www.haus.de

Das Haus

BAUEN • WOHNEN • SCHÖNER LEBEN

Oktober 2021
Deutschland € 1,99

FÖRDERUNG

So erhöhen Sie Ihr Eigenkapital für den Immobilienkauf!

Ratgeber: Kraft der Sonne nutzen

Ideen für das Gäste- und Arbeitszimmer

klein kompakt bezahlbar

ANZEIGE

LBS
Bausparkasse der Sparkassen

FINANZIEREN
Umbauen für mehr Komfort

IMMOBILIEN-WISSEN
Haus geerbt: Was ist jetzt zu tun?

IM RUHESTAND
Wohnen in der Gemeinschaft

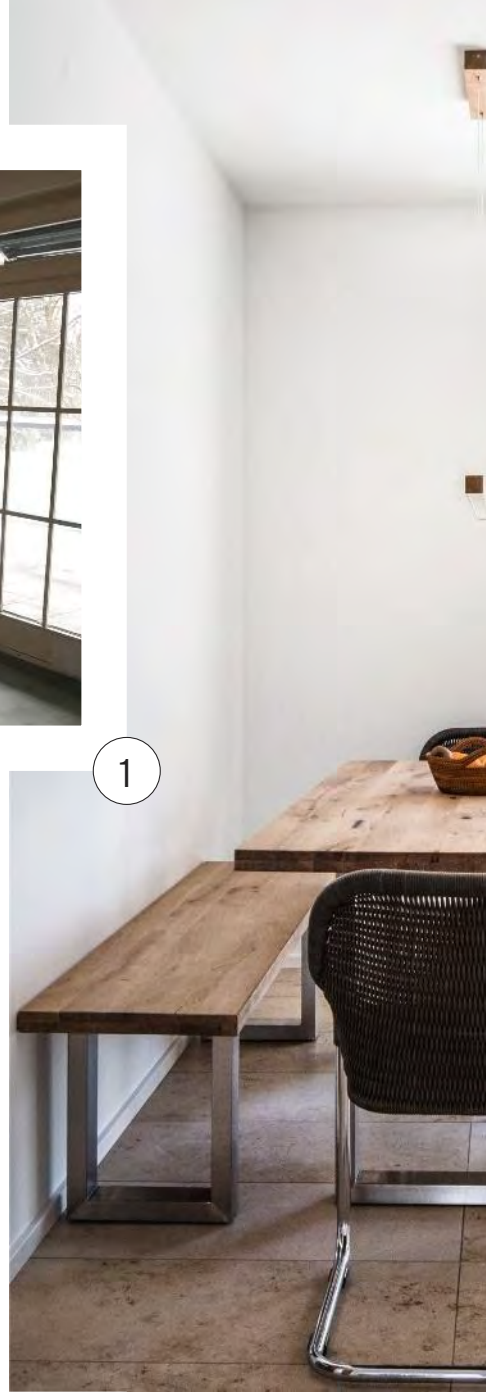
IHRE LBS INFORMIERT
Aktuelle Rechts- und Steuertipps

Gekonnt *verwandelt*

Aus eins mach zwei. Weil die Wohnung in einem grünen Münchner Stadtviertel zu groß war, wurde sie geteilt. Und mit viel Elan modernisiert. Perfekt: der praktische Stauraum, von der Architektin entworfen und vom Schreiner eingebaut.

Die Suche nach dem richtigen Architekturbüro fürs Umbauprojekt verläuft manchmal überraschend. Auch die Suche nach einer Wohnung kann unerwartete Wege einschlagen. Diese Erfahrung machten zumindest Markus Kistler und seine Frau. „Auf die Wohnung machte mich meine Mutter aufmerksam. Denn der Makler stammte aus Garmisch-Partenkirchen – wo meine Eltern leben." Die Lage gefiel den beiden gut, ebenso wie der Blick ins Grüne und die großen Terrassen. Doch die Wohnung im oberen Stockwerk des 70er-Jahre-Mehrfamilienhauses war ihnen mit 200 m² viel zu groß.

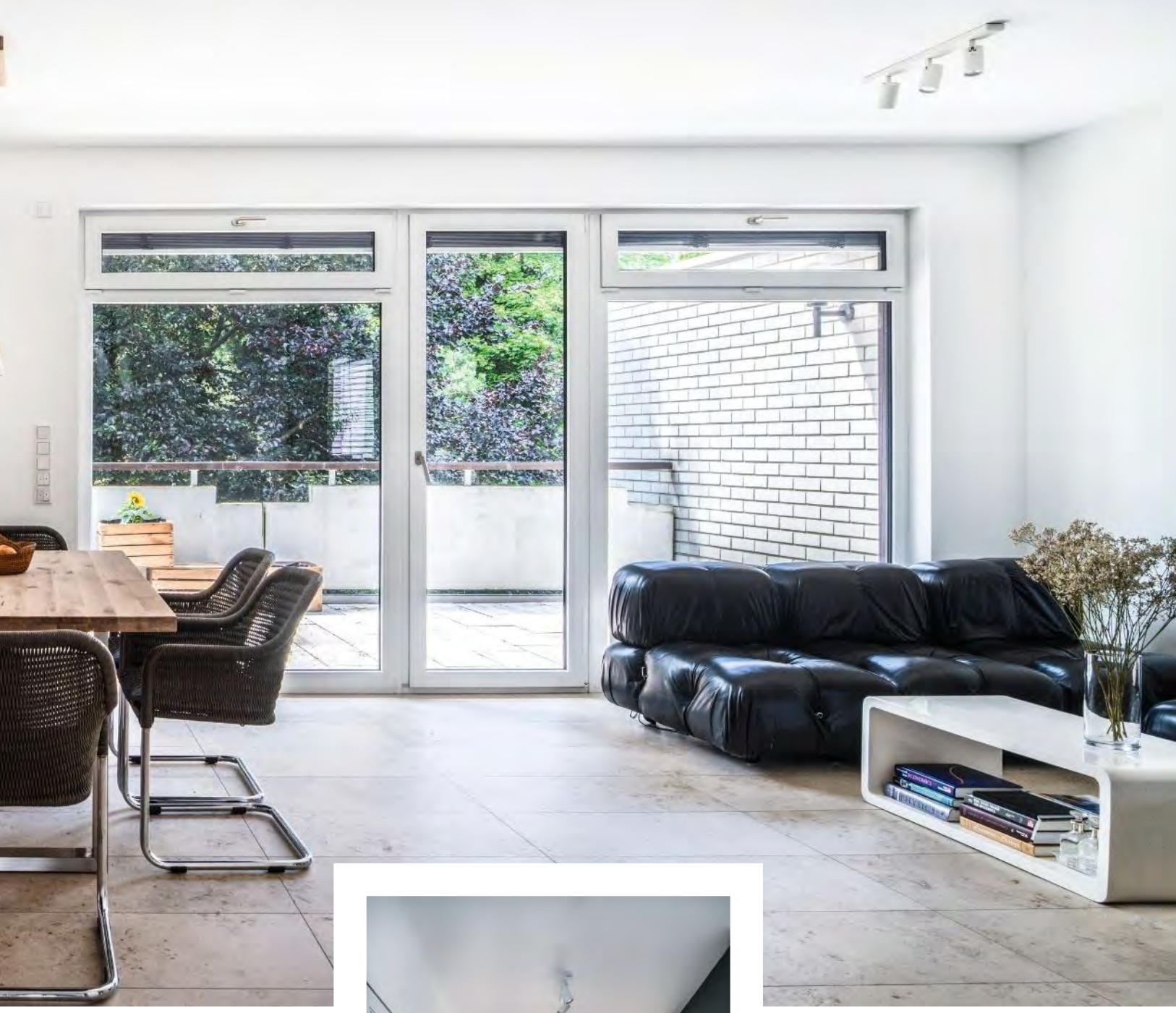
VORHER


1

Zwei Wochen später kam dann alles anders und es gab erneut eine Überraschung: Die Wohnung sollte in zwei kleinere aufgeteilt werden. Also bewarben sich die beiden. „Nach der Besichtigung begannen wir sofort, uns Gedanken über eine neue Raumaufteilung zu machen." Ein zusätzliches Arbeitszimmer sollte entstehen. Die Küche zum Ess- →

VORHER

2



3

1. NEU STRUKTURIERT Der Eingang zur Küche wurde verlegt, um Kochen mit dem offenen Wohn- und Essbereich zu verbinden. **2. GENAU GETRENNT** Die maßgefertigten Regale dienen als Raumteiler zwischen privatem und öffentlichem Bereich. Auch der Wechsel des Fußbodenbelags markiert die unterschiedlichen Zonen. **3. MAL SCHAUEN** Die Sichtachse reicht von der Eingangstür über den Essbereich bis zur sonnigen Terrasse. Die mit dunklem Filz bespannte Garderobe mit den schlichten Holzhaken und dem Schlüsselbrett hält alles ordentlich. Die Bank erleichtert das Schuhe an- und -ausziehen, wurde von einem Online-Schreiner nach Wunschmaßen angefertigt.

FOTOS: ADRIENNE-SOPHIE HOFFER (3), PRIVAT (2). TEXT: EVA KAHL

und Wohnbereich hin geöffnet werden. Die ganze Wohnung heller und moderner gestaltet werden. Zuerst dachten die beiden noch, sie könnten sich selbst um den Umbau kümmern. „Wir stellten Fotos und Skizzen im Forum der Website Houzz ein – dort melden sich andere Nutzer mit Ideen. Oft geben auch Architekten Feedback“, sagt Kistler. So kam der Kontakt zu Architektin Alexandra Kiendl zustande. „Nachdem wir den Zuschlag bekommen hatten, wandten wir uns mit unseren Umbau-Wünschen an sie.“ Ihnen war klar geworden: Die Wohnung ist sehr renovierungsbedürftig, das schaffen sie nicht alleine.

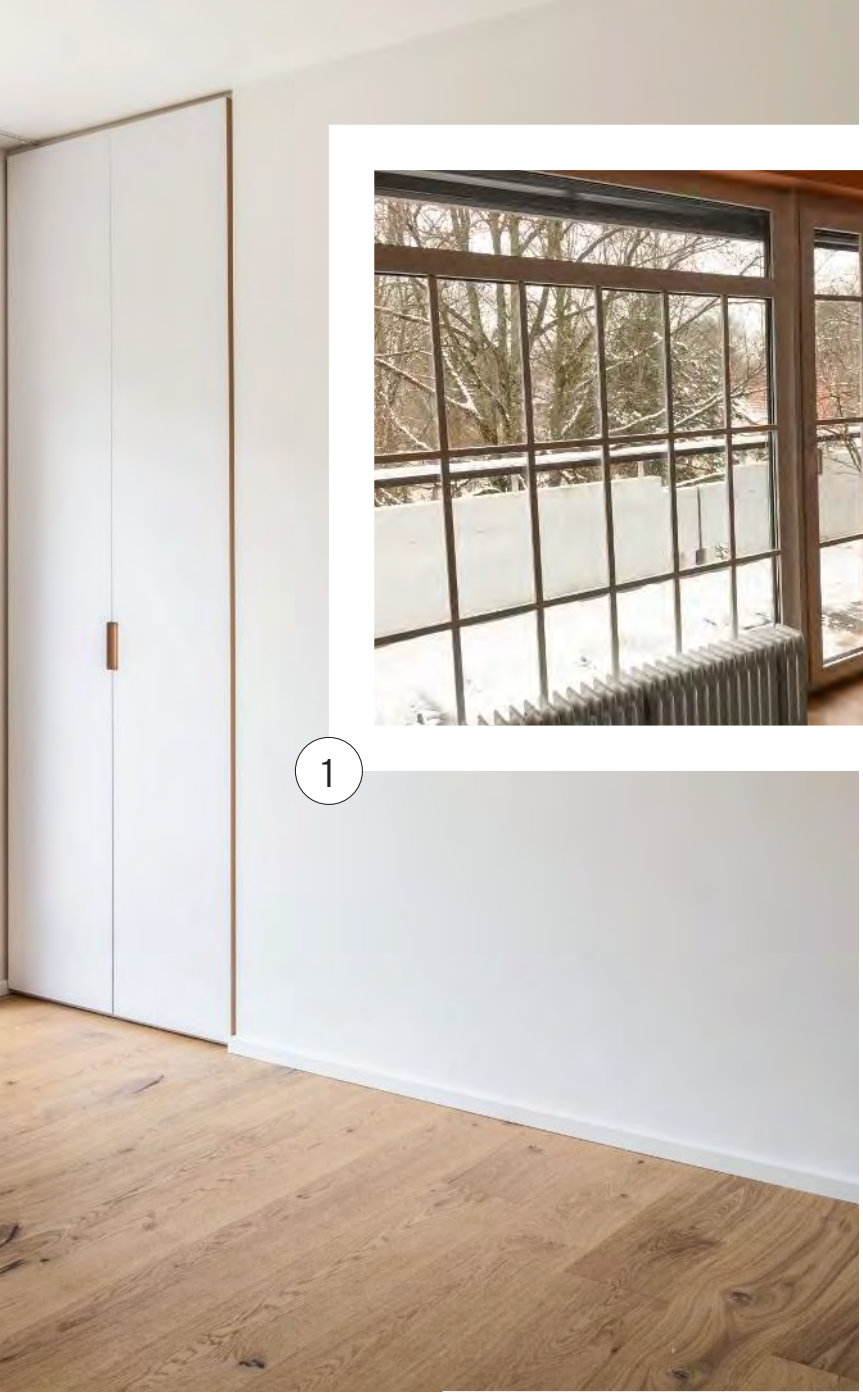
Eine gute Entscheidung, denn womit keiner rechnen konnte: Die Unterlagen und Baupläne, die über die Wohnung vorlagen, waren nicht korrekt. Eine

„Ohne die Unterstützung der Architektin hätte der Umbau nicht so gut geklappt. Sie hat alle Überraschungen souverän gemeistert.“

Markus Kistler, Bauherr

der tragenden Wände war unsachgemäß geöffnet, mehrere Meter Wand abgebrochen und dann mit einer Trockenbauwand wieder verschlossen worden. Wenn Informationen über solche Details fehlen oder diese erst während der Bauphase entdeckt werden, kann sich der Umbau schwieriger gestalten und unerwartet verzögern. Während der Arbeiten traten mehrere Wasserschäden auf, unter anderem gab es eine undichte Stelle im Dach, die nachgebessert werden musste. Und das Abwasserrohr, das innen durchs Haus lief, leckte ebenfalls stellenweise. „Diese Komplexität überblickt man als Laie nicht.“

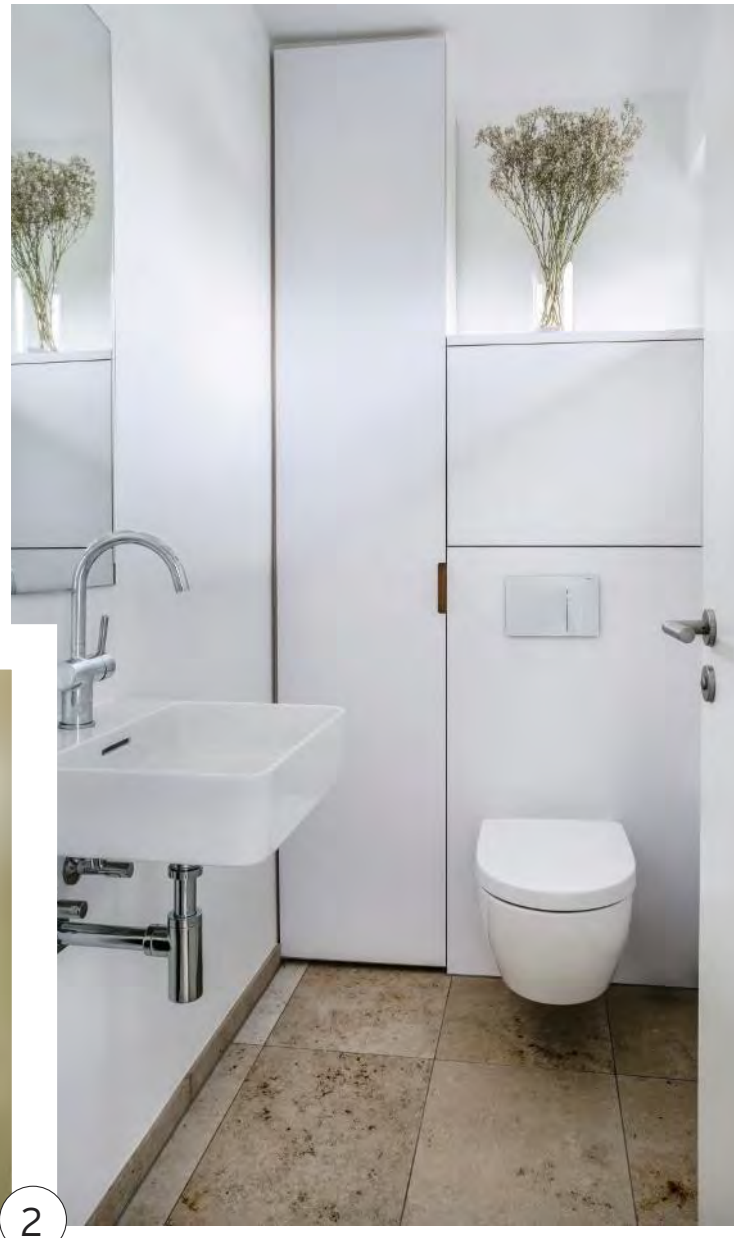
Die Sprossenfenster waren nicht originalgetreu. Die Architektin ersetzte sie durch neue, behielt die Aufteilung und Größe bei. Auch die Eingangstür mit dem Glasausschnitt entspricht dem Ursprungsdesign. Der Styropor-Stuck an der Decke wurde entfernt. In der Küche wurde die Tür mit einer neuen Wand geschlossen und diese mit dunklem Filz bezogen. Die entstandene Nische nutzten die Bauherren, um den Backofen auf der Küchen- und einen Einbauschrank auf der Garderobenseite einzubauen. Die nachträglich eingezogene Trockenbauwand wurde wieder entfernt und der Unterzug mit zwei schwarz lackierten Stahlstützen verstärkt. So öffnet sich die Küche zum Wohn- und Essbereich. Die dunkle Arbeitsplatte ragt ein Stück in den Raum, verbindet die Bereiche optisch. Die Fliesen, die in Wohnraum und Bad verlegt wurden, stammen von einem Steinbruch in Eichstätt. „Die hatten auch meine Eltern vor einigen Jahren ausgesucht. Damals haben wir uns sehr intensiv mit dem Material Kalkstein beschäftigt“, erklärt der Bauherr. Die Idee der Architektin, durch einen Wechsel des Bodenbelags private und öffentliche Räume zu trennen, gefiel dem Baupaar sofort. Für das Arbeitszimmer wurde ein Teil



1

1. FREIER AUSBLICK Auf der Terrasse hat die Bauherrin Blumen gepflanzt und Gemüse angebaut. Die Obstkisten sind inzwischen durch maßgefertigte Blumenkästen ersetzt worden. Der Heizkörper vor dem Fenster wurde abmontiert, ein neuer schmiegt sich links vom Schreibtisch an die Wand. Praktisch: der Einbauschrank in der neuen Trockenbau-Trennwand.
2. GUT VERSTECKT Das Gäste-WC wirkte vorher abgewohnt und düster. Die Vorwandinstallation und die Schränke ragen gut einen halben Meter in den Raum. Er wirkt dennoch großzügig. Über dem verdeckten Spülkasten finden die Reinigungsmittel Platz. Im hohen Schrank stehen der Staubsauger und das Bügelbrett.

FOTOS: ADRIENNE-SOPHIE HOFFER (2), PRIVAT (2)



des großen Raumes abgetrennt, und die beiden nutzten die Gelegenheit, das Bad um ein Stück zu erweitern. Klare Linien plus viele schlaue Einbaulösungen sorgen für eine elegante, moderne Optik. Nur die Küche stammt aus dem Küchenstudio und die Neugestaltung der Terrasse verschob das Baupaar auf später. Trotz aller Widrigkeiten: Es würde den Umbau wieder wagen: „Weil wir eine Planerin an der Seite hatten, auf die wir uns absolut verlassen konnten.“

2

OHNE VERTRAUEN KLAPPT ES NICHT

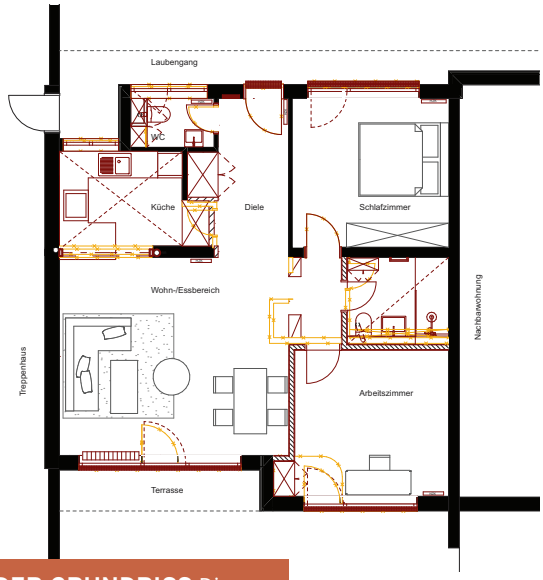
ARCHITEKTIN

ALEXANDRA KIENDL
Die Architektin konnte in Australien, Österreich und Deutschland Erfahrungen sammeln. Gründete 2012 ein eigenes Büro in München. Offener Austausch auf Augenhöhe ist ihr wichtig. *www.alexkiendl.de*

Dass unerwartete Schwierigkeiten auftreten, ist für die Architektin Alexandra Kiendl nichts Ungewöhnliches. Wir haben uns mit ihr über den richtigen Ablauf eines Bauvorhabens und die perfekte Zusammenarbeit zwischen Planer und Auftraggeber unterhalten.

Frau Kiendl, was wünschen Sie sich von Bau- oder Umbauinteressenten?

Geduld. Viel Geduld. Denn eine gute Planung braucht Zeit und auch eine exakte Vorbereitung. Dann tauchen hinterher nicht so viele Probleme auf. Und die Bauinteressenten sollten bedenken: Sie haben sich zwar schon länger mit ihren Plänen beschäftigt – doch für das Architekturbüro und auch Handwerker ist das Projekt ganz neu. Und die müssen sich erst einmal einarbeiten. Also aufholen. Der Umbau dieser Wohnung hat von der Kontaktaufnahme bis zum Abschluss der Arbeiten gut 18 Monate gedauert. Wir hatten einige unerwartete Schäden, die aufgetreten sind. Das verzögert alles. Zum Glück war das Baupaar sehr geduldig und hat uns vor allem viel Vertrauen geschenkt.



DER GRUNDRISS Die Wohnung wurde komplett kernsaniert und dafür zunächst auf den Rohbauzustand zurückgebaut. So konnte das Baupaar die Räume so gestalten und anordnen, wie es wollte.

Gibt es denn Auftraggeber, die Ihnen erst einmal nicht vertrauen?

Sagen wir mal so: Manche lesen im Internet nach und stellen dann erst einmal viel infrage. Das kostet dann einiges an Überzeugungsarbeit und Zeit. Die eigentlich besser auf das Projekt verwendet werden sollte.

Wie viel Zeit und Budget sollten Interessenten denn einplanen?

Das lässt sich nicht so leicht pauschalisieren, denn es kommt natürlich auf den Arbeitsumfang an. Die Projekte kommen ja nicht vom Fließband. Da müssen wir individuell planen und berechnen. Das Budget berechnet sich natürlich ebenfalls nach den geplanten Arbeiten. Momentan rate ich allen Bauinteressierten ohnehin, gut 15 bis 20 Prozent mehr einzuplanen. Denn das Baumaterial wird teurer. Und die Lieferzeiten verlängern sich zum Teil. Das macht es schwieriger, Zeitpläne zu erstellen und einzuhalten. Deswegen ist es auch wichtig, dass Bauherren ihre Wünsche genau mit uns und den Handwerkern abstimmen. Also nicht plötzlich entscheiden, die Bodenfliesen selber zu besorgen – und die passen dann vielleicht nicht zum Bodenaufbau. Das kann zu noch größeren Verzögerungen führen. Also: immer alles absprechen und dem Planungsbüro vertrauen!

Und zum Abschluss: Wie würden Sie die Philosophie Ihres Büros beschreiben?

Im Vordergrund steht für uns immer, dass sich der Mensch in seiner gebauten Umgebung wohlfühlt und die individuellen Bedürfnisse erfüllt werden. Dabei achten wir auf einen sparsamen Umgang mit Ressourcen und verwenden, soweit möglich, regionale Materialien.

DIE DETAILS Das Bett, die Einbauschränke im Eingangsbereich, das Bad und das Arbeitszimmer wurden vom Schreiner angefertigt: viel unsichtbarer Stauraum.

FOTOS: ADRIENNE-SOPHIE HOFFER (2), EVA VORDERMEIER (1), GRUNDRISS: ALEXANDRA KIENDL.ARCHITEKTUR