

Früher war Kleinteiligkeit Trumpf, doch nun herrscht dank der neuen, aufeinander abgestimmten Fenstergrößen an der Fassade Klarheit. Zum Garten hin erweitert ist das Haus ein Stück gewachsen.

Was mach ich jetzt?“ Als Angelika Zöllner vor vier Jahren die Doppelhaushälfte im Nordwesten von Frankfurt zufiel, war für sie gänzlich unklar, wie es weitergehen würde. Innerhalb nur weniger Wochen hatten sich die Ereignisse im Leben der damals Anfang Sechzigjährigen überschlagen. Ihr Mann, der ursprüngliche Erbe der Immobilie, war gestorben. Gemeinsam hatte das Ehepaar eine Altbauwohnung in einem quirligen Viertel bewohnt. Diese zugunsten des geerbten Einfamilienhauses in einer ruhigen Nachkriegssiedlung aufzugeben, lag für Angelika Zöllner in diesem Moment nicht nahe. Ein gutes halbes Jahr später sah die Sache anders aus: Sie würde aus dem Ein- ein rollstuhlgängliches Dreiparteienhaus machen und selbst dort einziehen.

Der Sinneswandel kam so: Ihr Mann, erzählt die Frankfurterin, war durch seine Multiple-Sklerose-Erkrankung schon mit Mitte vierzig auf einen Rollstuhl angewiesen gewesen. Er habe die Idee gehabt, eines Tages einen kleinen Beitrag zur Wohnqualität gehbehinderter Menschen zu leisten. Denn rollstuhlgerechte Wohnungen fehlen nicht nur, sie sind oft auch wenig schön. „Dieses Haus entsprechend umzubauen, das wäre in seinem Sinn gewesen“, sagt sie. Dass das keine einfache Aufgabe würde, war der Bauherrin klar. Aber beruflich als Juristin viele Jahre auf dem Gebiet der Projektbegleitung erprobt, war sie entschlossen: „Das ziehe ich jetzt durch.“

„Im ganzen Land stehen sanierungsbedürftige Einfamilienhäuser, die darauf warten, weiterentwickelt zu werden“, sagt die Architektin Marie-Theres Deutsch, die für die Bauherrin die Planung übernommen hat. Entstanden sind viele der heute veralteten Eigenheime in den Nachkriegsjahren mit Vorgarten, war der Bauherrin klar. Aber beruflich als Juristin viele Jahre auf dem Gebiet der Projektbegleitung erprobt, war sie entschlossen: „Das ziehe ich jetzt durch.“

Um dies zu ändern, sah der Entwurf der Architektin zwei wesentliche Anpassungen vor: Erstens sollte neben dem ursprünglichen, nur über mehrere Stufen



Dieser Typ macht mehr aus sich

Noch aus der schlichsten Doppelhaushälfte kann etwas werden. Zum Beispiel ein kleines Mehrfamilienhaus, in dem auch Rollstuhlfahrer zurechtkommen. Der Aufwand? Gewaltig! Doch die Bauherrin hat das nicht geschreckt.

Von Birgit Ochs (Text) und Frank Röth (Fotos)

zu erreichenden Eingang ebenerdig eine zweite Haustür eingesetzt werden. Durch sie gelangt man direkt in den Aufzug. Dieser ist so breit, dass ein Rollstuhl hineinpasst, und er hält in allen drei Etagen. Zweitens sollten drei eigene Wohnungen entstehen. Planerin Deutsch machte ihrer Bauherrin klar, dass erhebliche Eingriffe für einen entsprechenden Wandel nötig sein würden. Eine nähere Untersuchung des Gebäudes zeigte, was die Architektin befürchtet hatte: Die Bausubstanz des an die sechzig Jahre alten Hauses war ausgesprochen schlecht.

Die in der Stadt ansässige Trümmerverwertungsgesellschaft hatte 1961 auch für die Siedlung, zu der das Haus von Angelika Zöllner gehört, Material geliefert. Besonders im Keller waren im Zuge des Krieges entstandener Schutt und Abbruchmaterialien verbaut worden. Die vorhandene Statik hätte die Um- und Ausbaupläne zunichtegemacht. Etwa die Hälfte des Materials musste daher allein im Keller durch neue Baustoffe ersetzt werden. „Was da an Schutt herausgeholt wurde, das war unglaublich“, erinnert sich Marie-Theres Deutsch.

Die Architektin kritisiert, wie wenig flexibel die Bauämter solche Vorhaben bisher begleiten. Formal ist das Recht auf Seiten der Behörden. In den meisten Bundesländern setzt die Bauordnung dem Umbau enge Grenzen und schraubt zudem die Anforderungen etwa an Brand- und Schallschutz auf Neubausstandard hoch. Das mehr als 400 Quadratmeter große Grundstück hätte man durchaus besser ausnutzen können, doch der vierzig Jahre alte Bebauungsplan ließ nur wenig zu.

Immerhin durfte das Gebäude um ein Viertel seines Volumens Richtung Garten wachsen. Außerdem war es möglich, das Dach um 80 Zentimeter anzuheben.

Auf diese Weise hat das Haus trotz des viel Platz einnehmenden Aufzugs an Wohnfläche gewonnen.

„Die Investitionskosten übersteigen in so einem Fall den Wert der Immobilie, das lässt sich in einer Stadt wie Frankfurt eigentlich nur durch eine deutliche Erweiterung der Fläche kompensieren“, stellt die Planerin klar. Man müsse schon Bauherren finden – oder in diesem Fall eine Bauherrin –, die sich aus Überzeugung einer solchen Aufgabe stellen – und sie finanzieren können.

Würde der Bau der DIN-Norm für rollstuhlgerechtes Bauen exakt entsprechen, wäre alles noch viel komplizierter und teurer geworden und dann wohl

Serie NEUE HAUSER

auch nicht mehr zu lösen gewesen. Doch man könne, auch ohne exakt der Norm zu genügen, so planen, dass Rollstuhlfahrer gut zurechtkommen, erläutert die Architektin. Das bestätigt Angelika Zöllner aus Erfahrung. Wenn die Türen breit genug sind, und keine Stufen und Schwellen Rollstuhlfahrer bremsen, sei schon viel gewonnen. Dazu gehört auch, dass Bad und Dusche ohne Hindernisse zugänglich sind. In ihrem neuen Zuhause ist alles entsprechend geplant – und so vorbereitet, dass die Bäder mit minimalem Aufwand so umgestaltet werden können, dass eine körperlich eingeschränkte Person zurechtkommt. „Ich will vorbereitet sein“, sagt Angelika Zöllner.

Die Verwandlung des Ein- in ein kleines Mehrfamilienhaus hat ermöglicht, dass nun eine ihrer engsten Freundinnen

mit ihr unter einem Dach wohnt. Geplant war das nicht. Doch während eines Baustellenbesuchs habe sich ihre Freundin spontan in den Ort verliebt. Damals standen die beiden Frauen oben im Dachgeschoss und blickten hinunter in den Garten. „Das ist mein Platz“, habe die Freundin begeistert gerufen. Die Bauherrin mochte es zunächst nicht glauben, „ich habe ihr gesagt, du wirst dich doch nicht verkleinern wollen“, erzählt sie. Während die unteren beiden Etagen jeweils auf gut 70 Quadratmeter Wohnfläche kommen, ist die Dachwohnung deutlich kleiner. Doch die Freundin hat das nicht abgehalten. „Wenn du nichts dagegen hast, dann ziehe ich ein.“

Immer mehr Menschen jenseits der sechzig denken darüber nach, mit Freunden oder Gleichgesinnten zusammenzuziehen. Doch nur die wenigsten können diesen Wunsch verwirklichen. „Dass sich das hier, ganz ungeplant, ergeben hat, ist großes Glück“, sagt Angelika Zöllner. Nicht nur genießen es beide, eine Vertraute in unmittelbarer Nähe zu haben, sie werkeln auch gemeinsam im Garten und schmieden Pläne, was dort noch alles grünen soll.

Mit Blick auf heiße, trockene Sommer ließ die Bauherrin im Garten eine 8000 Liter fassende Zisterne im Garten versenken. Das Haus selbst ist keine Energieschleuder mehr. Bis zur Fundamente der Kellerdecke und der Außenseite der Dachsparren eingepackt, erreicht der Altbau in Kombination mit Photovoltaikmodulen und der Luftwärmepumpe mit integriertem Kühlmodul nach der Kernsanierung KfW-70-Standard. Um den technischen Aufwand in Grenzen zu halten, setzten Planerin und Bauherrin trotz der dreifachverglasten Fenster auf das einfache Prinzip der Querlüftung.

Im Vergleich zur anderen Hälfte hat sich Angelika Zöllners Teil des Doppelhauses innen wie außen deutlich verändert. Wobei die Fassadenstruktur noch erhalten ist. Das alte Glasbausteinfenster und die darunter liegende Haustür ersetzt nun eine aufeinander abgestimmte Fenster-Haustür-Kombination. Die kleinen Fensteröffnungen auf der linken Hausseite passen sich daran: ohne Brüstung und dafür größer, werden sie von einem über zwei Geschosse umlaufenden Fassadenrahmen zu einer optischen Einheit. „Eine schlichte Maßnahme, die dem Haus eine aktualisierte Form gibt“, erläutert Planerin Deutsch.

Und was hat sich im Innern, abgesehen vom Einbau des Aufzugs und weitgehend barrierefreier Bäder geändert? Auf jeder Etage gibt es nun zwei Zimmer, wobei jeweils ein großer Wohn-Ess-Raum mit offener Küche dominiert. Im ersten Stock, den Angelika Zöllner momentan noch selbst nutzt, liegen alle nötigen Anschlüsse hinter der Bücherwand ihres Arbeitsplatzes. Diese Einheit könnte entweder vermietet werden, oder es könnte hier irgendwann eine Pflegekraft einziehen, die sich um die beiden Frauen kümmert. Ein Umbau jedenfalls sei leicht gemacht, sagt die Architektin.

Mehr neue Häuser unter faz.net/neue-hauser



Mit Einbauten noch jede Nische geschickt ausnutzen, dieses Prinzip zieht sich durch das gesamte Haus. Das gilt auch für den Aufzug, der jedes Stockwerk ansteuert. Zeichnung: Marie-Theres Deutsch Architekten



Bauherrin Angelika Zöllner



■ DAS HAUS KURZ UND KNAPP

Baujahr 1961 Bestand; 2023 Kernsanierung
Bauweise Massiv
Energiekonzept Luftwärmepumpe
Wohnfläche 203 Quadratmeter
Baukosten 4400 Euro je Quadratmeter
Standort Frankfurt am Main
Architekten Marie-Theres Deutsch Architekten