

Traum-Immobilie eines Architekten

Unser Objekt wurde im Jahr 2000 fertig gestellt. Es ist nicht nur durch seine Architektur mit dem großen integrierten Wintergarten herausragend. Dieser und die Photovoltaik und Solarthermie auf dem Dach und die Wärmedämmung der Außenwände machen es auch energetisch zu einem besonderen Objekt. Der Wintergarten verlängert in unseren Breiten die warme Jahreszeit weit in den Frühling und Spätherbst hinein. In Verbindung mit exotischen Pflanzen war der Architekt / Bauherr seinem Lieblingsland Spanien ein bedeutendes Stück näher.

Unsere Immobilie befindet sich in Borken im westlichen Münsterland im Vogtskamp 2. Dies ist eine ruhige Einbahn-Nebenstraße mit einer Breite von ca 3,5 m Breite, zwischen den Straßen „In den Brinkgärten“ und „Am Armenkamp“ gelegen.

Borken ist eine Kreisstadt mit ca. 44.000 Einwohnern und bietet alle Annehmlichkeiten einer mittelgroßen Kleinstadt. Die meisten davon sind fußläufig zu erreichen: Marktplatz, Supermärkte, Verwaltung, Kreiskrankenhaus, weiterführende Schulen, Bahnhof (mit Verbindungen nach Essen oder Oberhausen) und Busbahnhof mit einer Schnellbusverbindung 1 Std nach Münster, und kulturelle Einrichtungen u.s.w. Hervorzuheben ist auch der zentrale Stadtpark am Flüsschen Aa, der Sie zu einem Spaziergang einlädt und zum Aquarius (Schwimmbad mit großem Saunapark) führt. Per Bahn oder Auto sind Sie in ca 1 h in Essen (A31), den Flughafen Düsseldorf erreichen Sie mit dem Auto in ca 1 h. Münster liegt ebenfalls ca 1, h entfernt. Verglichen mit der 5- Millionen Metropole Ruhrgebiet werden Sie die Welt in Borken noch als in Ordnung wahrnehmen. Das ist ein wesentlicher Grund, warum das westliche / südliche Münsterland als sehr attraktiv wahrgenommen wird und steten Zuwachs erfährt.

Wenn Sie mit dem Auto anreisen, kommen Sie wohl durch die beste Wohnlage der Stadt mit schönen und gepflegten Einfamilienhäusern und umliegenden Gärten. Dann biegen Sie in den schmalen Vogtskamp ein (als Einbahnstraße ausgewiesen!) und fahren im Schritttempo zu unserer Immobilie, die ca. in der Mitte des Weges liegt. Unser Haus wird Ihnen direkt auffallen, weil es im Gegensatz zur üblichen Verblendung mit eher dunklen Tonklinker- Ziegelsteinen eine helle Fassade aufweist.

Sodann fällt natürlich der markante Wintergarten ins Auge, der fast das gesamte vordere Drittel des Hauses über 3 Stockwerke einnimmt, für die Region ein außergewöhnliches Entwurfs- und Wohnkonzept.

Das Giebelhaus mit symmetrischen Dachflächen zu beiden Seiten und 45 Grad Dachneigung ist 1 ½ geschossig. Es weist ca. 158 m² Wohnfläche auf, ist vollständig unterkellert und weist einen zusätzlich nutzbaren Wohnraum für Hobby, Büro oder Gästezimmer mit weiteren ca. 16 m² auf. Die Grundstücksgröße ist ca. 283 m². Die bebaute Grundfläche des Grundstücks, bestehend aus dem Haus mit Wintergarten, Carport mit Gerätehaus und Terrassen machen ca. 172 m² aus, so dass für weitere Gartenflächen ums Haus herum nach Westen und Norden nur ca. 111 m² übrig bleiben. Genau das Richtige für jemanden, der Gärten liebt, aber sie nur unwillig pflegt oder einfach wenig Zeit hat. Der schmale Gartenstreifen vor dem Wintergarten am Vogtskamp und links neben dem Haus auf der Westseite vor dem Küchenfenster und hinter dem Haus nach Norden erfordern für die Pflege schon ein gebührendes Maß an Zuwendung.

Die Parkflächen werden Sie direkt links noch vor dem Haus erkennen, dann einem schmalen Parkstreifen vor dem Wintergarten (damit stören Sie allerdings die schöne Sicht aus dem Wintergarten). Vor dem Wintergarten befindet sich noch ein schmaler Vorgartenstreifen mit ca. 1,5 m Breite. Mittig erkennen Sie einen Zugang zum Wintergarten mit einer doppelflügeligen Glasschiebetür. Zum Parken benutzen Sie besser die großzügige Stellfläche in Fahrtrichtung links hinter dem Haus, die im letzten Viertel überdacht ist in einem Carport. Hier könnten 3 Autos, z.B. bei

einer Feier mit Freunden, hintereinander parken. Er ist aus verzinkten Stahlprofilen gebaut und mit Sicherheitsglas abgedeckt.

Vom Carport aus gelangen Sie über ein weißes Schiebetor in das Gerätehaus von ca. 3,3 x 4 m² hier ist ausreichend Platz für Fahrräder oder Gartengeräte.

Auf dieser nach Osten ausgerichteten Giebelseite des Hauses befindet sich auch der eigentliche Hauseingang. Angenehmerweise, werden Sie bei Regen feststellen, dass er noch vom Carport-Dach mit überdacht wird.

Stehen Sie vor der soliden weißen Eingangstür, werden Sie möglicherweise mit einiger Verwunderung feststellen, dass dieser Teil der Giebelwand ins Hausinnere verschwenkt. Es sind nur 13 Grad - aber großem Effekt-. Architekten nennen es „Schiebe-Dreh-Trick“. Der Grund ist die Raffinesse des Architekten und Bauherrn in einer Person, einerseits effektive Raumerweiterung an den gewünschten Stellen zu schaffen (größere Dielenfläche mit Treppenzugang sowie Platz für ein Gäste-WC u.a.) und andererseits durch die Auflösung von rein rechtwinkligen Raum,-Gestaltungen einen wohnpsychologischen Gewinn für das Wohnempfinden zu erzeugen. Dieses 13 Grad - Verschwenken findet sich dann im Grundriss an mehreren Stellen wieder: An den Innenwänden der Diele, des Wohnzimmers usw.

Ein weiterer und als wohnlich sehr angenehm wahrgenommener Vorteil ergibt sich auch durch die geschickte Möglichkeit, einen Balkon im ersten Obergeschoss in den Wintergarten, über dem verschwenkten Wohnzimmer, hinein zu errichten.

Nach dem Betreten der Diele stehen Sie vor einer großen Glastür, die einen Blick in den Wohnraum gibt. Aus ergonomischen Gründen werden Sie wahrscheinlich dort den größeren Essbereich mit Tisch und vielleicht 6 Stühlen einrichten. Denn rechts daneben befindet sich die offene Küche. Wenn Sie kein Freund offener Küchen sind, haben Sie die Möglichkeit, eine Trockenbauwand einzuziehen, denn die Küche weist eine eigene Tür neben der Glastür auf. Dazwischen befindet sich - geschickt angeordnet - ein großer Spiegel, der die Diele nicht nur aufwertet, sondern auch optisch vergrößert.

Bleiben wir erstmal in der Diele, befindet sich nach rechts hin zwischen einem Mauervorsprung und der nördlichen Außenwand eine große Nische für z.B. einen Garderobenschrank. Er könnte großzügig bis zu 3 m breit sein. Rechts daneben befindet sich ein Nebenausgang über den man die nördliche kleine Außenterrasse erreicht, von der aus Sie entweder nach links herum ums Haus gehen können oder nach rechts Zugang zum zuvor angesprochenen Gerätehaus haben. Neben dem Nebenausgang in der rechten Hausecke gibt es einen weiteren Vorraum. Konzeptionell hatte der Bauherr hier einen Arbeitsraum vorgesehen, aber nicht ausgeführt. Den Platz kann man also gut nutzen als Abstellfläche für, z.B. ein edles Fahrrad, Kinderwagen oder für einen Rollator.

Von der Diele erreichen Sie auch das Gäste-WC mit 1,80 m² Grundfläche und einem raumhohen Fensterband, welches die Exklusivität dieses Hauses unterstreicht.

Die Diele wirkt hell und großzügig durch den Lichteinfall aus einem schmalen, bodentiefen Fensterband, über alle Etagen, hinter der Wendeltreppe sowie der oben angesprochenen Glastür zum Essraum mit Fenster nach Westen hin.

Die Diele bemisst sich zu 8,83 m², der Vorraum hat weitere 7,3 m².

Der als edel wahrgenommene Bodenbelag der Diele, der Wendeltreppe und des Erdgeschosses ist ein heller, farblich in leichtem Grau-Grüntönen glänzender Granit.

Gehen wir durch die Glastür, betreten wir den Essraum mit großzügigen ca 6 x 4m Grundfläche. Der Raum erhält sehr großzügig viel Tageslicht durch ein Fenster und eine Doppel-Glastür zur

Küchenterrasse zum Westen hin ca. 3 x 3 m. Man wird diese Westterrasse sicherlich schön herrichten wollen, um die Abendsonne, wenn sie nicht mehr in den Wintergarten scheint, noch bis zum Untergang zu genießen.

Gleich zu unserer rechten Seite haben wir die als angenehm großzügig geplante, helle Küche mit einem weiteren Fenster nach Westen. Die gegenüberliegende Wand mit ca. 3,30 m Länge sowie die Fläche unter dem Westfenster mit einer Länge von ebenfalls ca. 3 m bietet alle Möglichkeiten, die zu einer modern ausgerüsteten Küche gehörenden technischen Geräten unterzubringen. Alle Fenster können mit elektrisch angetriebenen Rollläden verdunkelt werden.

Zudem bietet die offene Raumgestaltung von Küche, Essraum und Wohnzimmer dem Gourmetfreund und Anhänger offener Wohnraumgestaltung die planerische Möglichkeit, an einem Wandvorsprung neben der Küchen-Terrassentür, eine moderne Kochinsel aufzubauen und damit noch einmal ein ganz anderes Lebensgefühl umzusetzen. Der Wandvorsprung ist auch wiederum ein Resultat aus dem oben aufgeführten 13 Grad Verschwenken der Küchenwand zur Küchenterrasse. Zwischen Küche und Essraum haben Sie also alle gestalterischen Möglichkeiten der Trennung durch den Einzug einer Trockenbauwand oder der Öffnung des derzeitigen Zustandes.

Dann gibt es noch ein besonderes Extra, was der Architekt / Bauherr für sich selbst zwar planerisch vorgesehen, aber nicht umgesetzt hat: Am offenen Übergang zwischen Küche und Essraum auf der rechten Seite neben der Glastür zur Diele hat er die technischen Voraussetzungen geschaffen, einen Kamineinsatz mit 180 Grad Sichtfenster zu installieren. Dieses Erlebnis eines romantischen Kaminfeuers bei einem Diner mit besten Freunden hat er für sich ausgelassen.

Der nach links liegende offene Wohnraum mit den Abmessungen von ca 3 x 4 m schließt sich an und fällt natürlich angenehm auf durch seine nicht im rechten Winkel ausgeführten Wände (13 Grad Versatz) bezogen auf die Hausausrichtung. Beindruckend ist dann natürlich die große bodentiefe Fenster-/Türanlage mit einer Gesamtlänge von ca. 3 zum Wintergarten hin. Das Wohnzimmer weist nach Osten hin auch noch einmal ein ca. 50 cm breites bodentiefes Fensterband auf für weiteren Lichteinfall und gestalterische Auflockerung. Das Lebensgefühl im Wohnzimmer wird natürlich bestimmt durch den offenen Blick in den Wintergarten. Die Fenster-/Türanlage trennt thermisch den Wohnbereich vom Wintergarten. Im Sommer soll die möglicherweise höhere Temperatur des Wintergartens ausgeschlossen sein, im Winter die höheren Temperaturen infolge der Sonneneinstrahlung gerne zur Energieeinsparung willkommen sein. Die Fenster verfügen zur Verdunkelung und als Sichtschutz über elektrisch angetriebene Rollläden.

Der Wintergarten entspricht in der Konstruktion einem holländischen Gewächshaus aus verzinkten Stahlprofilen und Glasabdeckung. Er gründet anders als andere Wintergärten nicht auf einer mit dem Haus verbundenen Beton-Bodenplatte, auf der die Pflanzen dann in einer dünnen Erdschicht oder direkt in Töpfen stehen. Der Architekt/ Bauherr hat ihn auf ausreichend statisch bemessendem Streifenfundament gegründet, so dass die Pflanzen ausreichend Tiefe vorfinden um kräftig und unbehindert wachsen zu können. Das kann man den Pflanzen ansehen.

Anders als im Gartenbau üblich, ist er belegt mit wärmedämmenden Isolier-Doppelglas-Fensterelementen. Der Wintergarten hat die energetisch perfekte, bereits oben angeführte Südausrichtung mit einer Grundfläche von ca. 7,50 x 4,50 m. Seine beiden Giebelseiten nach Osten, bzw. nach Westen mit einer Breite von jeweils 4,50 m lassen auch die frühe Morgensonne, respektive die untergehende Nachmittagssonne, noch lange in den Wintergarten scheinen. In der Höhe mit ca. 7,5 m geht er über die 1 ½ Etagen und endet nur unwesentlich niedriger als die Firsthöhe des Hauses mit 10,35 m. Er ist rundum verglast.

Die Vorliebe des Architekten / Bauherrn für das mediterrane Lebensgefühl kommt in seiner Ausgestaltung überragend zum Ausdruck einerseits durch die besondere Bepflanzung mit inzwischen übermannsgroßen, teils exotischen Baumarten (z.B. Roter Zylinderputzer, Feigen- und Palisanderholzbaum) und andererseits der zierlichen, leicht verwundenen Terrassen- und Weg Ausgestaltung. Die leicht versteckt wirkende und damit auch von außen dem direkten Einblick entzogene kleine Terrasse nimmt dazu passend eine einfache Sitzgarnitur auf und ist ansonsten umgeben von Pflanzen direkt im Erdreich; vielleicht der perfekte Ort für den kleinen Espresso in einer Arbeitspause oder dem Glas Rotwein zum Abend hin. Durch die schattenspendende Bepflanzung ist eine konstruktive äußere oder innere Beschattung der Terrasse nicht mehr erforderlich.

Nützlich Weise verfügt der Wintergarten in einer Ecke über einen Wasserkran mit ausziehbarem Wasserschlauch aus einer Trommel, so dass Sie nicht mühsam Geißkannen schleppen müssen. Dabei wird das Wasser gespeist aus einer Eigenwasserversorgung mit Pumpe im Waschkeller von einer großen Zisterne unter der Hauseinfahrt. Diese erfaßt das Dach-Regenwasser. Dies dient der Umwelt und dem Geldbeutel zugleich.

Die Wahl des Bodenbelages fiel dazu passend auf eher kleingliedrige Backstein-Formate. Damit ausgeführt führt ein direkter Weg vom Wohnzimmer zur doppelflügeligen Glastür des Wintergartens, sodann über den kurzen Vorgarten-Zierstreifen zum Vogtskamp nach außen.

Ein Blick im Wintergarten zurück und nach oben zeigt den innenliegenden Balkon mit Eisengitter-Brüstung vor den Zimmern der ersten Etage sowie eines eher schmalen Wartungssteiges der Wintergartenbelüftung im Obergeschoß/ Spitzboden. Der Balkon Grundriss ist entsprechend des bekannten 13 Grad- Versatzes aus dem darunter liegenden Wohnzimmer auch wiederum unregelmäßig und nicht stumpf rechteckig.

Für die Klimatisierung des Wintergartens hat sich der Architekt / Bauherr ein als intelligent zu bezeichnendes Konzept einfallen lassen. Er machte sich die entstehende Thermik in hohen Konstruktionen infolge der Sonneneinstrahlung zu Nutze durch ein über die gesamte Wintergartenbreite aufzuklappendes Fensterband am First oben und unten ausgeführte Bodenöffnungen durch einfache PVC- Rohrleitungen nach außen für die Frischluftzufuhr. Diese funktioniert auch ohne mechanische Zwangsbelüftung bei Abwesenheit mit geschlossener Ausgangstür zum Vogtskamp. Man muss sie jedoch mit feingliedrigem Maschennetz versehen gegen den Besuch unerwünschter Erdbewohner und im Winter mit einem Deckel eventuell ganz verschließen. Für das belüftende Fensterband in der Glasdachschräge gibt es eine elektrisch angetriebene Automatiksteuerung, die auch für die Be- und Entlüftung bei Abwesenheit sorgt.

Gehen wir nach oben ins erste Obergeschoß. Hier kommen wir in einen kleinen Flur mit 4 Türen, die von rechts nach links zum Bad, dem Schlafzimmer und 2 weiteren Zimmern führen. Das Bad hat ein einfaches Waschbecken, in der gegenüberliegenden Ecke eine große Eck Badewanne und dann in der rechten Ecke eine bodengleiche Dusche und ein WC. Nicht weiter ausführen muss man bezüglich der Dreieckswanne den genüsslichen Gedanken, dass diese Platz für mehrere Badende bietet. Auf eine Duschtrennung hat der Bauherr verzichtet. Das Bad ist im Zeitgeschmack folgend mit weiß-roten Fliesen dreiviertel wandhoch gefliest. Mit einem Fenster, 1,70 m breit, zur Be- und Entlüftung wirkt es durchaus einladend. Das Bad hat eine gut bemessene Grundfläche von ca. 8 m².

Daneben befindet sich das Schlafzimmer mit quadratischem Grundriss von ca. 4 x 4 m und einem großen Westfenster mit ca. 1,90 m² Öffnung für ausreichenden Lichteinfall und Lüftung. Es kann mit elektrisch angetriebenen Rollläden verdunkelt werden. Die linke Wand kann über die gesamte Länge von 4 m einen groß bemessenden Wandschrank für Kleidung aufnehmen.

Vom Flur aus nach links befinden sich 2 Türen, die 2 getrennte Zimmer mit zusammen insgesamt ca. 25 m² umfassen könnten. Könnten aus dem Grunde, weil der Bauherr für sich auf die Trennwand zwischen den Zimmern verzichtet hat und so für sich ein äußerst großzügiges Büro geschaffen hat. Es ist Lichtdurchflutet mit jeweils einem Fenster nach Westen und nach Osten und dann weiteren 2 Fenster und 2 Türen zum Balkon im Wintergarten. Der Balkon hat eine Breite von großzügigen 5 m und an der breitesten Stelle und eine Tiefe von ca. 2m. Wie oben schon ausgeführt, hat er somit eine angenehm wirkende, unsymmetrische Grundfläche. Er kann eine kleine Tisch-Sitzgarnitur aufnehmen für die Pause im luftigen Wintergarten. Die Seitenfenster weisen ebenfalls elektrisch angetriebene Fensterrollläden auf.

Gehen wir weiter über die Wendeltreppe ins Obergeschoß so gelangen wir in einen großen Raum, der praktisch die gesamte Fläche von annähernd 30 m² ausfüllt. Der Bauherr hat für sich auf die weitere Raumaufteilung verzichtet, aber planerisch vorausschauend auf ausreichend bemessenden Lichteinfall mit insgesamt 7 Fenstern vorgesorgt. Hier ließen sich also 2 weitere Zimmer gut abtrennen, so dass das Haus insgesamt 7 Zimmer umfassen könnte.

Im Obergeschoß befindet sich auch der Technik-Raum, der u.a. die Heizungsanlage, die Steuerungselektrik für die Wintergartenbelüftung, den PV-Wechselrichter für 12 Photovoltaik-Paneele und weitere Elektrik aufnimmt. Die Heizung ist eine VISSMANN Brennwerttherme Vitodens 300-W, die in 2015 neu installiert wurde. In 2013 wurde auch ein neuer Kombispeicher von Buderus Logalux PL 750/ 2S mit 750 l Speichervolumen installiert. Der Speicher nimmt auch die Wärme aus den 12 Solarthermie-Kollektoren auf.

Gehen wir zuletzt in den Keller, so kommen wir in einen Flur, über den der Zugang zu den weiteren 4 Kellerräumen erfolgt. Im Uhrzeigersinn links befindet sich ein großer Vorratskeller mit ca. 16 m² Grundfläche. Er hat ein Kellerfenster. Von diesem Vorratskeller durch eine Zwischenwand mit Tür abgetrennt gibt es einen sogenannten Abstellkeller mit ca. 12 m² der gleichzeitig der Hausanschlussraum ist mit dem Gas-, Wasser-, Telefon- und Glasfaseranschluss ist. Auch er hat ein Kellerfenster mit außenliegendem Kunststoff-Lichtschtach. Gegenüber dem Austritt der Wendeltreppe befindet sich der zum Wohn- oder Hobbyraum ausgebaute Kellerraum. Er ist wie alle Keller weiß gestrichen und bietet mit ca. 16 m² Platz für diverse sportliche- oder Hobby-Aktivitäten. Er verfügt für die kühleren Tage auch über eine Heizung. Nach Norden hat der Architekt/ Bauherr ein Fenster zur Frischluftzufuhr oder als Tageslichtquelle mit einer Öffnung von 2,5 x 1,25 m vorgesehen. Das davorliegende ansteigende Erdreich wurde mit Pflanztrögen stabilisiert. Damit gelangt Tageslicht in den Raum und eine schöne Bepflanzung der Tröge würde die wohnliche Atmosphäre verstärken. Vom Erbauer wurde dieser runterirdische Raum gerne als sommerliches Refugium genutzt. Rechter Hand der Wendeltreppe befindet sich der geflieste Waschkeller. Er hat ebenfalls ein Kellerfenster mit Lichtschacht. Er wurde an der rechten Wandseite mit einem ca. 20 cm hohen Sockel für Waschmaschine und Trockner versehen. Der Sockel erleichtert die Bedienung der Geräte. Elektro- und Wasseranschlüsse sind jeweils montiert. Über den Maschinen in der Kellerecke erkennen wir eine kleine Station zur Eigenwasserversorgung. Das Wasser wird aus einer Zisterne vor dem Hobbyraumkeller gezogen und über Rohrleitungen zur Waschmaschine sowie auch zur Bewässerung an eine Schlauchrollstation im Wintergarten gepumpt. Diese Einrichtung erspart den Bezug von nicht ganz so preiswertem Stadtwasser.

In der rechten Raum- Ecke bemerken wir eine Besonderheit der Kellerausführung: Eine Metallplatte deckt einen Tauchpumpenschacht ab, der zur Entwässerung der oben genannten Geräte u.a. dient. Der Architekt/ Bauherr hat somit den Keller als „graue Wanne“ ausgeführt, was dafür sorgt, dass bei Rückstau in der umliegenden Kanalisation infolge z.B. von Starkregen kein Abwasser in den Keller zurückgedrückt werden kann.

Im Flur gegenüber dem Treppenaustritt befindet sich auch der Elektroverteiler mit Sicherungskasten und Elektro-Verbrauchszählern.

Für den neuen Besitzer der Immobilie ist es von besonderem Vorteil, in Hinsicht auf vielleicht spätere Umbaumaßnahmen die komplette Statik Berechnung, Planungsunterlagen und die Wärmebedarfsberechnung zu erhalten. Diese ist von 1994 und ermittelt einen Jahres-Heizwärmededarf von $64 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$, deutlich niedriger als die aktuelle Verbrauchsrechnung.

Der aktuell neu berechnete Primär-Energieverbrauch wurde berechnet mit $88 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \text{ a})$, gerechnet von der Erdgas-Quelle ins Haus.

Der Architekt/ Bauherr hat sich als Visitenkarte seines Hauses für die Gebäudehülle zu einem weiß-gräulichen Verbundstein aus Beton und Kalkstein entschieden. Dieser verbindet so die Vorteile des Betons bezüglich Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften und geringer Wasseraufnahme mit einem Natur-Kalkstein im Verbund. Der k-Wert der Außenmauern liegt für das Baujahr sehr niedrig bei nur $0,33 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.