

Instandsetzung

# Ausgezeichnetes Fachwerk



FOTOS: SCHWALM

Das 200 Jahre alte  
Fachwerkhaus strahlt  
wieder in neuem Glanz

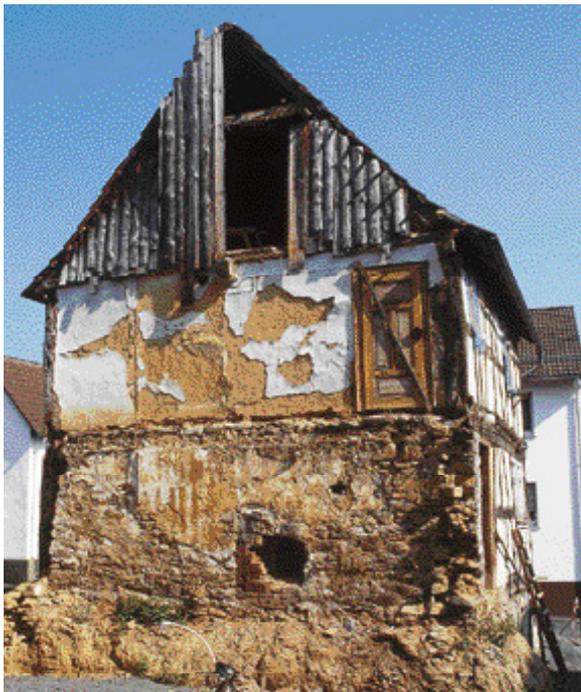
Nur knapp ist eine Hofreite im hessischen Ulfa dem Abriss entgangen. Die Scheune war bereits eingestürzt, das Wohnhaus beschädigt. In einem Kraftakt stellte Bauherrin Doris Schwalm zusammen mit ihrem Mann das Ensemble wieder her und erhielt dafür den Hessischen Denkmalschutzpreis 2003.

**B**ewahren und Erhalten war das oberste Gebot bei der Instandsetzung des Fachwerksgebäudes im Wetteraukreis Nidda-Ulfa“, erklärt Zimmermeister Harald Schwalm. Als bautypologische Besonderheit war der dreiteilige Hakenhof, bestehend aus Wohnhaus, Stall, Scheune und großem Bauerngarten, in den 1980er-

Jahren in die Denkmaltopographie aufgenommen worden. Der Restaurator im Zimmererhandwerk spricht bewusst von einer Instandsetzung des Gebäudes aus der Zeit um 1800. Eine Sanierung im herkömmlichen Sinn hätte das großflächige Entfernen von Fachwerkwänden oder Decken bedeutet. Doch die Schwalm Fachwerksin-

standsetzung und Altbaumodernisierung GmbH achtete darauf, möglichst viel von der originalen Substanz zu erhalten.

Als Fachbetrieb kann die Zimmerei auf langjährige Erfahrung im Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden zurückblicken. Sein Können hat das Unternehmen aus Merkenfritz schon mehrfach bei



Ein Drittel der alten Hofreite war eingestürzt. Auch das Wohnhaus war stark beschädigt

Sanierungsprojekten in seiner Heimatregion unter Beweis gestellt. Der früher landwirtschaftlich genutzte Hakenhof stand fast zehn Jahre leer, bevor sich die Schwalms des Fachwerkgebäudes annahmen.

### Methoden der Denkmalpflege

„Wir haben versucht, die historische Bausubstanz beizubehalten, und sogar die Fensteröffnungen in die ursprüngliche Größe zurückgebaut“, berichtet Harald Schwalm. Mit Unterstützung des in der Denkmalpflege erfahrenen Architekten Gustav Jung aus Bad Nauheim wurde ein fehlender, eingestürzter Teil des Hauses ergänzt und der verbleibende Rest nach anerkannten denkmalpflegerischen Methoden restauriert und modernisiert. Der rückwärtige Teil erhielt einen Neubau im Stil einer Remise.

### Historische Baustoffe

Nachhaltige Behandlung historischer Gebäude heißt auch, auf so genannte „moderne Baustoffe“ zu verzichten und alte, bewährte Materialien einzusetzen. Zum Beispiel besitzen Lehmbaustoffe kon-



Das Anwesen blieb vor seiner Instandsetzung zehn Jahre ungenutzt



Während der Instandsetzung wurde die Erdgeschosswand abgestützt



Rekonstruierter Fachwerkteil oberhalb der neuen Bruchsteinwand



Die Wand wird innen mit Lehm verputzt

servierende Eigenschaften. Der Restaurator setzte zur Innendämmung von Fachwerkwänden Leichtlehm ein. In Abhängigkeit von den Zuschlagstoffen Stroh und Holzhäcksel erreicht er eine Wärmeleitfähigkeit von bis zu  $0,88 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Ein solcher Wandaufbau verhindert, dass Tauwasser kondensiert und dient somit der langfristigen Substanzerhaltung.

### Energie sparen im Baudenkmal

2002 erhielt das Objekt beim Bundeswettbewerb „Energie sparen in Baudenkmalern“ vom „Bund Heimat und Umwelt in Deutschland e.V.“ eine Auszeichnung. „Damit würdigte man unsere Bemühungen, konsequenten Denkmalschutz mit ökologisch unbedenklichen Baustoffen und optimaler Energieeinsparung zu verbinden“, freut sich Harald Schwalm.

Bei der Sanierung konnten die Eheleute auf die Hilfe ihrer Familie vertrauen. „Mein Vater hat die alten Kastentürschlösser aufgearbeitet – eine Tätigkeit, die Zeit und Fachwissen erfordert. Wir arbeiten nicht mit Nägeln oder Schrauben, sondern setzen auf Holzverbindungen“, betont der Zimmermeister.

Um die Stippputzflächen an beiden Traufwänden zu erhalten, musste man die Fachwerksanierung

sehr behutsam und erschütterungsarm durchführen. Die an die Sanierungsbereiche angrenzenden Gefache ließen sich durch Einklemmen und Aufhängen weitgehend erhalten.

### Saniertes Fachwerk

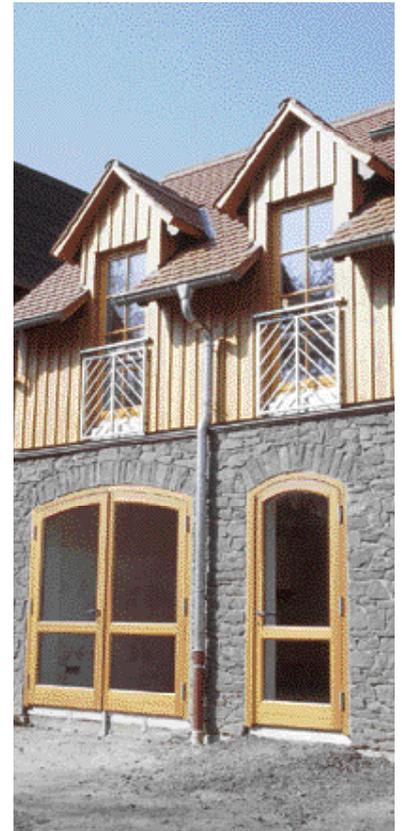
Auf eine Beschichtung der Hölzer verzichtete der Restaurator, denn der Bestand war weitgehend in Ordnung und die Reparaturbereiche konstruktiv so gut ausgebildet, dass keine Schäden zu erwarten waren. Alle originalen Stippputzflächen konnten bewahrt und restauriert werden. Die Flächen wurden z.T. hinterfüllt und dadurch langfristig gesichert.

### Bauzeitliche Fenster

Soweit historische Fenster vorhanden waren, bauten die Handwerker

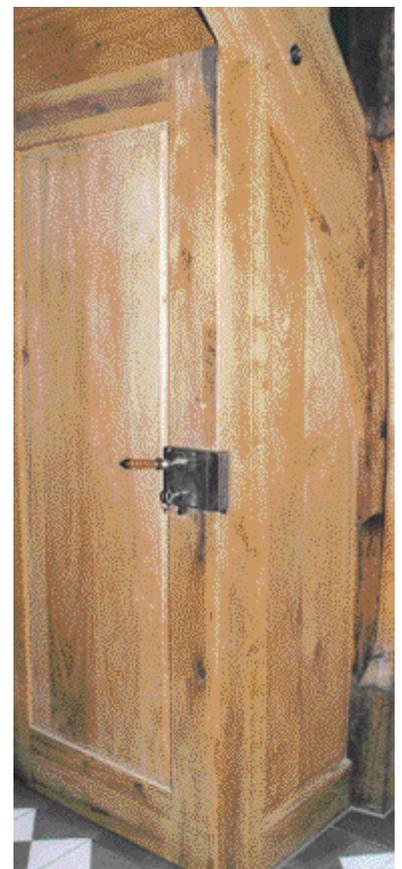


Der Vater des Zimmerers restaurierte die bauzeitlichen Schlösser



Das neue Nebengebäude ist mit historischen Biberschwanzziegeln eingedeckt

Die Kellertür aus Eiche mit überarbeitetem historischem Kastenschloss





Die Eichenholz-  
treppe wurde nach  
altem Vorbild  
mit zimmermanns-  
mäßigen  
Verbindungen  
gefertigt



Der Schwindriss  
wurde mit  
traditionellem  
Kalk-Lehm-spachtel  
verfüllt. Weitere  
Informationen gibt  
es unter [www.  
schwalm-gmbh.de](http://www.schwalm-gmbh.de)

sie sorgfältig aus, reparierten sie und setzten sie mit den originalen Beschlägen wieder ein. Ähnlich verfuhr man mit den Innentüren. Sie wurden zusammen mit ihren Beschlägen restauriert, neu beschichtet und wieder verwendet. Soweit Gefache erneuert werden mussten, geschah dies mit Lehm. Ferner erhielten sie zur Verbesserung der Wärmedämmung auf der Innenseite eine Holz-Leichtlehmschale als reversible Ergänzung.

Die vorhandenen Holzfußböden wurden so weit wie möglich erhalten. Stark angegriffene Oberflächen stellte man wieder her und

Das Fachwerkhäus  
erhielt 2003 den  
Hessischen  
Denkmalschutz-  
preis und 2002 eine  
Auszeichnung beim  
Bundeswettbewerb  
„Energie sparen in  
Baudenkmalern“

strich sie mit Fußbodenlack deckend in traditionellen Farben. Zur Beheizung des Hauses wählten die Bauherren eine Wandheizung, die in die innere Lehmschale der Außenwand eingebettet ist.

Dieses System ermöglicht eine sehr niedrige Vorlauftemperatur, und aufgrund der erwärmten Umhüllung lässt sich schon bei niedrigen Raumtemperaturen Behaglichkeit erzielen. Zudem bleibt so die Außenwand trocken und schützt damit das Bauwerk nachhaltig.

#### Mineralfarben an der Fassade

Bei der Fassadengestaltung kamen Mineralfarben zum Einsatz. Die Handwerker brachten sie lasierend auf und vermieden so von Anfang an einen grellen Farbeindruck. Die Stippputzflächen retuschierten sie leicht nach, um die Plastizität der floralen Elemente hervorzuheben, die sonst erst im Lauf der Jahre durch Verschmutzungen sichtbar

wird. Historische Bruchsteinflächen am Objekt wurden so weit wie möglich erhalten, ansonsten wieder aufgebaut. Hier achtete man besonders darauf, die Basaltsteine entsprechend dem Bestand mit dünnen Fugen zu versetzen.

#### Die Mühe hat sich gelohnt

Mehr als drei Jahre vergingen vom Ankauf der Immobilie über die ausgiebigen Planungen durch den Architekten – immer in Zusammenarbeit mit der Denkmalbehörde – und die übrigen vielfältigen Arbeitsschritte bis hin zur endgültigen Fertigstellung. Die Kosten für Sanierung und Restaurierung betrugen bei einer Wohnfläche von 183 m<sup>2</sup> rund 276 000 €. „Diese Summe übersteigt fast die Kosten eines Neubaus, doch können wir sie steuerlich voll absetzen“, erklärt die Bauherrin Doris Schwalm.

Dipl.-Ing. (FH) Claudia Vielweib

