



Die neu geschaffenen Fensteröffnungen werden in die bestehende Struktur eingepasst.

Leben in der Scheune

Wie Besonderheiten einer Bautypologie (um-)genutzt werden können

von Christian Kaiser

Der historische Baubestand ist in ländlichen Regionen bäuerlich geprägt und bietet neben Wohnhäusern auch eine Vielzahl heute leerstehender Nebengebäude, wie Scheunen, Ställe und Schöpfe. Der Aus- und Umbau solcher Ökonomiegebäude kann nicht nur architektonisch attraktiv sein, sondern hilft bei der Nachverdichtung und Belebung verödeter Ortszentren.

Bis weit in das 19. Jahrhundert hinein war ganz Mitteleuropa landwirtschaftlich geprägt. Der Anteil der Landwirtschaft an der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung lag um 1880 noch bei ca. 36 %, während diese bis 2010 auf unter 1 % absank. Dieser enorme Strukturwandel war verbunden mit einer intensiven Industrialisierung und der Zentralisierung von Arbeitsplätzen in den Ballungsgebieten, während die ländlich geprägten Dörfer und Kleinstädte zu vorwiegend reinen Wohngebieten um- und ausgebaut wurden. Gleichzeitig fiel seit der Nachkriegszeit die früher übliche Eigenversorgung durch Hühner- oder Kleintierhaltung sowie Gemüseanbau in kleinen Gärten weg. Diese grundlegend veränderte Nutzung der historisch gewachsenen landwirtschaftlichen Anwesen, die neben den – meist eher kleinen – Wohnhäusern noch über ebenso große wie zahlreiche Nebengebäude wie Ställe, Schöpfe, Werkstätten und Scheunen verfügten, führte zunächst vorwiegend zum Leerstand der – nun nicht mehr benötigten – Ökonomiebauten, während die Wohnhäuser den jeweils vorherrschenden Komfortansprüchen entsprechend modernisiert wurden.

Solange Scheunen und Ställe noch ökonomisch genutzt waren, lohnte sich die Investition in Dächer, Fassaden, Tore und Regenrinnen. Doch nicht selten umfassen die gebauten Volumina der Nebengebäude (mit kaum genutzten Nebennutzflächen) das Vier- bis Fünffache der Hauptnutzflächen in den eher kleinen Wohngebäuden. Es stellt sich daher für viele Liegenschaften die Frage, ob ein Abriss der leerstehenden Nebengebäude nicht Kosten sparen würde. Alternativ

lohnt sich aber die Überlegung, ob für leerstehende Gebäude eine neue Nutzung gefunden werden kann. Da die Ausweisung neuer Baugebiete durch den demografischen Wandel spürbar zurückgegangen ist, entsteht neuer Druck auf die historischen Ortskerne, die bislang eher unternutzt waren.

Geeignete Nutzung finden

Gerade die großen Bauvolumen alter Scheunen bieten für Um- und Neunutzungen vielfältige Optionen. Neben dem Ausbau in zusätzliche Wohnungen können auch gewerbliche Nutzungen untergebracht werden, da die Anwesen meist in Mischgebieten liegen und sie früher bereits sowohl Wohn- als auch gewerbliche – eben landwirtschaftliche – Nutzungen beherbergten.

Zudem erlauben die Gebäudetypen sehr freie Eingriffe und Umstrukturierungen, da bei großzügigen Raumzuschnitten und -höhen oft nur ein geringer Innenausbau vorliegt. Je ursprünglicher die Scheunen noch erhalten sind, umso einfacher gestaltet sich die Neukonzeption, da nicht erst ältere, womöglich unpassende Ausbauten entfernt werden müssen. Gerade frühere Hausumbauten, die zwischen den 1950er- und 1990er-Jahren stattfanden, können die Weiter- und Umnutzung von Altbauten spürbar erschweren; nicht nur wegen vielleicht unpassender Eingriffe mit massiven Materialien (Beton etc.), sondern auch aufgrund eines damals üblichen und sehr umfassenden Einsatzes von gesundheitsschädlichen Schadstoffen wie Asbest, Holzschutzmitteln und Teerbitumen (PAK).

Herausforderungen unserer Zeit

Die Herausforderungen unserer heutigen Zeit stellen neue Aufgaben an die bauliche Konzeption: In einer zunehmend alternden Gesellschaft sind einerseits für ältere Menschen geeignete bauliche Konzepte umzusetzen, um möglichst barrierearm ihren Alltag zu meistern. Gleichzeitig vereinsamen viele Menschen alleine in ihren zu großen Häusern und Wohnungen, während jungen Familien aus Kosten- oder Platzgründen der Zugang zu Wohneigentum (zu) lange versperrt bleibt. Eine Verbindung der Generationen lässt sich in den Rahmenbedingungen alter bäuerlicher Hofanwesen hervorragend umsetzen. Dabei sind neben angemessenen Umbauten und Modernisierungsmaßnahmen in den Bestandsgebäuden auch zusätzliche ergänzende Neubauten denkbar, die sich in das bauliche Ensemble harmonisch einfügen.

Gerade auf den vielerorts typischen Hofgütern mit langgestreckten ehemaligen Nutzgebäuden können ideale Mehrgenerationen- und Baugemeinschaftskonzepte umgesetzt werden. Dies kann für viele Bauwillige der einzige Zugang zu (bezahlbarem) Baugrund sein und ermöglicht ein soziales Miteinander, bei dem die ältere Generation in angestammter Umgebung verbleiben kann, während die jüngere Generation die Investition und Finanzierung mitabsichert. So kann auf kleinem Raum ein neuer und aktiver „Generationenvertrag“ geschlossen werden, der gegen die zunehmende Vereinsamung der Menschen wirkt und gleichzeitig Investitionen in bestehende Raumstrukturen ermöglicht, die einzeln nicht finanzierbar gewesen wären.

Der genutzte Quadratmeter

Viele Ortsbilder im ländlichen Raum leiden deutlich unter vernachlässigtem Unterhalt in die Gebäude. In zentraler Lage bröckeln die Fassaden, gefährden wenig standsichere Bauten die Nachbarschaft oder die Verkehrswege. Nur selten legen Gemeinden Förderprogramme für Sanierungen und Umnutzungen in ihren Kernortbereichen auf, obwohl dies helfen könnte, private Investitionen auszulösen. Das Förderprogramm „Entwicklung ländlicher Raum ELR“ hat diese Lücke entdeckt und unterstützt mit maßgeblichen Beiträgen die ortsbildgerechte Sanierung und Weiternutzung bislang brachliegender Liegenschaften und Gebäude, unabhängig eines Denkmalwertes. Sofern es sich bei den Liegenschaften auch noch um Baudenkmale handelt, können zusätzlich noch Beiträge der Denkmalpflege unterstützend wirken. Entscheidend ist und bleibt aber, dass die Investition immer auch einen Ertrag der Liegenschaften generiert, indem möglichst zusätzliche nutzbare Flächen entstehen, die selbstgenutzt, vermietet oder gewerblich genutzt werden können.



Versetzte Geschosse und hohe Raumhöhen zeichnen die Raumqualität umgebaute Scheunen aus.

Wertschätzung immaterieller Werte

Im Gegensatz zu einem Neubau fordert die Umnutzung eines Bestandsgebäudes stets eine Synthese der bestehenden Gebäudepotenziale mit den Bauherrenwünschen und dem planerischen Geschick der Fachleute. Gerade bei Scheenumnutzungen können dabei spannende Konzepte und Raumwirkungen entstehen, die im Neubau so nicht oder nur mit hohem Aufwand denkbar gewesen wären.

Dies erfordert jedoch eine große Offenheit der Bauherren gegenüber den Möglichkeiten des Bestandes sowie eine grundsätzliche Wertschätzung des Gebäudes. Viel zu häufig entscheiden sich Bauherren und Planer gegen einen Gebäudeerhalt, in der vorschnellen Annahme, dass darin die individuellen Raumvorstellungen nicht realisierbar wären. Dabei ist das Gegenteil der Fall: Gerade die räumlichen, konstruktiven und gestalterischen Besonderheiten von Altbauten lassen das Umbau-Ergebnis einzigartig werden und schaffen einen hohen Identifikationswert, der sich auch wirtschaftlich auszahlt, da für attraktiv umgebaute und gleichzeitig modernisierte Altbauten vielfach bessere Preise am Immobilienmarkt erzielt werden können. In diesem Sinne sollte es nicht allein der Denkmalpflege überlassen sein, den Erhalt von Altgebäuden zu prüfen. Auch bei alten Ökonomiegebäuden, die auf den ersten Blick nicht besonders wirken, können durch geeignete Eingriffe vorhandene Qualitäten gestärkt werden.



Besondere Ausbauten wie die alten Futterklappen können in ein neues Nutzungskonzept eingebunden werden.

Potenziale bei Scheunen

Die räumlichen Potenziale von Scheunenumbauten lassen sich sehr gut für moderne Komfort- und Gestaltungsansprüche (um)nutzen:

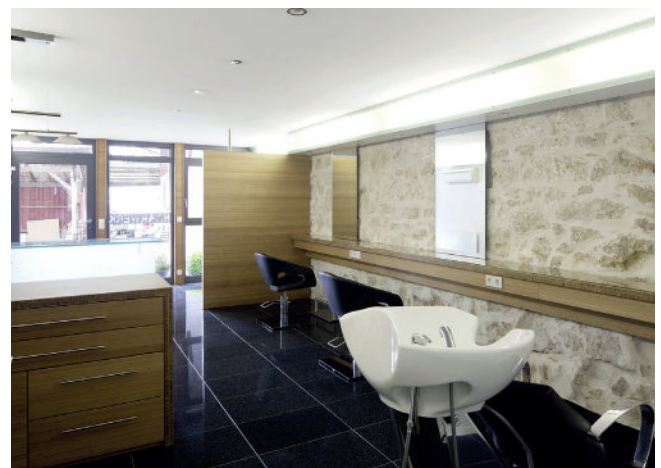
- Ungewöhnliche Raumhöhen und versetzte Geschosse ermöglichen großzügige Raumwirkungen und -nutzungen.
- Die Erschließung der großen Bauvolumen lässt sich grundlegend neu organisieren und dabei auch gut barrierefrei oder -arm umsetzen.
- Meist fehlen alten Scheunen geeignete Fensteröffnungen, sodass diese entsprechend den Wünschen an eine optimierte Belichtung neu gesetzt werden können.
- Alte Scheunentore lassen sich als Toranlagen oder neue Verglasungselemente optimal weiternutzen und geben dem Gebäude einen unverwechselbaren Ausdruck.
- Alte Innenausbaulemente wie gemauerte Futterklappen-Wände lassen sich gut in neue Ausbaukonzepte integrieren.

Da in alten Ökonomiegebäuden im Regelfall das Raumvolumen kaum untergliedert ist, können alle gewünschten neuen Ausbauten mit geringem baulichem Aufwand ausgeführt werden. So lassen sich auch die neu erforderlichen haustechnischen Installationen in den offenen Bauvolumen meist besser nachrüsten als in eng unterteilten alten Wohnhäusern.

Technische Herausforderungen

Selbstverständlich sind bautechnische Herausforderungen zu lösen, um die alten Gebäude für heutige Anforderungen zu ertüchtigen:

- Oftmals fehlen feuchtesichere Bodenplatten gegenüber dem Untergrund. Diese können aber gut nachträglich eingebaut und gedämmt werden.
- In gleicher Weise sind ggf. Nachgründungen der Wände erforderlich, um Frost- und Standsicherheit zu gewährleisten. Solche Nachgründungen werden im „Pilgerschritt-Verfahren“ stückweise unter den bestehenden Wänden ausgeführt. Eine Einbindung der neuen Fundamente in eine neue Bodenplatte stabilisiert die Basis zusätzlich.
- Alte Deckenlagen (meist Holzbalkendecken) können entsprechend den neuen Raumzuschnitten angepasst werden. Dabei sind geschädigte Hölzer oder Auflager zu erneuern.
- Bestehender Holzschädlingsbefall kann durch giftfreie Heißluftbehandlung behoben werden. Ein konstruktiver Holzschutz mit gut belüfteten trockenen Konstruktionen beugt einem Neubefall vor.
- Bei Vorliegen älterer chemischer Holzschutzmittelbehandlungen im Innenraum sollte der Ausbau der kontaminierten Bauteile geprüft werden. Dies gilt in gleicher Weise für weitere evtl. Bauschadstoffvorkommen, wie Asbest, PCB-Anstriche oder PAK-Verbindungen.
- Häufig sind die statischen Bemessungen für heutige Auslegungen unzureichend (zu große Balkenabstände, zu geringe oder abnehmende Querschnitte etc.). Ein neues statisches Konzept sollte jedoch stets den Bestand einbinden und möglichst selbstverständlich weiterführen. Zu massive Eingriffe mit unpassenden Materialien können erst recht zu Schädigungen der Struktur führen.
- Im Grundsatz empfiehlt sich bei Scheunenumbauten eine Strategie des „Weiterbauens“, bei der möglichst mit gleichartigen Materialien (Holz, Kalk, Lehm etc.) die bestehenden Qualitäten in zeitgemäße Konstruktionen und Raumbedürfnisse weiterentwickelt werden.



Gewerblicher Ausbau eines ehemaligen Scheunen- und Stallgebäudes in Dettighofen.

In der Nachkalkulation zahlen sich Scheunenumnutzungen in der Regel aus, da alle Eingriffe innerhalb eines bestehenden Volumens erfolgen können und mit geringem technischem Aufwand umsetzbar sind (meist Leichtbau- oder Zimmermannskonstruktionen). Im Ergebnis entstehen selbstverständliche Räume mit „Altbaucharme“.

Nachhaltige Weiternutzung

Der Um- und Ausbau alter Ökonomiegebäude ist in mehrfacher Hinsicht ein nachhaltiger Beitrag für Baukultur:

- Landreserven werden besser genutzt, indem Leerstand reduziert wird und bestehende Gebäude in innerörtlicher Lage für neue Nutzungen freigegeben werden. Dies entlastet den Druck auf die Erschließung neuen Baulandes.
- Vormalig (zu) große Liegenschaften können durch Schaffung zusätzlicher Wohnungen/Nutzungen in bislang ungenutzten Scheunen durch mehr Menschen genutzt werden; dies ermöglicht finanzielle Investitionen und die Schaffung sozialer Baugruppen und Mehrgenerationenkonzepte.
- Auch für ältere Menschen können attraktive und barrierefreie Räume in alten Scheunen geschaffen werden.
- Der Umbau erfordert meist nur geringe Eingriffe mit nachhaltigen natürlichen Materialien („Weiterbauen“). Dies reduziert den Grauenergiebedarf und die Treibhausgasemissionen der Baumaßnahme gegenüber einem Neubau massiv.

- Im Zuge eines Scheunenumbaus kann moderne und nachhaltige Haustechnik eingesetzt werden.
- Die Gesamtmaßnahme wirkt nicht nur werterhaltend, sondern generiert auch eine Wertsteigerung, da zentral gelegene und ökologisch erneuerte Altbauten langfristig einen hohen „Liebhaberwert“ aufweisen.
- Durch die Weiternutzung der historisch gewachsenen Struktur wird das baukulturelle Erbe der Region weitergepflegt und erhalten.

Angesichts des großen Leerstandes alter Ökonomiegebäude bietet sich hier eine ebenso einfache wie attraktive Möglichkeit zur Schaffung neuen Wohn- und Arbeitsraumes in den Kernzonen.



CHRISTIAN KAISER

Dipl.-Ing. Architekt SIA, Energieberater und Baubiologe IBN, ist Architekt im südbadischen Lottstetten und als Bereichsleiter für „Bauerneuerung und Nachhaltigkeit“ bei FRIEDLIPARTNER AG in Zürich tätig. Er unterrichtet an der HTWG Konstanz und ist Autor der Fachpublikation „Ökologische Altbausanierung“ (VDE-Verlag, 3. Auflage).
www.zekadesign.de, www.friedlipartner.ch

WTA Akademie

denkmal.wissen.verstehen

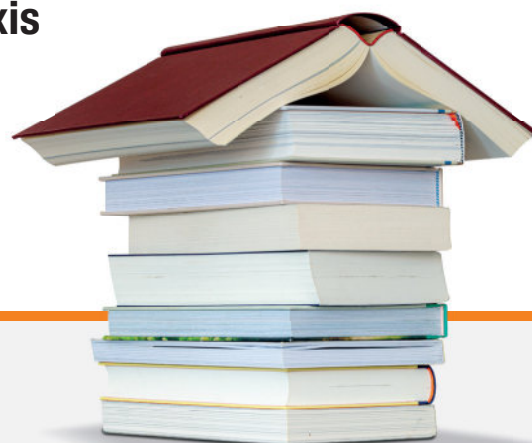


Akademie für Baudenkmal und
erhaltenswerte Bausubstanz

Wissenstransfer für Ihre erfolgreiche Praxis

Unsere Expertise – Ihr Nutzen:

- Sie halten Ihr Fachwissen auf dem neuesten Stand
- Sie erhalten Hilfen zur Sanierung auf Basis der WTA-Merkblätter
- Ihr Wissen ist sofort im beruflichen Alltag einsatzbereit
- Sie haben Gelegenheit zum fachlichen Austausch mit Experten und Gleichgesinnten



← *Seminar
buchen*

Weitere Infos und Anmeldung:
akademie.wta-gmbh.de

WTA GmbH
Lützowstraße 70 | 10785 Berlin | Tel: 030 55 57 81 47
Außenstelle Karlsruhe, Kriegsstraße 5 | 76137 Karlsruhe | Tel: 0721 92 12 08 80
Mail: akademie@wta-gmbh.de