

Bauen im Bestand: Vom Laden zur lichtdurchfluteten Wohnung

VON JULIANE HOFMANN



1 Außenansicht eines Sanierungsbeispiels aus der Innenstadt von Osterode am Harz im Vergleich vorher zu nachher (Foto: Marco Bode)

Insbesondere wenn in Nebenstraßen der Fußgängerzone ein Ladenleerstand entsteht, ist die Wahrscheinlichkeit der Wiedervermietung als Laden beim heutigen Zuwachs des Onlinehandels gering. Viele Eigentümer stehen vor der Frage, wie aus dem ehemaligen Laden mit möglichst einfachen Mitteln eine zeitgemäße Wohnung geschaffen werden kann.

Bestandsimmobilien, vor allem Altbauten, sind individuell, doch gibt es auch wiederkehrende

Fragestellungen in diesem Zusammenhang. Eine zentrale Frage ist die Beleuchtung mit Tageslicht im Erdgeschoss. Das spielt vor allem bei der üblichen Reihenbebauung in der Innenstadt eine Rolle, die dafür sorgt, dass Licht per se nur von vorne und von hinten in das Haus gelangen kann. Hier spielt das ehemalige Schaufenster eine zentrale Rolle. Für eine Wohnung wäre es konsequent, die Fassade so umzugestalten, dass das Schaufenster durch eine gemauerte Wand mit Fenstern ersetzt wird. In einigen Fällen ist es aber



3 Innenansicht des ehemaligen Verkaufsraums (Foto: Marco Bode)

möglich, den Schaufenster-Ausschnitt bestehen zu lassen und durch den Einsatz mehrflügeliger Fenster zu ersetzen. Damit wird die gesamte Lichtausbeute des Schaufensters genutzt und dennoch ein wohnlicher Charakter geschaffen. Das spart zudem die Kosten für den Wandaufbau.

Gegen neugierige Blicke von Passanten schützen beispielsweise Plissees. Tageslicht kann auch von hinten in das Erdgeschoss gelangen. Hier wäre zu prüfen, ob etwa vorhandene Türen oder Fensterausschnitte vergrößert oder ob massive Türen durch Glas ersetzt werden können. Zudem spielen Brand- und Denkmalschutz eine wichtige Rolle für die Genehmigung. In einigen Gebäuden schließt allerdings nach hinten ein Anbau an, der die Lichtzufuhr unterbindet. In dem Fall kann es sinnvoll sein zu prüfen, ob es möglich ist, zwischen Haupthaus und Anbau einen Lichthof zu schaffen.

An manche Gebäude mit einer schmalen Fassade schließt dahinter ein sehr langgezogener Grund-

riss an. Damit liegen die Räume hintereinander. In diesem Fall kann geprüft werden, ob es im oberen Bereich der Zwischenwände möglich ist, ein innenliegendes Oberlicht einzubauen oder ganze Zwischenwände durch Glaselemente zu ersetzen.

Neben Tageslicht kehren beim Umbau von einem Laden in eine Wohnung weitere Aufgaben wieder: So ist ein Laden zumeist so gestaltet, dass Kunden direkt hinter der Tür einen großen Verkaufsraum betreten. In einer Wohnung wäre ein Vorflur wünschenswert, in dem eine Garderobe untergebracht werden kann. Durch eine zweite Tür zum Wohnraum lässt sich zudem die Energiebilanz für den Wohnraum verbessern. Üblicherweise ist zudem die Schaffung von Küche und Badezimmer notwendig. Weitreichende Veränderungen an einem Altbau sind genehmigungspflichtig durch die zuständige Bauaufsicht. Gelegentlich besteht ein Bebauungsplan, der im Erdgeschoss nur Gewerbe zulässt. Auch darüber



4 Vorher Laden, heute moderner Wohnraum mit Eingangsbereich (Foto: Marco Bode)

informiert die Bauaufsicht. Eigentümer von Altbauten haben häufig zunächst Schwierigkeiten, sich vorzustellen, wie das Haus an die Bedürfnisse von modernem Wohnen, Arbeiten und Leben angepasst werden kann. Durch den Umbau eines

Ladens kann attraktiver, barrierearmer Wohnraum im Erdgeschoss entstehen. Gute Beispiele aus der näheren oder weiteren Nachbarschaft können eine Hilfe sein. Einige Planungsbeispiele liegen der Geschäftsstelle des Fachwerk5Ecks vor. 🏡

Einsatz für die Baukultur

Seit Jahrhunderten sind Fachwerkgebäude wesentlicher Bestandteil der Baukultur Südniedersachsens. Besonders eindrucksvoll zeigen sich die vielseitigen Facetten dieser historischen Baukunst in den Städten des Fachwerk5Ecks: Duderstadt, Einbeck, Hann. Münden, Northeim und Osterode am Harz. Im Fachwerk5Eck arbeiten die Partnerstädte im Rahmen einer interkommunalen Kooperation seit mehr als zehn Jahren gemeinsam daran,

die historischen Altstädte zum Wohnen, Arbeiten und Leben für die Zukunft attraktiv zu gestalten. Die Geschäftsstelle in Northeim ist Ansprechpartnerin, auch für Hauseigentümer:innen und Kaufinteressierte von historischen Gebäuden. Im Projekt „Wohnraum5Eck“ werden diese bei Sanierungsfragen unterstützt, zum Beispiel bei Fragen zu Fördermitteln, Experten und Ansprechpartnern.

www.fachwerk5eck.de
www.wohnraum5eck.de