

Wie baut man um?

Bevor man ein Haus umbaut sollte man wissen, was man damit will. Was sind unsere Ziele? Wir möchten eine Weile im Haus leben können um es tütlich zu erfahren und danach entscheiden. Wir werden darum zuerst eine kleine Wohnung, nahe der Terrasse für uns vorbereiten.

4. August 2023

Inhaltsverzeichnis

<i>Was wollen wir mit dem Haus</i>	1
<i>Mieteinnahmen sind nicht das Ziel</i>	1
<i>Freunde beherbergen</i>	1
<i>Bibliothek</i>	2
<i>Wohnung für uns</i>	2
<i>Umbauen</i>	2

Was wollen wir mit dem Haus

Was wollen wir mit dem Haus

Christine und ich haben ein grosses Haus gekauft; 4 Wohnungen mit zusammen etwa 450 m² Wohnfläche. Was wollen wir damit anstellen? wie kann man diese Fläche nutzen.

Mieteinnahmen sind nicht das Ziel

Beim Nachdenken über die Wohnung an der Pressgasse ist mir aufgefallen, dass ich wohl die 10 Jahre *gratis* gewohnt habe: die theoretische Miete von 2'000 € pro Monat sind weniger als die Wertsteigerung über die Jahre. In dieser Lage in Wien werden Wohnungen heute für 10,000 € pro m² verkauft, ich habe aber nur knapp 5,000 bezahlt. Bei einer guten Immobilie ist heute wohl die Wertsteigerung wichtiger als die Mieteinnahmen¹; Mieteinnahmen spielen für mich also bei der Planung eine geringe Rolle; ich kaufe das Haus nicht um mit Vermietung Geld zu verdienen.

¹ Anmerkung Februar 2023: zwar erleben wir eine Inflation, die um die 10% pro Jahr ausmacht, aber der Markt ist weniger flüssig und sowohl Angebot als auch Nachfrage sind zurückgegangen. Im Moment steigen Preise nur noch in den allerbesten Lagen, z.B. Wien im Zentrum.

Freunde beherbergen

Was uns aber wichtig ist und uns zunehmende fehlt, ist Zeit mit Freunden. Wir freuen uns, mit Freunden zu essen und tun das in

Wien und Geras auch - aber viele unserer Freunde leben zu weit weg, als dass man sich für ein Nachtessen einladen könnte. Manche kommen gerne nach Wien für eine paar Tage - bringen wir sie in einem Hotel unter, so sind sie unabhängig - aber das hin- und her braucht Zeit, von den Hotelkosten ganz abgesehen. Andere, engere Freunde, können bei uns übernachten - aber viel mehr als Bett und Bad können wir nicht anbieten. Nach zwei, drei Tagen wird es für die Gäste und uns eng.

Wenn wir ein oder zwei Wohnungen Airbnb-artig ausrüsten, so dass 2 bis 4 Personen darin wohnen können, können wir Freunde auch für eine oder zwei Wochen einladen, sie sind unabhängig und wir können soviel Zeit gemeinsam verbringen, wie es angemessen scheint und für alle passt. Da die meisten unserer Freunde in Pension sind oder nahe daran, haben sie wohl Zeit und eher das Problem, diese Zeit sinnvoll auszufüllen. Dann könnte die Aussicht auf eine Woche Volterra (sprich *Toscana*) reichen.

Wir werden jedenfalls die Wohnung im ersten Stock, die auf die Strasse geht und ein brauchbares Bad hat, bald für Gäste herrichten und möblieren. Aufwendig ist nur die Küche. Wie viel braucht es? Es sind zwei Schlafzimmer - jedes braucht ein Doppelbett, Tisch, Stuhl, Kommode und Schrank. Zum Teil können wir die alten Möbel aus dem zweiten Stock verwenden.

Bibliothek

Wir, besonders Christine und auch Martin, haben viele Bücher, die wir gerne geordnet aufstellen möchten. Wir können ein Zimmer, das zur Strasse geht und deshalb etwas weniger ruhig ist (lärmig ist die Via de Sotto keinesfalls!) als Bibliothek mit Sitzgruppe und gutem Licht zur Bibliothek umfunktionieren. Überall Büchergestelle bis zur Decke und ein kleiner Schreibtisch.

Das wird nicht reichen - wir haben zu viele Bücher - aber ist ein Start. Allenfalls können die zwei Zimmer darüber im 2. Stock auch noch Bibliothek werden.

Wohnung für uns

Am einfachsten schien uns, die Wohnung neben der Terrasse, die die Adresse *Via della Fonte 9* hat, herzurichten. Die Wohnung ist leer und war bis vor einem Jahr (?) vermietet und bewohnt. Ziel ist, möglichst rasch in Volterra wohnen zu könne und zu erleben, wie das Haus *funktioniert*: wie ist das Klima, wie viel Sonne gibt es wann und wo? Wann weht der Wind? Wie warm sind Wohnungen in einem massiven Steinhaus in Volterra - auf dem Hügel etwas kühler als unten in der Nähe des Meers.

Umbauen

Umbauen

Die ersten Schritte des Umbaus standen nach dem Kauf schon fest; wir haben also Stefano am 30. Oktober informieren können und ihm die notwendigen Schlüssel ausgehändigt. Was sollte er tun um die Wohnung *Via della Fonte 9*, d.h. die Wohnung neben der Terrasse, für uns bewohnbar zu machen?

- Türe vom Kellergang in die Küche ausbrechen - es hat dort früher schon eine schmale Türe gegeben, die mit einer dünnen Ziegelwand zugemauert war; eine neues Loch durch die dort 60 cm dicken Mauern zu brechen wäre hingegen ein grösseres Unternehmen.
- Die Speisekammer neben der Küche ausräumen und Decke, Wand und Boden sauber machen. Es fehlt vor allem ein Verputz für die Wand und Fliesen am Boden.
- Alle Zimmer neu weisseln,
- Türen- und Fensterrahmen ausbessern,
- Waschbecken, WC Schüsseln, Duschen etc. ersetzen, soweit nötig
- Garten, besonders die Terrasse aufräumen und Abfall weg transportieren,
- Spüle, Kochherd und Kühlschrank vom 2. Stock herunterbringen und installieren.
- Elektrische Installationen überarbeiten, besonders die fliegenden Leitungen für TV herausnehmen und zusätzliche Steckdosen an vielen Orten.

Die Arbeiten konnten im Haus erst beginnen, nachdem der elektrische Strom angemeldet war².

Als wir am 26. November wieder nach Volterra kamen, waren die Arbeiten in vollem Schwung und vieles bereits gemacht und es gab Hoffnung, dass bis Weihnachten die Wohnung bewohnbar sein würde. Schwierig sind - was nicht so offensichtlich ist - die Zertifizierung der Gas-Therme³

Am 20. Dez. hat Stefano ein Photo von der Küche mit Kochherd und Spüle geschickt. Die Heizung funktioniert auch. Er sagt, es fehle noch etwas, aber bis zum 28. Dez. sollte fast alles da sein.

Am 2. Januar 2022 - nach der Neujahrsfeier bei Thomas und Brigitte Frischer - sind wir in einem *Rutsch* nach Volterra gefahren. Das erste Mal ohne Stop, weil die Restaurants in Udine, wo wir sonst Halt gemacht haben, alle für den Feiertag geschlossen waren. Ein Pizza-Stück in einem völlig überfüllten Raststätte war alles, was wir rasch bekommen konnten. Die Strecke ist lang aber durchaus zu schaffen.

Die Wohnung war warm und wir haben angefangen uns einzurichten. Dennoch gingen wir ins Restaurant für ein Nachtessen. Die Besitzerin hat uns wiedererkannt und sich sehr gefreut. Ein deutsches Pärchen, das das *Appartamento della Fonte* gemietet hatte, hat schon gewusst, wem die Wohnung *Via de Fonte 9* gehört (steht am Briefkas-

² und zwar für diese Wohnung und die Wohnung im 2. Stock, weil die die Stiegenhaus-Beleuchtung liefert

³ wofür die Heizung zusammengebaut sein muss, wofür vorher die Heizkörper gemalt und wieder eingehängt sein müssen...

ten); dass wir ein Schloss am Gartentor haben, ist eine gute Idee von Tancredi.

Wir haben gut geschlafen, frisches Brot zum Frühstück gegessen und dann weiter eingeräumt. Tisch für Christine gebaut, Teppiche ausgelegt. Der hohe (Bar-)Tisch, den wir uns ausgedacht haben, damit man am Tisch sitzen kann und dennoch zum Fenster hinaus schauen kann, war ein herausforderndes Puzzle; er steht zur Probe im Salon neben dem Fenster. Netz funktioniert nach einigem Probieren⁴.

Von den alten Möbeln im zweiten Stock haben wir Stühle, den ovalen Esstisch und ein Nachttischchen - zum Ablegen von Schlüssel etc. im Gang - herunter geholt.

Am Dienstag sind wir dann nochmals zu IKEA Florenz gefahren, weil nur dort die Sitzpolster für die Rattan-Gartenstühle noch erhältlich sind und die später nicht mehr erhältlich sein werden. Dort haben wir den Rest von Klumpatsch gekauft, was wir schon identifiziert haben.

Der Umbau ist soweit erfolgreich: wir haben eine Türe in den Gang und in den Garten. Alle Zimmer sind frisch weiss, die Heizung funktioniert, auch wenn die Temperatur zum am Schreibtisch sitzen noch nicht ganz ausreicht (18 statt 21 Grad).

Ich habe wohl, weil ich mich von Nachrichten über Probleme mit Lieferungen habe beeindruckt lassen, keine neue IKEA Küche installiert, sondern aus den alten Sachen von oben zusammengesetzt. Wenn ich die Rechnung ansehe, war das wohl nicht billiger und der Kochherd funktioniert zwar, aber er leckt ganz leicht Gas, d.h. man muss nach dem Kochen immer den Gashahn zudrehen. Ich erwarte, dass wir das alles ersetzen, wenn wir wissen, was wir brauchen.

⁴ ausser am Abend zwischen 18 und 23 Uhr, wenn alle andern Volterani Filme schauen; der Raspi⁴ funktionierte auf Anhieb - mit zwei Bildschirmen.