

# Aus Eins mach Drei

Die Verwandlung eines großen  
Wohngebäudes in ein modernes  
Mehrgenerationenhaus



Beste Lage in Ötigheim, sonnige Gärten,  
ein charmantes Bestandsgebäude  
mit guter Bausubstanz und als Bonus  
kreative Planunterlagen für einen  
zweiten Gebäudelebenszyklus.  
Ideale Voraussetzungen  
für ein wunderschönes neues Zuhause.



Strassenansicht



Ruhige sonnige Ortslage



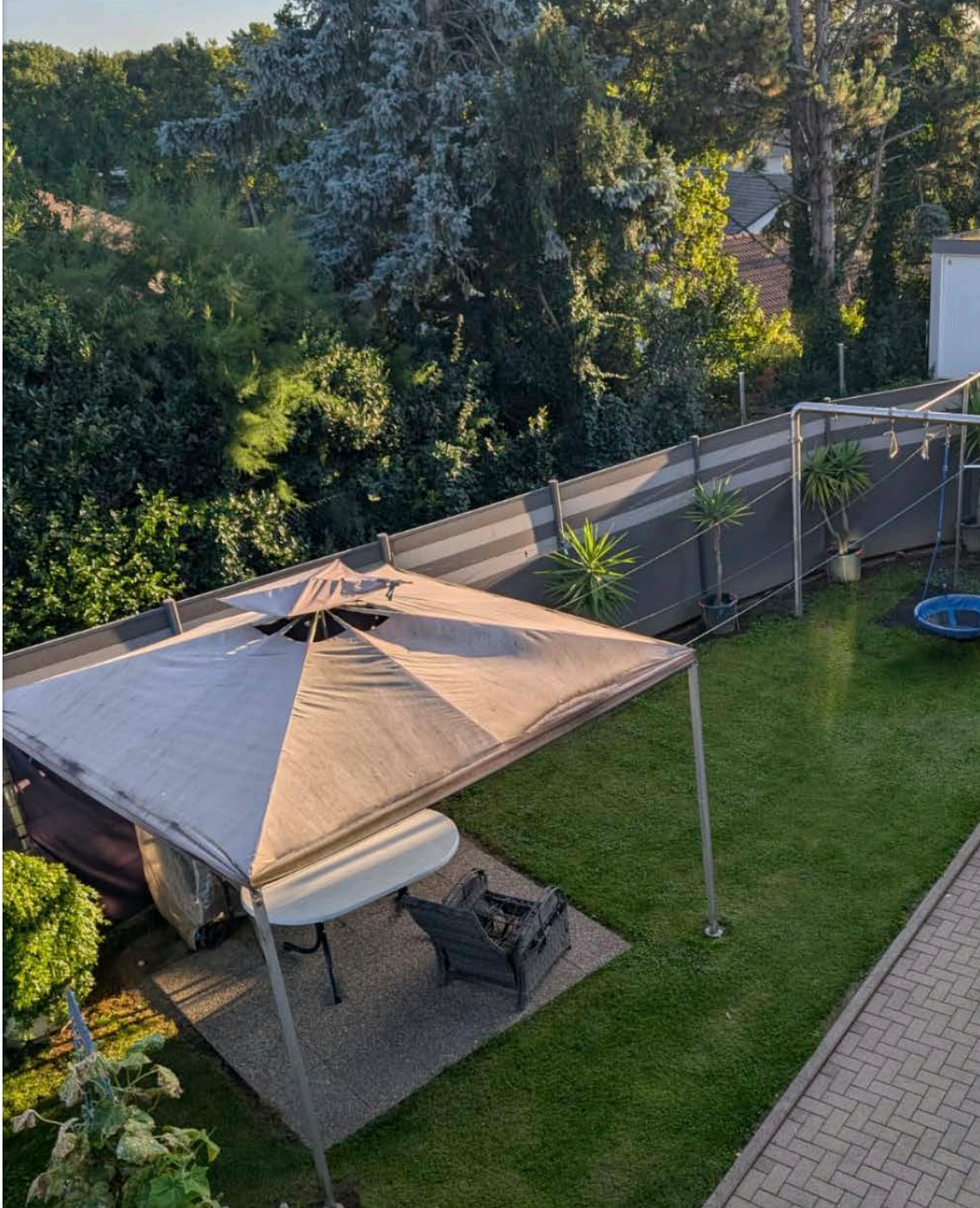
Garten/Hof



Hofseite mit zweiter Garage



Grüne Oase mit Blick auf Baumbestand





Strassenansicht mit neuer möglicher Fassade



Hofansicht mit möglicher neuer Fassade

# 1. Projektprofil

Baujahr 1968

Charakter: Wohngebäude mit echtem Aufteilungspotential

Ziel: Energetische Sanierung & optimale Raumnutzung

## Beschreibung

Das großes Wohngebäude steht im Ortskern von Ötigheim. Es besteht aktuell aus einer Wohneinheit mit zwei Funktionseinheiten und einem großen angebauten Nebengebäude. Die vorhandene Bausubstanz ist ausgezeichnet. Alle Wände sind in Massivbauweise ausgeführt. Die Keller sind trocken. Der Garten optimal nach dem Sonnenlauf orientiert.

Die Erschließung ist aufgrund einer kleinen Privatstraße vielfältig gestaltbar. Platz für bis zu 4 KFZ-Stellplätze, davon einer in einer umbauten Garage, ist vorhanden.

Das Gebäude wird fortlaufend in Stand gehalten. Dennoch empfiehlt sich eine energetische Sanierung sowie ein Umstieg auf die Wärmepumpentechnologie.

Ziel dieses Entwurfes ist es, einen ersten Eindruck über eine mögliche Sanierung und Gestaltungsmöglichkeiten zu bekommen und mit welchen Kosten für eine Sanierung nach neuesten Energetischen Standards sowie Modernisierung gerechnet werden muss.

## Hauptgebäude

Fläche: ca. 200 qm

Hof-/Gartenanteil: 193,26 qm

Stellplätze: 2 Stellplätze im Freibereich möglich

# 2. Entwurfskonzept

Leitidee: Neues Raumprogramm mit DREI Einheiten mit viel Licht, Luft, Design & Nachhaltigkeit kombiniert

## Idee

Das Bestandsgebäude eignet sich ideal für eine Aufteilung in DREI Wohneinheiten. Im Vordergebäude können mit geringem Aufwand zwei Wohneinheiten mit Freisitzen und guter Raumaufteilung entstehen. Das Nebengebäude kann als eigenständige DHH zu einem reizvollen Wohngebäude mit aussergewöhnlichem Raumprogramm umgestaltet werden.

Impressionen zu dieser Idee finden sich auf den Folgeseiten.

Planunterlagen und Ideensammlung sind im Kaufpreis enthalten und dienen als Grundlage für eine gelungene Weiterentwicklung.

## Nebengebäude

Fläche: ca. 136-150 qm (abhängig von der Größe der Lufträume)

Hof-/Gartenanteil: 85,47 qm

Stellplätze: 1 Garage, ein zusätzlicher Stellplatz im Freibereich möglich

**Gesamtkosten für das gesamte Ensemble: 590.000,- €**

Privatverkauf ohne Maklerprovision

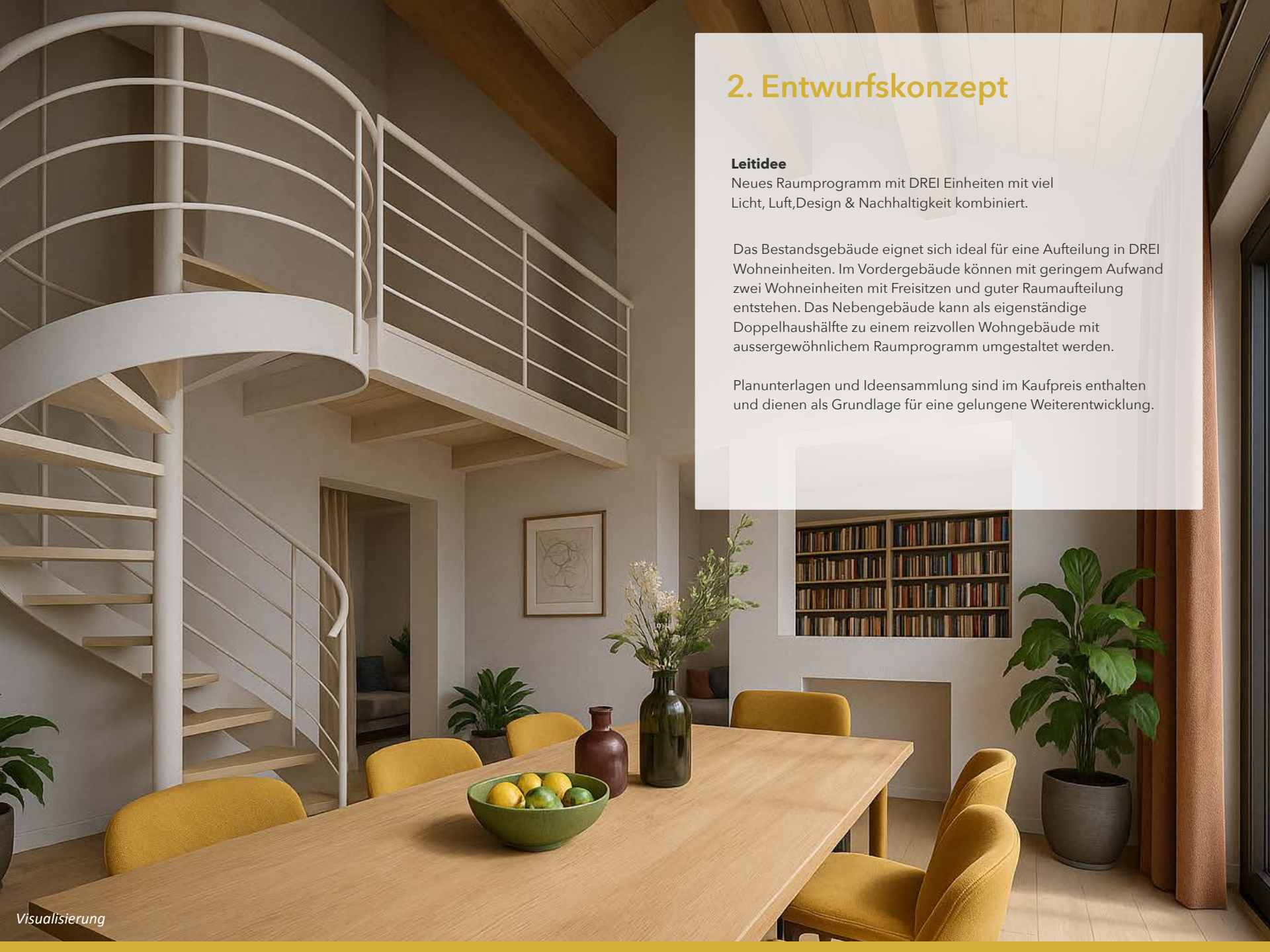
## 2. Entwurfskonzept

### Leitidee

Neues Raumprogramm mit DREI Einheiten mit viel Licht, Luft, Design & Nachhaltigkeit kombiniert.

Das Bestandsgebäude eignet sich ideal für eine Aufteilung in DREI Wohneinheiten. Im Vordergebäude können mit geringem Aufwand zwei Wohneinheiten mit Freisitzen und guter Raumaufteilung entstehen. Das Nebengebäude kann als eigenständige Doppelhaushälfte zu einem reizvollen Wohngebäude mit aussergewöhnlichem Raumprogramm umgestaltet werden.

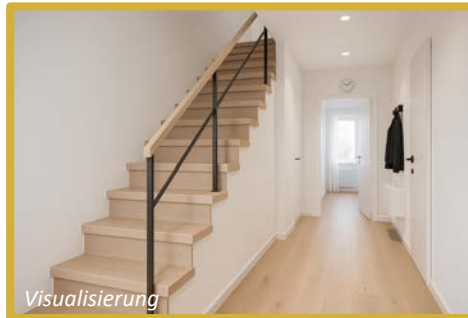
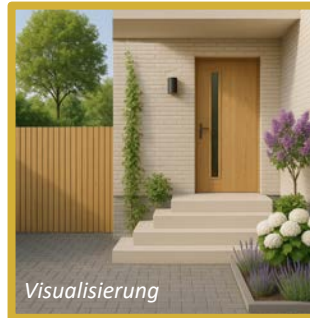
Planunterlagen und Ideensammlung sind im Kaufpreis enthalten und dienen als Grundlage für eine gelungene Weiterentwicklung.



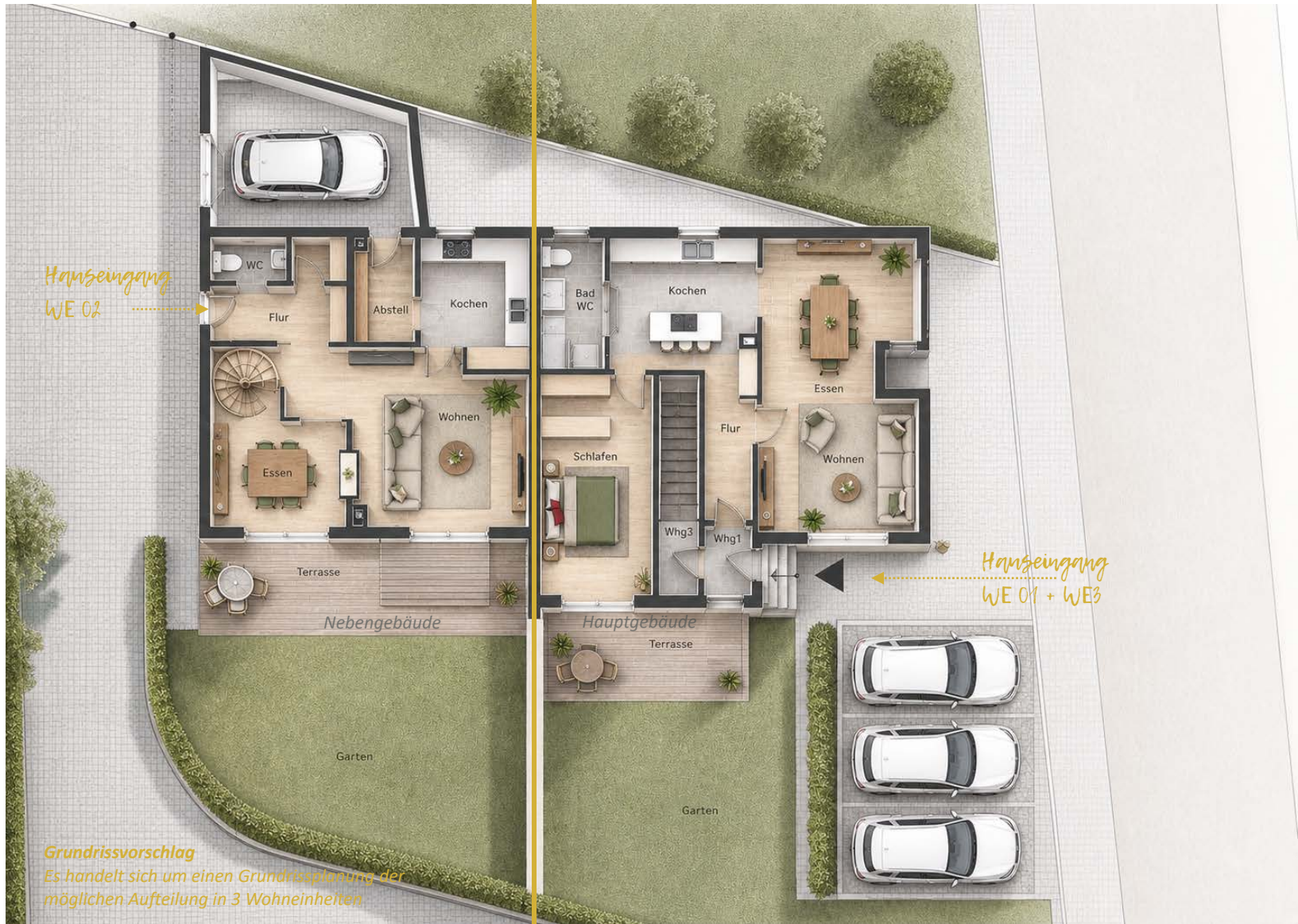
### 3. Bestandsanalyse und Gestaltungsvorschläge

Stärken: kompakter Grundriss mit Ausbaupotential

Hinweis: Die Visualisierungen wurden KI generiert und sind nicht detailgetreu



## 4. Grundrisse EG



### Grundrissvorschlag

Es handelt sich um einen Grundrissvorschlag der möglichen Aufteilung in 3 Wohneinheiten.

# 4. Grundrisse OG

1. OG - WE 02



1. OG - WE 03



## 4. Grundrisse DG



DG - WE 02

DG - WE 03

## 5. Material und Farben

### Materialauswahl Innenbereich

Hier empfiehlt sich der Einsatz von nachhaltigen und natürlichen Materialien. Für die Fußböden bietet sich Echtholz Eichenparkett (Technischer Parkett, gebürstet, geölt) an.

Die Wände werden glatt verputzt und mit einem glatten Eco-Malervlies versehen sowie mit diffusionsoffener Farbe in hellen Farbtönen (gedecktes Weiss, Sandtönen) gestrichen.

Treppenstufen werden in Echtholz Eiche weitergeführt.



## 5. Material und Farben

### Materialauswahl Aussenbereich

Das Dachtragwerk ist intakt und kann durch eine zusätzliche Aufsparrendämmung und PV-Anlage in eine nachhaltige thermische Hülle verwandelt werden.

Ein Wärmedämmverbundsystem sorgt zusätzlich für optimalen Energiestandard. Die neue Putzfassade mit harmonischem Farbkonzept in Verbindung mit kombinierten Holzelementen lässt das Haus freundlich und einladend wirken.

Fenster und Eingangs- und Terrassentüren greifen die Farbe der Aussenhülle auf und bilden einen gelungenen Kontrast

Die Gärten bieten durch Ihre wunderbare Ausrichtung viel Gestaltungspotential und schaffen echte Frei-Räume



## 6. Haustechnik & Energie

### **Energetische Sanierung**

Der Einbau einer zentralen Heizungsanlage mit moderner Wärmepumpentechnologie macht das Gebäude zukunftssicher.

Die gesetzliche geforderte PV-Anlage kann dem Sonnenverlauf folgend optimal montiert werden.

Die Erneuerung der Brauchwasser- und Heizungsleitungen erfolgt durch ein einfach zu montierende Steigstränge im Mehrschichtverbundrohr.

Die Erneuerung der technischen Anlagen nach diesem Modell beläuft sich auf ca. 75.000,- Euro - für alle DREI Einheiten wohlbemerkt - Die Kosten je Wohneinheit liegen somit bei 20.000,- bis 35.000,- Euro. Ein Betrag der sich mittelfristig amortisiert und zudem KFW-Förderfähig ist.



# Ansprechpartner

**PURIST Architekturbüro**

Alte-Weingartener-Str. 12  
76227 Karlsruhe

**Martin Daum**

**+49 1512 5330078**

[info@purist-architektur.de](mailto:info@purist-architektur.de)