

HÄUSER MIT CHARAKTER





BETTINA HINTZE

# HÄUSER MIT CHARAKTER

DIE BESTEN DER BESTEN

# INHALT

	6	Vorwort Anne Zuber
	8	Mut zur Veränderung
PREISTRÄGER	12	bosch.capdeferro architectures <b>SCHAUFENSTER ZUR LANDSCHAFT</b> Umbau und Erweiterung eines Bauernhauses in Santa Pau/Girona (Spanien)
PREISTRÄGER	20	Ecker Architekten <b>HELLE FREUDE</b> Umbau und Aufstockung eines Hinterhauses in Heidelberg
PREISTRÄGER	30	Moussafir Architectes <b>AUS EINS MACH DREI</b> Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses in Bois-Colombes bei Paris (Frankreich)
INTERIOR-PREIS	38	Savioz Fabrizzi Architectes <b>RAUM IST IN DER KLEINSTEN HÜTTE</b> Umbau einer Scheune zum Ferienhaus in Le Biolley/Wallis (Schweiz)
	46	hiendl_schineis architektenpartnerschaft <b>ALT UND NEU IM DIALOG</b> Sanierung und Umbau eines denkmalgeschützten Stadthauses in Passau
	56	Johannes Götz und Guido Lohmann <b>ZEITLOS SCHÖN</b> Sanierung und Umbau eines Wohnhauses in Köln
	64	Architekturwerkstatt Dworzak <b>REICHES INNENLEBEN</b> Umbau einer Industriehalle zu Loftwohnungen in Lustenau/Vorarlberg (Österreich)
	72	KMA Kabarowski Misiura Architekci <b>UNTER DACH UND FACH</b> Umbau und Modernisierung eines Wohnhauses in Breslau (Polen)
	78	qbatur Planungsbüro <b>ANSCHLUSS AUF AUGENHÖHE</b> Sanierung, Umbau und Erweiterung eines denkmalgeschützten Fachwerkhauses in Quedlinburg

- Charles Pictet  
86 **RENAISSANCE DES RAUMLUXUS**  
Renovierung und Umbau einer Villa bei Genf (Schweiz)
- Sauter von Moos  
94 **SPUREN DER VERGANGENHEIT**  
Umbau einer Doppelhaushälfte in Basel (Schweiz)
- Jochen Specht  
102 **NEUE HÜLLE, ALTER KERN**  
Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses in Dornbirn/Vorarlberg (Österreich)
- UTARCHITECTS  
110 **RAUMWUNDER IN ZWEITER REIHE**  
Umnutzung und Aufstockung einer Remise in Berlin
- Bernardo Bader Architekten  
116 **DIE NEUE MITTE**  
Umbau eines Bauernhauses in Hittisau/Vorarlberg (Österreich)
- Schlicht Lamprecht Architekten  
122 **REVOLUTION VON INNEN**  
Umbau eines Reihenhauses in Schweinfurt
- Savioz Fabrizzi Architectes  
128 **AUFBRUCH ZUM LICHT**  
Renovierung und Umbau eines Ferienhauses in Giète-Délé/Wallis (Schweiz)
- Christian Stolz, Architektur Bauen  
136 **VORSPRUNG DURCH ANBAU**  
Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses in Ahrensburg
- netzwerkarchitekten  
144 **AUF DER HÖHE DER ZEIT**  
Sanierung und Dachausbau eines Wohnhauses in Darmstadt
- Cornelius Boy  
150 **MODERN AUS TRADITION**  
Sanierung und Umbau eines Reihenhauses in Frankfurt am Main
- KBNK Architekten  
158 **ALLEIN AUF WEITER FLUR**  
Umbau einer Bauernstelle zum Ferienhaus in Schwansen/Winnemark, Schleswig-Holstein
- 166 Architektenverzeichnis und Bildnachweis

# LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

6

lassen Sie uns mit Äpfeln und Birnen beginnen. Angeblich kann man die nicht vergleichen. Es handelt sich um unterschiedliche Sorten Obst, welche Merkmale sollten einander gegenübergestellt werden? Nun haben Sie kein Fachbuch über Landwirtschaft in der Hand, deswegen ahnen Sie bereits, worauf wir hinausmöchten: Auf den ersten Blick ist es genauso unmöglich, festzustellen, welcher der beim HÄUSER-Award 2015 eingereichten Entwürfe der gelungenste Umbau ist; zu unterschiedlich die geografische Lage der Häuser, zu unterschiedlich ihr baulicher Zustand, zu unterschiedlich der Grad des Eingriffs oder die Höhe des Budgets. Warum also ist die Jury des Awards, bestehend aus der Vorsitzenden Claudia Meixner (Meixner Schlüter Wendt Architekten), dem Geschäftsführer des InformationsZentrums Beton Thomas Kaczmarek, dem Präsidenten des Verbands Privater Bauherren Thomas Penningh und dem Präsidenten des Bundes Deutscher Architekten Heiner Farwick sowie der HÄUSER-Chefredaktion, nicht an einer unlösbaren Aufgabe verzweifelt? Zum einen, weil über alle Differenzen hinweg klare Kriterien in der Ausschreibung formuliert waren: »hervorragend gestaltete Häuser« waren gesucht, »die beispielhaft zeigen, wie sich mit gezielten Eingriffen mehr Platz, mehr Licht und mehr Wohnqualität schaffen lassen – und man Altbauten in zeitgemäße Architektur verwandeln kann«. Zum anderen, weil es ganz offensichtlich eine architektonische Qualität gibt, die jenseits aller Individualität von Bedingungen und Lösungen deutlich erkennbar und beschreibbar ist. Aus

den 20 ausgezeichneten Arbeiten, die sich in diesem Buch versammeln, ragen, darüber war sich die Jury einig, noch einmal vier hervor. Ein Entwurf überzeugte die Jury mit seinem funktionalen und gleichzeitig behaglichen Innenausbau, der Lärchenholz mit handwerklicher Präzision einsetzt und auf engstem Raum Großzügigkeit schafft – der perfekte Anwärter auf den vom HÄUSER-Award-Partner Parkett Dietrich gestifteten Interior-Preis.

Die drei anderen Objekte, die es in die allerletzte Runde geschafft hatten, in eine Rangfolge zu bringen, gestaltete sich schwierig. Wie jetzt differenzieren? Das großartige Heidelberger Stadthaus (S. 20) an die Spitze setzen, weil dieser Umbau so feinsinnig, so genau und überzeugend ist? Aber zeigt das spanische Landhaus (S. 12) nicht ebenso plausibel, welche ästhetische Kraft sich daraus ergibt, das Neue mit dem Alten nicht verschmelzen zu lassen, sondern gerade aus dem Kontrast eine Wirkung zu erzielen? Oder das französische Haus in urbaner Umgebung (S. 30): Wie da das Material Bestand und Neubau miteinander vermählt, ist beeindruckend. Da lagen sie also auf dem Tisch, die Äpfel und die Birnen. In dieser allerletzten Runde beschlossen wir deswegen, nicht weiter zu vergleichen, sondern festzuhalten, dass wir es hier in jedem Fall mit allerbesten, qualitativ hochwertigster Ware zu tun haben und es deswegen angemessen ist, drei gleichwertige Sieger zu feiern.



## Der HÄUSER-Award

Wir danken allen Büros, die an diesem Wettbewerb teilgenommen haben, den Bauherren, die uns in ihr Zuhause blicken ließen, und den Sponsoren und Partnern des HÄUSER-Awards für ihre Unterstützung.

Herzlich,  
Ihre Anne Zuber  
Chefredakteurin HÄUSER

**LINKE SEITE LINKS:** Die Jurymitglieder Thomas Penningh, Präsident Verband Privater Bauherren (VPB); Juryvorsitzende Claudia Meixner, Architektin, Frankfurt; Heiner Farwick, Präsident Bund Deutscher Architekten (BDA); Anne Zuber, Chefredakteurin HÄUSER; Thomas Kaczmarek, Geschäftsführer InformationsZentrum Beton.

**LINKE SEITE RECHTS:** Die Jury wurde unterstützt durch Redaktionsmitglieder und Vertreter der Partner. Von links: Ansgar Steinhausen, Ressortleiter Architektur HÄUSER; Anne Zuber; Thomas Kaczmarek; Thomas Penningh; Heiner Farwick; Alexandra Dietrich, Parkett Dietrich; Bettina Hintze, Autorin; Claudia Meixner; Sabine Schmid, DVA; Thomas Niederste-Werbeck, Creative Director HÄUSER.

**UNTEN BEIDE:** Architektonische Qualität zeigt sich auch im Detail und im sensiblen Umgang mit dem Bestand. Themen, über die sich ergiebig diskutieren ließ.

Seit 2004 zeichnet das Architektur- und Designmagazin HÄUSER die besten Einfamilienhäuser aus. Hunderte Architekten aus ganz Europa haben sich in den vergangenen Jahren am Wettbewerb um den begehrten HÄUSER-Award beteiligt. Inzwischen gilt er als der bedeutendste jährlich verliehene Architekturpreis seines Genres. Die Auszeichnung wird in Kooperation mit dem Bund Deutscher Architekten (BDA), dem Informations-Zentrum Beton und dem Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) vergeben und von Parkett Dietrich unterstützt.



# MUT ZUR VERÄNDERUNG

Bettina Hintze

8

Die Zukunft des Bauens liegt in der Vergangenheit: Immer mehr Häuser, die in die Jahre gekommen sind, müssen renoviert werden, darunter auch zahlreiche Gebäude aus der Nachkriegszeit. Schon heute entfallen rund drei Viertel aller Bauaufgaben in Deutschland auf den Bestand – und die Tendenz ist steigend, zumal wir immer bewusster mit Ressourcen umgehen. Vorhandene Architektur zu erhalten, zu sanieren und weiterzuentwickeln ist aber nicht nur aus ökologischen und ökonomischen Gründen sinnvoll, sondern kann auch für Planer und Bauherren eine durchaus reizvolle Herausforderung sein.

Ein altes Haus mag zwar zahlreiche funktionale Defizite oder bauliche Schwachstellen aufweisen, eines jedoch hat es jedem Neubau voraus: Es bringt eine Geschichte mit. Bestehende Gebäude sind Zeitzeugnisse, egal aus welcher Epoche sie stammen, und sie haben oft ein besonderes Flair: Wen faszinieren nicht die schönen handwerklichen Details oder großzügigen Raumproportionen klassischer Altbauten? Doch selbst wenn es sich um weniger attraktive Nachkriegsarchitektur oder einen schmucklosen Zweckbau handelt, erscheinen uns alte Häuser als individueller, da sie nicht vom Standardrepertoire der heutigen Bauindustrie geprägt sind.

Darüber hinaus bieten viele Bestandsbauten einen weiteren unschätzbaren Vorteil: Sie liegen meist in gewachsener Umgebung, idealerweise sogar in zentralen Lagen mit guter Infrastruktur. Diesen Standortfaktor kann ein Neubau auf der grünen Wiese kaum wettmachen. Zumal es ohnehin immer mehr Bauherren zurück in die Stadt zieht – dorthin also, wo freie Grundstücke knapp und teuer sind. Und wenn die Möglichkeiten für einen Neubau beschränkt sind, rücken vorhandene Immobilien in den Fokus der Kaufinteressenten. Die schicke Jugendstilvilla oder das schicke Loft kann sich zwar kaum jemand leisten, vielleicht aber das kleine, unscheinbare Siedlungshaus. Gerade der Blick auf scheinbar weniger attraktive Objekte lohnt sich, egal ob biederer Reiheneigenheim oder leer stehende Industriehalle: Jedes Haus hat seine spezifischen Qualitäten, die ein guter Planer erkennen und herausarbeiten kann. Sogar Gebäude ohne historischen Charme oder Bauruinen, die scheinbar nur noch für einen Abriss taugen, können zu wahren Verwandlungskünstlern werden.

Und im Gegensatz zu einem Neubau hat man als potenzieller Käufer oder Bauherr eine Bestandsimmobilie bereits vor Augen: Man muss sich nicht in abstrakte Planzeichnungen vertiefen, sondern kann im Gebäude herumlaufen und sich vielleicht sogar vorstellen, wie es später einmal aussehen könnte. Dies birgt allerdings auch die Gefahr, allzu schnell dem Charme eines alten Hauses zu erliegen und sich unbedacht auf ein Umbau-Abenteuer einzulassen, das mitunter wesentlich aufwändiger und komplizierter geraten kann als ein Neubau. Gerade verdeckte Mängel erweisen sich im Nachhinein als tückisch, ihre Beseitigung ist meist sehr zeit- und kostenintensiv.

## BLICK ZURÜCK NACH VORN

Schon vor dem Kauf empfiehlt es sich daher, fachlichen Rat einzuholen, beispielsweise bei einem Sachverständigen, einem Bauherrenberater oder einem Architekten, der idealerweise Erfahrungen in der Altbausanierung hat. Mit geschultem Planerauge und einer gründlichen Bestandsaufnahme lassen sich nicht nur eventuelle Mängel und Schäden frühzeitig erfassen, sondern auch das Umbaupotenzial und der erforderliche Aufwand besser abschätzen.

Je nach Gebäudealter wurden beispielsweise andere Baustoffe und -techniken eingesetzt, sodass auch die typischen Schwachstellen variieren. Dies beginnt bereits im Keller, der bei Häusern aus der Vorkriegszeit meist nicht abgedichtet und dementsprechend feucht ist. Auch Risse oder Putzschäden an Außenwänden können erste Hinweise auf schwerwiegendere Baumängel sein. Ein häufiges Manko bei Gebäuden aus den Nachkriegsjahren wiederum ist ihre unzureichende Wärmedämmung sowie eine schlechte Schallisolierung, die gerade bei Reihenhäusern problematisch ist. Ein besonderes Augenmerk sollte der Dachkonstruktion gelten: Mitunter können durch frühere unsachgemäße Sanierungen, defekte Dämmungen oder fehlende Dampfsperren erhebliche Feuchte- oder Schimmelschäden entstanden sein.

Der Zahn der Zeit nagt auch an Leitungsinstallationen: Wasser- und Abwasserrohre können in Lauf der Jahre undicht werden,



alte Elektroleitungen entsprechen meist nicht mehr den heutigen Sicherheits- und Betriebsanforderungen. Und nicht zuletzt sollte man die bestehende Heizungsanlage überprüfen: Je nach Alter des Kessels kann ein Austausch notwendig oder sogar vom Gesetzgeber gefordert sein. Ohnehin kommt ein Hauseigentümer bei größeren Umbaumaßnahmen mit Änderungen an der Gebäudehülle kaum noch um eine energetische Sanierung herum – etwa wenn Fenster ausgetauscht, Fassadenverkleidungen erneuert oder Dächer gedämmt werden –, selbst wenn er nicht die gleichen strengen Regeln und Richtwerte der Energieeinsparverordnung (EnEV) einhalten muss wie bei einem Neubau.

## MEHR LICHT, LUFT UND RAUM

Abgesehen von etwaigen Mängeln an der Substanz gibt es eine Reihe anderer Aspekte, die einen Umbau erforderlich machen: Unsere Wohnvorstellungen, aber auch unsere Flächenansprüche haben sich in den vergangenen Jahrzehnten stark verändert. Was früher noch geräumig wirkte, erscheint uns heute als bedrückend eng. Etwa die funktionalen Küchen, in denen die Hausfrau einst diskret hinter verschlossener Tür werkelt. Oder die minimalistisch ausgestatteten Nasszellen, die mit unseren modernen Wellnessbädern wenig gemeinsam haben. »Mehr Platz, mehr Licht und mehr Wohnqualität« – so lauten daher auch die häufigsten Planungsvorgaben der Bauherren an ihre Architekten. Sie wünschen sich offene Grundrisse statt schmaler Raumschachteln, transparente Glasfronten statt kleinteiliger Fenster, zusätzliche Fläche für die wachsende Familie oder auch mehr Komfort und Bequemlichkeit fürs Alter.

Das Veränderungspotenzial eines Altbaus zu erkennen und eine passende Umbaulösung zu erarbeiten, ist Sache des Architekten, der hier weniger die Rolle eines visionären Entwerfers als eines kreativen Fortentwicklers übernimmt: Er muss das Machbare und Mögliche mit den Wünschen, aber auch den finanziellen Mitteln seiner Auftraggeber in Einklang bringen. Inwieweit sich beispielsweise Trennwände problemlos entfernen lassen, hängt von der Statik des Hauses ab. Und ob die ersehnte räumliche Erweiterung – etwa durch Aufstockung oder Anbau – über-

haupt zulässig ist, entscheidet das Baurecht. Besonders strikte behördliche Regeln kommen zudem bei der Renovierung eines denkmalgeschützten Objektes ins Spiel.

## ALT UND NEU AUF EINEM NENNER

So unterschiedlich die jeweiligen Ausgangssituationen und Beweggründe sind, so verschieden sind auch die Planungskonzepte und Herangehensweisen an einen Umbau, wie die Beispiele in diesem Buch belegen: Sie reichen von denkmalgerechten Sanierungen, sensiblen Rekonstruktionen oder der Revitalisierung leer stehender Substanz bis hin zu kompletten Überformungen mit einem neuen Baukörper. Mal beschränken sich die Veränderungen auf das Gebäudeinnere, wo durch das wohlkalkulierte Entfernen weniger Wände ein neues Wohngefühl entsteht. Mal wird dem alten Haus ein kontrastierender Neubau zur Seite gestellt oder ein ganzes Geschoss hinzugefügt.

In allen Fällen dient der Bestand als Anknüpfungspunkt: Umbauen bedeutet immer, sich mit dem Vorhandenen auseinanderzusetzen, Kompromisse zu machen, sich auf Überraschungen und Verzögerungen einzustellen – doch schließlich wird man auch mit einem ganz besonderen Ergebnis belohnt. Und dass dem Alten heute wieder mehr Wertschätzung entgegengebracht wird, zeigt sich auch an Details: Wurden beispielsweise Kastenfenster früher meist rigoros entsorgt und durch Einfachfenster ersetzt, bemüht man sich immer öfter, sie zu sanieren und energetisch zu ertüchtigen, wie auch einige unserer Projekte veranschaulichen. Holzdielen oder Parkettböden kommen wieder zum Vorschein, nachdem sie jahrzehntelang unter Teppichen verschwunden waren – was sie erfreulicherweise gut konserviert hat. Viele Relikte früherer Zeiten werden oft in Eigenleistung liebevoll aufgearbeitet, sichtbare Schrammen oder andere Spuren der Vergangenheit gelten dabei nicht als Makel, sondern als Zeichen von Charakter. Und wie gut sich diese besonderen Qualitäten eines Altbaus mit den Vorzügen und dem Komfort zeitgemäßer Architektur verbinden lassen, zeigen auch die 20 besten Umbauten aus dem HÄUSER-Award 2015 auf den folgenden Seiten.



# PROJEKTE





Bettina Hintze

## **Häuser mit Charakter - Umbauen, erweitern, aufstocken**

Die Besten der Besten. HÄUSER-Award

Gebundenes Buch mit Schutzumschlag, 168 Seiten, 21,5 x 28,0 cm  
ISBN: 978-3-421-03980-4

DVA Architektur

Erscheinungstermin: März 2015

Alte Häuser – attraktiv und zeitgemäß

Alte Häuser haben einen unverwechselbaren Charme – aber räumlich, funktional oder technisch entsprechen sie oft nicht den heutigen Wohnvorstellungen. Doch lassen sich die Qualitäten eines Altbaus hervorragend mit den Vorzügen moderner Architektur verbinden. Das beweisen die aktuellen Beispiele in diesem Buch, alle ausgezeichnet von der Jury des renommierten HÄUSER-Awards. Ob behutsame Modernisierung oder beherzter Eingriff, ob Anbau, Aufstockung, Dachausbau oder Umnutzung: Alle Projekte zeigen eindrucksvoll, wie sich mit kluger Planung und kreativen Konzepten mehr Raum, mehr Licht und mehr Wohnqualität schaffen lassen. Die Häuser aus ganz Europa sind mit professionellen Farbfotos, Grundrissen sowie informativen Texten dokumentiert.