

# Für Überraschungen gut

Was heute ganz naheliegend scheint, hat oft einen weiten Weg hinter sich. Was heute selbstverständlich richtig wirkt, ist schon ganz anders bewertet worden.

Ein ausgezeichnetes Haus, heute Heim einer jungen Familie, gäbe es gar nicht, wäre man nach der heute verbreiteten Maxime „Wegschieben“ verfahren.



Hat seinen richtigen Platz am Ort: Das erneuerte Haus von Handwerks-Bauern in Türkheim.

Der Putzschmuck rührt her vom Besitzerwechsel im Jahre 1811.



Stattlich und mit Scheunentor, doch unerkennbar ein Bauernhaus.



Die grüne, ruhige Rückseite mit Garten und Blick auf den Kirchturm.



Die waschechten Unterallgäuer Manuela und Antanas Zakys haben einen langen Weg hinter sich: Zum Studium von Informatik und Betriebswirtschaft ging's in die Große Stadt, es folgte Beschäftigung im herausragenden bayerischen Unternehmen in der Landeshauptstadt. Dort wuchs dem mittlerweile verheirateten Paar die Aufgabe zu, im fernen China den Aufbau eines neuen Werkes kaufmännisch zu managen. Aus angedachten vier Jahren wurden sechs. In dieser Zeit wuchs die Familie um Maximilian und Magdalena.

Der Abschluss des Auftrags kam in Sicht, die Heimkehr rückte näher. Ein „Heimurlaub“ zur Geburt der Tochter bot Gelegenheit, sich nach einem neuen Zuhause umzusehen – am liebsten zwischen der Herkunftsregion und dem Arbeitsplatz in München; kindergerecht, am Land, zeitgemäßer Standard. Erstaunlich: Die beiden machten sich auf den Weg und suchten entlang der A 96 nach einer Gemeinde, die ihnen lebenswert schien – Bauplatz oder Haus war zweitrangig. Unbeschwertes Landleben und Infrastruktur waren gefragt und mit Türkheim trafen sie ins Schwarze.

## Zuerst der Ort, dann das Haus

Beider berufliches Engagement galt es mit der Familie unter einen Hut zu bringen. „Hotel Mama“ auf dem Bauernhof schied aus – ebenso das Einfamilienhaus in der Neubausiedlung. Offensichtlich erinnerten sie sich ihrer Herkunft und der Vorzüge eines Lebens in der Gemeinde – und suchten in der Ortsmitte. Um es vorweg zu nehmen: Die Rechnung ging voll und ganz auf. Sowohl die gute Infrastruktur als auch in kürzester Zeit gewachsene Nachbarschaft bestätigten: Zuerst die Ortschaft, dann das Haus.

Ein Haus. Im Ortskern heißt das in aller Regel: Bestand. Mit einigem Glück wurde man bald fündig und gewann die Erbengemeinschaft mit der Zusage, das Haus – eben nicht „wegzuschieben“. Warum auch, machte es doch von außen einen stattlichen Eindruck. Innen freilich bereitete es Einem weiche Knie – war es doch mit allem verbaut, was der Baustoffmarkt der Nachkriegszeit hergab.

Was für ein Haus! Auffallend der üppige Putzschmuck, die massive Bauweise, das steile Walmdach, hohe Räume und eine (fast) symmetrische Fassade, betont durch einen Erker als Mittelrisalit. Ein Bauernhaus soll das gewesen sein? Einleuchtender schon eher, dass das Haus Teil der Schlossanlage war, die zu Beginn des 18. Jahrhunderts entstand mit zentralen Bauten von immerhin Viscardi, Zucalli, Schmuizer. Tatsächlich geht das Haus auf diese Zeit zurück und bildet mit seinen Nachbarbauten eine Kette freistehender Bediensteten-Häuser mit kleiner Landwirtschaft. Was man der Anlage nach rund dreihundert Jahren nicht mehr ansah.

## Geschichte enthüllt manch Verborgenes

Da wären ja alle Wünsche erfüllt: Bauernhaus, zentral gelegen. Doch wie mit diesem Zustand umgehen? Die Struktur des Bauernhauses musste erst wieder freigelegt werden. Dazu waren Fachleute gefragt. Der geübte Architekt Franz Arnold übernahm

die Hauptrolle, Kreisbauamt sowie untere und obere Denkmalbehörde spielten engagiert mit. Womit hier das Vorurteil abgeräumt sei, Denkmalschutz behindere. Orientiert er sich am Kern der Sache und verliert sich nicht kleinlich in Details, ist er eine große Hilfe.

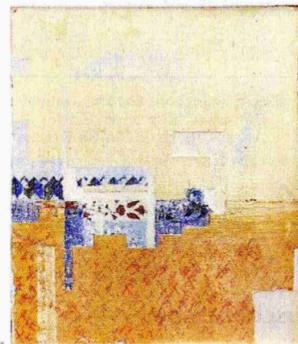
Struktur des Bauernhauses: Das ist zuerst die zentrale Tenne, mit rechts Wohnbereich und links Stall. So eine Tenne ist das räumliche Zentrum jedes Bauernhauses unserer Gegend. Dieser Raum sollte Lebensmittelpunkt werden. Dazu musste der Erker weichen; wie erwartet kam das große Tennen-Tor mit steilem gemauerten Korbbogen zum Vorschein. Das beherrscht nun die Ansicht wie den zweigeschossigen Raum dahinter und großem Essstisch; rechts schließen offene Küche und rückwärtig Couchecke an, links liegen Flur und Wohnräume wie seit je.

Hier konnte man sich auf erhaltende Sanierung beschränken. Die Tennen- und Stallzone dagegen wurde bis auf die Balkenlage der beiden Geschosse komplett entkernt. Als großen Gewinn erwiesen sich die massiven Wände, die innen mit 8 cm, außen mit 14 cm Dämmputz vergütet wurden. Auf der Südseite entfiel wegen direkter Sonneneinstrahlung und Schmuckputz die Außendämmung. Dank großer Raumhöhen konnten neue Holzböden samt Fußbodenheizung problemlos eingebaut werden; desgleichen die Decken als Trockenbau. So prägt nun die Struktur sichtbarer alter Balken und weißer Wand- und Deckenflächen die Räume; lediglich über der Tenne ist eine Sicht-Holzdecke aus alten Dielen konstruiert.

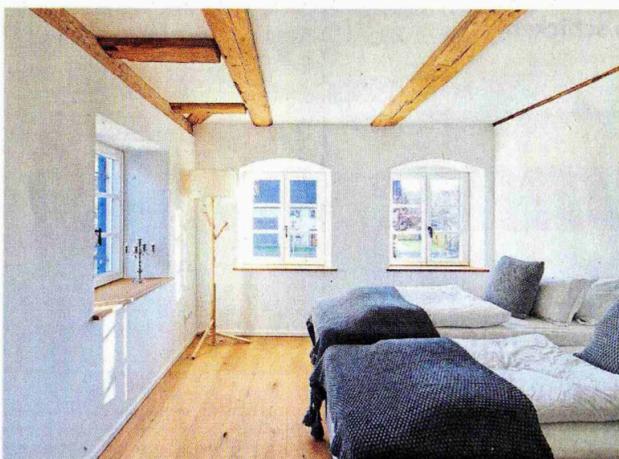
Zur Wohnung kommt eine Einliegerwohnung im halben des Ober- und Dachgeschosses mit separatem Zugang. Zum Ausbau des Daches wurde der historische Dachstuhl, der 1987 durch Brand beschädigt und notdürftig repariert wurde, im originalen Sinn erneuert; durch wohnerdurchdachte Aufbaudämmung mit neuer Deckung konnte der historische Eindruck gesichert werden.

## Sorgfalt bringt vielfältigen Nutzen

Insgesamt verursacht so ein sorgfältiger Umbau für zeitgemäße Nutzung mit denkmalpflegerischen Standards Kosten, die über vergleichbarem Neubau liegen. Sowohl Bauherr wie Architekt beziffern den Aufwand mit 115 %. Dem steht freilich ein Zugewinn in Form von Zuschüssen, Förderung, Abschreibungsgewinn gegenüber, der sich auf auf ca. 30% der Bausumme addiert. In der Summe hat sich das Unternehmen also auch finanziell rentiert.



Viele Putzschichten erzählen die Geschichte des Hauses.



Geborgenheit und doch reichlich Licht in den Schlafräumen.

- Sanierung denkmalgeschütztes Stadtbauernhaus frühes 18. Jahrh. Hauptwohnung mit Einliegerwohnung.
- Planung: Franz Arnold, Architektur und Städtebau, Memmingen.
- Wiederherstellung bäuerl. Struktur. Massive Außenwände, Holzbalken-Decke und -Dachstuhl, Trockenbau, Innen- u. Außendämmputz.
- Gastherme, Fußbodenheizung.
- Planung 2015-17; Bauzeit 2017-18.
- enge Kooperation mit Denkmalamt, insbesondere südl. Stuckornament.

Doch der eigentliche Gewinn liegt im Wohlbefinden. „So ein altes Haus hat Qualitäten, die ein Neubau nie erreicht – es hat Geschichte, es lebt ganz anders in Zeit und Raum“, führt Manuela Zakys aus und hebt die Einbindung in den Ort hervor: Zum Kindergarten sind es wenige Minuten, die Schule ist gar im Blick, der ganze Einkauf ist mit dem Rad zu machen. Und: Sie haben einen Beitrag zum Ort geleistet. „Wir merken das in der ganzen Ortschaft: Jeder hat was über das Haus zu erzählen.“

Da wankt fast die Sachlichkeit der Architekten: „So soll's sein: Der Bauherr ist zufrieden und der Architekt nicht unglücklich.“ So hat denn ein langer Weg zwei Unterallgäuer wieder nach Hause geführt und einem alten Haus wieder seine Grundstruktur besichert. Das war dann den Denkmalpreis 2019 wert.

Text: Florian Aicher  
Bilder: Nicolas Felder

Das architekturforum allgäu bietet Information, Austausch und Auseinandersetzung über qualitativvolles Bauen. Gegründet 2001 als gemeinnütziger Verein mit dem Ziel, für den kritischen Umgang mit gebauter Umwelt eine breite Öffentlichkeit zu gewinnen – eine offene Plattform, kein geschlossener Zirkel. [www.architekturforum-allgaeu.de](http://www.architekturforum-allgaeu.de)

Dank für die Unterstützung durch den TAS (Treffpunkt Architektur Schwaben) der Bayer. Architektenkammer



Gemeinsam Großes gestemmt: Architekt Franz Arnold mit Manuela und Antanas Zakys.



Alte und neue Baustoffe: Über der Tenne sind die Schlafräume verbunden.



Der Aufstieg ins Dach mit sichtbarem Dachstuhl.



Die alte Tenne wird selbstverständlich zum Zentrum des Hauses.



Mit Anschluss ans Zentrum: Die Küche mit modernster Ausstattung.