

# Inhalt

- 7 Umbauen – worum es geht
- 9 Gute Gründe für das Umbauen
- 9 Geschichten vom Umbauen / Mit dem Haus verwachsen
- 10 Anpassung an neue Wohnvorstellungen / Die Wohnung oder das Haus vergrößern
- 11 Ein für das Alter bequemeres Haus / Die Aufteilung des Hauses / Neuer Start im alten Haus
  
- 22 Umbau innerhalb des Hauses
- 23 Räume erweitern und verbinden / Kochen ist salonfähig
- 24 Grundrisse straffen und vereinfachen / Wenn die Familie kleiner wird / Die Wohnung beginnt am Eingang
- 25 Wohnungen vereinen
- 30 Dachräume ausbauen
- 31 Ausbau zur Maisonette-Wohnung
- 36 Umbau sonstiger Raumreserven / Untergeschosse ausbauen / Luftraum
- 37 Raumhöhe / Glücksfall: der Speicher Tür an Tür
  
- 44 Denkmalschutz – Lust und Last
- 44 Wenn es Sie betrifft
- 45 Umbauen mit Denkmalschutz / Ein Denkmal durch und durch
  
- 58 Erweitern und Anbauen
- 59 Häuser in den Geschossen erweitern
- 63 Eins drauf setzen – Aufstocken
- 66 Anbauen – Umbau durch Neubau
- 67 Bauplatz im Obergeschoss
- 75 Vorhandene Anbauten und Nebengebäude
  
- 79 Wohnlich gemacht
  
- 94 Jedes Alter bietet seine Chancen
- 94 Was Häuser aus bestimmten Zeiten bieten und was sie fordern
- 96 Häuser bis 1918 - gebaut noch zu Kaisers Zeiten
- 97 Einbau von Bädern / Anbau von Balkonen / Wohnungen vereinen
- 100 20er Jahre – Fortschritt und Tradition
- 106 30er Jahre - besser als die Zeiten / Siedlungshäuser / Landhäuser und Gartenstadt
- 110 50er Jahre – bescheidener Wiederaufbau / Sozialer Wohnungsbau / Eine neue Architektur
- 116 60er Jahre - Sachlichkeit und Beton
- 120 70er Jahre – Alles ist erlaubt
  
- 124 Im Detail – einzelne Maßnahmen
- 125 Wandöffnungen / Tragend oder nicht tragend? / Sturz oder Träger einbauen
- 128 Sicherung durch Abfangen / Mauerwerk und Beton ausbauen
  
- 129 Geschossdecken öffnen und ausbauen / Deckenöffnungen herstellen / Decken ausbauen
- 132 Treppen einbauen / Vorhandene Treppenanlage fortführen / Neue Treppe / Bauart der Treppe / Vorschriften
- 133 Balkone einbauen
- 137 Dachfenster oder Gauben? / Dachöffnungen herstellen / Dachfenster oder Gauben einbauen
- 141 Aufzug einbauen
- 142 Barrierefreiheit für selbstständiges Wohnen
- 143 Neue Heizung / Einbau einer Etagenheizung / Heizungsrohre verlegen / Kamin an neue Heizungsanlage anpassen
  
- 147 Substanz erhalten und verbessern
- 148 Das Haus trockenlegen
- 149 Dächer in Ordnung bringen
- 151 Dachentwässerung und Blecheindeckungen instand setzen
- 152 Flachdächer ausbessern oder erneuern
- 153 Wasser- und Abwasserrohre erneuern
  
- 157 Wärmedämmung verbessern
- 158 Anforderungen der Energieeinsparverordnung
- 160 Außenwände verbessern
- 161 Sichtmauerwerk und Sichtbeton / Verputzte Außenwände
- 162 Außenwände mit Bekleidungen / Luftzwischenräume
- 163 Neue Innendämmung
- 166 Fenster verbessern oder erneuern
- 168 Dämmung geneigter Dächer
- 169 Kellerdecken, Wärmedämmung
- 170 Verbesserung von Flachdächern
- 171 Zugängliche, nicht begehbare Decken über beheizten Räumen
- 172 Decken zum Dachraum
- 173 Heizungs- und Warmwasseranlagen
- 176 Rohrnetz dämmen
  
- 177 Auf den Bauherrn kommt es an
- 178 Ohne Fachleute geht es nicht
- 179 Fachlicher Rat bereits vor Erwerb
- 180 Was Fachleute kosten
- 184 Die Baukosten
- 188 Der Bauantrag
- 194 Ausführungsplanung
- 200 Auf der Baustelle
- 202 Darauf sollten Sie achten
- 204 Baumängel, Verzug, Abnahme
- 206 Abnahme und Mängelanspruch
  
- 208 Quellennachweis – Architekten und Fotografen



Anbau in Mainz

Winfried Klein Architekt . Budenheim (Mainz) . [www.wklein-architekt.de](http://www.wklein-architekt.de)

# Gute Gründe für das Umbauen

## Geschichten vom Umbauen

Es gibt viele Geschichten, an deren Ende die Entscheidung für den Umbau von Haus oder Wohnung steht. Und kennt man diese, so kann man daraus für die eigenen Umbaupläne lernen. Es werden deshalb in diesem Buch nicht nur Wohnungen und Häuser gezeigt, sondern auch einige dieser Geschichten erzählt.

Soll man eine solche Geschichte erfinden, so wird sie von Veränderungen in Familie und Partnerschaft, von Zuwachs und Trennung handeln und davon, dass das Haus diesen Veränderungen nicht oder nicht mehr gerecht wird. Diese Geschichte hätte ihren Anfang beim Bau oder Erwerb der eigenen vier Wände in jungen Jahren, als die Familie und die Kinder noch klein waren. Damals hat man die Neubauten genau für diese Lebensumstände gemacht, verändert sich etwas, können die Häuser nicht mit.

Diese „typische“ Geschichte kommt in den Beispielen aber auffällig selten vor – obwohl sie ständig und überall passiert. Das hat seine Gründe: Diese Umbauten gibt es in großer Zahl, doch sind sie meistens unspektakulär, man bekommt sie gar nicht mit. Es werden Keller- und Dachräume ausgebaut, also Reserven genutzt, an die man beim Bau dann doch gedacht hat oder die sich einfach so ergaben. Hinzu kommt, dass vielen Bauherren eine nach außen sichtbare Veränderung ihres Hauses im Grunde widerstrebt. Der Umbau wird als Eingeständnis verstanden, dass man es hätte besser machen können. So ist die Bereitschaft, sich mit dem Vorhandenen zu arrangieren, groß. An „Umbau“ wird gar nicht gedacht: Es wird nur das zu Ende geführt, was früher begonnen wurde. Tatsächlich wird auch nicht um-, sondern nur ausgebaut. Die Chance, sein Haus nun mit neuer Erfahrung und heutigen Möglichkeiten weiter zu entwickeln, wird nicht gesehen.

Wer hier die eigene Situation wiedererkennt, mag sich das noch einmal durch den Kopf gehen lassen, nachdem er gesehen hat, was mit Umbauen zu erreichen ist. Vielleicht erkennen Sie, dass der beabsichtigte Ausbau zwar weiterhilft, aber doch keine wirklich gute Lösung ist. Und Sie werden sehen, haben Sie sich erst durchgerungen umzubauen, dann gibt es auf einmal viele gute Lösungen für nicht nur ein Problem, das Sie mit Ihrer Wohnung haben. Umbauen befreit!

## Mit dem Haus verwachsen

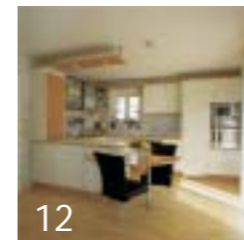
Motive und Ziele hängen davon ab, wie Sie zum Haus (oder zur betreffenden Wohnung) stehen. Geht es um ein Haus, das Sie selbst gebaut haben, so werden Sie das Vorhandene anders sehen und anders behandeln als jemand, der ein Haus erworben hat und es nun seinen Zwecken anpassen will.

Wer sein Haus gebaut hat, hat seine Wohnwünsche weitgehend verwirklicht und seinen Alltag darauf eingestellt. Angefüllt mit Erlebtem gibt das Haus keinen Anlass an Veränderungen zu denken. Das passiert erst, wenn Umstände eintreten, für die das Haus nicht gemacht ist oder wenn solche Umstände zu erwarten sind.

So wird das Haus zu eng, wenn die Familie wächst oder wenn Angehörige ins Haus aufgenommen werden. Oder das Haus wird zu groß, weil die Kinder aus dem Haus sind und es keine andere Verwendung für die leeren Räume gibt.

Auch kann mit zunehmendem Alter der Alltag mühsam werden. Das Haus trägt oft dazu bei, es wird unbequem, denn kaum ein Haus ist für das Altwerden eingerichtet.

Oder man hat einfach genug von dem über Jahrzehnte Gewohnten und will sich nun die inzwischen angesammelten Wohnwünsche verwirklichen.



12



14



16



20



22

Dieser Anbau vermittelt stärker als viele andere Beispiele in diesem Buch, worum es hier ging: Das Haus (unteres Bild) wurde für die Familie zu klein und man hat zusätzlichen Raum geschaffen. Dies unverblümt, mutig, originell. Altes und Neues rücken zusammen und schaffen Geborgenheit, jedes nach seiner Art.



Zusammenfassend lassen sich die Motive für einen Umbau grob wie folgt unterscheiden:

- die Anpassung der Wohnung an neue Wohnvorstellungen
- die Wohnung (das Haus) vergrößern
- das Haus für das Alter bequem machen
- die Aufteilung für mehrere Parteien
- der Wunsch nach den eigenen „vier Wänden“

**Anpassung an neue Wohnvorstellungen**  
Zwar geht es letztlich bei jedem Umbau darum, den Wohnungszuschnitt nach den Vorstellungen der Bewohner zu verbessern. Hier jedoch sind die Fälle gemeint, bei denen nur innerhalb einer Wohnung oder eines Hauses verändert werden soll, die äußere Begrenzung aber unverändert bleibt.

Das betrifft vor allem Eigentumswohnungen, bei denen weitergehende Veränderungen nicht möglich sind oder der (nur schwer zu erhaltenden) Zustimmung der Gemeinschaft bedürfen.

Viele Hauseigentümer scheuen den größeren Aufwand, der mit Anbauen oder Eingriffen in die Gebäudehülle verbunden ist und beschränken sich des-

halb von vornherein auf das, was im Haus möglich ist. Womit nicht gesagt ist, dass Umbauen innerhalb des Hauses immer die kostengünstigere Lösung ist. Es ist oft einfacher und billiger anzubauen, als entsprechende Veränderungen im Haus zu realisieren.

Bei Baudenkmalen ist die Beschränkung auf das Gebäudeinnere amtlich verordnet. Doch auch hier lohnt es auszuloten, ob es Spielräume gibt.

Die Anpassung der Wohnungen zielt immer auf einen höheren Standard ab oder auf das Zeitgemäße, das Moderne. Es geht dabei hauptsächlich um größere Räume und großzügige Raumbeziehungen, um neue und komfortablere Bäder, um attraktive, offene Küchen und um die Öffnung der Räume für ein Wohnen ohne trennende Wände. Selten fehlt es an Räumen. Das Gegenteil ist der Fall, denn häufig werden Räume aufgelöst. Die Anpassung von Wohnungen orientiert sich am Vorhandenen. Daraus will man das Beste machen. (Beispiel Seite 12)

**Die Wohnung oder das Haus vergrößern**  
Größere Räume und großzügige Raumbeziehungen sind das häufigste Motiv für den Umbau. Oft lässt sich das mit einer Anpassung innerhalb des Hauses

verwirklichen. Wer mehr Fläche oder zusätzliche Räume benötigt, kommt mit einer Anpassung nicht zurecht. Wer umbaut, will den zusätzlichen Raum nicht um den Preis beengter Verhältnisse. Wer zusätzliche Räume will, muss das Haus erweitern oder anbauen, soweit es keine für einen Ausbau geeigneten Reserven gibt. (Beispiel Seite 14)

**Ein für das Alter bequemeres Haus**  
Über das Alt-Werden spricht man nicht. Das belegt die geringe Zahl an Umbauten, für die dieses Motiv genannt wird oder erkennbar ist. Dennoch steckt der Gedanke an Erleichterungen für das Alter hinter mancher Entscheidung. Vieles wird verdrängt mit dem Hintergedanken, das Nötige könne auch später noch gemacht werden. Richtig wäre es, die Unwägbarkeiten des Alters beim Umbauen offen einzubeziehen. Türöffnungen und Bewegungsflächen lassen sich im Nachhinein nur noch schwer und mit erheblichem Aufwand realisieren als im Zuge des Umbaus. Das ist übrigens kaum eine Kostenfrage. (Beispiel Seite 16)

**Die Aufteilung des Hauses**  
Für den Wunsch, das Haus aufzuteilen, gibt es hauptsächlich zwei Motive. Das eine besteht in der Absicht, das Haus für das Nebeneinander mehrerer Parteien einzurichten. Meistens geht es darum, die Familie zusammenzuhalten und um gegenseitige Unterstützung, nicht zuletzt im Hinblick auf das Alter. (Beispiel Seite 16)

Das andere Motiv ist ein wirtschaftliches. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen Teil des Hauses zu vermieten oder zu verkaufen. Hierzu gehört auch das Aufteilen von Wohnhäusern in Wohneigentum. Das wird hier aber nur insoweit behandelt, als nennenswerte Umbauten dazu erforderlich sind.

*Vor 25 Jahren hat man das Haus gebaut und Tag für Tag darin gelebt. Man hat sich an jedes Detail gewöhnt und denkt, man braucht es. Doch dann kommt der Tag, an dem*

**Neuer Start im alten Haus**  
Die meisten in diesem Buch vorgestellten Umbauten wurden nicht von den damaligen Bauherren umgebaut, sondern von Erben oder Käufern, die keinen persönlichen Bezug zum Haus haben. Der große Bestand an Eigenheimen, der nach dem Krieg erstellt wurde, ist in die Jahre gekommen, in denen die Häuser den Besitzer wechseln. Dieses Angebot wird von den heute Bauwilligen, die sich ihr eigenes Heim schaffen wollen, als gute Alternative zum Neubau angenommen.

Bei der Entscheidung für ein bestimmtes Haus spielen der Standort, das Grundstück und der Gesamteindruck eine wichtige Rolle. Ob das Haus nach Größe und Zuschnitt passt, kann dabei zweitrangig sein, wenn ein Umbau nach den Vorstellungen der Käufer möglich ist. Siedlungshäuser beispielsweise, die mit 80 oder 90 Quadratmeter den damaligen Bauherren vollauf genügten, sind für die heute Bauwilligen nur dann attraktiv, wenn erweitert oder angebaut werden darf.

Wer so zum alten Haus kommt, für den kommt der Umbau dem Neubau auf einem unbebauten Grundstück gleich. Unbelastet durch Erinnerungen wird das Haus nüchtern als verfügbare Bausubstanz angesehen, mit der die eigenen Pläne verwirklicht werden können. Inwieweit der Bestand weiter verwendet und in welchem Umfang verändert wird, hängt wie beim Neubau vom Baurecht ab, vom Bauprogramm und vom Budget.

Oft gibt der Charme alter Häuser den Ausschlag zum Erwerb. In solchen Fällen wird das Haus gleichsam adoptiert und die Umbauwünsche dem Erhalt untergeordnet. Das ändert nicht die Motive des Umbaus, lediglich die Mittel. (Beispiel Seite 20)

*man bemerkt, dass man genug davon hat und dass es Zeit wäre für etwas Neues, Zeit für einen Umbau. (Zustand vor dem Umbau zu Beispiel Seite 26)*

Projektdaten:  
Wohn- und Nutzfläche  
An- und Umbau 76 m<sup>2</sup>  
Bauvolumen Anbau 207 m<sup>3</sup>  
(unterkellert)  
Baukosten 107.850 EUR



Bodo Schanzenberger  
Architekt . Rottenburg

# Neubau oder Umbau – nachrechnen lohnt



Gesucht wurde ein Bauplatz. In der so genannten Villenkolonie wurde man fündig: Ein gut gelegenes Grundstück stand zum Verkauf. Zwar befand sich hier bereits ein einfaches, 1948 errichtetes Einfamilienhaus, doch das Gebäude war in baulich schlechtem Zustand und für die neuen Eigentümer – eine 4-köpfige Familie – viel zu klein. Deshalb wurden der Abriss und ein Neubau geplant. Nachdem die Pläne aber konkreter wurden und man genau nachgerechnet hatte, wurde der Abbruch aus Kostengründen verworfen. Günstiger war stattdessen, den Altbau zu modernisieren und zum Garten hin anzubauen.

Der kleinteilige Altbau enthält nun überwiegend dienende Funktionen und wurde, abgesehen von der Sanierung der Gebäudehülle, nur durch geringfügige Eingriffe der veränderten Nutzung angepasst. Im nicht unterkellerten Anbau befinden sich der neue Wohnbereich sowie im Obergeschoss die beiden Kinderzimmer.

## Um- und Anbau eines Siedlungshauses in Darmstadt



Die Nahtstelle zwischen Alt und Neu: Bestand und Anbau sind mit einer 90 cm breiten Glasfuge deutlich voneinander abgesetzt. An diese großzügig belichtete Schnittstelle zwischen Alt und Neu wurden der Gebäudeeingang und auch die interne Erschließung verlegt. So wird der Übergang gut sichtbar und für die Bewohner tagtäglich erlebbar.



Zur deutlichen Unterscheidung des neuen Baukörpers von dem bestehenden mit Satteldach wurde entgegen den Bestimmungen des Bebauungsplans ein Flachdach geplant und baurechtlich durchgesetzt. Der Anbau erscheint nun wie ein im Garten abgestellter Würfel und tritt bewusst in Diskurs mit der umgebenden Bebauung. Das Erdgeschoss mit der weit über den Hauseingang auskragenden Decke ist

massiv, das Obergeschoss aus vorgefertigten Elementen in Holzrahmenbauweise ausgeführt. Damit war ein Mittelweg gefunden zwischen der angestrebten kurzen Bauzeit und den Wünschen hinsichtlich Raumklima und Speichermasse. Die unterschiedlichen Konstruktionen sind durch den stark farbigen Rauputz im Erdgeschoss und die horizontale Lärchenholzschalung im Obergeschoss abgebildet.

- |                 |                |
|-----------------|----------------|
| 1 Wohnraum      | 6 Kinderzimmer |
| 2 Essen         | 7 Bad, WC      |
| 3 Küche         | 8 Flur, Diele  |
| 4 Arbeitszimmer | 9 Terrasse     |
| 5 Schlafzimmer  |                |



# Wohnfläche – einfach aus der Luft gegriffen

In Häusern aus der Zeit vor 1900 gibt es das zuweilen: Raumhöhen um 5 Meter. Wohnfläche liegt hier „in der Luft“. Wie man sie gewinnen kann, zeigt dieses Beispiel.

Alle nicht tragenden Wände und Einbauten wurden entfernt, irgendwann verschlossene Fensteröffnungen den Dimensionen des Raums angepasst oder wiederhergestellt. Der Luftraum der so entstandenen Räume wird mit auf etwa halber Höhe eingezogene Räume erschlossen. Wie und in welchem Umfang das geschieht, ist entscheidend für das Ergebnis.

Dass dies mit Gefühl und Augenmaß geschah, ist Verdienst der Architektin. Die Belichtung über die Fenster und das Erlebnis der hohen Räume bleiben so gewahrt. Es entsteht eine reizvolle Abfolge unterschiedlich hoher Räume, ihrer jeweiligen Funktion entsprechend. Auch die Nutzung der neuen Ebenen ist überraschend (und mutig): Das Bad liegt nicht wie es nahe liegend erscheint an der Tragwand, sondern schließt zum Luftraum hin ab. Es nutzt so ganz selbstverständlich die zunehmende Raumbreite der Galerie für die Abfolge der Badeinrichtungen.

▲ Aus dem Wohnbereich führt die Treppe auf die Schlafgalerie. Dort befinden sich auch die Ankleide und das Bad.



Küche mit Essplatz – oberhalb des Schrankelements die Badgalerie mit der zum Luftraum abschließenden Wand.



Blick aus der Küche zum Wohnraum – rechts der Durchgang zum Arbeitsraum.



Bad auf der Galerie – im Hintergrund die Dusche, rechts die zum Luftraum über der Küche abschließende Wand.

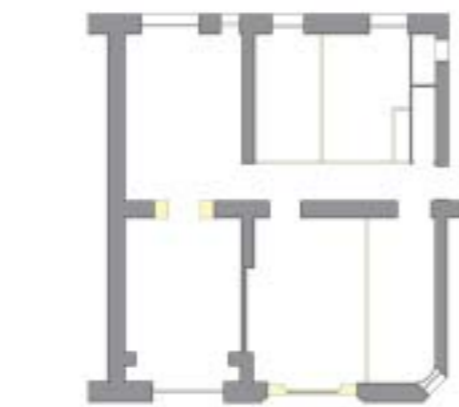


Arbeitsplätze auf der Galerie – so könnte aber auch eine Schlafebene für ein Kinderzimmer hergestellt werden.

## Umbau einer Wohnung in Berlin



► Blick von der Schlafgalerie in den Wohnraum. Die Treppe ist angenehmer zu begehen, als es hier den Anschein hat.



Bestand – die gelben Bauteile wurden abgebrochen



Ebene 1



Ebene 2

- 1 Garderobe
- 2 Kochen, Essen
- 3 Wohnen
- 4 Arbeiten
- 5 Bad
- 6 Schrankraum
- 7 Schlafen
- 0 Luftraum

Projektdaten:  
Wohnfläche alt 115 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche neu 160 m<sup>2</sup>

Als Lichtskulptur wirkt der Container mit Toilette und Dusche im großen, ungeteilten Wohnraum. Wohnraum heißt hier kompromissloses Eingehen auf die ganz persönliche Gestaltung des alltäglichen Lebens durch die Bewohner.



mit Wänden eingesperrt. Das es auch anders geht, konnten sie hier beweisen.

Alle Einbauten sind als Möbel konzipiert, die sich frei im Raum aufstellen lassen. Sie mussten eigens entwickelt und mit Hilfe engagierter Handwerksbetriebe als Unikate gebaut werden.

Auch bei der Elektroinstallation wurden unkonventionelle Wege beschritten. Um die Wände unversehrt zu belassen, sind alle Leitungen, Schalter und Steckdosen in den Fußboden eingebaut. Dies ist in der Industrie nicht ungewöhnlich, deshalb konnte auf entsprechende Geräteprogramme zurückgegriffen werden. Lichtschalter mit dem Fuß zu betätigen mag sonderbar erscheinen, doch der Mensch ist lernfähig, zumal, wenn er zu Hause barfuß geht und sich darüber freuen kann, die Hände für Wichtigeres frei zu haben.



Projektdaten:  
Wohnfläche 120 m<sup>2</sup> Raumhöhe 3,10 m  
Umbaukosten 85.000 EUR

Wohnraum nach Lust und Laune umgestalten – hier ist das uneingeschränkt möglich. Wo heute gegessen wird, ist morgen der Schlafplatz – oder auch nicht.



Auch die Küche ist nicht starr: Wird sie nicht benutzt, lässt sich der Küchenblock schließen, indem das mittlere Element zwischen Herd und Spüle eingeschoben wird.

## Wohnen hat doch nichts zu tun mit „gewöhnlich“

### Umbau einer Industrietage zur Loftwohnung in Berlin

Recht hat er, der Bauherr, und die Architekten haben dafür gesorgt, dass er Recht behält, nach dem Umbau. Vorbilder gab es keine. Die anderen Lofts im Haus waren schon sauberlich unterteilt durch Wände und feste Einbauten. Genau das wollte der Bauherr nicht. Der große Raum von rund 120 m<sup>2</sup> Fläche war schließlich (vor ca. 100 Jahren) nicht gemacht

worden für Kleinteiliges. Das sollte so bleiben. Nur so konnten das alte Ziegelmauerwerk und die Ziegelkappendecke ihre Wirkung entfalten. Das wollte der Bauherr.

Damit waren die Architekten gefordert, sich vieles Neues einfallen zu lassen, denn „gewöhnlich“ sind Toiletten, Duschen, Bäder und meist auch Küchen

Toilette und Dusche als Ver- und Entsorgungsmöbel. Die Zuleitungen kommen von der Decke. Der Bodeneinlauf musste wegen der geringen Fußbodenhöhe speziell ausgetüftelt und angefertigt werden. Hier wird auch die frei zu bewegendende Badewanne entleert: Sie wird einfach über den Bodeneinlauf geschoben. ▶



Waschtisch als Waschplatz. Was sonst hinter Wänden und Türen versteckt wird, rückt hier in den Blickpunkt, weil es wichtig ist. ▶▶

