

Immobilien

Graue Eminenz der Vorstadt

Völlig verbaut – das war einmal. Nach der Sanierung zeigt sich das Haus von Sibylle Feucht und Jürgen Starosta in Bonn von einer ganz neuen Seite.

Von Birgit Ochs



Wege ins Freie: Der Steg führt aufs Atelierrdach, die Hühnerleiter aufs Haus

Lässt sich daraus überhaupt etwas mit vertretbarem Aufwand machen? Am Anfang standen Zweifel. Daran erinnert sich Sibylle Feucht noch gut. Als die Schweizerin und ihr Mann Jürgen Starosta vor gut drei Jahren auf ihr heutiges Haus im Bonner Stadtteil Kessenich stießen, überzog zunächst die Skepsis. Denn das in einer ruhigen Seitenstraße, in der die überwiegend dreigeschossigen Häuser in Blockrandbebauung stehen, gelegene Gebäude war in vielerlei Hinsicht weit entfernt von dem, was das Ehepaar sich wünschte.

Zwar bot das Haus mit seinen schon damals 226 Quadratmetern Wohnfläche und der kleinen Halle im rückwärtigen Teil des Grundstücks reichlich Platz, um neben den Wohnräumen für die dreiköpfige Familie auch noch eine Galerie, vor allem aber das Atelier, unterzubringen, das Sibylle Feucht als Künstlerin benötigt. Auch war die Aussicht nach Südwesten mit Blick zum Venusberg schön. Doch davon einmal abgesehen, wirkte der Gebäudekomplex wenig gewinnend: Zur Straße hin war das vermutlich im 1949 errichtete Haus mit seiner biedereren Fassade lediglich langweilig. Im Innern allerdings herrschte auf allen drei Etagen Kleinteiligkeit. Eng und düster war es, auch weil durch die nachträglich noch mit Wohnraum

ANZEIGE

EUR 75+ MILLIONEN
GEWERBEIMMOBILIEN-AUKTION

30+ EINZELHANDELS & BÜROOBJEKTE

GEBOTE ONLINE: 5. DEZEMBER

LAUTERBACH, HESSEN
Supermarkt • 5.100m²
*STARTGEBOT: €1.100.000
CHRISTOPHER HOWARD
+49 (69) 257 378 655
choward.cr@auktion.com

ALLE OBJEKTE WERDEN EINZELN VERSTEIGERT

TÄGLICH AKTUELL UNTER:
WWW.AUCTION.COM

auction.com

überbaute Hofeinfahrt schlauchförmige Räume entstanden waren. Darüber hinaus wucherten im Laufe der Jahrzehnte neue Anbauten wie Geschüre in den Hof hinein. Bis in die siebziger Jahre hatten die damaligen Eigentümer das Haus Zug um Zug erweitert. Ohne Plan, so wie es gerade passte und mit den Baustoffen, die zur



Neuer Auftritt: Mit der alten Fassade hat die neue nur wenig gemein.

„Es reicht nicht, Dämmplatten an die Fassade zu knallen, man muss sich mit dem Haus auseinandersetzen.“

Hans Drexler, Architekt



Das Haus vor der Sanierung



Hat überlebt: Die Raumaufteilung ist völlig verändert, doch die aus dem alten Treppenhaus befreite Treppe blieb erhalten.

Foto: Jonas Wesch

Hand waren. „Das ganze sah ziemlich unglücklich aus“, beschreibt Architekt Hans Drexler den Anblick, „das war ein total verbautes Ding.“ Häuser und Höfe dieser Art gibt es noch einige in der Nachbarschaft, wo früher kleine Handwerksbetriebe ihren Sitz hatten. Dass die Haustechnik des Gebäudekomplexes samt Energiebilanz weit von dem entfernt war, was heute Standard ist, versteht sich fast schon von selbst.

„Das Gebäude auf ein in jeder Hinsicht zeitgemäßes Level zu bringen war schon eine ziemliche Herausforderung“, räumt der Architekt ein, der das Frankfurter Büro der international tätigen Gesellschaft Drexler Guinand Jauslin Architekten leitet. Sibylle Feucht war über einen Zeitungsartikel auf die Arbeit des Teams aufmerksam geworden, das sich zum Ziel gesetzt hat, den bisher häufigen Widerspruch zwischen energieeffizientem Bauen und Baukultur zu überwinden.

Das gefiel den Bauherren. „Wie man mit Vorhandenem umgeht, das ist auch für uns ein wichtiges Thema“, sagt Sibylle Feucht. Die Baslerin, die sich vor allem mit großformatigen Wandbildern aus Schmelzperlen einen Namen gemacht hat, setzt sich künstlerisch immer wieder mit dem Themen Raum und Wohnen auseinander. Da sich sowohl das Dach als auch die übrige Bausubstanz des Nachkriegsbau nach einer Prüfung als überraschend gut und solide erwiesen, waren sich Bauherren und Planer einig, dass ein Abriss nicht in

Frage kam. Damit begann für das Team um Hans Drexler das Planen, in dessen Zuge auch alle möglichen Baummaßnahmen am Computer simuliert wurden, um zu entscheiden, was am Ende energetisch sinnvoll ist – und was nicht.

„Das Ziel war ehrgeizig: Nach dem Umbau sollte das Haus dem Standard für Passivhausbauten im Bestand entsprechen. Das gelang nicht ganz, aber mit einem jährlichen Heizenergiebedarf von 25 Kilowattstunden je Quadratmeter erreicht das Haus KfW 40-Standard. Der Planer räumt ein, dass es ihm dabei durchaus zupasskam, mit Auftraggebern zu arbeiten, für die nicht jede einzelne Maßnahme mit spitzem Stift durchgerechnet werden musste. „Für manche haben wir uns aus Überzeu-

gung entschieden, nicht weil wir uns davon einen geldwerten Vorteil versprechen“, ergänzt Sibylle Feucht. Da das Haus durch die permanenten Erweiterungen ohnehin keine klare Struktur aufwies, erlaubten sich die Architekten, die Fassade gänzlich neu zu gestalten. „Bei einem so verkorrten Haus wie diesem sind die Hemmungen,

was den Eingriff angeht, nicht so groß“, gesteht Drexler. So hat sich das Haus nach dem Umbau stark verändert. Da sich die Fensteröffnungen nicht nur nach der Funktion der dahinterliegenden Räume, sondern auch nach den solaren Erträgen richten, gibt sich das Haus zur Straßenseite hin insgesamt verschlossener. Nach Südwesten hin wurden sämtliche Anbauten abge-

„Die Treppe wollte ich anfangs nicht behalten, heute bin ich froh, dass sie geblieben ist.“

Sibylle Feucht, Bauherrin

rissen. Das Haus selbst ist mittels eines neuen Holzanbaus, der sich über alle Etagen erstreckt, zum Hof hin erweitert worden. Die großflächigen Fenster bringen nun nicht nur viel Licht in die Innenräume, sondern haben auch die Aussicht auf den gegenüberliegenden Venusberg verbessert.

Fortsetzung auf Seite V 15

PGA CATALUNYA RESORT
BARCELONA

Hole-in-One: Design-Immobilien im Golf Resort ab € 250.000

Sie lieben Golf und träumen davon, von Ihrer Terrasse aus auf einen der schönsten Golfplätze Europas zu blicken? Dieser Traum könnte im sonnigen Spanien Wirklichkeit werden.

- Das PGA Catalunya Resort ist ideal gelegen: 10 Minuten von Girona, 20 Minuten zum nächstgelegenen Strand der Costa Brava und circa 50 Minuten von Barcelona entfernt.
- Zwei Weltklasse-Golfplätze; der Stadium Course im Ranking auf Platz 1 in Spanien.
- Ein exklusiver Resident's Club mit luxuriösen Sport- und Freizeitangeboten: u. a. Pools, Sonnenterrasse, Hamam, Fitness und Tennis.

Die Immobilien:

- Luxus-Apartments,
- Doppelhaus-Hälfchen,
- Luxuriös ausgestattete schlüsselfertige Designer-Villen,
- Grundstücke direkt am Golfplatz,
- Umfangreiches Service- und Maintenance Konzept.

Gerne übersenden wir Ihnen weitere Informationen und begleiten Sie zu einem Besichtigungstermin der Show-Villen und des Show-Apartments.

Premium-Marken:
bulthaup GAGGENAU A EUROPEAN TOUR COURSE

Engel & Völkers Resorts GmbH
Tel. +49 40 36 13 11 22 • ppgacatalunya@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.com/pga-catalunya - Immobilienmakler

ENGEL & VÖLKERS RESORTS

Fortsetzung von Seite V 13

Graue Eminenz der Vorstadt

Im Innern wurde das einstige Mehrfamilienhaus neu gegliedert. Nun befinden sich im Erdgeschoss neben einem kleinen Apartment ein Gäste-WC und die Galerie. Im ersten Stock ist um die große Treppe herum ein einziger Raum entstanden. In dessen größerem Teil befindet sich das Wohnzimmer samt Lesepult; Küche und Essplatz sind im schmaleren Teil über der einstigen Hofeinfahrt angesiedelt.

Während hier der alte Estrich als Bodenbelag dient, sind es im übrigen Teil Eichendielen, die grau geölt und mit weißem Wachs abgetönt wurden und sich farblich perfekt dem Estrich anpassen. Zudem markiert ein kleiner Niveaunterschied der Böden die Stelle zwischen ursprünglichem Bau und späterem Anbau. Anfangs habe sie das gestört, erzählt die Hausherrin. Mittlerweile jedoch findet sie den Bruch reizvoll. „Das Haus ist nun mal nicht aus einem Guss, das darf man auch sehen“, meint Sibylle Feucht, von der das grau-weiße Farbkonzept für das Haus stammt.

Obwohl sie als Künstlerin einen ganz anderen Zugang zu Farbe und Materialität hat als die Mehrzahl der Bauherren, habe auch sie sich mit manchen Vorschlägen der Architekten schwergetan. „Manches kann man sich gut vorstellen, anderes begreift man erst, wenn man das Ergebnis sieht“, sagt sie.

Das galt vor allem für die Treppe. Hans Drexler hatte von Anfang an dafür geworben, die zentrale Holztreppe des alten Treppenhauses zu erhalten. „Ich war wirklich sehr skeptisch, ob sich das lohnt – auch was die optische Wirkung angeht, denn den gelblichen Holzton fand ich schwierig“, schildert die Bauherrin ihre Vorbehalte. Da die ursprüngliche die Treppe stützenden Wände im Zuge des Umbaus entfernt werden mussten, zogen die Architekten einen Treppenbau-

er zu Rate. Sein Urteil: Das geht gar nicht. Doch Drexler hielt an seiner Idee fest. Schließlich fand er im für den Holzbau beauftragten Schreiner einen Verbündeten, der ebenfalls für den Erhalt der Buchenholztreppe warb – und vor allem versprach, das auch bautechnisch möglich zu machen.

Es gelang. Die Treppe blieb. Mit ihrem neuen weißen Anstrich verleiht sie dem Haus, in dem ansonsten wenig Altes erhalten ist, eine besondere Note. Das gilt im Übrigen auch für die grünen Kacheln, mit denen die Diele im Erdgeschoss gefliest ist. Auch sie haben den radikalen Umbau überlebt. „Ich bin heute sehr froh, dass wir das erhalten haben. Das ist wie ein Nachhall aus dem alten Leben die-



Hell: durch die vertikalen Durchbrüche gewinnen die Räume.

- Das Haus kurz und knapp**
- Baujahr vermutlich um 1949
 - Bauweise Massivbau, Erweiterung im Holzbau
 - Energiekonzept Dämmung, Lüftungsanlage, Sole-Wasser-Wärmepumpe, Solarthermie. Das Haus entspricht KfW-40-Standard
 - Grundfläche 293 Quadratmeter
 - Wohnfläche 283 Quadratmeter
 - Baukosten ohne Kaufpreis 473 000 Euro für das Haupthaus; 121 000 Euro für das Atelier
 - Standort Bonn

ses Hauses“, sagt Sibylle Feucht. Für die Planer ist die Treppe mehr als nur Reminiszenz. Vom zweiten Stock, wo das Schlafzimmer nebst integriertem Bad, das Zimmer der Tochter, ein Gästezimmer und ein weiteres Bad liegen, kann man über das freigelegte Bindeglied zwischen den Etagen nun auch hinab ins Wohnzimmer blicken. Diese vertikale Blickachse trägt neben den großen Fenstern dazu bei, dass die Räume heller und luftiger wirken.

Für das Raumklima sind sie jedoch nicht entscheidend, denn eine Lüftungsanlage sorgt für den permanenten Austausch der Raumluft. Normalerweise verläuft das Lüftungssystem entlang der Decke. Da die Raumhöhe in dem Nachkriegsgebäude nicht sehr hoch ist, suchten die Architekten eine Lösung, für die die Decken nicht abgehängt werden mussten. Sie integrierten daher die Leitungen für die Zuluft in der Dämmschicht an der Außenfassade, die für die Abluft wurden in den alten Kaminzügen untergebracht. „Das war schon eine ziemliche Gymnastik“, sagt Drexler.

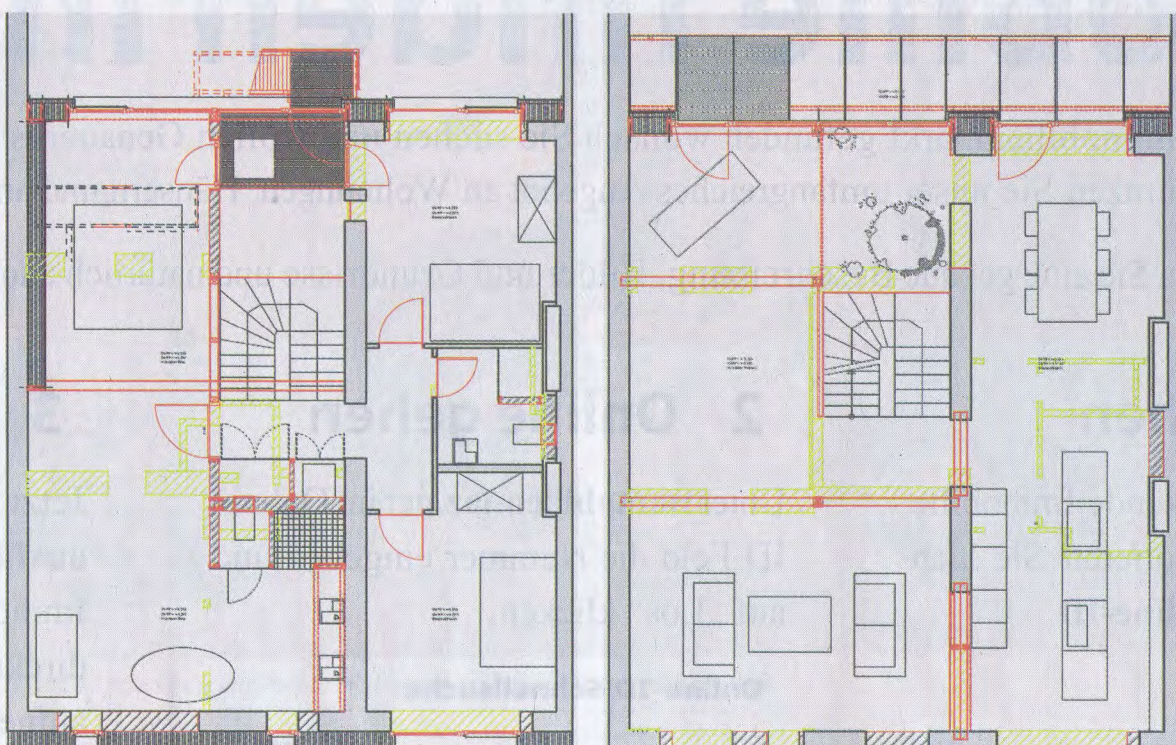
Auch der Außenraum spielt nun eine Rolle: Hatte der einst verbaute Hof weder Grünfläche noch Freisitz zu bieten, so können die heutigen Bewohner je nach Stimmung zwischen verschiedenen Plätzen im Freien wählen. Vom zweiten Stock aus führt eine schmale Außenstiege auf die Dachterrasse des Hauses. Vom Wohnzimmer gelangt man über einen Steg aufs Dach der kleinen Halle, die auf der anderen Seite des Hofes liegt. Sie wurde zum Atelier umgebaut und beherbergt außerdem noch ein zweites kleines Apartment. Und schließlich ist da noch der Hof selbst, in dem ein üppiger Feigenbaum wächst. „Ich bin froh, dass wir das Vorhaben gewagt haben“, sagt Sibylle Feucht. Die Skepsis ist verschwunden.

Weitere Beiträge der Serie finden Sie im Internet unter www.faz.net/haeuser



Schmal: Der Raum, in dem heute Küche und Essplatz sind, entstand durch eine frühere Erweiterung.

Foto: Jonas Wesch



Blick ins Innere: Im ersten Stock (rechts) befinden sich Küche, Ess- und Wohnzimmer. In der zweiten Etage sind das Elternschlafzimmer mit Bad, Kinder- und Gästezimmer und ein weiteres Bad untergebracht. In den Zeichnungen zeigen die grauen Linien die Wände nach dem Umbau.

Zeichnung: djg Architekten

RECHTECK



Informationspflicht

Während eines laufenden Mietverhältnisses hat der Vermieter grundsätzlich gegenüber dem Hauptmieter keinen Anspruch auf Informationen über das Mietverhältnis. So entschied das OLG Düsseldorf. Im vorliegenden Fall verlangte der Erwerber eines Gewerbeobjekts vom Mieter Auskunft über das bestehende Mietverhältnis, insbesondere auch über die Höhe des Mietzinses. Dabei beriefen sich die neuen Vermieter auf die Vorschrift des Paragraphen 540 BGB. Dieses Recht steht Eigentümern aber nur zu Beginn des Mietverhältnisses zu, urteilte das OLG. Danach könne sich ein solcher Anspruch nur noch aus Treu und Glauben ergeben und nur dann, wenn ein besonderes Informationsinteresse gegeben sei, OLG Düsseldorf, Urteil vom 20.09.2012, Az. I 10 U 33/12.

Sanierung

Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft dürfen nicht eigenmächtig einen Schaden am Gemeinschaftseigentum beseitigen. Das hat das LG Hamburg deutlich gemacht. Die beklagten Wohnungseigentümer mussten den von ihnen eigenmächtig veranlassten Einbau eines Vordaches wieder beseitigen. Denn zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung hatte die Eigentümergemeinschaft noch keinen Sanierungsbeschluss gefasst. LG Hamburg, Urteil vom 05.04.2012, Az. 318 S 180/11. Von Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Betge und Partner - Immobilienanwälte in Hannover.