

IMMOBILIEN IM FOKUS

3 Regenwasser nutzen

Den Wasserbedarf im Haus mit Regenwasser decken – macht dies ökologisch gesehen Sinn?

5 Bauernhaus umbauen

Gute Angebote sind rar, der Umbau aufwendig: Dieser Wohnraum erfordert Geduld.

7 Ferienhaus kaufen

Aussicht aufs Meer, der Sonne ganz nah: Was es beim Kauf eines Feriendomizils zu beachten gilt.



Dietschwil ist ein kleines Dorf im Toggenburg. Ältere Gebäude im typischen St. Galler Stil sind weit verbreitet, darunter viele traditionelle Holzbauten mit Holzschindeln. Rund ums Dorf prägen sanft ansteigende Wiesen und Weidehänge die idyllische Szene. Hier hat das Ostschweizer Architekturbüro skizzenROLLE ein über 100-jähriges Bauernhaus umfassend erneuert und mit einem Anbau aus Holz geschickt erweitert. Das grosszügige Wohnhaus im Dorf ist nun zu einem 3-Generationenhaus geworden. Die Eltern bezogen die neue Einliegerwohnung, die Kinder und die Enkel bewohnen den früheren Hauptteil des Bauernhauses.

Bau- und Zonenordnung beachten

«Bei einem solchen Projekt sind einige Probleme zu lösen, etwa hinsichtlich Energie, Wärmeverteilung und Brandschutz», erläutert der Architekt Jüge Rüdlinger vom Büro skizzenROLLE. Ganz am Anfang gehört die sorgfältige Klärung der baurechtlichen Möglichkeiten; es galt, die Projektidee aufgrund der Bau- und Zonenordnung zu entwickeln und die Möglichkeiten einer Erneuerung und Wohnraumerweiterung auszuloten. Bei sehr alten Wohnhäusern kann man es den Eigentümern manchmal nicht verübeln, dass sie auch die Variante Abriss in Betracht ziehen. Denn manchmal lassen der Zustand der Technik von Badzimmern oder die geringen Raumhöhen in sehr alten Gebäuden zu wünschen übrig. Da es sich hier aber um ein Objekt in Familienbesitz handelt, wurde die Variante abreißen und neu bauen verworfen.

Der Bauherrschaft und dem Architekten kam es entgegen, dass sich das Grundstück heute in der Wohnzone der Gemeinde befindet. Je nach Region und Gemeinde sind früher Landwirtschaftszonen umgezont worden. Diese Umstände in Dietschwil brachten es mit sich, dass nicht nur eine umfassende Erneuerung möglich war, sondern eben auch ein Anbau, in dem sich heute ein Büro und der neue Eingangsbereich befinden. Auf der anderen Seite wurde der frühere Stall in eine Einliegerwohnung umgestaltet.

Je nach den konkreten Umständen sind solche Erweiterungen und Anpassungen des bestehenden Gebäudevolumens nicht immer möglich. «Das hängt im Einzelnen davon ab, ob das Objekt in irgendeiner Weise unter Schutz gestellt ist, und ob es sich nach wie vor in der Landwirtschaftszone befindet oder nicht», erläutert der Architekt Jüge Rüdlinger. Er empfiehlt, für solche Projekte so früh wie möglich den Kontakt mit der zuständigen Gemeindebehörde zu suchen. Auch wenn ein historisches Bauernhaus nicht zwingend ein Denkmalobjekt darstellt, sollten der Umbau und das äussere Erscheinungsbild gut ins dörfliche Bild passen.

Aus alt mach neu

In unserem Fallbeispiel ist es offenbar gelungen, die Vorstellungen der Baubehörde, der Gemeinde und die Wünsche der Bauherrschaft unter einen Hut zu bringen. Der neue Wohnteil greift zum Teil ins bestehende Wohnhaus ein und schafft qualitativ hochwertigen neuen Wohnraum mit 4,5 Zimmern. Die Decken, Badzimmer, Küche etc. sind von Grund auf neu gestaltet worden und decken alle aktuellen Wohnbedürfnisse ab. Bevor der Umbau bezogen werden konnte, waren allerdings grössere Eingriffe nötig. Die Umbau- und



Ein über 100-jähriges Bauernhaus erstrahlt in neuem Glanz

Ein altes Bauernhaus kaufen und stilvoll umbauen: Das ist der Wohnraum vieler Menschen. Gute Möglichkeiten sind allerdings rar, der Umbau aufwendig. Ein Fallbeispiel aus der Ostschweiz. JÜRG ZULLIGER

Anbauarbeiten umfassten die komplette, neue Unterkellerung des früheren Bauernhauses, die Sanierung des alten Wohnteils sowie die Sanierung von Dach und Gebäudehülle. Die Bauherrschaft nutzte diese Gelegenheit, um auch gleich die Heizung und die ganze Wärmeverteilung umzurüsten und auf erneuerbare Energie umzustellen. Heizung und Warmwasser werden jetzt über eine moderne Wärmepumpe mit Erdsonde betrieben. Der frühere Kachelofen mit einer Holzfeuerung wurde erneuert und bildet heute den Mittelpunkt des Wohnraums.

Solche Land- und Bauernhäuser sind heute wieder gesucht, jedenfalls von bestimmten Gruppen. Das bestätigen verschiedene Architekten, Gemein-

den und Marktkenner. Anja Beck von Engel & Völkers sagt zum Beispiel: «Dabei handelt es sich um eine ganz bestimmte Gruppe von Menschen, deren Wohntraum sich mit den Stichworten Ausstieg aus dem normalen bürgerlichen Leben, Selbstversorgung und Idealismus zusammenfassen lässt.»

Seltene Kaufgelegenheiten

Gute und stilvolle Altbauten, Bauern- oder Landhäuser seien allerdings selten im Angebot, so Anja Beck. Und aufgrund des bäuerlichen Bodenrechts und der Raumplanung gestalte sich die konkrete Umsetzung oft schwieriger als zum Beispiel in Deutschland.

Kommt dazu, dass nicht alle Paare oder Familien, die so etwas suchen, bereits Eigentümer einer geeigneten Parzelle sind. Hier und da kommt es zu einem öffentlichen Kaufangebot oder einer Versteigerung, wenn die bisherigen Eigentümer das Bauernhaus nicht selbst renovieren können oder wollen. «Wer so etwas in einer ländlichen Region sucht, sollte vor allem auch Kontakte zu den Gemeindebehörden herstellen», so der Tipp des Architekten Jüge Rüdlinger. Denn die Gemeinden wissen oft am besten Bescheid, wo es zu einem Generationenwechsel kommt und in welcher Zone die fraglichen Häuser stehen. Wer ein Bauernhaus kauft und umbaut, muss allerdings wissen, worauf er sich einlässt: Denn von der ersten Pro-



«Wer so etwas in einer ländlichen Region sucht, sollte vor allem auch Kontakte zu den Gemeindebehörden herstellen.»

Jüge Rüdlinger, Architekt

jektidee bis zum erfolgreichen Abschluss einer Sanierung ist es meist ein längerer Weg. Wenn sich das Objekt noch in einer Landwirtschaftszone befindet, sind unzählige bauliche Einschränkungen zu beachten. Bei sehr alten Gebäuden verbergen die alten Dächer, Wände und Konstruktionen oft noch die eine oder andere Überraschung. Wenn das Vorhaben aber wie hier im Toggenburg gelingt, werden die Familien und deren Kinder die gewonnene Lebensqualität in vollen Zügen geniessen.

Hell, modern und grosszügige Räume: Das Ostschweizer Architekturbüro skizzenROLLE hat ein ehemaliges Bauernhaus von Kopf bis Fuss erneuert, sodass es den aktuellen Wohnbedürfnissen entspricht. Die Decken, die Badezimmer sowie die Küche wurden von Grund auf neu gestaltet. Bilder: skizzenROLLE