



# Hier sind wir.

Ein Familiensitz kann die Wurzeln von Generationen festigen. Er dient als Ort der Gemeinsamkeit und der Zusammenkunft der oft weit verstreut lebenden Familienmitglieder. Glückliche, wer einen hat. Mutig, wer heute einen baut.

Als sich Tina Klinder aufmachte, um einen Familiensitz zu suchen, war ihr nicht klar, wie aufwendig ihr Vorhaben werden würde. Die Stadtwohnung war mit Familiengründung zu eng geworden, jetzt suchte sie den Ort, an dem ihre Familie bleiben konnte. „Ich habe mir viele Objekte angesehen, aber richtig gefesselt hat mich über Monate keines“, erzählt die Messeveranstalterin, „bis ich dann etwas ganz Schönes gefunden habe – mit eigenen Räumen für meine Eltern, wenn sie zu Besuch sind.“

Eine denkmalgeschützte Villa am Hang, vor den Toren Münchens, Baujahr 1893, verwohnt, verblasst, verbaut, aber mit sehr viel ursprünglichem Charme und geräumig genug für einen großen Gästebereich. „Mir war klar, dass es Zeit, Geld und Mühen kosten würde, wieder eine Schönheit aus dem Gemäuer zu machen, aber ich hatte mich bereits verliebt“, erinnert sich Tina Klinder.

Ortswechsel. Ein Vorort von Bamberg, ein Haus, ebenfalls am Hang, mit Blick in die unverbaute Natur. Helmut Dippold, in Paris und Düsseldorf lebender Architekt, hat ein hochmodern anmutendes Gebäude freier Form geschaffen, ein expressives Haus: „Die Familienmitglieder wollten ihren Wunsch nach Freiheit, Individualität, Offenheit und Licht umgesetzt sehen – so leben sie ihr Leben und so wollten sie auch wohnen“, erklärt Dippold. Wichtig war dem Bauherren, ein eigenes Geschoss mit einer Schwimmbadlandschaft, Kino, Bar, Sauna und mehr zu haben. Außerdem sollte es eine eigene Ebene für die beiden Söhne geben. „Sie bekamen eigene Schlaf- und Badezimmer, eine Spielgalerie und einen Balkon“, erzählt Dippold. Auch die Großeltern wurden bedacht, indem eine Einliegerwohnung eingebaut wurde, „für den Fall der Fälle“. Zwei verschiedene Familien – eine Perspektive: Beiden Bauherren ging es um die Errichtung eines Familiensitzes. „Auch



Die Villa vor den Toren Münchens wurde nach historischem Vorbild restauriert.



wenn momentan die Immobilie meist als Kapitalanlage gekauft wird und der Wunsch nach einem Familiensitz geringer ist als nach dem Krieg, so kommt doch im Lauf des Lebens der Wunsch, etwas Bleibendes, einen bleibenden Ort zu schaffen, für die Kinder. Ein Urwunsch, der in uns allen verankert ist“, sagt Helmut Dippold.

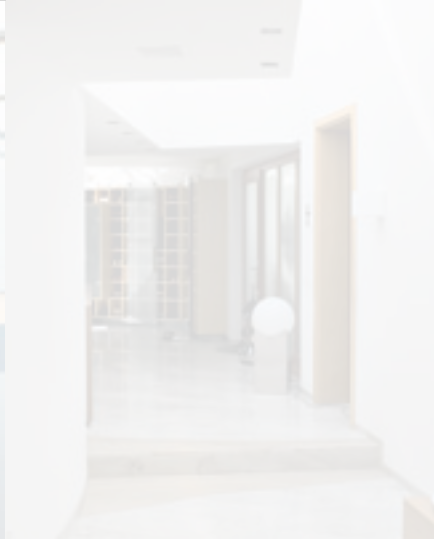
Tom Rösen, geschäftsführender Direktor des Wittener Instituts für Familienunternehmen (WIFU), weiß, dass es besonders Unternehmerfamilien sind, die sich systematisch um den Zusammenhalt der weit verzweigten Familie kümmern. Sie renovieren meist die Gründervilla oder das Ursprungs Haus, um es als emotionales Zentrum der Familie zu nutzen. „Das sind die Wurzeln der Familie. Und wenn die Verwandtschaftsgrade immer weiter auseinandergehen und die Lebensmittelpunkte über die Welt verstreut sind, ist es gut, wenn die regelmäßigen Familientreffen in der Keimzelle stattfinden können“, sagt Rü-

sen. Sei der Bau eines neuen Hauses notwendig, würden vor allem Altbauten gekauft und mit sehr viel Liebe restauriert – „auch so lässt sich ein bindendes, ursprüngliches Element für die Familie schaffen“, sagt er.

Thomas Unterlandstättnr bestätigt dies. Der Architekt hat für Familie Klinder die gesamte Planung und Umsetzung der Renovierungsarbeiten an der denkmalgeschützten Villa übernommen. „Es ist eine schöne Herausforderung, einen Familiensitz zu gestalten. Und wer eine große Familie hat, will ihr auch ein Zuhause geben – dabei werden heute oftmals Generationenaspekte berücksichtigt.“

„Sinnvoll“ findet Professor Wolfgang Pehnt, Architekturhistoriker und -kritiker, diese Entwicklung hin zum generationenübergreifenden Bauen. Er ist einer von sechs Jurymitgliedern, die im vergangenen Jahr in Kooperation mit dem Deutschen Architekturmuseum und dem Callwey Verlag die >





**Obere Reihen: Impressionen des Innenausbaus der Münchner Villa. Alt und neu, harmonisch vereint.**

**Untere beiden Reihen: Moderne Architektur in Bamberg – klare Linien und individuelle Raumkonzepte, zugeschnitten auf die Bedürfnisse des Bauherren.**

besten Einfamilienhäuser Deutschlands, Österreichs, der Schweiz und Südtirols kürten. Dabei registriert er einen Trend hin zur großen Vielfalt – innen wie außen: „In einer Gesellschaft der pluralistischen Lebensentwürfe sind in der zeitgenössischen Architektur viele Handschriften möglich.“

Asketische Geometrie wie Würfel und Türme seien genauso gefragt wie rustikale, lattenverkleidete Holzrahmenkonstruktionen, organoide Freiformen, schräge Deformationen oder die möglichst originalgetreue Wiederverkörperung ehemaliger Baustile – Reenacting genannt. Anfang des 20. Jahrhunderts begann die klassische Moderne, mit erweiterten Wohnvorstellungen zu experimentieren.

Die Idee von Licht, Luft und Öffnung stammt aus dieser Zeit und hat sich bis heute gehalten. Ein freier Grundriss, der ungehinderte Zustrom von frischer Luft und Sonne, ein fließender Übergang vom beschützten Innenraum zur offenen Natur, großflächige Verglasung und versenkbare Fensterwände wie bei Ludwig Mies van der Rohe oder Erich Mendelsohn verkörpern diese Entwicklung.

Heute sei nicht die Höhle, sondern das Loft das Leitbild von Bauherren und Architekten. Auch wo zeitgenössisch-modern gebaut werde, existiere, so Pehnt, die vielfach propagierte ‚telematische Gesellschaft‘ in der Realität kaum: „Wir sehen keine wandhohen Flatscreens, keine Projektionsspiele aus Videobeamern, keine elektronischen Tapeten.“ Auch das ferngelenkte Hausmanagement, vom Raumklima über Garagentor bis zum Kühlschrank, habe sich bisher kaum durchgesetzt. „Das existiert eher in futuristischen Schauräumen am Rand internationaler Möbelmessen.“

Unterlandstättner hat ähnliche Erfahrungen: „Altes Geld liebt traditionsreiche Gebäude – in einem denkmalgeschützten Haus sind derartige technische Neuerungen meist gar nicht realisierbar.“ Was Tina Klinder leidvoll erfahren musste: „Wir hätten uns beispielsweise elektrische Fensterverdunkelungen gewünscht, doch unser Haus hat traditionelle Fensterläden, die erhalten bleiben mussten. Auch durften wir im Erdgeschoss

keine Fliesen verwenden, weil dort ursprünglich Parkett lag.“ Das Leben in historischer Bausubstanz sollte trotzdem möglichst geringe Einbußen beim Wohnkomfort nach sich ziehen: Eine begehbare Ankleide, ein Wellness-Bereich und mehrere Kinderzimmer mit eigenem Bad lauteten die Vorgaben durch Familie Klinder – das zu berücksichtigen gelang. „Oft wird noch eine separate Einliegerwohnung – erst zur Nutzung durch das Kindermädchen, dann für die Kinder im Studium, später für Besuche und möglicherweise viel später auch für eine Pflegerin – gewünscht“, erzählt der Architekt.

Beim Umbau durch Familie Klinder stellen sich erhebliche Veränderungen des historischen Bestands als nicht realisierbar heraus. Küche und Bad deutlich zu vergrößern lehnt das Amt beispielsweise ab, da dies nicht der historischen Raumaufteilung entspricht. Auch die Wünsche nach Energieeffizienz sind aufgrund der historischen Fenster, des historischen Glases und der alten Wände, die eine Dämmung nicht zulassen, nicht umsetzbar. Der Erhalt der historischen Bausubstanz hat für das Denkmalamt absoluten Vorrang.

Immerhin – der Rückbau der nicht historischen Raumelemente ist bei Familie Klinder möglich. Denn das Haus war zwischenzeitlich von zwei Parteien bewohnt worden, die sehr viele Trennwände, Wendeltreppen, Linoleum „und andere Grausamkeiten“ neu eingebaut hatten. Nach dem Abriss der verzichtbaren Altlasten wurde dann Raum für Raum diskutiert – wie war die historische Nutzung, welche Änderungen sind erlaubt? Was kann oder muss erhalten bleiben? „Wir haben beispielsweise im Eingang einen alten Fliesenspiegel, es gibt auch Flügeltüren, alte Geländer, alte Türen und alte Türgriffe, auch an den Fenstern, die wir alle restaurieren und erhalten konnten“, erzählt Tina Klinder.

Schwierigkeiten gibt es während der Bauphase viele. Von der Genehmigung für den Terrassenanbau, den die Gemeinde dreimal ablehnt, über morsche Stützkonstruktionen bis hin zu einem für heutige Anforderungen zu kleinen Abwasserkanal, der teure Erdarbeiten nach sich zieht. „Das hat alles sehr >

**Architekt Thomas Unterlandstättner:**  
 „Einen Familiensitz zu gestalten ist generations-  
 übergreifend eine wunderbare Herausforderung.“

viel mehr Zeit und Geld gekostet als geplant“, resümiert Tina Klinder, „von uns fast unbemerkt ist die Investitionssumme gestiegen und gestiegen.“

Trotz aller Hindernisse sind die Klinders heute sehr glücklich über ihren Familiensitz. Müsste Tina Klinder ein derartiges Vorhaben nochmals bewältigen, würde sie einiges anders machen: „Ich wäre klarer bei meinen Prioritäten, der Kamin hätte eine andere Form und unsere Badewanne keine supermoderne, aber leider absplitternde Beschichtung“, lächelt sie.

Und anderes genauso wiederholen: „Der Architekt hatte einen tollen Blick für unsere Bedürfnisse, er hat uns von einer riesigen Terrasse überzeugt, von einer schlichten Eingangstür – da hätte ich mich im Stil vertan – und er hat den Wellness-Bereich sowie den Gästebereich unter der Terrasse wunderbar gestaltet. Wer das erste Mal baut, kann sich so manches nicht vorstellen, und wer einen guten Architekten hat, kann dann auch auf seinen Rat vertrauen.“

Und der Blick zurück beim Neubau von Helmut Dippold? Bauherr und Architekt sind sich einig: „Es geht um die Perspektive, irgendwann die Generationen unter einem Dach haben zu können, es geht nicht darum, dies sofort zu realisieren.“ Dafür sei es sinnvoll, bei Bädern und Zugängen auf schnelle Umbaubarkeit zu achten: „Man schafft sich so einen Ort bis ans Ende der Zeit. Das ist ein gutes Gefühl.“

Neubau oder Umbau sind aufwendige Vorhaben, aber die Perspektive rechtfertigt die Mühen: Das gemeinsame Zentrum wird geschaffen – und dies muss nicht immer der Hauptwohnsitz einer Familie sein. Auch Ferienimmobilien ermöglichen einen solchen Ort. „Einer meiner Kunden“, erzählt Unterlandstättner, „hat ein altes, großes Gehöft über dem Tegernsee erworben, es generationengerecht sehr luxuriös umgebaut und lebt dort nun mit seiner Frau. Die Kinder haben eigene Räumlichkeiten auf dem Grundstück und kommen mit den Enkeln in den Ferien.“ □

Text: Yvonne Döbler



## Bauen für Generationen.

Schritt für Schritt einen Familiensitz bauen. Architekt Thomas Unterlandstättner (oben) skizziert die wichtigsten Etappen:

// Suchen Sie einen Architekten, der Bauten vorweisen kann, die den Vorstellungen der Bauherren entsprechen. Beispielsweise über Empfehlung, Internet oder Publikationen.

// Der Architekt muss im Gespräch deutlich machen, dass er den Bauherren versteht, der Bauherr sollte das Gefühl haben, dass er verstanden wird. Ein solches Projekt erfordert eine enge Zusammenarbeit, da muss die Chemie stimmen.

// Der Architekt sollte vor Ort und mit den Genehmigungsbehörden vernetzt sein.

// Lassen Sie vor dem Kauf einen Sachverständigen den Baugrund oder die vorhandene Bausubstanz begutachten.

// Definieren Sie Ihre Wohnziele schriftlich und sprechen Sie diese im Vorfeld mit der Familie ab.

// Entwickeln Sie eine Vision vom Leben im Alter. Stadt und Kultur? Oder Dorf und Natur? Mit oder ohne die erwachsenen Kindern? Wie genau soll der Alltag aussehen?

// Legen Sie den Finanzrahmen fest und führen Sie eine regelmäßige Kostenkontrolle ein.

// Bauen Sie genügend Zeit- und Finanzpuffer ein.

// Verzichten Sie auf Sensationsarchitektur, das Haus soll auch kommenden Generationen gefallen.