

Sanierung im historischen Ortskern

Innere Freiheit



Alle Fotos: Dietmar Strauß



Das Wohnen mitten im historischen Ortskern ist ein Spagat: Einerseits soll mit dem Erbe der Geschichte respektvoll umgegangen, andererseits sollen moderne Wohnansprüche verwirklicht werden. In diesem alten Fachwerkhaus gelang es, mehr Raumhöhe und Großzügigkeit zu schaffen, ohne den Charakter zu verändern.



Für mehr Licht und Luft wurde die Fachwerkwand im Eingangsbereich teilweise geöffnet.

Nur noch eine Ruine ist von der mittelalterlichen Burganlage übriggeblieben, die dem Teilort von Ludwigsburg seinen Namen verliehen hat. Der alte Ortskern von Hoheneck an den Ufern des Neckars ist aufgrund seiner zum Teil noch sehr gut erhaltenen Fachwerkhäuser und der kleinen mittelalterlichen Wolfgangskirche durchaus sehenswert. In einer der beschaulichen und verwinkelten Gassen sticht seit Kurzem eine frische, schneeweiße Fassade ins Auge. Das Gebäude stammt aus dem 17. Jahrhundert, wobei es im Lauf seiner 400-jährigen Geschichte immer wieder von wechselnden Besitzern umgebaut,

erweitert, mehr oder weniger gut saniert und bis zuletzt auch noch teilweise bewohnt wurde. Der letzte Eigentümerwechsel bedeutete für das Haus aber eine Zäsur: Es sollte behutsam saniert werden und dabei modernen Wohnstandard ermöglichen.

Jeder Altbau ist eine Herausforderung

Markus Kelzenberg vom Architekturbüro Kelzenberg + Jahnke in Ludwigsburg stand dem Interessenten schon bei der ersten Begehung zur Seite. „Käufer von renovierungsbedürftigen Immobilien benötigen unbedingt eine professionelle Beratung“, weiß Architekt Kelzenberg,



Mehr Kopffreiheit: Statt geschlossener, „drückender“ Decken erlauben die offenen Balkenkonstruktionen einen Durchblick bis in den First.



Es entstand eine Galerie mit Glasbrüstung im Dachgeschoss, um auch hier dem Transparenzgedanken konsequent zu verfolgen. Über dem Essbereich öffnet sich so ein Luftraum.

der bereits seit Beginn seiner beruflichen Laufbahn viel mit Umbauten, auch denkmalgeschützter Gebäuden, beschäftigt war. Beim Fachwerkhaus in Hoheneck machten unter anderem die niedrigen Raumhöhen, teilweise unter zwei Meter, Sorgen. Um auch nur annähernd die heute übliche Stehhöhe zu erreichen, mussten elementare Umbauten im Kostenplan berücksichtigt werden. „Das Budget für eine derartige Renovierung liegt im Bereich eines vergleichbaren Neubaus“, erklärt der Fachmann. Doch ein Abbruch und Wiederaufbau wären keine Option gewesen, da für den Altbau Bestandsschutz vorlag. Ein Ersatzneubau

an der gleichen Stelle hätte deutlich kleiner ausfallen müssen. Zudem wären die jetzigen Fensteröffnungen so nicht mehr möglich gewesen.

Mehr Höhe gewinnen

Kelzenberg machte sich an die Planung: Decken sollten entfernt, Balken freigelegt, insgesamt ein großzügigeres Raumgefühl geschaffen werden. Die einzelnen Arbeiten ließ der Architekt ausschreiben. Sie konnten zeitnah vergeben und durchgeführt werden. Für einen schnellen Bauablauf sorgte auch die Tatsache, dass es sich ausschließlich um Arbeiten im Inneren des Hauses handelte; an der

Außenseite fand hingegen fast keine Veränderung statt, außer im Bereich des Eingangs, der zu einer luftigen Loggia geöffnet wurde.

Im Innenraum hingegen waren die Veränderungen radikal: Es blieb nur noch das Skelett des Fachwerks erhalten. Allein so konnte mehr Durchgangshöhe realisiert werden. Der Bauherr verfolgte nicht den Wunsch, möglichst viel Wohnfläche zu erhalten. Ganz im Gegenteil: Zugunsten einer großzügigeren Raumwirkung war er gern bereit, auf Fläche zu verzichten. Da er das Haus allein bewohnt, bedeutete diese Entscheidung keinen Komfortverlust für ihn.

■ UMBAU-DATEN

Baujahr: 17. Jahrhundert

Umbauzeit: 12 Monate

Wohnfläche nachher: 110 m²

Außenwände: Fachwerk

Heiztechnik: Gasbrennwerttherme, Solarthermie

Fenster: Kunststofffenster

Architekt: Kelzenberg + Jahnke
freie Architekten GbR,
Markus Kelzenberg Dipl.-Ing. (FH),
Wilhelmstrasse 63, 71638 Ludwigsburg,
Tel.: 0 71 41 - 6 48 36 75
www.kelzenberg-jahnke.de

Inklusive Überraschung

Bei Sanierungen kommt es regelmäßig zu unvorhergesehenen Situationen. Einigermassen erstaunt waren Architekt und Bauherr, als sich unter dem „komisch“ aussehenden Estrich im Tiefparterre bei genauerem Hinsehen keine Bodenplatte befand. Mühsam musste zunächst der Kellerboden von Hand ausgehoben und dann eine Bodenplatte aus Beton gegossen werden. Hier befinden sich heute ein Arbeitszimmer sowie ein Gästezimmer mit Bad. Es gibt einen direkten Zugang von der Straßenseite. Über eine schmale Luke gelangt man von hier in einen alten Gewölbekeller.

Doch nicht nur im Fundamentbereich, auch weiter oben gab es immer wieder Überraschendes. Als die Handwerker das Dachgebälk freilegten, fanden sich alte Brandspuren an den Holzteilen. Außerdem waren die bestehenden Balken ganz offensichtlich nie zusammenhängend

eingebaut worden, sondern der gesamte Dachstuhl entpuppte sich als Stückwerk, was auch eine mögliche Erklärung für den asymmetrischen Dachstuhl sein könnte. Nachweislich brannte ein Großteil von Hoheneck im Jahr 1634 während des Dreißigjährigen Kriegs fast vollständig nieder. Auch das Viertel rund um die „Untere Gasse“ war von dem Feuer betroffen. Aus den vorhandenen Rest wurden schnell dringend benötigte Notunterkünfte gebaut, die dann später wieder als normale Wohnhäuser genutzt wurden. Dieses Stückwerk machte aufwendige Ergänzungen und Stabilisierungen aus statischen Gründen notwendig. Ein eingesetzter Stahlrahmen übernimmt jetzt die notwendige Aussteifung.

Unterschiedliche Bausubstanz

Alte Bauernhäuser verfügen häufig über eine kümmerliche Bausubstanz, da minderwertige Materialien und günstiges

Durch das Öffnen der Deckenkonstruktionen sind im Obergeschoss bis zu einem Drittel der ehemaligen Nutzfläche zugunsten der gewünschten Raumwirkung entfallen.





Oben links: Die Stahltreppe verbindet Tiefparterre und Hochparterre.

Oben Mitte: Eine der Innentüren in der Naturholzausführung.

Oben rechts: Statt des üblichen Geländers sorgt eine Glaswand an der Treppe für Sicherheit.

Im Dachgeschoss bietet die Galerie einen gemütlichen Leseplatz. Dachflächenfenster sorgen für genügend Helligkeit, daher wurden die winzigen Giebelfenster nicht verändert.

Gut, einen Garten hat man nicht, dafür eine Bank vor dem Haus und immer jemand für ein Gespräch.

Bauholz eingesetzt wurden. Zwischen den Balken setzen sich die Gefache aus Streu oder Lehmwickel zusammen. Ganz anders sieht es in Villen und Gutshöfen aus derselben Zeit aus, da hier Eiche als Bauholz bevorzugt wurde.

Energetisch aufgewertet

„Wo es mit vertretbaren Mitteln möglich war, haben wir den Energiestandard des Hauses verbessert“, betont der Architekt. Alte Fenster ließ er durch moderne ersetzen, das Dach erhielt eine zusätzliche Dämmung. Außerdem wurde die Fassade des Quergiebel gedämmt. Eine solarthermische Anlage produziert auf umweltfreundliche Weise nicht nur warmes



Wasser, sondern unterstützt auch die Gasbrennwerttherme bei ihrer Arbeit.

Alt und Neu in Harmonie

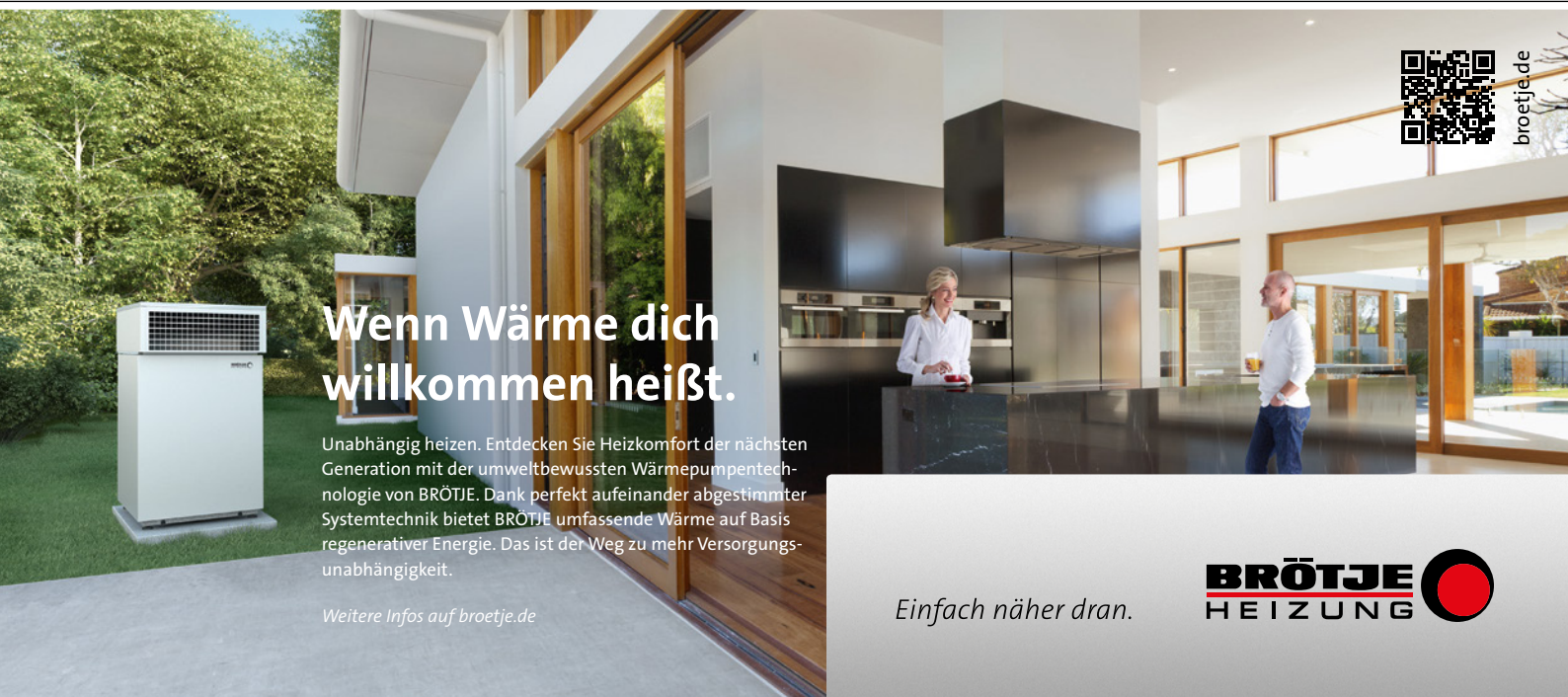
Historisch anmutende Naturholztüren wechseln sich mit Weißlackexemplaren ab. Die Kunststofffenster nennt der Architekt zwar „unromantisch“, wählte sie aber aus praktischen Gründen. Zumindest weisen sie eine Teilung auf wie ihre historischen Vorläufer.

Ein Jahr nach Beginn der Planung war der Umbau fertiggestellt und bezugsfertig. Der Bauherr legte Wert darauf, dass sich das Haus in den historischen Ortskern integrieren sollte. Ein frischer Eindruck war gewollt, leichte Abweichungen davon auch. Zumindest finden sich für das Grau an der Fassade des Quergiebels keine historischen Vorbilder.

Im Haus entstand komfortabler Wohnkomfort, außerhalb des Hauses etablierte sich ein neues kulturelles Leben. Zur Nachbarschaft gehört ein Außen-Antiquariat. Seit 25 Jahren kann hier rund um die Uhr in einem Angebot von rund 7.000 gebrauchten, nach Themen sortierten Büchern gestöbert und gekauft werden. Der Preis ist in den Druckwerken vermerkt, die Kasse steht an der Treppe. Wer Platz schaffen will, kann seine Bücher hier auch abgeben. Gleich daneben befindet sich ein gut gehendes Gasthaus mit abwechslungsreichem Kulturprogramm. Der kleine Ort bietet also viel junges Leben in alten Mauern. ■

Tief- und Hochparterre mit frisch geschlämmter Fassade, im Bereich des Dachgeschosses wurde die Fachwerkwand neu verputzt.







Wenn Wärme dich willkommen heißt.

Unabhängig heizen. Entdecken Sie Heizkomfort der nächsten Generation mit der umweltbewussten Wärmepumpentechnologie von BRÖTJE. Dank perfekt aufeinander abgestimmter Systemtechnik bietet BRÖTJE umfassende Wärme auf Basis regenerativer Energie. Das ist der Weg zu mehr Versorgungsunabhängigkeit.

Weitere Infos auf broetje.de



broetje.de

Einfach näher dran.

