

# NEU START

Umbau mit Punktlandung

Ein Ehepaar bekommt die Chance, sein Reihenhaus völlig neu zu gestalten. Ein guter Architekt, eine passgenaue Planung und ein Umbau in wenigen Wochen verhelfen zum perfekt gelungenen Neustart in gewohnter Umgebung.



**Lichtdurchflutet** Bodentiefe Fenster machen den Wohn-/Essbereich heute zu einem lichten, großzügigen Raum.



**Blick nach vorn** Ehepaar Sabrina Streubel und Clemens Tschorn haben ihr Reihenmittelhaus mit einem zügigen Umbau in vielen Details optimiert – und damit gute Aussichten für die kommenden Jahre geschaffen.

„Wir würden alles nochmals ganz genauso machen“, resümiert Sabrina Streubel den Umbau ihres Reihenmittelhauses. Zunächst sah es allerdings nicht so aus, als würde sie überhaupt jemals die Chance bekommen, ihr Projekt anzugehen. Bereits seit 18 Jahren wohnte die Familie in dem Münchner Reihenhaus zur Miete. „Wir hatten beim Vermieter immer wieder anklingen lassen, dass wir das Haus sehr gerne kaufen würden. Probegewohnt hatten wir ja lange genug“, so Sabrina Streubel. „Die Lage ist perfekt, wir sind in zwanzig Minuten mit der Bahn in der Münchner Innenstadt, in der Nachbarschaft sind nette Kontakte gewachsen.“ Was Ausstattung und Raumaufteilung angeht, lebten sie als Mieter mit ihren beiden Kindern aber über die Jahre mit so manchem Kompromiss. Als der Vermieter dann 2012 überraschend Verkaufsbereitschaft signalisierte, gingen die mittlerweile erwachsenen Kinder längst eigene Wege. Das Paar zögerte aber nicht, die Chance zu ergreifen und das charmante Häuschen für sich nochmals völlig neu zu gestalten.

#### Die Wünsche: Mehr Licht und ein Wintergarten

Die Räume des Reihenmittelhauses waren dunkel und im Erdgeschoss recht klein gekammert. Zudem hatte die Psychologin Sabrina Streubel nach dem Auszug der Kinder ihr Coaching- und Beratungsbüro im Dachgeschoss eingerichtet. Ihr Wunsch war nun ein direkter Zugang zum Praxisraum, ohne Einsicht in die Privatsphäre der Bewohner. Um vor allem im Erdgeschoss mehr Licht in die Räume zu bekommen, planten die Bauherren einen Wintergarten-Anbau auf der Terrassenseite. Ein Architekt, der diese Idee umsetzen konnte, war schnell gefunden. „Irgendwie ►

**Reihenhaus** Sprossenfenster und Klappläden – die klassische äußere Gestalt des Hauses aus den 1930er-Jahren blieb zur Straßenseite weitestgehend erhalten.



hatte ich bei den Gesprächen mit dem Planer aber kein gutes Gefühl“, erinnert sich Clemens Tschorn. „Er hätte zwar unsere Vorstellungen eins zu eins umgesetzt, aber er hatte dem auch wenig hinzuzufügen. Der kreative Dialog fehlte mir.“ Kurz vor Auftragsvergabe kam die Wende – ausgerechnet bei einem Zahnarztbesuch: „Die Praxis war in einem ganz ähnlichen Haus mit sehr viel Fingerspitzengefühl umgestaltet worden“, erzählt der Bauherr. „Den Architekten brauchen wir, habe ich mir da gedacht.“

### Architekt mit Haltung

Gesagt, getan: Nach ersten Gesprächen mit dem Architekten Oliver Gramming war schnell klar, dass die Chemie stimmte. Was er den beiden an Referenzbeispielen zeigte, traf den Geschmack des Paares ziemlich punktgenau. „Er hat sich wirklich intensiv mit dem Haus auseinandergesetzt“, erinnert sich Sabrina Streubel.

Ein zentraler Wunsch der Bauherren wurde vom neuen Planer aber in Frage gestellt: Der Wintergarten kam für den Architekten als Anhängsel an die historische Bausubstanz überhaupt nicht in Frage. „Da hat er ganz klar gesagt: ‚Das mache ich euch nicht, da müsst ihr euch einen anderen suchen‘“, lacht Clemens Tschorn. Gleichzeitig versprach er aber, den Wunsch nach mehr Weite und Licht auf jeden Fall zu erfüllen, nur eben mit anderen Mitteln. Das Paar ließ sich überzeugen – und wurde nicht enttäuscht.

### Weniger Wände, größere Fenster

Zentrale Maßnahme war eine Vergrößerung der Fensterflächen im Erdgeschoss. Die Fenster reichen heute vom Boden bis knapp unter die Decke – die Rollladenkästen wurden entfernt. Außerdem gestaltete der Architekt den Grundriss im Erdgeschoss völlig neu: Küche und Wohnzimmer wurden zu einem großzügigen Koch-/Ess-/Wohnbereich verbunden. Eine Sichtachse erstreckt sich über Küche und Essbereich, so dass das Licht ungehindert durch die ganze Tiefe des Hauses flutet. Die Einheit des neuen Wohnbereichs im Erdgeschoss wird durch den Bodenbelag unterstützt. Teilweise war hier bereits Fischgrätparkett vorhanden. „Der Architekt hatte die Idee, das ursprüngliche Parkett aus dem Büro im Dachgeschoss in die Küche zu verlegen“, erzählt die Bauherrin. „Parkett in der Küche ist zwar nicht ganz unempfindlich, in einem Haushalt ohne Kinder geht das aber.“ Der Wohnbereich ist heute von Sabrina Streubels Praxis klar abgetrennt. Die Kunden erreichen das Büro im Dachgeschoss nun auf direktem Weg.

### Moderne Praxisräume unterm Dach

Highlight bei der Hausbegehung ist definitiv der Raum unterm Dach: Diesen hat der Architekt bis unter den First geöffnet. Eine Treppe mit einer klaren, geometrischen Form führt nach oben auf eine Galerie, die bei Bedarf ►



1



2



3

① **Starke Farbe** Im Schlafzimmer entschied sich die Bauherrin für eine tiefschwarze Tapete: „Das habe ich nicht bereut, für besonders kräftige Effekte braucht es eben manchmal etwas Mut.“

② **Offenes Wohnen** Der Wohn-/Ess-/Kochbereich ist heute ein großzügiger, lichtdurchfluteter Raum.

③ **Professioneller Arbeitsbereich** Klare Architektur bestimmt den Bereich unterm Dach. Hier befindet sich heute die Praxis von Sabrina Streubel. Auf der Galerie ist Platz für ein Gästebett.

**Klare Linie** Die Wand zwischen Wohnzimmer und Küche wurde geöffnet. So entsteht eine Blickachse über die ganze Länge des Hauses.





**Gartenseite** Ursprünglich träumten die Bauherren von einem Wintergarten. Heute sind sie froh, dass sie die Terrasse behalten haben.

als Mini-Gästezimmer dient. In dem großzügigen Raum unter der Galerie ist heute das Coaching-Büro von Sabrina Streubel untergebracht.

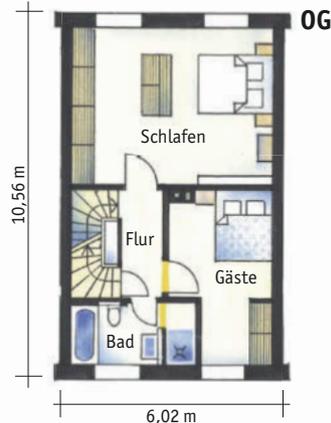
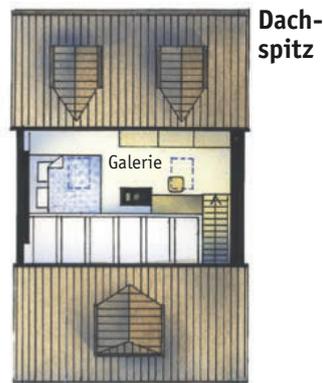
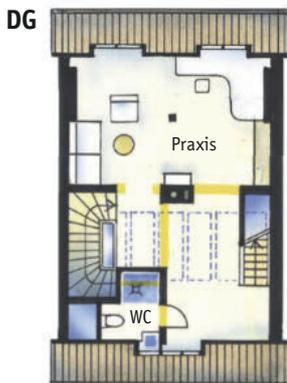
Im mittleren Stockwerk, wo die Schlafzimmer und das Bad liegen, wurde unwesentlich in die Raumaufteilung eingegriffen. Immerhin hat sich hier das Badezimmer um ein paar Quadratmeter vergrößert, so dass es jetzt Platz für Dusche und Wanne bietet.

### Herausforderung: Umbau im Zeitraffer

Die Bauherren hatten sich dazu entschieden, während der Bauphase komplett auszuziehen – und hatten, auch angesichts der hohen Mietpreise in München, starkes Interesse an einer kurzen Umbauphase. Damit war klar, dass die Arbeiten besonders minutiös geplant werden mussten. Nachdem Bauherren und Planer ein Jahr lang alle Details festgelegt hatten, war es soweit: Die Möbel wurden komplett ausgelagert, und das Paar zog für zweieinhalb Monate in ein möbliertes Apartment zur Zwischenmiete – ein ausgesprochen ambitionierter Zeitrahmen für ein solches Umbauprojekt.

Die gute Organisation machte sich jedoch bezahlt: „Genau nach Zeitplan, eine Woche vor Weihnachten, waren die Möbel wieder da und wir konnten Heiligabend in unserem neuen Haus feiern“, erzählt Sabrina Streubel. „Wir sind wirklich froh, dass wir das so kompakt durchgezogen haben“, ergänzt ihr Mann. „So ein ewiger Umbau über Monate hinweg, das wäre nichts für uns.“

Und was sagen die Kinder zu dem Neustart der Eltern im ehemaligen Familiendomizil? „Die fanden die Idee gut. Dass wir es so radikal angehen, das hätten sie uns wohl nicht zugeτραut“, lacht Sabrina Streubel. ■



## Zahlen · Daten · Fakten

**Baujahr** 1937, Umbauzeit 2,5 Monate

**Außenmaße** 10,56 x 6,02 m

**Wohnfläche** 97 m<sup>2</sup>, Praxisraum 32 m<sup>2</sup>

**Maßnahmen** Veränderung des Grundrisses, Wandflächen und Böden erneuert, neue Bäder; im EG Vergrößerung der Fenster; neue Dachdämmung: Zwischensparrendämmung mit Mineralwolle

**Umbaukosten** zirka 160.000 Euro

**Architekt** Gramming Rosenmüller Architekten, Westendstraße 85, 80339 München, [www.gramming-rosenmueller.de](http://www.gramming-rosenmueller.de)