

Mona Wodsack brauchte dringend mehr Platz für ihre Bücher, Familie Heselhaus ein größeres Zimmer für ihren Sohn. Weil sie den Umbau ihrer Dächer nicht in Eigenregie betreiben wollten, wandten sie sich an die Firma M-AG, die sich auf die Sanierung privater Ein- und Zweifamilienhäuser spezialisiert hat. Architekt Joachim Dinklage entlockte ihren Häusern allerhand an verstecktem Potenzial.

Raumgewinn

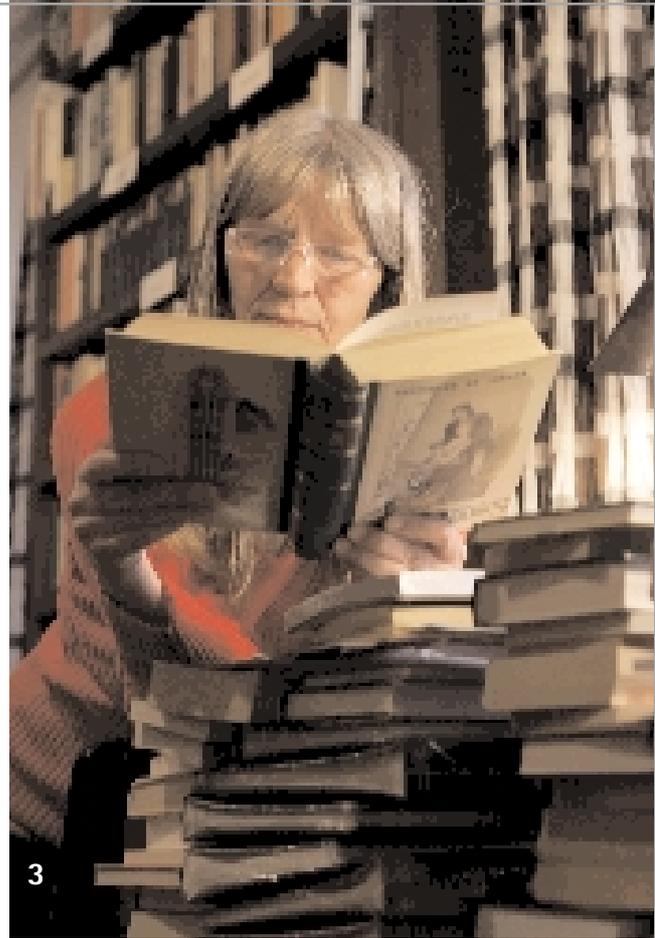
Schöne Modernisierung



Mona Wodsack ließ das Dach aufstocken und ausbauen.

Sie genießt ihren neu gewonnenen Lebensraum, zieht sich zum Beispiel liebend gern zum Lesen dorthin zurück. Ihr Nachbar wohnt im baugleichen Haus. Sein Dachboden ist noch unsaniert und bietet kaum Stehhöhe.





1 Neuer Schick: Vom Garten aus und im Vergleich zum Nachbarhaus ist der gelungene Umbau gut zu erkennen. Die beiden Gauben bieten einen schönen Blick über den Garten. 2 Schlicht und elegant wirkt die moderne Stahl-Holz-Treppe ins Dachgeschoss. 3 Mona Wodsack wollte durch den Umbau mehr Platz für ihre große Leidenschaft gewinnen: ihre Bücher. 4 Will der Nachbar auf seinen Dachboden, dann Luke auf und Klappleiter runter.





Durch den erhöhten Kniestock und die beiden Gauben zur Gartenseite des Hauses wurde unter dem Dach mehr Stehhöhe gewonnen. Jetzt kann der Raum als vollwertiges Zimmer genutzt werden. Von hier aus bietet sich ein erhabener Blick in die Wipfel der Bäume.

Wer Mona Wodsack besucht, erkennt das Problem sofort. In den Regalen im Arbeitszimmer drängen sich die Bücher dicht an dicht. In ihrer Bibliothek, die in einem separaten Zimmer untergebracht ist, stehen die Regale bereits quer in den Raum und die Bücher darin in doppelter Reihe. Sie türmen sich auf dem Schreibtisch und im Schlafzimmer rund ums Bett. Mehr als 6000 hat die Dozentin für Übersetzungswissenschaft, die an der Heinrich-Heine-Universität in Düsseldorf lehrt, in ihrem Haus deponiert. Und die Bestände wachsen und wachsen.

„Ich brauchte einfach mehr Platz für die Bücher“, erklärt sie. So bildungsbürgermäßig sympathisch kann der Antrieb für den Umbau eines Hauses sein. Nur wo? Im Keller? Auf dem Dachboden? Das Dach war ungedämmt, der Dachboden nur mittels Klappleiter über die Bodenluke zu erklimmen – und zudem relativ niedrig. Wegen des flachen Winkels bot er nur an wenigen Stellen ausreichend Stehhöhe. Vor zwei Jahren fragte Mona Wodsack beim Bauamt an, ob sie Gauben einbauen könne. Die Antwort: Nein. Das Siedlungsbild müsse erhalten bleiben. Nur wenn der Nachbar gleichzöge, könne sie auf eine Genehmigung hoffen. „Also habe ich das Projekt auf Eis gelegt.“ Ärger mit dem Bauamt ist nur eine der Widrigkeiten, mit denen Bauherren wie Mona Wodsack konfrontiert werden, wenn sie ihr Haus umbauen oder grundlegend erneuern möchten. Den meisten fehlen elementare Fachkenntnisse, welche Baumaßnahmen überhaupt nötig und sinnvoll sind, wie man zuverlässige Handwerker findet, die Arbeiten koordiniert, die Qualität kontrolliert. Wer sich nicht in ein Abenteuer stürzen will, verlässt sich besser auf Experten. Auf

Architekten oder Baubetreuer. Für Mona Wodsack erwies sich eine Postwurfsendung der M-AG als glückliche Fügung. Mit großem „M“ wie Modernisierung. Dahinter verbirgt sich ein Team von Bauprofis, die sich auf die Sanierung und Modernisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern spezialisiert haben. Manchmal sind es nur einzelne Umbaumaßnahmen, manchmal komplette Sanierungen vom Entwurf bis zur Bauabnahme. Der große Vorzug der M-AG: Sie greift auf einen Pool kompetenter Handwerker zurück. Die Betonung liegt auf „kompetent“. Sollte ein Bauherr trotzdem mit einem Handwerker nicht klar kommen, ficht das die M-AG für ihn aus. Der Bauherr muss sich nur auf die Erfüllung seiner Wünsche konzentrieren.

Zuständig für den Düsseldorfer Raum und damit für Mona Wodsacks Bücherberge ist der M-AG-Architekt Joachim Dinklage. Er hört aufmerksam zu, als sie ihre Raumreserven im Dachgeschoss ins Spiel bringt, wägt die Kosten für die notwendige Dämmung und die neue Treppe ab und schlägt ihr vor: „Da könnte man mehr draus machen als einen Lagerraum für Bücher“. Beschlossene Sache, zumal das Bauamt die Zähigkeit des Mannes unterschätzt hatte. Nach monatelangem Hin und Her nickt es schließlich das Anheben des Dachs und den Einbau von Gauben ab, ohne Vorbedingung: Beim Nachbar darf alles so bleiben, wie es ist.

Von der Straßenseite sind die Veränderungen am Haus nicht zu sehen, das alte Siedlungsbild ist unverändert geblieben. Die beiden neuen Gauben gehen zum Garten hinaus. Mit einem wunderbaren Blick über die Wipfel der Bäume und die Dächer der Häuser hinweg. Innen hat der dreimonatige Umbau erstaunliches →



1 Für ihren Sohn erweiterte Familie Heselhaus das Jugendzimmer um eine Schlafgalerie im Spitzboden. Die statisch notwendige Mittelpfette auf dem Boden ließ Architekt Dinklage verkleiden. Sie dient jetzt als Ablage. Die Tür führt zum Abstellraum. **2** Der Blick nach unten erschließt die Architektur des Doppelstockzimmers. **3** Die ursprünglich gewünschte Wendeltreppe hätte zu viel Platz gekostet. Die moderne Holz-Stahl-Konstruktion ist eine schöne, platzsparende Alternative.

Wohnpotenzial freigelegt: Die hässliche Bodenluke wurde geschlossen und die Decke zwischen Obergeschoss und Dach über der alten Treppenanlage aufgeschnitten. Statt der steilen Klappleiter führt jetzt eine edle Holz-Stahl-Treppe nach oben, die Joachim Dinklage für Mona Wodsack anfertigen ließ. Die M-AG Fachleute wissen halt, wo es gute Handwerker mit guten Angeboten gibt. Der Bauherr ohne solche ambitionierte Betreuung muss sich gemeinhin mit dem Baumarkt bescheiden.

Mona Wodsacks neuer Raum misst etwa 38 Quadratmeter. Durch seine Vorsprünge und Nischen, die sich aus der Konstruktion des Dachstuhls und der Gauben ergeben, wirkt er großzügig, behaglich und atmosphärisch zugleich. „Dass mein Dachgeschoss so ein Refugium werden würde, hätte ich mir nicht zu träumen gewagt“, sagt sie.

Auch Andreas und Karin Heselhaus entschieden sich für einen Umbau unter Federführung der M-AG. Ihnen fehlte einfach die Zeit, sich selbst um so ein Projekt zu kümmern. An ihrem Domizil im Landhausstil störte sie der unausgebaute, ungedämmte Spitzboden. „Wegen der mit dunklen Ziegeln gedeckten Dachhaut wurde es im Sommer im Obergeschoss manchmal unerträglich heiß“, erzählt Karin Heselhaus. Das Dach musste also gedämmt werden. Außerdem wünschte sich ihr Sohn ein größeres Zimmer.

Das Problem: Der Spitzboden war nicht steil genug, um die baurechtlich geforderte Stehhöhe für ein oder zwei abgeschlossene Zimmer zu bieten. Joachim Dinklage entwarf deshalb für den Sohn

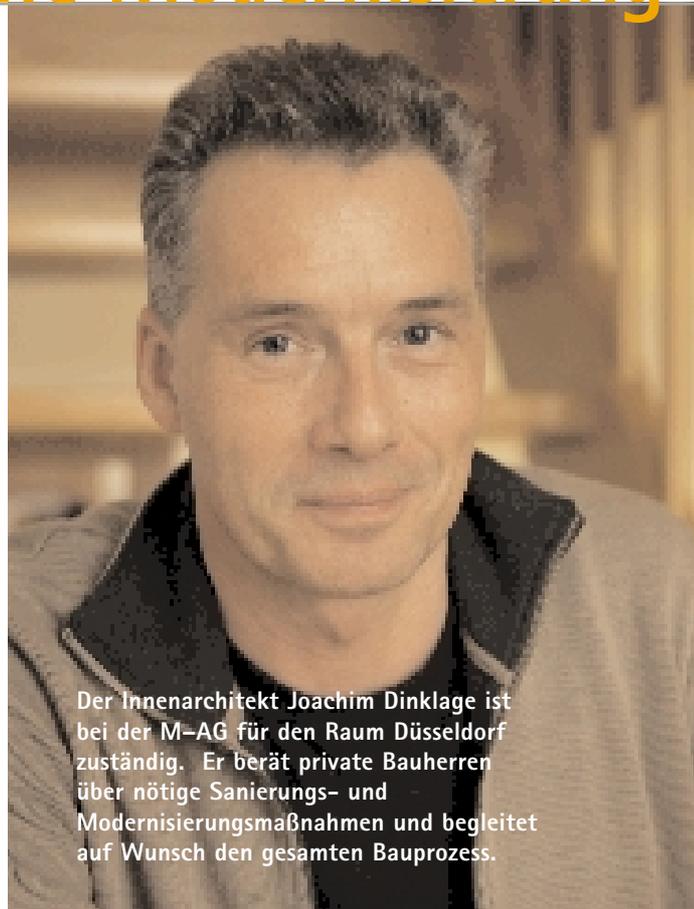
eine genehmigungsfreie Schlafgalerie mit einer Fläche von etwa 27 Quadratmetern, die zum alten Zimmer dazugezählt wird, also nicht als separater Raum gilt. Der Spitzboden wurde mit 30 Zentimeter dicker Mineralwolle gedämmt. Optimal, um die Wärme im Haus, zu halten und die die Hitze von außen abzuwenden. Zwei neue Dachfenster sorgen für schönes Licht, die Verkleidung mit Gipskartonplatten für Wohnlichkeit. Zwischen dem Jugendzimmer und dem restlichen Spitzboden ließen die Heselhaus' eine Wand einziehen. So bietet der Spitzboden noch zusätzlichen Stauraum für Kisten und Koffer und was sich sonst im Laufe der Zeit so ansammelt.

Die Ideen zur Innengestaltung stammen gleichermaßen von den Bauherren wie vom Architekten. Die gespachtelte, in einem sanften Dunkelrot gestrichene Wand hat sich Familie Heselhaus ausgedacht. Was Joachim Dinklage zu dem Vorschlag mit dem dunklen Meerbau-Parkett verleitete. Und das Leben gab dem Mann vom Fach recht: Die Befürchtung, es mache den Raum womöglich kleiner, erwies sich als überflüssig. Karin Heselhaus resümiert denn auch: „Alles ist wie erwartet, wir sind mit dem Umbau und der M-AG sehr zufrieden.“

Auch Mona Wodsack ist voll des Lobes. Für die Akademikerin wurde das neue Zimmer unterm Dach inzwischen zum Lieblingsort. „Hier entspanne ich mich wunderbar.“ Pech für ihre vielen Bücher, die werden wohl in den Keller wandern müssen. ■

Mara Kaemmel

Fotos: Gerd Engelsmann



mehr zur Modernisierung:

BB Modernisierungs AG Zentrale
An der Ziegelei 8, 53127 Bonn
Tel.: 0800/5 50 80 01 (kostenfrei)
Fax: 02 28/5 50 80 11
E-Mail: info@m-ag.com
www.m-ag.com

Der Innenarchitekt Joachim Dinklage ist bei der M-AG für den Raum Düsseldorf zuständig. Er berät private Bauherren über nötige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und begleitet auf Wunsch den gesamten Bauprozess.

Jeder Besitzer eines Hauses macht die Erfahrung, dass es früher oder später reparaturbedürftig wird. Das ist wie bei einem Auto ...

Joachim Dinklage: Nur dass die Leute ihr Auto regelmäßig in die Werkstatt bringen, um die Fahrtüchtigkeit und den Wert des Wagens zu erhalten. Am Haus wird meist selbst so lange herumgeflickt, bis es nicht mehr geht. Der Modernisierungstau ist in Deutschland enorm hoch.

Das bedeutet, Hausbesitzer gehen ins Risiko.

Joachim Dinklage: Wer sein Haus nicht in Schuss hält und die gesetzlichen Vorschriften missachtet – zum Beispiel zur Energieeinsparung durch Dämmung –, der muss unter Umständen einen rapiden Wertverlust seiner Immobilie hinnehmen. Mit den richtigen Maßnahmen lässt sich jedoch der Wert nicht nur erhalten, sondern steigern. Zum Beispiel indem ein Dachgeschoss oder der Keller zur Wohnfläche umgebaut wird.

Welchen Vorteil bietet der M-AG-Service für den Kunden?

Joachim Dinklage: Die meisten Hausbesitzer sind Bau-Laien. Sie bringen ihre Wünsche und Wohnideen mit, wir das Know-how. Unsere Kunden müssen sich bei der Abwicklung des Projekts um nichts kümmern. Vom Bauantrag bis zur Bauabnahme liegt die Arbeit in unseren Händen. Wir können auf einen Pool verlässlicher Handwerker zurückgreifen, die vernünftige Preise bieten und ihre Termine einhalten. Qualität ist Bedingung, um mit uns zusammenzuarbeiten. Korrekte, pünktliche Arbeit bedeutet, dass eine Modernisierung mit der M-AG etwa drei Monate dauert.

Wie hoch liegen die Kosten für eine Komplett-Sanierung?

Joachim Dinklage: Das hängt natürlich vom Zustand der Immobilie ab und von der gewünschten Ausstattung. Im Durchschnitt bewegt sich der Preis zwischen 500 und 1000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und ist damit preisgünstiger als ein Neubau. Die Aufwendungen für die Beratung und Baubetreuung durch die M-AG betragen zwischen 8 und 14 Prozent der Handwerkerkosten.

Gebrauchtimmobilen überzeugen gern mit ihrer Architektur, aber ängstigen wegen möglicher ungeahnter Schwachstellen.

Joachim Dinklage: Zu recht. Für einen Pauschalsatz von 120 Euro begleiten wir deshalb potenzielle Hauskäufer zur Besichtigung, suchen das Objekt nach Mängeln ab und informieren die Interessenten über die zu erwartenden Sanierungskosten. Viele alte Häuser strahlen einen ganz besonderen Charme aus, wenn dann auch die Substanz des Objekts gut ist, lohnt sich der Kauf ganz sicher.

Sie bieten außerdem eine Immobilienverkaufsberatung. Was verbirgt sich dahinter?

Joachim Dinklage: Mitunter müssen sich Privatleute von einer Immobilie trennen. Macht das Haus dann einen verwöhnten Eindruck, erzielt es am Markt einen schlechten Preis oder erweist sich sogar als unverkäuflich. Wir empfehlen den Besitzern dann einige Maßnahmen, um das Objekt besser anbieten zu können. Zum Beispiel das Entfernen alter Blümchentapete oder des abgetretenen Fußbodenbelags bis auf den Estrich. Potenzielle Käufer werden dann nicht von Nebensächlichkeiten abgeschreckt, sondern können sich einen realen Eindruck von der Substanz machen. Ehrlichkeit ist eine gute Geschäftsbasis. ■