

Nutzungsstudie Mesnerhaus, Balzers



Verfasser

Johannes Florin Architektur . Johannes Florin & Tabea Voigt
Dipl. Architekten ETH REG A SIA . Winkelgasse 19 . 7304 Maienfeld

Maienfeld . Februar 2011

Nutzungsstudie Mesnerhaus, Balzers



1 Ausgangslage und Problemstellung

2 Bestandesanalyse

- A Geschichte und Quartier
- B Raumstruktur und Raumangebot
- C Baustruktur und Ausbau

3 Wertung

4 Nutzungsvorschläge

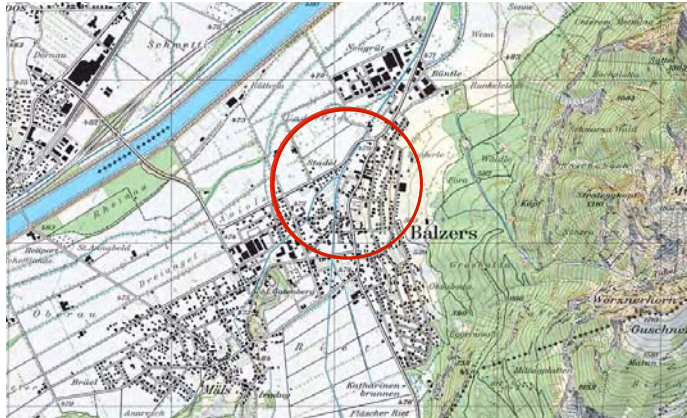
- A Ausstellungsobjekt Mesnerhaus
- B Atelier und Gästehaus
- C Wohnhaus
- D Gemeindebibliothek

Bewertungsmatrix

5 Empfehlung

6 Literaturliste

Ausgangslage und Problemstellung



Landeskarte der Schweiz

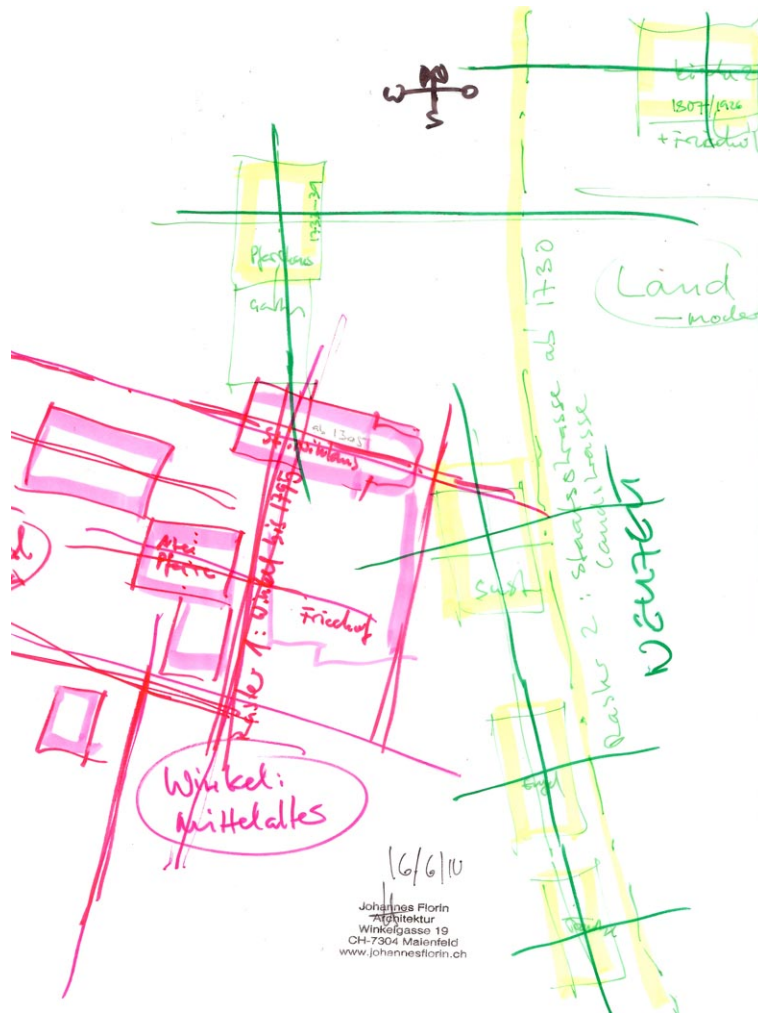


Gemeinde GIS 2009

Das Haus Nr. 6, das Mesnerhaus, liegt am Rande des Ortsteils „Winkel“. Dieser bildet einen der ursprünglichen Siedlungskerne von Balzers mit eng an den verwinkelten Gassen stehenden kleinen Bauernhöfen. Direkt angrenzend sind die Überreste des zur abgegangenen Kirche St. Nikolai gehörigen alten Friedhofes erkennbar und weiter nördlich steht stolz der Pfarrhof mit Pfarrhaus und Pfarrstall in der Flur. Via à vis ein schöner Brunnen aus Balzner Stein, datiert am Stock.

Die Häuser Winkel 6 und 8 bilden heute ein Doppelhaus, welches durch Teilung und Umbau eines ursprünglich als Mesner- und Frühmesserhaus genutzten Gebäudes entstanden ist. Die zu den beiden Hausteilen gehörigen Ställe sind abgegangen und durch den 1885 gegen die Strasse hin errichteten Ökonomieteil des Hausteils Winkel 6 ersetzt worden.

Die Resultate einer 2005 erfolgten Untersuchung sind in einem baugeschichtlichen Gutachten festgehalten. Nicht zugänglich waren damals der Hausteil Winkel 8 sowie einzelne Stellen im Winkel 6. Letzterer ist nun soweit geräumt und gesichert, dass einer Vervollständigung des Gutachtens nichts mehr im Wege steht und dieses bei Gelegenheit durch den damaligen Verfasser entsprechend ergänzt werden kann.



Ausgangslage und Problemstellung

Im Winkel treffen sich die Bebauungsstruktur des bis ins Spätmittelalter zurückreichenden kleingliedrigen Siedlungskerns südlich der abgegangenen Kirche und diejenige der östlich vorbeiführenden barocken, von grosszügigen Bürger- und Gasthäusern mit den ihnen zugehörigen Ställen, gesäumten Landstrasse. Grabarbeiten im Winkel haben zudem Spuren älterer Bebauungsstrukturen zu Tage gefördert, im Bereich des Baches gar Baureste aus römischer Zeit¹⁾.

Die Höfe im Winkel werden allesamt nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, einzelne stehen leer, etliche sind in den letzten Jahrzehnten für Wohn- und teilweise für gewerbliche Nutzung erneuert bzw. umgebaut worden und zeigen die Qualität des Winkels als Wohnquartier. Das Areal um den alten Friedhof hingegen macht einen etwas ungeordneten, teils fast verwahrlosten Eindruck. Mit dem Projekt „Kulturhaus Alter Pfarrhof“ sollen das leer stehende Pfarrhaus und der Pfarrstall wieder mit Leben erfüllt werden und die interessanten Spuren der hier im wahrsten Sinne des Wortes vielschichtig geschichteten Umgebung wieder lesbar gemacht werden.

¹⁾ Mehr dazu in: Jahrbücher des Historischen Vereins für das Fürstentum Liechtenstein.



Ausgangslage und Problemstellung

Das heute im Eigentum der Gemeinde stehende Haus Winkel 6 liegt als Teil des ursprünglichen Kirchhofensembles mitten in diesem Gebiet. Die Liegenschaft ist seit längerer Zeit ungenutzt und weist einen grossen Unterhaltsrückstau und Sanierungsbedarf sowie teils durch Vandalismus verursachte Schäden auf. Momentan sind Dach und Hülle soweit gesichert, dass Haus und Stall keinen weiteren Schaden nehmen. Ein Abbruch steht auf Grund der kulturhistorischen Bedeutung sowie der Einbindung ins traditionelle Gefüge heute nicht mehr ernsthaft zur Diskussion, die zukünftige Nutzung ist jedoch völlig offen - sowohl betreffend der Art wie der Trägerschaft und der Finanzierung. Es gilt das Potential der Liegenschaft auszuloten und zu klären, in welchem Umfang sich diese für Raumbedürfnisse der Gemeinde oder von Dritten eignen kann, und wie sich neue Nutzungen und Nutzer in die Umgebung einbinden lassen. Im Rahmen dieser Studie sollen ein paar Möglichkeiten genauer untersucht und gewertet werden.



Bestandesanalyse

1 Ausgangslage und Problemstellung

2 Bestandesanalyse

- A Geschichte und Quartier
- B Raumstruktur und Raumangebot
- C Baustruktur und Ausbau

3 Wertung

4 Nutzungsvorschläge

- A Ausstellungsobjekt Mesnerhaus
- B Atelier und Gästehaus
- C Wohnhaus
- D Gemeindebibliothek

Bewertungsmatrix

5 Empfehlung

6 Literaturliste



Flugaufnahme 1937



Balzers 1946



A Geschichte und Quartier

Historisches Umfeld

Der Wohnteil birgt zusammen mit dem Wohnteil Winkel 8 das einstige spätmittelalterliche/frühneuzeitliche Pfarrhaus von Balzers und liegt entsprechend im Areal des Balzner Pfarrhofes/Kirchhofes. Ab 1739 diente das Wohnhaus, mittels einfacher Holzwand aufgeteilt, westseits als Wohnhaus des Frühmessers und ostseits als Wohnhaus des Mesners.

Zu beiden Wohnteilen gehörte je ein Stallscheunen-Anbau, was der Gesamtanlage die Form einer geschlossenen Hofanlage verlieh. Beim Dorfbrand von 1795 wurden die Gebäude wie auch das Pfarrhaus und die Kirche brandgeschädigt. Zu Beginn des 19. Jh. erfolgte eine Wiederherrichtung der Wohnbauten, wobei des Mesnerhaus mittlerweile Privateigentum geworden ist. Nach dem Ersatz der baufälligen Stallscheune 1885 erfuhr das aktuelle Wohnhaus um 1900 und gegen Mitte des 20. Jh. letzte Renovationen.

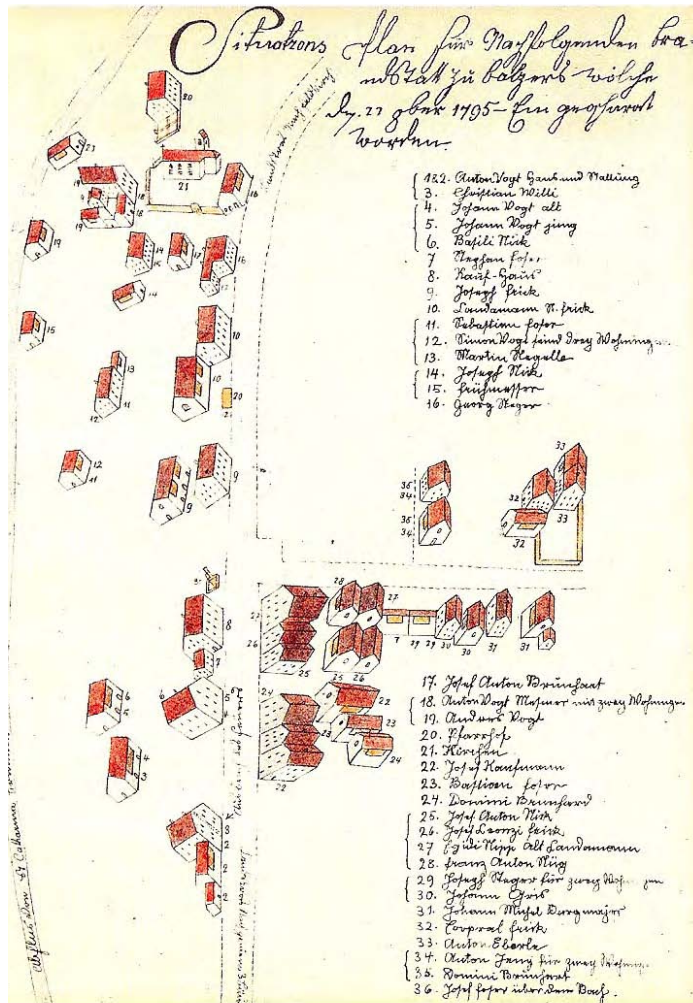
Zitat aus: Baugeschichtliches Gutachten 2005, S.13

Erster Balzner Pfarrhof

1305	wurde die Kapelle St. Nikolaus in Balzers zur Pfarrkirche erhoben
seit 1700	wurde der miserable bauliche Zustand des Pfarrhauses beklagt und
1707	gründete Pfarrer Zacharias Seger eine Frühmesserpfund. Dem Frühmesser oder Kaplan stand ein Wohnhaus zu.
1719	bat Pfarrer Zacharias Seger den Bischof um Erlaubnis, selber ein Haus bauen zu dürfen.
1725	wird erstmals ein Frühmessergut erwähnt.
1737	besichtigte der Bischof das baufällige Pfarrhaus und versprach dem Pfarrer, sich beim Kaiser für die Restaurierung zu verwenden - mit Erfolg:
1733-39	wurde durch Baumeister Ammann aus Bludenz ein neues Pfarrhaus – der heutige „alte“ Pfarrhof – erbaut.
1795	beschädigte der Dorfbrand vom 22. Oktober die Kirche, das Pfarrhaus, die Pfarrscheune und die Kaplanei mit den Hofstätten des Frühmessers und des Mesners. Der Wohnteil des Mesners wurde durch Mesner Anton Vogt bewohnt, welcher die Liegenschaft scheinbar kurze Zeit vorher käuflich erwarb.
1807	erhielt die brandgeschädigte, zu kleine Kirche ostseits der Landstrasse einen Ersatzbau. Diese neue Kirche wurde 1926 unter Erhalt des Turmes abgebrochen, nachdem der Gottesdienst 1912 in die Fürst Johannes Jubiläumskirche am Fusse des Gutenberges verlegt worden war.
1845	wurde das Frühmesserhaus an eine Privatperson verkauft.
1864	baute die Gemeinde nördlich des Pfarrhofes ein neues Kaplaneihaus; dieses wurde 1965 abgebrochen.

Zitat aus: Baugeschichtliches Gutachten 2005, S.5-6

Das „alte“ Pfarrhaus und die Pfarrscheune stehen heute unter Denkmalschutz.



Brandstättenplan 1795/1798

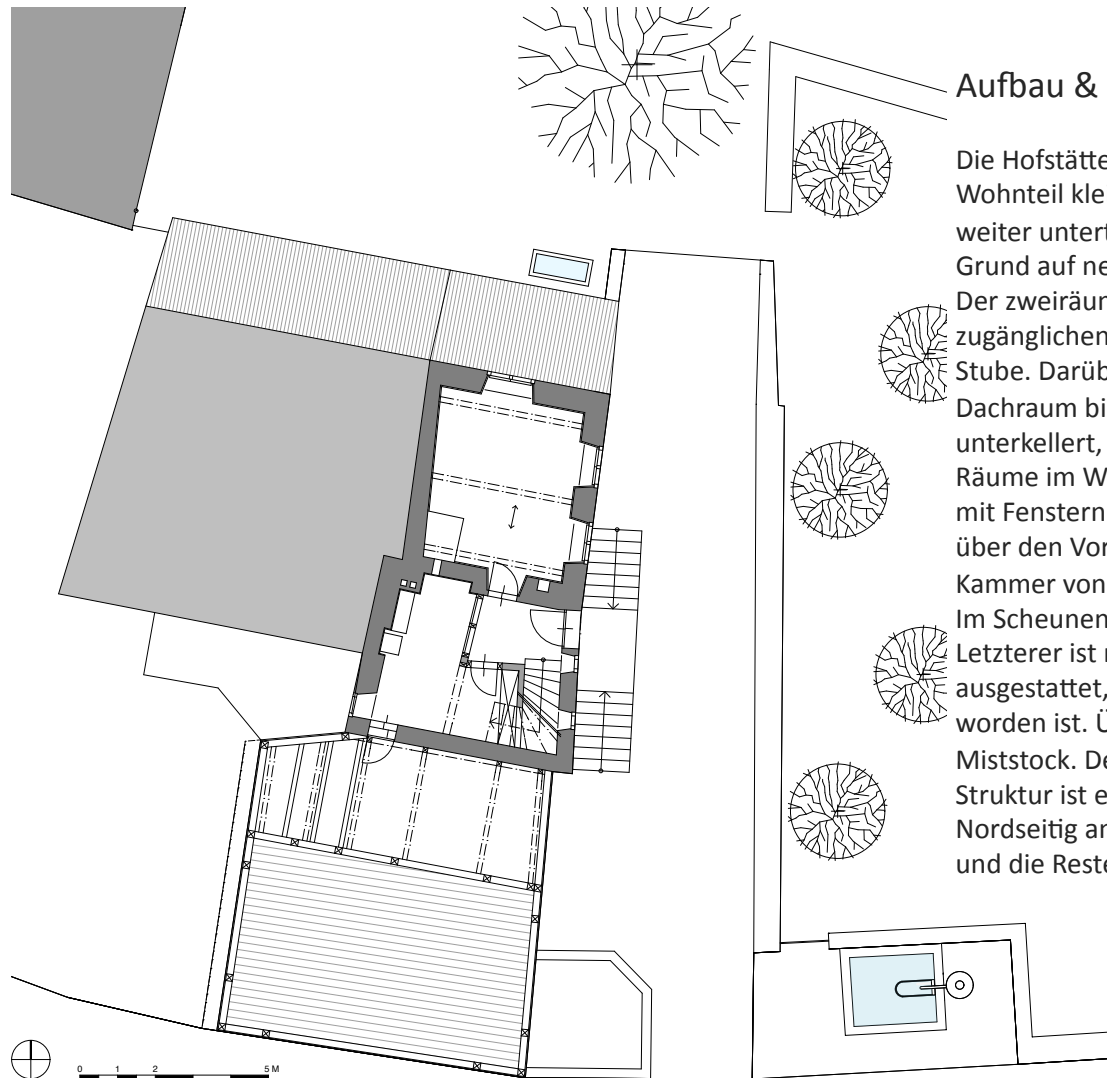
A Geschichte und Quartier

Die Anlage zeichnet sich besonders aus:

- durch den Erhalt von Bauresten/Mauern des ersten Balzner Pfarrhauses und damit als Teil des historischen Kirchhofareales.
- durch eine schlichte, nutzungsorientierte Gestaltung des 19. Jh., partiell mit Wand- und Deckenmalereien.
- durch ihre exponierte, das Dorfbild stark mitbestimmende Lage.
- durch eine original aus der Bauzeit 1885 erhaltene Stallscheune.

Zitat aus: Baugeschichtliches Gutachten 2005, S.13

B Raumstruktur & Raumangebot



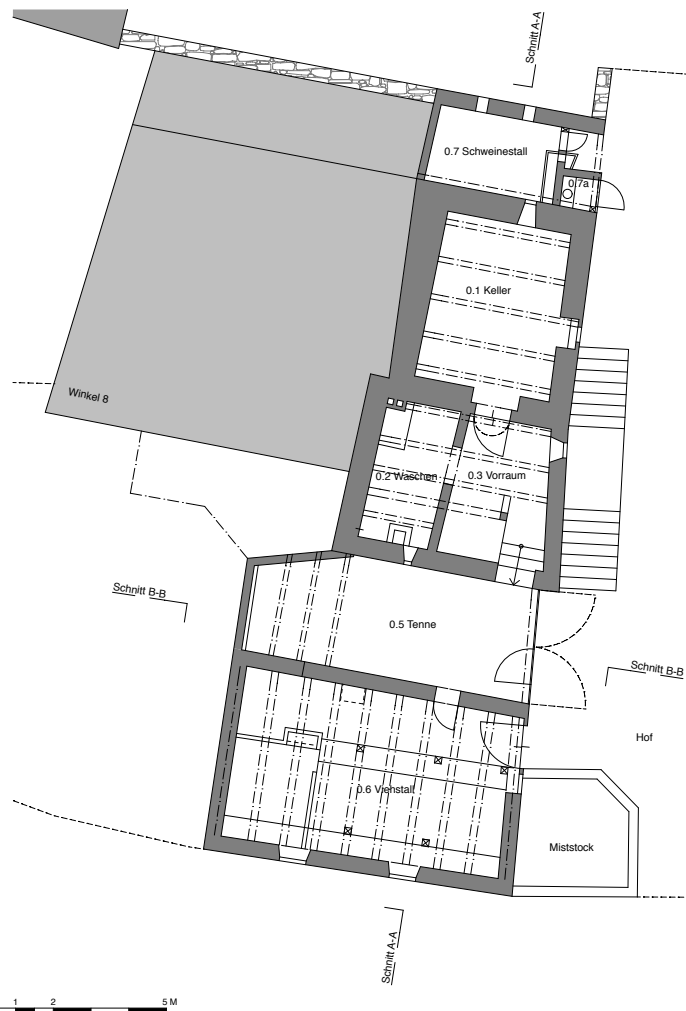
Aufbau & Struktur

Die Hofstätte Winkel 6 ist Teil einer Doppelanlage. Während der Wohnteil kleinräumig und eng mit dem zwischenzeitlich gar noch weiter unterteilten Nachbarhaus verzahnt ist, ist der Stall 1885 von Grund auf neu errichtet und modern konzipiert worden.

Der zweiräumige Wohnteil besteht aus der ursprünglich direkt zugänglichen Küche (mit später abgetrenntem Vorraum) und der Stube. Darüber liegen eine grosse und eine kleine Kammer. Der Dachraum birgt eine weitere Kammer. Das Haus ist vollständig unterkellert, die Gliederung entspricht dem Wohngeschoss. Die Räume im Wohnteil sind niedrig. Stube und grosse Kammer sind mit Fenstern nach Nord und Ost belichtet, die Küche nur spärlich über den Vorplatz des Nachbarhauses, die darüber liegende Kammer von Westen.

Im Scheunenteil liegt die Tenne zwischen Haus und Viehstall. Letzterer ist mit einem langen, einseitig angeordneten Läger ausgestattet, von welchem später ein Schweinepferch abgetrennt worden ist. Über dem Stall befindet sich der Heuraum, davor der Miststock. Der Stall steht auf drei Seiten frei, seine räumliche Struktur ist einfach und grosszügig.

Nordseitig am Wohnhaus finden sich ein Schweinestall mit Abort und die Reste eines abgegangenen Schopfes.



B Raumstruktur & Raumangebot

Sockelgeschoss & Viehstall/Tenne

Wohnhaus:

- Schweinestall Abort beide von aussen zugänglich
- Keller Keller unter Stube
- Waschraum Keller unter Küche
- Vorraum alte Treppenanordnung noch ersichtlich

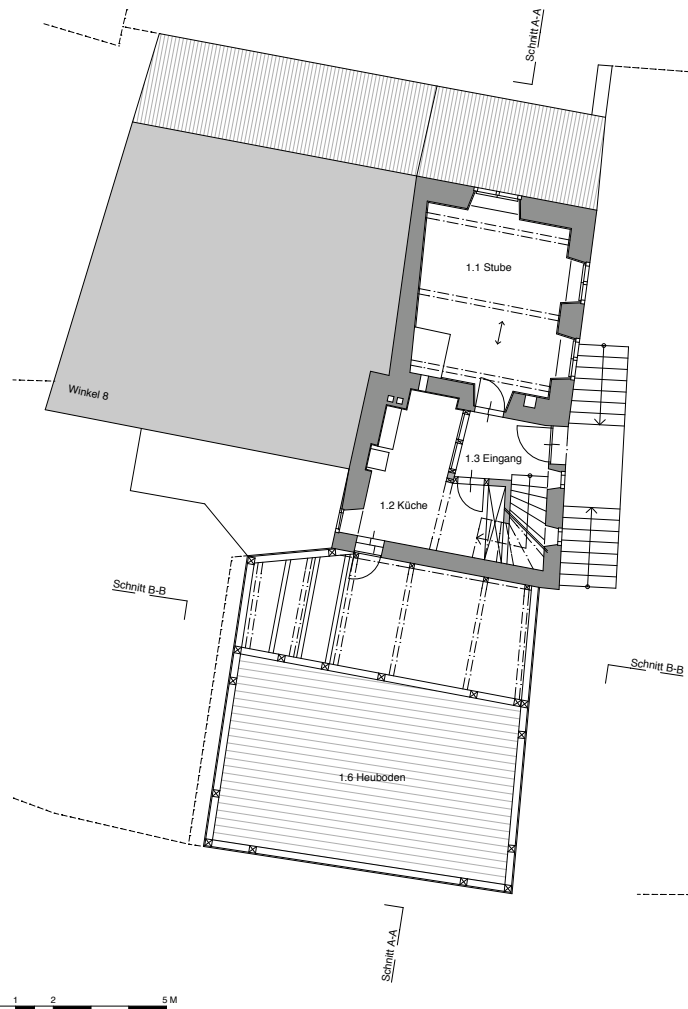
Stall:

- Scheune Tenne mit Zugang zu Stall, Keller, Küche
- Viehstall mit Läger & Krippe und Schweinepferch

Umgebung:

- Hof Vorplatz mit Miststock





B Raumstruktur & Raumangebot

Wohngeschoss & Scheune

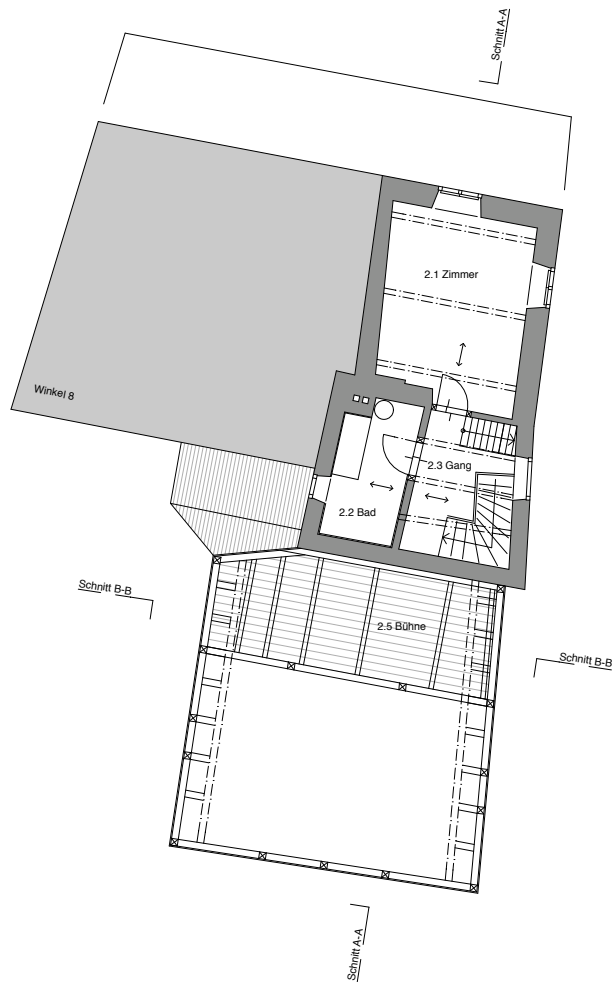
Wohnhaus:

- Stube mit Ölofen, der Schaedler-Ofen fehlt
- Eingang Vorraum mit Treppenaufgang
- Küche Zugang zum Winkel 8 vermauert

Stall:

- Scheune Heuboden





B Raumstruktur & Raumangebot

Schlafgeschoss & Scheune

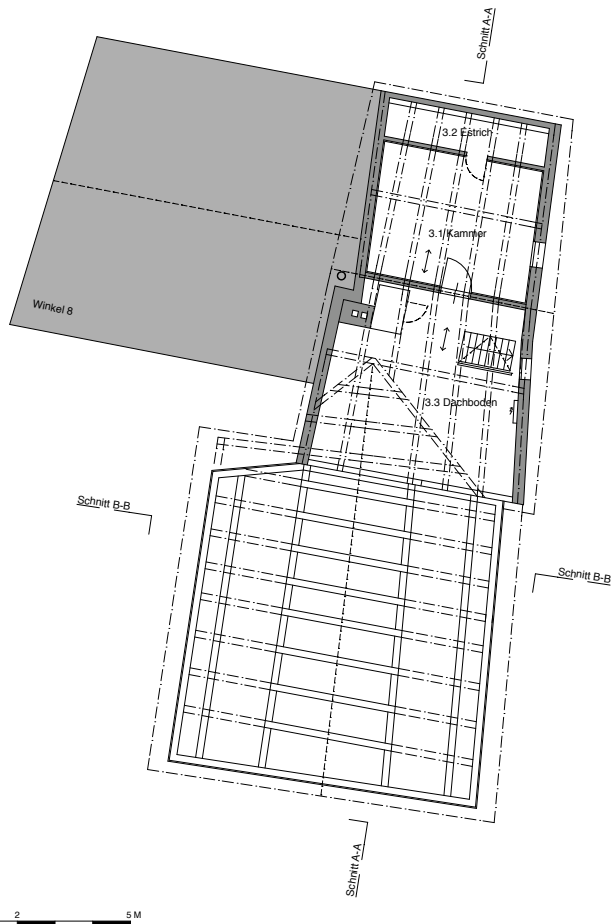
Wohnhaus:

- Zimmer grosse Kammer über der Stube
- Gang mit Treppe und Dachzugang
- Bad ehemals eine kleine Kammer

Stall:

- Scheune offene Bühne über Tenne, Heuraum





B Raumstruktur & Raumangebot

Dachgeschoss

Wohnhaus:

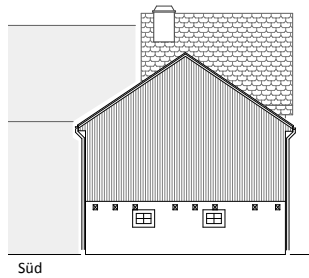
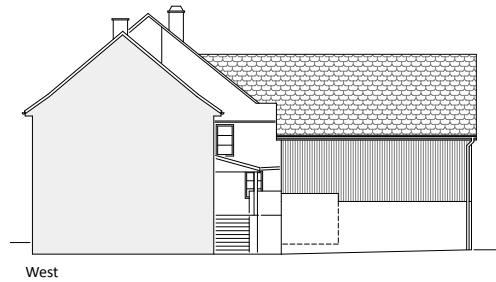
- Estrich Kofferestrich in Dachschräge
- Kammer teils in Dachschräge
- Dachboden Zugang durch Klapptüre mit Gegenzug
Räucherammer
Dachraum offen gegen den Heuraum hin

Stall:

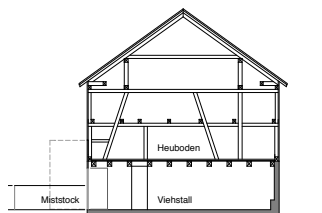
- Scheune Heuraum, Hängevorrichtungen (Mais, Getreide)



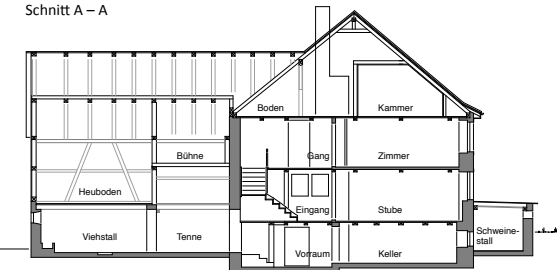
2



Schnitt B – B



Schnitt A – A



B Raumstruktur & Raumangebot

Fassaden & Schnitt

Nord	Schweinestallanbau
Ost	Doppeltreppe, Miststock, Hof
Süd	Viehstall direkt an Strasse
West	Liegenschaft Winkel 8
Schnitt	zwei niedrige Wohngeschosse Keller, Dachraum Stall & Tenne, grosser Heuraum



B Raumstruktur & Raumangebot

BESTAND HAUS		Nutzung	Nettoraumfläche		Raumhöhe		Gesamt Volumen	
UG unbeheizt	0.7	Schweineestall	6.87		1.71 - 1.83	m	25.55	
	0.1	Keller	15.98		UKB 1.59 / UKD 1.69	m		
	0.3	Vorraum	7.41		UKB 1.75 / UKD 1.85	m		
	0.2	Technik/Waschen	7.05		UKB 1.75 / UKD 1.85	m	106.78	
		Zwischentotal	37.31	m2			132.33	m3
EG beheizt (teilweise)	1.1	Stube	17.48		UKB 2.04 / UKD 2.14	m		
	1.3	Eingang	3.64		2.14	m		
	1.2	Küche	10.64		2.14	m	118.27	
		Zwischentotal	31.76	m2			118.27	m3
OG beheizt (teilweise)	2.1	Zimmer	18.73		UKB 1.94 / UKD 2.04	m		
	2.3	Gang	5.47		UKB 1.99 / UKD 2.09	m		
	2.2	Zimmer	7.12		1.99	m	112.64	
		Zwischentotal	31.32	m2			112.64	m3
DG unbeheizt	3.2	Estrich	3.84		0.16 - 0.87	m		
	3.1	Kammer	14.88		0.94 - 2.14	m		
	3.3	Dachboden	22.11		0.16 - 3.48	m	110.00	
		Zwischentotal	40.83	m2			110.00	m3
Total unbeheizt			78.14	m2			242.33	m3
Total beheizt (teilweise)			63.08	m2			230.91	m3
Gesamt Total			141.22	m2			473.24	m3

BESTAND STALL		Nutzung	Nettoraumfläche		Raumhöhe	Gesamt Volumen	
UG	0.5	Tenne	21.48		1.79/offen	m	167.85
	unbeheizt	0.6	Viehstall	32.27	UKB 1.59 / UKD 1.69	m	97.28
		Zwischentotal	53.75	m2			265.13 m3
EG	1.6	Heuboden	37.32		3.10 - 6.10	m	
	unbeheizt	2.5	Heuboden	6.29	3.10 - 6.10	m	207.50
		Zwischentotal	43.61	m2			207.50 m3
Total unbeheizt			97.36	m2			472.63 m3
Total beheizt			0.00	m2			0.00 m3
Total			97.36	m2			472.63 m3



C Baustruktur und Ausbau

Baustruktur

Das Haus weist Reste von teils möglicherweise spätmittelalterlicher Baustruktur auf. Mangels Zugänglichkeit des Nachbarhauses lassen sich verschiedene Fragen zur ursprünglichen Struktur jedoch nicht weiter klären.

Der Hausteil Winkel 6 ist bis zur Traufe in Bruchsteinmauerwerk erstellt. Die Giebelwände darüber sind ebenso wie die Brandwand zum Winkel 8 im Obergeschoss in ausgemauertem Fachwerk ausgeführt. Auffällig sind das starke Überhängen des Giebelfeldes der Ostfassade und ein kleiner Knick in der darunter liegenden Wandflucht. Ersteres wohl eine spätere Erneuerung (nach dem Brand von 1795?), letzteres möglicherweise der Ausdruck verschiedener Bauphasen, worauf auch Befunde im Keller hindeuten. Die heutige Befensterung stammt aus dem 19. Jahrhundert, die zweiläufige Zugangstreppe aus der Zeit um 1940. Sämtliche Geschossböden im Innern liegen auf Balkenlagen. Einzelne – sekundäre – Raumtrennwände sind ebenfalls hölzern.

Der Stall besteht aus dem gemauerten Viehstall. Heuraum und Tenne sind in Riegelbauweise mit stehender Bretterschalung ausgeführt.

Haus und Stall sind einfach und solide gebaut, an Stellen wo im letzten Jahrzehnt Dachwasser eindrang, ist die Tragstruktur jedoch teilweise beschädigt und gar gefährdet. So insbesondere am Übergang vom Haus zur Tenne und am Streueboden über der Tenne.



C Baustruktur und Ausbau

Gebäudehülle und Tragstruktur

Aussen- und Innenwände bestehen aus Burchsteinmauerwerk, ausgemauertem Riegelwerk und Holzständerbauweise gemäss vorstehendem Beschrieb. Alle Böden liegen auf Balkenlagen, die Sparrenlagen der Dächer auf Pfetten und Schwellen. Nur die nordseitige Dachhälfte des Hauses verfügt über ein Unterdach.

Die muralen Bauteile von Haus und Stall sind in gutem Zustand. Im Stall und teilweise im Keller sind die üblichen Versalzungen anzunehmen, allerdings ohne Auswirkungen auf die Tragfähigkeit.

Das ausgemauerte Riegelwerk am Wohnteil ist soweit ersichtlich ebenfalls in Ordnung. Die Trennwand zum Winkel 8 vermag aber heutigen Anforderungen an Bauakustik und Brandschutz nicht zu genügen. Letzteres gilt auch für die Elemente der Binnenunterteilung.

Zustand und Tragfähigkeit der Balkenlagen können im Wohnhaus mangels Zugänglichkeit der Auflager (Balkenköpfe) nicht beurteilt werden, im Stallteil sind sie bis auf den Streueboden über der Tenne in Ordnung. Der Heuboden weist Schadstellen im Bretterboden auf, welche ausgebessert werden müssen.

Die Dachkonstruktion ist an der Kehle am Übergang vom Haus zum Stall wegen Wassereintruchs schadhaft und bedarf dringend einer Sanierung, wobei auch die darüberliegende Spenglerarbeit in Ordnung zu bringen ist. Fehlende Dachziegel sowie einzelne Schadstellen an Rinnen und Ortbrettern lassen sich fürs erste ausbessern, bedürfen aber einer steten Kontrolle.

C Baustruktur und Ausbau

Öffnungen

Unterschiedliche Fensterarten und Teilungen, meist 19. Jh.
 alle Fensterstöcke in Holz mit profilierten Randleisten
 Stubenfenster mit Lüftungsflügeln
 Einfachverglasungen und Beschläge aus der jeweiligen Zeit
 Hauseingangstüre aus den 1940er-Jahren
 Fensterläden wohl ebenfalls

alle Fenster mit Unterhaltsrückstau (Kittungen, Anstriche, Gängigkeit)
 teils durch Vandalismus eingeworfene Gläser
 Fensterläden in schlechtem Zustand, teils defekt
 Tenntor und Stalltüre teils defekt und nicht bedienbar





C Baustruktur und Ausbau

Oberflächen

- Dachgeschoss:
- Giebelwände ausgemauertes Fachwerk, Tünche
 - Innenwände in Holzkonstruktion, vertäfert
 - Bretterböden
 - Nordseite mit Unterdach, Südseite offen
 - Krallentäfer Kammer mit Jugendstil-Ornamentik
- Schlafgeschoss:
- Bruchsteinmauerwerk, getünchter Putzabrieb
 - Zwischenwand in Holzkonstruktion, vertäfert
 - Westwand zu Winkel 8 in ausgemauertem Fachwerk
 - Bretterböden
 - Decke im Bad mit Krallentäfer verkleidet
 - Balkenlage in Vorraum und Kammer
 - Schablonenmalerei in gr. Kammer und Treppe
- Wohngeschoss:
- Bruchsteinmauerwerk getünchter Putzabrieb
 - Stube mit brusthohem Krallentäfer
 - Kunststoffböden auf Holz in Gang und Stube
 - Fliesenboden in der Küche
 - Gipsdecken Küche & Eingang, Balkendecke Stube
 - jüngere Bilddarstellungen in Stube
- Sockelgeschoss:
- sorgfältig gefügtes Bruchsteinmauerwerk
 - Decke Balkenlagen
 - teils neuzeitliche Betonböden
- Viehstall
- Bruchsteinmauerwerk verputzt
- /Scheune:
- verzapftes Fachwerk mit äusserem Bretterschirm
 - Bodenplatte in Beton

Der Zustand aller Oberflächen ist sehr unterschiedlich. Der Umgang damit richtet sich nach dem gewählten Konzept und den damit einhergehenden Anforderungen.

C Baustruktur und Ausbau

Haustechnik

Hausanschluss Wasser ab Winkelgasse in Waschraum UG, abgehängt
 Abwasserschacht im Waschraum UG, Anschluss?
 Kaminzug ab Waschraum UG bis über Dach, Räucherkerker DG
 Holzherd und Ofenfeuerung in Küche fehlen
 originaler Kachelofen (Schaedler) in Stube durch Ölofen ersetzt
 Warmwasser ab Boiler (leer) Bad OG für Wanne, Rest nur Kaltwasser
 Hausanschluss Elektro via Freileitung ins Dachgeschoss, abgehängt
 Fernseh-Antenne entfernt, kein Telefonanschluss
 Trockentoilette am Schweinestall

- alle Anschlüsse sind ausser Betrieb
- die hausinterne Verteilung ebenso
- die Haustechnik ist vollständig zu erneuern



3



Wertung

1 Ausgangslage und Problemstellung

2 Bestandesanalyse

- A Geschichte und Quartier
- B Raumstruktur und Raumangebot
- C Baustruktur und Ausbau

3 Wertung

4 Nutzungsvorschläge

- A Ausstellungsobjekt Mesnerhaus
- B Atelier und Gästehaus
- C Wohnhaus
- D Gemeindebibliothek

Bewertungsmatrix

5 Empfehlung

6 Literaturliste

Wertung

Bestand

Die Liegenschaft Winkel 6 zeichnet sich in erster Linie durch ihre zentrale Lage und ihre bau- und kulturgeschichtliche Bedeutung als erster Balzner Pfarrhof und wichtiger Teil desjenigen Ensembles aus, welches nun mit dem Projekt „Kulturhaus Alter Pfarrhof“ zum Treff- und Identifikationspunkt für Kultur und Geschichte des Ortes aufgewertet werden wird.

Der heutige Wohnteil besteht aus einer einfachen ursprünglich zweiräumigen Anlage in schlichter, rationaler Gestaltung mit nach Nord und Ost orientierten eher kleinteiligen Räumen. Der südseitig angebaute Stall steht auf drei Seiten frei und weist eine grosszügige Raumanordnung auf. Haus und Stall ist ostseitig ein Vorplatz zugeordnet, welcher auch als Zugang zum Pfarrhof genutzt wird.

Die Bausubstanz ist solide und bei einem in der Nutzung entsprechend abgestimmten Konzept weiter verwendbar, wobei Dacheindeckung und Spenglerarbeiten zwischenzeitlich einer steten Kontrolle bedürfen. Die Haustechnik fehlt bzw. muss vollständig erneuert werden.

Die an die Liegenschaft anstossenden Freiräume sind unverbaubar.

4



Nutzungsvorschläge

1 Ausgangslage und Problemstellung

2 Bestandesanalyse

- A Geschichte und Quartier
- B Raumstruktur und Raumangebot
- C Baustruktur und Ausbau

3 Wertung

4 Nutzungsvorschläge

- A Ausstellungsobjekt Mesnerhaus
- B Atelier und Gästehaus
- C Wohnhaus
- D Gemeindebibliothek

Bewertungsmatrix

5 Empfehlung

6 Literaturliste

Nutzungsvorschläge

Als landwirtschaftliche Hofstätte ist der Winkel 6 heute kaum mehr denkbar und als Wohnhaus nur bedingt geeignet, d.h. nur unter Einbezug des gut nutz- und belichtbaren Stalles. Lage und Bedeutung legen eher eine öffentliche als eine private Nutzung nahe – oder zumindest eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten und keine reine Wohnnutzung.

Aus der Diskussion mit der Eigentümerin, der Gemeinde Balzers, sind keine dringend oder zwingend zu erfüllenden eigenen Raumbedürfnisse hervorgegangen. Die nachstehenden Beispiele sollen daher ohne entsprechende Vorgabe zeigen, welches Potential die Liegenschaft besitzt und wie damit umgegangen werden könnte. Sie orientieren sich allesamt am Bestand und sind mit einem in der Problematik ähnlich gelagerten Vergleichsbeispiel illustriert.

Es sind dies

- ein Ausstellungsobjekt als Beispiel einer konservierenden Nutzung
- ein Atelier- und Gästehaus als gemischte Nutzung
- eine reine Wohnnutzung
- eine Gemeindebibliothek als öffentliche Publikumsnutzung

Alle vier Beispiele betrachten lediglich die Liegenschaft Winkel 6 unter der heutigen Eigentumsstruktur, die in Privatbesitz stehende westliche Haushälfte Winkel 8 bleibt jeweils ausgeklammert.

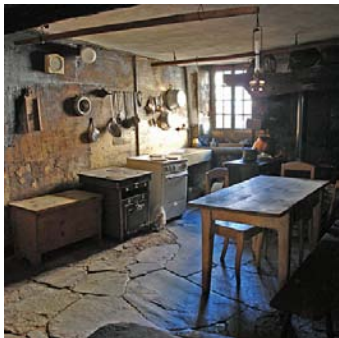


A Ausstellungsobjekt

Ziel dieses Ansatzes ist der Erhalt der Hofstätte in ihrem letzten Gebrauchszustand als Zeuge der (klein-) bäuerlichen Tradition und Kultur der Gemeinde.

Haus und Stall werden mit bescheidenen Mitteln gesichert und ersteres mit restauratorischen Massnahmen soweit wieder in Stand gestellt, dass es eine einfache Nutzung wie Kochen am Holzherd oder einen Geschichtenabend in der vom Ofen beheizten Stube zulässt. Der Stall wird im Idealfall für die Bewirtschaftung der Umgebung genutzt – die Nutzung beider Teile soll nicht museal sein, sondern in ihrer eigenen Art den Pfarrhof ergänzen und quasi dessen Gegenstück bilden – nicht jeder Balzner konnte ein grosszügiges barockes Gast- oder Pfarrhaus sein Heim nennen...

Die erforderlichen Massnahmen können je nach Ausformulierung des Konzeptes im Detail einfach gehalten werden.



A Ausstellungsobjekt

Referenzobjekt

Museum Casa Tomé in Poschiavo

Letztes bäuerliches Wohnhaus im Borgo. Bis in die 90er Jahre bewohnt – ohne Sanitärinstallationen und Zentralheizung.

Sanfte Restaurierung

Die Casa Tomé ist 2002 von der Stiftung Ente Museo Poschiavino erworben und einer konservativen Restaurierung unterzogen worden. Dies nach dem Leitsatz „Erhaltenes belassen, Kaputtes reparieren, Faules ersetzen“. Identität, Charakter und Funktionen des Gebäudes sollten keinesfalls verändert und mitsamt vollständigem Inventar erhalten werden. Die Absicht ist, künftigen Generationen ein treues historisches und architektonisches Zeugnis der vergangenen Puschlaver Identität zu hinterlassen und einen bedeutenden kulturellen Verlust zu verhindern.

Die Casa Tomé ist am 26. Mai 2007 eingeweiht worden und ihre Bewirtschaftung sehr erfolgreich. Nebst selbständigem Entdecken im Haus und erläuternden kulturgeschichtlichen Führungen erfreuen sich v.a. Veranstaltungen rund ums Kochen und Backen in der alten Küche grosser Beliebtheit.

www.museoposchiavino.ch



A Ausstellungsobjekt

Sockelgeschoss & Viehstall/Tenne

Wohnhaus:

- | | |
|---------------|---|
| Schweinestall | • Abort restaurieren |
| Keller | • Bodenplatte entfernen (Bauphysik) |
| Waschraum | <ul style="list-style-type: none"> • min. Haustechnik und WC einbauen • min. Wasser/Abwasser-Installation • el. Frostwächter, min. EI-Installation |
| Vorraum | <ul style="list-style-type: none"> • alte Treppenführung wiederherstellen • best. Zugang zum Stall schliessen • alle Türen richten/ergänzen |

Stall:

- | | |
|-----------|---|
| Tenne | <ul style="list-style-type: none"> • Treppe zur Küche ergänzen • Bollenpflasterung neu setzen/ergänzen |
| Viehstall | <ul style="list-style-type: none"> • Viehläger & Futterkrippe ergänzen • Fenster und Tore/Türen richten |

Umgebung:

- | | |
|----------|--|
| Vorplatz | <ul style="list-style-type: none"> • Bollenpflasterung neu setzen/ergänzen • Miststockabdeckung erneuern |
|----------|--|



A Ausstellungsobjekt

Wohngeschoss & Scheune

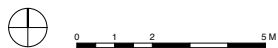
Wohnhaus:

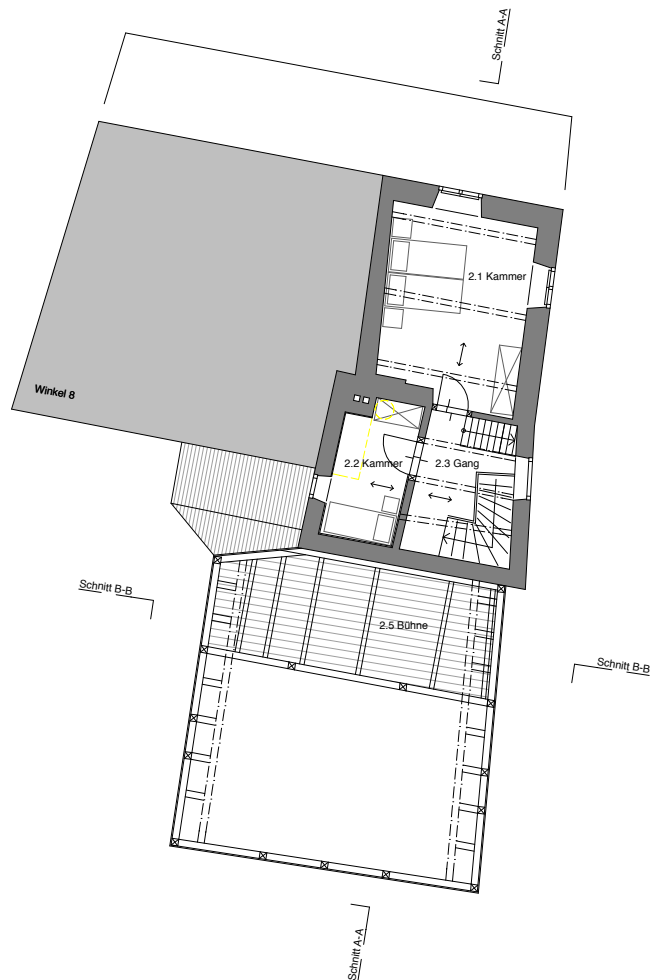
- | | |
|---------|--|
| Stube | <ul style="list-style-type: none"> • Schaedler-Ofen aus Bauteillager DPFL • Oberflächen reinigen |
| Eingang | <ul style="list-style-type: none"> • Treppenführung Keller wiederherstellen • Oberflächen reinigen |
| Küche | <ul style="list-style-type: none"> • Treppe Zugang Tenne ergänzen • Feuerung Ofen ergänzen, Kaminprüfung • Holzherd aus Bauteillager DPFL • Ausguss aus Bauteillager DPFL • Oberflächen reinigen/ergänzen |

im ganzen Geschoss alle Fenster, Türen und Läden ergänzen
minimale Elektro-AP-Installation

Stall:

- | | |
|----------|---|
| Heuboden | <ul style="list-style-type: none"> • Bretterboden teilweise ersetzen, Leiter |
|----------|---|





A Ausstellungsobjekt

Schlafgeschoss & Scheune

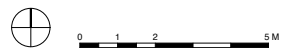
Wohnhaus:

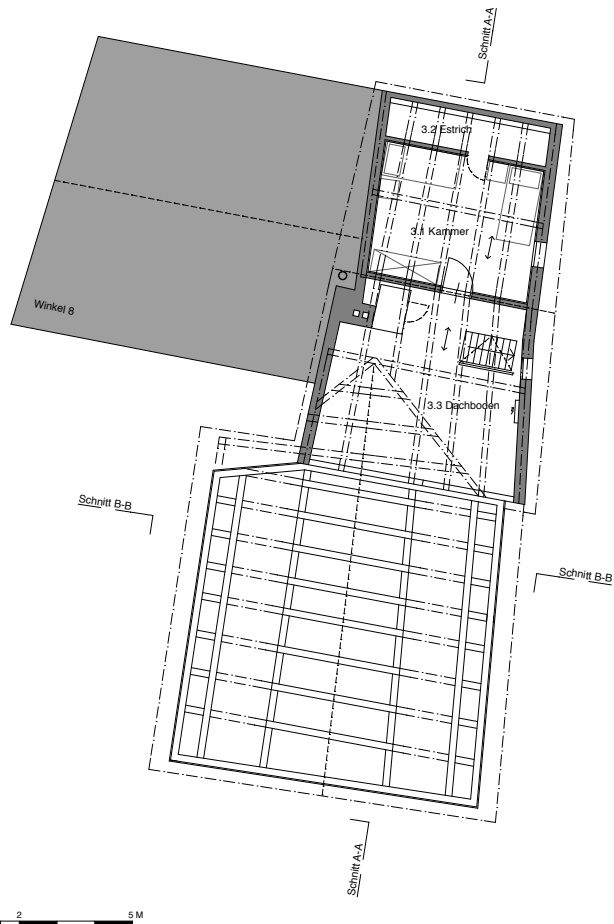
- grosse Kammer • Oberflächen reinigen
- Gang • Oberflächen festigen und reinigen
- Kammer • Bad rückbauen (oder reinigen)

im ganzen Geschoss alle Fenster, Türen und Läden ergänzen
minimale Elektro-AP-Installation

Stall:

- Scheune • Statik Bühne prüfen/ergänzen





A Ausstellungsobjekt

Dachgeschoss

Wohnhaus:

Estrich

Kammer

- Oberflächen reinigen

Dachboden

- Räucherzimmer wieder funktionstüchtig
- Dachuntersicht reinigen/ergänzen

im ganzen Geschoss alle Fenster, Türen und Läden ergänzen
minimale Elektro-AP-Installation

Stall:

Scheune

- Dachuntersicht reinigen

A Ausstellungsobjekt

Schnitt

Wohnhaus:

Boden	• Betonplatten entfernen (Bauphysik)
Wand	• Fenster, Läden, Stöcke instand setzen • Oberflächen festigen/ausbessern
Dach	• Tragstruktur kontrollieren, sichern • schadhafte Teile ersetzen • Eindeckung & Bleche ausbessern

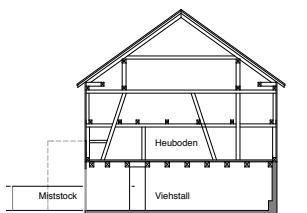
Stall:

Dach	• Tragstruktur kontrollieren, sichern • schadhafte Teile ersetzen • Eindeckung & Bleche ausbessern • Untersichten sichern/ergänzen
------	---

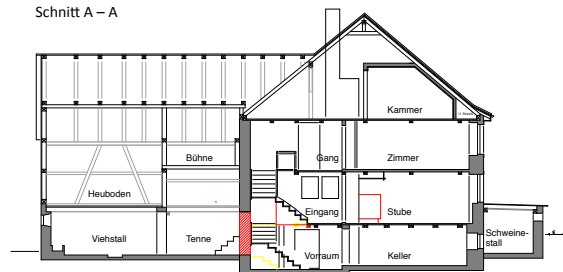
Fassaden:

- Fenster, Türe, Tor instand setzen
- Oberflächen festigen/ergänzen
- Tünche restaurativ

Schnitt B – B



Schnitt A – A





B Atelier und Gästehaus

Mit der Kombination von Atelier und Gästehaus, also von Wohnen und Arbeiten in bescheidenem – eventuell gar nur temporärem Rahmen – lassen sich die Struktur und die Lage des Objektes optimal nutzen. Ein Werkraum mitten im Dorf gegenseitig befruchtend und eine Wohnnutzung in kleinerem Umfang im alten Haus - mit gewissen Einschränkungen, dafür originell. Dazu ausreichend Nebenräume.

Die beiden Wohngeschosse und das Atelier des Stalles müssen für eine Ganzjahresnutzung entsprechend hergerichtet und beheizbar gemacht werden. Im Stall wird dies in der Art eines modernen Einbaus sinnvoll sein, im Haus durch eine gute Gruppierung der Warmräume und eine Verbesserung der bestehenden Hülle warmseitig. Eine vollständig, neue Haustechnik gehört dazu. Ziel ist es, ohne Eingriff in die Grundstruktur der beiden Bauten auszukommen. Das Nebeneinander von Alt und Neu und ein Ansatz, der nicht bis in den letzten Winkel alles perfekt stellen will, tragen zum Charme dieses Konzeptes bei.

Die genaue Art der Nutzung ist in diesem Konzept recht offen; vom kleingewerblichen Betrieb bis zum Künstlerstipendium oder dem aktiv vermarkteten „Ferien im Baudenkmal“ bis zum „stillen“ Gästehaus. Beide Teile lassen sich einzeln, parallel oder als eine Einheit betreiben, dies für einen kürzeren, längeren oder einen Daueraufenthalt. Ebenso sind verschiedene Trägerschaften wie die Gemeinde, eine Stiftung oder Dritte denkbar.



B Atelier und Gästehaus

Referenzobjekt

Atelierhaus Adele Schädler Triesenberg

Teil eines Ensembles aus bäuerlichen und kleingewerblichen Bauten in der Leitawies.

Restaurierung und Umnutzung Stall

Eingezwängt in eine schmale Parzelle und dem üblichen Einfamilienhausbild nicht entsprechend, gestaltet sich die Suche nach neuem Leben für diese im Ensemble prominent gelegene Hofstätte trotz guter Substanz vorerst schwierig. Mit einer Kombination von Wohnen und Arbeiten können Substanz und Potential optimal genutzt werden: Das Haus wird wieder bewohnt und die Scheune dient als Atelier/Kursraum. Die zwischen beiden liegende Tenne ist Scharnier und Pufferraum zugleich. Die Oberflächen im Wohnteil sind aufgefrischt und teilweise in gleicher Art ersetzt, das Haus mit Vorfenstern ausgestattet und Erd- und Obergeschoss sowie das frei in den Ökonomieteil eingesetzte Atelier beheizt. Die neue Haustechnik ist auf wenige Stellen konzentriert. Durch seine grosszügige Grundrisskonzeption und die verschiedenen Nebenräume bietet das Haus viel Platz für die - im Atelier - teils öffentlichen Aktivitäten.



B Atelier und Gästehaus

Sockelgeschoss & Viehstall/Tenne

Wohnhaus:

- | | |
|----------------------|--|
| Schweinestall/Schopf | • Abort restaurieren |
| Keller | • Bodenplatte entfernen (Bauphysik) |
| Waschraum | • WC/DU einbauen, gedämmt |
| Vorraum | • alte Treppenführung wiederherstellen
• best. Zugang zum Stall schliessen
• alle Türen richten/ergänzen |

min. EI-Installation im gesamten UG, alle Decken dämmen

Stall:

- | | |
|-----------------|---|
| Eingang Atelier | • Boden Tenne dämmen, neue Pflasterung |
| WC/DU | • neuer Nassraum unter Zwischenboden |
| Lager | • neuer Treppenaufgang zu Atelier
• Innendämmung zur Tenne hin |
| Technik | • Haustechnik für die ganze Liegenschaft |

Umgebung:

- | | |
|-----|--------------------------------------|
| Hof | • Aussen-Werkplatz (ehem. Miststock) |
|-----|--------------------------------------|



B Atelier und Gästehaus

Wohngeschoss & Scheune

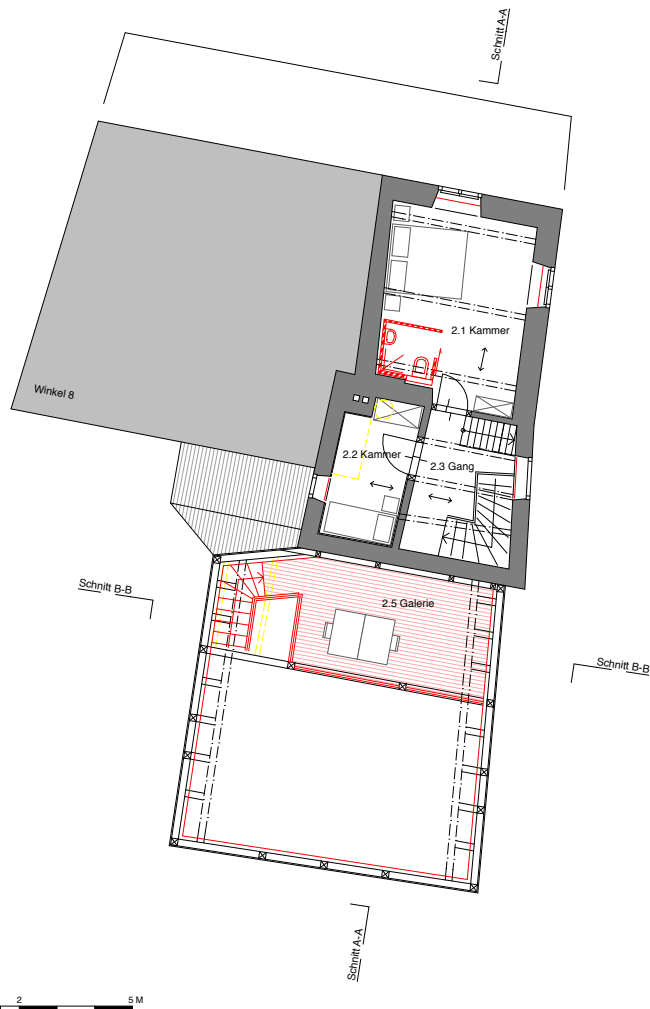
Wohnhaus:

- | | |
|---------|---|
| Stube | <ul style="list-style-type: none"> • Schaedler-Ofen aus Bauteillager DPFL • Oberflächen restaurieren/erneuern |
| Eingang | <ul style="list-style-type: none"> • Treppenführung Keller wiederherstellen • Oberflächen restaurieren/erneuern |
| Küche | <ul style="list-style-type: none"> • Zugang Tenne schliessen • Feuerung Ofen ergänzen, Kaminprüfung • Holzherd aus Bauteillager DPFL • Ausguss aus Bauteillager DPFL • Küche ergänzen • Oberflächen restaurieren/erneuern |

im ganzen Geschoss alle Fenster, Türen und Läden richten / ergänzen, Vorfenster, Fugen abdichten und ev. leichte Dämmung, neue Haustechnik-Installation

Stall:

- | | |
|---------------|---|
| Atelier | <ul style="list-style-type: none"> • Tragstruktur ergänzen • Atelier als wärmedämmter Einbau • neuer Treppenaufgang ab Tenne/Eingang • Arbeits- und Tagesküche, Sideboard |
| Zwischenboden | <ul style="list-style-type: none"> • Tragstruktur & Boden neu • neue Treppe zur Galerie |



B Atelier und Gästehaus

Schlafgeschoss & Scheune

Wohnhaus:

- grosse Kammer • Oberflächen restaurieren/erneuern
 • Einbau Waschgelegenheit/WC
 • Prüfen Trennwand Winkel 8

- Gang • Oberflächen restaurieren/erneuern

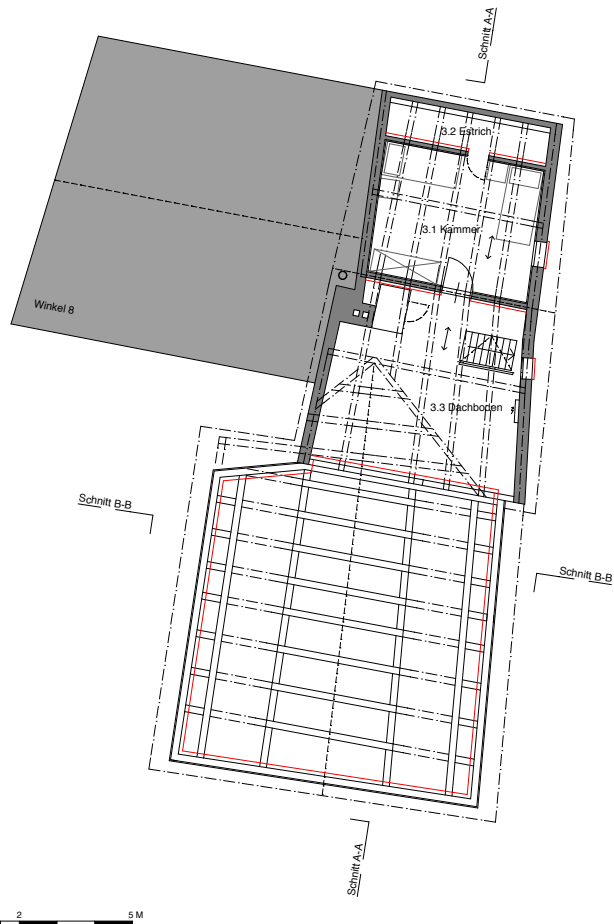
- Kammer • Bad rückbauen
 • Oberflächen ergänzen/erneuern

im ganzen Geschoss alle Fenster, Türen und Läden
 richten/ergänzen, Vorfenster, Fugen abdichten und ev. leichte
 Dämmung, neue Haustechnik-Installation

Stall:

- Atelier (Luftraum) • Tragstruktur ergänzen
 • Atelier als wärmegeämmter Einbau

- Galerie • Tragstruktur & Boden neu



B Atelier und Gästehaus

Dachgeschoss

Wohnhaus:

- | | |
|-----------|---|
| Estrich | • Boden gegen OG dämmen |
| Kammer | • Oberflächen reinigen
• Decke und Innenwände dämmen
• Vorfenster aussen |
| Dachboden | • Räucherammer reinigen
• Dachuntersicht reinigen
• Boden gegen OG dämmen |

im ganzen Geschoss alle Fenster, Türen und Läden
richten/ergänzen
minimale Elektro-AP-Installation

Stall:

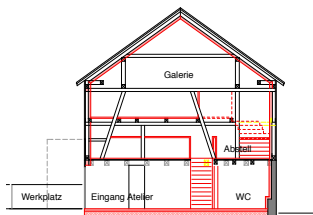
- | | |
|--------------------|---|
| Atelier (Luftraum) | • Tragstruktur ergänzen
• Atelier als wärmegeämmter Einbau
• Giebelfeld zu DG Haus schliessen |
|--------------------|---|

B Atelier und Gästehaus

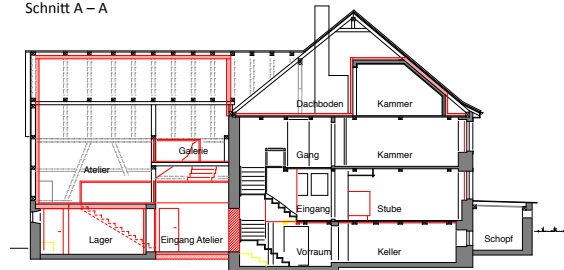
Schnitt

Haus: Boden	• Betonplatten entfernen (Bauphysik) • Kellerdecken dämmen
Wand	• Fenster, Läden, Stöcke instand setzen • Vorfenster innen • Oberflächen festigen/ausbessern
Dach	• Tragstruktur kontrollieren, sichern • ev. Unterdach einbauen • Eindeckung & Bleche ausbessern/neu • Untersicht • Dämmen Kammerdecke & Estrichboden
Stall: Boden	• neue Böden, gedämmt
Wand	• innere Dämmschicht und Verglasungen • Fenster instand setzen UG • Oberflächen ausbessern
Dach	• Tragstruktur kontrollieren, sichern • ev. Unterdach einbauen • Eindeckung & Bleche ausbessern/neu • Dichtung & Dämmung unter Sparren
Fassaden:	• Fenster, Türen, Tor instand setzen • Oberflächen festigen/ergänzen • Tünche restaurativ

Schnitt B – B



Schnitt A – A



B Atelier und Gästehaus

ATELIER HAUS		Nutzung	Nettoraumfläche	Raumhöhe	Gesamt Volumen	
UG unbeheizt	0.7	Schweinestall	6.87	1.71 - 1.83	m	25.55
	0.1	Keller	15.98	UKB 1.59 / UKD 1.69	m	
	0.3	Vorraum	7.41	UKB 1.75 / UKD 1.85	m	
	0.2	Technik/Waschen	7.05	UKB 1.75 / UKD 1.85	m	106.78
		Zwischentotal	37.31	m2		132.33 m3
EG beheizt	1.1	Stube	17.48	UKB 2.04 / UKD 2.14	m	
	1.3	Eingang	3.23	2.14	m	
	1.2	Küche	10.56	2.14	m	118.27
		Zwischentotal	31.27	m2		118.27 m3
OG beheizt	2.1	Kammer	18.73	UKB 1.94 / UKD 2.04	m	
	2.3	Gang	5.47	UKB 1.99 / UKD 2.09	m	
	2.2	Kammer	7.12	1.99	m	112.64
		Zwischentotal	31.32	m2		112.64 m3
DG unbeheizt	3.2	Estrich	3.84	0.16 - 0.87	m	
	3.1	Kammer	14.88	0.94 - 2.14	m	
	3.3	Dachboden	22.11	0.16 - 3.48	m	110.00
		Zwischentotal	40.83	m2		110.00 m3
Total unbeheizt			78.14	m2		242.33 m3
Total beheizt			62.59	m2		230.91 m3
Gesamt Total			140.73	m2		473.24 m3

*ATELIER STALL

		Nutzung	Nettoraumfläche		Raumhöhe	Gesamt Volumen	
UG	0.5 a	Eingang Atelier	14.67			m	167.85
	beheizt	WC	5.18			m	
	unbeheizt	Lager	16.45			m	97.28
	0.6 b	Technik	9.98			m	
Zwischentotal			46.28	m2			265.13 m3
EG	18	Atelier	32.32			m	207.50
	beheizt	Zwischenboden	4.27			m	
		Zwischentotal	36.59	m2			207.50 m3
OG	20	Galerie	15.60			m	in UG
	beheizt						
Zwischentotal			15.60	m2			in UG m3
Total unbeheizt			26.43	m2			97.28 m3
Total beheizt			72.04	m2			375.35 m3
Total			98.47	m2			472.63 m3

C Wohnhaus

Haus und Stall lassen sich zu einer einzigen Nutzungseinheit zusammenfügen. Der Stallteil bietet grosszügige, offene Räume mit starkem Aussenbezug als Gegenstück zu den eher kleinteiligen aber charakterstarken Zimmern im Wohnteil. Die Vielfalt im Innern kompensiert den fehlenden privaten Aussenraum, ja die Lage an der Gasse kann auch zum Austausch animieren oder lässt sich mit Wohnen und Arbeiten kombinieren.

Die Eingriffstiefe ist höher als bei den voranstehenden Beispielen, wobei es auch hier gilt, nur soweit zu erneuern und umzugestalten, als dass es die Eigenheiten des Objektes zulassen. Die Volumetrie der Baute ist in jedem Falle als gegeben zu betrachten.

Eine Wohnnutzung ist in dieser Variante wohl aus verschiedenen Gründen eher im Rahmen einer privaten Trägerschaft zu sehen. Die enge Verzahnung mit den Nachbarliegenschaften bedingt allerdings in jedem Falle eine gewisse Koordination im Aussenraum wie die Abgrenzung von privaten und öffentlichen Flächen oder eine Lösung für die auf der Parzelle selbst fehlenden Stellplätze.





C Wohnhaus

Referenzobjekt

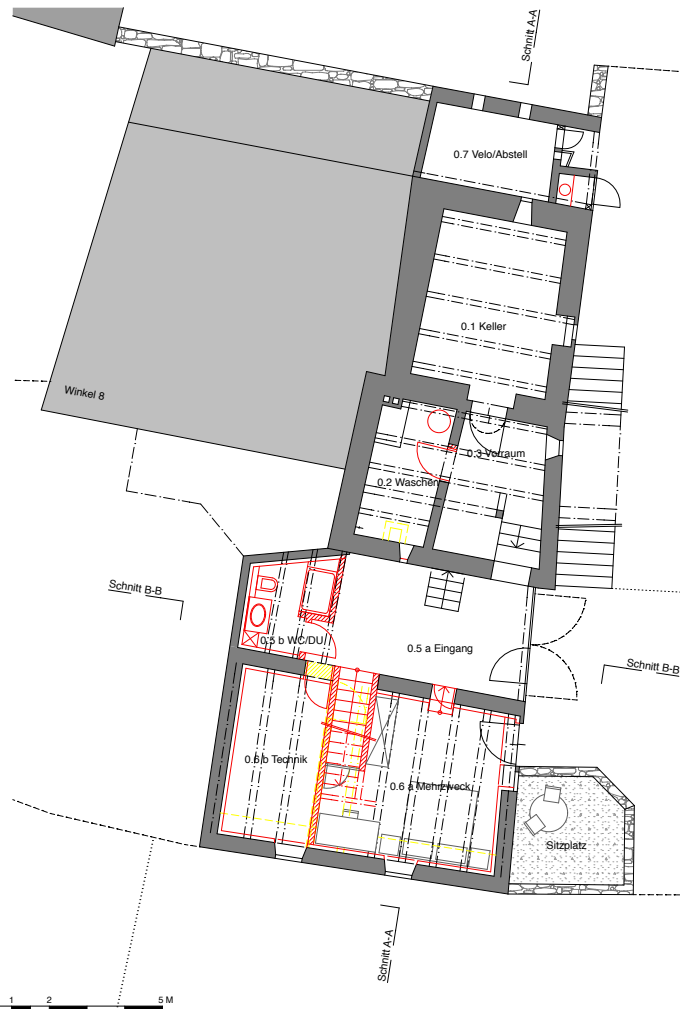
Haus und Stall im Hinterwinkel Maienfeld

Ein barockes Häuschen mitten im Städtli mit hinter liegendem Stall.

Restaurierung Haus und neue Wohneinheit an Stelle des Stalles

Ein schmuckes Häuschen mit Keller, Vorrats- und zwei Wohngeschossen, eher kleinteilig aber attraktiv, wenn in seiner ganzen Vielfalt erlebbar. Die neue Nutzung als Wohnhaus erfolgt abgestimmt auf die entrümpelte ursprüngliche Raumstruktur. Die zweite Wohneinheit steht als Ersatzbau an Stelle des Stalles und kann talseitig lediglich über das Dach belichtet werden. Über Laterne und Erschliessungsbereich werden die Räume auf unkonventionelle Art zusammengeführt.

Beide Hausteile sind dank ihrer unkonventionellen Originalität und ihrer zentralen Lage beliebte und rentable Mietobjekte.



C Wohnhaus

Sockelgeschoss & Viehstall/Tenne

Wohnhaus:

- | | |
|--------------|--|
| Velo/Abstell | • Abort restaurieren |
| Keller | • Bodenplatte entfernen (Bauphysik) |
| Waschraum | • Bodenplatte entfernen (Bauphysik) |
| Vorraum | • best. Zugang zum Stall erneuern
• alle Türen richten/ergänzen |

min. El-Installation im gesamten UG, alle Decken dämmen

- | | | |
|--------|---------------|--|
| Stall: | Tenne/Eingang | • neue Treppe & Durchgang zum Haus
• neue Pflasterung |
|--------|---------------|--|

- | | |
|-------|--------------------------------------|
| WC/DU | • neuer Nassraum unter Zwischenboden |
|-------|--------------------------------------|

- | | |
|-----------|--|
| Mehrzweck | • neuer Treppenaufgang zu Essen/Wohnen
• Boden absenken |
|-----------|--|

- | | |
|---------|--------------------------------------|
| Technik | • Haustechnik für ganze Liegenschaft |
|---------|--------------------------------------|

alle Böden und Wände dämmen

Umgebung:

- | | |
|-----|-------------------------------|
| Hof | • Sitzplatz (ehem. Miststock) |
|-----|-------------------------------|



C Wohnhaus

Wohngeschoss & Scheune

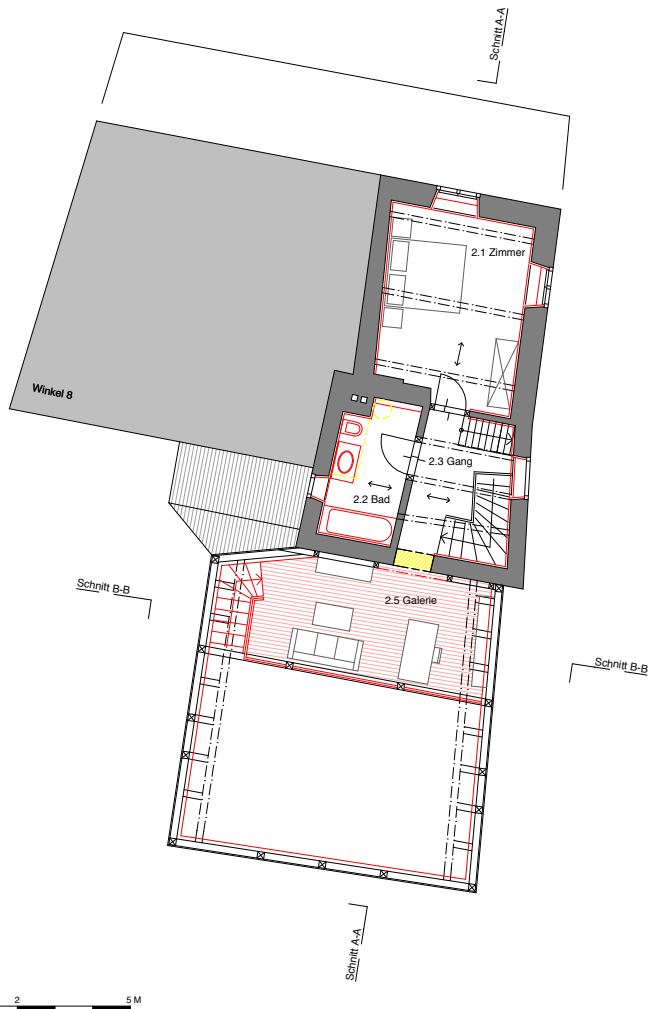
Wohnhaus:

- | | |
|-------------------------|---|
| Stube | <ul style="list-style-type: none"> • Schaedler-Ofen aus Bauteillager DPFL • Oberflächen restaurieren/erneuern |
| Eingang | <ul style="list-style-type: none"> • neuer Zugang zu Tenne/Eingang • Oberflächen restaurieren/erneuern |
| Garderobe
alte Küche | <ul style="list-style-type: none"> • Zugang Tenne schliessen • Feuerung Ofen ergänzen, Kaminprüfung • Holzherd aus Bauteillager DPFL • Ausguss aus Bauteillager DPFL • Oberflächen restaurieren/erneuern |

im ganzen Geschoss alle Fenster, Türen und Läden richten/ergänzen, Vorfenster, Fugen abdichten und ev. leichte Dämmung, neue Haustechnik-Installation

Stall:

- | | |
|-----------------------|--|
| Wohnen | <ul style="list-style-type: none"> • Tragstruktur ergänzen • Wohnraum als wärmegeprägter Einbau • neuer Treppenaufgang ab Tenne/Eingang • Arbeits- und Tagesküche, Sideboard |
| Abstellraum
Spensa | <ul style="list-style-type: none"> • Tragstruktur & Boden neu • neue Treppe zur Galerie • sep. Abstellraum/Spensa |



C Wohnhaus

Schlafgeschoss & Scheune

Wohnhaus:

- grosse Kammer • Oberflächen restaurieren/erneuern
• Prüfen Trennwand Winkel 8

- Gang • Oberflächen restaurieren/erneuern
• Durchgang zu Galerie

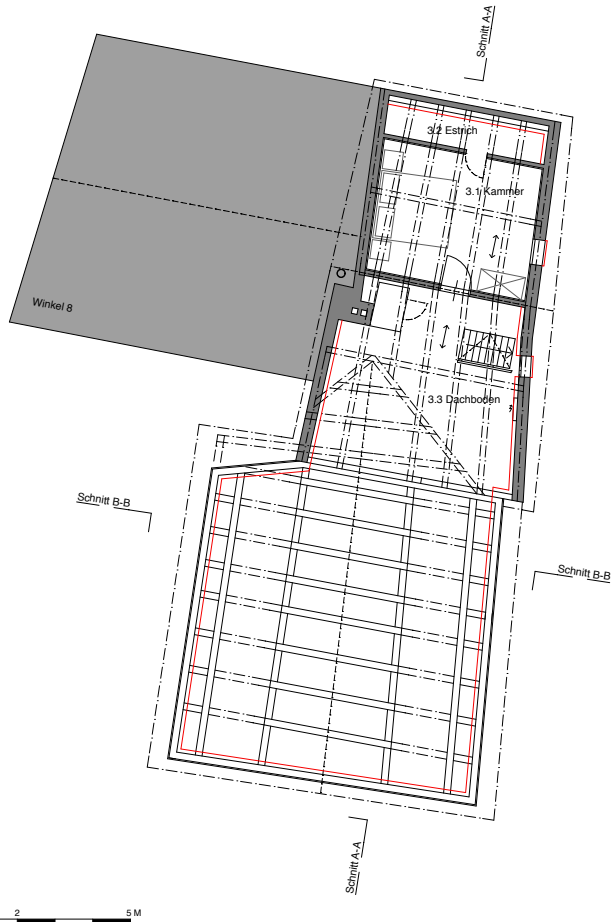
- Kammer • neues Bad
• Oberflächen ergänzen/erneuern

im ganzen Geschoss alle Fenster, Türen und Läden richten/ergänzen, Vorfenster, Fugen abdichten und ev. leichte Dämmung, neue Haustechnik-Installation

Stall:

- Wohnen (Luftraum) • Tragstruktur ergänzen
• Wohnraum als wärmegeprägter Einbau

- Galerie • Tragstruktur & Boden neu
• Durchgang zu OG Haus



C Wohnhaus

Dachgeschoss

Wohnhaus:

- | | |
|-----------|--|
| Estrich | • |
| Kammer | • Oberflächen reinigen
• Vorfenster aussen |
| Dachboden | • Räucherammer reinigen
• Dachuntersicht reinigen, Dach dämmen
• Oberflächen reinigen
• Innendämmung Giebelwand |

im ganzen Geschoss alle Fenster, Türen und Läden richten/ergänzen, neue Haustechnik-Installation

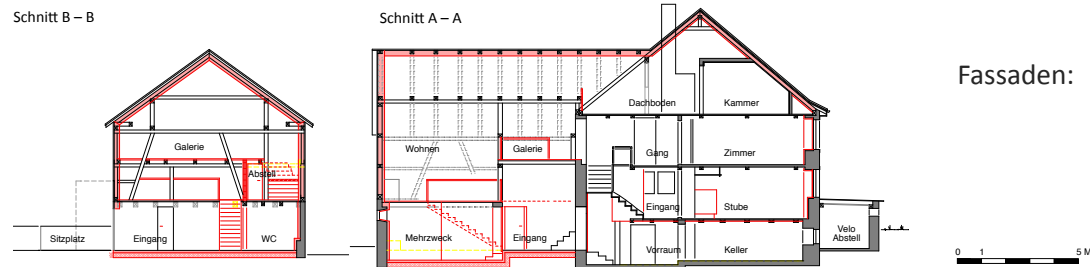
Stall:

- | | |
|-------------------|--|
| Wohnen (Luftraum) | • Tragstruktur ergänzen
• Wohnraum als wärmegeämmter Einbau |
|-------------------|--|

C Wohnhaus

Schnitt

Haus: Boden	• Betonplatten entfernen (Bauphysik) • Kellerdecken dämmen
Wand	• Fenster, Läden, Stöcke instand setzen • Vorfenster innen • Oberflächen festigen/ausbessern • Dämmen Westfassade zu Winkel 8
Dach	• Tragstruktur kontrollieren, sichern • neuer Aufbau mit Wärmedämmung
Stall: Boden	• neue Böden, gedämmt
Wand	• neuer Aufbau mit Wärmedämmung • neue Fenster/Verglasungen • Innendämmung im UG • Oberflächen ausbessern
Dach	• Tragstruktur kontrollieren, sichern • neuer Aufbau mit Wärmedämmung
Fassaden:	• Fenster, Türen, Tor instand setzen • Oberflächen festigen/ergänzen • Tünche restaurativ



WOHNEN HAUS		Nutzung	Nettoraumfläche		Raumhöhe		Gesamt Volumen	
UG unbeheizt	0.7	Velo/Abstell	6.87		1.71 - 1.83	m	25.55	
	0.1	Keller	15.98		UKB 1.59 / UKD 1.69	m		
	0.3	Vorraum	7.41		UKB 1.75 / UKD 1.85	m		
	0.2	Technik/Waschen	7.05		UKB 1.75 / UKD 1.85	m	106.78	
		Zwischentotal	37.31	m2			132.33	m3
EG beheizt	1.1	Stube	17.48		UKB 2.04 / UKD 2.14	m		
	1.3	Eingang	6.80		2.14	m		
	1.2	Garderobe	7.71		2.14	m	118.27	
		Zwischentotal	31.99	m2			118.27	m3
OG beheizt	2.1	Zimmer	18.01		UKB 1.94 / UKD 2.04	m		
	2.3	Gang	5.45		UKB 1.99 / UKD 2.09	m		
	2.2	Bad	7.01		1.99	m	112.64	
		Zwischentotal	30.47	m2			112.64	m3
DG beheizt	3.2	Estrich	3.84		0.16 - 0.87	m		
	3.1	Kammer	14.88		0.94 - 2.14	m		
	3.3	Dachboden	22.11		0.16 - 3.48	m	115.00	
		Zwischentotal	40.83	m2			115.00	m3
Total unbeheizt			37.31	m2			132.33	m3
Total beheizt			103.29	m2			345.91	m3
Gesamt Total			140.60	m2			478.24	m3

WOHNEN STALL		Nutzung	Nettoraumfläche		Raumhöhe	Gesamt Volumen	
UG beheizt	0.5 a	Eingang	15.83		m	167.85	
	0.5 b	Bad	4.49		m		
	0.6 a	Mehrzweckraum	18.21		m	103.65	
	0.6 b	Technik	10.07		m		
		Zwischentotal	48.60	m2		271.50	m3
EG beheizt	1.6	Wohnen	32.34		m		
		Abstell	3.74		m		
		Zwischentotal	36.08	m2		207.50	m3
OG beheizt	2.5	Galerie	17.57		m	in UG	
		Zwischentotal	17.57	m2		in UG	m3
Total unbeheizt			0.00	m2		0.00	m3
Total beheizt			102.25	m2		479.00	m3
Total			102.25	m2		479.00	m3

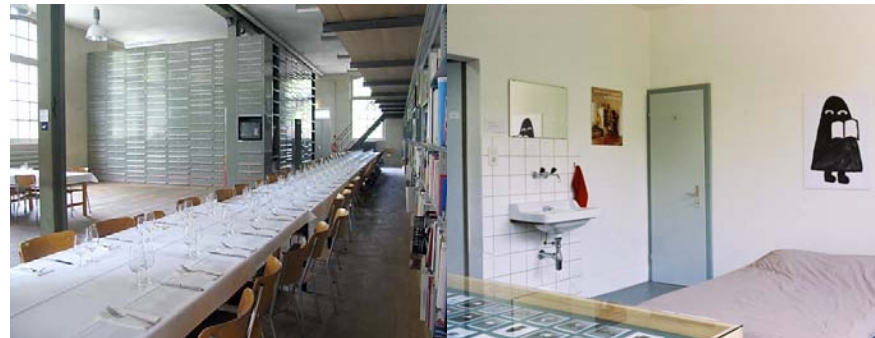


D Gemeindebibliothek

Die Zentrale Lage inmitten der Gemeinde und die Nähe zum Kulturhaus Alter Pfarrhof sowie die gute Verkehrserschliessung sind ideale Voraussetzungen für eine öffentliche Publikumsnutzung. Diese soll im Idealfall eigenständig sein aber doch Synergien mit dem Kulturhaus Alter Pfarrhof ergeben; die beiden sollen sich gegenseitig befruchten und aufwerten. Denkbar sind Nutzungen wie eine Gemeindebibliothek, ein Jugendzentrum, ein kleiner Kinderhort, eine private Institution mit entsprechender Öffentlichkeit (z.B. Schulungsraum) etc.. Als Zwischennutzer allenfalls auch ein Theaterfundus oder ähnliches.

Die Gebäudestruktur bietet die Möglichkeit einen frei gestalt- und nutzbaren Grossraum mitsamt notwendiger Infrastruktur im Stallteil anzuordnen und kleinere Räume für den internen oder einen speziellen Gebrauch im Wohnteil. Spezifische Anforderungen wie spezielle Raumgrössen, grössere Nutzlasten oder Behindertengängigkeit können im Stallteil umgesetzt werden.

Die erforderlichen baulichen Massnahmen werden je nach Nutzung sehr unterschiedlich sein. Als Beispiel wird der Einbau einer Gemeindebibliothek skizziert.



D Gemeindebibliothek

Referenzobjekt

Kunstbibliothek im Sitterwerk Sankt Gallen

Auf dem Industrieareal im Sittertal bei St.Gallen begegnen sich Künstler, Handwerker, Wissenschaftler und eine breite Öffentlichkeit.

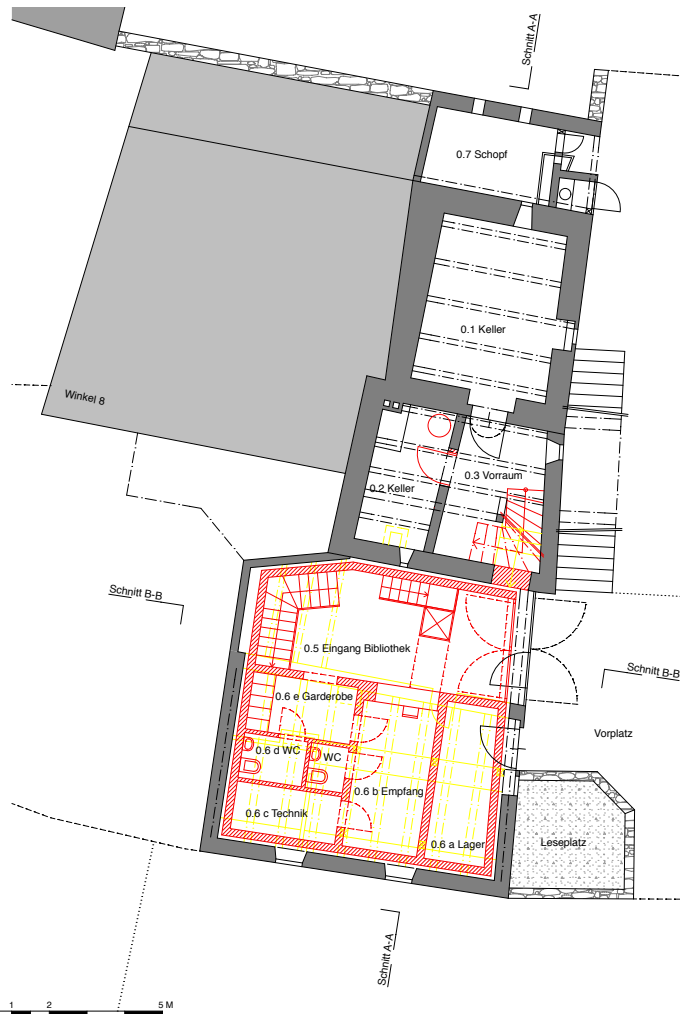
Umnutzung einer ehemaligen Textilfärberei

Das Industriegelände im Sittertal bei St.Gallen wird immer mehr von Kunst und Kultur erschlossen. Seit der Schliessung der ehemaligen Textilfärberei Sitterthal haben sich hier eine Kunstgiesserei, eine Buchwerkstatt und ein Steinmetzatelier angesiedelt. Im Zeichen dieses Aufbruchs ist in den letzten fünf Jahren auch das Sitterwerk entstanden. Das Sitterwerk bildet mit seiner **Kunstbibliothek**, dem Werkstoffarchiv, dem Atelierhaus und dem Kesselhaus Josephsohn das institutionelle Zentrum in einem Netzwerk von Kunstschaaffenden und kulturwirtschaftlichen Betrieben. Die Kunstbibliothek im Sitterwerk umfasst rund 25'000 Bände zu Kunst, Architektur und deren Geschichte. Für das Publikum steht dieser Bestand als Präsenzbibliothek zur Verfügung. Hier finden in unregelmässigen Abständen auch Ausstellungen statt, die thematisch um die Bezüge zwischen Buch, Kunst und Material kreisen.

Gästezimmer der Bibliothek

In den Räumlichkeiten der Bibliothek und des Werkstoffarchivs sind ausgedehnte Recherchen möglich. Ein Gästezimmer mit Bad und WC erlaubt einen längeren Aufenthalt in deren unmittelbaren Umgebung.

www.sitterwerk.ch/kunstbibliothek.html



D Gemeindebibliothek

Sockelgeschoss & Viehstall/Tenne

Wohnhaus:

Schweinestall/Schopf • Abort restaurieren

Keller • Bodenplatte entfernen (Bauphysik)

kleiner Keller • Bodenplatte entfernen (Bauphysik)

Vorraum • alte Treppenführung wiederherstellen
• best. Zugang zum Stall schliessen
• alle Türen richten/ergänzen

min. EI-Installation im gesamten UG, alle Decken dämmen

Stall: Eingang • neue Pflasterung

WC/Technik • behindertengängig unter Zwischenboden
• Haustechnik für die ganze Liegenschaft

Lager • neuer Treppenaufgang, Lift
• Bibliothekseinbauten

alle Böden und Wände dämmen

Umgebung:

Hof • Aussen-Leseplatz (ehem. Miststock)



D Gemeindebibliothek

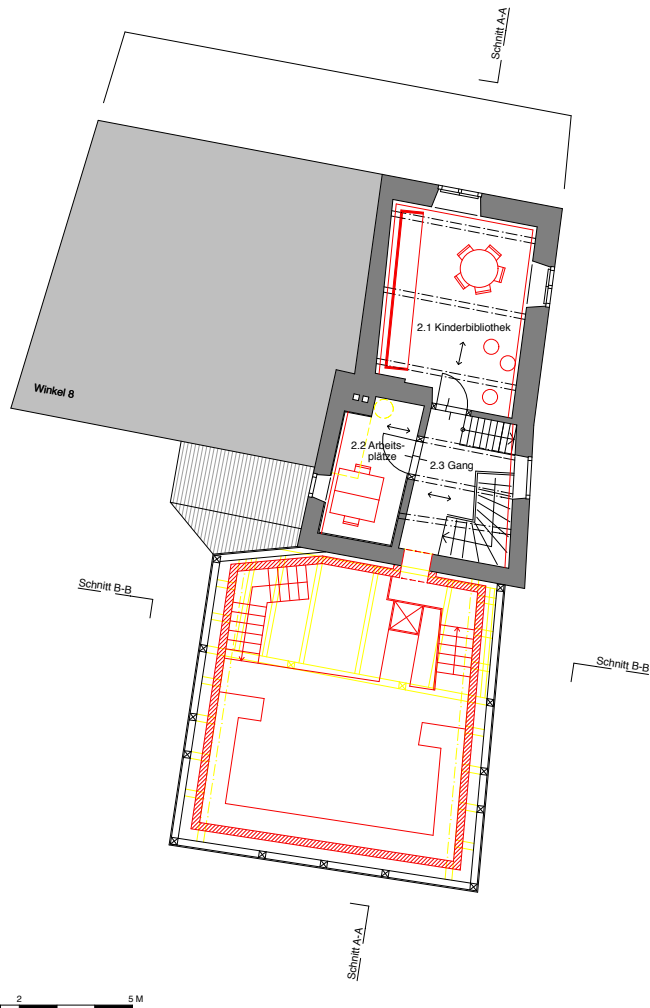
Wohngeschoss & Scheune

Wohnhaus:

- | | |
|--------------|---|
| Stube (Büro) | <ul style="list-style-type: none"> • Schaedler-Ofen aus Bauteillager DPFL • Oberflächen restaurieren/erneuern |
| Eingang | <ul style="list-style-type: none"> • Treppenführung Keller wiederherstellen • Oberflächen restaurieren/erneuern |
| Küche | <ul style="list-style-type: none"> • Zugang Tenne • Feuerung Ofen ergänzen, Kaminprüfung • Holzherd aus Bauteillager DPFL • Ausguss aus Bauteillager DPFL • Küche ergänzen zu Kaffeeküche • Oberflächen restaurieren/erneuern |

im ganzen Geschoss alle Fenster, Türen und Läden richten/ergänzen, Vorfenster, Fugen abdichten und ev. leichte Dämmung, neue Haustechnik-Installation

- | | | |
|---------------|------------|---|
| Stall: | Bücherraum | <ul style="list-style-type: none"> • Tragstruktur ergänzen • wärmedämmter Einbau • neuer Treppenaufgang/Lift • Theke, Regale, Sideboard |
| Zwischenboden | | <ul style="list-style-type: none"> • Tragstruktur & Boden neu • neue Treppe zur Galerie |



D Gemeindebibliothek

Schlafgeschoss & Scheune

Wohnhaus:

- grosse Kammer • Oberflächen restaurieren/erneuern
• Prüfen Trennwand Winkel 8

- Gang • Oberflächen restaurieren/erneuern
• Durchgang zu Galerie

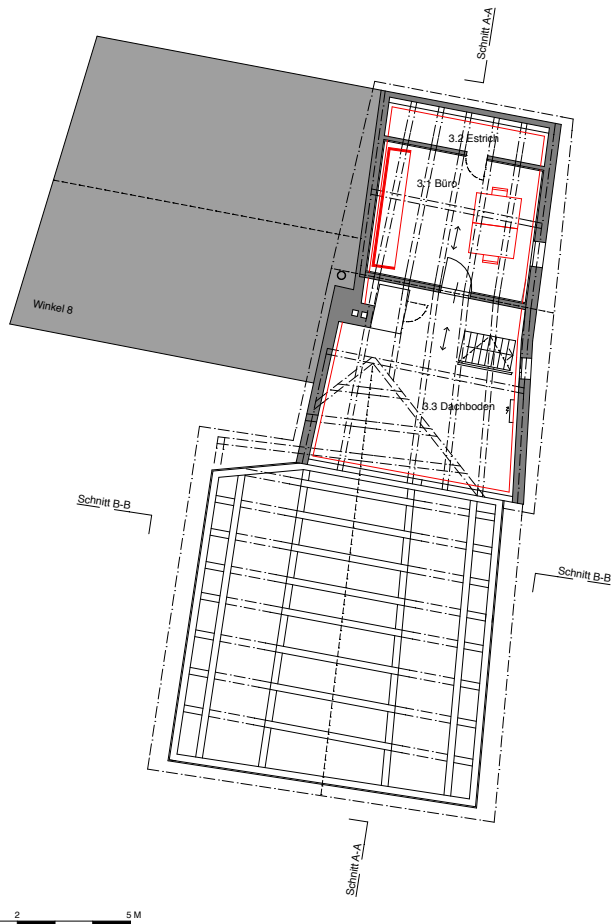
- Kammer • Bad rückbauen
• Oberflächen ergänzen/erneuern

im ganzen Geschoss alle Fenster, Türen und Läden richten/ergänzen, Vorfenster, Fugen abdichten und ev. leichte Dämmung, neue Haustechnik-Installation

Stall:

- Bücherraum (Luftraum) • Tragstruktur ergänzen
• wärme gedämmter Einbau

- Galerie • Tragstruktur & Boden neu
• Durchgang zu Haus OG



D Gemeindebibliothek

Dachgeschoss

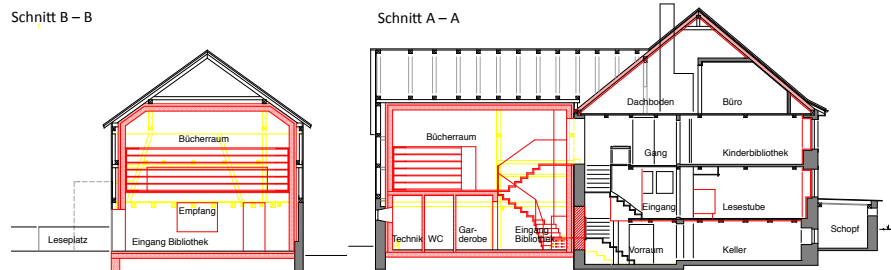
Wohnhaus:

Estrich	•
Kammer	• Oberflächen reinigen • Vorfenster aussen
Dachboden	• Räucherzimmer reinigen • Dachuntersicht reinigen, Dach dämmen • Oberflächen reinigen • Innendämmung Giebelwand

im ganzen Geschoss alle Fenster, Türen und Läden richten/ergänzen, neue Haustechnik-Installation

Stall:

Bücherraum (Luftraum)	• Tragstruktur ergänzen • wärmegeämmter Einbau • Giebelfeld zu DG Haus schliessen
--------------------------	---



D Gemeindebibliothek

Schnitt

- Haus: Boden
- Betonplatten entfernen (Bauphysik)
 - Kellerdecken dämmen
- Wand
- Fenster, Läden, Stöcke instand setzen
 - Vorfenster innen
 - Oberflächen festigen/ausbessern
- Dach
- Tragstruktur kontrollieren, sichern
 - neuer Aufbau mit Wärmedämmung
- Stall: Boden
- neue Böden, gedämmt
- Wand
- innere Dämmschicht und Verglasungen
 - Fenster instand setzen UG
 - Oberflächen ausbessern
- Dach
- Tragstruktur kontrollieren, sichern
 - Unterdach einbauen
 - Eindeckung & Bleche ausbessern/neu
 - Dichtung & Dämmung unter Sparren
- Fassaden:
- Fenster, Türen, Tor instand setzen
 - Oberflächen festigen/ergänzen
 - Tünche restaurativ

D Gemeindebibliothek

BIBLIOTHEK HAUS		Nutzung	Nettoraumfläche	Raumhöhe	Gesamt Volumen	
UG unbeheizt	0.7	Schopf	6.87	1.71 - 1.83	m	25.55
	0.1	Keller	15.98	UKB 1.59 / UKD 1.69	m	
	0.3	Vorraum	7.41	UKB 1.75 / UKD 1.85	m	
	0.2	Keller	7.05	UKB 1.75 / UKD 1.85	m	106.78
		Zwischentotal	37.31	m2		132.33 m3
EG beheizt	1.1	Lesestube	17.48	UKB 2.04 / UKD 2.14	m	
	1.3	Eingang	6.80	2.14	m	
	1.2	Küche	7.71	2.14	m	118.27
		Zwischentotal	31.99	m2		118.27 m3
OG beheizt	2.1	Kinderbibliothek	18.01	UKB 1.94 / UKD 2.04	m	
	2.3	Gang	5.45	UKB 1.99 / UKD 2.09	m	
	2.2	Arbeitsplätze	7.01	1.99	m	112.64
		Zwischentotal	30.47	m2		112.64 m3
DG beheizt	3.2	Estrich	3.84	0.16 - 0.87	m	
	3.1	Büro	14.88	0.94 - 2.14	m	
	3.3	Dachboden	22.11	0.16 - 3.48	m	115.00
		Zwischentotal	40.83	m2		115.00 m3
Total unbeheizt			37.31	m2		132.33 m3
Total beheizt			103.29	m2		345.91 m3
Gesamt Total			140.60	m2		478.24 m3

-		BIBLIOTHEK STALL				
		Nutzung	Nettoraumfläche		Raumhöhe	Gesamt Volumen
UG beheizt	0.5	Eingang	19.48		m	167.85
	0.6 a	Lager	6.26		m	
	0.6 b	Empfang	7.80		m	103.65
	0.6 c	Technik	3.57		m	
	0.6 d	WC	3.36			
	0.6 e	Garderobe	4.27			
		Zwischentotal	44.74	m2		271.50 m3
EG beheizt	1.6	Bücherraum	29.39		m	207.50
					m	
		Zwischentotal	29.39	m2		207.50 m3
OG beheizt						
		Zwischentotal	17.57	m2		in UG m3
Total unbeheizt			0.00	m2		0.00 m3
Total beheizt			102.25	m2		479.00 m3
Total			102.25	m2		479.00 m3

Bewertungsmatrix

Nebenstehende Tabelle zeigt eine schematische Auswertung der vier besprochenen Nutzungsmöglichkeiten bezüglich der Kriterien

		Eingliederung in die Umgebung	Eignung der Gebäude- struktur	Eingriffstiefe	Kosten	Gesamtwertung
Ausstellungsobjekt	A	1	1	1	1 - 2	4 - 5
Atelier & Gästehaus	B	1 - 2	2	2	3	8 - 9
Wohnhaus	C	4	3	4	4	15
Gemeindebibliothek	D	1	2 - 3	4	4	11 - 12

- Eingliederung in die Umgebung
- Eignung der Gebäudestruktur
- Eingriffstiefe
- Erwartete Kosten

Gewertet wird aus der heutigen Sicht und Prioritätensetzung der Eigentümer mit folgender Punkteskala

1	sehr geeignet	/	gering
2	gut geeignet	/	mittel
3	geeignet	/	hoch
4	wenig geeignet	/	sehr hoch

Bei einem Gewichtungsfaktor von 1 sind allein schon auf Grund der Punktesummen bezüglich Eignung und Aufwand grössere Unterschiede zwischen den einzelnen Ansätzen ersichtlich.

Empfehlung

1 Ausgangslage und Problemstellung

2 Bestandesanalyse

A Geschichte und Quartier

B Raumstruktur und Raumangebot

C Baustruktur und Ausbau

3 Wertung

4 Nutzungsvorschläge

A Ausstellungsobjekt Mesnerhaus

B Atelier und Gästehaus

C Wohnhaus

D Gemeindebibliothek

Bewertungsmatrix

5 Empfehlung

6 Literaturliste

Empfehlung

Wie die Bewertungsmatrix aufzeigt, ist eine reine Wohnnutzung, sei's durch Private oder die Gemeinde selbst als Vermieterin, schwierig, zumindest solange sich die Betrachtung alleine auf die Liegenschaft Winkel 6 beschränkt. Ein Einbezug der Liegenschaft Winkel 8 würde wohl eine bessere Disposition der Wohnnutzung ermöglichen und so zu einer besseren Wertung führen.

Eine Lösung im Rahmen der Beispiele B (Atelier- und Gästehaus) oder D (Gemeindebibliothek) ist mittelfristig durchaus denkbar, eine geeignete Nutzung und breite Unterstützung vorausgesetzt. Die Umsetzung braucht dabei nicht unbedingt durch die Gemeinde selbst zu erfolgen.

Der im Herbst anlaufende Betrieb im Kulturhaus Alter Pfarrhof wird erst zeigen, in welchem Umfang allenfalls eine vertiefte Einbindung des Winkels 6 in ein erweitertes Konzept (Beispiel A, Ausstellungsobjekt) sinnvoll und realisierbar ist. Konsens herrscht heute darüber, dass das Objekt aus ortsbaulichen und denkmalpflegerischen Gründen nicht einfach abgebrochen werden kann.

All dies spricht letztendlich für eine Zwischennutzung mit dem Ziel, die Substanz zu erhalten und das Objekt als Teil des kulturgeschichtlichen Erbes der Gemeinde ins Bewusstsein zu rücken.

Empfehlung

Für eine Zwischennutzung sind bei einem Zeithorizont von 3 bis 10 Jahren folgende Hinweise zu beachten:

- der Unterhalt des Gebäudes, insbesondere der Hülle, ist soweit sicherzustellen, dass dieses keinen weiteren Schaden nimmt
- der Stall eignet sich ohne weitere Massnahmen als Lager- und Verarbeitungsraum zur Bewirtschaftung von Pfarrbünt und Pfarrgarten (Kräuterfrauen, Obstbauverein, Mobiliar)
- Haus und Stall können allenfalls zu einem speziellen Anlass bespielt werden
- ein geordnetes Erscheinungsbild (Vorplatz, Fenster) und eine minimale Bewirtschaftung beugen dem Vandalismus vor
- das Bewusstsein der Existenz und Bedeutung des Hauses fördert Akzeptanz und Unterstützung für dessen Erhalt und neue Ideen und Projekte
- die Nachbarliegenschaft Winkel 8 im Auge behalten

Im Rahmen der laufenden Arbeit sind von unserer Seite Planaufnahmen von Haus und Stall erstellt worden und im Winter 2010/11 ist die ganze Liegenschaft von der Werkgruppe der Gemeinde soweit gesäubert worden, dass der vorgeschlagenen Zwischennutzung nichts mehr im Wege steht. Ausstehend ist die Ergänzung des baugeschichtlichen Gutachtens. Letzteres sollte den ehemals zugehörigen Hausteil Winkel 8 im Sinne einer Gesamtschau möglichst mit einbeziehen.

Literaturliste

1 Ausgangslage und Problemstellung

2 Bestandesanalyse

A Geschichte und Quartier

B Raumstruktur und Raumangebot

C Baustruktur und Ausbau

3 Wertung

4 Nutzungsvorschläge

A Ausstellungsobjekt Mesnerhaus

B Atelier und Gästehaus

C Wohnhaus

D Gemeindebibliothek

Bewertungsmatrix

5 Empfehlung

6 **Literaturliste**

Verwendete Unterlagen

- Die Kunstdenkmäler des Fürstentums Liechtenstein (Neue Ausgabe II), Das Oberland, Herrmann, Bern 2007
- Die Kunstdenkmäler des Fürstentums Liechtenstein, Poeschel, Bern 1950
- 1150 Jahre Balzers und Mäls - 650 Jahre Grafschaft Vaduz, Brunhart, Vogt, Balzers 1992
- Jahresberichte des Historischen Vereins für das Fürstentum Liechtenstein, Vaduz 1975 und 1989
- Balzers Winkel 6 - Baugeschichtliches Gutachten, Albertin, Winterthur, 2005
- Flugaufnahmen Balzers 1937 und 1946
- Fotos aus dem Kulturarchiv Balzers
- Kulturmuseum Balzers "Im Alten Pfarrhof", Voigt, Florin, Maienfeld 2009
- Die Planaufnahmen der Hofstätte Winkel 6 sind in Zusammenhang mit der Erarbeitung dieser Nutzungsstudie von unserem Büro Johannes Florin Architektur, Maienfeld, erstellt worden. Die illustrierenden Planskizzen sind als Schemata zu verstehen und nicht als Detailpläne.
- Die illustrierenden Referenzprojekte stammen grösstenteils aus unserem Büro. Fotos Menga von Sprecher

Februar 2011 . Tabea Voigt & Johannes Florin