

BAUSUBSTANZ

Zeitschrift für nachhaltiges Bauen, Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege



Sanierung eines Umgebindehaus-Ensembles

Holzbau führt Stahlbeton-Skelettbau in die Moderne

Turmsanierung am St.-Petri-Dom zu Schleswig

Preisgekrönte Fassadensanierung am Kloster Maria Opferung



Abb. 1: Amthaus – die »Burg« zu Odenheim nach der Gesamtrestaurierung

Lisa Hilger

Vom Ritter zum »Burg«-Bewohner – neues Leben im historischen Amthaus zu Odenheim

Im Ofen knistert ein Feuer, am Schreibpult sitzt ein Edelmann im purpurnen Wams, im Schein der Öllampe tunkt er seine Schreibfeder in das Tintenfass ... So oder so ähnlich könnte sich das Leben im Amtshaus am Fuße der Pfarrkirche in Odenheim vor 450 Jahren abgespielt haben. Zumindest die partiell verrosteten Oberflächen der Balken und Lehmgefache (Abb. 2) zeugen von einer Zeit, in der es noch keine Heizungsanlage im Keller gab und die Mahlzeiten noch über dem Feuer zubereitet wurden. Elektrizität war damals noch ein Fremdwort und das Wasser wurde aus Brunnen geschöpft. Bei verschiedenen Umbaumaßnahmen und mit Änderung der Nutzung wurden technische Neuerungen wie Toilettenspülung und elektrisches Licht nachgerüstet. Aber auch diese Einbauten reichten nicht aus, um dem heutigen Standard zu genügen, sodass das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble in den letzten Jahrzehnten dem



Abb. 2: Verrußte Dachkonstruktion

Leerstand zum Opfer fiel, was den Verfall sichtbar vorangetrieben hat.

Erbaut wurde das Amtshaus 1569 auf den Fundamenten von Vorgängerbauten direkt neben der Kirchmauer, es sticht mit seiner erhabenen Lage aus dem Ortsbild hervor. Bauherr war zu dieser Zeit das Ritterstift Odenheim, welches den neu errichteten Fachwerkbau als Verwaltungssitz nutzte. In Odenheim wird das imposante und geschichtsträchtige Gebäudeensemble daher auch die »Burg« genannt.

Um den weiteren Verfall zu verhindern, wünschte sich die Gemeinde eine öffentliche Nutzung. Es gab Überlegungen in Richtung Kindertagesstätte oder Räumlichkeiten für Bürgergemeinschaften, welche jedoch an der Finanzierung beziehungsweise an den heutigen Bauvorschriften zur barrierefreien Erschließung scheiterten. Selbst das Erdgeschoss ist nur über die Treppenanlagen erreichbar, da die Mauern des Gewölbekellers mehrere Meter über den Hof hinausragen (Abb. 1). Das Konzept mit fünf Wohneinheiten bot eine attraktive Alternative, das historische Gebäude wieder mit Leben zu füllen. Die neue Herausforderung war nun: Wie kann die alte Bausubstanz mit dem heutigen Wohnkomfort ausgestattet sowie den technischen Ansprüchen eines modernen Gebäudes gerecht werden und trotzdem der historische Charakter des Gebäudes erhalten bleiben?

Die Wand, die »atmet«

Ein besonders wichtiges Merkmal, das den Charme und den Charakter des Amtshauses ausmacht, ist für jeden ersichtlich: Die Fassade, das Gesicht, auf dem die Spuren der Zeit sichtbar sind. Die Außenwände sind als Sichtfachwerk erbaut worden, was an den auf-

wendig verzierten Knaggen, den Mannfiguren, geschwungenen Andreaskreuzen und Fünferkreuzen ablesbar ist. Kerben im Fachwerk zeugen aber auch von einer Zeit, in der die Fassade vollflächig verputzt war. Zuletzt wurde das Fachwerk mit außen liegenden Latten nachgebildet, was durch Schwitzwasserbildung dem historischen Bestand zusätzlich geschadet hat. Einer der ersten Handgriffe war daher, das Fachwerk freizulegen und die geschädigten Hölzer in traditioneller Handwerkstechnik zu restaurieren (Abb. 3). Mit diesem Arbeitsschritt wurden der originale Zustand und die Tragfähigkeit wiederhergestellt. Damit sind aber noch nicht die heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz erfüllt. Hierzu wurde innenseitig eine Lehmschicht aufgebracht, die die Unebenheiten ausgleicht und auch als Dampfbremse wirkt. Anschließend konnte innenseitig eine Holzfaserdämmplatte aufgebracht werden, die für eine gute Wärmedämmung und einen optimalen Schallschutz sorgt (Abb. 4). Für eine ansprechende Oberfläche wurde ein geglätteter Kalkputz aufgetragen. Durch die feuchteregulierenden Materialien bleibt die Außenwand diffusionsoffen, das heißt, die Wand »atmet«, wodurch Schimmelbildung vorgebeugt und ein angenehmes Raumklima geschaffen wird.

Die extrem vernachlässigten Fenster, die bei der letzten Renovierung 1985 eingebaut wurden, mussten komplett ersetzt werden. Die neuen Holzfenster orientieren sich mit ihrer schmalen Sprossenaufteilung wieder mehr am historischen Ursprungsbild. Anhand einiger alter Fenster, die auf dem Dachboden lagerten, konnte die damalige Gliederung der Fensterflügel aufgegriffen werden. Ausgestattet mit



Abb. 3: Freilegung der alten Fachwerkwand



Abb. 4: Ertüchtigung der Außenwand von innen

einer Isolierverglasung werden die neuen Fenster nicht nur dem historischen Bild gerecht, sondern erfüllen auch die heutigen Wärmeschutzanforderungen.

Auch die Fensterläden aus der letzten Renovierungsphase wurden durch neue



Abb. 5: Ausgebautes Dachgeschoss

Läden ersetzt. Es ist nicht klar, ob das Amtshaus in seinem Ursprung Fensterläden besessen hat. Es ist aber anzunehmen, dass spätestens zur Wohnnutzung Fensterläden angebracht wurden und sich diese über lange Zeit ins Erscheinungsbild integriert haben, wie alte Fotografien und Malereien des Gebäudes zeigen.

Schiefer Hut

Jeder alte Hut ist irgendwann löchrig und verbeult und sitzt schief. So auch das Dach des Amtshauses. Wasser, welches durch Löcher im Dach eindringen konnte, hat einige Auflagerpunkte beschädigt. Zusätzlich wurden bei früheren Umbaumaßnahmen Auskrenzungen entfernt, sodass das statische Dachtragwerk dynamisch wurde und sich verformte. Um die entstandenen »Durchhänger« auszugleichen, wurden die Sparren aufgedoppelt. Der Bereich zwischen den Sparren eignet sich optimal, um eine Holzfaserdämmung einzubringen, die auch an heißen Sommertagen den »Kopf« des Gebäudes vor Überhitzung schützt. Um auch langfristig das Eindringen von Wasser zu verhindern,

wurde außen nach heutigem Standard eine Holzschalung mit Dachbahn angebracht. Mit der abschließenden Lattung und den klassischen Biberschwänzen wird die traditionelle Eindeckung mit gebrannten Tonschindeln wieder aufgegriffen. Die innenseitige Dampfbremse wurde durch OSB-Platten hergestellt, die auch die aussteifende Funktion übernehmen, die durch die fehlenden Auskrenzungen nicht mehr vollständig gegeben und dadurch das Dachtragwerk in Schiefelage geraten war.

Darf man das?

Nachdem nun die ertüchtigte Gebäudehülle – Fassade und Dach – über alle Geschosse, also auch im Dachgeschoss, Wohnraum bietet, stellt sich die Frage nach der denkmalgerechten Nutzung. Waren die Dachstühle damals nicht hauptsächlich unbewohnt oder dienten zur Lagerung? Vermutlich ja! Darf dann dort eine Wohnnutzung mit zusätzlichen Anforderungen hergestellt werden? Diese Frage stellte sich bereits bei der Planung und konnte nach genauer Untersuchung mit »Ja« beantwortet werden. Alte Konstruktionen mit Stuhlgebälk und Kopfstreben werden heute kaum noch hergestellt, daher haben solch seltene Dachräume mit alten Hölzern einen ganz besonderen Charme für uns entwickelt. Und genau das haben die Menschen früherer Generationen auch schon wahrgenommen. Im Amtshaus wurden nachträglich Zwischenwände in die Dachräume eingebaut und Dachfenster ergänzt, um Wohnraum zu schaffen. Die Wohnnutzung kann also begründet fortgeführt werden. In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurden kleine Dachgauben zwischen die Sparren gesetzt, um die Dach-



Abb. 6: Blick vom Garten

geschossräume mit ausreichend Licht und Luft zu versorgen (Abb. 5 und 6). Auch kann über die Gaubenfenster im Brandfall die Personenrettung erfolgen. Während der Bauphase trat der Fall ein, dass sich am Dach ein Feuer entzündet hatte. Dank der Feuerwehr in der direkten Nachbarschaft konnte der Brand schnell gelöscht werden. Die Dachbalken waren nur oberflächlich angekokelt und ihre Tragfähigkeit völlig intakt, sodass sie nicht ausgetauscht werden mussten. Das hat auch gezeigt, dass auch ein aus Holz konstruiertes Bauwerk einem Feuer durchaus standhalten kann. Durch die richtige Dimensionierung kann das Tragwerk länger dem Feuer ausgesetzt werden als Stahl, bevor es einstürzt.

Am Boden zerstört

Wie kann ein Gebäude, errichtet aus Holz, Lehm und Stroh, so lange überdauern? Holz wird morsch, Lehm wird weich, Stroh schimmelt ... Aber die Baumeister von früher wussten ganz genau, dass das nur passiert, wenn Feuchtigkeit oder Nässe dauerhaft eindringen. Durch massive Steinfundamente und ein intaktes Dach

werden dauerhafte äußere Einflüsse gebannt. Das Amtshaus hatte aber nun jahrelang keine Nutzer, die kleine Schädstellen bemerken und reparieren konnten. So kam es, dass eine geplätzte Wasserleitung unbemerkt die Böden und Wände im Inneren durchnässte. Die Geschossböden aus Lehm-Stroh-Wickeln zwischen den Deckenbalken sowie die Holzstaken mit Lehmbewurf in den Wandgefachen saugten sich mit Wasser voll, sodass auch die Holzbalken dauerhaft der Nässe ausgesetzt waren. Die Folge waren der Zerfall der Materialien und der Befall mit Schimmelpilzen. Bei den Restaurierungsarbeiten wurde deshalb zuerst die Standfestigkeit geprüft, aber noch während der Arbeiten zur Gebäudesicherung stürzte ein Wandelement ein Stockwerk tiefer und riss dabei nicht nur Wunden in die Holzkonstruktion.

Die sensible Rekonstruktion im Inneren mit Anbindung an die noch vorhandenen Elemente erforderte viel handwerkliche Erfahrung und systematisches Vorgehen (Abb. 7).

In den Bereichen, in denen die Geschossdecken keine Lehmwickel mehr enthielten, mussten diese neu verfüllt werden. Ein Fehlboden aus Schalbrettern bildet die Unterkonstruktion für eine Lehmschüttung, um die Massivität und die schalldämmende Wirkung wiederherzustellen. Da in einem modernen Wohnraum keine schrägen Böden gewünscht sind, wurde die verformte Balkenlage ausgeglichen (Abb. 8). Auch die Herausforderung, dass heutige Wohnungen mit fließend kaltem und warmem Wasser ausgestattet sind, will gemeistert werden. Die erforderlichen Leitungen wurden so geplant, dass sie zwischen den passgenau zugeschnittenen Ausgleichshölzern verlaufen und Kreuzun-

gen nur an Hochpunkten, also mittig der Räume, möglich sind. Die Hohlräume wurden mit Holzfaserdämmung gefüllt und mit Trockenestrichplatten verschlossen. Diese Platten sind Träger der Fußbodenheizschleifen, eine geeignete Grundlage für hochwertige Bodenbeläge und tragen zum Brandschutz zwischen den Wohneinheiten bei.

Raumklima wird Traumklima

Neben der technischen Anpassung eines alten Gebäudeensembles an die heutigen energetischen Anforderungen spielt auch die Behaglichkeit der Wohnräume eine wesentliche Rolle. Durch die Ertüchtigung der Gebäudehülle, die schützt und »atmet«, durch die flächige Fußbodenheizung in Kombination mit rustikalem Eichenholzparkett und durch die emissionsfreien Materialien, die durch ihre Feuchteregulierung auch Gerüche minimieren, entsteht ein Raumklima, das in einem Neubau aus Stein und Beton so niemals erreicht werden kann.

Hereinspaziert

Trepp' rauf und Trepp' rauf! Wer in seine Wohnung möchte, darf Treppen steigen und hält sich fit. Im vorderen Gebäude hat jede Wohnung ihre eigene Haustür, die über den bestehenden Treppenaufgang zum Kirchplatz erreicht wird (Abb. 1 und 18). Im Innenhof schließt sich der Kreis: Über eine neue Treppe gelangt man zu den Terrassen zwischen den beiden Gebäuden und von dort über eine Natursteintreppe in den weitläufigen Garten. Wer die vielen Stufen geschafft hat, wird mit einem gigantischen Blick über Odenheim bis zu den Weinberghängen am Horizont belohnt.



Abb. 7: Restaurierung der stark geschädigten Ecktraufe

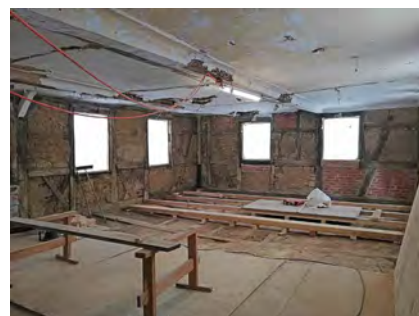


Abb. 8: Höhenausgleich der Decken



Abb. 9: Neue Erschließung innerhalb der Wohnhälften



Abb. 10: Ofen im Erdgeschoss aus Bauphase III



Abb. 11: Ofen als Zeitzeuge nach Restaurierung



Abb. 12: Schichten der Bemalung in zeitlicher Abfolge

Im hinteren Gebäude liegen die Wohnungen nicht übereinander, sondern sie sind wie zwei Doppelhaushälften vertikal mittig geteilt. So hat jede Einheit die Wohnräume über drei Geschosse verteilt, die mit einer zentralen Treppe verbunden sind (Abb. 9).

Kunst am Bau

Vor der Restaurierung erfolgte eine bauhistorische Untersuchung, die insgesamt fünf Bauphasen datieren konnte, in denen maßgeblich (Um-)Bauarbeiten stattfanden. Anhand von Rußpatina, verschiedenen Farbschichten und Einkerbungen lassen sich spätere Reparatureingriffe ablesen. Auch wurden Hölzer und Mauerziegel entdeckt, deren Form und Oberflächenbeschaffenheit auf eine Zweitverwendung schließen lassen. Besonders die Situation des Ofens wurde mehrmals verändert. Die verrußte Fachwerkwand mit Gefachen aus Holzstaken mit Lehmewurf im Dachgeschoss zeugt von der ursprünglichen Position. Im Rahmen der nun ausgeführten Restaurierungsarbeiten wurde nur geringfügig ausgebessert und anschließend die Oberfläche gefestigt, sodass diese Wand sichtbar für die Bewohner erhalten bleibt (Abb. 2). Die späteren Ofenöffnungen im Ober- und Erdgeschoss lassen sich an den sichtbar gelassenen Mauerbögen ablesen (Abb. 10 und 11).

Auch die Malerei, die auf den wenigen erhaltenen Decken- und Wandelementen aus Lehm und Stroh übrig war, zeugt von mehreren Bauphasen. Im Erdgeschoss an der Südwest-Ecke muss ein bedeutender Saal gewesen sein, da sich dort die Farbgestaltung auf den Hölzern und Gefachen deutlich hervorhebt. Die unterste Schicht zeigt eine Gestaltung in Rot mit flora-



Abb. 13: Restaurierte Lamperien und Deckenfries mit sichtbaren Farbschichten

len Eckelementen. Später wurden die Gefache mit doppelten Begleitstrichen in hell und dunkel übermalt. Danach bekamen die Linien noch eine Schattierung, sodass die optische Tiefenwirkung noch verstärkt wurde. Zu der Zeit ist vermutlich auch die Deckengestaltung mit roten Kreisen und rötlichen bzw. später ockergelben Balken hinzugekommen. Zuletzt waren die Wände schlicht grau gefasst, mit schwarzen Mittelblumen an der Decke. Die gut erkennbaren Stellen wurden fachmännisch gereinigt und die Schichten gegen Abblätterung gefestigt (Abb. 12).

Im Amtshaus wurden zu Beginn der Restaurierungsarbeiten die historischen Einbauten kartiert, nummeriert, ausgebaut und eingelagert. Im rückwärtigen Gebäude waren im Obergeschoss brüstungshohe Lamperien an den Außenwänden angebracht und es gab einige Türen mit von Hand geschmiedeten Beschlägen. Geschützt vor Baustellenschäden oder Witterungseinflüssen wurden die Lamperien und Türen in der Schreinerwerkstatt fachmännisch aufgearbeitet und beim Innenausbau wieder vor Ort eingesetzt (Abb. 13).



Abb. 14: Ehemalige Fachwerkgiebelwand



Abb. 17: Moderne Küche im Dachgeschoss



Abb. 18: Außenansicht mit verschiedenen Zugangsebenen

Ein besonderes Augenmerk im hinteren Gebäude ist auf die Fachwerkgiebelwand im Gebäudeinneren zu legen: Ursprünglich war dies die Ge-



Abb. 15: Verzierung an der ursprünglichen Außenwand

bäudeaußenwand. Aus brandschutztechnischen Gründen wurde das Gebäude zur Kirche hin über alle Stockwerke mit einer Giebelwand aus massiven Natursteinen erweitert. Der alte Fachwerkgiebel gibt mit seinen verzierten Knaggen und den umlaufenden Nuten der früheren Fensteröffnung sein ursprüngliches Erscheinungsbild wunderbar wieder (Abb. 14 und 15).

Überzeugte Burgherren

Mit viel Engagement und Herzblut ist aus dem Gebäudeensemble mit Innenhof und Gartenoase wieder ein attraktiver Lebensraum geworden. Die großzügigen Grundrisse bieten Liebhabern von historischen Gebäuden viel Platz zur wohnräumlichen Entfaltung. Jede Wohnung hat ein anderes Highlight, das die Geschichte der Gebäude widerspiegelt. Durch die Ausstattung mit modernen Bädern (Abb. 16) und Küchen (Abb. 17) und einer aufwendigen Restaurierung mit traditionellen Baustoffen ist ein sehr ansprechender Wohncharakter entstanden. Alle heutigen Anforderungen werden erfüllt und es wird zugleich der besondere Charme des ehemaligen Amtshauses bewahrt.



Abb. 16: Modernes Bad in historischer Konstruktion



Abb. 19: Gewölbekeller mit Heizungsanlage und Abstellfläche

INFO/KONTAKT



Lisa Hilger
M.A. Architektur

Architekturstudium an der Hochschule Biberach (Bachelor 2010) und FH Münster (Master 2015); seit 2019 als Architektin in der Gesamtrestaurierung von denkmalgeschützten Gebäuden bei JaKo Baudenkmalpflege GmbH tätig.

JaKo Baudenkmalpflege GmbH
Emishalden 1
88430 Rot an der Rot
Tel.: 07568 96060
E-Mail: info@jako-baudenkmalpflege.de
Internet: www.jako-baudenkmalpflege.de