

# Rückgebaut und neu ergänzt

Villa in München

Ein sensibles Gespür für historische Bausubstanz und deren Wert, kombiniert mit einer logischen und stringenten Herangehensweise – eine hervorragende Mischung als Ausgangsbasis für eine Denkmalsanierung! Architekt Thomas Unterlandstätter verfügt über beide Fähigkeiten, wie er bei mehreren Projekten mit überzeugendem Ergebnis unter Beweis gestellt hat. Sein Konzept dabei ist immer ähnlich, doch stets auf die individuelle Situation abgestimmt.

Raum für Raum, Bauteil für Bauteil, Schicht für Schicht wird die vorgefundene Substanz untersucht und differenziert: Was ist denkmalpflegerisch wertvoll und erhaltenswert, welche späteren Zutaten sollten entfernt werden, an welchen Stellen sind Restaurierung oder gar Rekonstruktion zur Wiederherstellung des historischen Gesamtbildes sinnvoll? Diese Genauigkeit ist bei Denkmälern wie Schlösser oder Kirchen üblich, bei Wohnhäusern keinesfalls.

Alles, was anschließend in die so bereinigte und wieder hergestellte historische Hülle neu eingebracht wird, wird reversibel montiert oder nur lose platziert und gibt sich in jedem Fall durch die Ausprägung seiner Form, manchmal

rechts Die Eingangsveranda und der Erker im Obergeschoss setzen Akzente und werten das Haus nicht nur optisch auf.  
unten Die Straßenansicht des Hauses entspricht einem um 1900 gängigen Muster. Sie zeigt sich heute wieder in einem der Bauzeit ähnlichen Zustand. Moderne Ergänzungen wie die Gauben oder die Garage setzen sich bewusst ab.





oben Die Eingangsveranda wurde mit modernen Stau- und Sitzmöbeln ausgestattet, deren Oberflächenstruktur sich an Fußboden und Wänden orientiert.

rechte Seite oben Im Erdgeschoss wurden wenige Wände entfernt, wodurch ein großzügigeres Raumgefühl möglich wurde.  
rechte Seite unten Der Erker im Obergeschoss lässt sich mittels einer Faltfassade abtrennen und bietet dann den Charakter einer Loggia.

unten Gartenansicht mit der neu angelegten Ziegelstein-Terrasse.



auch durch die Wahl hervorragender, moderner Materialien als Ergänzung unserer Zeit zu erkennen. Gern sieht Unterlandstättnr beispielsweise Einbaumöbel mit zeitgemäßen, teils aus dem Rahmen fallenden Lackoberflächen vor. In Kombination mit dem Altbau ergeben sich prägnante Räume, die bei Bedarf jederzeit rückzuversetzen sind in einen Zustand ähnlich der Bauzeit.

### Das Haus vor der Sanierung

Viel ist nicht bekannt über die Geschichte der 1902 erbauten Villa. Immer wieder wurde sie im Lauf der Jahrzehnte umgebaut, teilte man ihre etwa 300 Quadratmeter Wohnfläche in drei Einheiten auf. Von der ursprünglichen Bausubstanz ging hierdurch viel verloren, doch neben alten Dielenfußböden überdauerten erfreulicherweise die bauzeitlichen Kastenfenster die Zeit.

Die Innenaufteilung entspricht einem um 1900 gängigen Prinzip: Die im Verhältnis von 2:3 aufgeteilte rechteckige Grundfläche von Erd-, Ober- und Dachgeschoss wurde jeweils in sechs Felder unterteilt. Die meisten davon entsprachen exakt einem Raum, und nahmen in einer Gebäudeecke über alle drei Geschosse hinweg die Treppe auf.

Nach der Sanierung bilden im Erdgeschoss jeweils zwei dieser Felder die Küche und das Wohnzimmer, an das das Kaminzimmer über einen offenen Wanddurchbruch im Winkel anschließt. Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer und ein Gästezimmer mit eigenem Bad, unterm Dach schlafen die vier Kinder. Drei der Kinderzimmer öffnen sich heute bis in den Spitzboden, wo gemütliche Spielgalerien eingerichtet sind. Über diesen gibt es nach Osten gerichtete Dachflächenfenster, die in Verbindung mit den westlich orientierten Gauben die Kinderzimmer zu jeder Tageszeit mit Sonnenlicht erfüllen.

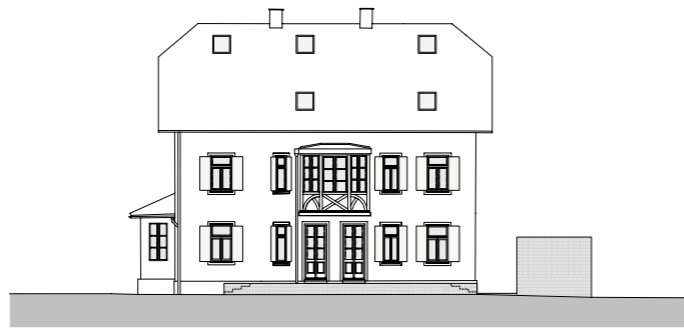
### Maßnahmen der Sanierung

Im Rahmen des oben erläuterten Sanierungskonzepts ließ Unterlandstättnr die Fassaden unter Verwendung der originalen, überarbeiteten Kastenfenster wieder herstellen. Ein Zugeständnis an heutige energetische Standards ist lediglich Wärmedämmputz, der im Stil des weitgehend nicht mehr vorhandenen Originalputzes aufgebracht wurde.

Die Terrasse und andere Einbauten im Garten entstanden einheitlich aus kleinformatigem Sichtziegel, wodurch sie sich hier auf dezente Weise als neue Elemente absetzen.

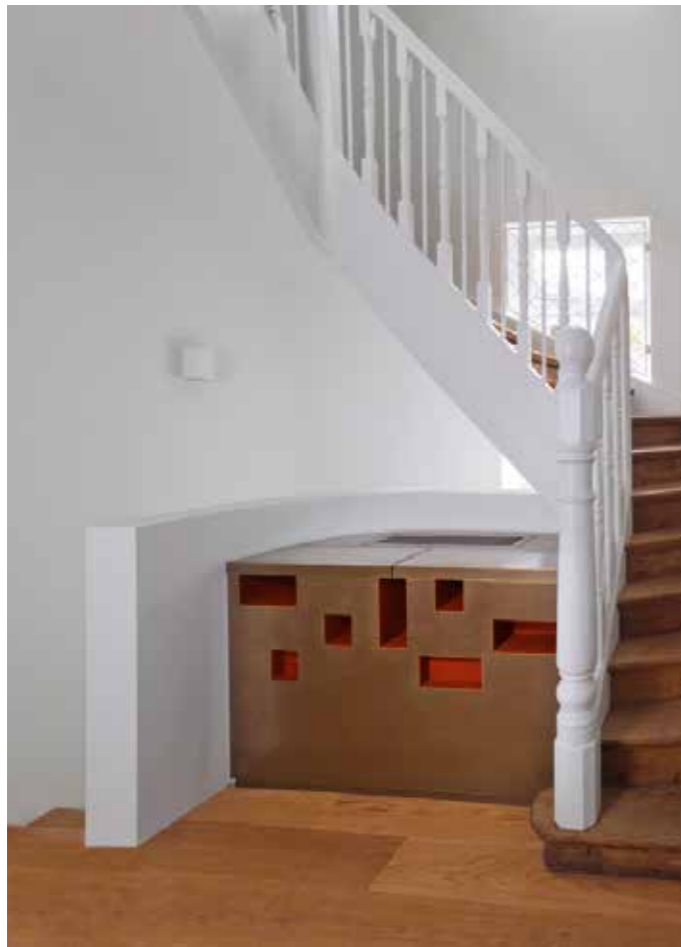
Betont schlicht gehaltene, jedoch teilweise in Farbton oder Haptik ungewöhnlich lackierte Einbaumöbel bestimmen bereits das Bild im Erdgeschoss, wobei sich die Einbauküche mit weißen Fronten und Kochinsel aus heutiger Sicht relativ konventionell gibt. Ebenfalls weiß, jedoch deut-





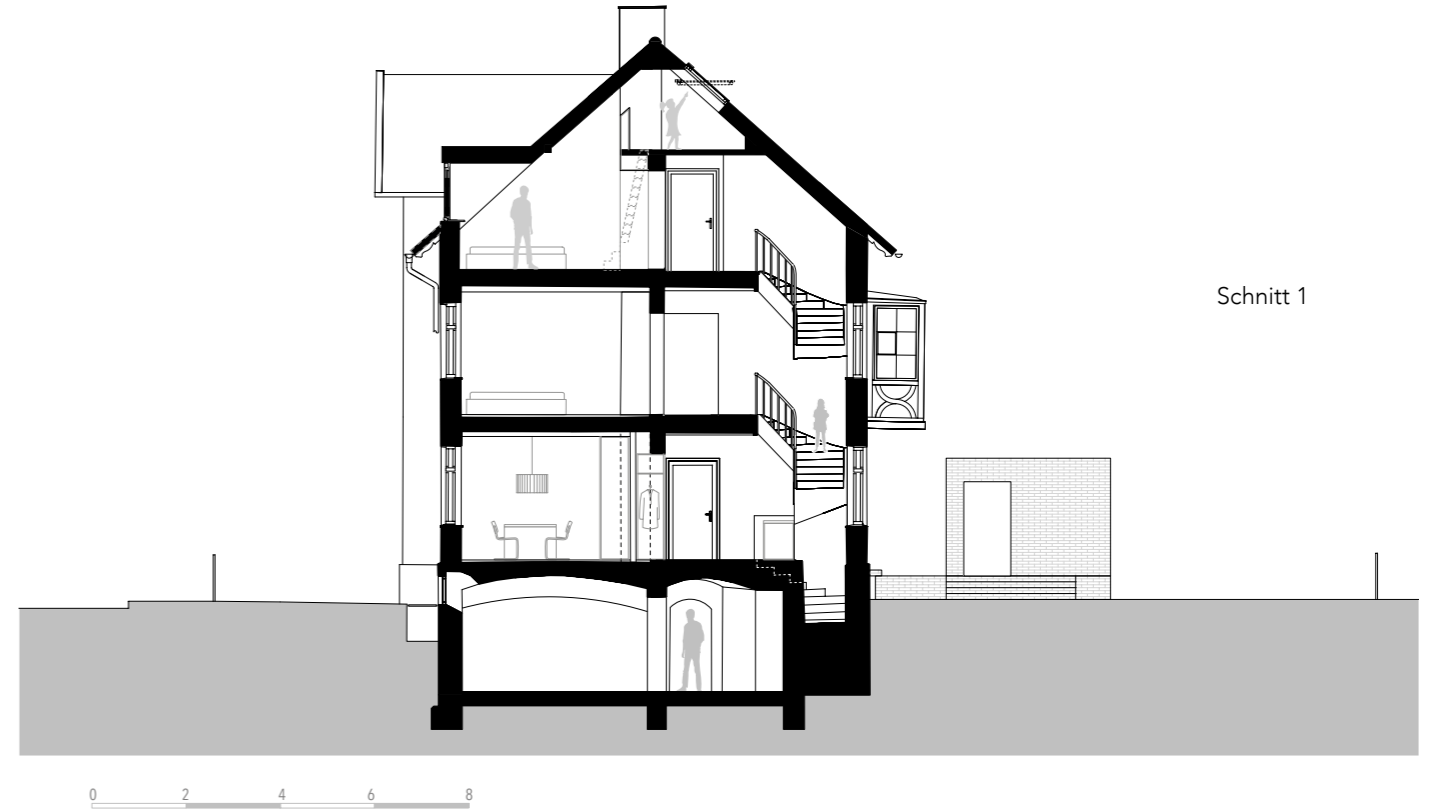
lich markanter fielen die multifunktionalen Einbaumöbel in den Kinderzimmern aus. Die alten Kassettentüren rahmend, bieten sie Stauraum, aber auch die Raumparttreppe zur Galerie. Die untersten Stufen wurden abnehmbar gestaltet, sodass sich die Gesamttiefe des Möbels auf normale Schrankmaße reduzieren lässt und die Treppe nicht in den Raum hineinsteht.

oben und unten links Die elegante, zweifach gewendelte Treppe wurde weitgehend originalgetreu saniert, im Erdgeschoss ein modernes kleines Einbaumöbel eingefügt.  
 rechte Seite Die Einbauschränke in den Kinderzimmern umbauen die vom Treppenraum abgehenden Zimmertüren.  
 ganz unten Detail der Leitertreppen.  
 unten beide In den Kinderzimmern entstanden Schlafemporen. Sie werden erschlossen über Leitertreppen, die in Einbauschränke integriert wurden, die zugleich als Brüstungen dienen. Die unteren beiden, in den Raum stehenden Stufen lassen sich wegnehmen.





oben Die glattflächig weißen Kücheneinbauten bilden zugleich die raumabschließenden Oberflächen.  
 unten beide Im ganzen Haus finden sich heute sorgsam restaurierte bauzeitliche Details, hier eine Fensterolive und ein Ausschnitt des Brüstungsgeländers.



Schnitt 1



Schnitt 2

**Projektdaten**

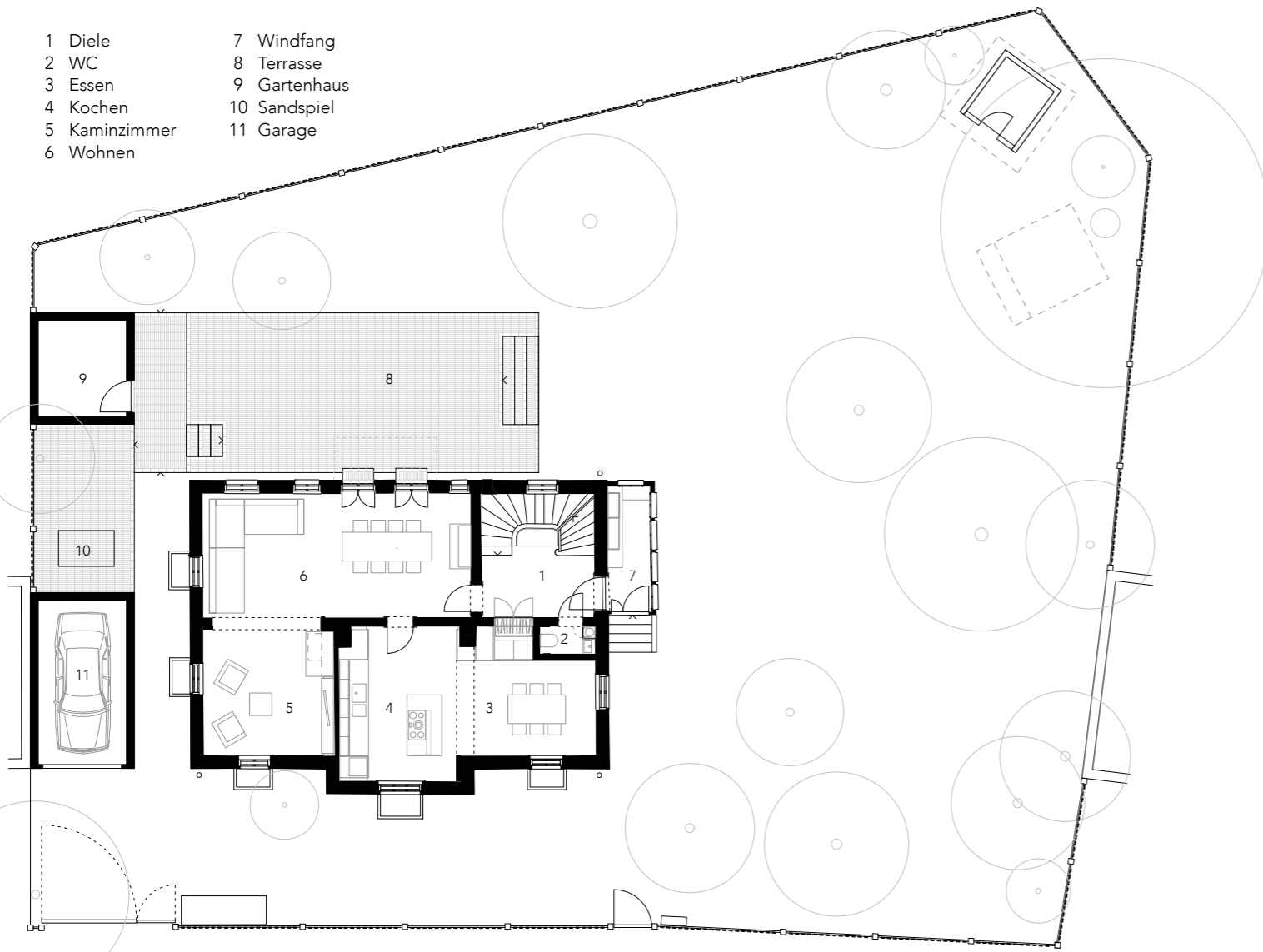
Baujahr 1902  
 Größere Umbauten Unterteilung des Gebäudes in drei Wohneinheiten, Zeitpunkt unbekannt  
 Wohnfläche 300 m<sup>2</sup> zzgl. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
 Baustoff der Wände Vollziegelmauerwerk, neu verputzt mit Wärmedämmputz; Kelleraußenwände aus Stampfbeton;  
 2. Obergeschoss teilweise Holzständerwerk mit Ziegelausfachung  
 Wandoberflächen Putz  
 Fußböden überwiegend aufgearbeitete Holzdielen  
 Dacheindeckung Biberschwanz  
 Energiesparmaßnahmen Wärmedämmputz, Dämmung des Daches, neue, wärmedämmende Verglasung der Kastenfenster  
 Beheizung Gastherme

**Sanierungsplanung**

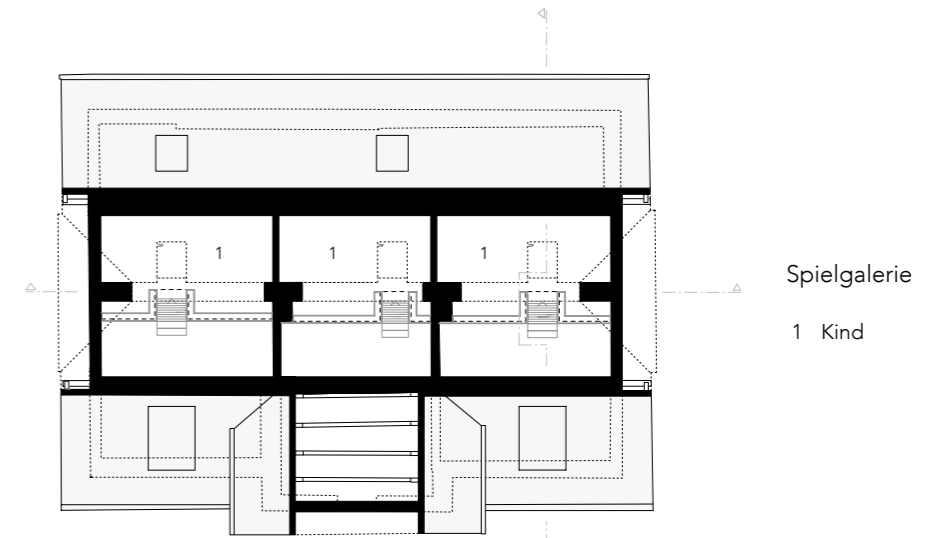
Unterlandstätter Architekten  
 Holzstraße 7  
 80469 München  
 www.u-architekten.de

Fotos Michael Heinrich, Florian Holzherr

- |               |              |
|---------------|--------------|
| 1 Diele       | 7 Windfang   |
| 2 WC          | 8 Terrasse   |
| 3 Essen       | 9 Gartenhaus |
| 4 Kochen      | 10 Sandspiel |
| 5 Kaminzimmer | 11 Garage    |
| 6 Wohnen      |              |

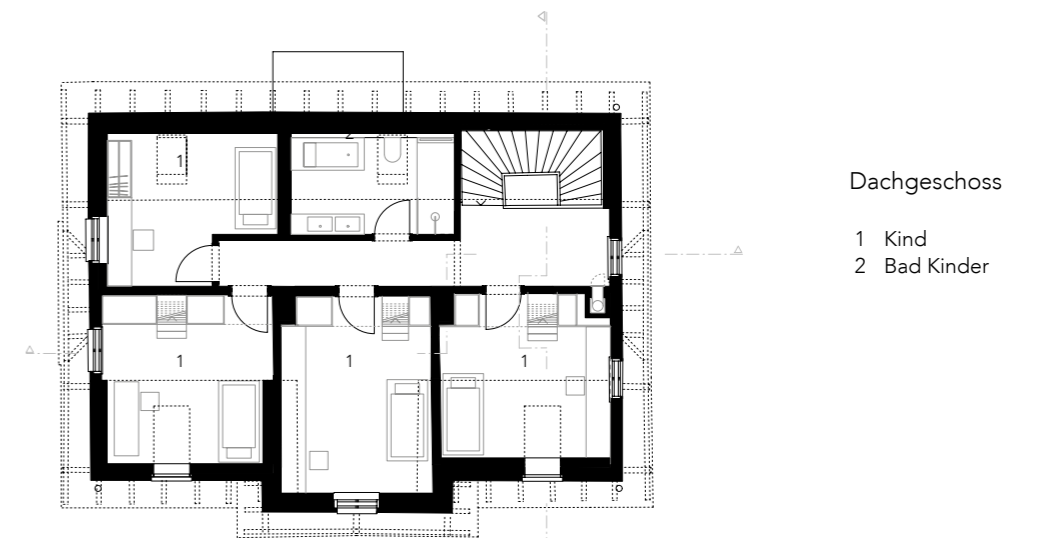


Erdgeschoss



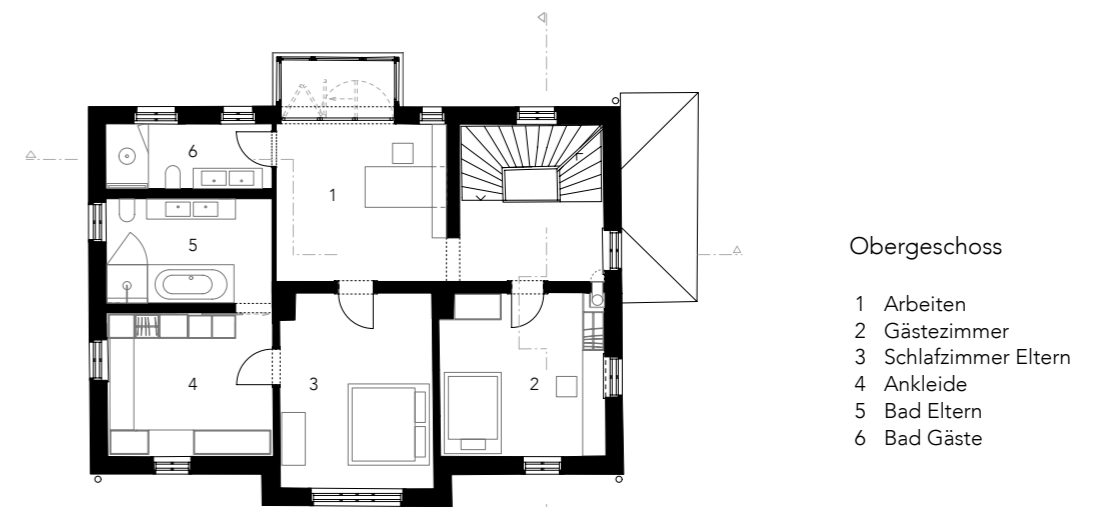
Spielgalerie

1 Kind



Dachgeschoss

1 Kind  
2 Bad Kinder



Obergeschoss

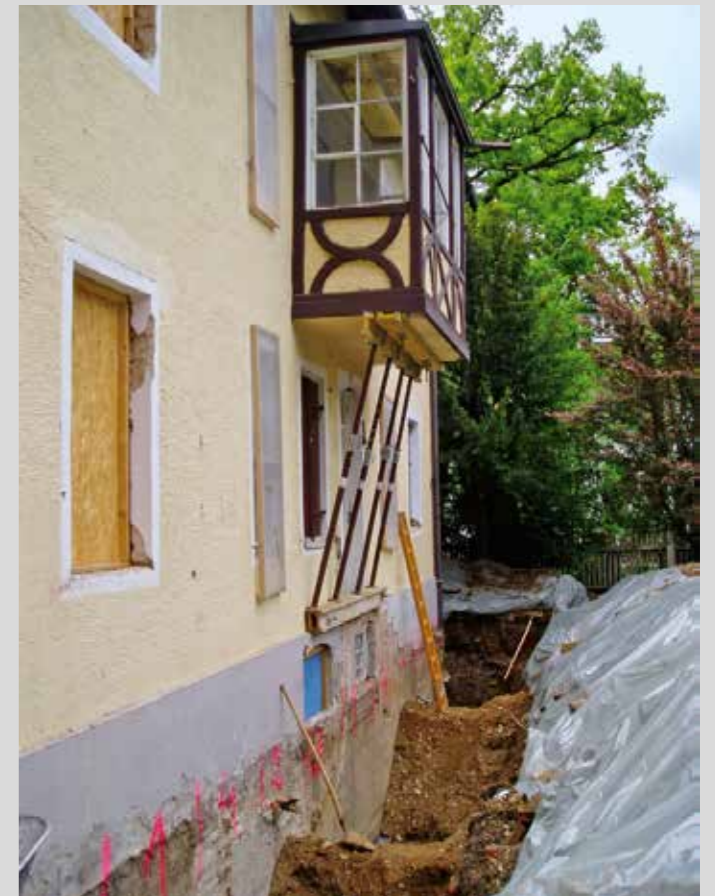
1 Arbeiten  
2 Gästezimmer  
3 Schlafzimmer Eltern  
4 Ankleide  
5 Bad Eltern  
6 Bad Gäste



Vorher



Bauzeit



# Souveränität durch Kontraste

## Hanghaus bei München

Weitreichender als beim zuvor vorgestellten Projekt konnte Architekt Thomas Unterlandstättnr einen ähnlichen Entwurfsansatz zur Sanierung bei einem noch repräsentativeren Wohnhaus bei München umsetzen. Auch hier war sein Ziel, den Altbau als solchen soweit möglich in seiner bauzeitlichen Substanz zu bewahren und diese sensibel zu ergänzen, wo sie über die Jahre Schäden erlitten hatten. Kleine Eingriffe in den wiederhergestellten Grundriss, etwa Wanddurchbrüche, sorgen auch hier für ein luftigeres Raumgefühl. Neue Einbauten und ein neuer Anbau im Hanggeschoss setzen sich so deutlich ab, dass gerade dadurch die Souveränität des Historischen gewahrt bleibt.

### Die Geschichte des Hauses und seiner Sanierung

Wie vielen einst noblen Wohnhäusern erging es auch dieser Villa, die 1890 an einem relativ steilen Hanggrundstück errichtet wurde: 1912 erweitert und 1993 durch der Architektur nicht angemessene Eingriffe in zwei Wohnungen aufgeteilt, litten Statik und Bauphysik massiv. Risse, abgesackte Decken und verzogene Türen waren die Konsequenzen, ebenso Feuchteschäden an tragenden Holzbauteilen als Folge des Einbaus von Fenstern vor der Loggia. Das Schließen

des offenen Raumes hatte die Bauphysik durcheinandergebracht.

Ziel der neuen Eigentümer war es, dem inzwischen denkmalgeschützten Gebäude im Wesentlichen seinen ursprünglichen Charakter wiederzugeben. Dabei sollte allerdings der Grundriss an ein paar Stellen sensibel an die Bedürfnisse der Bauherren angepasst werden: Außer der vierköpfigen Familie mit zwei kleinen Kindern leben zeitweise die Großeltern mit im Haus, die eigene Räumlichkeiten bekommen haben.

Die innere Aufteilung des Hauses entspricht im Erdgeschoss dem bauzeitlichen Villentypus mit einem großzügigen, mehrräumigen Wohnbereich, der durch das Herausnehmen von Wandstücken offener gestaltet ist als früher. Im Obergeschoss befindet sich heute der Schlafbereich der Eltern mit großzügiger Ankleide, daneben das Wohnzimmer der Großeltern mit offener Küche und anschließendem Bad. Der zugehörige Schlafrum mit einem weiteren Bad fand unter dem Dach Platz, ebenso die beiden Kinderzimmer.

Die historische Tragkonstruktion wurde denkmalgerecht verstärkt und Schäden fachgerecht beseitigt. Mehrere Versuche, Schäden am originalen, nicht gestrichenen Fassa-



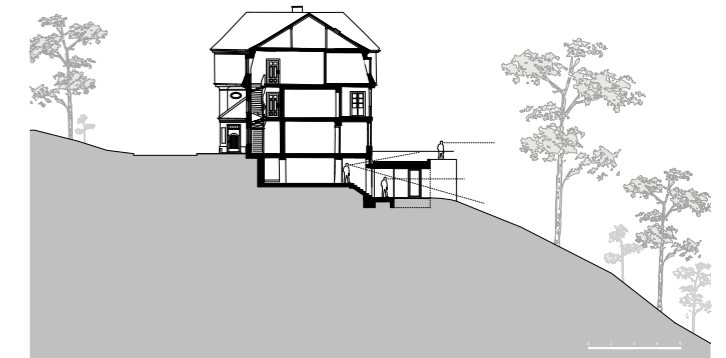
rechte Seite In der frontalen Seitenansicht wird der steile Geländeabfall des Grundstücks deutlich.  
links Schon bauzeitlich stand das Haus auf einem künstlich geschaffenen Plateau am Hang, das als Terrasse genutzt wurde.



Schnitt 1



Schnitt 2



denputz zu egalisieren, scheiterten jedoch. So wurde der bestehende Putz unter Berücksichtigung der historischen Putzstrukturen mit differenzierter Körnung im Feld- und Lisenenbereich sowie unter Berücksichtigung der historischen Farbgebung mit einer mineralischen, beige-grauen Oberputzlage versehen und wie vormals nicht gestrichen.

#### Neubau von Stützwand und Terrasse

Die äußerlich markanteste Veränderung gegenüber dem Ursprungszustand ist der talseitige Anbau eines Wellnessbereichs an das Hanggeschoss. Seine im Grundriss polygonal verlaufende Fassade besteht aus gestocktem Sichtbetonein stilisierter Fels am Hang, auf dem die alte Villa nun ruht.

Der Neubau orientierte sich an der vormaligen Stützwand der Terrasse, die dem Gebäude an der Hangkante vorgelagert war. Sie konnte aufgrund irreversibler, umfangreicher Bauschäden nicht dauerhaft erhalten werden.

Mit dem Neuaufbau der Terrasse ergab sich die Möglichkeit, den im Bestand verfüllten Bereich zwischen Stützwand und Kelleraußenwand als Wohnraum zugänglich zu machen und den bis dahin dunklen Keller zu belichten. Überdies ist das parkähnliche Grundstück unterhalb der ehemals



oben und unten Mehrere moderne Einbaumöbel ergänzen heute die historischen Räume, hier das Sideboard im Esszimmer, das sich in der Durchreiche zur Küche fortsetzt.  
rechte Seite oben Hinter der Hauseingangstür (rechts im Bild) wurde ein ebenso dezenter wie stilistisch abgesetzter Garderobenschrank eingefügt.  
rechte Seite unten Blick vom Hauseingang vorbei am modernen Garderobenschrank zur bauzeitlichen Teppe.

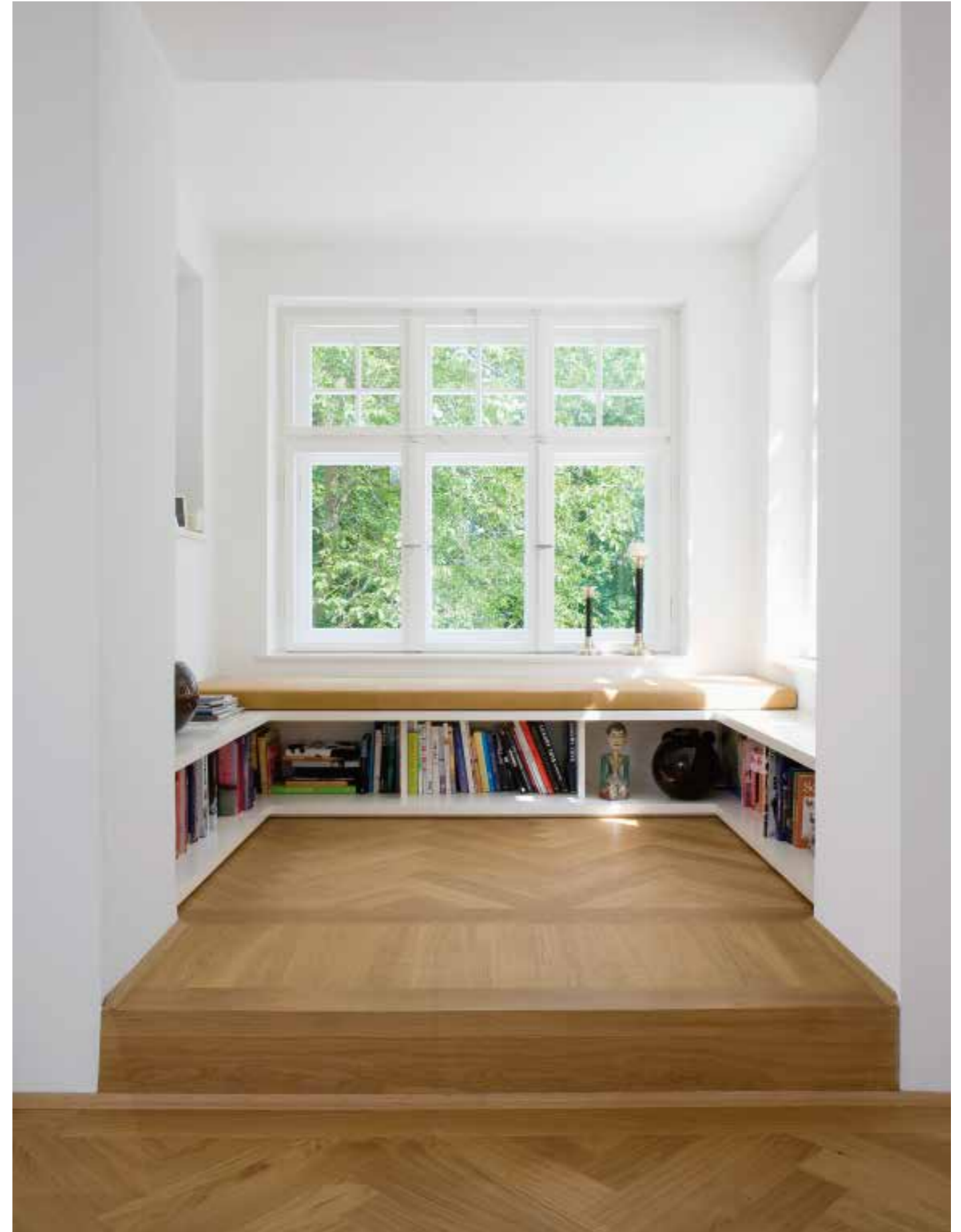






oben Der Essplatz mit klassischem Parkettboden, bauzeitlichen Türefassungen und modernen, individuell gefertigten Möbeln. Links der Blick in den Wohnraum.  
 unten Detail der Ankleide der Eltern: die raumhohen Schranktüren wurden mit grauem Filz bespannt.  
 unten Mitte Z-förmiges Badmöbel mit Waschtisch, Sitzbank und Stauraum.  
 unten rechts Schwarzes Linoleum bildet die Oberfläche des Medienschranks im Wohnzimmer.

rechte Seite Der Erker im Wohnzimmer wurde durch ein schlichtes, aber prägendes Möbel zur kleinen Bibliothek.



abweisend wirkenden Stützwand nun direkt vom Hanggeschoss aus zugänglich.

Die polygonal verlaufende, gestockte Betonwand setzt sich zwar als starker Kontrast von der Villa ab, lässt den Terrassenvorbau aber zugleich in seiner monolithisch-grauen Geschlossenheit als dezente Sockel wirken, der dem Haus als ebener Bauplatz auf der steil abfallenden Parzelle dient. Als „Fels am Hang“ bezeichnet der Architekt treffend seinen Entwurf, und wie bei einem Felsen bemerkt der Betrachter die Divergenz zur Altbauarchitektur, ohne sie auch nur einen Augenblick lang als unpassend zu empfinden.

### Einbaumöbel als Teil der Sanierung

Die Villa wurde nach der Sanierung in großem Umfang mit individuellen Möbeln ausgestattet. Ein Grundgedanke des Ausbaus war, die in ihre ursprünglichen Proportionen zurückversetzten Räume nicht durch Einbaumöbel im eigentlichen Sinne zu verändern, sondern erlebbar zu belassen. Auch sollte die durchgängige Architektur des Hauses nicht durch ebenso durchgängiges und somit in seiner Gesamtheit mächtiges Mobiliar beeinträchtigt werden. Entworfen wurden daher äußerlich recht unterschiedliche Möbel mit Fronten in sehr verschiedenen, jedoch durchweg glattflächigen und hochwertigen Materialien.

Eine dezente, eher unbewusst wahrnehmbare Verbindung zwischen Haus und Mobiliar stellt das Material Eichenholz dar: Als durchgängig verlegter Fußboden ist es ein prägender Bestandteil der Architektur, bei den Möbeln findet es sich als Innenoberfläche der Korpusse naturbelassen sowie als Räumereiche, letztere auch an Fronten und als Umleimer an Kanten.

Im Entree steht mit dem Garderobenschrank das erste und zugleich äußerlich dezenteste der Möbel. Hinter den

schlichten Fronten warten jedoch viele intelligente Detaillösungen: Dort steht nicht nur Raum für Mäntel und Schuhe zur Verfügung, sondern auch eine tiefere, kleine Vorratskammer. Einen vorsichtigen Akzent setzt ein kleiner quadratischer Einschnitt als Schlüsselablage. Hier befinden sich auch Lichtschalter und der Schalter zum Öffnen des Garagentores. Zwar wurde der Schrank zwischen zwei Mauervorsprünge eingefügt, reicht jedoch bewusst nicht bis zur Decke, sondern setzt sich von dieser mithilfe einer indirekten Beleuchtung ab und lässt durch die vollflächig wahrnehmbare Decke den Raum in seiner eigentlichen Dimension erlebbar.

Hinter der Garderobe in der Gästetoilette greift das aus einem grün-schwarzen Findling gehauene Handwaschbecken die ebenso changierende Farbigkeit der originalen Wandfliesen im Entree auf.

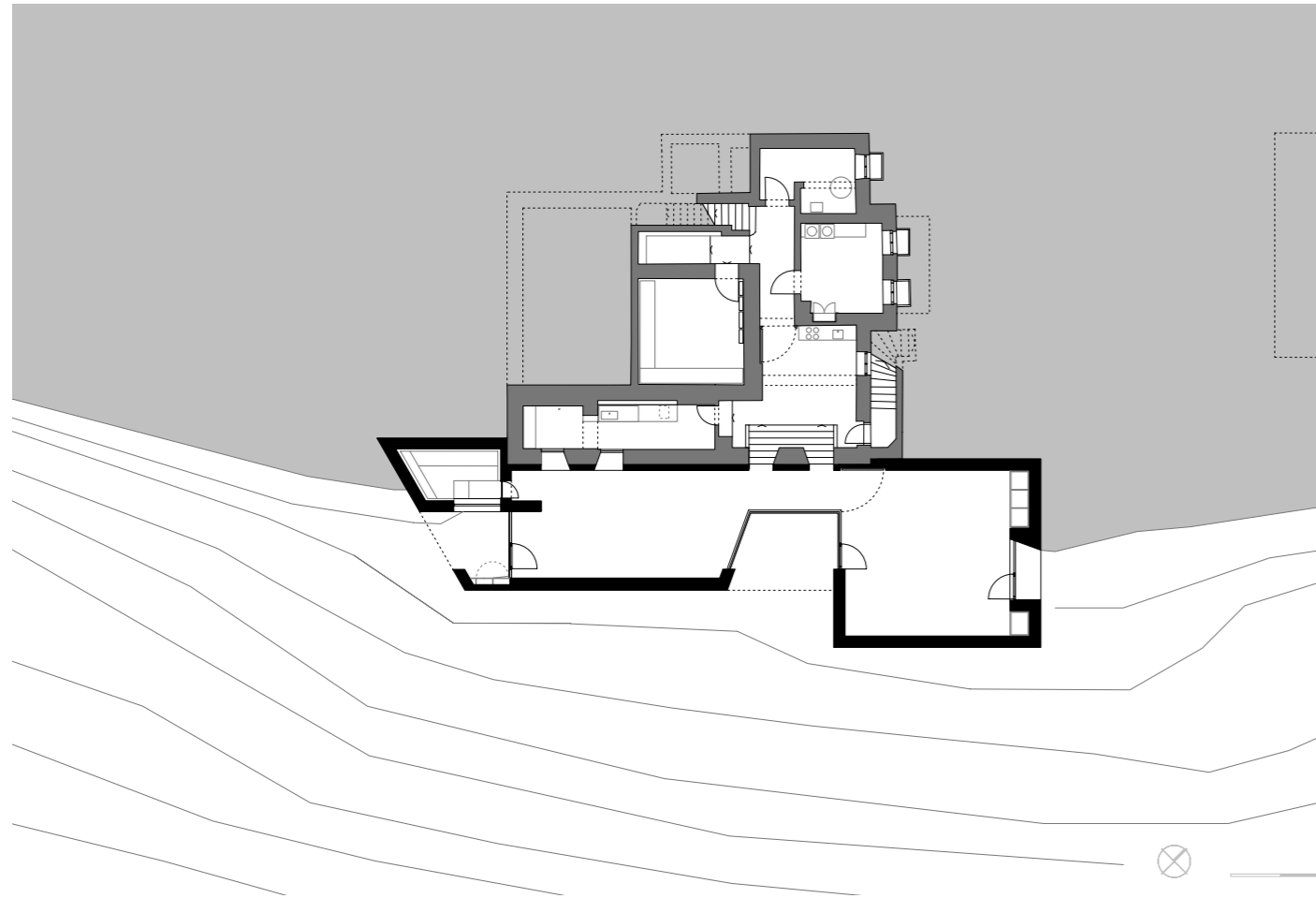
Vom Entree aus erreicht man die Küche oder – geht man an der Treppe vorbei – das gelegene Esszimmer. Eine gemeinsame Loggia verschafft Küche und Esszimmer Zutritt zur Terrasse. Ein Möbel verbindet beide Räume unmittelbar: Die Oberseite des Sideboards führt über ein Mauerfenster als Durchreiche in die Küche weiter. Das kompakte Hängemöbel, dessen äußere Oberflächen von einem Maler in Spachteltechnik hergestellt wurden, bietet Stauraum für Spirituosen und die zugehörigen Gläser auf Glaseinlegeböden. Hinter einer der Fronten ist zudem ein zur Stereoanlage Subwoofer untergebracht.

Die Stereoanlage selbst verbirgt sich hinter der blauschwarzen Linoleumfront des Medianschranks im Wohnzimmer. Weitere, demselben Konzept folgende Einbaumöbel befinden sich in Ober- und Dachgeschoss. Insbesondere sind hier die Küche der Großeltern und die Ankleide im Elternbereich zu nennen.

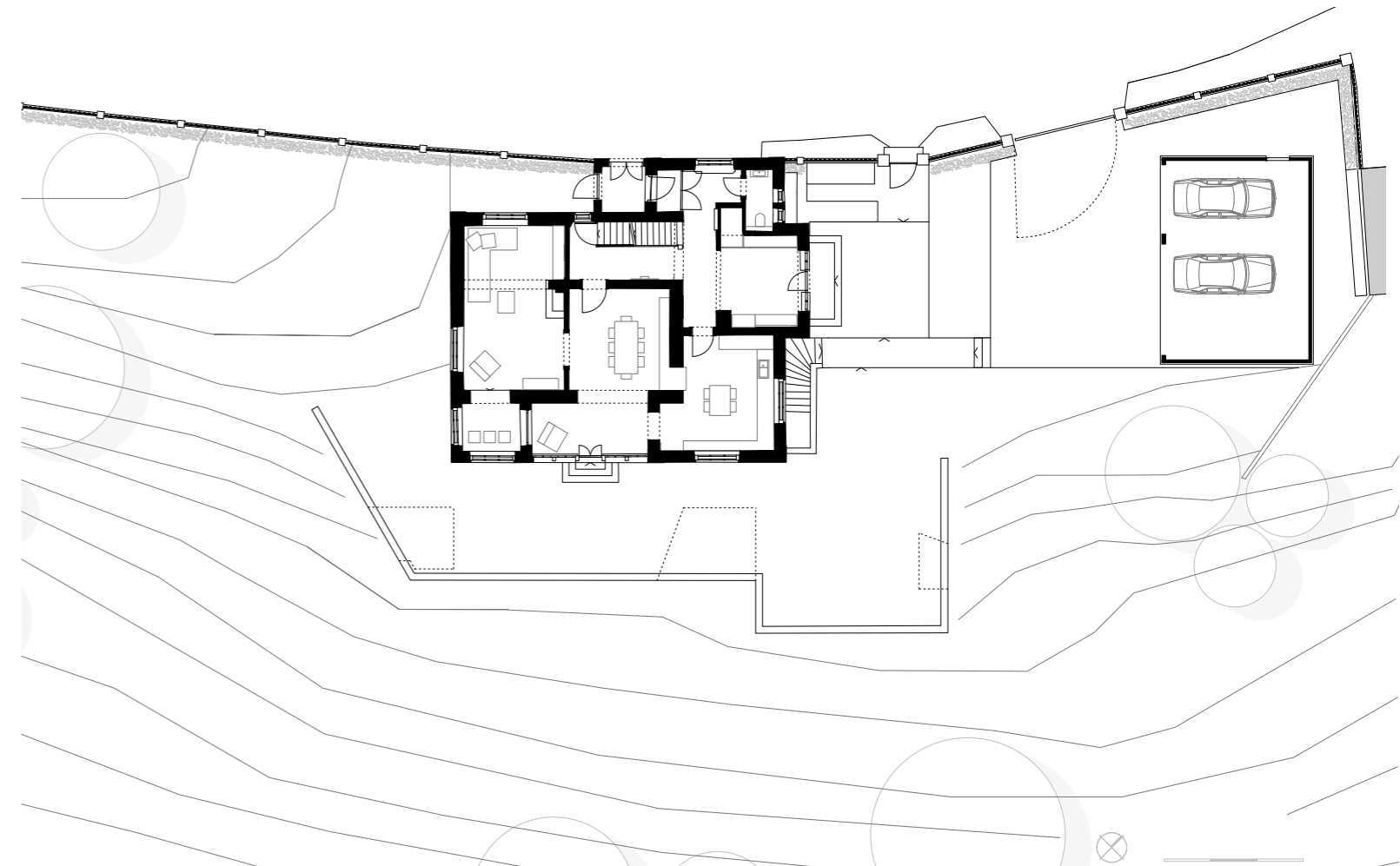


oben und unten beide Hinter der erneuerten Stützwand in gestocktem Sichtbeton fand ein Sauna- und Wellnessbereich Raum. Rahmenlos verglaste Einschnitte verweben Innen und Außen miteinander.





Sockelgeschoss??



Erdgeschoss ?



Das parkartige Grundstück wird neben der Hanglage durch seinen alten, vielfältigen Baumbestand geprägt.

#### Projektdate

**Baujahr** 1890

**Größere Umbauten** 1912 Erweiterung, 1993 Umbau

**Wohnfläche (vor Sanierung/aktuell)** 450 m<sup>2</sup>/570 m<sup>2</sup>

**Baustoff der Wände** Vollziegelmauerwerk; 2. Obergeschoss Holzständerwände mit Ziegelausfachung; Kelleraußenwände aus Stampfbeton

**Wandoberflächen** Putz, großteils bauzeitlich

**Fußböden:** Fischgrät-Parkett Eiche, teilweise original, andern-teils rekonstruiert

**Dacheindeckung** Biberschwanz

**Energiesparmaßnahmen** Dämmung des Daches, neue, wärmedämmende Verglasung der originalen Fenster und Kastenfenster

**Beheizung** Gastherme

#### Sanierungsplanung

Unterlandstättnr Architekten

Holzstraße 7

80469 München

[www.u-architekten.de](http://www.u-architekten.de)

**Fotos** Michael Heinrich S. 104, 105, 111 (3), 112; Christine Dempf S. 106 (2), 107 (2); K+W Fotografie S. 108 (4), 109



Vorher



Bauzeit

