



Abriss kann jeder:

Schön nach **100 Jahren**

Statt unter die Abrissbirne kam der 100 Jahre alte Bauernhof in Garmisch-Partenkirchen unter die Obhut einer Münchener Familie mit zwei Kindern. Jetzt genießen alle das tolle Wochenendhaus mit Blick auf den Panoramaberg Wank.

Als Georg und Marianne Gruber* in Garmisch Partenkirchen das erste Mal vor dem alten Bauernhaus mit Stall und Heuboden standen, waren sie vor allem von der tollen Lage mit Blick auf den Garmischer Panoramaberg Wank und die Wallfahrtskirche St. Anton begeistert. Deshalb war sich das Ehepaar aus München auch schnell darüber einig, das zum Verkauf stehende, baufällige Gebäude in ein Wochenend- und Ferienhaus für sich und ihre beiden Kinder zu verwandeln.

Komplett entkernt

Die letzte Renovierung des über 100 Jahre alten Bauernhofs lag bereits mehr als 30 Jahre zurück und auch die Haustechnik war hoffnungslos veraltet. Aufgrund der schönen Kubatur des Hauses und der bestehenden Grenzbebauung entschieden sich die Grubers jedoch gegen einen Abriss. Stattdessen wurde das alte Gebäude zunächst komplett entkernt. Dabei konnten die als Bruchsteinmauerwerk errichteten Außenmauern zum Großteil erhalten werden. Anschließend wurden neue Stahlbetondecken eingezogen. Auch der alte Dachstuhl wurde während des Umbaus zum Teil erneuert und das Dach mit anthrazitfarbenen Betonziegeln neu eingedeckt.

Ex-Heuboden mit Licht & Luft

Heute erinnern nur noch wenige Details, wie die Rundbögen über den Fenstern, an den alten Bauernhof mit seinem dunklen,



Die Familie genießt das Leben im ehemaligen Heustadel sehr.



Küche und Wohnraum gehen nahtlos ineinander über. Der Kamin bringt Gemütlichkeit und Wärme bei Kälte.



Im Kinderzimmer sorgen zwei Dachfenster für viel Tageslicht. Verdunkelungsrollos ermöglichen einen erholsamen Schlaf.



kargen Heuboden. Neue Gauben und Dachfenster versorgen die Räume unter dem Dach mit viel Tageslicht und frischer Luft. Zudem wurde die nordöstliche Giebelseite des ehemaligen Heubodens fast vollständig bis in den Dachfirst hinauf verglast. Für Wärme im Innere sorgt anstelle der alten ölbefeuerten Einzelöfen nun eine effiziente Gaszentralheizung in Verbindung mit einer Wandheizung im ehemaligen Stallbereich und einer Fußbodenheizung in allen anderen Bereichen des modernisierten Gebäudes.

Neue Raumaufteilung

Und dank der vollständigen Entkernung konnte das Ehepaar die Raumaufteilung im Inneren gemeinsam mit Architekt Josef Schmid ganz neu planen und strukturieren. So sind durch die Umwandlung von Stall und Heuboden mehr als 200 Quadratmeter zusätzlicher Wohnraum entstanden. Neben der Maisonette-Wohnung der Grubers haben im alten Bauernhof nun zwei kleinere Ferienwohnungen im Erdgeschoss sowie eine weitere zweigeschossige Wohnung im Ober- und Dachgeschoss Platz gefunden und bieten Feriengästen Erholung.

Vom Erdgeschoss gelangt man über eine verglaste Treppe in die obere Etage.



Auf der Galerie im Obergeschoss richtete die Familie eine gemütliche Entspannungs- und Lesecke ein.



Die sichtbaren Holzbalken vermitteln im Wohnzimmer das Flair des ehemaligen Bauernhauses und schaffen Gemütlichkeit.

Wohlfühloase unterm Dach

Vom Erdgeschoss geht es über eine Treppe hinauf in die helle Wohnung der vierköpfigen Familie. Oben angekommen liegt links neben dem Eingangsbereich das große Elternschlafzimmer mit Ankleide und Bad. Der besondere Clou im Schlafzimmer ist die frei stehende Badewanne. Herzstück der Wohnung ist der großzügige, nach oben offene Wohn-, Ess- und Kochbereich. Hier sorgen je drei Velux Dachfenster auf den gegenüberliegenden Seiten des Daches in Verbindung mit dem bis hinauf in den First verglasten Giebel auch an trübigen Tagen für viel Tageslicht. Zudem ermöglicht die Positionierung der elektrisch betriebenen Dachfenster auf beiden Seiten des Giebels eine besonders effektive Querlüftung. Dabei zieht die warme, verbrauchte Luft durch die Fenster auf der einen Seite des Daches ab, während frische Luft durch die Fenster auf der gegenüberliegenden Seite nachströmt. Ein großer Balkon lädt im Sommer zum Verweilen ein und im Winter sorgt ein Kamin für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. „Für mich sind die vielen Fenster und die Helligkeit im Wohn-Essbereich der reinste Luxus. Das faszinierende Spiel von Licht und Schatten und die frische Luft sind jeden Tag aufs Neue ein wirklicher Genuss“, freut sich Marianne Gruber.



Rollos fürs Schlafen

Das Kinderzimmer der zwölfjährigen Anna befindet sich direkt nebenan. In dem Raum über der Garage sorgen ebenfalls zwei Dachfenster für reichlich Tageslicht. Zugleich schaffen Verdunkelungsrollen optimale Bedingungen für einen erholsamen Schlaf. Dank einer Aluminiumbeschichtung auf ihrer Rückseite dunkeln sie das Kinderzimmer bei Bedarf vollständig ab, sodass die kleine Anna auch

Vom Elternschlafzimmer gibt es eine direkte Verbindung zur Ankleide und ins Bad. Der besondere Clou des Raumes ist die frei stehende Badewanne.



an hellen Sommerabenden problemlos einschlafen und in Ruhe träumen kann.

Freude pur

Eine Treppe verbindet den Wohn-Essbereich mit der offenen, lichtdurchfluteten Galerie im Dachgeschoss. Neben der gemütlichen Sitzecke mit traumhaftem Ausblick auf den Wank, den „Hausberg“ von Garmisch-Partenkirchen, hat der sie-

benjährige Benjamin unter dem Dach sein eigenes kleines Reich. Für die Grubers hat sich der Ausbau des alten Hofes auf jeden Fall gelohnt. „Es ist unglaublich, was Tageslicht aus einem Raum machen kann, der vorher dunkel und ungenutzt war“, so Georg Gruber. „Wir freuen uns schon die ganze Woche darauf, am Wochenende endlich wieder in unsere schöne Ferienwohnung zu kommen.“

Das alte Gebäude wurde während des Umbaus komplett entkernt und auch der Dachstuhl zum Teil erneuert. Neue Gauben und Dachfenster versorgen die Räume unterm Dach nun mit ausreichend Tageslicht – zur Freude aller.



Die Nord-Ost-Fassade des ehemaligen Heubodens wurde fast vollständig bis in den Dachfirst hinauf verglast. Ein Wohnerlebnis der besonderen Art!

Umbau-Daten

- Projekt:** Bauernhof
- Umbaujahr:** 2014
- Bauzeit:** 16 Monate
- Grundstücksgröße:** 800 m²
- Wohnfläche:** Gesamt ca. 350 m² (4 Wohneinheiten)
- Dachfenster:** 6 x Velux Integra Solarfenster aus Holz 66 x 98 cm; 2 x Velux Klapp-Schwingfenster aus Holz 66 x 118 cm
- Sonnenschutz:** 2 x Velux Verdunklungsrollo Duo
- Architekt:** Architekturbüro Josef Schmid, 82467 Garmisch-Partenkirchen, www.bauschmiede.com
- Zimmermann:** Zimmerei Saffer GmbH, Lagerhausstr. 13, 82491 Grainau
- Dachdecker:** Dachdeckerei Bobinger + Sohn, 82496 Oberau/Loisach, www.dachdecker-bobinger.de
- Baumaßnahme:** Umbau eines alten Bauernhofes und Wandlung in vier moderne Wohneinheiten

* Name von der Redaktion geändert

Vorher-/Baustellenfotos: Architekturbüro Josef Schmid