



BILDER O. HELBLING

*Umbau mit Auflagen – Wer ein denkmalgeschütztes Haus renoviert, muss einige wichtige Auflagen befolgen. Ein Bauherren-Berater erzählt von seinen ganz persönlichen Erlebnissen und warum er die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege schätzte.*

# Eine Renovation mit vielen Emotionen

Das Haus befand sich bei der ersten Besichtigung in einem desolaten und unbewohnbaren Zustand. Das ca. 200 Jahre alte Flarzhaus stand unter Denkmal-

## OTHMAR HELBLING

Bauherrenberater und Geschäftsführer der hbq bauberatung, Rapperswil-Jona

schutz, eigentlich ausreichend Gründe, die Hände davon zu lassen. Doch wir waren der Meinung, dass wir die Möglichkeiten des Hauses erkannt haben und stürzten uns deshalb wagemutig in das Abenteuer. Schwierig war vor allem abzuschätzen, welche baulichen Massnahmen von der Denkmalpflege des Kantons St. Gallen bewilligt werden könnten und was nicht nach unseren Vorstellungen gebaut werden konnte. Eine Baurechts-ermittlung sowie eine Begehung vor Ort zusammen mit der Denkmalpflege schafften Klarheit. Vor der Kaufzusage an den Besitzer wollten wir die Finanzierung der Anlagekosten sicherstellen. Die Berechnungsprogramme der Banken sehen aber keine 200-jährigen Gebäude vor. Es brauchte mehrere Anläufe bei verschiedenen Banken, bis wir eine engagierte Sachbearbeiterin gefunden hatten, die das Projekt auf dessen finanzielle Machbarkeit prüfte und uns den Baukredit zusicherte. Die Planung war eine Herausforderung. Wie konnte die kleine Grundrissfläche des Gebäudes optimal ausge-

nützt werden, damit unsere vierköpfig oder fünfköpfige Familie ausreichend Platz finden würde? Der Platzbedarf der Heizung sowie der Haustechnik sollte auf ein absolutes Minimum reduziert werden können, damit möglichst viel Wohnraum erhalten bleibt. Die Bohrung einer Erdsonde und der Einbau der Wärmepumpe unter der Treppe halfen dabei massgeblich.

Diverse Planentwürfe und technische Abklärungen mit Unternehmern und Lieferanten waren notwendig, bis unsere Vorstellungen zu Papier gebracht waren. Immer auf der Suche nach schlankeren und platzsparenden Konstruktionen. Der Unternehmervorschlag für eine Ausführung der Badezimmerwand gegen die Treppe aus nicht ganz transparentem Glas erschien uns zu gewagt. Der Raumgewinn sowie das interessante Zusammenspiel mit dem 200-jährigen sichtbaren Holz des Gebäudes haben uns aber letztlich doch noch überzeugt.

## Was sagt die Denkmalpflege?

Die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege entwickelte sich nach unserer anfänglichen Zurückhaltung zu einem spannenden und produktiven Austausch. Diverse von der Denkmalpflege vorgeschlagene Konstruktionslösungen entpuppten sich für unser Haus als absoluter Gewinn. Der Einbau von zusätzlichen



BAD ALT

Fenstern, von Glasziegeln im Vordachbereich und der Einbau einer Türe gegen den Garten haben zum guten Gelingen beigetragen. Sie entstanden in der engen Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege, die damit unsere Anstrengungen, ihre Auflagen so gut als möglich umzusetzen, honoriert hat. Die Erhaltung der bestehenden Konstruktionen und die durchdachte Verwendung von neuen und modernen Materialien haben ein spannendes Gesamtkonzept ergeben.

## Umgang mit alter Bausubstanz

Nicht alle Handwerker haben ein Flair für den Umgang mit alter Bausubstanz. Unternehmervorschläge für den Gesamtabbruch des Gebäudes konnten wir ebenso wenig berücksichtigen wie das Anbringen einer Aussenwärmehämmung. Es gelang uns aber, sehr gute Unternehmen für die Ausführung der Arbeiten zu finden, die unsere Ideen und die Vorgaben der Denkmalpflege umsetzen konnten. Es brauchte aber auch hier einiges an Arbeit, die Handwerker zu überzeugen, dass in einem 200-jährigen Gebäude, in dem kein Winkel und Senkel stimmt, auch neue Bauteile durchaus schief eingebaut werden können, damit der Charme des Gebäudes auch nach Abschluss der Arbeiten spürbar bleibt. Die detaillierten Abklärungen im Vorfeld sowie die laufende Kostenplanung und die Kostenoptimierung

haben eine Einhaltung der geplanten Kosten ermöglicht. Gut, haben wir unsere Eigenleistungen eher knapp bemessen und damit einen kleinen Reservepuffer geschaffen. Die Schlussabnahme mit der Denkmalpflege bestätigte die gelungene Renovation. Die provisorisch zugesicherten Subventionen wurden sogar noch etwas angehoben, da wir uns von Anfang an ihre Auflagen gehalten sowie Respekt gegenüber dem altertümlichen Haus gezeigt hätten. Die abschliessende Schätzung der Bank verlief ebenfalls äusserst positiv, konnten wir den Baukredit doch noch etwas erhöhen und die gewünschte Gartengestaltung ebenfalls noch realisieren.

## Bauen ist etwas Tolles

Als Bauherr habe ich die Emotionen am eigenen Leib gespürt, welche ich normalerweise nur bei meinem Kunden wahrnehme. Zum Beispiel den Drang, vorschnell mit ungenauen Grundlagen Entscheidungen zu treffen, mögliche Baupartner auf deren Fachwissen nur ungenau zu prüfen und nicht bis ins Detail geklärte Verträge abzuschliessen. Klar würden wir rückblickend einige Punkte anders machen – wir fühlen uns aber in unserem kleinen Bijou rundum zu Hause!

Weitere Informationen rund ums Renovieren und Bauen finden Sie auf [www.hbq.ch](http://www.hbq.ch).



KUECHE ALT



BAD NEU



VORRAUM ALT



KUECHE NEU



VORRAUM NEU