



Nachverdichtung

Dachgeschossausbau bei einem Bürgerhaus in Konstanz

Der ehemalige vordere Domdekaneihof in Konstanz wurde 1275 erstmals urkundlich erwähnt und liegt direkt gegenüber dem Münster – aus städtebaulicher wie aus denkmalpflegerischer Sicht ein herausragendes Gebäude. Beim Ausbau des großen Dachgeschosses zu drei modernen Wohnungen galt es nicht nur, die Belichtung der Räume zu verbessern, sondern zuvor auch die Schäden am spätgotischen Dachstuhl zu reparieren. Nicht zuletzt erwies sich auch die Baustellenlogistik als ziemlich anspruchsvoll, da nicht nur wenig Platz vorhanden war, sondern die Stadt gleichzeitig entschieden hatte, parallel zu den Umbauarbeiten auch den Münsterplatz neu zu pflastern.

Oben links: Die alte Biberdeckung war schon mehrfach umgedeckt worden und an vielen Stellen undicht

Daneben: Das Dachgeschoss wurde vor dem Umbau als Lagerraum genutzt und war dementsprechend dunkel

Im Dachstuhl mussten die Zimmerleute Feuchtigkeitsschäden an den Fußpfetten, den Sparrenfüßen und den Aufschieblingen reparieren

*Collin Klostermeier,
Münster/Westfalen*

Der Denkmalwert des Hauses begründet sich vor allem auf die mittelalterliche Kernsubstanz: Den großen Keller mit Ziegel-Tonnengewölben, den qualitätvollen gotischen Dachstuhl – ein liegender Stuhl mit doppelten Kopfbändern – sowie ein halbes Fenstergewände in der Nordfassade zum Münsterplatz. Optisch domi-

nieren beim ehemaligen vorderen Domdekaneihof jedoch die barocken Gestaltungselemente: Die hochwertige Straßenfassade des U-förmigen Gebäudes wurde wohl um 1840 fertig gestellt, und auch die gut erhaltenen Räume im 1. und 2. Obergeschoss zeugen mit ihren opulenten Stuckdecken und zum Teil zweiflügeligen Barocktüren mit originalen Beschlägen vom letzten prägenden Um-

bau des Gebäudes. Der jüngste Teil des Hauses, der Westflügel, wurde wohl ebenfalls in dieser Zeit hinzugefügt.

Planung

Ende 2004 beauftragte der Bauherr den Konstanzer Architekten Andreas Spaett mit dem Ausbau des zweigeschossigen Dachraumes. Am Ende der Planung stand fest, dass hier drei Wohnungen entstehen sollten: In die mit 200 m² größte Wohnung, die sich über den gesamten Westflügel bis in das straßenseitige Haupthaus erstreckt, wollte der Bauherr nach Abschluss der Umbauarbeiten selber einziehen. Die beiden anderen Wohnungen verfügen über eine Grundfläche von 130 m² (Haupthaus) und 90 m² (Ostflügel). Die Aufgabe des Architekten bestand nun darin, soviel Tageslicht wie möglich in das





zuvor als Lagerraum genutzte und mit dementsprechend kleinen Fensterflächen ausgestattete Dachgeschoss zu bringen. Das Interesse des Denkmalamtes bestand hingegen in der möglichst vollständigen Erhaltung der Substanz, vor allem der stadtbildprägenden Dachansicht des Hauptgebäudes. Im Gestaltungsbeirat der Stadt entwickelten sich daraufhin mitunter hitzige Diskussionen, die eine regionale Tageszeitung schließlich mit der Schlagzeile „Die Verschandelung des Münsterplatzes“ auf die Spitze trieb. Die ganze Aufregung erwies sich rückblickend allerdings als unbegründet: Architekt, Bauherr und Denkmalamt einigten sich darauf, dass Dach nur auf den straßenabgewandten Flächen im Hof wesentlich zu verändern: Hier erhielt jede Wohnung einen Balkon mit verglasten Schiebetüren,

außerdem wurden vier moderne Gauben ergänzt. Zur Straßenseite wurden hingegen auf jedem der drei Gebäudeteile jeweils zwei Gauben hinzugefügt, die den Bestandsgauben bis ins Detail nachempfunden wurden. Das Ergebnis fiel so überzeugend aus, dass es heute nur wenigen Konstanzern Bürgern gelingen dürfte, die neuen Gauben von den Originalen zu unterscheiden.

Schäden

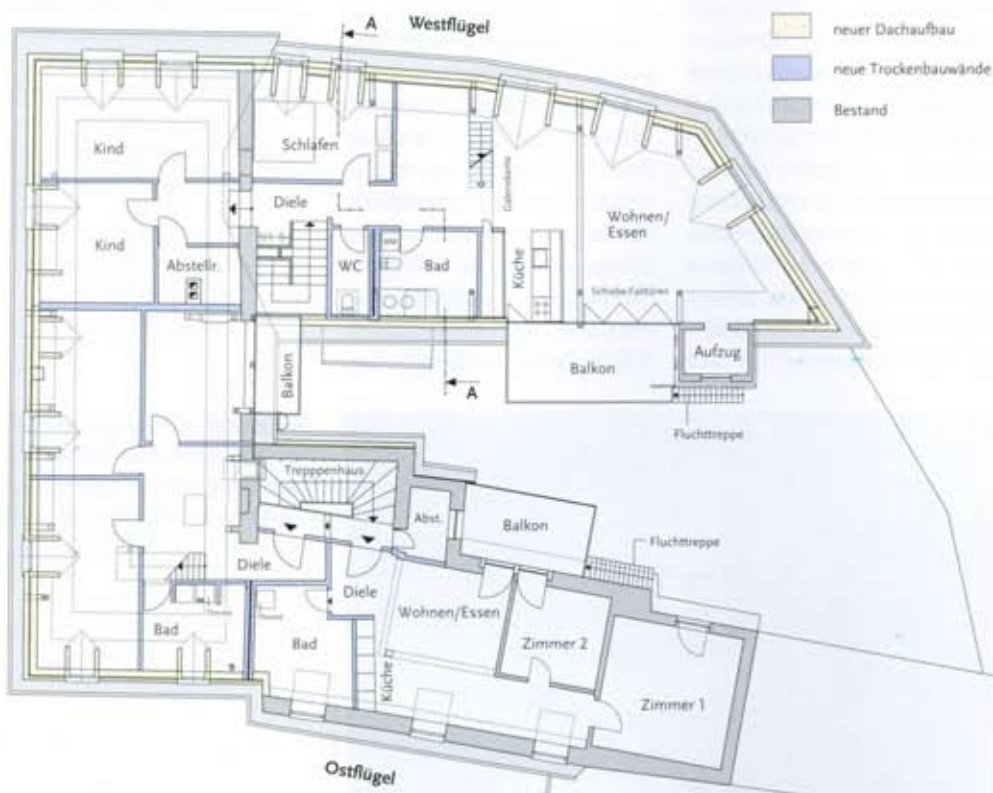
„Als ich das erste Mal in das Dachgeschoss hochgestiegen bin, stand dort alles mit Druckmaschinen, Akten und Büchern voll“, erinnert sich Architekt Andreas Spaett. Das verwundert nicht weiter, da im Erdgeschoss des Hauses schon seit langem die Buchhandlung „Homburg & Hepp“ residiert, zu der bis in die 1950er Jahre auch eine im

Der ehemalige vordere Domdekaneihof kurz vor Abschluss der Bauarbeiten: Die neuen Gauben sind von den Originalen nicht zu unterscheiden



Im Innenhof hingegen grenzen sich alle neuen Elemente deutlich vom Bestand ab

Fotos: Architekturbüro Spaett



Grundriss 1. Dachgeschoss, Maßstab 1 : 250

Hinterhof untergebrachte Druckerei gehörte. Nachdem die Aufräumarbeiten erledigt waren, traten die wohl jahrzehntelang unbemerkt gebliebenen Feuchtigkeitsschäden ans Tageslicht: „Es hat wirklich überall reingeregnet“, beschreibt der Architekt die wesentliche Ursache dieser Schäden. „Die handgestrichenen Biberschwanzziegel waren in der Vergangenheit bereits mehrfach umgedeckt worden und vielleicht noch zu 10 Prozent intakt. Auf den Fußpfetten stand das Wasser, so dass man mit der Hand in die gotischen Balken greifen und verfaulte Holzreste herausziehen konnte.“ Darüber hinaus waren auch einige Sparrenfüße und fast alle Aufschieblinge des weit auskragenden Walmdaches stark geschädigt. Die Deckenbalken erwiesen sich allesamt als intakt, die Füllung des Blindbodens



musste jedoch komplett entsorgt werden: Hier fand der Architekt eine häufig verwendete Schlackefüllung vor, die der Bauherr wegen ihrer leichten Radioaktivität (Schlacke ist ein Abfallprodukt aus den Hochöfen der Stahlproduktion) nicht in seiner Wohnung haben wollte.

Baustellenlogistik

Durch die innerstädtische Lage war die Baustellenlogistik von Anfang an ein heikles Thema. Die Tatsache, dass der angrenzende Münsterplatz gleichzeitig neu gepflastert wurde, verschärfte die Situation allerdings nochmals. Der Architekt entschied sich daher, das Gebäude beginnend vom Ost- über den West- bis zum straßenseitigen Nordflügel in drei Phasen umzubauen, wobei das Gerüst mit integriertem Kranaufzug jeweils mit umzog. Da es auf

der Straße keinerlei Lagerplatz für Baumaterialien gab, wurde hierzu der Dachstuhl des als letztes ausgebauten Haupthauses herangezogen.

Reparatur des Dachstuhls

Die Reparaturarbeiten an dem alten Dachstuhl erwiesen sich als anspruchsvolle Aufgabe für die Zimmerei: Nachdem die Handwerker die alte Biberdeckung entfernt hatten, galt es nämlich, zum Austausch der Fußpfetten den Dachstuhl abschnittsweise um einige Zentimeter anzuheben. Dazu hielten sie die Sparren im entsprechenden Teil des Dachstuhls mit Hilfsbalken in ihrer Position und hoben dann das Gebälk mit zwei Rangierwagenhebern an. Auf diese Weise tauschten die Zimmerleute circa 15 lfd. m schadhafte Fußpfette gegen neue Balken aus, die mit modernen Holzverbindungen

in den gotischen Dachstuhl eingebunden wurden. Alle später sichtbaren Holzteile hingegen, so beispielsweise sämtliche Sparren, wurden zimmermannsmäßig mit klassischen Holzverbindungen repariert. Die Aufschiebblinge hingegen entpuppten sich bei genauer Inaugenscheinnahme auf dem Gerüst als dermaßen marode, dass sich der Architekt wunderte, „dass das überhaupt gehalten hat.“ Die Zimmer-

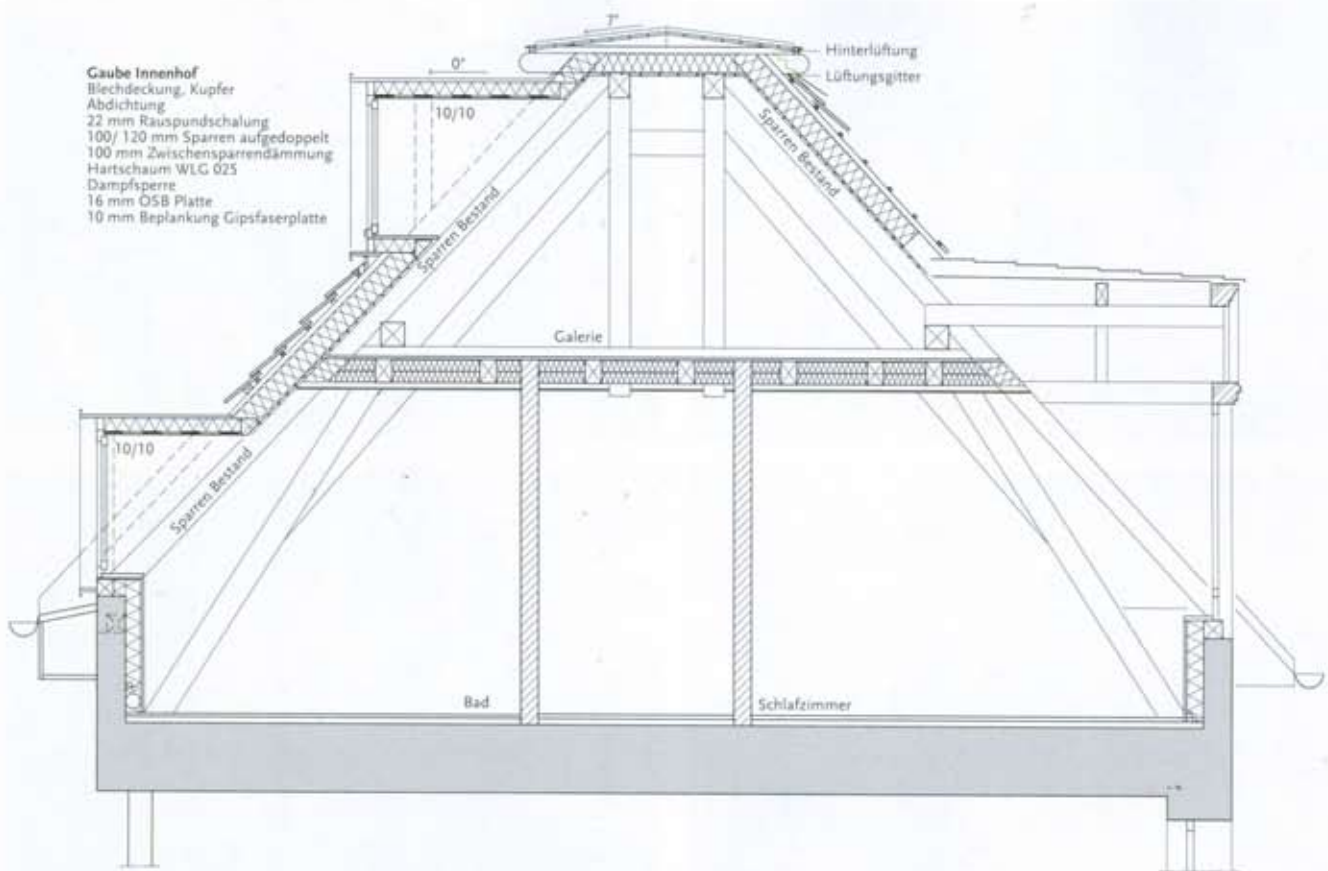
Oben von links: Der Westflügel erhielt auf dem First eine neue Kupferverkleidung. Daneben eine originalgetreu nachgebaute Gaube

Darunter: Einer der neuen Balkone und Verkleidung einer neuen Gaube im Innenhof mit Kupferblech

Für den Austausch der beschädigten Fußpfetten mussten die Zimmerleute den Dachstuhl mit Rangierwagenhebern anheben



Fotos: Architekturbüro Spautz



Schnitt Westflügel AA, Maßstab 1 : 50

Im Flur der großen Wohnung im Westflügel ließen die Handwerker in der Decke eine Aussparung für die indirekte Belichtung des fensterlosen Raumes frei



leute legten die Konstruktion des Dachüberstands einfach abschnittsweise auf dem Gerüst ab und montierten sie nach der Reparatur wieder an Ort und Stelle.

Um das künftig als Wohnraum genutzte Dach mit einer zeitgemäßen Dämmschicht versehen zu können, ohne dabei jedoch die teilweise über 500 Jahre alten Sparren hinter einer Gipskartonplatten verschwinden zu lassen, entschied sich Andreas Spaett für eine Aufdopplung der Sparren mit 18 cm dicken Balken, die heute die Holzwoleleichtbauplatten der Zwischensparrendämmung verbergen. Darüber verlegten die Handwerker eine weitere, auf der Außenseite bituminierte Holzwoleleichtbauplatte als Unterspannbahn.

Nach Abschluss der Zimmerarbeiten deckten die Dachdecker die große Dachfläche mit neuen roten Biberschwanz-



ziegeln in Doppeldeckung. Die Wahl fiel auf einen nicht engobierten Biber, damit das Dach im Laufe der nächsten Jahre eine natürliche Patina entwickeln kann.

Neue Gauben und Balkone

Sämtliche Bestandsgauben wurden von den Zimmerleuten originalgetreu restauriert, während sie die sechs neuen Gauben zur Straßenseite (zwei Barockgauben auf dem Haupthaus zum Münsterplatz, zwei Gründerzeitgauben auf dem West- und zwei einfache SchlepPGAuben auf dem Ostflügel) dem Bestand mit großer Sorgfalt anpassten. Im Innenhof sind die neuen Bauteile hingegen deutlich vom Bestand zu unterscheiden: Vier moderne Gauben mit Kupferverkleidung sowie drei Balkone mit großen Glaschiebetüren. Die statische Verankerung der Balkone er-

wies sich allerdings als recht kompliziert und musste für jeden Balkon individuell gelöst werden: Im Westflügel wurden neue Stahlträger an den alten Deckenbalken befestigt, im Ostflügel wurden die Träger auf eine Bestandswand aufgelagert, während im Haupthaus die neuen Deckenbalken der Galerieebene aus dem Baukörper auskragen.

Innenausbau

Die Fußbodenkonstruktion des Dachraums erhielt nach der Entsorgung der Schlacke eine Kiesfüllung auf Windpappe. Anschließend montierten die Handwerker auf den Deckenbalken eine Rauspundschalung. Für die Gestaltung der Innenräume der großen Bauherrenwohnung im Westflügel

Sämtliche Innenwände führten die Handwerker in Trockenbauweise aus. Da es auf der Straße keinen Lagerplatz für die Baustoffe gab, mussten diese im Dachraum gelagert werden



Durch die Aufdopplung der Bestandssparren war es möglich, trotz einer Zwischensparrendämmung den historischen Dachstuhl sichtbar zu belassen

Fotos: Architekturbüro Spautz



Der Flur wird durch verdeckte Neonröhren indirekt belichtet

(siehe Fotos auf dieser Seite) wählte der Architekt bewusst nur wenige, edle Materialien – aus gutem Grund: „Die Wohnung ist durch den Dachstuhl, den wir hier ganz bewusst als prägendes Gestaltungsmittel inszeniert haben, schon nervös genug. Deshalb sollten sich die modernen Bauteile zurücknehmen“, erklärt Andreas Spaett. Aus dieser Vorgabe entstand zum Beispiel die Idee, das Parkett aus Mer-

bau-Holz nicht nur als Fußbodenbelag, sondern auch für die Verkleidung des Küchenblocks und der dahinter in die Wand integrierten Küchenschränke zu nutzen. Was gestalterisch außerordentlich gut aussieht, da der Küchenblock optisch aus dem Parkett zu wachsen scheint, war für den Schreiner erst einmal eine schwierige Aufgabe: Er musste aus dem Parkett Platten herstellen und entschied

sich schließlich für Sperrholzplatten, die er beidseitig mit dem Parkett verleimte. „Das Parkett musste unbedingt beidseitig aufgeklebt werden, das sich die Platte sonst durch die Spannung des Holzes verzogen hätte“, erklärt der Architekt.

Die Innenwände bauten die Handwerker allesamt in Trockenbauweise, während die skulpturale, aus geöltem Rohstahl gebaute Treppe ins Galeriegeschoss eine Einzelanfertigung des Schlossers ist. Bemerkenswert ist zudem die Belichtung des fensterlosen Flurs: Hier ordnete der Architekt eine indirekte Beleuchtung an (siehe Bild oben links), wodurch das Neonlicht beinahe wie Tageslicht wirkt. Bei der Installation dieser Beleuchtungs kam den Handwerkern die Tatsache zugute, dass die Decke aufgrund des nicht benötigten Schallschutzes zur Galerie-

Der historische Dachstuhl dominiert die Wohnung im Westflügel. Daher wählte der Architekt für den Innenausbau nur wenige Materialien und Farben



Foto: Inka Briner



ebene hohl war und daher problemlos die Neonröhren aufnehmen konnte.

Ökologische Baustoffe

Der Bauherr legte bei der Auswahl der Baustoffe großen Wert auf ökologisch unbedenkliche Materialien: Die Zwischensparrendämmung besteht ebenso wie die Dämmung in den Trockenbauwänden aus Holzweichfaserplatten, die Innenräume wurden mit einem Kalkputz versehen und das Parkett lediglich geölt. Zudem wurde der komplette Dachstuhl über der Dampfbremse mit einem Kupfernetz überzogen, das die Strahlen der umliegenden Mobilfunkmasten abschirmen soll und laut Andreas Spaett wie ein Faradayscher Käfig funktioniert. Selbst die Installation der modernen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung hat einen ökologischen

Hintergedanken und erlaubte zudem die Installation eines Pollenfilters.

Fazit

Die Nachverdichtung des Bestands verträgt sich häufig nur schlecht mit den Anforderungen des Denkmalschutzes. Gleichzeitig ist es aber für die Bausubstanz eines jeden Denkmals von Vorteil, wenn die Räume genutzt werden und Schäden so rechtzeitig bemerkt und repariert werden können. Außerdem lassen sich die Wünsche der Bauherren im Dialog fast immer mit dem denkmalpflegerischen Auftrag in Einklang bringen: So war es auch beim Dachgeschossausbau in Konstanz, wo durch vernünftige Kompromisse nicht nur der Bauherr, sondern auch das Denkmalamt und die traditionsbewusste Bürgerschaft zufriedengestellt werden konnte.

Baubeteiligte

Planung und Bauleitung:
Architekturbüro
Andreas Spaett, Konstanz
www.spaett.com

Zimmerarbeiten und Rohbauarbeiten:
Holzbau Kuhnert,
Konstanz

Dachdeckerarbeiten:
Dachdecker Schütz,
Konstanz

Schreinerarbeiten:
Firma Schlegel, Mengen

Klempnerarbeiten:
Firma Kalafat, Uhl-
dingen-Mühlhofen

Fotos S. 26/27:
Inka Reiter, Konstanz
www.inkareiter.de

Die Küche besteht aus dem gleichen Holz wie das Parkett und scheint daher aus dem Fußboden zu wachsen. Die Stahltreppe zum Galeriegeschoss wurde von einem Stahlbauer individuell gefertigt