

Hausrenovation in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege

- Ein 200 Jahre altes Flarzhaus in unbewohnbarem Zustand, noch dazu unter Denkmalschutz. Eigentlich bereits ausreichend Gründe, die Finger davon zu lassen. Die Familie Helbling aber liess sich nicht entmutigen und wohnt heute in einem aussergewöhnlichen Bijou in Wagen (SG). Während der Planungs- und Umbauphase machte sie einige wertvolle Erfahrungen, auch zur Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege. Othmar Helbling erzählt.



Das 200 Jahre alte Flarzhaus in Wagen (SG) war vor dem Umbau in einem unbewohnbarem Zustand. ^

Es gab zahlreiche Gründe, dieses Projekt niemals in Angriff zu nehmen. Unser Gefühl aber sagte uns etwas anderes. Allerdings wollten wir uns nicht kopflos in das Projekt stürzen. Bevor wir uns für oder gegen einen Kauf entscheiden konnten, mussten wir mehr über die baulichen Massnahmen und die damit verbundenen Kosten erfahren. Da bei einem 200-jährigen Haus auch die Denkmalpflege ein gewichtiges Wort mitzureden hat, machten wir zusammen mit Vertretern der Denkmalpflege noch vor dem Kaufentscheid eine Bau-

rechtsermittlung sowie eine Begehung vor Ort. Nur so war es möglich zu erfahren, welche baulichen Massnahmen bewilligt werden könnten und was nicht nach unseren Vorstellungen gebaut werden konnte. Weiter musste auch die Finanzierung der Anlagekosten sichergestellt werden – ein weiteres Problem. Denn die Berechnungsprogramme der Banken sehen keine 200-jährigen Gebäude vor. Es brauchte mehrere Anläufe bei verschiedenen Bankinstituten, bis wir eine engagierte Sachbearbeiterin gefunden hatten. Sie prüf-



Der Blick von der Seite zeigt die spezielle Grundrissfläche des Hauses (3,5 x 9m) ^

te das Projekt auf dessen finanzielle Machbarkeit und sicherte uns den Baukredit zu. Dem Kauf stand nun nichts mehr im Wege.

Möglichst viel Raum auf kleiner Grundfläche

Was nun folgte war eine intensive Zeit der Planung. Die grösste Herausforderung: Wie konnte die kleine Grundrissfläche des Gebäudes (3,5 x 9m) optimal ausgenützt werden, damit unsere Familie ausreichend Platz findet? 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. So sollte beispielsweise der Platzbedarf der Heizung sowie der Haustechnik auf ein absolutes Minimum reduziert werden, damit möglichst viel Wohnraum erhalten bleibt. Dies erreichten wir durch die Bohrung einer Erdsonde und den Einbau der Wärmepum-



Nach den baulichen Massnahmen erscheint das Haus, welches unter Denkmalschutz steht, im neuen Kleid. ^

pe unter der Treppe. Während dieser Phase entstanden auch spannende, gestalterische Ideen. Der Unternehmervorschlag für eine Ausführung der Badezimmerwand gegen die Treppe aus nicht ganz transparentem Glas erschien uns gewagt – der Raumgewinn sowie das interessante Zusammenspiel mit dem 200-jährigen, sichtbaren Holz des Gebäudes haben uns aber dazu gedrängt.

Was meint die Denkmalpflege?

Etwas Respekt hatten wir vor der Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege, ganz zu Unrecht. Nach unserer anfänglichen Zurückhaltung entwickelte sich ein spannender und produktiver Austausch. Diverse von der Denkmalpflege vorgeschlagene Konstruktionslösungen sind für unser Haus ein absoluter Gewinn. Der Einbau von zusätzlichen 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 hatten allerdings ein Flair für den Umgang mit alter Bausubstanz. Unternehmervorschläge für den Gesamtabbruch des Gebäudes konnten wir ebenso wenig be-

Der begrenzte Raum innerhalb des Hauses forderte eine durchdachte Raumaufteilung um eine optimale Ausnutzung zu erreichen. >



rücksichtigen wie das Anbringen einer Aussenwärmedämmung. Es gelang uns aber, sehr gute Unternehmen für die Ausführung der Arbeiten zu finden, die unsere Ideen und die Vorgaben der Denkmalpflege umsetzen konnten. Trotzdem brauchte es auch einiges an Überredungskunst. So beispielsweise, um 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 Baukosten

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 stets an ihre Auflagen gehalten sowie Respekt gegenüber dem altertümlichen Haus gezeigt hatten. Die Schlusschätzung der Bank verlief ebenfalls äusserst positiv. So konnten wir den Baukredit sogar noch etwas erhöhen und die gewünschte Gartengestaltung ebenfalls noch realisieren.

Bauen ist etwas Tolles!

Am eigenen Leib konnte ich bei diesem Projekt als Bauherr die Emotionen spüren, welche ich normalerweise nur bei meinem Kunden wahrnehme. Zum Beispiel den Drang, vorschnell mit ungenauen Grundlagen Entscheidungen zu treffen, was man unbedingt vermeiden sollte. Auch lernte ich, mögliche Baupartner auf deren Fachwissen genau zu prüfen und keine nicht bis ins Detail geklärten Verträge abzuschliessen. Rückblickend würden wir, wie wahrscheinlich die meisten Eigenheimbesitzer mit Umbauerfahrungen, einige Punkte anders machen – wir fühlen uns aber in unserem kleinen Bijou rundum zu Hause. <

KURZ NOTIERT:

Othmar Helbling ist Mitglied im Zentralvorstand des Hausverein Schweiz. Als Inhaber der «hbq bauberatung» tritt er selbst bei Neubauten oder Renovation von Einfamilienhäusern als unabhängiger Bauberater gegenüber Behörden, Architekten oder Baupartnern auf. www.hbq-bauberatung.ch



Die Familie Helbling hat sich ein gemütliches Zuhause geschaffen und bezieht die ursprünglichen Elemente gekonnt in den Innenausbau mit ein. >



Mit einer Badezimmerwand aus nicht ganz transparentem Glas hin zum Treppenhaus konnte viel Raum und Licht gewonnen werden. >



Auch im Badzimmer wurden moderne Elemente harmonisch mit der alten Bausubstanz kombiniert und so eine besondere Atmosphäre geschaffen. >