

BILDERBUCH-BAUERNHOF NEU BELEBT

AUSSERGEWÖHNLICHE SANIERUNG IM CHIEMGAU

SANIERUNGS- UND UMBAUPLANUNG:

Architekt Christoph Welsch/werkraum a, Herrsching

Viele Menschen stellen sich ihren oberbayerischen Traumbauernhof sicherlich genau so vor wie das Wohn- und Ferienhaus der Familie Waltermann. Im südlichen Chiemgau gelegen, thront der eindrucksvolle, denkmalgeschützte Bau auf einer Geländeerhebung, mit weitem Ausblick ins Tal und auf die nahe Bergwelt. Der sogenannte »Schwoagerhof« blickt auf eine lange Geschichte zurück, die bis ins 18. Jahrhundert zurückreicht. Am Türsturz mit der Jahreszahl 1776 und den Initialen der Erbauer »F.R. und M.R.« bezeichnet, verweist das Ständer- und Bundwerk der Hochscheune in Teilen sogar auf das 17. Jahrhundert.

DENKMALGERECHTE SANIERUNG UND UMNUTZUNG

Die Bauherren waren von der Schönheit des Hofes sofort fasziniert, zumal er ausreichend Platz für die siebenköpfige Familie bot. Auch erhebliche bauliche Schäden konnten sie nicht vom Erwerb abhalten. Mit der Planung beauftragt wurde Christoph Welsch vom Büro werkraum-a, der in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ein tragfähiges Sanierungskonzept entwickelte. Zunächst galt es, zur Verbesserung der Tragfähigkeit und zur Abdichtung des Bauwerks die nur gering einbindenden Außenmauern aus Bruchstein zu unterfangen und eine gedämmte Bodenplatte einzubringen. Im Erdgeschoss waren die Holzdielen nicht wiederzuverwenden. Im Fletz, dem Eingangsbereich und Mittelgang des Hauses, sowie in der Küche ersetzte man den nicht bauzeitlichen Steinboden mit Rotmarmor aus der Region, wie er auch am originalen Eingangsportal verbaut war. Für die Stube und die Zimmer im Erdgeschoss fanden sich Holzdielen aus

einem am Chiemsee abgebrochenen Hof aus der gleichen Zeit zur Wiederverwendung. Schadhafte Teile der Holzkonstruktion wurden angestückt und nur dann ganz ausgetauscht, wenn es unvermeidbar war. Insbesondere bei den bauzeitlichen Bundwerk-Holzkonstruktionen im Dachstuhl und in der Tenne erfolgte eine zimmermannsmäßige Instandsetzung. Die Haustechnik wurde komplett erneuert, Badezimmer und Toiletten völlig neu eingebaut. In das Elternschlafzimmer integrierte man ein modernes, wohltuend klar gestaltetes Bad, das seinen Reiz auch aus dem Kontrast mit den historischen Balken und Bohlenbrettern bezieht.

Der Erzählung nach trug der damalige Abt des Klosters Herrenchiemsee, Remigius Rappl, zum 1776 erfolgten Bau des Hofes bei und hielt sich in der Folge wohl auch bisweilen hier auf. Dies mag die mit neun Dachpfetten ungewöhnliche Breite und Herrschaftlichkeit, die bei der Sanierung im großen Schlafzimmer im Obergeschoss gefundenen reichen Deckenstuckierungen mit kirchlichen Motiven und die hochwertigen Fassadenmalereien erklären, die ein Stuckateur und Kirchenmaler freilegte und restaurierte.

Während die Tenne nur konstruktiv ertüchtigt, aber nicht ausgebaut wurde, befindet sich nun im früheren Kuhstall, gerahmt von geschlammten Natursteinwänden und alten Vorbildern nachempfundenen Gusseisenstützen, ein außergewöhnlicher Spa-Bereich mit Schwimmbad und Sauna.

Der Bauernhof der Familie Waltermann zeigt, dass sich ein in weiten Teilen substanzerhaltend renoviertes Baudenkmal und eine hochwertige Wohnnutzung perfekt verbinden lassen.





OBEN: Eingangsgiebel des Bauernhauses mit perfekt restaurierter Fassade

LINKS: Gesamtansicht von Norden

RECHTE SEITE OBEN: Blick durch den Hauseingang in den wohnlichen Fletz

RECHTE SEITE UNTEN: Alte Stube mit neuer Eckbank



*»Die Sanierung war eine große Aufgabe – der Hof dankt sie uns,
indem er uns bei jeder Ankunft in die Arme nimmt.«*

EVA UND JENS WALTERMANN



OBEN: Stubeofen und Durchblick
in den Fletz

LINKS: Arbeitsplatz in der Küche

RECHTE SEITE OBEN: Schlafzimmer
im Obergeschoss mit reich dekorierten,
restaurierter Stuckdecke

RECHTE SEITE UNTEN BEIDE:
Schlafzimmer und Bad im
Elterntrakt des Obergeschosses





BAUDATEN

STANDORT: Chiemgau, Bayern

URSPRÜNGLICHE ERBAUUNGSZEIT:
1776 (auf einer bestehenden Hofstelle)

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: ca. 8.000 m²
(nach Abtrennung der landwirtschaftlichen Flächen)

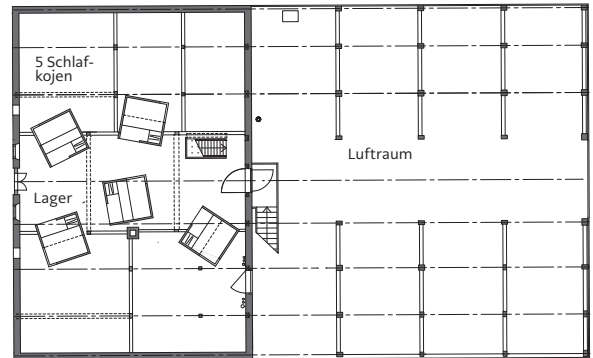
WOHNFLÄCHE NACH SANIERUNG/UMBAU:
ca. 550 m²

HEIZSYSTEM: Holzpelletheizung

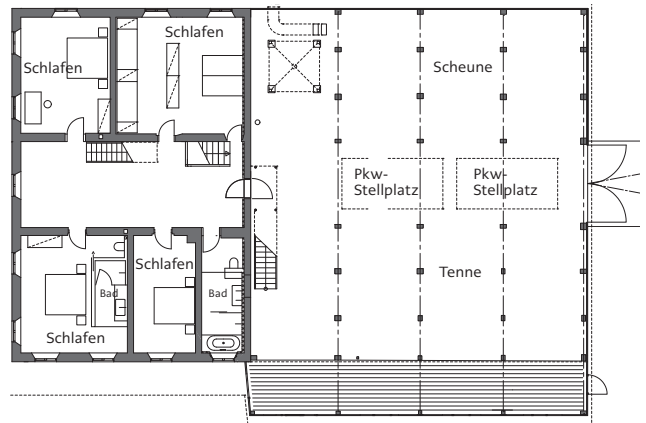
GESAMTKOSTEN SANIERUNG/UMBAU:
keine Angaben



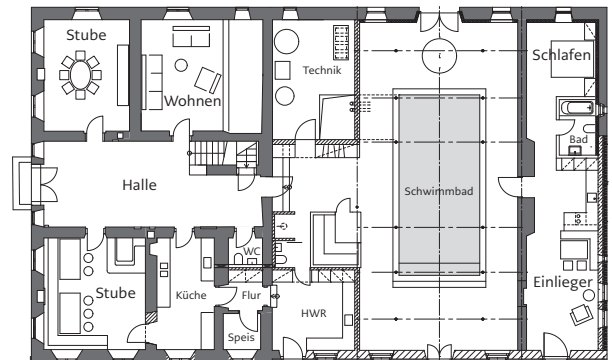
OBEN: Eva und Jens Waltermann



Dachgeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss



LINKE SEITE OBEN: In der
unausgebauten Tenne

LINKE SEITE UNTEN:
Schwimmbad im früheren Stall

ALLGÄUER KLEINOD AM MÜHLBACH

SANIERUNG MIT STIL UND VERSTAND

SANIERUNGS- UND UMBAUPLANUNG:
Ehepaar Heider

Das Ehepaar Heider hatte schon sehr lange die Absicht, vom Rheinland nach Süddeutschland zu ziehen. Dass die Wahl dann letztlich auf ein historisches Anwesen in einem kleinen Allgäuer Dorf fiel, hatte auch viel mit der Atmosphäre des Ortes zu tun. Das frühere Wohnhaus des Müllers und Ortsbürgermeisters liegt nahe am alten Mühlbach und ist von einer uralten Blutbuche beschirmt. Das 1865 errichtete, denkmalgeschützte Gebäude selbst strahlte trotz seines sanierungsbedürftigen Zustands eine große Würde und Ruhe aus. Seine typische gründerzeitliche Gestaltung mit den charakteristischen Fassadenornamenten und dem reich gestalteten Mittelgiebel mit schmiedeeisernem Balkon wies auf den Wohlstand der vormaligen Besitzer hin.

SPURENSUCHE, SANIERUNG, RESTAURIERUNG

Wie es bei Sanierungen oft der Fall ist, stellte sich manche Schwachstelle erst bei den eingehenden Bestandsuntersuchungen oder im Verlauf der Sanierung heraus. So waren die Fundamente und Teile des aufgehenden Mauerwerks vernässt. Die Grundmauern mussten daher außen mit speziellen Sperren gegen Feuchte abgedichtet und im gesamten Erdgeschoss musste nach dem Entfernen der minderwertigen Bodenbeläge eine neue, gedämmte Bodenplatte eingebracht werden. In den meisten Räumen verlegte man dann hochwertige Fichtendielen, die die Maße der früheren, im Obergeschoss freigelegten Beläge aufnehmen. Im Mühlbachzimmer kamen Solnhofener Platten zum Vorschein, die die Bauherren wiederverwendeten. Für den Eingangsflur fanden sich sehr schöne gebrauchte Solnhofener Platten, ebenfalls aus der Zeit um 1900, bei einem Kachelofenbauer und -restaurator.

Die zusammen mit der Denkmalpflege veranlasserten Befunduntersuchungen brachten zudem verschiedene wertvolle Elemente zum Vorschein, so etwa farbige Wandmalereien im Eingangsflur, die gesichert beziehungsweise restauriert wurden. An einigen Partien sind die historischen Fassungen sehr schön sichtbar gehalten. Auch die Fassadengestaltung – gelb-ockerfarbener Wandanstrich, weiße Fenster und grüne Läden – folgt den zutage getretenen Befunden. Alle Fenster und Läden – ein Teil davon aus einem anderen alten Gebäude gerettet – wurden überarbeitet, restauriert und zu Kastenfenstern aufgedoppelt, was einen wichtigen Beitrag zum Wärmeschutz leistet. Selbst die auf der Wetterseite aufgebrachten geprägten Metallplatten wurden restauriert und in das Gesamtfarbkonzept einbezogen.

MODERNES DESIGN IN HISTORISCHER HÜLLE

Die Innenausstattung des Hauses überzeugt durch eine ausgesprochen stilsichere Melange von modernen, teils aus dem früheren Wohnhaus übernommenen Designstücken – etwa von Ray und Charles Eames oder Eileen Grey – und hochwertigem antiken Mobiliar. Neue, geradlinige Einbauten wie die Eckbank im Kaminzimmer, die hervorragend zu dem zerlegt im Speicher gefundenen, wiederaufgebauten Kachelofen passt, oder die Einbauschränke im Esszimmer harmonisieren bestens mit alten Teilen. Weiße, mit Kalkfarbe gestrichene Wände und fußwarme Holzböden schaffen gleichermaßen ein sehr angenehmes Raumklima und eine wunderschöne Atmosphäre.





OBEN UND LINKS: Gartenseite des Hauses mit Sitzplatz am Mühlbach. Der gegenüberliegende Gartenteil ist über eine Holzbrücke erreichbar.

RECHTE SEITE OBEN: »Mühlbachzimmer« mit historischen Solnhofener Platten und neu aufgebautem antikem Ofen

RECHTE SEITE UNTEN: Historische Stube mit Esstisch und zeitgemäßen Einbauten





»Durch die Bescheidung auf das Einfache hat unser Haus wieder eine große Würde erlangt.«

EHEPAAR HEIDER



Vorzustand

LINKE SEITE OBEN:
Wohnzimmer im
Obergeschoss

LINKE SEITE UNTEN:
Schlafzimmer

OBEN: Ehepaar Heider

BAUDATEN

STANDORT: bei Kaufbeuren, Allgäu, Bayern

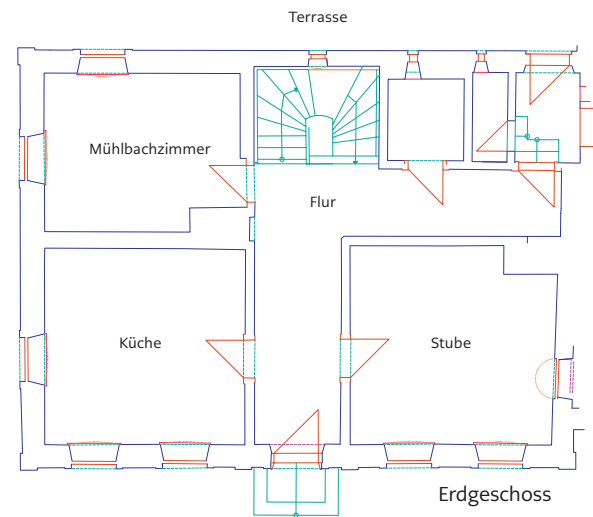
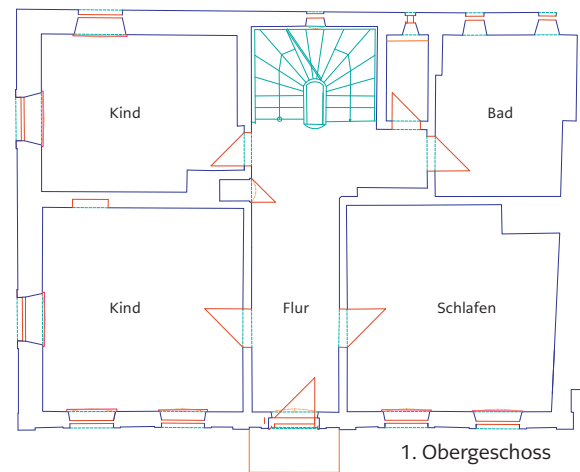
URSPRÜNGLICHE ERBAUUNGSZEIT: 1865

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: ca. 1.100 m²

WOHNFLÄCHE NACH SANIERUNG/UMBAU:
ca. 240 m²

HEIZSYSTEM: Gas-Brennwerttherme, Holzscheithöfen

GESAMTKOSTEN SANIERUNG/UMBAU:
keine Angaben



GEMEINSCHAFTLICH LEBEN

SANIERUNG UND UMBAU EINES HOF-ENSEMBLES IM HAVELLAND

SANIERUNGS- UND UMBAUPLANUNG:

bromsky Architekten, Doris Kleilein, Jan-Friedrich Liebscher, Franziska Streb, Berlin/Hamburg

Bei der Anfahrt über die typische märkische Dorfstraße fällt dem Besucher zunächst nur ein kleines, traufseitig zur Straße stehendes Haus auf. Das Äußere der ehemaligen Fischerkate wirkt absolut stimmig, der Vorgarten ist wohltuend natürlich gestaltet. Beim Eintreten durch das große Hoftor erschließt sich die Anlage des Dreiseithofs, zu dem neben der zum Wohnen und Arbeiten umgenutzten Scheune noch ein früheres Stallgebäude gehört. Der Innenhof, der allen Bewohnern gleichermaßen zur Verfügung steht, ist mit Gehölzen und Nutzpflanzen begrünt.

»CO-LIVING« UND »CO-WORKING« VOR DEN TOREN BERLINS

Das Konzept, sich in der Nähe Berlins einen zweiten Lebensmittelpunkt im Grünen für das gemeinschaftliche Leben und Arbeiten zu schaffen, entstand im Lauf der Zeit. Mehrere befreundete Familien fanden sich schließlich zusammen, um zunächst die 12 x 22 Meter messende Scheune, in einem zweiten Schritt dann die Fischerkate zu sanieren und umzubauen. Die Planung übernahm Jan-Friedrich Liebscher von bromsky Architekten, der mit seiner Familie einen Teil der Scheune bewohnt. Hier sind auf insgesamt sechs Ebenen Arbeiten, Wohnen, Essen, Kochen, Schlafen und Baden zusammengefasst, ohne dass der offene, loftartige Charakter beeinträchtigt würde. Dieser Teil der Scheune wird ebenso wie das gegenüberliegende, hallenartige Künstleratelier mit Schlaf- und Badeebene ebenerdig über die große Tordurchfahrt betreten. Diese eröffnet nicht nur den Durchgang zum Garten und zur Havellandschaft, sondern dient heute auch als Gemeinschaftsraum im Freien (»Scheunensalon«). Die

dritte Einheit, ein knapp 200 Quadratmeter großer Musikprobenraum unter dem Dach mit abtrennbaren Wohnräumen an den Giebelseiten, wird über eine neue Außentreppe aus Betonfertigteilen erschlossen.

Beim Umbau der Fischerkate stand im Vordergrund, die »schwarze Esse« im Kern des Hauses zu bewahren: Um diesen nun als Küche dienenden Raum im Erdgeschoss gruppiert sich nach Herausnahme einiger Innenwände eine offene Raumabfolge. Das Dachgeschoss mit seinem großzügigen, bis zum First offenen Atelierraum ist über Galerien mit dem haushohen Wintergarten auf der Hofseite verbunden.

BEWAHRUNG UND ANPASSUNG

Die ursprünglich 1910 errichtete Scheune bot eine perfekte Hülle für die Implantation der neuen Nutzungen. Die Backsteinwände wurden erhalten und teils mit Kalkmörtel neu verfugt, teils unter Verwendung historischer Ziegel neu aufgemauert. Durch eine zweite, innen liegende Mauerschale aus Hochlochziegeln sowie eine Kerndämmung erreichen die Außenwände eine Dicke von 50 Zentimetern und damit sehr gute Energiekennwerte. Die vorgefundenen, 1,50 Meter unter dem Niveau der Tordurchfahrt liegenden Böden wurden mit einer gedämmten Bodenplatte versehen. Die Decke zum Dachgeschoss und der stützenfreie Dachstuhl aus Leimholzbindern mussten ebenso komplett neu eingebracht werden wie die großen Fensteröffnungen mit Dreifachverglasung. Aus Gründen der Nachhaltigkeit und der Authentizität setzte man möglichst viele wiederverwendete Baustoffe ein. Beim Innenausbau erhielten Lösungen den Vorzug, die den einfachen Charakter des Bestands aufnehmen, wie etwa Sperrholz als Oberflächenmaterial.





OBEN: Sanierte ehemalige
Fischerkate mit begrüntem
Vorgarten; rechts der
Zugang zum Innenhof

UNTEN LINKS: Die Garten-
seite der umgebauten Scheune

UNTEN RECHTS: Gemein-
schaftsraum im Freien: Tor-
durchfahrt mit Sitzplatz und
Blick zur Gartenseite. Die alten
Holztore blieben erhalten.





OBEN: Loftstruktur in der Scheune mit Blick zum Wohn- und Essbereich. Der tiefer gelegene Bereich links führt zu Schlafzimmer und Büro.



*»Leitmotiv der Architektur
ist die Auseinandersetzung
mit dem Vorgefundenen
und eine schrittweise
Aneignung des Ortes.«*

JAN-FRIEDRICH LIEBSCHER,
ARCHITEKT UND BAUHERR

OBEN: Blick vom Wohn- und Essbereich
auf Küche, Tür zum Bad und eine Schlaf-
empore

LINKS: Blick von der Küche
zum Badezimmer

RECHTE SEITE: Künstler-Wohnatelier
in der Scheune; hinten links der Ausgang
zur Gartenterrasse





BAUDATEN

STANDORT: Havelland, Brandenburg

URSPRÜNGLICHE ERBAUUNGSZEIT:

Fischerkate um 1840, Scheune 1910

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: ca. 2.400 m²

WOHN- UND NUTZFLÄCHE NACH SANIERUNG/

UMBAU: Scheune ca. 515 m², Kate ca. 140 m²

(ohne Terrassen und Balkone)

HEIZSYSTEM: Gas-Brennwerttherme

GESAMTKOSTEN SANIERUNG/UMBAU:

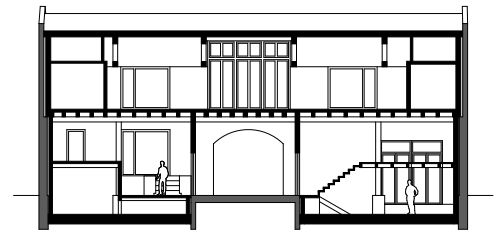
Scheune ca. 700.000 Euro, Kate ca. 280.000 Euro



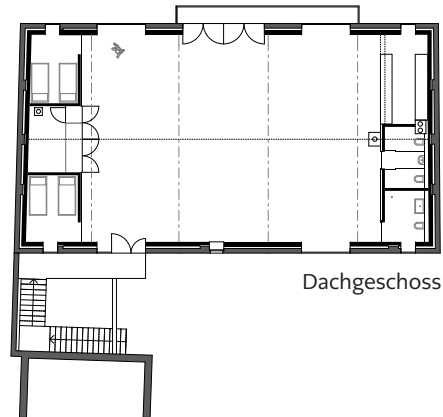
OBEEN: Bis zur Dachuntersicht offenes Atelier mit Mantelkamin

LINKE SEITE OBEEN: Blick in der Fischerkate vom neuen Wintergarten in den Wohnbereich mit historischen Zementfliesen

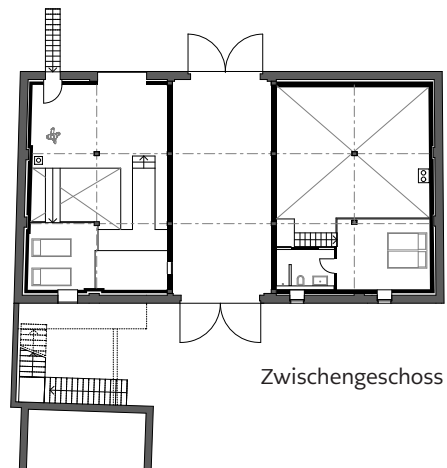
LINKE SEITE UNTEEN: Esszimmer der Fischerkate; rechts der Durchblick zur Küche



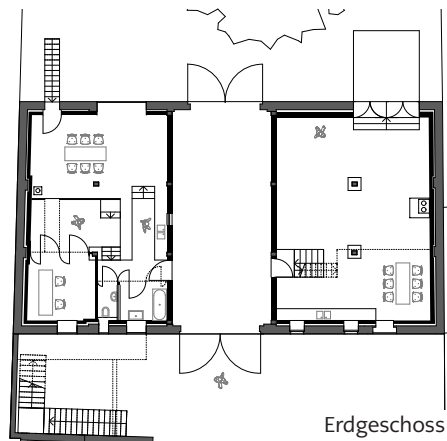
Längsschnitt



Dachgeschoss



Zwischengeschoss



Erdgeschoss

Grundrisse Scheune