umbauprojekten beginnen wir immer mit einer umfassenden

Bestandsaufnahme und Dokumentation und entwickeln daraus die Planungen“, erklärt Angelika Lay, die gemeinsam mit ihrem Partner Joachim Hildebrandt das volle Leistungsspektrum inklusive kompletter Bauleitung absolvierte.

### Investieren und amortisieren

In das Haus im ehemaligen Ostteil von Berlin hatten die Vorbesitzer über Jahrzehnte nichts investiert, lediglich ein Schuppen und eine Garage wurden angefügt. Durch diesen Sanierungstau verfügte das Gebäude in keinem Bereich

mehr über zeitgemäßen Standard. Neben den räumlichen Änderungen erfolgte also die energetische Sanierung zu einem KfW-115-Haus. Dabei spielten nicht nur behaglicher Wohnkomfort und niedrige Betriebskosten eine Rolle, sondern auch die Erfüllung von KfW-Kriterien, um die zinsgünstigen Darlehen der Förderbank zu erhalten. „Bei einer jungen Familie, die vermutlich Jahrzehnte in diesem Haus leben wird, amortisieren sich solche Investitionen auf jeden Fall“, erklären die beiden Fachleute. Im Sinne einer vorausschauenden Planung wurde die Umbau-

**Hinter der schmutzig-alten Fassade schlummerte tatsächlich ein wahres Schmuckstück aus den 1930er-Jahren, das nach der Sanierung wieder im neuen Glanz erstrahlt.**



maßnahme auch dazu genutzt, das Erdgeschoss barrierefrei auszulegen. Großzügige Bewegungsflächen in allen Räumen, ausreichend breite Türdurchgänge und der Einbau bodengleicher Duschen erhöhen den Komfort und stellen eine gute Nutzbarkeit auch im Alter sicher. Für diese Maßnahmen wurden zinsgünstige Finanzierungsmittel aus dem Programm „Wohnraum modernisieren/Altersgerecht Umbauen“ der KfW genutzt.

**Sanierungsmaßnahmen**

Im Grunde genommen wurde das Haus auf den Rohbau zurückgeführt. Erst die umfassenden Entkernungen im Inneren erlaubten neue, großzügige Raumzusammenhänge mit freien Durchblicken und klaren Raumgeometrien. Das Erdgeschoss wurde tiefergelegt, um mehr Raumhöhe zu erhalten, aber auch um einen besseren Dämmstandard der Bodenplatte umzusetzen. Dabei wurden auch die notwendigen Installationen für die

Haustechnik mit integriert. Das Haus erhielt neben einer neuen Heizung auch eine zeitgemäße Elektro-Installation, WLAN sowie ein aktuelles Beleuchtungskonzept. Fassade und Dach wurden gedämmt, die Fenster ausgetauscht. Zum Glück erwies sich die Grundsubstanz des Altbaus als gut, es gab keine gravierenden Bauschäden und keine Feuchtigkeit. Ziel war neben der energetischen Sanierung auch, das Haus in seiner Substanz wieder freizulegen und einen klaren Baukörper zu schaffen. Im Innenbereich wurde der Erdgeschoss-Grundriss nach einem Open-Plan-Konzept gestaltet. Die Funktionsbereiche gehen ineinander über, gegliedert durch Wandscheiben, die teilweise auch konstruktiven Charakter haben. Ein Wandblock, vorgerüstet für ein Kaminelement, trennt den Wohn- vom Essbereich. Die Küche befindet sich in der ehemaligen Garage. Eine Schrank-Nebenraum-Zone kann beliebig dazugeschaltet oder abgetrennt werden. Auch

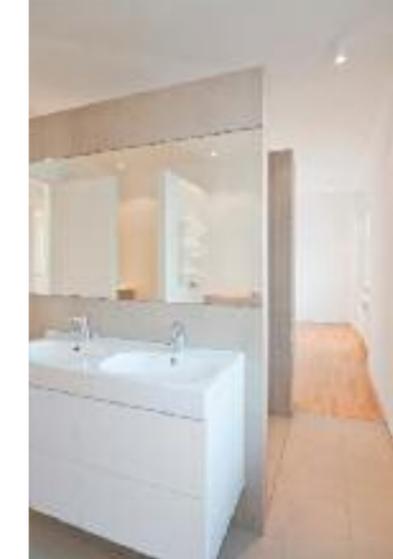
im Obergeschoss findet sich das Prinzip der Raumzonen anstelle kleiner Einzelräume wieder: Kinder- und Elternbereich sind jeweils um eine frei stehende Schrank- bzw. Duschbox organisiert. Ein neuer Erker mit zweiseitiger Belichtung bringt mehr Licht ins Zimmer und sorgt für spannende Perspektiven. Die Architekten hatten das Anliegen, nicht einen Flur mit Räumen zu schaffen, sondern eine Verbindung zwischen den Räumen herzustellen.

Ursprünglich sollte die Maßnahmen in Etappen erfolgen, und die Familie währenddessen im Haus wohnen bleiben. Doch die Idee wurde schnell verworfen,

**Die Küche in der ehemaligen Garage. In den Innenräumen dominieren weiß gestrichene Glattputzflächen, die hier nahtlos in die ganz in Weiß gehaltenen Kücheneinbauten übergehen. Der keramische Bodenbelag erhielt eine Fußbodenheizung.**



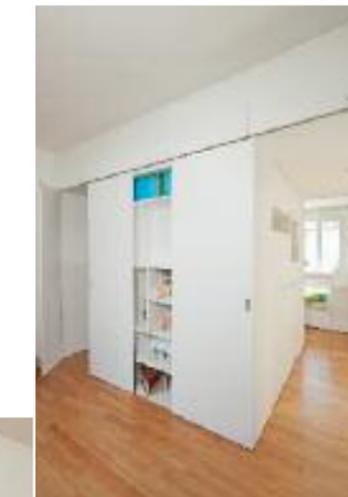
**Die interne Erschließung der Maisonette-Wohnung erfolgt über eine einläufige Treppe; dazu pistaziengrün gestrichene Wandflächen.**



**Der Bad-Block strukturiert den Elternbereich, statt vieler kleiner Räume findet sich jetzt ein großzügiger Grundriss.**



**Der Fenstererker im Kinderzimmer: Sorgt für Spannung an der Fassade, mehr Tageslicht im Raum und interessante Ausblicke.**



**Der Kinderbereich ist um eine frei stehende Schrankbox organisiert, wodurch Räume auch hier abgetrennt oder zugeschaltet werden können.**



**Wohn-Traum  
Dach-Raum**



**"Endlich mehr Platz!"**



• **AUFSTOCKUNGEN**  
• **UMBAUTEN**  
Wir realisieren Ideen von Bauherren und Architekten.



ein Leistungsbereich der  
**SOLIDWOOD Holzhausbau GmbH**  
Neuwieder Str. 28, 56269 Dierdorf  
☎ 0 26 89-20 12  
[www.soliddach.de](http://www.soliddach.de)



**Es ist markant, welchen Unterschied die weiße Fassadengestaltung sowie die großzügigen, ruhigen Fensterformate auf der Gartenseite des Hauses schaffen.**

da sich der Umbau dadurch verzögert und verteuert hätte. Also packte die Familie für ein halbes Jahr ihre Koffer.

#### Historische Bezüge

Die Landhauskolonie zeichnet sich durch schöne Grundstücke aus. Trotz zentrumsnaher Lage wirkt die Siedlung grün und

großzügig. Doch das Grundstück erwies sich bei den seitlichen Abstandsflächen als sehr knapp. So musste der neue Zugang schmaler geregelt werden als die alte Treppe, um die heute gültigen Abstandsflächen nachzuweisen.

Das Äußere spiegelt nach der Sanierung deutlich die 30er-Jahre wider. Die durch

zahlreiche Veränderungen der vergangenen Jahrzehnte teils verunstaltete Fassade erhielt wieder ihr klares Bild. Heller Glattputz und Fenster in den Regelformaten nehmen die alten Proportionen und Texturen wieder auf. Neuer Erker und Eingangelement setzen farbige Akzente.

EG



Vor dem Umbau



Nach dem Umbau



#### Umbau-Daten

**Bauherren:** privat  
**Planung:** 2009/2010  
**Baujahr:** 2010/2011  
**Wohnfläche:** Maisonette 222 m<sup>2</sup>,  
 Dachgeschoss: 60 m<sup>2</sup>  
**Baukosten:** auf Anfrage  
**Architekten:**  
 hildebrandt.lay.architekten,  
 Dipl.-Ing. Architektin Angelika Lay,  
 Dipl.-Ing. Architekt Joachim Hildebrandt,  
 Lützowstraße 102–104c,  
 10785 Berlin,  
 Tel.: 0 30/25 79 89 40,  
 E-mail@hildebrandtlay.de,  
 www.hildebrandtlay.de