

Umbau Scheune Dürstelen ZH

Die Kiste auf dem Heuboden

Viele Bauern werfen das Handtuch. Was bleibt, sind zahlreiche ungenutzte Scheunen, die im schlimmsten Fall zu Ruinen verkommen. Manche landwirtschaftlichen Schuppen werden aber auch in Wohnraum verwandelt. Wer dies plant, sollte sich auf lange Bewilligungsverfahren gefasst machen.

Von Myriam Sperisen

Über der Nebelgrenze im Zürcher Oberland liegt friedlich der Weiler Dürstelen. In der Nähe des Pfäffikersees gelegen, gehört er zur politischen Gemeinde Hittnau ZH. Hier wird derzeit an etwas Besonderem gebaut: Aus einer Scheune entstehen zwei Einfamilienhäuser unter einem Dach. Wo früher Vieh hauste und Heu lagerte, wohnen heute Menschen. Die erste Einheit wird bereits seit September 2009 von der Familie des Besitzers bewohnt. Der Forstwart hatte sich mit seinem Anliegen, die Scheune umbauen zu wollen, an die Eckert Architekten GmbH in Zürich gewandt. Deren Team hat Erfahrung mit Projekten dieser Art und hat schon in diversen Gemeinden Scheunen in Wohnraum verwandelt.

«Zuerst muss immer entschieden werden, ob sich ein Umbau überhaupt lohnt, also ob die Bau-substanz gut ist», erklärt Architekt Philipp Eckert. Die meisten Scheunen haben Anbauten. Weil diese früher ohne Genehmigung erstellt wurden, sind sie auf den Originalplänen oft nicht verzeichnet. Im Fall der Scheune Dürstelen gab es gleich zwei solcher Anbauten. Die bereits bewohnte Einheit kommt ohne Anbau aus – dieser wurde abgerissen. Der andere Anbau hingegen bleibt bestehen und wird nun in die zweite Wohnung integriert.

Die gesamte Statik des Gebäudes musste darauf bereinigt werden. Als Glücksfall stellte sich der ehemalige Heuboden heraus, der extrem gut

abgestützt war, wie Eckert berichtet. Das Kiste-auf-Heuboden-Prinzip, wie es der Architekt bezeichnet, war so überhaupt erst zu verwirklichen.

Mit Abstand zu den Aussenwänden

Das Prinzip lässt sich einfach erklären: Der Hauskörper wurde auf den ehemaligen Heuboden gesetzt, wobei die Konstruktion Abstand zu den Aussenwänden hat, auch zur Brandmauer. Das originale Dach und die Aussenwände erfüllen weiterhin ihren Zweck als Witterungsschutz. Das ehemalige Tenn im unteren Bereich bietet Abstellfläche und dient als Witterungsschleuse. Der unbe-nutzte Stall nebenan kann als Werkstatt genutzt werden.



Vor die Fensterfront der Scheune wird ein einfacher Leichtbaukörper montiert. Dadurch entsteht ein urchiges und zugleich helles Ambiente.

Von aussen sieht die Scheune nach wie vor originalgetreu aus. Das neue Holz wird sich mit der Zeit farblich angleichen.



Bilder: Myriam Sperisen / 209

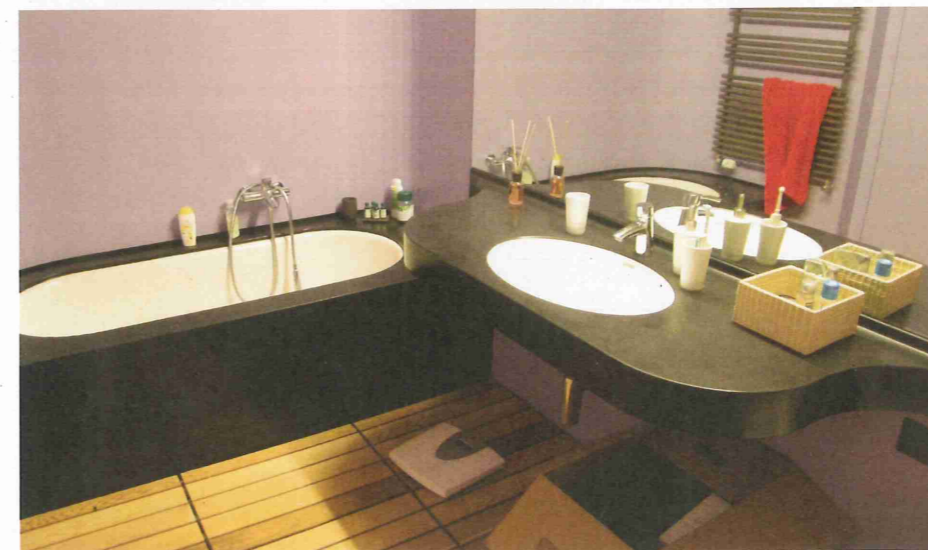
Diese Art, eine Scheune umzubauen, ist jedoch nicht in jeder Gemeinde erlaubt. Meist geht es bei den Vorschriften um die Erhaltung des historischen Dorfbildes.

Arbeit für lokalen Holzbauer

Das Architekturbüro Eckert legt Wert darauf, dass die Arbeiten jeweils vom lokalen Holzbauer erledigt werden können. Die Holzkonstruktion wird an die bestehende Tragstruktur der Scheune

«Viele Leute besitzen eine alte Scheune und wissen nicht, was man damit alles machen kann.»

Walter Kälin,
Geschäftsführer Kälin Holzbau, Hinwil ZH



Der Bodenbelag besteht aus Zedernholz, die Wandverkleidungen aus hinterlüftetem Täfer. Das Waschbecken und die Ablagen sind aus Mineralguss gefertigt.

angebunden. Den Auftrag erhielt die Firma Kälin Holzbau in Hinwil ZH. Zimmermeister Walter Kälin freute sich über den Zuschlag und schwärmt: «Holz ist der absolute Biobaustoff und sorgt für ein sehr gutes Wohnklima. Es bietet ein wohlige Gefühl.» Viele Leute besässen eine Scheune, wüssten aber nicht damit anzufangen. Für Kälin war klar, dass der Architekt beim Umfang einer Scheune nicht bei Null anfängt. Die Statik beispielsweise muss umgerechnet und die baulichen Massnahmen den neuen Berechnungen angepasst werden. Auch Fensteröffnungen und Belichtung müssen überarbeitet werden. Schliesslich wollen die künftigen Bewohner nicht in einem dunklen Loch hausen. Diese Gefahr besteht besonders bei Scheunen mit einer typischen Raumaufteilung, die in der Regel aus einer grossen Tenne und mehreren kleinen Geräteräumen bestehen. Beim Objekt in Dürstelen fällt das Licht angenehm ein. Die westseitige Fassadenöffnung ist durch eine Holzpalisade verdeckt, die bei Sonnenschein für Schatten sorgt.

Gegen Wind und Wetter

Ob die Witterung der Aussenverkleidung etwas anhaben kann, hängt von der Konstruktionsweise ab. «Alle der Witterung ausgesetzten Flächen sind vorfabrizierte Systembauteile, die sich durch hohe Qualität und niedrige Kosten auszeichnen», so Eckert, «Bauteile mit begrenzter Lebensdauer könnten einfach ersetzt oder überarbeitet werden.» Möglichst viele Konstruktionen für das Gebäude wurden im Werk der Kälin Holzbau in Hinwil gefertigt. Vier Holzbauer bauen auf der Bau-



Der Heubau dieser Scheune eignete sich gut für den Einbau einer «Kiste». Die Konstruktion für den Wohnraum wird vom alten Boden getragen.

NACHGEFRAGT

Warum arbeiten Sie so gern mit Holz und was bedeutet dies für den Bau?

Ich bin ursprünglich Zimmermann und mag die Flexibilität dieses ökonomischen wie auch ökologischen Baustoffes. Er sorgt für ein angenehmes Raumklima. Bezüglich Nachhaltigkeit braucht gerade die Scheune in Dürstelen fünf mal weniger graue Energie als ein herkömmliches Einfamilienhaus. Die Dämmung und Energieversorgung entspricht dem Minergie-P-Standard.

Was war die grösste Herausforderung an der Planung dieses Scheunenumbaus?

Die Baugenehmigung von der Gemeinde zu kriegen. Insgesamt dauerte dies fünf Jahre, wobei uns letztlich auch noch die kantonalen Fachstellen etwas geholfen haben. Seine Behörden sind daran interessiert, dass Scheunen weiter genutzt und erhalten werden, unter Beibehaltung des ursprünglichen Charakters. Es gab während der Bewilligungsphase

... BEI PHILIPP ECKERT

Philipp Eckert ist Inhaber der Eckert Architekten GmbH in Zürich.



auch noch Bedenken wegen der Solarthermie-Anlage. Schliesslich haben wir die energetischen Erwartungen sogar noch übertroffen.

Welches sind Kompromisse, die Sie hierbei als Architekt gegenüber dem fertigen Bau eingehen müssen?

Solche, die es immer gibt, wenn ein Architekt plant. Wir machen zwar Qualitätssicherung, doch werden dem Unternehmer vor Ort sehr viele Kompetenzen übertragen. Bei der Architektur sind wir weniger kompromissbereit, bei der Konstruktionswahl setzen wir auf die Kompetenzen des Unternehmers. (my)

stelle das vorkonfektionierte Holz zusammen. «Die Systeme sind folienfrei und die Innendämmung erfolgt ohne Dampfsperre», erklärt Walter Kälin. Für Vorteile sorgt hierbei die Bauweise: Der von den Wänden abgesetzte Baukörper wird mit Luft umspielt, was einen ausgeglichenen Feuchtigkeitshaushalt bietet. Der gesamte Scheunenumbau findet geschützt vom Regen statt. So kann unabhängig von der Jahreszeit geplant werden.

Alles schon erschlossen

Einfacher ist es bei der Haustechnik, da die meisten Scheunen, die einst für Vieh genutzt wurden, erschlossen sind. Zum Vergleich: Schon nur ein normaler Heulüfter braucht soviel Strom wie fünf Einfamilienhäuser im Minergie-P-Standard. Im aktuellen Fall wurde eine Stückholzfeuerung mit Wärmespeicher installiert. Diese wird im Zug des zweiten Anbaus mit einer Solarthermieanlage ergänzt.

In Dürstelen ist die alte Scheune zu neuem Leben erwacht. Die ehemaligen Bauern würden wohl nicht schlecht staunen ob dieser Umnutzung, die man dem Schuppen von aussen gar nicht ansieht. ■

Damit es kein böses Erwachen gibt

Bei falscher Planung kann der Umbau einer Scheune zum Albtraum werden. So geschah es einer Familie aus dem St. Galler Rheintal. Der zuständige Gemeinderat hatte ihr Anfang der 80er-Jahre den Umbau einer Scheune genehmigt. Dann wurde investiert, geplant, umgebaut, und schliesslich zog die vierköpfige Familie ein. 17 Jahre lang schien alles perfekt, dann stellte die Familie ein weiteres Baugesuch, weil die Raumaufteilung verändert werden sollte. Das Problem bestand dann darin, dass die kantonalen Behörden bei der Durchsicht ihrer Akten bemerkten, dass damals etwas schief gelaufen war: Der Gemeinderat hatte offenbar die Bewilligung der kantonalen Behörde nie eingeholt.

Bauherr muss Rechtslage kennen

Prompt wurde von der Gemeinde ein Wohnverbot für die ehemaligen Scheune verhängt. Die Besitzer gelangten juristisch bis zur höchsten Instanz, doch die Bundesrichter gaben der Gemeinde recht, mit der Begründung, die Besitzer hätten sich vorher erkundigen sollen. Nach dem Urteil stand die Familie ohne Wohnung und Geld da. Um so einen Fall zu vermeiden,

muss der Bauherr die Rechtslage kennen. Allen voran gilt es, sich frühzeitig mit dem Bauamt der Gemeinde sowie mit dem Kantonalen Bauamt in Verbindung zu setzen. Allerdings kann es dabei auch zu widersprüchlichen Angaben respektive Differenzen kommen. Gerade im beschriebenen Fall mussten sich Bauherr und Architekt vor dem ersten Umbau fünf Jahre gedulden, bevor die Bewilligung vorlag. Die Gemeinde hielt an ihrem Reglement fest, wonach eine alte Scheune nicht bloss als Hülle für modernes Wohnen umgenutzt werden darf.

In der Regel haben die Kantone jeweils grosses Interesse daran, dass die Scheunen erhalten bleiben, zumal ihre Behörden für die landwirtschaftlichen Gebäude zuständig sind. Es muss vor allem abgeklärt werden, ob die Scheune in einem kommunalen oder überkommunalen Inventar als schützenswert verzeichnet ist. Vor der Planung müssen deshalb diese ortstypischen Faktoren evaluiert werden.

«Materialisiertes Gedächtnis»

Das Potenzial zur Umnutzung von Scheunen wächst. Jeden Tag geben in der Schweiz drei

bis vier Milchproduzenten auf», schrieb die «Neue Luzerner Zeitung» neulich. Das heisst: Fast tausend Betriebe werden pro Jahr eingestellt. Unmissverständlich ist hier ein Strukturwandel in der Landwirtschaft im Gang. Es gibt gar Gemeinden, die eigens für solche Projekte Anleitungen herausgeben. So zum Beispiel Küsnacht ZH.

Das Amt für Städtebau Zürich händigt zum Thema ein Falblatt aus. Es erscheint unter dem Titel «Umnutzung von Scheunen, ein Leitfaden der Archäologie und Denkmalpflege». «Die Gebäude sind das materialisierte Gedächtnis der Stadt», heisst es dort, und es werden Tipps bezüglich Planung und Architektur weitergegeben. Auf dem Stadtgebiet bestehen zahlreiche solcher Bauten, die erhalten wurden, nachdem 1893 diverse Orte um Zürich eingemeindet worden waren: Etwa Wollishofen oder Hirslanden. 1934 kamen weitere Dörfer hinzu, beispielsweise Altstetten und Seebach. Der Schweizer Heimatschutz verfügt indes über keine speziellen Positionspapiere oder Empfehlungen zum Thema «Umbau von Scheunen», wie Geschäftsführer Adrian Schmid mitteilt. (my)



Bei der Kälin Holzbau AG in Hinwil werden die Gebäudeteile weitgehend vorgefertigt. Es kommt auch vor, dass sie an der Baustelle zusammgebaut werden.