

THOMAS DREXEL

Reihen- und Doppelhäuser

modernisieren, umbauen und erweitern

THOMAS DREXEL

Reihen- und Doppelhäuser

modernisieren, umbauen und erweitern

Neue Wohnqualität schaffen mit kreativen Konzepten

Deutsche Verlags-Anstalt

INHALT

Einführung: Vom Sanierungskandidaten zum individuellen Traumhaus Reihen- und Doppelhäuser attraktiv umgestalten	6
50er-Jahre-Haus mit altem Charme und neuen Qualitäten Komplettumbau eines Reihenendhauses mit Dachausbau abp architekten/Thomas Pfeiffer, München	22
Neuer Raum zum Wohnen und Arbeiten Erweiterung und Anpassung eines Doppelhauses aus den 1950er Jahren Architekt Roland Baumgärtner, Konstanz	28
Loftartige Umgestaltung und modernes Erscheinungsbild Umbau eines 70er-Jahre-Reihenhauses für zwei Personen Architekt Peter Brinkmann, Welzheim	32
Denkmalsanierung mit zeitgemäßem Komfort Sanierung eines Doppelhauses von 1892 mit Grundrissanpassung und neuer Dämmung Feyerherm Schultz Zander Architekten, Berlin	38
Großzügiges Wohngefühl auf 82 Quadratmetern Sanierung und Grundrissanpassung eines Reihenhauses von 1934 Gramming Rosenmüller Architekten, München	42
Neuer Charakter für ein altes Gebäude Anspruchsvoll wohnen und arbeiten im Reihenhaus Gramming Rosenmüller Architekten, München	48
100 Jahre altes Energiesparwunder Komplettumbau und energetische Sanierung eines Reihenmittelhauses Hoersch&Henrich Architekten, Köln	54
Neuer Raum zum Wohnen und Arbeiten Erweiterung und Anpassung eines Reihenmittelhauses aus den 1980er Jahren Hicker Architekten, Friedberg	60
Sensibel saniert, zeitgemäß erweitert Umbau eines Reihenhauses aus den 1920er Jahren mit Dachausbau und Anbau hiendl_schineis architektenpartnerschaft, Passau/Augsburg	66
Aus den 1970er Jahren ins Heute Komplettumbau eines Reihenmittelhauses hiendl_schineis architektenpartnerschaft, Passau/Augsburg	70
Verschmelzung von Alt und Neu Ein Doppelhaus aus den 1920er Jahren wird saniert und erweitert Holzerarchitekten, Stuttgart	74
Alte Wertigkeiten, neue Offenheit Sanierung einer Doppelhaushälfte mit Erweiterung KARO* Architekten, Leipzig	80
Aus Sanierungsfall wird Energiespar-Raumwunder Komplettumbau einer Doppelhaushälfte mit Dachausbau und energetischer Optimierung Architektin Beate Limbacher, München	84

Mit neuem Kleid und neuer Raumqualität	90
Komplettumbau eines Doppelhauses von 1963 mit Dachausbau und Erweiterung Architekt Nico Mast, Allmersbach	
Großzügiger wohnen	96
Erweiterung eines Doppelhauses mit Anpassung des Grundrisses Architekt Matthias Mecklenburg, Hamburg	
Anspruchsvoll wohnen in der Doppelvilla	100
Komplettumbau eines Gründerzeitanwesens mit Dachausbau und Erweiterung Architekt Matthias Mecklenburg, Hamburg	
Update mit Feingefühl	106
Sanierung und Innenumbau eines Reiheneckhauses mit neuem Freibereich Merki Schmid Architekten, Basel	
Neues Wohnen im 30er-Jahre-Reihenhaus	112
Umbau eines Reihemittelhauses von 1937 mit Dachausbau und Erweiterung mt2 Architekten Stadtplaner, Nürnberg	
Kubischer Anbau mit Esprit	118
Erweiterung eines Doppelhauses aus den 1990er Jahren Poggel Architekten, Köln	
Offen für Außergewöhnliches	122
Erweiterung einer Doppelhaushälfte von 1998 in Holzbauweise Poggel Architekten, Köln	
Mit Sinn für das Detail	128
Sanierung und Innenumbau eines Doppelhauses von 1925 Turck Architekten, Düsseldorf	
Sanfte Anpassung, große Wirkung	134
Gelungener Innenumbau eines kleinen Reihemittelhauses von 1906 Umbra Architektur, Bern	
Ein repräsentatives Reihenhaus	140
Denkmalsanierung und punktuelle Anpassung des Grundrisses Umbra Architektur, Bern	
Das gestreckte Haus	146
Zweigeschossige Erweiterung eines Reihemittelhauses Ruud Visser Architecten, Rijswijk/Niederlande	
Ein Kleinsthaus wohnlich gestalten für zwei	152
Aufstockung und Umbau eines halben Reihemittelhauses Architekt Daniel Wickersheim, Hamburg	
Bildnachweis	158
Adressen der Architekten	159
Dank, Impressum	160



Vom Sanierungskandidaten zum individuellen Traumhaus

Reihen- und Doppelhäuser attraktiv umgestalten

Viele Millionen Reihen- und Doppelhäuser gibt es in Deutschland, Österreich und der Schweiz, und geschätzte 80 % davon haben dringenden Sanierungsbedarf. Das betrifft sowohl die Anpassung der Architektur und des Grundrisses an zeitgemäße Vorstellungen als auch die Erweiterung des Wohnraums und die bauliche und energetische Sanierung. Dieses Buch zeigt, wie die optimale Planung des eigenen Reihen- oder Doppelhaus-Umbaus gelingt.

Die ausführlich dokumentierten Projekte machen deutlich, wie die Reihen- und Doppelhäusern oft zugeschriebenen Nachteile der räumlichen Beschränktheit und der fehlenden Großzügigkeit auf kreative Weise ins Positive gewendet werden können, wenn richtig geplant und mit kompetenten Fachleuten gearbeitet wird.

Reihen- oder Doppelhäuser als Alternative zum freistehenden Eigenheim – für junge und ältere Bauherren

In Zeiten explodierender Baupreise für Neubauten wie auch für Grundstücke, insbesondere im städtischen Umfeld, werden ältere Reihen- und Doppelhäuser zunehmend interessant, verbinden sie doch vergleichsweise vertretbare Erwerbskosten mit der Privatheit eines eigenen Hauses und Gartens. Und natürlich möchten auch Bewohner eines in die Jahre gekommenen Gebäudes wissen, wie das eigene Heim an die gewandelten Ansprüche angepasst werden kann, beispielsweise hinsichtlich Komfort und Barrierefreiheit. Für alle Fragen zur Renovierung und Erweiterung von Reihen- und Doppelhäusern gibt dieses Buch wichtige Hilfestellung – für den gesamten Planungs- und Bauprozess. Den Auftakt macht dabei eine allgemeine Anleitung zum Umbau und zur Erweiterung von Reihen- und Doppelhäusern, an die sich ein ausführlicher Projektteil anschließt.

Linke Seite Durch Komplettumbau mit neuem Dachstuhl, Veränderung der Außenwände, Dämmung und großflächiger Verglasung der Gartenseite ist diese Doppelhaushälfte nicht nur hoch funktional, sondern auch fast zum Plusenergiehaus geworden (Architektin Beate Limbacher).

Rechts Traumhafter, loftartiger Wohn-, Ess- und Kochbereich eines umgebauten Reihenendhauses – ohne jede Beengtheit (Architekt Peter Brinkmann)

Rechte Seite links Die stimmige Fassade dieses Reihenmittelhauses nach der Sanierung zeigt, dass allen Maßnahmen ein überlegtes Sanierungskonzept mit Sinn für richtige Proportionen zugrunde lag (Gramming Rosenmüller Architekten).

Rechte Seite rechts Der Erhalt charmanter Details (hier ein historischer Treppenaufgang zum Dachgeschoss) ist wesentlich, um die Atmosphäre eines Altbaus nicht zu beeinträchtigen (mt2 architekten).



Praktische Vorbilder: Beispielhafte Umbauten, Sanierungen und Erweiterungen

Der Projektteil mit 24 vorbildlichen, im Typus und in der Entstehungszeit sehr unterschiedlichen Umbauten beschreibt die ganze Vielfalt der Möglichkeiten – von der bautechnischen Sanierung über die Fassadengestaltung, die Minimierung des Energieverbrauchs und die Herstellung einer großzügigen Wohnatmosphäre bis hin zur kreativen Schaffung zusätzlichen Wohnraums, sei es durch den Ausbau des Dachgeschosses oder durch Erweiterungen. Auch die Anlage von stimmungsvollen Sitzplätzen und Gärten ist Teil der Darstellung.

Vorge stellt werden Beispiele aus unterschiedlichen Regionen des deutschsprachigen Raums, unter anderem aus München, Stuttgart, Köln, Düsseldorf, Hamburg und Leipzig, aber auch aus Südbaden, Basel und Bern. Die ursprüngliche Erbauungszeit der Häuser, die mit jeweils sehr unterschiedlichen Baustilen korrespondiert, reicht von der Zeit um 1900 bis in die 1990er Jahre; die Bandbreite vom einfachen Häuschen mit deutlich unter 100 Quadratmetern bis zum denkmalgeschützten Anwesen mit repräsentativem Anspruch, vom Low-Budget-Umbau mit Niveau bis zur High-Tech-Sanierung, von der vorsichtigen Anpassung des Bestands bis zum Komplettumbau.

Informative und zugleich gut verständliche Texte, Baudaten, Pläne und attraktive Fotos beschreiben die Ziele, planerischen Ideen, Grundriss- und Erschließungslösungen, Konstruktionsweisen und Materialien.

All diese vorbildhaften Umbau- und Erweiterungslösungen zeigen, wie aus teils unscheinbaren Allerweltsbauten außergewöhnliche Wohnhäuser mit viel Aufenthaltsqualität und Atmosphäre werden!



Erwerb und erste Planungsschritte

Ist ein Gebäude nicht durch Schenkung oder Vererbung an die Bauherren gelangt, sind vor dem Beginn der ersten baulichen Maßnahmen einige entscheidende Punkte zu beachten. Der allerwichtigste hierbei ist es, sich schon bei der Immobiliensuche nicht unter Druck setzen zu lassen – auch nicht von den eigenen Planungen. So ist etwa die Zielsetzung, bei der Geburt eines Kindes aus einer Wohnung ins renovierte Haus einzuziehen zu können, verständlich, aber nicht sinnvoll. Übermäßige Eile wirkt sich stets negativ sowohl auf die Auswahl des Objekts als auch auf die Finanzierung, die Planung, die Angebotspreise und die Qualität der durchgeführten Maßnahmen aus. Gerade das Vorhaben eines Umbaus braucht zudem viel Zeit, um sich über die eigenen Möglichkeiten, Vorstellungen und Ziele klar zu werden. Nicht zuletzt treten bei Sanierungen und Umbauten immer wieder auch unvorhersehbare Dinge zutage, die neue Entscheidungen erfordern. Und genau diese Entscheidungen – beispielsweise „Wie gehen wir mit vorgefundenen historisch wertvollen Altbelägen um?“, „Wie behandeln wir die schöne alte Treppe?“, „Welcher Putz eignet sich für unseren Wandbaustoff im Wohnzimmer?“ – bedürfen jeweils einer gewissenhaften Auseinandersetzung, oft im Zusammenwirken von Bauherren und Planer, aber auch bei der Auseinandersetzung mit Dritten wie Denkmal- und Genehmigungsbehörden.

Mit Konzept umbauen – vom Planungsbeginn bis zur Fertigstellung

Einem großen Sanierungs- und Umbaubedarf steht oft in der Praxis eine architektonisch, ästhetisch und funktional unzureichende Qualität der ausgeführten Maßnahmen gegenüber. Häufig werden Dachflächen mit fehl- und überdimensionierten Gauben verunstaltet, Fassadenöffnungen unsachgemäß verändert, ge-



stalterisch und bautechnisch unzureichende Kunststofffenster eingesetzt und unsachgemäße Dämmmaßnahmen durchgeführt, die oft erst große bauphysikalische Probleme schaffen. Ganz zu schweigen von dysfunktionalen Grundrissanpassungen und überkauerten Ausbaumaßnahmen ohne wirklichen Nutzen. Daher ist eine von Anfang an kompetente Planung mithilfe eines guten Architekten unabdingbar, um eine fachlich richtige Sanierung, eine hochwertige Architektur, eine deutliche Aufwertung der Wohnqualität und eine wirksame Verbesserung des Energieverbrauchs zu erreichen.

Grundsätzlich wird das Umbaukonzept vom Zustand der Immobilie und dem sich daraus ergebenden baulichen und energetischen Sanierungsbedarf, der Zahl der Bewohner und ihrem Platzbedarf, der jeweiligen Ansprüche an den Wohnstil, den bestehenden Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten und natürlich vom Budget bestimmt. Ein kompetenter Architekt entwickelt daraus das jeweils bestangepasste Umbaukonzept, das den größtmöglichen Nutzen zu geringstmöglichen Kosten schafft. Er fungiert als partnerschaftlicher Ratgeber, der im Zweifelsfall von zwei fachlich guten Maßnahmen diejenige empfiehlt, die sich bei gleichem Nutzen zu geringeren Kosten verwirklichen lässt. Im Umbau und in der Sanierung, auch mit Wohndenkmalern, erfahrene Planer wissen, dass sie Unwägbarkeiten einkalkulieren müssen, die sich beispielsweise aus Entdeckungen während der Sanierung ergeben – etwa in Gestalt sanierungsbedürftiger Balken oder Dachsparren.

Den richtigen Architekten finden

Bücher und andere Veröffentlichungen liefern oft erste Hinweise auf Architekten, deren Arbeit dem eigenen Geschmack entspricht. Buchautoren sind sicherlich zumeist bereit, dem Leser mit Informationen weiterzuhelfen. Ferner können Empfehlungen von Freunden oder gelungene Umbau-Beispiele aus der Umgebung beziehungsweise der Region wichtig sein. Hier kann man ruhig einfach



Links Dieses Reihendhaus hat durch Abbruch des Balkons, Veränderung und großflächige Verglasung der Außenwände nicht nur Wohnfläche, sondern auch viel Helligkeit gewonnen und hat heute nur mehr einen minimalen Energiebedarf (Architekt Peter Brinkmann).

Linke Seite links Bauteile wie eine schöne, sich organisch nach unten schwingende Treppe lassen sich gut zu einem Teile der Innenarchitektur machen. Der natürliche Farbton der Holzteile harmoniert sehr gut mit dem Weiß der Brüstung, Setzstufen und Wände (Gramming Rosenmüller Architekten).

Linke Seite rechts Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassen- und Gartenzugang. Helle Farben vergrößern optisch die Räume (Gramming Rosenmüller Architekten).

einmal klingeln und die Bewohner nach ihrem Architekten und ihren Erfahrungen fragen. In jedem Fall ist es erforderlich, sich frühzeitig mit dem Planer/der Planerin unverbindlich zusammensetzen und zu prüfen, ob das nötige gegenseitige Verständnis vorhanden ist. Macht ein Planer von vornherein den Eindruck, als möchte er eher seine eigenen künstlerischen Ambitionen verwirklichen, als sich nach den Wünschen und Bedürfnissen der Bauherren zu richten, hat eine Zusammenarbeit wenig Sinn.

Wichtige Grundkompetenzen des Architekten sind, gerade bei Umbaumaßnahmen, umfangreiches Wissen über alte Häuser mit ihren jeweiligen typischen Vorzügen und Problemstellen, Verständnis für die Wertigkeit historischer Elemente und auch für Belange der Baukonstruktion und Bauphysik sowie Verständnis insbesondere für das Gleichgewicht von Bewahren und Verändern. Baugeschichtlich stimmige Elemente kopflos zu entfernen, verursacht nicht nur unnötige Mehrkosten, sondern führt auch zu einem Verlust an Wohnatmosphäre. Ferner sind bei der Altbaurenovierung eine intensive Baubetreuung bei hoher Kenntnis technischer Bauabläufe, die aktive Koordinierung der Maßnahmen und Gewerke sowie die dafür erforderliche häufige Präsenz auf der Baustelle unabdingbar.

Diese Punkte sollten bei den ersten Treffen genau besprochen werden – und zwar immer, bevor ein Architektenvertrag abgeschlossen wird.

Was ist möglich? Reihen-/Doppelhäuser und Baurecht

Wie Neubauvorhaben, können auch Veränderungen an einem Bestandsgebäude genehmigungspflichtig sein. Dies betrifft zumeist Maßnahmen, die das Fassadenbild, die Dachgestalt, die Abmessungen und die Kubatur des Gebäudes verändern. Aber auch nach außen nicht sichtbare Veränderungen können genehmigungspflichtig sein, etwa wenn sie in das statische Gefüge eingreifen oder wenn das Gebäude beziehungsweise Teile davon unter Denkmalschutz stehen. Besit-



Thomas Drexel

Reihen- und Doppelhäuser modernisieren, umbauen und erweitern

Neue Wohnqualität schaffen mit kreativen Konzepten

Gebundenes Buch, Pappband mit Schutzumschlag, 160 Seiten,
21,5 x 28,0 cm

ISBN: 978-3-421-03987-3

DVA Bildband

Erscheinungstermin: Oktober 2016

Viele Millionen Reihen- und Doppelhäuser gibt es in Deutschland, Österreich und der Schweiz, von denen viele aus den Jahren vor bzw. nach dem Zweiten Weltkrieg stammen. Etwa 80% davon haben dringenden Sanierungsbedarf, häufig auch bedingt durch einen Besitzerwechsel. Der Sanierungsbedarf betrifft dabei sowohl die Anpassung der Architektur und des Grundrisses an zeitgemäße Vorstellungen, als auch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Anbauten, Dachausbauten oder Aufstockungen und die energetische Sanierung des gesamten Hauses. Anhand von 25 Projektbeispielen aus dem deutschsprachigen Raum bietet das Buch wichtige Hilfestellung für den gesamten Planungs- und Bauprozess und gibt wertvolle Hinweise für zahlreiche Fragestellungen, besonders auch hinsichtlich Komfort und Barrierefreiheit. Das Buch ist somit ein wertvoller Ratgeber für alle, die aus ihrem Reihen- oder Doppelhaus das Beste machen wollen!



[Der Titel im Katalog](#)