

DER ERKER AM ESSPLATZ hat eine perfekte Aussicht in den Garten. Dank der Hanglage des Grundstücks schließt er sich auch im Obergeschoss in sonniger Südwestlage an die Terrasse an. Bei Sanierung des Altbaus wäre es viel schwieriger gewesen, eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre zu schaffen.



AN DER SÜDWESTECKE ist die Hanglage des Hauses sichtbar. Oben wird gewohnt, unten liegen Gästezimmer und Büro mit einer zweiten Terrasse sowie ein Bad mit Sauna, das sich im Hang versteckt.



ENDLICH GESCHAFFT!

Carmen und Hermann Kurz haben viele Ideen und Vorschläge geprüft und wieder verworfen, bis sie sich für einen Abriss entschieden (s. u.) – die richtige Wahl! „Ich hatte zwischendurch immer wieder Zweifel gehabt“, erzählt Carmen Kurz, „aber seit wir hier wohnen, sind alle Bedenken verflogen.“

Gut 30 Jahre lebten Carmen und Hermann Kurz in einer Maisonettewohnung mit traumhaftem Blick über Reutlingen. Eigentlich wollten sie dort alt werden. Doch ein flapsiger Spruch auf einer Feier von Freunden änderte alles: „Sollten wir je umziehen, werden wir eure Nachbarn im Haus gegenüber. Das sonnige Hanggrundstück liegt einfach ideal“, fand Familie Kurz damals.

Drei Jahre später wurde aus Spaß Ernst. „Hallo Carmen, euer Haus steht zum Verkauf“, meldete sich die Freundin am Telefon. Die Nachricht sorgte erstmal für Ratlosigkeit. Was tun? Der Familienrat tagte: „Wir können uns das Haus ja mal ansehen. Wenn wir es nicht tun, werden wir uns vielleicht ewig ärgern“, so Hermann Kurz damals. Wenig später war die Familie stolzer Eigentümer eines 1960 gebauten Hauses. Die Nachteile: Der Platz reichte nicht für alle, das Wohnzimmer ging nach Nordosten statt zum sonnigen Südwesten und die Haustechnik erwies sich als völlig veraltet.

Aber die Lage war super! Da die Kinder erst in ein paar Jahren flügge und das elterliche Nest verlassen würden, legte die Familie eine Denkpause ein und vermietete das Haus an ein junges Paar. Die Zeit nutzten Carmen und Hermann Kurz, um den anstehenden ▶

Happy End am Sonnenhang

Aufwändig und teuer sanieren oder lieber abreißen, neu bauen und so richtig Energie sparen? Die Eigentümer entschieden sich für ein **zukunftsicheres Fertighaus**

Fotos: Jürgen Lippert, Text: Jürgen Leitner

CHRONIK: 1 DAS WOHNHAUS aus den 1960ern ist veraltet und für Familie Kurz obendrein zu klein. 2 ZUNÄCHST soll ein Anbau die Wohnfläche erweitern und das Gebäude aufwändig saniert werden. 3 BEIM VERGLEICH DER KOSTEN aber erweist sich ein Neubau als deutlich sinnvoller.



DIE LESECKE mit Bücherregalen, Sofa und Musikanlage liegt in einem abgeschirmten Bereich des ansonsten überwiegend offen geplanten Obergeschosses. In der Abendsonne – finden die Hausherrn – ist es hier am schönsten.



DIE KÜCHE ist in U-Form angelegt: So bleibt der Blickkontakt zum Esstisch im rundum verglasten Erker und dem weiter hinten liegenden Wohnbereich erhalten. Für angenehme Atmosphäre im Raum sorgt der bis in den First offene Dachstuhl mit seinen sichtbaren weißen Balken.

Umbau genau zu planen: Wo wäre Platz für den Anbau, wie lässt sich die Raumaufteilung anpassen, welche Haustechnik ist fit für die Zukunft, was kostet das? Mit einem Architekten wurde alles durchgesprochen. Auf 300 000 Euro kalkulierte er die Sanierung, allerdings mit dem Zusatz, es könne auch teurer werden, wenn die Bausubstanz größere Mängel habe, als erwartet.

Unverdrossen ging die Planung weiter. Die Familie überlegte, den Anbau aus Holz zu erstellen und wollte sich über moderne Ausstattungsdetails informieren. Da das Musterhauszentrum der Firma Schwörerhaus nur ein paar Kilometer entfernt liegt, wurde ein Termin vereinbart. Besonders beeindruckte Familie Kurz die dort präsentierte Wärmegewinntech mit Luftheizung, die ohne Öl und Gas auskommt. Vielleicht lässt sich dieses System auch im Altbau installieren? Also besichtigte ein Schwörer-Experte das 60er-Jahre-Haus. Sein Fazit überraschte: „Machbar ist vieles, aber warum reißen Sie den Altbau nicht einfach ab?“

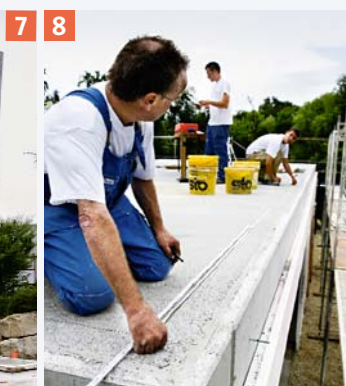
Zunächst schockte der Ratschlag. „Wir haben doch schon genug Geld ausgegeben, war meine erste Reaktion“, erzählt Carmen Kurz. „Dann haben wir erneut ▶



DURCHBLICK vom Wohnzimmer zur Küche. Neben die Schiebetür zur Treppe ließ Carmen Kurz ein verknörkeltes „Ofentür!“ aus Gusseisen einbauen, das sie vor Jahrzehnten aus dem Haus ihrer Oma gerettet hat.

4 DER BAGGER rückt am 23. März 2009 an und räumt das Grundstück frei. 5 DAS FUNDAMENT für den Neubau wird Mitte April gegossen und muss dann vier Wochen trocknen. 6 DAS UNTERGESCHOSS wird Mitte Mai aus vorgefertigten Betonteilen des Schwörer-Kellers aufgestellt.

7 EIN KELLERTEIL schwebt an seinen Platz. 8 AN DER KELLERDECKE aus Beton wird geprüft, ob alle Maße stimmen. 9 DIE HOLZBAUELEMENTE fürs Obergeschoss werden Anfang Juli montiert. 10 DAS LETZTE DACHSTÜCK wird drei Tage später verschraubt – der Rohbau ist nun regendicht.



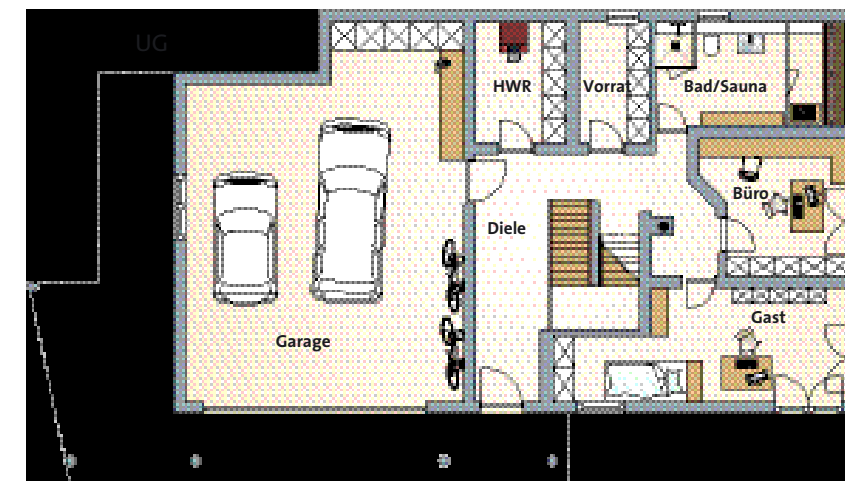
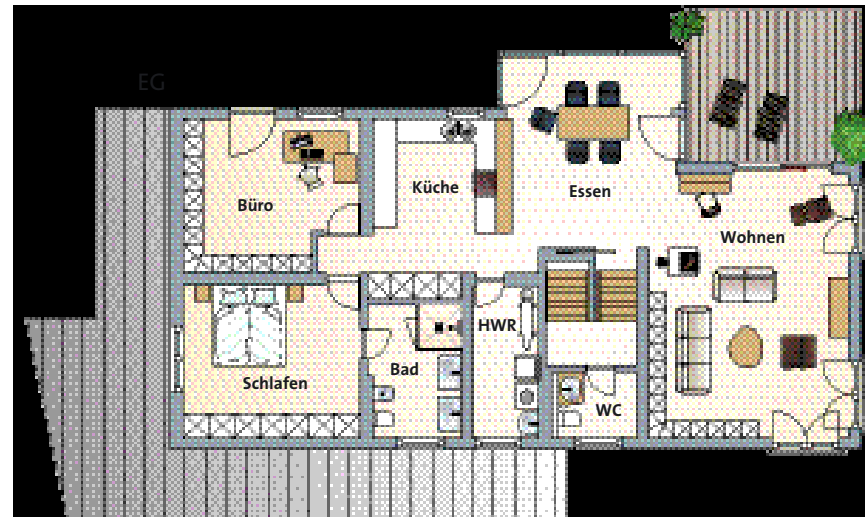


VON DER STRASSE aus gut zu erkennen: Das Haus fällt deutlich breiter aus, als der 60er-Jahre-Altbau. Schließlich war bei der ursprünglich erwogenen Sanierung noch ein Anbau geplant, um alle Wohnwünsche zu erfüllen. Der zusätzliche Platzbedarf konnte in den Neubau integriert werden. **DAS MARKANTE RUNDE FENSTER** gehört zum Gäste-WC. Es liegt ganz originell auf halber Treppe zwischen beiden Etagen.

geplant, gerechnet und verglichen.“ Das Ergebnis: Die Sanierung wäre ein teurer Kompromiss geblieben. Ein Abriss plus Neubau erlaubte hingegen, ein Wunschhaus mit zeitgemäßer Technik nach den Vorstellungen der Bauherren zu planen. Und das – im Vergleich zur risikoreichen Sanierung – auch zu überschaubaren und grob vergleichbaren Kosten. Im März 2009 war die Entscheidung gefallen. Ein Bagger rückte an, riss in zwei Tagen den Altbau ab und Familie Kurz konnte gut fünf Monate später ihr Traumhaus übernehmen.

Im Obergeschoss liegt der gesamte Wohnbereich, der dank Hanglage direkten Zugang zum Garten hat. Das Untergeschoss teilt sich auf in Garage und eine zweite Hälfte, die zur Zeit mit Gästezimmer, Bad und Büro genutzt wird. Sollte eines Tages einer der beiden Partner auf einen Rollstuhl angewiesen sein, kann hier problemlos ein barrierefreies Apartment eingerichtet werden. Bautechnisch ist alles vorbereitet.

Nach dem ersten Winter freute sich die Familie über niedrige Heizkosten im Vergleich zur alten Maisonette. Spätestens als dann der Frühling grünte, war auch die anfangs zögerliche Carmen Kurz mit dem Umzug einverstanden: „Mit jedem Busch, den ich im Garten pflanzte, habe ich auch selbst Wurzeln geschlagen.“ ▶



DATEN & FAKTEN

- **Haustyp:** KfW-Effizienzhaus 70 ■ Wohnfläche: OG 119 m², UG 60 m² (plus Technikräume/Garage 70 m²) ■ **Baujahr:** 2009
- **Bauweise:** UG: wärmedämmter Fertigteilkeller, OG: hoch wärmedämmte Holzbauelemente ■ **Kosten:** rund 435 000 Euro (schlüsselfertig laut Ausstattungsbeschreibung 1/2011)
- **Hersteller:** SchwörerHaus KG, Hans-Schwörer-Straße 8, 72531 Hohenstein, Tel. 0 73 87/1 60, www.schworerer.de



INTERVIEW: ABREISSEN ODER SANIEREN?

Christine Edmaier,
Vizepräsidentin
der Berliner
Architektenkammer

ZUHAUSE WOHNEN: Auch Häuser kommen in die Jahre. Häufig sieht man in Wohngebieten, dass alte Gebäude abgerissen und – oft von Bauträgern – moderner und größer neu errichtet werden. Ist Abriss statt Sanierung auch für private Bauherren eine sinnvolle Alternative?

Edmaier: Abriss ist etwas anderes als eine Sanierung. Ein Neubau muss wieder genehmigt werden, mit allen aktuellen Auflagen für Brandschutz, Baugrenzen etc. Neben der Nostalgie gibt es im Baurecht viele Gründe, Altes zu erhalten, sonst geht der Bestandschutz verloren.

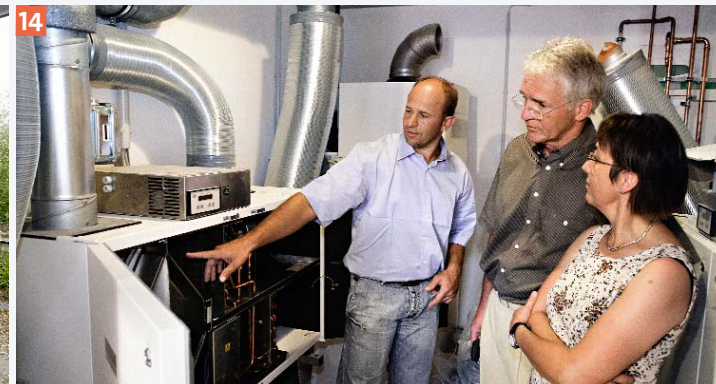
ZUHAUSE WOHNEN: Das heißt, es kommt bei dieser Frage immer auf den Einzelfall an?

Edmaier: Ein Bestandsbau in einer gewachsenen Altstadt ist anders zu beurteilen als ein nach dem Zweiten Weltkrieg schnell aufgestelltes Typenhaus in der Vorstadt. Aber: Ich meine hier nicht nur Häuser unter Denkmalschutz oder Gründerzeitbauten. Auch aus den 50er- und 60er-Jahren des letzten Jahrhunderts gibt es architektonisch vorbildliche Einfamilienhäuser. Selbst wenn sie bei Größe und Wärmeschutz modernen Anforderungen nicht mehr entsprechen, lässt sich oft mit einem Anbau und einem auf Sanierung spezialisierten Architekten zeitgemäßer Wohnkomfort schaffen.

ZUHAUSE WOHNEN: Sind Umbau und Sanierung nicht häufig teurer als ein Neubau?

Edmaier: Bei gründlicher Sanierung sind die Kosten etwa vergleichbar. Aber natürlich gibt es Altbauten, die sind ein Fass ohne Boden. Ist z. B. der Keller durchfeuchtet, sollte man die Finger davon lassen. Das wird teuer. Deshalb muss jedes Objekt genau geprüft werden, um die Kosten für Sanierung bzw. Neubau vergleichen zu können. Optimal wäre, wenn das Grundstück mit Altbau nicht viel teurer ist als eine unbebaute Parzelle. Dann dürften Abriss und Neubau meist die wirtschaftlichere Lösung sein.

11 DER INNENAUSBAU beschäftigt die Handwerker in den folgenden fünf Wochen, etwa mit dem Verlegen des Fußbodens. **12 DIE TÜRRAHMEN** werden danach in die Wände eingesetzt. **13 MIT STREICHEN UND TAPEZIEREN** erledigt der Montagetrupp Ende August die letzten Arbeiten vor



der Bauabnahme. **14 BEI DER ÜBERGABE** am 8. September erklärt Bauleiter Heiko Wolf den Eigentümern die Lüftungsanlage mit Wärmegewinnteknik.