



Bauernhaus

# Ausgezeichnetes Schmuckstück

► Mathias Kappeler ist der Meinung, dass historische Bauwerke traumhafte Wohngebäude von heute sein können. Sein Wohnhaus in Obermaiselstein sanierte er so hervorragend, dass er dafür den Bayerischen Denkmalpflegepreis 2010 erhielt.

Was andere am liebsten abreißen würden, liegt Mathias Kappeler seit jeher am Herzen. Selbst in einem alten Haus groß geworden, beschäftigte sich der Bauingenieur schon als Student mit historischen Wohngebäuden. Damals entstand sein Lebenstraum, einmal solch ein Haus zu erwerben und eigenhändig den Beweis anzutreten, dass sich so manch alte Hütte mit gutem Willen renovieren und in einen zeitgemäßen Zustand überführen lässt und damit so mancher Abriss vollkommen unnötig ist. Als seine Frau schließlich

per Zeitungsannonce ein zum Verkauf stehendes historisches Bauernhaus in Obermaiselstein entdeckte, war sein Ehrgeiz geweckt.

## Aufmaß dauert einen Winter

Auch der um Rat gefragte Architekt Franz Vogler als auch Zimmerer Alois Schraudolf waren seiner Meinung, dass sich aus diesem vollkommen verbauten Objekt ein Schmuckstück machen ließe. Also griff er zu: Das Renovierungsvorhaben Kappeler war geboren.

▲ Mit der Sanierung des Bauernhauses erfüllte sich der Bauherr einen lang gehegten Wunsch

Fast 500 Jahre hat das denkmalgeschützte Gebäude auf dem Buckel. 1565 erbaut, wurde es 1792 erstmals renoviert. Handwerker ersetzten den maroden Keller des Hauses und bauten neue Schwellhölzer ein. Nach dem Zweiten Weltkrieg rückten erneut Arbeiter an, diesmal allerdings, um im oberen Stockwerk Wände einzuziehen, da hier eine Flüchtlingsfamilie untergebracht werden sollte. Dabei verschwand der historische Baukörper hinter Einbauten, Täferbrettern und Vertäfelungen, Dämmplatten und Trockenbauverkleidungen.

All das musste im Zuge des Rückbaus nun wieder entfernt werden. „Wir haben nur noch die Bauteile belassen, die vor 1900 in dem Gebäude vorhanden waren“, erklärt Kappeler die ersten Schritte. Die folgende dendrochronologische Untersuchung und das verformungsgerechte Aufmaß nahmen fast einen kompletten Winter in Anspruch.

### Eingang in der Küche

Auf dieser Basis entstand im Anschluss die Planung des heutigen Gebäudes: Architekt Vogler behielt die ursprüngliche Grundrissform des historischen Flurküchenhauses – ohne separaten Eingangsflur – bei. Die Sanitäranlagen sowie ein zusätzliches Zimmer fanden in der angrenzenden Tenne Platz, die zum Teil dem Wohngebäude zugeschlagen wurde. Auf diese Weise ergaben sich zwei Wohneinheiten, eine im Erdgeschoss und eine in der oberen Etage. Der Eingang in die ebenerdige Wohnung erfolgt direkt in den Koch- und Essraum, der gleichzeitig als Erschließungszone dient. Rechter Hand führen zwei Türen jeweils in den Wohnbereich bzw. in das Schlafzimmer. Auf der anderen Seite zweigt ein schmaler Flur ab, der das Bad und ein weiteres Zimmer erschließt.

Der Grundriss der im Obergeschoss angeordneten Wohnung ist weitgehend identisch mit der Erdgeschosseneinheit, wobei die Treppe zum Obergeschoss ebenfalls in die Tenne verlagert wurde. „Früher war sie in der Flurküche, denn bis 1792 ging diese ohne Zwischendecke bis unter das Dach“, informiert Kappeler. „Doch für heutige Ansprüche war in dem Gebäude zu wenig Platz, um diese Aufteilung beizubehalten.“

### Wachstumsschub mit 500 Jahren

Um die Räume an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen, musste das komplette Bauernhaus umgemodelt werden, zumal die ursprünglichen Zimmer lediglich 1,80 m bis 1,85 m hoch waren. Das Denkmalamt genehmigte eine Erhöhung der Stockwerke auf jeweils 2,05 m Raumhöhe,

die allerdings unter Bewahrung des Denkmalbestandes hergestellt werden mussten. Zunächst hob der Zimmerer das historische Dach mithilfe hydraulischer Pressen und Keile an und fügte anschließend zwei neue Balkenkränze mit insgesamt 50 cm Höhe zwischen die historische Wandkonstruktion und das Dach ein. Um das Dach beim Anheben nicht zu destabilisieren, musste dies in zwei Schritten erfolgen, sodass zunächst nur eine Traufseite des Daches angehoben und durch die Doppelbalken erhöht werden konnte. Im Anschluss kam die zweite Traufseite an die Reihe. Den Dachstuhl verstrebt die Zimmerer während des Anhebens zusätzlich durch Zangen, die sie mit den Sparren verschraubten.

„Jetzt galt es, die so gewonnenen 50 cm gleichmäßig auf zwei Geschosse zu verteilen, indem die Bohlenbalkendecke der Stube ebenfalls um 25 cm angehoben wurde“, erinnert sich der Bauherr. Hierfür lösten die Handwerker zunächst die Holznägel der Balkenaufleger und die seitlich in der Wand eingeneteten Bohlen der Decke. „Das Haus hatte in der Fassade eine Stufe, auf der die Decke auflag“, erklärt Kappeler die Konstruktion. Die Bohlenbalkendecke selbst setzt sich abwechselnd aus Bohlen und Balken zusammen, wobei die Bohlen zwischen die Balken eingenetet sind. Alles zusammen rückte nun inklusive der vorhandenen historischen Vertäfelung der Decke mithilfe der Handwerker um 25 cm nach oben.



▲ Von den historischen Fenstern waren nur wenige Flügel brauchbar. Als Ersatz rekonstruierte ein Schreiner die Kastenfenster: außen mit Einfachverglasung, innen mit Isolierglas

Um die Decke über der Stube zu stabilisieren, verschraubten die Zimmerer sie mit 8 cm dicken Streifen aus Dreischichtplatten. Sie liegen auf allen vier Seiten auf Winkelschienen auf, die wiederum an der Wand verschraubt wurden. Die Dreischichtplatten klebten sie mit Fremdfedern zusammen, sodass die Konstruktion eine raumgroße Fläche ergab, die mit den Balken der Bohlenbalkendecke verschraubt werden konnte. Der Unterbau bildet das Gerüst für die historischen Bohlendielen, die zunächst im Heizofen entwurmt und anschließend mit Nut und Feder neu verlegt wurden. Als Trittschalldämmung dienen Weichfaserplatten unterhalb des Belags. Der aufwendige Bauablauf war allerdings nur bei der Stubendecke des Erdgeschosses notwendig.

Die Decke der Stube im Obergeschoss blieb als ursprüngliche Bohlenbalkendecke erhalten. Die 10 cm starken behauenen Bohlen wurden in der Trockenkammer entwurmt und neu eingebaut. Ein einziger Zwischenbalken stützt die über 5,7 m Länge gespannte Decke. Die Bohlen sind über Nut und Feder miteinander verbunden. Anschließend wurde die Unterseite der Decke neu weiß gestrichen, womit der Raum höher wirkt. Leider konnten nur die Decken der Stuben im Erdgeschoss und im Obergeschoss erhalten werden. Für die Erneuerung der übrigen Decken erwiesen sich Blockbalkendecken mit 12 bis 14 cm Höhe als ideale Lösung.

▼ Das Denkmalamt genehmigte eine Erhöhung der Stockwerke auf 2,05 m Raumhöhe





▲ Die alte Decke der Stube im Obergeschoss blieb als ursprüngliche Bohllendecke erhalten (links), mit Zellulose gedämmt (Mitte) und mit Dreischichtplatten ertüchtigt (rechts)

MATHIAS KAPPELER

### Dreischichtplatten stabilisieren

Die im Erdgeschoss vorhandene historische Wandvertäfelung versetzte der Bauherr nicht. Um die fehlenden 25 cm Raumhöhe zwischen der ehemaligen und der neuen Deckenhöhe zu überbrücken, sägte der Schreiner aus zwei übrig gebliebenen Bohlen der alten Decke neue Bretter und ergänzte damit die Wandbekleidung.

Zu guter Letzt waren im Zuge der Erhöhung der Räume noch die Fensterbrüstungen bzw. -stürze im Obergeschoss anzupassen. Erstere erhöhten die Handwerker mithilfe von zwei neuen Balken. Der neue Sturz war bereits bei der Konstruktion der Doppelbalken berücksichtigt worden, die unter dem alten Dach eingefügt worden waren. Von den historischen Fenstern des Gebäudes erwiesen sich nur wenige Flügel als brauchbar. Als Ersatz rekonstruierte ein Schreiner Kastenfenster, deren äußere Scheiben aus Einfachverglasung bestehen, während innen Isolierglas eingebaut ist.

### Energetisch vorbildlich

Altes Haus ganz modern: Dafür sorgt das energetische Konzept des Anwesens. Mithilfe der Energieberater Herz & Lang machte der neue Besitzer aus dem Umbau ein Effizienzhaus 70. Dazu ließ er die Wände mit 13 cm Wärmedämmung dämmen, mal außen – wo die Blockbauwand sowieso

verkleidet ist –, mal innen, wo die von der Sonne verwitterten Blockbalken außen sichtbar geblieben sind. Raumseitig brachten die Zimmerer in diesem Fall eine Dampfbremse auf, gefolgt von der Dämmschicht aus Flachs, dem Windpapier und letztlich der Blockbauwand. Als Verkleidung dient entweder historische oder neue Vertäfelung. Nur in der Küche hinter der Einbauküche und im Bad hinter den Fliesen wurden Trockenbauplatten verbaut.

Die stark dem Regen ausgesetzte Südseite des Gebäudes erhielt eine neue Schindelverkleidung. Dahinter verbergen sich 13 cm dicke Fassadendämmplatten auf Windpapier. Die Dampfbremse findet zwischen Blockbauwand und Dämmung Platz.

Der Kellerdecke verschrieb der Energieberater eine Dämmschicht aus 18 cm Mineralwolle. Das Dach des Hauses ist als mit Bitumendachbahnen gedecktes Kaltdach ausgeführt. Die notwendige Dämmung – 28 cm Zellulosedämmung – liegt auf der Decke über dem Obergeschoss. Zuletzt erhielt das Gebäude eine neue Heizung. Parallel wurden Tenne und Stall umgebaut, wobei in letzterem nicht nur Technikräume, Heizung und Pelletslager Platz fanden, sondern zudem die Bildhauerwerkstatt der Tochter des Hauses. Sie bewohnt seit Fertigstellung des Gebäudes die Wohnung im Obergeschoss und ist genauso begeistert von dessen Ausstrahlung wie ihre Eltern – und

die Jury des Bayerischen Denkmalpflegepreises 2010. Sie verlieh dem Schmuckstück die Auszeichnung in Bronze und lobte damit nicht nur das Gebäude selbst, sondern alle, die daran beteiligt waren. „Ohne sie“, bestätigt Kappeler, „wäre das Gebäude nicht so geworden, wie es nun ist.“

Christine Ryll, München ■

### ► Steckbrief

- Bauvorhaben:**  
Sanierung eines denkmalgeschützten Bauernhauses  
D-87538 Obermaiselstein
- Bauweise:**  
Blockbauweise
- Baujahr:**  
März 2008 bis Dezember 2009
- Baukosten:** k.A.
- Wohnfläche:** 200 m<sup>2</sup>
- Kubatur:** Wohnteil 1000 m<sup>3</sup>
- Bauherren:**  
Stefanie und Mathias Kappeler  
D-87538 Obermaiselstein
- Architekt:**  
Franz Vogler  
D-87561 Oberstdorf
- Holzbau:**  
Alois Schraudolf  
D-87561 Oberstdorf
- Passivhaus-Consulting:**  
Herz & Lang GmbH  
D-87480 Weitnau  
www.herz-lang.de