





Thomas Drexel

# Alte Bauernhäuser neu erleben

Umbauen, sanieren, einrichten

# Inhalt

- 6 Einleitung
- 12 Vorzeigensemble mit neuen Qualitäten  
Wohnhaussanierung, Dachausbau und Scheunenumnutzung im Westerwald  
Sanierungs- und Umbauplanung: Architekt Benjamin Batz, Nisterau (Rheinland-Pfalz)
- 20 Vom Abrisskandidaten zum Vorzeigehof  
Wiederauferstehung eines Vogthauses im schwäbischen Oberland  
Sanierungsplanung: Architekt Alfons Bürk, Rottweil
- 28 Wiedererweckter Mesnerhof  
Sanierung und Ausbau eines Bauernhauses bei Bad Tölz  
Sanierungs- und Umbauplanung: Deppisch Architekten, Freising (Oberbayern)
- 36 Bewahrung und kühne Neuerungen  
Sanierung eines Berner Bauernhauses und Stallausbau  
Sanierungs- und Umbauplanung: Halle 58 Architekten, Bern (Schweiz)
- 40 Scheune mit neuen Wohnqualitäten  
Teilausbau eines Wirtschaftsgebäudes im Kanton Bern  
Sanierungs- und Umbauplanung: Halle 58 Architekten, Bern (Schweiz)
- 44 Neues altes Wohnen im Oberengadin  
Sanierungs und Umbau eines Bauernhofs in Zuoz (bei St. Moritz)  
Sanierungs- und Umbauplanung: Klainguti + Rainalter SA architects ETH/SIA, Zuoz
- 50 Neues Leben für ein Fachwerk-Schäferhaus  
Sensible Restaurierung eines Kleinanwesens mit Dachausbau bei Potsdam
- 58 Chiemgauer Bauernhof vor Naturidyll  
Sanierung und Ausbau der Scheune zu Wohnzwecken  
Sanierungsplanung: Architekt Claus Lerche, Samerberg (Oberbayern)
- 66 Wie aus anderer Zeit  
Ein niederdeutsches Fachhallenhaus in den Elbmarschen  
Sanierungs- und Umbauplanung: Horst Looft<sup>†</sup>
- 74 Refugium im Kleinwalsertal  
Sanierung einer Alphütte  
Sanierungs- und Umbauplanung: Architekt Thomas Menzel, Wien

- 78 **Stall und Bauernhaus als neuer Wohnraum**  
Sanierung eines Kleinbauernanwesens in Niederösterreich  
Sanierungs- und Umbauplanung: Mönkemöller und Kreppel, Architekturbüro ZT OG, Wien
- 82 **Lichterfülltes Wohnen in der Scheune**  
Bundwerkstadel in Oberbayern in neuer Nutzung  
Sanierungs- und Umbauplanung: Ingenieurbüro Josef Sattler, Evenhausen
- 92 **Mit Leidenschaft fürs Waldlerhaus**  
Gesamtsanierung eines Bauernhofs im Bayerischen Wald mit Stall- und Heubodenausbau  
Sanierungs- und Umbauplanung: Architektin Gertraud Platschek und Hansjörg Platschek, München
- 100 **Bauernhaustraum mit glücklichem Ende**  
Sanierung und Ausbau eines Jurahauses in alter Tradition  
Sanierungs- und Umbauplanung: Architekt Markus Markert, Walting
- 110 **Mit feinem Sinn für Traditionen**  
Ein niedersächsisches Fachhallenhaus zwischen Hamburg, Stade und Buxtehude  
Sanierungsplanung: Architekturbüro Prell und Partner, Hamburg
- 116 **Ein Hof als Kunstwerk**  
Saniertes Schmuckstück bei Hamburg zwischen landwirtschaftlicher Tradition und repräsentativem Anspruch  
Sanierungsplanung: Architekturbüro Prell und Partner, Hamburg
- 122 **Schwarzwaldhof mit Wohn-Mehrwert**  
Historische Substanz auf dem Stand der Zeit  
Sanierungs- und Umbauplanung: Architekt Dr. Stefan Blum, St. Peter
- 128 **Die Entdeckung der Denkmal-Leidenschaft**  
Sanierung und Ausbau eines Wohnstallhauses im Ruppiner Land  
Sanierungs- und Umbauplanung: Dipl. Ing. Werner Dünkel, Berlin
- 134 **Perfekte Melange aus Alt und Neu**  
Fränkisches Kleinod am Ort einer alten Ziegelei  
Sanierungs- und Umbauplanung: Architekturbüro Veit Huber, Bamberg
- 140 **Denkmalschatz bei Oberstdorf**  
Gesamtsanierung und Scheunenausbau eines Allgäuer Flurküchenhauses  
Beratung, Planung und Ausführung: Architekt Franz Vogler, Oberstdorf
- 150 **Anhang**

# Vorwort

Wertvolle Altbauten haben eine ganz eigene Ausstrahlung. Dies gilt in besonderer Weise für bäuerliche Anwesen – und auch dann, wenn die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr gegeben ist. Die Bezüge zur Vergangenheit schaffen die erhaltenen baulichen Wertigkeiten: Scheunen und Nebengebäude, Mauerwerk und Fachwerk, Verschindelungen und Verbretterungen, alte Holzverbindungen, Fassadenschmuck, Putze und Malereien, alte Türen, Fenster, Böden und Vertäfelungen. In der Zusammenschau erwecken sie ein faszinierendes Bild der Vergangenheit, das sich häufig in starkem Maße auf die ehemaligen landwirtschaftliche Nutzung bezieht. Je mehr von diesem Erbe bewahrt oder wieder hervorgeholt werden kann, desto hochwertiger wird das Wohnerlebnis sein.

Dieses Haus im südlichen Baden-Württemberg überzeugt nach erfolgter Sanierung durch seine authentische Gestaltung und Materialverwendung. Die Farbgebung der Fassaden und des Fachwerks mit seinen Zierelementen wirkt stimmig mit der des Dachs, das zum Teil mit Biberschwanzziegeln aus Wiederverwendung gedeckt worden ist. Auch sonst stand der Erhalt historischer Bauteile im Vordergrund.



## Vorzeigebispiele in Sachen Sanierung und behutsamer Umbau

Dieses Buch stellt wie sein Vorgängerband »Faszination Bauernhaus« beispielhaft ausgeführte Sanierungsprojekte vor, die wertvolle Anregungen für das eigene Sanierungs- und Umbauvorhaben bereithalten. Gemeinsam ist allen Häusern, dass sie mit größter Rücksichtnahme auf den historischen Bestand und mit hohen fachlichen Standards instand gesetzt worden sind – und dies auch dann, wenn die Anwesen nicht unter Denkmalschutz standen. Oft ist das Bewusstsein für die Qualität alter Bauernhäuser schon vorhanden, teils entwickelt es sich im Laufe des Bauprozesses; man muss sich, wie die Bauherren und Planer der vorgestellten Häuser, nur darauf einlassen.

## Vom sanierten Wohnteil bis zur umgenutzten Scheune

Die Beispiele umfassen eine große Bandbreite von Sanierungs- und Umbauaufgaben und beleuchten so nahezu alle Facetten der Bauernhausanierung, wie sie in der täglichen Praxis vorkommen. Es finden sich große Anwesen mit Wohnen und Wirtschaften unter einem First, in denen die früheren Scheunen und Ställe bei einigen Projekten teilweise, bei anderen ganz ausgebaut worden sind, aber auch solche, bei denen die große Kubatur es erlaubte, nur partiell auszubauen und die übrigen Raumreserven als Lager-, Abstell- und Technikräume zu nutzen. Kleinere Häuser wurden in der Regel weitgehender ausgebaut, aber ebenfalls unter gewissenhafter Bewahrung hergebrachter Wertigkeiten. Und nicht zuletzt finden sich auch Beispiele für vormals reine Wirtschaftsgebäude, die komplett zum Wohnhaus umfunktioniert worden sind. Regional reicht das Spektrum vom Niederdeutschen Fachhallenhaus in Schleswig-Holstein über das Mittelflurhaus im Raum Berlin/Brandenburg und das Schäferhaus bei Potsdam bis zum fränkischen Sandstein-Schatz sowie dem Chiemgauer Bauernhof, vom Fachwerk-Domizil im Westerwald und dem Schwarzwaldhof bis zum Engadiner Bauernhaus, vom Walmdachhof bei Basel über die Alpe in Vorarlberg und die Wohn-Scheune in Oberbayern bis zum Kleinbauernanwesen in Niederösterreich.

## Verzicht als Sanierungsrezept

Das Wesen einer gelungenen Sanierung ist der Verzicht. Verzicht auf sich großartig gebende, den Bestand überformende oder gar zerstörende Eingriffe, Verzicht auf große architektonische Gesten ohne Demut, Verzicht auf Besserwisserei hinsichtlich Bautechniken und Materialien. Alte, vor 1940 errichtete bäuerliche



Gelungenes Beispiel für wieder hergestelltes Fassadenbild und angepasstes Farbkonzept: Bauernhaus im Nürnberger Land

Anwesen besitzen in aller Regel eine solche Fülle an wertvoller Substanz, dass sie im Grunde nur fachgerecht und vorsichtig herausgearbeitet werden muss und ihre Schwachpunkte beseitigt werden müssen. Die baulichen Probleme ergeben sich häufig weniger aus Unzulänglichkeiten der historischen Konstruktion oder Materialien, sondern vor allem aus in jüngerer Zeit vorgenommenen unsachgemäßen Veränderungen oder der Vernachlässigung des Bauunterhalts. Schimmel etwa tritt in gesunden Altbauten nur dann auf, wenn durch Undichtigkeit im Bereich von Dach und Außenwänden dauerhaft feuchte Stellen entstanden oder unsachgemäße »Reparaturen« mit ungeeigneten Putzen und Farben durchgeführt worden sind.

#### **Auf das Haus hören**

Wenn man das zum Wohnen auserkorene Gebäude, sei es ein Bauernhaus, eine Scheune oder ein Stall, genau betrachtet, wird es einem die richtigen Geschichten erzählen. Die Leitlinie sollte nicht heißen, wie kann ich möglichst viel verändern, sondern wie

kann ich möglichst viel erhalten – und damit auch die wertvolle Atmosphäre, die die Bauherrn ja in aller Regel erst zum Erwerb veranlasst hat. Das Kriterium für den Erhalt sollte nicht die angenommene Hochwertigkeit eines Elements sein, beispielsweise einer farbig angelegten Stuckierung, sondern das Bewusstsein von der Qualität des gesamten Bestands – bis hin zur alten Kerzennische und zum Transmissionsrad in der Scheune. Die Strukturen wie Back-, Bruchstein- und Fachwerkwände, Holzkonstruktionen und Oberflächen sollten möglichst weitgehend bewahrt und offen gehalten oder, wie in vielen Sanierungsfällen, wieder hervorgeholt werden. Häufig waren in jüngerer Zeit Bretterbohlenböden unter PVC verschwunden, schöne Raumbeziehungen durch unsystematische Einbauten verunklart, alte Kacheln in Fehlböden verfüllt oder Wand- und Deckengemälde unsachgemäß zweckentfremdet worden. Auf keinen Fall darf im alten (Bauern-)Haus zuviel begradigt werden. Böden und Wände sind nicht immer völlig gerade oder im Lot, aber dies hat zumeist keine Auswirkungen auf die Standfestigkeit. Die alten Häuser haben Jahrhunderte überdauert und bedürfen zwar der Sanierung und Unterstützung der Tragstruktur, sind aber in vielen Fällen grundsätzlich statisch durchaus intakt. Die Einbringung unangepasster moderner Bauteile, z. B. aus Stahlbeton, ist nach Möglichkeit zu vermeiden, da dies oft erst zu Spannungen und Rissbildungen führen kann. Einfache Maßnahmen, beispielsweise mit angestückten oder neu eingefügten Holzteilen, sind hier zumeist die bessere und günstigere Wahl.

#### **Den Bestand gründlich prüfen**

Eine der ersten Maßnahmen sollte die genaue Untersuchung des Bauzustands sein, die im Idealfall dem Erwerb vorausgeht. Gemeinsam mit einem in der Sanierung wertvoller Altbauten erfahrenen Architekten ergibt sich bei einer eingehenden Begehung schon einmal ein gutes erstes Bild, das die Grundlagen zur Entscheidungsfindung liefert. Grundsätzlich ist zu sagen, dass alte Häuser und auch Bauernhäuser, zumal wenn sie länger leer standen oder vernachlässigt wurden, oft schlechter aussehen als ihre Substanz wirklich ist. Abgeplatzte Putze und kleinere Fehlstellen im Mauerwerk mögen in der Summe erst einmal abschreckend wirken, sind aber kein wirkliches Problem. Grundlegender bautechnischer Sanierungsbedarf muss hingegen meist eingehend ermittelt werden; in sogenannten Bestandsuntersuchungen, beispielsweise durch fachlich vorgebildete Architekten, wird erhoben, welche Schwachstellen das Gebäude aufweist – sei es an den Außenmauern und im Bereich des Fundaments, am Dachtragwerk oder an den Anschlüssen. Wertigkeiten der Ausstattung, etwa Fassadenmalerei oder historische Putze und



Farben auf den Innenwänden, werden in Befunduntersuchungen zumeist durch Restauratoren systematisch festgehalten. Eine Sonderstellung nimmt die dendrochronologische Untersuchung ein, die der Bestimmung des Baualters durch die Untersuchung von Teilen der Holzkonstruktion dient.

Ideal ist es, wenn der Zustand des Gebäudes bereits vor dem Kauf durch den eigenen Architekten ermittelt werden kann – je genauer, desto besser. Gründe, vom Erwerb abzusehen, können etwa das Vorhandensein von Hausschwamm oder ein insgesamt abzusehender unzumutbarer Sanierungsbedarf sein.

### Kostenplanung und Förderungen

Die Kosten der Sanierung hängen im Wesentlichen vom baulichen Zustand und dem sich daraus ergebenden Sanierungsbedarf sowie vom Umfang der baulichen Maßnahmen, etwa hinsichtlich der angestrebten Wohnfläche und des Ausbaustandards, ab. Im Schnitt wird eine Sanierung bei gleicher

Vorher nicht vorhandene Bau- und Ausstattungsteile dürfen auch in klarer moderner Formsprache ausgeführt werden. Der fast schwebend erscheinende Küchenblock nimmt sich gegenüber dem Bestand zurück (Planung: Klainguti + Rainalter).



Wohn- beziehungsweise Nutzfläche nicht teurer kommen als ein Neubau, wobei Unwägbarkeiten frühzeitig durch entsprechende Bauuntersuchungen ausgeschlossen werden sollten. Dennoch kommen im Zuge einer Sanierung immer zusätzliche Befunde und Probleme hinzu, die entsprechend bearbeitet und gelöst werden müssen. Daher sollte ein großzügiger finanzieller Sicherheitsbehalt einberechnet und der Umfang einer Maßnahme auf das notwendige Maß beschränkt werden; beispielsweise können spätere Sanierungs- und Ausbauschritte, etwa von Wirtschaftsgebäuden, vorgeplant und zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt werden. In Deutschland sind Denkmalsanierungen steuerlich absetzbar, ansonsten bestehen teils kumulierbare Zuschussmöglichkeiten durch Kommunen, regionale Gebietskörperschaften wie Landkreise, Ämter für ländliche Entwicklung, Fördermittel der deutschen und österreichischen Bundesländer und der Kantone, aber auch durch Denkmalstiftungen und -organisationen, die unbedingt genutzt werden sollten. Auch für nicht denkmalgeschützte Objekte sind bei Umbaumaßnahmen Fördergelder verfügbar, beispielsweise für barrierefreie Umbauten oder energetische Sanierungen. Die Denkmal- beziehungsweise Baubehörden und beauftragten Planer helfen hierbei weiter, ansonsten ist nicht zuletzt aufgrund der sich häufig verändernden und regional stark divergierenden Bestimmungen im Einzelfall eine eingehende und möglichst frühzeitige Vorinformation unabdingbar, um nichts zu verschenken. Bei gut gelungenen Sanierungen gibt es ferner die Möglichkeit, sich bei Denkmal- und Baupreisen zu bewerben und so gegebenenfalls im Nachhinein noch eine kleine Belohnung für den investierten Einsatz zu bekommen.

### Denkmalpflege und Baugenehmigung

Auch wenn die Abstimmung mit der Denkmalpflege über manchem Bauherrn wie ein Damoklesschwert zu schweben scheint, erweisen sich negative Vorurteile in der Praxis zumeist als wenig begründet. Zunächst ist es natürlich die ureigenste Aufgabe des Denkmalschutzes, Denkmäler möglichst weitgehend zu bewahren – oft genug ist dies ohnehin keine leichte Aufgabe. Die überwiegende Zahl der Mitarbeiter trifft hier nach der Erfahrung sehr weitsichtige Entscheidungen, die sowohl dem Denkmalerhalt als auch einer zeitgemäßen Wohnnutzung dienen. Ansprechpartner sind in Deutschland die Gebietsbeauftragten der Landesdenkmalämter, in Österreich die Landeskonservatorate des Bundesdenkmalamts und in der Schweiz die kantonalen Fachstellen sowie jeweils die unmittelbar zuständigen kommunalen bzw. regionalen Baubehörden, die in Deutschland auch als Untere Denkmalschutzbehörden bezeichnet werden. Noch

wichtiger als die Genehmigung von Maßnahmen ist in diesem Zusammenhang aber die Möglichkeit der Beratung, die unbedingt genutzt werden sollte. Bei Sprechtagen, aber auch Ortsterminen können die geplanten Maßnahmen und gegebenenfalls möglichen Förderungen durch die Denkmalpflege eingehend besprochen und Vertrauen gebildet werden. Je nach Finanzausstattung der Denkmalpflege können grundsätzlich sanierungsrelevante Maßnahmen unterstützt werden, sofern sie rechtzeitig abgesprochen, beantragt und genehmigt worden sind. Auch die Gewährung steuerlicher Vergünstigungen hängt von einem positiven Bescheid der zuständigen Denkmalämter ab. Ungeachtet des Denkmalstatus ist stets eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den Genehmigungsbehörden notwendig und ratsam.

### Alte Bauernhöfe auf der Höhe der Zeit

Dass sich in alten Häusern nicht zeitgemäß wohnen ließe, widerlegen die Beispiele in diesem Band eindrucksvoll. Vielmehr können durch die Sanierung alle zeitgemäßen Wohn- und Komfortstandards hergestellt werden – und man bekommt noch die besondere historische Atmosphäre hinzu. Besonders wichtig geworden ist mittlerweile der Aspekt der »energetischen Sanierung« – ein in dieser Form oft euphemistisch eingesetzter Begriff, denn in nicht wenigen Fällen werden Altbauten mit nicht fachgerechten Dämmmaßnahmen und die Feuchtigkeit absperrenden Schichten erst zu Problemfällen. Sachgerecht gedämmt werden kann aber sehr wohl auch an wertvollen Altbauten – und zwar auch hier durch angepasste Maßnahmen und Materialien. Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen gewährleisten (gemeinsam mit einem insgesamt diffusionsoffenen Wandaufbau) nicht nur einen optimalen Feuchtigkeitsaustausch, sondern besitzen auch eine weit längere Wärmedurchgangszeit als konventionelle Produkte, leisten also besonders gute Dienste beim sommerlichen Wärmeschutz. Eingesetzt werden können etwa Einblas-Dämmstoffe aus Holzfasern oder Zellulose, Platten oder Matten aus Holzweichfaser, Hanf, Flachs oder Kork. Gerade an Fachwerkbauten oder wenn aus anderen Gründen keine Außendämmung möglich oder erwünscht ist, wird eine Innendämmung aufgebracht, die häufig mit Lehm- baustoffen und einer integrierten Wandheizung kombiniert wird. Hier ist zu beachten, dass die Wände nur eingeschränkt für die Befestigung von Schrauben, Nägeln etc. genutzt werden können. Alternativ kommen teils auch Fußheizleistungssysteme zum Einsatz, die gerade im Bereich des Erdgeschosses dazu beitragen können, das aufgehende Mauerwerk trocken zu halten, oder auch Deckenheizungen, die es heute in teils sehr filigraner Ausführung gibt und die den Vorteil haben, dass die Wände frei



Gerade die Bewahrung des historischen Bestands im Innenraum schafft die Möglichkeit, Altes und Neues spannend zu kombinieren (Planung: Willy Sutter).

bleiben können. Als Zentralheizungen können im Grunde alle angebotenen Systeme zum Einsatz kommen; vorhandene Öfen sollten nach Möglichkeit erhalten beziehungsweise wieder aufgerichtet werden. Teils sind nur Teile von ehemaligen Öfen vorhanden, beispielsweise einige Kacheln, die dem Kachelofenbauer als Vorlage für neue Exemplare dienen können. Holzscheitöfen lassen sich auch an die zentrale Wärmeversorgung anschließen. Grundöfen gehen dabei besonders sparsam mit dem eingesetzten Heizmaterial um: Einmal am Tag befüllt, geben sie den ganzen Tag Wärme ab.

### Angepasste Materialien für alte Höfe

Gerade bei der Altbauter Sanierung kommt es darauf an, die ursprünglich vorhandenen, bauphysikalisch optimal angepassten Materialien einzusetzen. Anstelle von hier völlig ungeeigneten, im konventionellen Baustoffhandel dominierenden Kunststoff-



putzen und -farben müssen traditionelle Baustoffe wie Kalk- beziehungsweise Sumpfkalk- oder Lehmputze, Kalk-Kasein-, Silikat- oder Lehmfarben verwendet werden. Zementputze dürfen in der Sanierung ebenfalls höchstens im Bereich des Kellermauerwerks eingesetzt werden. Alle oben genannten Materialien sind langlebig, verbinden sich optimal mit dem Untergrund und sind vor allem hoch diffusionsoffen, das heißt sie gewährleisten einen optimalen Austausch der Luftfeuchtigkeit, wodurch sich ein ausgeglichenes und angenehmes Raumklima ergibt. Die Anwendung von Lehmputzen und Lehmfarben ist hierbei auf den Innenbereich beschränkt. Werden Putze eingefärbt, kann ein eigener Anstrich entfallen. Hier wie auch beim Selber-Anmischen von Farben sollte unbedingt eine Probe von mindestens einem Quadratmeter Größe auf das Mauerwerk aufgetragen werden, um nach der Durchtrocknung die Farbwirkung beurteilen zu können. Es ist zu beachten, dass gerade Silikatfarben bei unterschiedlicher Tageszeit und Sonneneinstrahlung sehr unterschiedliche Farbwirkungen entfalten. In der Sanierung sind besonders die hochwertigen Silikatfarben von Keim zu empfehlen. Kalk ist aufgrund seines deutlich alkalischen pH-Werts ein dem Schimmelbefall sehr gut vorbeugendes Material – ein Vorzug, den die alten Baumeister sehr wohl kannten. Auch Holzfarben müssen hoch diffusionsoffen sein, um irreparable Schädigungen der Holzteile infolge Durchfeuchtung zu vermeiden. Der Gang zum alternativen Baustoffhandel verspricht hier eine ausreichende Auswahl und gute Beratung. Jeder Maßnahme sollte aber eine intensive Beratung durch Denkmalexperthen und Restauratoren vorausgehen.

Außenwanddetail an einem Allgäuer Bauernhof mit Übergang von gekalktem Bruchstein-Mauerwerk zur Blockbohlenstruktur und Kellerluke. Die Kenntnis von und Orientierung an hergebrachten Materialien und Techniken ist die Voraussetzung für eine gelungene Sanierung.



## Grundlegende Sanierungsmaßnahmen

Die Grundlage jeder Sanierung bildet eine detaillierte Bauaufnahme, die in schwierigen Fällen ein verformungsgerechtes Aufmaß einschließt. In Bestands- und Befunduntersuchungen ermitteln Architekten und Restauratoren etwaige Schäden an der tragenden Struktur, also an Fundament, Wänden und Dachstuhl, aber auch historische Relikte wie Farbfassungen und Putzschichten. Besteht Einsturzgefahr, sind zu allererst Notsicherungsmaßnahmen wie die Abstützung von Wänden durchzuführen. Ansonsten gilt bei der Sanierung die Regel, zunächst den Dachbereich zu sichern und abzudichten, damit keine weiteren Feuchteschäden entstehen können. Sind Fundamente oder Kellermauerwerk durchfeuchtet, müssen sie nach der Austrocknung durch eine idealerweise außen liegende Abdichtung vor weiterer Feuchteeinwirkung geschützt werden. Eine Perimeterdämmung sorgt für zeitgemäßen Wärmeschutz. Grundsätzlich werden Reparaturen tragender Teile am besten mit angepassten Materialien – in der Regel Ziegel, Naturstein und Holz – ausgeführt. Problematische Risse werden durch Injekttagen, meist mittels Beton, geschlossen. Aufsteigende Feuchtigkeit kann durch Verfüllung der Kapillaren oder durch die Einbringung einer trennenden Schicht, etwa in Form von Edelstahlblechen, saniert werden. Bei starkem Holzbockbefall hilft in der Regel nur eine umfassende Behandlung, die am besten mittels Heißluftmethode durch Fachbetriebe erfolgt; dabei werden alle Holzteile an Ort und Stelle dicht »eingepackt« und über mindestens eine Woche mit Heißluft behandelt, bis die Schädlinge abgestorben sind. Durch Feuchteeinwirkung geschädigte Holzteile, etwa im Bereich der Schwellen, Balken- und Pfettenköpfe, oder anderweitig in Mitleidenschaft gezogene Bauteile sollten partienweise angestückt werden. Der Austausch ganzer Hölzer sollte nur im Ausnahmefall, bei kompletter irreparabler Schädigung, vorgenommen werden. In Erdgeschossbereichen ist der vorhandene Belag häufig verrottet; oft muss überhaupt erst ein vernünftiger Bodenaufbau mit Abdichtung und Dämmung hergestellt werden, was im Zusammenhang mit der Fundamentierung und der Sanierung des Kellermauerwerks erfolgen sollte. Geschossdecken sind oft ebenfalls neu zu dämmen. Vorhandene intakte Beläge sollten nach Möglichkeit wieder eingebaut und nötigenfalls durch zusätzliche Natursteinplatten oder Dielen aus Wiederverwendung ergänzt werden.

## Der Umgang mit dem Erbe

Jahrhundertealte Bauernhäuser, Scheunen und Nebengebäude waren in ihrer Geschichte in aller Regel verschiedensten Verän-



Vorbildlich restauriertes Fenster mit Fensterläden, das mit innen eingefügten neuen Exemplaren zum Kastenfenster aufgedoppelt worden ist. Weiß, Blau und die Farbe des Sandsteins harmonieren perfekt.

derungen unterworfen, die ihnen nicht immer zu ihrem Vorteil gereichten. Insbesondere in den Jahrzehnten seit 1950 sind häufig nicht nur Raumstrukturen verändert, sondern auch viele alte Bauteile entfernt oder entstehend umgebaut worden – von der Einfügung unpassender, überdimensionierter Fassadenöffnungen mit ganzscheibigen Verglasungen über falsche Verkleidungen, herausgerissene Böden und zerstörte Ausstattung bis hin zur Versiegelung von Hof- und Gartenflächen. In allerjüngster Zeit sind durch ästhetisch und oft auch bauphysikalisch falsch ausgeführte energetische Sanierungen alter Bauernhäuser durch den Einbau von Kunststofffenstern, denen dann auch keine historisierende Sprossenteilung mehr hilft, und die Dämmung mit oft den Feuchtigkeitsaustausch behindernden oder gar absperrenden Wärmedämmverbundsystemen neue Problemfelder entstanden. Auch der Einsatz von Dampfsperren kann bei unsachgemäßen Sanierungen zur dauerhaften Schädigung des Gebäudes führen.

Sünden der jüngeren Vergangenheit lassen sich rückbauen, indem etwa unsachgemäße Innenwände, Bodenbeläge oder Deckenverkleidungen entfernt werden. Im Haus vorgefundene alte Bauteile können wieder eingebaut und durch Nachbildun-

gen ergänzt werden. Schwieriger ist die Entscheidung, welche der vorgefundenen wertvollen Partien, etwa von Wand- und Deckengemälden, restauriert und welche Zeitstufe wiederhergestellt werden soll. Wichtige Entscheidungsgrundlagen liefern hierbei fachliche Untersuchungen wie Raumbücher, in denen das Gebäude mit seinen Qualitäten in Text und Fotografien genau festgehalten wird. So ist man nicht auf Ad-hoc-Maßnahmen infolge immer neuer Funde während der Sanierung angewiesen, die ein systematisches und geplantes Vorgehen erschweren.

### **Die Vergangenheit als Vorbild: Stimmige Fassaden, schöne Fenster**

In ästhetischer Hinsicht ist die Sanierung alter Bauernhöfe im Grunde recht einfach, denn der ursprüngliche historische Zustand gerade der Fassaden liefert eine perfekte Vorlage für deren architektonisch stimmige Wiederherstellung. In den meisten Fällen sind vom Objekt noch historische Fotografien oder Pläne vorhanden, ansonsten können Gebäude ähnlicher Zeitstellung im Ort oder in der Region als Vorbild dienen. Bauernhofmuseen halten zumeist ebenfalls bautypologisch verwandte Beispiele bereit, an denen man sich orientieren kann. Wird der früher zumeist unbewohnte oder nur für Gesindekammern genutzte Dachbereich ausgebaut, werden neue Öffnungen notwendig. Neben am historischen Vorbild orientierten oder gut gemachten modernen Gauben sind möglichst kleinteilige, gut in die Dachfläche integrierte Dachflächenfenster ebenso eine Alternative wie Lichtbänder oder Firstverglasungen. All dies sollte jedoch nur von erfahrenen Sanierungsarchitekten geplant werden. Sollen Teile früherer Wirtschaftsgebäude zum Wohnen umgenutzt werden, muss ein planerischer Mittelweg gefunden werden, der die Bewahrung der typischen äußeren Gestalt mit einer sinnvollen Belichtung verbindet. So lassen sich, dies zeigen auch Beispiele aus diesem Buch, frühere Scheunentore sehr gut verglasen, bringen damit viel natürliches Licht in die Innenräume und erlauben es dadurch, sonstige Eingriffe für neue Öffnungen auf ein Minimum zu beschränken. Im Wohnteil vorhandene Fenster sollten auf jeden Fall erhalten und wieder aufgearbeitet, alte Beschläge gesichert und wieder verwendet werden. Je nach Ausführung können teils moderne Wärmeschutzverglasungen eingebaut werden; noch stimmiger ist die Aufdoppelung zu Kastenfenstern. Dabei sorgt jeweils ein innen liegendes, neues Fenster zusammen mit dem historischen Exemplar, das dann in der Regel auch seine Einfachverglasung behalten kann, für zeitgemäße Dämm- und Luftdichtigkeitsstandards. Das Material der Wahl für neue Fenster ist Holz, Kunststoffenster sind bei alten bäuerlichen Gebäuden ästhetisch indiskutabel.

# Vorzeigeensemble mit neuen Qualitäten

## Wohnhaussanierung, Dachausbau und Scheunenumnutzung im Westerwald

Sanierungs- und Umbauplanung: Architekt Benjamin Batz, Nisterau (Rheinland-Pfalz)

Liebhaber von alten Bauernhäusern und anderen Bauwerken suchen nach Gebäuden mit einer ablesbaren Geschichte und besonderen Atmosphäre. Davon hatten das mit einem Krüppelwalmdach ausgestattete Wohnstallhaus sowie auch die dazugehörige Scheune in einem Dorf im Westerwald eine Menge zu bieten, denn neben dem äußeren Erscheinungsbild mit reich verziertem Fachwerk und Bruchsteinwänden finden sich im Inneren unter anderem wertvolle Stuckdecken, Schablonenmalerei und barocke Türen, die allesamt hinter Verbauungen hervorgeholt beziehungsweise von Farbschichten befreit wurden. Eine dendrochronologische Untersuchung der verwendeten Hölzer ergab, dass vor allem für den Dachstuhl Flößerholz vom Main verwendet worden war – eine absolute Seltenheit im Westerwald. In der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts auf mittelalterlichen Fundamenten erbaut, stellt das denkmalgeschützte Gebäudeensemble heute nicht nur für seine Besitzer, sondern für die gesamte Region einen außergewöhnlichen Schatz dar.

Allerdings täuschte insbesondere das attraktive Äußere des Wohnhauses beim Erwerb über so manche bauliche Schwachstelle hinweg.

### Die Sanierung der Sanierung

Fast bei jeder Umbaumaßnahme sehen sich Bauherren damit konfrontiert, Veränderungen aus den letzten Jahrzehnten rückbauen zu müssen. Welche Bauschäden insbesondere bei unsachgemäßer Dämmung entstehen können, belegen inzwischen diverse Studien. Auch im Zuge von gut gemeinten, aber nur teilweise gut gemachten Renovierungsmaßnahmen können diese auftreten – so auch beim Hauptgebäude dieser Hofanlage, dem heutigen Wohnhaus. In den 1990er Jahren war von den Vorbesitzern unter anderem eine neue Innendämmung mit Polystyrolplatten eingebracht und das Fachwerk mit einer falschen Farbe gestrichen worden, die den natürlichen Feuchtigkeitsaustausch stark behinderte und binnen weniger Jahre eine Durchfeuchtung vor allem der Fachwerkkonstruktion verursachte, die die davorliegenden Jahrhunderte ohne größere Beeinträchtigungen überstanden hatte. So musste bei der zwischen 2007 und 2010 erfolgten fachgerechten Gesamtsanierung nicht nur eine neue, bauphysikalisch richtige Innenwanddämmung aus Holzweichfaserplatten und Lehm eingebracht, sondern zuvor auch ein Großteil der Fachwerkhölzer ersetzt oder mit neuen Teilen angestückt und abschließend mit einer schützenden, hoch diffusionsoffenen Farbe gestrichen werden.



**Links:** Hofzufahrt mit der Scheune, im Hintergrund das Hauptgebäude

**Rechte Seite:** Ansicht des Haupthauses mit Durchgang zur rückwärtigen Gartenseite





Thomas Drexel

### **Alte Bauernhäuser neu erleben**

Umbauen, sanieren, einrichten

Gebundenes Buch mit Schutzumschlag, 152 Seiten, 21,5 x 28,0 cm  
ISBN: 978-3-421-03906-4

DVA Architektur

Erscheinungstermin: Mai 2014

### Faszination Landleben

Natur, Stille, malerisches Panorama: Immer mehr Menschen entscheiden sich bewusst für ein Leben auf dem Land. Dieses Buch behandelt alle Aufgaben, die sich bei der Sanierung, dem Umbau und der Innenraumgestaltung ehemaliger Bauernhöfe stellen. Von der Suche nach dem Traumobjekt über Finanzierungsfragen, die Auswahl von Planern und Handwerkern bis zu bau- und denkmalrechtlichen Aspekten. Darüber hinaus präsentiert der Autor vorbildliche Beispiele zur Fassadengestaltung und erklärt alles über geeignete Materialien und Bauprodukte, stimmige Innenarchitektur sowie bauernhausgerechte Gartengestaltung. Ob wertvolle Stubenvertäfelungen aus Zirbenholz, kunstvoll verzierte Alkoven, reiches Fach- oder Bundwerk, alte Kachelöfen oder Natursteinböden: Es kommt darauf an, Vorhandenes zu bewahren, mit Herz und Verstand zu sanieren und zeitgemäße Wohnansprüche zu verwirklichen.