



# In neuem alten Glanz

Bis vor wenigen Jahren noch war die Potsdamer Gründerzeitvilla eine Ruine. Die Wende kam erst 2010 – mit den neuen Besitzern. Und mit einem engagierten und fähigen Berliner Architekturbüro.



**vorher**





Oben: Vom Souterrain führt eine Treppe in das Bibliothekszimmer. Bodenbelag: durchgängig Eiche. Das Oberlicht saß zuvor an anderer Stelle.

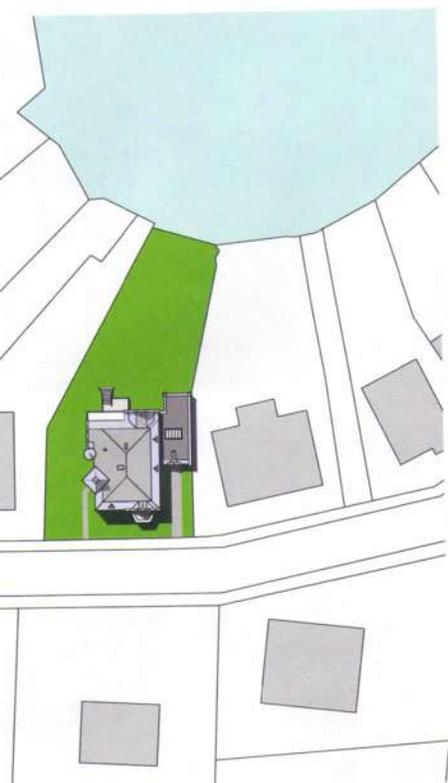
Links: Der Küche ist ein Balkon mit Freitreppe vorgelagert.



Rechts oben: Die Fenster und Türen wurden denkmalgerecht aufgearbeitet, wo nötig ergänzt oder ersetzt. Die Oberflächen sind im ganzen Haus überwiegend hell gehalten.

Rechts: Der originale Dielenboden auf dem Podest des rückgebauten Treppenhauses ist jetzt weiß lackiert. Das Einfamilienhaus war in den 1930er-Jahren in vier Wohneinheiten unterteilt worden.





Oben: Rechts an das Hauptgebäude dockt der Bau mit dem Bibliothekszimmer an.

Rechts: Von den seeseitig gelegenen Zimmern bieten sich traumhafte Blicke über den eigenen Bootssteg hinweg zum anderen Ufer.



**E**inst war die unter Ensembleschutz stehende Gründerzeitvilla mit eigenem Bootssteg das Domizil einer wohlhabenden Familie. In den 1930er-Jahren wurde sie jedoch zum Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten umgebaut. Im Zweiten Weltkrieg zerstörten dann Druckwellen von Fliegerbomben den Turm, auch führten Detonationen zu Rissen im zweischaligen Mauerwerk. Zu

DDR-Zeiten fiel das Anwesen schließlich in einen langen Dornröschenschlaf.

**Ungestört nagte die Witterung weiter an der Substanz** und setzte vor allem den exponierten, ohnehin vorgeschädigten Fassadenteilen zu. Die Wende kam erst 2010 mit den neuen Besitzern. Sie beauftragten das erfahrene Berliner Architekturbüro Müller-Stüler und Höll mit der umfassenden Sanierung. Als Grund-



Blick in das Privatzimmer der kreativ tätigen Bauherrin. Inspirierend: In der Arbeitsecke, lichtdurchflutet dank großer Fenster und Balkontüren, lassen sich spontane Einfälle sofort festhalten und weiterentwickeln. Farbige Akzente beleben die vielen Weißflächen.



Die Duschtasse des Gästebads im Hochparterre ist mit einer wasserfesten mineralischen Tadelakt-Glanzputzoberfläche in traditionell marokkanischer Handwerkstechnik gestaltet. Im Obergeschoss liegt das mit handgemalten italienischen Fliesen ausgestattete Elternbad. Große Scheiben aus Sicherheitsglas bieten Spritzschutz.

lage hierfür dienten unter anderem zwei wieder aufgefundene Originalzeichnungen.

**Für die neuerliche Nutzung als Einfamilienhaus** musste das Gebäude in Teilen zurückgebaut werden. Dabei wurden auch sämtliche alten Installationen entfernt, inklusive aller Öfen, Gasetagenheizungen und Elektroradiatoren aus verschiedenen Epochen. Besonders schwierig gestaltete sich die Sanierung der bis

ins Kellergeschoss geführten zweischaligen Außenwände. Diese waren ursprünglich teils ohne Fundamente ausgeführt worden und mussten nun in Abschnitten unterfangen werden. Risse wurden durch Verklammern und/oder Mauerwerksaustausch saniert, Innen- und Außenschale wieder kraftschlüssig miteinander verbunden. Die Verfüllung der 6 bis 7 Zentimeter breiten Luftschicht



dazwischen erfolgte mit mineralischem Dämmstoffgranulat, im Keller mit dämmtechnisch vergütetem Leichtbeton.

Das sorgt zusammen mit den jetzt gedämmten Decken von Obergeschoss und Keller sowie den mit großer Sorgfalt überarbeiteten Fenstern für eine deutlich höhere energetische Qualität der Gebäudehülle – innerhalb der Grenzen, die vom Denkmalschutz und durch den Architektenanspruch einer möglichst stimmigen Detaillierung vorgegeben waren. Und innen bietet die Villa mit ihren so weit wie möglich erhaltenen Bauteilen und Oberflächen ein mit Gefühl für die Geschichte und für moderne Bedürfnisse gleichermaßen gestaltetes Ambiente. ■

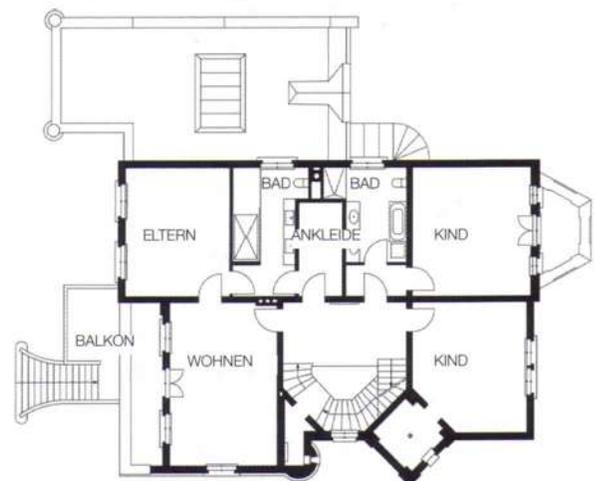


**vorher**

Nach Befunden und alten Vorlagen wurde der durch Druckwellen einer Fliegerbombe zerstörte Turm ebenso wieder hergestellt wie andere Teile der Fassade. Auch das zweischalige Mauerwerk ist aufwendig saniert.



HOCHPARTERRE



OBERGESCHOSS

## FRAGEN AN DEN ARCHITEKTEN FLORIAN HÖLL

### Wie ist es zu der für die Gründerzeit in Potsdam eher untypischen Farbgebung gekommen?

In der frühen Gründerzeit wirkten viele Häuser sowohl außen als auch innen eher düster. Typisch waren schwere Gelb- oder Rottöne. Auch bei diesem Gebäude war die erste Farbfassung der Fassade vermutlich Gelb, und sie hatte zahlreiche Klinkerapplikationen. Das hätte ich mir an diesem Haus ebenfalls vorstellen können. Der nicht ganz eindeutige restauratorische Farbbefund ergab aber eine zweite Fassung mit Weiß- und Grautönen, an der wir uns dann, in enger Abstimmung mit dem Denkmalamt, bei der Neugestaltung orientiert haben.

### Mit welcher Einstellung gehen Sie an solche Objekte heran?

Grundsätzlich versuchen wir im Zuge der Bestandsaufnahme zunächst, vorhandene Konstruktionen und Details bauhistorisch einzuordnen und ihren Erhaltungszustand zu bewerten. In der Regel folgen intensive Gespräche mit den Bauherren, in denen dann abzuwägen ist, ob und gegebenenfalls wie erhaltenswerte Bauteile in die gewünschte Umbauplanung integriert werden sollen und in welchem Umfang eventuell sogar Rekonstruktionen sinnvoll sein könnten. Diese Diskussionen werden stets ergebnisoffen und – neben den gestalterischen Wünschen der Bauherren – natürlich unter Berücksichtigung bautechnischer,

wirtschaftlicher oder, wie in diesem Falle, beispielsweise unter denkmalpflegerischen Aspekten geführt. Angesichts der zahlreichen zu berücksichtigenden Faktoren muss am Ende eine Kompromisslösung gefunden werden, die allen Anforderungen genügt.

### Was sind Ihre Kriterien bei der Wahl der eingesetzten Materialien?

Beim Bauen im Bestand versuchen wir zunächst die – im Prinzip ja meist funktionstüchtigen – Konstruktionen entsprechend heutiger Anforderungen zu verbessern. Grundsätzlich ist dabei immer zu beachten, dass neben den gestalterischen Vorgaben die vorhandenen positiven Materialeigenschaften erhalten bleiben – beispielsweise bauphysikalische oder statische. Daraus ergeben sich die sinnvollerweise zu verwendenden Materialien meist von selbst. Darüber hinaus achten wir bei der Wahl der Bauprodukte stets auch auf Nachhaltigkeit bei Herstellung und Verarbeitung sowie auf eventuelle gesundheitliche Auswirkungen für die späteren Nutzer des Bauwerks. Aber wie bei den gestalterischen Fragestellungen erfolgt auch die Materialwahl immer unter Berücksichtigung möglichst aller Faktoren und ohne dogmatische Vorfestlegungen.



Florian Höll,  
Architekt

## FAKTEN

Baujahr/Umbau: 1892/1936  
Dez. 2011–Dez. 2012

Wohnfläche: 450 m<sup>2</sup>

Bauweise Bestand: Massivbau,  
Ziegelmauerwerk, Außenwände  
z.T. zweischalig, außen 25 cm,  
innen 12 cm, dazwischen 6–7 cm  
Luftschicht, verputzt

### Energetisches Konzept

Wärmedämmung: Verfüllung der  
Luftschicht zwischen den beiden  
Mauerwerksschalen mit  
mineralischem Dämmstoffgranulat  
SLS 20 (SLS Baustoffe GmbH),  
im Keller mit dämmtechnisch  
vergütetem Leichtbeton

Dach: Kaltdach, Dachgeschoss nicht  
ausgebaut

Dämmung der obersten Geschoss-  
decke: Holzbalkendecke,  
Stakung tiefer gesetzt, 5 cm  
schwere Schüttung (geglühter  
Sand), ca. 15 cm mineralische  
Dämmschüttung SLS 20,  
Rauspund als Belag

Keller: Verfüllen des Unterstaken-  
raumes (h=14 cm) mit Zellulose-  
Einblasdämmstoff (WLG 040)

Fenster: Doppelkistenfenster,  
im Bestand: 4 mm Normglas in  
Innen- und Außenflügeln,  
Neubau/Rekonstruktion: außen

4 mm Floatglas, innen 13 mm  
Sonderisolierglas, Einfachfenster  
im Bestand: 4 mm Sonderisolierglas,  
Neubau: 16 mm Isolierglas

Heizung: Gas-Brennwerttherme

### Sonstiges

Erneuerung der Horizontalsperre  
in den Kellerwänden, neue  
Vertikalsperrung der Kellerwände  
mit lagenweise verdichtetem Ton  
(Dernoton), Wandanstriche mit  
mineralischem System (Keimfarben),  
eingefräste Klemmdichtung an allen  
Fensterinnenflügeln, Duschtasse im  
Gästebad mit mineralischer  
Tadelakt-Glanzputz-Oberfläche

Dachdeckung: schwarze Doppel-  
muldenfalzziegel in Anlehnung  
an die Originaleindeckung

Fördermittel: keine

Architekten:  
Müller-Stüler und Höll  
Architekten  
Fasanenstraße 13  
10623 Berlin  
Telefon 030/8034748  
info@msh-architekten.de  
www.msh-architekten.de