

DENKMAL PUR: hohe Räume, schöne Konstruktionen und historische Details, wie die Eichensäule.



EINZIGARTIGE RÄUME: Die Holzbalkendecke im Büro in der Mühle schwebt auf 4,60 Meter Höhe – genug für eine Galerie. Diese trug früher das Auflager für das Mühlrad und wurde Bied genannt. Sie teilt den hohen Raum harmonisch und bietet Platz für Arbeitstische und darunter Stauraum für das Archiv. Die privaten Räume in den beiden Dachgeschossen hingegen sind niedrig. Um Höhe zu gewinnen wurde auf die Trittschalldämmung verzichtet. Dennoch ziehen sich einzelne Deckenbalken tief in den Raum. Einige Tragbalken sind 1,90 Meter, die übrigen Balken sind 2,20 Meter hoch. In der hohen Scheune ist genug Platz für ein 300 und ein 220 m² großes Loft. Und schließlich sorgen der Gewölbekeller und das Tonnengewölbe im Stall für Atmosphäre.

Ich war eine MÜHLE

Wer eine alte Mühle saniert muss mit Überraschungen rechnen. Doch weder das Denkmalamt noch die marode Bausubstanz konnten Architekt Christofer Hornstein nicht von seinem Weg abbringen.

TEXT: ACHIM PILZ

ALTE MÜHLE: Mit dem Bau der Ritzmannshofer Mühle in Fürth wurde Mitte des 17. Jahrhunderts begonnen. Nach und nach entstand ein Ensemble, das heute noch aus dem Haupthaus (Mühle und Gaststätte) sowie Stall und Scheune besteht. Die Mühle ist aus dem 18. Jahrhundert. 1868 wurde der Stall erneuert, die Scheune neu gebaut. Auf diese Phase bezieht sich die aktuelle Farbfassung.

Der Architekt Dr. Christoffer Hornstein ist der Arzt für alte Häuser. Denkmale sind seine Leidenschaft. Einen

Altbau zu sanieren hat ihm so viel Spaß gemacht, dass er sich nach seinem Arztstudium entschloss, Architekt zu werden. Und bald führte er ein nicht nur in der Denkmalpflege erfahrenes Architekturbüro. Als er 1996 die Ritzmannshofer Mühle entdeckte, war er fasziniert von diesem Ensemble. Damals war ein Teil davon, die alte Gastwirtschaft, zu verkaufen. Und die wollte er haben. „Das war für mich eine Entscheidung aus dem Bauch, weil ich mich in den Ort verliebt hatte“, erinnert er sich. Die Mühle liegt idyllisch an dem Flüsschen Zenn und gleichzeitig zentral im Städtedreieck Erlangen-Fürth-Nürnberg. Die langwierigen Verhandlungen endeten damit, dass er das gesamte Ensemble kaufte – nach Zusage von öffentlichen Geldern. „Sonst hätte ich das nicht stemmen können“, sagt er erleichtert.

MARODER ZUSTAND

Wer ein Denkmal saniert, muss viel mit dem Denkmalamt abstimmen – nicht nur für Förderungen. Fragen sind beispielsweise: Was steht unter Denkmalschutz, muss also erhalten werden? Welcher Aufwand ist dazu nötig? Was darf verändert werden? Mitunter macht das Denkmalamt Auflagen oder hat Einwände. „Die Denkmalpflege muss jeden Einzelfall abwägen“, erklärt der Architekt Hornstein. „Da gibt es nicht immer verbindliche Regeln.“ Letzten Endes hängen viele Entscheidungen vom zuständigen Referenten ab. „Ich hatte einen sehr konstruktiven Denkmalfleger“, freut er sich. Das Gebäude hatte einen Dachüberstand und keine Zierelemente, sodass ihm eine Außendämmung möglich schien, was die energetische Sanierung vereinfacht.

Besonders die Mühle war in einem erbärmlichen Zustand. Seit den 70er-Jahren hatten die Nachbarn mit ihrem Abriss ge-



MEHR LICHT: Das neue große Fenster spendet viel Licht und bietet Ausblicke in die Natur. Die Bauherren nennen es ihr Vierjahreszeitenbild.



(4)

rechnet. Nachdem der Statiker ihr Tragwerk begutachtet hatte, sperrte er aus Sicherheitsgründen kurzerhand die Baustelle. Die Dachentwässerung war lange defekt gewesen, sodass Wasser von oben das Gebäude durchnässt hatte. Jeder Balkenkopf der Holzkonstruktion war durchgefaut. Von den insgesamt 21 Deckenbalken konnten nur sechs teilweise erhalten werden. Einzig die hübsche, zentral stehende Säule aus Eiche und der dazugehörige profilierte Unterzug waren in gutem Zustand. Auf ihrem Steinsockel war die Säule vor dem Hochwasser des kleinen Flüsschens geschützt gewesen. Mindestens einmal im Jahr hatte es früher Überschwemmungen gegeben. Mit der Feuchtigkeit von

unten und oben kamen viele Altbauschädlinge. Die Holzkonstruktion der etwas höher gelegenen Gaststätte war zwar ebenfalls zerfressen, aber sonst besser erhalten. Ihr Mauerwerk allerdings war stark salzbelastet. Die Mauern des Stalls waren durch seine Nutzung versalzen. Die meisten Fenster schließlich waren nicht mehr original. Die letzten vier historischen zerbröckelten beim Ausbauen.



(5)



(1)



(2)



(3)

(1) HISTORISCHE SCHABLONENMALERIEN wurden exemplarisch freigelegt und zieren heute wieder zwei der acht Räume. **(2) DIE GROSSZÜGIGE KÜCHE** schließt an das Büro an. Der Tisch aus Ahornbohlen mit naturbelassenen Rändern ist ein Entwurf des Architekten. **(3) VIEL HOLZ** prägt die privaten Räume. Fast zwei Drittel der Konstruktion wurden erneuert. **(4) ZENN-THERAPIE** Das kleine Flüsschen Zenn hat die Mühle jahrhundertlang mit Energie versorgt und mitunter überschwemmt. **(5) MÜHLE UND GASTSTÄTTE** sind die ersten Gebäude des Ritzmannshofer Mühlenensembles, die fertig saniert sind.



„Mir war es wichtig zu zeigen, dass man eine Außendämmung machen kann, ohne dass man es gleich sieht.“

Architekt Dr. Christofer Hornstein

HANDWERKLICHE SANIERUNG

Christofer Hornstein begann die Sanierung mit dem Umbau des Haupthauses in ein Büro und zwei Wohnungen. Wegen des drohenden Hochwassers wurde der Schutz gegen aufsteigende Feuchte besonders sorgfältig ausgeführt. Die Gaststätte erhielt eine Bodenplatte aus wasserdichtem Beton. Die Mühle sogar eine sogenannte „Weiße Wanne“. Sie besitzt nun zudem eineinhalb Meter hohe, wasserdichte Wände. Insgesamt wurde über 60 Prozent der Holzkonstruktion erneuert. Heute schmückt die schön rekonstruierte Holzbalkendecke wieder den hohen Raum. „Die ist das Highlight für mich“, freut sich der Bauherr.

NEUE ENERGIE

Wichtigster Teil der Sanierung war die energetische Modernisierung. Die gründliche Dämmung war Voraussetzung für eine regenerative Wärmeversorgung: eine einzige Heizanlage für alle Gebäude auf dem Areal. „Die zentrale Erzeugung und die dezentrale Versorgung ist eine ganz kluge Sache“, lobt der Architekt den Fortschritt der Heiztechnik. „Das kann ich mir auch für ganze Straßenzüge vorstellen.“ Ursprünglich wollte er die Energie mit einer Wärmepumpe erzeugen. Aus Wasserschutzgründen war das jedoch zu aufwendig. Der stattdessen eingebaute Kessel verbrennt Pellets. Er ist jedoch nicht auf diese aufbereitete Holzform beschränkt. „Mir war wichtig, dass ich notfalls auch Hackschnitzel vom Bauern kaufen kann und unabhängig von der Pelletindustrie bin“, betont Christofer Hornstein. Noch sind nicht alle Gebäude fertig und angeschlossen – der

„Die zentrale Erzeugung und die dezentrale Versorgung ist eine ganz kluge Sache“

Wirkungsgrad der Anlage ist noch nicht optimal. Doch Schritt für Schritt geht der Bauprozess weiter und die Vision eines Wohnhofs nimmt Gestalt an.

GUTE ÜBERRASCHUNGEN

Bei der Sanierung gab es einige Überraschungen. Das Fachwerk des Mühlenraums war bei einem früheren Umbau an einer Stelle durch Ziegel ersetzt worden. Wahrscheinlich hatte man dort bei einer technischen Sanierung eine Maschine ins Innere gebracht. Christofer Hornstein schlug dem Denkmalamt vor, hier ein großes Fenster einzubauen. Glücklicherweise bekam er die Bewilligung und hat jetzt einen gerahmten Blick in die Natur. Im Gasthaus fanden sich auf mehreren Wänden Reste von Schablonenmalereien, die das Denkmalamt erhalten wollte. Der Unterputz wurde aufwendig verfestigt und der fehlende Kalkputz ergänzt. Überraschenderweise sprudelte Wasser beim Aufgraben der Außenmauer des Gasthauses aus der Baugrube regelrecht heraus. Um arbeiten zu können, wurden zwei Pumpen eingesetzt. Wie sich zeigte war eine Quelle im Milchhaus die Ursache.

Bei der Umplanung von Denkmalen braucht man ein gutes Vorstellungsvermögen. Lässt sich das Gebäude an die neuen Anforderungen anpassen? Funktioniert die Erschließung, gibt es ausreichend Fenster, lassen sich die Räume neu aufteilen? Christofer Hornstein baute das Untergeschoss der Mühle für sein Büro, die beiden Dachgeschosse für sich und seine Partnerin privat um. Heute ist sein Arbeitsweg nur noch wenige Treppenstufen lang. Das ist ein „riesengroßer Vorteil“, freut er sich. Das Büro ist großzügig und funktional. Auffällig sind seine schnörkellose Stahltreppe und sein Industrieboden. „Das war immer ein Industrie-raum“, erklärt er. „Diesen industriellen Charakter wollte ich betonen.“ Zudem geht er damit auf Nummer sicher. „Bei der Entwicklung des Klimas kann es sein, dass auch hier einmal eine größere Flut kommt“, warnt er.

Der Boden kann dann einfach wieder getrocknet werden. Auch sind deshalb das Niveau des Hofes und des Eingangs zur Mühle höher gelegt.

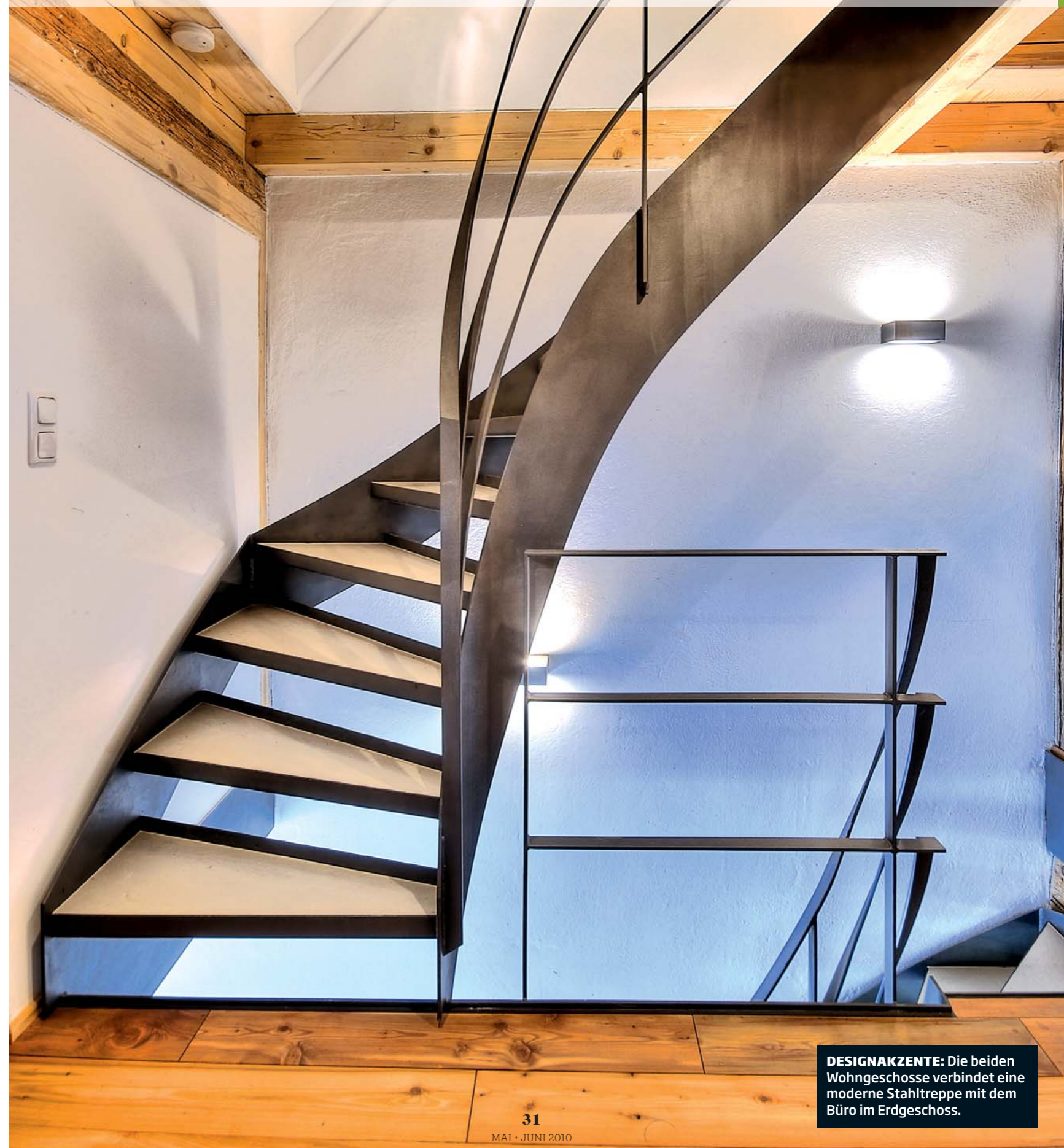
GESUNDE MATERIALIEN

Die Gaststätte ist heute als komplette Wohnung mit sechs Zimmern ausgebaut und vermietet. Atmosphärische Details beleben die Räume innen und außen. Die Oberflächen in beiden Hausteilen bestimmen gesunde Materialien. Die Gipskartonwände der Wohnung über der Mühle sind mit silikatischer Farbe gestrichen. Die sichtbare Holzkonstruktion der Gaststätte schützt eine selbst angerührte Leimfarbe, ihre verputzten Wände bis zu fünf Schichten Sumpfkalk – ganz ohne moderne Zusätze. „Wenn schon, denn schon“, bemerkt der Gestalter dazu lapidar. Das Haupthaus erhielt außen einen feinkörnigen Handputz. „Mir war es wichtig zu zeigen, dass man eine Außendämmung machen kann, ohne dass man es gleich sieht“, sagt er. Ein Restaurator hatte 18 verschiedene Farbfassungen festgestellt. Ein 1868 aufgetragenes Pastellgrün war für alle Gebäude nachweisbar und stand Pate für die aktuelle Farbigkeit.

Stall und Scheune sind erst einmal grundsaniiert. Das heißt die Fundamente, das Dach, die Entwässerung und die Fassade mit den Fenstern sind gerichtet. Nun geht es an den eigentlichen Ausbau. In die Scheune passen zwei großzügige Lofts. In den Stall zwei Einheiten zum Wohnen oder Arbeiten. Der Architekt sucht noch jemand der mit in die Endphase des Projekts einsteigt. Der könnte dann auch noch die steuerlichen Vorteile geltend machen. Wenn dann schließlich der Neubau fertig ist, soll eine lockere Gemeinschaft das Ensemble beleben. „Das wird so eine Art Wohnhof werden“, sieht es Christopher Hornstein. „Jeder hat seinen eigenen Bereich gleichzeitig hat man gemeinsame Bereiche, wie Heizung oder die Einfahrt.“ Der Anfang ist gemacht: Die aktuellen Mieter der Gaststätte sind ebenfalls nachhaltig engagiert.



ZUSCHÜSSE, DARLEHEN UND STEUERVORTEILE FÜR DENKMALE: In Bayern kann nach dem Denkmalschutzgesetz ein Entschädigungsfond Zuschüsse und Darlehen gewähren, wenn dem Eigentümer die Instandsetzung seines Baudenkmals nicht zugemutet werden kann. In anderen Bundesländern gibt es vergleichbare Fördermöglichkeiten. Ansprechpartner hierfür und für steuerliche Vergünstigungen sind die Landesämter für Denkmalpflege. Auch Landesstiftungen, Landkreise und Städte haben meist entsprechende Fördertöpfe. Bundesweit fördert die Deutsche Stiftung Denkmalschutz herausragende Projekte. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich i. d. R. nach dem sogenannten denkmalpflegerischen Mehraufwand, nach der Bedeutung des Denkmals, nach dem Grad seiner Gefährdung und nach der Leistungsfähigkeit der Eigentümer. Ihre wirtschaftlichen Verhältnisse werden dazu eingehend geprüft. Anträge müssen vor Beginn der zu fördernden Maßnahme gestellt werden.



DESIGNAKZENTE: Die beiden Wohngeschosse verbindet eine moderne Stahltreppe mit dem Büro im Erdgeschoss.