

KLEINE BEITRÄGE

Detlev Stupperich

RENOVIERUNG EINES FACHWERKHAUSES Gallhof bei Stadthagen, Kreis Schaumburg, Niedersachsen

1) Geschichtlicher Hintergrund

Der Gallhof ist vermutlich nach der vorbeifließenden „Kolden-beeke“ oder „Gehle“ benannt und liegt auf einer künstlichen Anschüttung im Sumpf- und Überschwemmungsgebiet des Baches. Er wurde als Ausgangspunkt einer Rodungskolonialisierung des umliegenden Stadthäger Gebietes gegründet.

1167 kam der Gallhof von Mirabilis von Broke an die Grafen von Schaumburg. Es ist nicht auszuschließen, daß das bruchsteinerne Fundament des heutigen Gebäudes schon existierte.

1514 wurde der Hof an die von Münchhausen übertragen. 1647 wurde er Domäne.

1779 wurden die Ländereien abgegeben und nur das Wohnhaus blieb Eigentum der Schaumburger.

1973 kaufte der jetzige Eigentümer Graf Plettenberg den Gallhof mit einer Scheune und renovierte ihn von 1974 bis 1979, wovon hier einiges beschrieben wird.

2) Bauzustand vor der Renovierung

Als Graf Plettenberg 1973 den Gallhof kaufte, glaubte er, ein bezugsfertiges Haus zu erwerben, worin er als Pianist ungestört für seine Konzerte arbeiten konnte. Von außen erschienen alle Balken gut erhalten, die Ziegelsteinausmauerungen der Gefache fest und das Dach dicht. Aber als Anfang 1974 nach jedem Regen an der Westseite in der Zimmerdecke des Obergeschosses Feuchtigkeit einen braunen Fleck erzeugte und die Ausmauerung eines Gefaches herauszufallen drohte, wurde eine Zimmerei mit der Reparatur beauftragt.

Der Zimmermann fand an sämtlichen Balken des Hauses faule Stellen. Ursache war die mangelhafte Verbindung zwischen Ziegelsteinen und Balken. An diesen Nahtstellen konnte Regenwasser eindringen. Da die roten Ziegelsteine davon kaum etwas aufsaugen können, bildete sich auf dem Holz ein immerwährender Wasserfilm. Darunter verfaulte das Holz. In den faulenden Bereich unter den Ziegelsteinen drückte jeder Regen neue Feuchtigkeit. Dadurch fraß sich die verfaulte Zone immer weiter zur Balkenmitte hin vor, während nach außen der ganze Balken unverändert solide aussah.

Am schlimmsten war die Westseite befallen, obwohl sie zeitweise durch vorgehängte Dachziegelsteine geschützt gewesen war. Aber statt gegen Schlagregen abzudichten, wurde wohl nur die Trocknung der nassen Wand durch Luft und Sonne behindert. Einige Balken — ursprünglich quadratisch im Querschnitt — erinnerten 1974 an einen Einbaum: im Inneren ganz weich und morsch, ohne Tragkraft, sahen sie nach außen noch kerngesund und hart aus und hielten auch einer Schnittprobe mit dem Taschenmesser noch stand.

Dieser Effekt zwang Graf Plettenberg, für eine gründliche Renovierung des Gallhofes 85 % der vorhandenen Holzsubstanz auszuwechseln.

3) Renovierungsmaßnahmen

Zuerst mußte die Holzkonstruktion freigelegt und dazu sämtliche Gefachausmauerungen herausgeschlagen werden, von denen einige sehr schön „bunt“ ausgemauert waren. Diese Buntausmauerungen auf der Nord- und Südseite des Obergeschosses wurden fotografisch festgehalten, dann herausgenommen, gesäubert, in Holzkästen zurechtgelegt und nach den Fotovorlagen wieder eingemauert. Nach jeder 2. oder 3. Steinlage wurde das Mauerwerk durch Einschlagen eines verzinkten Nagels in den Balken abgesichert.

Die Gefache, die bündig mit dem Holzwerk verputzt werden sollten, wurden mit Kalksandstein ausgemauert und auch mit verzinkten Nägeln am Balkenwerk abgesichert. Kalksandstein wurde wegen großer Kapazität zu Feuchtigkeitsaufnahme und -abgabe verwendet.

Das Holzfachwerk des Hauses konnte in diesem Falle sogar mit Eichenbalken aus anderen abgetragenen Fachwerkhäusern erneuert werden. Solche Balken sind aufgrund des hohen Alters und des gründlichen Austrocknungsprozesses ein ideales Baumaterial. Sie

arbeiten relativ wenig, verziehen sich kaum und sind auch am härtesten. Darüberhinaus boten sie in diesem Falle noch Preisvorteile gegenüber neuem Holz.

Beim Ausflicken von morschen Stellen in den Balken wurde darauf geachtet, möglichst keine waagerechten Fugen zu schaffen wegen der Verrottungsgefahr durch stehendes Wasser.

Außerdem war eine vollständige Erneuerung der Schwellen-Balken notwendig. Hierbei wurde auf dem Sockel eine Isolierschicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit aus Bitumenpappe verlegt, darauf eine „Rollschicht“ aus Ziegelsteinen (hochkant nebeneinander auf der Längsseite stehend) aufgemauert. Die Rollschicht dämpfte horizontale Dehnungen. Darauf kam eine 2. Bitumenpappenschicht und dann die neuen Schwellen. Nach außen hin wurde die Rollschicht durch eine kehlartige Ausmauerung gegen das etwas überstehende Sockelmauerwerk verdeckt.

Besonderer Wert wurde beim Anstrich auf die Atmungsaktivität von Holz- und Mauerwerk gelegt, damit die durch eventuelle Risse eingetretene Feuchtigkeit durch die Poren der Farbe entweichen kann.

Für einen guten Schutz gegen Feuchtigkeit ist es unerlässlich, die Nahtstelle Holz/Mauerwerk flexibel abzudichten. Dazu wurde eine 1 cm tiefe, V-förmige Fuge an den Holzkanten ausgestemmt, sorgfältig gereinigt und getrocknet und abschließend mit einer Polysulfidmasse wieder glatt zugestrichen. Jetzt enthält das Holz gesunde 12 % Feuchtigkeit.

Die zeitgemäße Wärmedämmung der Außenwände wurde nicht vergessen. Im Erdgeschoß ist sie von außen nach innen so aufgebaut: 1. Fachwerk — 2. Glaswolle — 3. Alufolie als Dampfbremse — 4. halbsteiniges Mauerwerk aus Kalksandstein — 5. Verputz. — Im Obergeschoß blieben die alten Innenwände aus strohdurchsetzten Lehmziegeln erhalten. Sie wurden mit Nagel und Unterlegscheibe sicher an der Fachwerkaußenwand befestigt. An den Stellen, wo die Lehminnenwand wegen Erneuerung der Schwellen herausgenommen werden mußte, sieht die Wand wie folgt aus: 1. Fachwerk — 2. Glaswolle — 3. Alufolie — 4. Rigipsplatte — 5. Tapete.

Die Decken bestehen sämtlich aus „Wellerwerk“ mit darüberliegender Schüttung: Zwischen die Deckenbalken sind senkrecht zur Balkenrichtung Rundhölzer eingeklemmt, die mit lehmgetränktem Stroh dick umwickelt sind. Darüber ist Sand fast bis zur Oberkante des Balkens geschüttet. Die zahlreichen Getreidekörner, die sich im Sand fanden, lassen darauf schließen, daß das Haus als Vorratsspeicher genutzt worden ist.

Auf den Deckenbalken gibt es im Obergeschoß drei verschiedene Fußbodenkonstruktionen:

1. Auf die alten Fußbodenbohlen wurden 19 mm starke Spanplatten direkt aufgenagelt und darauf ein Parkettfußboden geklebt. Nachteil: Der Fußboden knarrt, bewegt sich beim Begehen und ist insgesamt uneben.

2. wie 1., jedoch mit einem Lattengerüst zwischen Bohlen und neuer Fußbodenplatte zum Höhenausgleich. Nachteil: Bewegungen wie bei 1. und zu hohe Kosten.

3. Lattengerüst, Spanplatten und Teppichfußboden oder Lattengerüst und Fertigparkett direkt auf den alten Deckenbalken ohne die alten Fußbodenbohlen. Vorteil: billigste Lösung mit bestem Nutzeffekt.

Das Kellergeschoß ist zur Hälfte mit einer Balkendecke überbaut. Die Balkenenden wurden angehoben und mit Bitumenpappe gegen das Mauerwerk unterlegt. Gleichzeitig wurden — für den Hohlraum zwischen der Fachwerkaußenwand und der Kalksandsteininnenwand im Erdgeschoß — Löcher in die Kellerdecke und -wand zur Belüftung und Entwässerung eingebaut.

Das Gewölbe aus Feldsteinen in der anderen Kellerhälfte wurde von der mangelbehafteten Putzschicht befreit und sandgestrahlt — wegen der sehr kleinen Fenster ein schwieriger und zeitraubender Prozeß. Bis zur Fußbodenhöhe wurde die Wand verkieselt. Der Fußboden besteht aus Sandsteinplatten auf einer Folienschicht, nur unterbrochen durch eine Vertiefung für die Fußbodenheizung.

Unter dem gesamten Kellerboden ist ein Drainagesystem aus Plastikrohren verlegt. Darin sammelt sich die aufsteigende Feuchtigkeit und kann abgepumpt werden in den Hausbrunnen.

Das Kellergewölbe ist mit Schutt und Sand abgedeckt. Direkt auf dem Sand wurde der vorhandene Ziegelsteinfußboden des Erdgeschosses neu verlegt und mit Mörtel ausgefügt.



Ansicht des wiederhergestellten Fachwerkhouses Gallhof bei Stadthagen

Im Erdgeschoß und Obergeschoß wurden selbstverständlich auch die Fenster durch neue mit echten Sprossen und Isolierglas ersetzt. Ebenso wurden zeitgemäße Sanitäreinrichtungen geschaffen. Im Untergeschoß wurde sogar für eine großzügige Garderobe eine Fachwerkquerwand auf 2,50 m Länge durchbrochen und die Decke durch einen Querträger abgestützt. Dieser Durchbruch wurde 1 Jahr vor dem Ausbau des Obergeschosses beendet, um dort Setzungsrisse zu vermeiden.

Zusätzlich erleichtert wurde diese Veränderung der Statik der Innenwände durch die besondere Konstruktion des Dachstuhls: die Dachhaut wird von einem normalen Kehlbalken-Sparrendach getragen. Darunter hängt ein zusätzliches Sprengwerk: an jeweils zwei Firstverbindungsstellen ist je ein senkrecht nach unten hängender Balken angeblattet, der wiederum von zwei Stützsparren, die parallel zu den Dachsparren verlaufen, gehalten wird. Dadurch kann die Last eines dicken Längsbalkens, der von Mitte zu Mitte jeder Firstseite verläuft, gehalten werden.

Diese Konstruktion deutet darauf hin, daß das Haus in einer ursprünglichen Verwendung als (wehrhafter) Getreidespeicher zumindestens im Obergeschoß einen durchgehenden Kornboden ohne frei stehende Stützpfiler besaß. So ist auch heute noch der Dachboden und -stuhl gegen statische Veränderungen der (vermutlich späteren) Inneneinteilung in den Geschossen darunter besonders geschützt.

Der große Abstand zwischen den Sparren von 1,20—1,50 m läßt eine ehemalige Reetbedachung vermuten. Aus Gründen geringerer Kosten, verbesserter Dichtigkeit, kürzerer Bauzeit und einfacherer Instandhaltung wurde aber ein modernes Betonpfannendach gewählt. Deshalb wurden neue Dachlatten 6 x 4 cm aufgenagelt. Zwischen je zwei alten Sparren wurde ein zusätzlicher Hilfsparren angebracht und durch Querlatten, die auf den alten Sparren aufliegen, abgefangen. Die Querlatten sind im unteren Bereich der Sparren aufgenagelt, weil dort „Aufschieblinge“ die Dachhaut von den Sparren weg nach oben und nach außen hin zwecks Bildung einer Dachtraufe abspitzen. Diese Aufschieblinge lassen also den längsgerichteten Knick in der Dachhaut entstehen. Die Dachpfannen wurden nicht vermörtelt, weil das alte Dach des Gallhofes bei einem Orkan durch Sogwirkung nur an der Stelle abgedeckt wurde, wo die Dachpfannen vermörtelt waren. Also liegen sie lose auf. Im Winter kommen bei Stürmen zwar ganz geringe Mengen Schnee auf den Dachboden, dafür ist er im Sommer viel besser durchlüftet.

4) Finanzierung

Die beschriebene sehr gründliche und sorgfältige Restaurierung, die nicht nur eine mittelfristige Sanierung, sondern eine langfristige Erhaltung der Bausubstanz anstrebte, forderte natürlich einen relativ hohen Preis.

Für den Kauf von Haus und Grundstück mußten im Jahre 1973 DM 175 000,— aufgewendet werden. Im Verhältnis zu den ins-

gesamt 270 m² Wohnfläche (Keller-, Erd- und Obergeschoß) mit DM 648,—/m² ein niedriger Preis.

Für die Renovierung von Fundament, aller Fachwerkaußenwände, der Fenster und des Daches nach Vorschrift des Denkmalschutzamtes mußten etwa DM 500 000,— investiert werden. Dazu gewährte das Landesdenkmalamt eine Beihilfe von 22 500,— DM, also 4,5 %. Trotz einer sehr guten Zusammenarbeit mit dem Landeskonservator wurde also auch hier die höchstmögliche Förderung von 20 % der Gesamtrenovierungskosten bei weitem nicht erreicht.

Bezogen auf die Wohnfläche von 270 m² ergeben sich Renovierungskosten von DM 1768,52/m², ein Wert, der für heutige Verhältnisse noch als normal einzustufen ist. Dabei kann jedoch nicht völlig außer acht gelassen werden, daß Erd- und Obergeschoß mit 3,60 m ziemlich hoch sind. Also ist auch die Wandfläche im Verhältnis zur Wohngrundfläche relativ groß. Somit ergeben sich für den umbauten Raum des Hauses von insgesamt 1080 m³ DM 442,22 als Renovierungskosten pro m³.

An diesem nicht besonders hohen Wert wird zusammen mit dem überdurchschnittlichen Bauergebnis deutlich, welches hohes Maß an Eigenleistung Graf Plettenberg aufbrachte. Er führte nicht nur alle planerischen und organisatorischen Aufgaben aus, sondern unterstützte und motivierte die ausführenden Handwerker durch erheblichen persönlichen Einsatz bei Abbruch-, Maurer-, Zimmermanns-, Tischler-, Fußbodenleger- und Transportarbeiten.

Beachtet wurden auch die steuerlichen Seiten der Finanzierung. Nach II WoBauG vgl. § 75 Abs. 5 und 6 BeWG und § 5 Abs. 2 GrStG wird eine Wohnung grundsteuerbegünstigt, wenn darin eine vom Grundriß her abtrennbare, mit eigener Eingangsmöglichkeit sowie betriebsfertigem Herd, funktionsfähiger Spüle, Klo mit Waschbecken, Klingel und Stromzähler versehene zweite Wohnung, größer als 25 m² eingebaut ist. Außerdem können je nach tatsächlich durchgeführter oder unterlassener Vermietung „Verluste aus Vermietung und Verpachtung“ vom zu versteuernden Einkommen abgezogen werden.

Erhaltungsmaßnahmen nach den Vorschriften des Denkmalschutzes können gemäß § 82a EStDV mit 10 % pro Jahr für 10 Jahre abgezogen werden. Allgemeine Modernisierungen wie Heizung, Wärmedämmungen und Bäder können über 2 bis 5 Jahre mit 2,5 bis 10 % der Kosten abgesetzt werden.

Abschließend sei bemerkt, wie positiv innerhalb der 3¹/₂jährigen Bauzeit die energische und sorgfältige Durchführung der Bauarbeiten auch auf die Kreditgeber wirkte. Mehrfache Informationsbesuche von den verantwortlichen Herren der finanzierenden Bank ergaben (trotz Holzfachwerkbau!) eine Gesamtkreditsumme von DM 500 000,—; wohl das schönste Argument für eine zwar aufwendige, aber sachgerechte, gründliche und fachmännisch korrekte Renovierung.

Dr.-Ing. Detlev Stupperich, Gartow