

## Nicht mehr auf dem Abstellgleis

### Die Instandsetzung des Bahnwärterhauses in Lauffen a. N. mit Mitteln des Sonderprogramms Wohnen im Kulturdenkmal

Interview mit Natascha Wörner, Denkmaleigentümerin, und Martin Grün, freier Architekt

Das Interview führte Anne-Christin Schöne

**Schöne:** *Seit ich im März 2023 das erste Mal vor Ort war, hat sich sehr viel getan. Die Dachinstandsetzung und die Fachwerkreparatur sind mittlerweile abgeschlossen, und auch der Farbanstrich auf der Verschalung ist weitestgehend hergestellt. Wie haben Sie, Frau Wörner, überhaupt Ihr „Traumhaus“ gefunden und welche Rolle spielte die Denkmaleigenschaft des Bahnwärterhauses dabei?*

**Wörner:** *Eigentlich suchte eine liebe Kollegin eine neue Immobilie und fand auf der Website der Stadt Lauffen das Bahnwärterhäusle. Für sie war das Projekt – zum Glück – nichts, der marode Gesamtzustand schreckte sie nur ab (Abb. 3). Ich habe mich sofort in das alte Häusle verliebt, das zufällig ein Denkmal war. Allerdings machte ich mir über die Denkmaleigenschaft zu diesem Zeitpunkt keine Gedanken. Ich wusste nicht viel über Kulturdenkmale, ahnte aber, dass es sehr „spannend“ wird. Ich wollte von Anfang an das Häusle so sanieren und reparieren, dass es wieder wie zur Erbauungszeit aussieht. Neubauten finde ich oft langweilig und nichtssagend. Ich bin ein absoluter Altbaufan. So ein Objekt wie das Bahnwärterhaus lebt und hat Geschichte. Außer-*

dem ist seine Lage am Neckar zwischen den Weinreben einmalig. Zum Gebäude gehört auch eine große Freifläche, die ich gerne gestalten möchte. (In diesem Moment fährt ein Zug vorbei.) Durch meine Wohnung in Stuttgart bin ich Verkehrslärm gewöhnt, neu ist, dass er jetzt quasi durch mein Wohnzimmer rattert.

**Schöne:** *Die denkmalgerechte Instandsetzung und Modernisierung eines Kulturdenkmals sind eine besondere Herausforderung. Wie haben Sie einen geeigneten Architekten gefunden?*

**Wörner:** *Die Suche nach einem Architekten hat sehr lange gedauert. Zunächst hatte ich mich für einen anderen Architekten entschieden, merkte aber schon bald, dass unsere Vorstellungen nicht zusammenpassten. Teile des Hauses abreißen und neu bauen, kam für mich zum Beispiel gar nicht infrage. Herrn Grün lernte ich durch eine Empfehlung kennen und war wirklich froh, dass ich ihn für dieses Projekt gewinnen konnte (Abb. 2).*

**Schöne:** *Sie haben viele Neubauten, An- und Umbauten in der Region geplant und realisiert.*



*Haben Sie auch Kulturdenkmale saniert, Herr Grün?*

**Grün:** Mein erstes Denkmal habe ich 1992/93 zusammen mit meinem Vater saniert. Es handelte sich um das Geburtshaus meiner Großeltern. Geplant waren eigentlich nur kleinere Reparaturen. Deshalb ging mein Vater davon aus, dass keine Genehmigung erforderlich ist. Allerdings fielen die Arbeiten dann doch umfangreicher aus und er wurde aufgrund der sichtbaren Eingriffe angezeigt. Damals studierte ich noch und hatte als Studienarbeit eine Bauaufnahme und eine Baudokumentation von dem Haus angefertigt. Durch die sehr umfangreiche Dokumentation konnte wir nachweisen, dass die aktuellen Eingriffe keine denkmalrelevante Bausubstanz, sondern spätere Reparaturmaßnahmen betrafen, und so die Denkmalbehörden wieder versöhnlich stimmen. Zum Schluss hat das damalige Landesdenkmalamt sogar vorgeschlagen, zwei kleine Dachfenster zwischen den Sparren einzubauen. Wir hatten uns gar nicht getraut, nach einer Belichtung für den Dachraum zu fragen. Nach dieser ersten Begegnung mit Denkmalsanierung und Denkmalbehörden gab es eine längere Pau-

se. Da ich bei meinen Neubau- und Umbauplanungen immer die Energieeffizienz und die Möglichkeiten zur Energieeinsparung berücksichtigt habe, fand ich es konsequent, die Weiterbildung zum Energieberater für Baudenkmale zu absolvieren. Gleichzeitig erhielt ich den Auftrag für die Sanierung eines denkmalgeschützten Wohnhauses mit Scheune in Wimpfen. Seitdem beschäftige ich mich wieder intensiv mit der Instandsetzung von Kulturdenkmälern. Wichtig ist für mich dabei, Konzepte zu finden, die einen Mehrwert für das Denkmal haben. Natürlich ist jedes Bestandsgebäude im Prinzip ein Unikat und zeichnet sich durch eine individuelle Bauweise und Nutzungsgeschichte aus. Für Kulturdenkmale trifft dies aber ganz besonders zu. Als Planer habe ich hier eine ganz besondere Verantwortung.

**Schöne:** Was hat Sie an dem Bahnwärterhaus als Architekt gereizt?

**Grün:** Hier spielte zum einen seine ursprüngliche Funktion als Bahnwärterhaus und andererseits seine Lage auf einem schmalen Streifen zwischen stark befahrener Bahnlinie und Neckar

1 Baustellenimpression, Wohnraum im Erdgeschoss.

**2** Denkmaleigentümerin (r.) und Architekt (l.) im Sommer 2023.



eine Rolle, die auch die Planung der Haustechnik beeinflusst (Wie auf Bestellung fährt ein Güterzug am Gebäude vorbei, und da die neuen Fenster noch nicht eingebaut sind, müssen wir das Gespräch kurz unterbrechen.). Ausschlaggebend war aber letztendlich die Begeisterung der Bauherrin für das Objekt und ihr Engagement vor Ort.

**Schöne:** Das Bahnwärterhaus stand seit über zwei Jahrzehnten leer und war erkennbar in einem abbruchreifen Zustand. Warum hat Sie das nicht abgeschreckt, Frau Wörner?

**Wörner:** Ich habe mich sofort in das Häusle verliebt und wusste, wie es mal aussehen wird, welche schönen alten Möbel dort hineinpassen, wie der Garten gestaltet werden kann. Natürlich bin ich die Sache viel zu blauäugig angegangen. Ich hatte gehofft, dass die Bausubstanz, trotz des langen Leerstands und der Notsicherung des Dachs, nicht so marode ist. Sehr ernüchtert war ich dann, als die Sanierung im Obergeschoss und Dach 2022 losging. An der nördlichen Außenwand sah man zum Beispiel innen nur eine ganz kleine feuchte Stelle. Beim vorsichtigen Entfernen des Putzes in diesem Bereich stellte sich heraus, dass dort große Bereiche marode waren. Ein holzschädigender Pilz hatte Teile des Fachwerks zerstört. Deshalb mussten hier der Putz entfernt und alle vom Pilz befallenen Balken vom Zimmermann erneuert werden. Die Bretter außen, an denen die Schindeln befestigt sind, konnten zum Glück erhalten werden. Die Zimmerleute aus Brackenheim haben Alt und Neu wie ein Puzzle zusammengefügt.

**Schöne:** Die Instandsetzung eines Kulturdenkmals ist sehr komplex. Wie sind Sie vorgegangen, Herr Grün?

**Grün:** Von Beginn an haben Frau Wörner und ich Kontakt zu den Denkmalbehörden gesucht und stehen in engem Austausch mit diesen. Da es keine Pläne gab, habe ich eine Bauaufnahme angefertigt. Außerdem mache ich immer gern ein Raumbuch mit Fotodokumentation. Gleichzeitig fanden ein Rückbau aller jüngeren, nicht zum Denkmal gehörenden

Schichten und eine Begehung mit den Zimmerleuten statt. Die Schäden am Dachwerk habe ich in einen Sparrenplan eingetragen, sozusagen eine vereinfachte Schadenskartierung, die Grundlage für die Reparaturarbeiten und für eine erste Kostenkalkulation war.

**Schöne:** Wie sieht das Nutzungs- und Instandsetzungskonzept aus?

**Grün:** Das Bahnwärterhaus wird auch zukünftig als Wohngebäude genutzt. Durch die Integration des ehemaligen Stalls und des Dachraums über dem Stall konnte die Wohnfläche von 80 qm auf 107 qm vergrößert werden. Für die Haustechnik wird ein kleiner Gartenschuppen errichtet, der auch als Abstellraum genutzt werden kann. Durch den hohen Anteil an Eigenleistung streckt sich die gesamte Instandsetzung vermutlich über insgesamt zwei Jahre.

**Schöne:** Fach- und Dachwerk wiesen große Schäden auf. Wie sind Sie mit diesen Schäden umgegangen?

**Grün:** Nach der Gerüststellung zeigte sich, dass die Deckenbalkenköpfe des Stichgebälks im Obergeschoss und die Sparrenköpfe im Dachwerk doch stärker geschädigt waren als zunächst angenommen. Ausgetauscht wurden nur defekte Hölzer. Diese wurden mit zimmermannmäßigen Reparaturverbindungen wieder an das originale Bauteil angeschlossen (Abb. 5). Während wir beim Fachwerk nicht umhinkamen, die schadhafte Hölzer passgenau zu ersetzen, konnte die Dachkonstruktion des Hauptdaches zum Groß-

teil erhalten werden. Hier wurde additiv vorgegangen, das heißt, neben die vorhandenen, durch Holzschäden zu schwachen Sparren wurden neue Hölzer gelegt. Dadurch konnte der Deckenaufbau aus Schilfrohmatten und Deckenputz nahezu vollständig erhalten werden. Nicht nur aus Rücksichtnahme auf das Denkmal, sondern auch aus finanziellen Gründen ist es immer sinnvoll, zum einen mit der bestehenden Raumsituation zu arbeiten und zum anderen die Eingriffe auf das Nötigste zu beschränken. Man muss immer daran denken, dass ein Eingriff in die Substanz weitere Eingriffe nach sich zieht.

**Schöne:** *Frau Wörner, wie viel Arbeitszeit haben Sie bisher investiert und was konnten Sie selber machen?*

**Wörner:** Definitiv unzählige Stunden ... also komplett jedes Wochenende und seit letztem Jahr komplett die Jahresurlaube. Das alles „nebenbei“ zu erledigen ist fast nicht machbar und erfordert viel Koordination und Organisation, da ich einen Fulltimejob habe. Einfache Tätigkeiten kann ich selbst erledigen, wie Sandsteinwände reinigen, den Boden ausheben oder die Backsteinwände neu verfugen. Ich habe keine Vorkenntnisse und habe vieles einfach ausprobiert. Beim Nachstecken und Nageln der Holzschindeln werde ich jeden Monat besser. Das Streichen der Schindelfassade oder der Bretter und Leisten verkaufe ich im Freundeskreis oft als „Happening“ in Verbindung mit leckerem Grillen nach getaner Arbeit (Abb. 4).

**Schöne:** *Denkmalschutz bedeutet auch, Kompromisse zu finden. Welche Kompromisse waren Sie bereit einzugehen und welche Kompromisse haben geschmerzt?*

**Wörner:** Ein Türrdurchgang ist nur 175 cm hoch, daran gewöhnt man sich. Die Fensterbänke sind so niedrig, dass man davor zum Beispiel keine durchgängige Küchenarbeitsplatte anbringen kann. Also muss eine kreative Lösung her. Um den Grundriss zu erhalten, sind keine größeren Wanddurchbrüche möglich. Allerdings haben die Denkmalbehörden zwei neuen Türöffnungen zugestimmt, sodass ich aus dem ehemaligen Stall



und dem Hauptwohnraum auf die künftige Terrasse gelangen kann. Wirklich geschmerzt hat nur die Tatsache, dass es auf der südlichen Dachfläche kein Dachfenster geben wird, da die geplante Photovoltaikanlage möglichst flächenhaft angebracht werden und so „ruhig“ wie möglich erscheinen soll. Die Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlaubte wegen der Holzbauteile im Obergeschoss leider keinen Einbau eines neuen Kamins im ehemaligen Stall. Zudem wäre durch die geforderte Kaminhöhe das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals zerhauen worden.

**Schöne:** *Wie haben Sie die Zusammenarbeit mit den Denkmalbehörden empfunden?*

**Wörner:** Zu Beginn hatte ich viele Horrorstories über die Denkmalbehörden gehört, über Hindernisse, die einem in den Weg gelegt wer-

**3** Bahnwärterhaus von Nordosten, Zustand 2011.

**4** Bahnwärterhaus mit repariertem und gestricheltem Schindelschild.



**5** Reparaturdetail, Stichbalken über Erdgeschoss, nordöstliche Gebäudeecke.



**6** Erhaltener Fensterladen mit verschiedenen Farbanstrichen.

den. Ich hatte echt größten Respekt. In meinem Fall kann ich die Zusammenarbeit mit der unteren Denkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalpflege und der Stadt Lauffen wirklich nur als sehr gut bezeichnen. Ich versuche, immer alle zu informieren. Bei Problemen finden wir immer gemeinsam eine Lösung. Ich habe schon viel von der Fachkompetenz der Denkmalbehörden profitiert. So zum Beispiele bei der Auswahl des Farbsystems für die Hölzer außen oder beim Fugenmaterial für die Backsteinwände. Als die Zeit für den Anstrich knapp wurde, weil das Gerüst auf der Gleisseite abgebaut werden musste, hat das Landesamt für Denkmalpflege unkompliziert geholfen und einen Restaurator mit einer Farbuntersuchung beauftragt. Der neue Anstrich entspricht also dem ursprünglichen Bild. Natürlich kann man manche Entscheidung schneller treffen, wenn man sich nicht abstimmen muss. Wenn man aber, wie in meinem Fall, keinen Zeitdruck hat, ist das alles machbar (Abb. 1).

**Schöne:** Zur Erbauungszeit der Bahnlinie gab es kein Stromnetz und damit auch keinen Strom in privaten Haushalten. Auch heute verfügt das Bahnwärterhaus über keinen Anschluss an das Stromnetz. Warum nicht, Herr Grün?

**Grün:** Das Gebäude war zur Zeit seiner Nutzung mit dem bahneigenen Stromnetz verbunden. Noch heute ist ja neben dem Gebäude eine an dieses Netz angeschlossene Richtfunkantenne der Bahn vorhanden und auch die Schrankensteuerung verfügt selbstverständlich über Strom. Beim Verkauf an die Stadt Lauffen wurde aber der Gebäudeanschluss von der Bahn abgetrennt.

**Schöne:** Wie haben Sie das Problem mit dem fehlenden Strom gelöst? Muss Frau Wörner bei Kerzenlicht lesen und auf Warmwasser und Kochen verzichten?

**Grün:** Da der Stromversorger eine Summe von 70 000 Euro für den Hausanschluss in den Ring geworfen hatte, haben wir uns für eine Inselanlage entschieden. Gut beraten wurden wir dabei von unserem Solarstromanlagenplaner aus Neuenstein. Zukünftig speist eine Photovoltaikanlage auf Haupt- und Schuppendach eine große Batterie. Für den Back-up im dunklen Winter steuert diese Batterie dann einen Dieseldieselelektrogenerator im Schuppen an. Geheizt wird mit einem Pelleteinzelofen mit Wassertasche. Dessen Pelletspeicher ermöglicht auch bei mehrtägiger Abwesenheit, dass das Gebäude frostfrei bleibt. In der Übergangszeit ergänzt eine kleine Wärmepumpe mit ihrer hohen Effizienz der Stromnutzung das System. Die Küche wird zusätzlich über einen Herd mit Holzfeuerung zum Heizen und Kochen im Winter verfügen, da der Stromverbrauch des Elektroherdes im Winter kaum zu decken sein wird.

**Schöne:** Für Heizung und Warmwasser wird unter anderem Solarstrom genutzt. Denkmalschutz und Photovoltaikanlage, verträgt sich das?

**Grün:** Für mein Verständnis durchaus. Eine Photovoltaikanlage bedeutet ja keinen konstruktiven und nicht rückbaubaren Eingriff in das Gebäude. Sie wird ja lediglich additiv auf selbiges gesetzt, wäre also bei einer künftigen alternativen technischeren und unauffälligeren Lösung auch wieder ohne Probleme entfernbar. Selbstverständlich gibt es Ensemblesituationen, in deren Kontext Photovoltaik als störend empfunden werden kann. Aber hier sei auf die Vielzahl an historisch überlieferten Dachdeckungen hingewiesen und auf die schon vorhandene Variantenbreite der Photovoltaik. Ein Beispiel in Ecuwillens, im Schweizer Kanton Freiburg, ist meiner Meinung nach besonders gelungen, da die Photovoltaikanlage auf dem großen Scheunendach die Struktur und Farbe der Deckung mit Biber-

schwanz neu interpretiert. In unserem Fall sind wir bei einer farblich zurückhaltenden Modulwahl geblieben, die sich hoffentlich in ihrer Schlichtheit dem Dach unterordnet.

**Schöne:** *Zur energetischen Ertüchtigung eines Kulturdenkmals gehört ja nicht nur die technische Gebäudeausrüstung, wie Heizung und Beleuchtung, sondern auch die energetische Ertüchtigung der Baukonstruktion. Was ist hier geplant?*

**Grün:** Verbesserungen erfolgen vor allem dort, wo aus konstruktiven Gründen sowieso Maßnahmen notwendig sind. Da der größte Wärmeverlust über das Dach erfolgt, wurde eine Kombination aus Zwischensparrendämmung und Aufdachdämmung gewählt. Das Haus hat jetzt eine „warme Mütze“ auf. Die Fachwerkfelder, die durch die Reparatur des Fachwerks herausgenommen werden mussten, und die Gefache, die ursprünglich nicht ausgemauert waren, werden mit Dämmmaterial gefüllt. Da der Boden im Stall salzbelastet ist und der Holzboden in der Stube durch jahrelange Durchfeuchtung zerstört wurde, werden in beiden Bereichen die Fußböden neu aufgebaut und dabei natürlich vor aufsteigender Feuchte und Kälte geschützt (Abb. 4). Der kleine Gewölbekeller wird unverändert bleiben. Ob die Decke des Flachkellers gedämmt wird, ist noch nicht entschieden. Hier kommt nachher die Heizung rein, und wenn diese Wärme abgibt, ist eine Dämmung möglicherweise nicht sinnvoll.

**Schöne:** *Frau Wörner, wie finanzieren Sie das Vorhaben und wo haben Sie finanzielle Unterstützung erhalten?*

**Wörner:** Die Finanzierung läuft ganz klassisch mit Eigenkapital und Bankkredit. Unglaublich hilfreich ist natürlich die Förderung durch das Programm „Wohnen im Kulturdenkmal“ des Landes. Außerdem habe ich die BAFA-Förderung für Heizung bewilligt bekommen.

**Schöne:** *Welche Rolle spielte das Förderprogramm des Landes „Wohnen im Kulturdenkmal“ bei ihrer Entscheidung, das Projekt umzusetzen?*

**Infokasten:**

<http://www.issol.eu/de/weltneuheit-ziegelrote-solarmodule-im-denkmalgeschuetzten-ortsbild-im-kanton-freiburg>

**Abbildungsnachweis**

**1, 3** RPS-LAD, FP; **2, 4, 5** RPS-LAD, Anne-Christin Schöne; **6** RPS-LAD, Martin Hahn

**Wörner:** In meinem Fall hatte ich mich bereits vor Bekanntgabe des Förderprogramms für das Projekt entschieden. Als mein Häusle dann zu einem von ganz wenigen „Leuchttürmen“ in Baden-Württemberg auserkoren wurde, konnte ich es kaum glauben. Das Förderprogramm hilft mir ungemein, dieses schöne Projekt realisieren zu können.

**Schöne:** *Welchen nützlichen Hinweis oder guten Rat würden Sie spontan privaten Bauherrn geben, die sich mit dem Gedanken beschäftigen, ein Kulturdenkmal zu sanieren?*

**Wörner:** Man sollte sich auf eine lange Dauer einstellen und viel Geduld mitbringen. Denkmale sind etwas für Leute, die Spaß an Eigenleistungen haben, sonst sprengt so ein Projekt schnell den Kostenrahmen. Es ist wichtig, sich auf das Objekt einzulassen und die Gegebenheiten zu akzeptieren. Ich empfehle, sich über andere Denkmalsanierungen zu informieren. Wichtig ist auch, sich ein gutes Netzwerk zu schaffen. Nachbarn haben oftmals super Handwerker-tipps. Außerdem sollte man nichts wegschmeißen. Alles lässt sich im Gebäude wiederverwenden. Also alte Steine oder Hölzer immer aufheben! (Abb. 6)

**Grün:** Ein Haus ist für die meisten Menschen die größte Investition, die sie in ihrem Leben tätigen. Vor Beginn der Arbeiten ist es daher auf jeden Fall sinnvoll, sich intensiv mit dem Gebäude zu beschäftigen. Hilfreich kann dabei durchaus die Erstellung eines Raumbuches sein, da es den Planer zwingt, sich mit jedem Raum, mit jeder Wand und allen Oberflächen zu beschäftigen. Eine gewisse innere Flexibilität ist notwendig, um sich auf die vorgefundene Raumstruktur einlassen zu können. Es gilt zu bedenken, dass Änderungen dort nicht nur oft denkmalrelevant sind, sondern auch zur Kostenfalle werden können.

**Schöne:** *Meinen herzlichsten Dank für das Gespräch.*