



Eine raumhohe Glasfront über die gesamte Nordseite der hangseitig erbauten Villa erlaubt diesen Blick auf die Stadt Stuttgart – sowohl vom Schlafbereich aus als auch von der offen angelegten Badelandschaft mit der weißen Wanne.

# Sehr gute Aussichten!

Aus einem Dreifamilienhaus entsteht durch Umnutzung eine dreigeschossige Loftwohnung für ein bis zwei Bewohner – äußerlich verbreitet sie immer noch den Charme einer alten Villa und erfüllt doch kompromisslos die modernen Wohnbedürfnisse des Hausherrn.

Fotos: Dominik Hatt | Text: Katja Manitz

**W**enn Andreas Kögl nach seinem zeitraubenden Job abends nach Hause kommt, macht er eines am liebsten: „in der Badewanne sitzen und auf die Stadt blicken oder im Bett liegen und auf die Stadt blicken!“ Die typische Stuttgarter Stadtvilla von 1926 atmet Vergangenheit, wohnten hier doch Frau und Nichte des Warenhausbesitzers Eduard Breuninger – dessen Stammhaus in Stuttgart nach Harrods in London das zweitgrößte private Kaufhaus Europas ist. Auf Privatheit legt der praktizierende Zahnarzt selbst auch besonders viel Wert, weshalb er auf eine Einliegerwohnung verzichtete. Er sucht lange, bevor er dieses Objekt in der Degerlocher Höhenlage findet – exponiert gelegen zwischen Alter Weinsteige und Auf dem Haigst, mit Blick auf den Stadtteil Killesberg und den 20 Meter hohen Bismarckturm. Möglich macht diese tolle Aussicht eine komplette raumhohe Glasfront aus dreiteiligen Aluminium-Schiebefenstertüren auf der Nordseite der Villa. „Ich kann, wenn es warm ist, einfach mit geöffneten Scheiben schlafen. Das ist toll. Die bestehenden Fenster waren zwar charmant, doch wenn ich in einer solchen Lage wohne, will ich auch auf die Stadt schauen!“ Auf insgesamt rund ►

## Renoviergeschichte

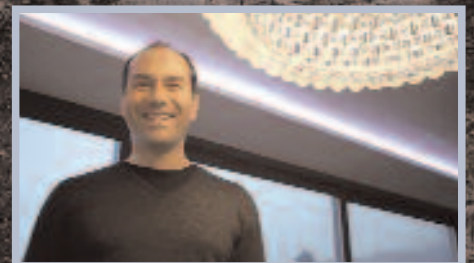
Wichtig ist dem Bauherren eine möglichst nachhaltige Sanierung. Das Gebäude wurde entkernt, die grundtragenden Wände entfernt und durch Stahlkonstruktionen verstärkt. Ein großer Teil der Lasten wird durch Außenwände abgefangen. Eine statische Meisterleistung: Jede Etage ist selbsttragend ausgeführt, das eröffnet Freiheiten. Wo früher viele kleine Zimmer waren, eröffnen sich dem Bewohner jetzt große Räume. Zudem laufen heute unsichtbar in der Decke Stahlbalken – insgesamt 17 Tonnen. Die nach Norden weisende Gebäudeseite wurde komplett aufgeschnitten, die gesamte Wand mit seinen kleinen Fenstern entfernt und durch eine raumhohe Glasfront aus Schiebefenstertüren ersetzt. Auch einige Dachgauben lässt der Bauherr im Zuge des Dachgeschossausbaues verändern. Wegen diverser Niveauunterschiede wird die Geschosstreppe mit ihren alten Stilelementen neu aufgebaut. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Von außen wirkt die sanierte Villa heute altherwürdig und elegant – innen punktet sie mit einem besonderen Wohnkomfort.

**1** Die nördliche Gebäudeseite der Villa erhält durch die neue Glasfront aus Schiebefenster Türen ein neues Gesicht. **2** „Magic Mirrors“: In die Wand des raumteilenden Kamins sind auch Spiegel und ein Flachbildschirm für Video eingelassen. Ein LED-Lichtsystem wird zentral per BUS-System gesteuert und taucht die Räume in stimmungsvolles, farbiges Licht. **3** Hinter dem Waschbecken im offen angelegten Schlaf-Bad-Bereich steht, von außen nicht einsehbar, die Wanne – für tolle Ausblicke auf die baden-württembergische Landeshauptstadt.



„Exklusiv zu wohnen, das heißt für mich – Stadtblick zu haben, eben weil Stuttgart diese einzigartige Lage hat. Es ist – bei Tag oder bei Nacht – jedes Mal wie ein Gemälde, wenn ich hinausschaue. Ich bin sehr glücklich, hier zu wohnen.“

Bauherr Dr. Andreas Kögl





2

► 380 Quadratmetern inklusive der Freifläche im Erdgeschoss erstreckt sich der Wohn- und Nutzbereich. Offenheit ist das bestimmende Element. Von der Küche im Erdgeschoss geht es direkt in einen kleinen Innenhof, der mit Kieselsteinen und hellen Steinplatten gestaltet ist – damit der Hausherr keinen Rasen mähen müsse, wie er ganz pragmatisch erzählt. Eine alte manns hohe Natursteinmauer grenzt das Grundstück vor den Blicken der Nachbarn ab – die hätte da schon immer gestanden, ergänzt der Bauherr. Die eigentliche Gebäudestruktur ist bis auf einige neue Durchgänge und den Garagenanbau nach wie vor die alte – im Garagenanbau mit einem bodentiefen breiten Fenster hat sogar der Porsche eine super Aussicht... Nicht von ungefähr liebt der gebürtige Schwabe das Weite, fährt er gern Fahrrad und reist mit Vorliebe nach Indien und Asien.

bildschirm für individuellen Videogenuss. Außerdem lässt er den Räumen eine umfassende Lichtplanung mit LED-Lichtsystemen und zentralem EIB-BUS-System angedeihen. Farbige LED-Licht sorgt für stimmungsvolle Atmosphäre. „Deshalb habe ich auch die weißen Wände, so kann ich die Räume in jedes beliebige Licht tauchen“, erklärt der stolze Bauherr. Insgesamt 16.000 Spektralfarben lassen sich zu verschiedenen Lichtszenarien programmieren, einige führt er sichtlich stolz vor und sonnt sich in den Lichteffekten. Zusätzliche Seitenstrahler an der Treppe betonen die Stufen und bieten gleichzeitig ein sicheres Begehen. Bewegungsmelder im unteren Geschoss komplettieren unter anderem die automatischen und zentralen Haussteuerungsfunktionen. Die Grundinstallation dauerte schon mal drei bis vier Wochen – der Aufwand jedenfalls hat sich für Andreas Kögl gelohnt. Schließ- ►

## Home Cinema und Bade-Oase

Das Schlafzimmer mit dem modernen Home Cinema prägt das Obergeschoss. Eine raumteilende Wand inmitten des Raumes, in den ein Gas-Kamin integriert ist, trennt es vom offen gestalteten Badbereich ab und verbreitet an kälteren Tagen zugleich warme Behaglichkeit. Das Bad selbst liegt wie auf einem Podest etwas höher, mit eigenem Bodenbelag und durch den Höhenunterschied auch optisch separiert vom übrigen Wohnzimmer. Sein Lieblingsplatz im Haus – wenn er nicht auf Reisen ist oder arbeitet – ist der Schlafbereich, in dem er auch gerne Heimkino schaut. Eine Leinwand vor der zweigeschossigen Glasfront lässt sich zur Kinostunde herunterlassen, der Vorhang dahinter automatisch per Klick zuziehen. Über dem auch als Raumteiler funktionierenden Kamin sind zur Bad- und Schlafzimmerseite hin sogenannte „Magic Mirrors“ eingelassen – Spiegel und ein Flach-



3

1



**1+2** Der luxuriöse Wellness-Bereich im Untergeschoss – mit den während der Modernisierung freigelegten Rundbogenfenstern – beherbergt eine in den Natursteinboden eingelassene Whirlwanne, eine Dusche sowie die hauseigene Sauna inklusive Tauchbecken – zum Abkühlen nach dem entspannenden Saunagang. **3** Unter dem Dach der Villa, im Dachgeschoss ist Raum für ein großzügiges Gästezimmer. **4** Die Geschosstreppe verbindet alle drei Etagen.



2



3

► lich gehört für ihn eine solche Technikspielerei zum modernen Wohnkomfort von heute selbstverständlich dazu – dient sie doch dazu, dass er sich wohlfühlt in den eigenen vier Luxuswänden! Das Dachgeschoss ist als Gästebereich genauso wie als Kinderbereich denkbar. Verbindendes Element aller drei Geschosse ist die weiße Geschosstreppe. Der Handlauf und das Geländer sind noch original und verbinden das Altherwürdige mit der modernen Sachlichkeit, die das Wohnambiente im jeweils richtigen Maß prägen. Der Anspruch, den charmanten Stil der alten Villa mit den modernen Wohnansprüchen zu verknüpfen, ist gelungen. Kögl, der vorher in einer Maisonette-Wohnung gelebt hat, ist überzeugt: Ein altes Haus wie dieses erlaube ein zeitloseres Wohnen als moderne Betonarchitektur.

### Eine Frage des Materials

Entscheidend sei eine reduzierte, stilvolle Materialienwahl, die dennoch nicht zu stylish oder steril daherkomme, sondern wohnlich. Für seine sprichwörtliche, weil äußerst großzügige Wohnlandschaft wünscht sich der Bauherr einheitliche Materialien im gesamten Haus. Eichen-Landhausdielen finden sich im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, großformatige Fliesen im Bad. „Das war mir auch wichtig, dass die Materialien alle einheitlich sind und ich nicht im Bad den Stein hab, oben den Boden und unten wieder einen anderen Boden“, so der Hausherr. Im mit Naturstein gemauerten Untergeschoss kann sich der Bauherr ausgiebig entspannen – bei dem Ambiente macht das auch so richtig Spaß: Der Boden seines luxuriösen Wellnessbereiches ist mit cremefarbenem Naturstein ausgestattet, der mit seiner matten Oberfläche gut mit den gold-farbig glänzenden Glasmosaikwänden

4



„Genauso wichtig sind mir wertige Materialien, durch die eine energetisch zeitgemäße Architektur und zugleich ein gemütliches und zeitloses Wohnambiente entstehen – temporäre Modetrends mag ich nicht.“ Bauherr Dr. Andreas Kögl

► in der Dusche harmoniert. „Es macht Spaß, mit einem so detailverliebten Kunden zusammenzuarbeiten“, erzählt der Immobilienvermittler und Anbieter kompletter Innenausbauprojekte Guido Sommer, und fährt fort: „In der Dusche wollte er keinen Edelstahlablauf, sondern wollte es auch gefliest haben.“ Zudem hat sich Kögl ein Dampfbad, eine Sauna, ein Tauchbecken und eine riesige runde Whirlwanne gegönnt, von der aus er durch die alten, vorher zugemauerten und jetzt freigelegten alten Rundbogenfenster schaut: Abends oder am Wochenende genießt er durch die Klarverglasung sehr gerne die wunderbare (Nacht-)Sicht auf Stuttgart. Er ist eben ein offener Mensch, dem Milchglas nur die Sicht versperrt hätte. Und da das Haus am Hang liegt, kann so leicht auch niemand hereinschauen. Wie zur Bestätigung betont er noch einmal: „Licht ist mir wichtig – ich mag es, wenn ich in einen Raum komme und es ist hell.“ Und leicht ironisch fügt der gebürtige Schwabe hinzu: „Des isch ja scho so a bissle schwäbisch, so kleine Fenschter einzubau.“ ■

## Objektdaten

**Hausbezeichnung:** Umbau Stadtvilla, Stuttgart/Degerloch | **Wohn-/Nutzfläche:** rund 380 m<sup>2</sup> inklusive Freifläche, plus 65 m<sup>2</sup> für Garagenanbau und überdachte Stellplätze, UG: 23,50 m<sup>2</sup>, EG/OG: je 99,20 m<sup>2</sup>, DG: 72,90 m<sup>2</sup> nach Dachgeschossausbau (vorher 23,50 m<sup>2</sup>) | **Außenmaße:** 8,80 m x 10,50 m plus 4,94 m x 3,16 m/6,64 m x 3,35 m (Garage/Stellplätze) | **Renovierzeitraum:** 2008/ein Jahr | **Maßnahmen:** Dachgeschossausbau, Garagenanbau | **Bauweise:** massiv, Außenwände Vollziegel 30 cm mit Wärmedämmverbundsystem, Treppenwände Hochlochziegel (HLZ) 24 cm, verputzt | **Dach:** Holzkonstruktion, Pfetendach, Wärmedämmung | **Heizsystem:** Gastherme (Leistung 7 kW) und Fußbodenheizung | **Innenausbaukonzeption/Holzboden:** Schwäbische Bau Boden, Guido Sommer | **Innenausbau:** Wohnräume EG/OG/DG Eichenholzboden, Bad OG/UG Feinsteinzeugfliesen, weiße Holzfenster, Glasfront EG/OG Aluminium-Fenstertür-System, Treppen Stahlbeton/Holz | **Besonderheiten:** Home Cinema inklusive EIB-System von Busch-Jaeger, Wellnessbereich im UG | **Planung:** Architekt Dipl.-Ing. Peter Serve, Stuttgart, Tel. 0711 631961 | **Sonstige Hersteller:** Küche von Bulthaup, Sanitäröbekte von Vola und von Dornbracht, LED-Beleuchtung von der Firma Böhle, u.a.

