



Unerwarteter Schatz: Hinter dem Haus liegt ein idyllischer Garten – groß genug, für einen gemütlichen Sitzplatz auf der gepflasterten Terrasse und für das Spielhaus der Kinder.



Die deutsch-französische Familie begrüßt ihre Besucher am Tor zum kleinen Vorgarten.

Wie viel Wohnfläche braucht man für ein glückliches Leben? Vor allem mit dieser Frage beschäftigte sich Familie Génot, als sie das kleine Reihenhaus in einer unerwartet ruhigen Seitenstraße des Münchner Rings entdeckte. „Wir hatten lange gesucht und nur Absagen bekommen. Leider ganz typisch für München“, sagt Christine Génot. Das Haus fanden sie im Internet und waren überrascht, dass es noch niemand weggeschnappt hatte. „Die Lage und die geringe Größe kamen uns wahrscheinlich zu Gute“, sagt Christine. Sie bekamen den Zuschlag. Das Haus war 1908 gebaut worden, doch die Ausstattung stammte aus den 70er Jahren: Viel dunkles Furnier, Linoleumböden und sogar zugemauerte Fenster gab es. Die gerade mal 85 Quadratmeter Wohnfläche für vier Personen erforderten sorgfältige Planung und eine clevere Aufteilung des Grundrisses.

Pläne schmieden und wieder werfen Zunächst dachte das Baupaar, es könnte ohne Architekt loslegen. Doch bald wurde klar: So klappt das nicht. Der Makler stellte den Kontakt zu Christian Sandweger von arcs architekten →

Genug Platz für uns

Familie Génot zeigt mit ihrem sanierten Mini-Reihenhaus in München, wie man Wohnfläche optimal nutzt.



Das Stadtviertel ist geprägt von einer Mischung aus kleinen Einfamilien- und Reihenhäusern und mehrgeschossigem Wohnungsbau. In der Straße gilt Ensembleschutz.

FOTOS: MARKUS TRAUB, TEXT: EVA KAHL

„Wir mussten einige Möbel und andere Dinge loslassen, die zu groß für unser Haus waren. Dieser eher minimalistische und dadurch auch nachhaltigere Wohn- und Lebensstil begleitet uns seitdem.“

Christine Génot, Bauherrin

Das kleine Wohnzimmer lag auf der Straßenseite, es gab nur eine typische Innentür und die Wand zur alten Küche war geschlossen. Der Heizkörper wurde entfernt und durch eine platzsparende Fußbodenheizung unter neuen Fischgrädielen ersetzt.



aus München her. „Ich hatte ursprünglich viele Mood Boards angelegt, mit Einrichtungs- und Deko-Ideen, die mir gefallen“, sagt die Bauherrin. „Wir planten die Umbauten außerdem rund um unsere vorhandenen Möbel.“ Doch in den Gesprächen mit dem Architekten zeigte sich, dass sie umdenken mussten. Denn die Möbel waren fast alle zu groß. „Das hat uns dazu gebracht, einiges rigoros auszusortieren“, sagt die Bauherrin.

Viele Überraschungen „Mir wurde schnell klar: Das wird viel Arbeit“, sagt Christian Sandweger. Doch er erkannte auch das Potenzial – genau wie die Baufamilie. Die zunächst größte geplante Veränderung: Wohnzimmer und Küche sollten zu einem großen Raum zusammengelegt und die Funktionen getauscht werden, denn das Wohnzimmer lag auf der Straßenseite, die Küche grenzte an den Garten. Nach dem Umbau ist es genau andersherum. Dafür wurde eine tragende Wand entfernt und das Obergeschoss wurde mit einem versteckten Stahlträger abgestützt. Die Außenwände des Reihenhauses sind aus Beton gefertigt – eher unüblich für die Bauzeit. Es zeigte sich, dass die kleine Häuserkette eine Art Versuchshaus-Siedlung war: Bei jedem Gebäude wurden also unterschiedli-

FOTOS: MARKUS TRAUB (3), ARCS ARCHITECTEN/CHRISTIAN SANDWEGER (2)



Die verglasten Doppeltüren verbinden Küche und Eingangsbereich. Die Küchenschränke und die Garderobe neben der Diele wurden als ein großes Möbel vom Schreiner maßgefertigt – eine echte Herausforderung. Die Bauherrin suchte lange nach passenden Bodenfliesen für den Flur.

In der linken Ecke war in den 70er Jahren ein WC eingebaut worden. Darum wurden die Fenster links von der Tür zugemauert. WC und Heizkörper mussten weichen, zwei weitere Fenster lassen mehr Licht ins nach hinten verlegte Wohnzimmer.



Christine Génot wollte fürs ganze Haus helle Einbaumöbel in Weiß und Grau. Esstisch und Bank sind Antiquitäten, zitieren den Shaker-Stil und brechen mit dem Farbkonzept.



Die Trennwand zwischen Küche und Wohnzimmer wurde entfernt: Jetzt ist der Raum hell und großzügig. Von der Terrassentür führen wenige Stufen zum Garten hinter dem Haus.

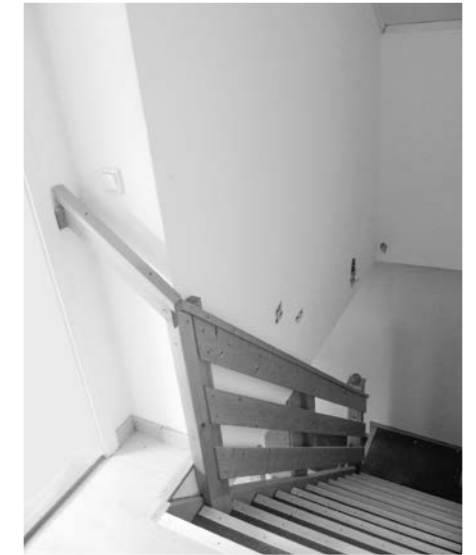
HAUSBESUCH

Das Mini-WC unter der Schräge erspart nächtliches Treppensteigen. Das neue Dachfenster sorgt für ausreichend Kopffreiheit am Waschbecken. Die Trennwand zur Treppe dient als Bücherregal.



Die Dachkonstruktion war instabil und musste mit neuen Balken ausgebaut werden. Außerdem wurden neue Dachflächenfenster und eine Dämmung eingebaut.

Vorher trennte eine durchgängige Wand Treppe und Dachraum. Der Aufstieg war dunkel und eng. Das schwere Geländer wurde durch einen eleganten Handlauf ersetzt.



Im Schlafzimmer wurden Einbaumöbel in den Kniestock integriert. Damit sie nicht weiter als nötig in den Raum ragen, wurde genau gemessen: Hosen auf dem Kleiderbügel mussten hineinpassen.



Wenn die Eltern Ruhe brauchen, schließen sie die Schiebetür. Die ersten drei Stufen der Treppe wurden um 90 Grad gedreht, um die Tür unterzubringen.

che Baumethoden und -materialien eingesetzt. Weil die Wände sehr kalt abstrahlten, dämmte Sandweger sie von innen: die Außenwände mit Kalziumsilikatplatten, die Kommuwände mit hydrophober Steinwolle. Die Wände zu den Nachbarn waren auch recht dünn – die Génots hörten, wenn nebenan das Wasser lief. Also installierte der Architekt eine Schallschutzwand.

Zurück zum Ursprung Auch im Obergeschoss griff der Architekt in den Grundriss ein. Hier befinden sich das Familienbad und die Zimmer der beiden Kinder. Um das zweite Zimmer nutzen zu können, veränderte er den Antritt der Treppe. Außerdem baute er eine unauffällige Schiebetür ein, damit können die Eltern ihr Schlafzimmer unter dem Dach abgrenzen, wenn sie Ruhe haben wollen. Unter dem 70er-Jahre-Linoleum im Obergeschoss entdeckten die Bauherren einen Holzdielenboden, der ganz klassisch mit Ochsenblut behandelt worden war. Der Zustand war überraschend gut, nur einzelne Dielen mussten ersetzt werden. Auch das Dach erforderte →

einiges an Arbeit. Der Dachstuhl war krumm, schwache Balken mussten ausgetauscht und alles musste nachträglich gedämmt werden. Die Sanitär- und Elektroinstallation wurden ebenfalls erneuert. Die viele Mühe hat sich gelohnt: Die Räume sind hell und großzügig – trotz geringer Wohnfläche. Génots können die Frage nach dem benötigten Raum beantworten: 85 Quadratmeter reichen für ihr Wohnglück.



Ensemble erhalten Einen Wermutstropfen gibt es: Der Großteil der Häuser in der Reihe steht zwar unter Ensemblechutz – dieser wurde sogar ausgeweitet. Doch Baugrund ist knapp und darum sollen einige Häuser größeren Wohnblöcken weichen. Unter anderem ist das rote Haus nebenan gefährdet. „Wenn das weg ist, fällt unser Haus wahrscheinlich zusammen“, sagt die Bauherrin. Die Bewohner des Viertels versuchen deshalb, ihre Häuser zu retten. Infos unter: www.unser-ensemble.de.

DATEN & FAKTEN

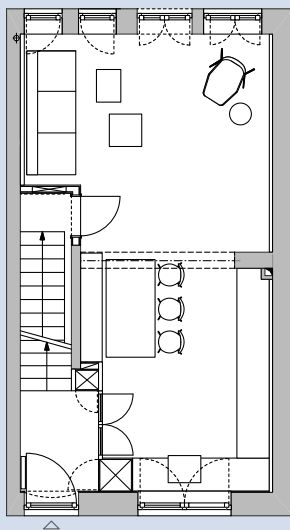
Grundstück	125 m²
Wohnfläche	85 m²
Baujahr	1908, Umbau 2019
Architekt	arcs architekten

Das größere Kinderzimmer misst 14 m², das kleinere nur 10 m². Zum Spielen reicht das den Jungs trotzdem. Die Möbel sind eine Übergangslösung. Eigentlich soll noch ein Hochbett aufgestellt werden, um den vorhandenen Platz besser zu nutzen.

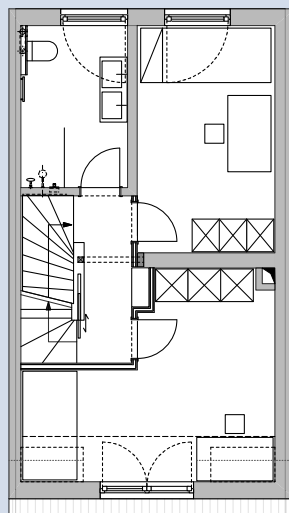
Material und Produkte Küchenzeile: Schreiner; Spüle: Villeroy & Boch, Armatur: Quooker; Lautsprecher: Sonos; Boden in der Küche: Holzdielen, nach Entwurf der Bauherren von Gesundbaumarkt; Dielenfliesen: Original Style Tiles, Modell Pentillie Light Grey on Chalk; Sofa: Raumfreunde - Hannah; Regal: String; Einbaumöbel: Schreiner; Leuchten: Søstrene Grene (Decke), Creative Cable (am Bett); Badfliesen: Kerion - Fleur Noir; WC: Villeroy & Boch - o.novo; Spielteppich: Lakaluk.

„Wenn sich vier Personen eine so kleine Fläche teilen, sind Rückzugsorte für alle noch wichtiger als sonst.“

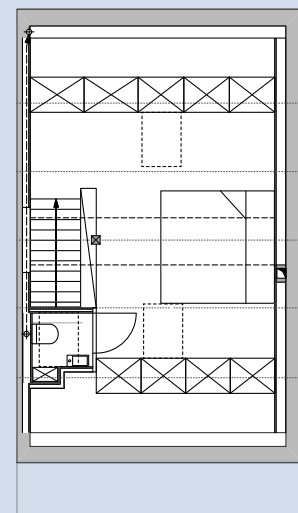
Christian Sandweger, Architekt



Erdgeschoss Küche plus Wohn- und Essraum wurden zusammengelegt. In der kleinen Diele gibt es Einbauschränke für Jacken.



Obergeschoss Hier können die Kinder toben. Sie müssen sich nur das Familienbad mit den Eltern teilen. Jeder Zentimeter wurde genutzt.



Dachgeschoss Das Reich der Eltern: Schlafzimmer mit viel eingebautem Stauraum und einem Mini-Bad unter der Schräge.