

# UND ES LOHNT SICH DOCH ...

Die Baukultur ist ein wichtiges Element der Südtiroler Identität. Dazu gehört es auch, Gebäude aus früheren Epochen bzw. Jahren in ihrem Charakter zu erhalten, sie aber dennoch an die heutigen Anforderungen anzupassen. Ein oft schwieriger Spagat, den manche Architekten und Eigentümer wagen.



Das kürzlich fertiggestellte Knappenhaus in Gossensaß ist ein Paradebeispiel für die Sanierung eines Altbaus. Das Architektenteam Nadia Erschbaumer und Martin Seidner von NAEMAS Architekturkonzepte wagte sich daran.

Foto © Tobias Käser

**A**ltbau – ein schwammiger Begriff, azumal es keine Definition gibt, ab wann ein Gebäude alt ist. Häufig werden Immobilien als Altbauten bezeichnet, wenn sie charakteristisch für eine bestimmte frühere Epoche sind. Ein jahrhundertalter abseits gelegener Bauernhof gehört ebenso zu den Altbauten wie ein städtisches Industriegebäude aus den 1970er-Jahren. Natürlich wäre es einfacher, solche Gebäude bei Bedarf abzureißen und neu zu bauen. Aber einfach ist nicht immer gut. Kulturhistorische, ökologische und wirtschaftliche Argumente sprechen in den meisten Fällen gegen einen vollständigen Abbruch und stattdessen für eine Sanierung.

## Historische Gebäude als Identitätsstifter

Sanierung – auch hinter diesem Begriff verbirgt sich ein tieferer Sinn. Das Wort stammt aus dem lateinischen „sanare“, was heilen bedeutet – im Unterschied zum Renovieren, das mit Erneuern gleichzusetzen ist. Ein altes Gebäude soll gewissermaßen wieder „gesund gemacht“ und nicht durch ein anderes ersetzt werden. „Historische Bauten verdienen Wertschätzung und einen respektvollen Umgang. Alle irgendwann abzureißen, würde bedeuten, einem Ort

seine Identität, einer Gesellschaft ihre Geschichte zu nehmen“, erklärt Marlene Roner, Architektin aus Tramin und Mitglied der Architekturstiftung Südtirol. Das bedeutet nicht, dass jedes alte Haus als gesamter Bestand erhalten werden muss. Aber es gilt nach Ansicht der Architektin, bei der Gestaltung von Gebäudem und Landschaft den historischen Kontext zu berücksichtigen: „Die Gegenüberstellung des Damals und des Heute ist notwendig, um einen Bezug zur Vergangenheit herzustellen, um von außen zu sehen, dass ein Ort kulturgeschichtlich gewachsen ist und nicht willkürlich an einen Platz gestellt wurde.“

Aber was macht diese viel zitierte Identität eigentlich aus, die aus einem einzelnen Gebäude erwächst? Woran macht man sie fest? „Da gibt es viele Aspekte, zum Beispiel die Bautypologie“, meint Marlene Roner. Diese beginne bei der Form und Dimension des Gebäudes bzw. der Raumnutzung und reiche bis zum verwendeten Material. „Identität verbindet man aber auch mit dem Platz, an dem ein Gebäude steht, wie es in die Landschaft platziert wurde, und mit der Frage, wer früher darin gewohnt oder gearbeitet hat“, nennt sie ein weiteres Beispiel, das bei einer Sanierung berücksichtigt werden sollte.



Marlene Roner

## Herausputzen und nutzbar machen

Wird ein altes Gebäude saniert, geht es natürlich nicht nur darum, was früher war, sondern auch um die künftige Funktion der Immobilie. Sie wieder nutzbar zu machen, sei oberstes Ziel, sie herauszuputzen und vorzeigbar zu machen, der große Reiz an der Aufgabe, sagt die Bozner Architektin Nadia Erschbaumer: „Genauso wie der Bildhauer mit seinen Augen des Künstlers in einem Baumstamm bereits eine Skulptur sieht, so zeichnen wir in einem verstaubten Raum mit einem alten Herd unsere Vorstellungen für seinen künftigen Zweck.“ Der Expertenblick der Architektin entspricht klarerweise nicht immer den Erwartungen der Eigentümer. „Gerade deswegen ist es wichtig, diese stark in die Planung einzubinden. Die Eigentümer sind es schließlich, die davon oder darin leben müssen.“

## Das Teuerste sind Änderungen im Nachhinein

Nadia Erschbaumer versteht die Unsicherheiten und Zweifel, die mit Sanierungen oft verbunden sind. Eigentümer befürchten hohe Kosten, unangenehme Überraschungen hinter dem Mauerwerk oder dass ihre Idealvorstellungen aufgrund baupathologischer Vorgaben nicht erfüllt werden können. Sie rät daher allen, die eine Altbausaniierung ins Auge fassen, anhand einer Machbarkeitsstudie gemeinsam mit Architekten oder Planern



Das Knappenhaus in Gossensaß vor der Sanierung ...



... und dieselbe Ansicht nach der Sanierung

Foto © Tobias Käser



Es war für viele unvorstellbar, wie viel Potenzial im Knappenhaus steckte.



Foto © Tobias Kaiser

zu erörtern, ob und wie sich eine Umgestaltung lohnt. „In den meisten Fällen ist eine Sanierung schon allein deshalb sinnvoll, weil ein Großteil der Substanz, vor allem Mauern und Decken, bereits vorhanden ist“, weiß Nadia Erschbaumer aus Erfahrung. Mit Fundament und Mauern sei ein großer Brocken an Kosten zudem bereits bezahlt, und es entfielen die Kosten für den Abriss. Dennoch verlange eine Sanierung ein klares Statement: „Sobald Entscheidun-



Nadia Erschbaumer

gen getroffen sind, sollte das Vorhaben durchgezogen werden. Denn das Teuerste beim Bauen und Sanieren sind häufige Änderungen während des Prozesses.“ Natürlich muss man in der Planungs- und Durchführungsphase auch mit Überraschungen rechnen. „Aber Änderungen sind immer möglich und nicht automatisch mit Kosten verbunden.“ Manchmal sind sie sogar ein Gewinn. Bei der Sanierung des Knappenhauses in Gossensaß wurde zum Beispiel eine schöne Malerei entdeckt und freigelegt.

„Es gibt also auch positive Überraschungen“, weiß Nadia Erschbaumer.

#### Wie Kompromisse spannend werden

Selbstverständlich ist ein sanierter Altbau kein kompletter Neubau. Mitunter müssen Eigentümer in akustischen und thermischen Aspekten Abstriche machen. „Das bedeutet aber nicht, dass es an Wohnqualität und Energieeffizienz fehlt“, unterstreicht die Architektin. Akustik, Energiebilanz und Behaglichkeit könnten beispielsweise mit verschiedenen Dämmmaterialien wesentlich verbessert werden. Mit zeitgenössischen Möbelembauten, mutigen und gleichzeitig harmonischen Farben schaffe man auch in einem



Der Sitz des Alpenvereines Südtirol in Bozen Süd: einst Lagerhalle, ...

alten Haus Gemütlichkeit. „Manchmal lassen sich Wünsche auch durch einen passend gestalteten Zubau erfüllen“, ergänzt Architektin Marlene Roner. So treffe Tradition auf Moderne, was das Ganze sogar spannend mache. Nur selten muss von einer Sanierung abgeraten werden, etwa wenn die Statik des Gebäudes nicht mehr gegeben ist, Feuchtigkeit oder Wasserinfiltrationen die Bausubstanz zerstören. „Oder wenn die Eigentümer in allen Belangen den Standard eines Neubaus erwarten“, sagt Nadia Erschbaumer.

#### Vom Wert der Regionalität

Doch gerade in diesem Zusammenhang wünschen sich beide Architektinnen eine



... heute moderner Büroplatz. Verantwortlich für die Sanierung waren die Architekten Marlene Roner und Martin Willeit.

Gesinnungsänderung sowohl in ökologischer Hinsicht als auch beim Konsumverhalten. Zu glauben, dass mit einem Neubau alles besser werde – moderner, wohnlicher, praktischer, schöner –, sei ein Trugschluss. „Diese Vorstellung ist lediglich ein Ausdruck unserer Wegwerfgesellschaft“, meint Marlene Roner. Jeder Abriss einer Immobilie produziere Unmengen an Müll. Stattdessen gelte es zu überlegen, warum so manche Gebäude, die unsere Vorfahren gebaut haben, Jahrhunderte mit Umwelteinflüssen und schwierigen Zeiten überdauern. Die Antwort gibt die Architektin selbst: „In ihnen stecken ausschließlich natürliche, regionale Materialien, die mit ein-

zigartiger Handwerkskunst verarbeitet wurden. Wir sollten dieser Kunst vertrauen, sie fortsetzen und mit den Erkenntnissen der modernen Architektur und des Handwerks verbinden.“ Nadia Erschbaumer erinnert zudem an die unzähligen Leerstände in unserem Land: „In vielen dieser Immobilien schlummern ungeahnte Möglichkeiten, die wir nutzen sollten.“ Manchmal reiche es bei Entscheidungen über eine Sanierung einfach nur, von scheinbaren Idealvorstellungen leicht abzuweichen und sich auf das Wesentliche zu besinnen, um etwas möglich zu machen. „Die Frage ‚Was brauchen wir wirklich?‘ sollten wir uns öfter stellen.“ 