

Der Bauberater

Alte Bauernhäuser für die örtliche Gemeinschaft neu genutzt
Jochamhof in Neukirchen a. Inn – Lamplhof in Bad Kohlgrub





1



2

Jochamhof in Neukirchen a. Inn, Lkr. Passau



3



4

Lamplhof in Bad Kohlgrub,
Lkr. Garmisch-Partenkirchen

Ausgangssituation jeweils:

Foto oben: Zustand vor der Umnutzung

Foto unten: Urkataster datiert zwischen 1808 und 1864, M 1/5 000 mit Eintragung heutiger Baubestand (rot)

Titelbild:

Das Wohnhaus des Jochamhofs in Neukirchen am Inn wurde in ein Wirtshaus umgenutzt. Die Gasträume liegen sowohl im alten Bauernhaus als auch im neuen Gastronomie-Anbau.

**Alte Bauernhäuser für die örtliche Gemeinschaft neu genutzt
Jochamhof in Neukirchen a. Inn – Lamplhof in Bad Kohlgrub**

Bernhard Landbrecht

27 **Erbe und Auftrag**

28 **Möglichkeiten der Analyse von Gebäudefassaden am Beispiel des Lamplhofs in Bad Kohlgrub, Lkr. Garmisch-Partenkirchen**

32 **Der Jochamhof in Neukirchen am Inn, Instandsetzung und Umnutzung zum neuen Wirtshaus**
Erwin Wenzel
Der Jochamhof – Das Wirtshaus im Dorf lassen

42 **Der Lamplhof in Bad Kohlgrub Instandsetzung und Umnutzung zum „Haus der Vereine und Kultur“**
Stefan König
Abbruchfall wird „Haus der Vereine und Kultur“

52 **Impressum**

Hinweise:

Werden Personenbezeichnungen aus Gründen der besseren Lesbarkeit lediglich in der männlichen oder weiblichen Form verwendet, so schließt diese Form als nomen generale das jeweils andere Geschlecht ausdrücklich mit ein.

Verleger, Redaktion und Autoren bemühen sich um richtige und vollständige Recherche bzw. Wiedergabe, können jedoch für den Inhalt keine Gewähr übernehmen.

Bernhard Landbrecht

Erbe und Auftrag

„Entscheidend wird es für die Zukunft der gegenwärtigen Industriegesellschaft sein – auch die elektronischen Medien sind letztlich industriell gefertigte Maschinenprodukte –, dass sie die Tragfähigkeit der primären, natürlichen Umwelt wieder mehr berücksichtigt.

... aus der ökologischen Forschung (ist) in einer ersten Annäherung festzuhalten:

Alle Lebewesen können als offene Systeme bezeichnet werden, die zur Aufrechterhaltung ihrer inneren Ordnung eine ständige Zufuhr von Stoffen, Energien und Informationen benötigen.

Die naturgegebenen Tragfähigkeitsgrenzen unseres nur einmal vorhandenen Planeten Erde sind deshalb entscheidende Ausgangsdaten aller zukunftsorientierten Entwicklungsstrategien.

Von hier aus müssen Aussagen wie die „Grenzen des Wachstums“ durch den Club of Rome von Dennis Meadows 1972 oder das 1997 veröffentlichte Werk des Rates der Evangelischen Kirche in Deutschland und der Deutschen Bischofskonferenz „Für eine Zukunft in Solidarität und Gerechtigkeit“ nach wie vor im Bewusstsein präsent sein, um den technischen Maßlosigkeiten einer verantwortungsfernen Verschwendungsgesellschaft und ihren dekonstruktivistischen Leichtfertigkeiten kritisch begegnen zu können und bewusst andere Zukunftswege zu suchen.

Es bleibt die Basistatsache, dass die menschliche Gesellschaft um zu überleben der naturgegebenen Umwelt eine eigene selbstgetroffene kulturelle Umwelt eingefügt hat.

Die heute nicht mehr zu übersehende Begrenzung durch geophysikalische Gegebenheiten wie Wasser, Klima, Boden und Rohstoffe und durch ökologische Umweltprozesse in Vegetation und Tierwelt zwingen die Gesellschaft – oder sollten sie veranlassen – die Endlichkeit und Zerstörbarkeit unserer Lebensgrundlagen zu berücksichtigen.

Hier hat das Prinzip der Nachhaltigkeit, gefordert auf der UN-Konferenz von Rio 1992 eine besondere Bedeutung erlangt und bis heute Hoffnungen gestärkt. Es sei wiederholt:

Nachhaltigkeit als Prinzip aus der vorausschauenden Forstwirtschaft sagt nichts anderes, als nicht mehr Holz einzuschlagen als nachwächst.

Wenn wir ganz unvoreingenommen – auch ohne Anspruch auf Vollständigkeit – auf diese Basistatsachen hinweisen, dann können wir in der Spannweite zwischen globalen und lokalen Zukunftsfragen wieder Maßstäbe für die Beurteilung tatsächlichen Handelns gewinnen. „Nachhaltige Entwicklung Bayern, Umweltgerechter Wohlstand für Generationen“ lautet 2002 ein Aktionsprogramm der Staatsregierung.

Einen wesentlichen Bereich der Nachhaltigkeit stellt das Weiterbauen besiedelter Gebiete in unseren Dörfern und Städten dar, ...

Wir sollten nicht müde werden, unsere Stimme dafür zu erheben. Wenn täglich 120 ha Wiesen und Wälder in der BRD für Straßen und Hochbaumaßnahmen verschwinden und daneben Altbaugelände leer fallen, gewinnt das Flächenrecycling und damit an der Spitze die Denkmalpflege eine erhöhte Zukunftsbedeutung. Allerdings, und das sei hier – wie bereits von Rudolf Schwarz – kritisch gesagt, nicht nur als konservierende oder restaurierende, sondern auch als gegenwartsnahe interpretierende Vorgehensweise.“(1)

Wenn wir in diesem Heft zwei ehemalige Bauernhäuser vorstellen, die im innerörtlichen Kontext für die Gemeinschaft neu genutzt und ergänzt werden, zeigt sich sehr konkret, wie Nachhaltigkeit, Flächensparen, etc. beim Weiterbauen im Bestand an Bedeutung zunehmen.

Diese Aufgaben stellen sich bereits im Planungsprozess komplexer dar, als bei reinen Neubauten und erfordern den Einsatz des gesamten planungsmethodisch verfügbaren Instrumentariums. Als besonders geeignet zeigt sich in diesem Zusammenhang die „Schichtenanalyse“: Sie „erfasst die Wechselwirkungen der Umweltgestaltung – durch die Planungsebenen hindurch – unter Wahrung des Gesamtzusammenhangs. Auf die Fassade bezogen, wird das Erscheinungsbild zeichnerisch in einzelne Teilaspekte, wie z. B. Bauteile, Details etc. zerlegt. Durch die vergleichende Darstellung der einzelnen Planungsebenen kann die Gestaltqualität damit differenziert überprüft werden.“(2, vgl. Analysen S. 28–31 i. d. Heft)

Anmerkungen:

1 Helmut Gebhard, Festrede zum 25. Jubiläum „Neubau des Domgymnasiums Freising“, aus: Abschnitt 7, „Neues Bauen und nachhaltige Baukultur“, am 27. 07. 2006

2 aus: „Der Bauberater 2020-4“, S. 98, Grundlage: Helmut Gebhard • Horst Biesterfeld • Manfred Brennecke, Umweltgestaltung im ländlichen Raum, KTBL-Schrift 180, Hiltrup, 1974



Abb. links:
Lamplhof 2026,
nach Instandsetzung und Umnutzung.
Der Einfirsthof liegt in der Ortsmitte
neben dem Rathaus.

Abb. S. 29:
Lamplhof um 1920.
Im Vordergrund sind der Dorfbrunnen und
das alte Kriegerdenkmal zu sehen.

Möglichkeiten der Analyse von Gebäudefassaden am Beispiel des Lamplhofs in Bad Kohlgrub, Lkr. Garmisch-Partenkirchen

1. Analyse der Weiterentwicklung bei Umbauten (1)

Die Fassadenzeichnung des Bestands vor der Baumaßnahme wird der Zeichnung des realisierten Ergebnisses gegenübergestellt. Bauliche Veränderungen werden in der neuen Fassade farblich gekennzeichnet (rot). Beim Lamplhof kann auf diese Weise dargestellt werden, dass die neuen Fassadenöffnungen keineswegs aus rein formalen Überlegungen heraus gesetzt wurden, sondern funktional oder erschließungstechnisch begründet sind. Sie dienen als neuer Haupteingang in den ehem. Wirtschaftsteil, belichten den neuen Saal, erinnern an die Tore der ehem. Hocheinfahrt oder dienen als zweiter Fluchtweg.

2. Schichtenanalyse (2)

Die „Schichtenanalyse“ erfasst die Wechselwirkungen der Umweltgestaltung durch die Planungsebenen hindurch unter Wahrung des Gesamtzusammenhangs. Auf die Fassade bezogen, wird das Erscheinungsbild zeichnerisch in einzelne Teilaspekte wie z. B. Bauteile, Details etc. zerlegt. Durch die vergleichende Darstellung der einzelnen Planungsebenen kann die Gestaltqualität damit differenziert überprüft werden (3).

In der vierteiligen Schichtenanalyse der Westansicht des Lamplhofs wird die Fassade in vier Teilaspekte zerlegt, die in eigenen Zeichnungen dargestellt werden.

Sie macht Material-, Nutzungs- und Ordnungskonzepte der Gestaltung ablesbar:

- Baukörpersilhouette

Die stark abstrahierte Darstellung gibt die übergeordnete Proportionierung der Fassade wieder.

- Oberflächenstruktur

Die Nutzungsverteilung in ehemaligen Wohnteil und ehemaligen Wirtschaftsteil wird durch die Schraffur der vertikalen Holzverschalung sichtbar gemacht.

- Öffnungsstruktur

Die kleinteiligen Fensteröffnungen der alten Lochfassade bleiben im Bereich des verputzten Mauerwerks. Großflächige Fensterelemente sind in die Holzfläche eingebaut worden.

- Fassadengliederung

In der vierten Schicht kommen die Elemente der Feingliederung wie Sprossenteilungen, Fensterläden, etc. hinzu. Diese Baudetails machen den Reichtum und die Unverwechselbarkeit der Fassade aus.

Anmerkungen:

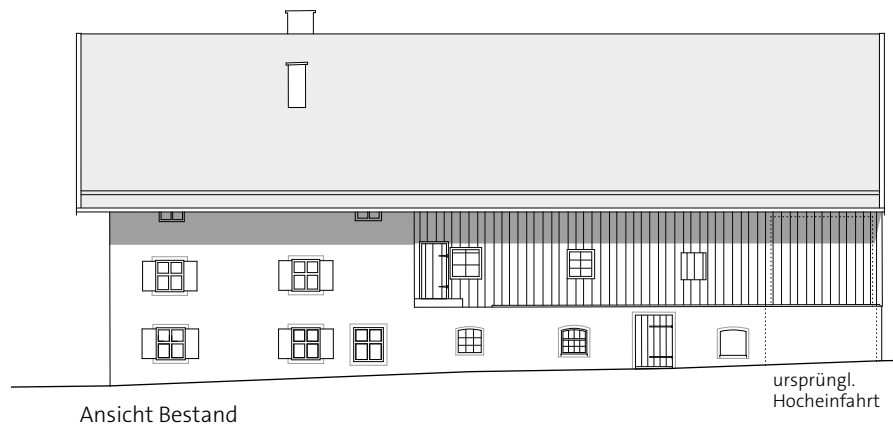
1 Siehe: Zeichnungen S. 29

2 Siehe: Zeichnungen S. 30

3 aus: „Der Bauberater 2020-4“, S. 98, Grundlage:
Helmut Gebhard • Horst Biesterfeld • Manfred Brennecke,
Umweltgestaltung im ländl. Raum, KTBL-Schrift 180, Hiltrup 1974



1. Analyse der Weiterentwicklung bei Umbauten

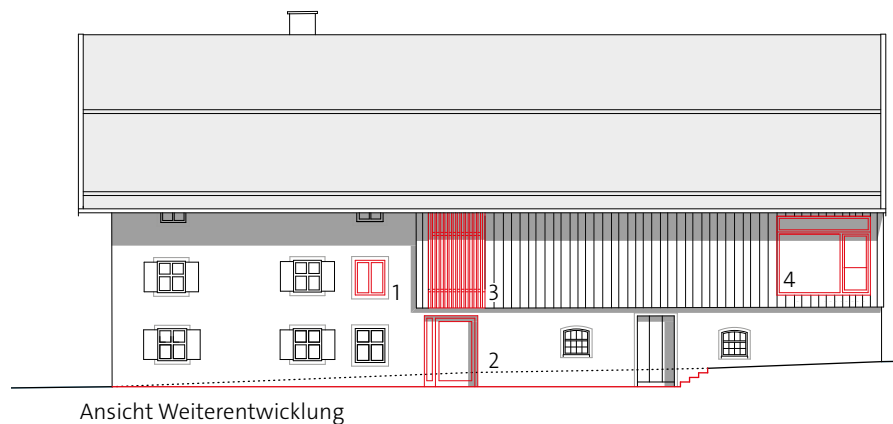


Neue Wandöffnungen

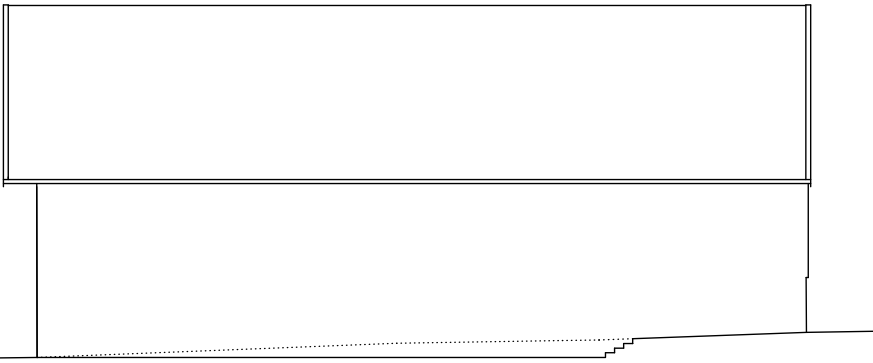
Erläuternde Grundrisse und Querschnitt:
siehe S. 45

- 1 Fenster als Fluchtweg
- 2 neuer Eingang in den Wirtschaftsteil
- 3 Belichtung neuer Veranstaltungssaal
- 4 Belichtung neuer Veranstaltungssaal
und Erinnerung an das ehemalige Tor
der ursprünglichen Hocheinfahrt

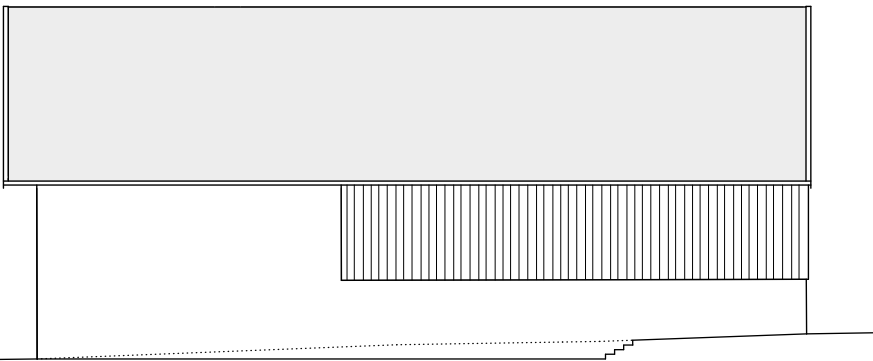
Ansichten Lamplhof, Westen M 1/250
neue Bauteile (rot)



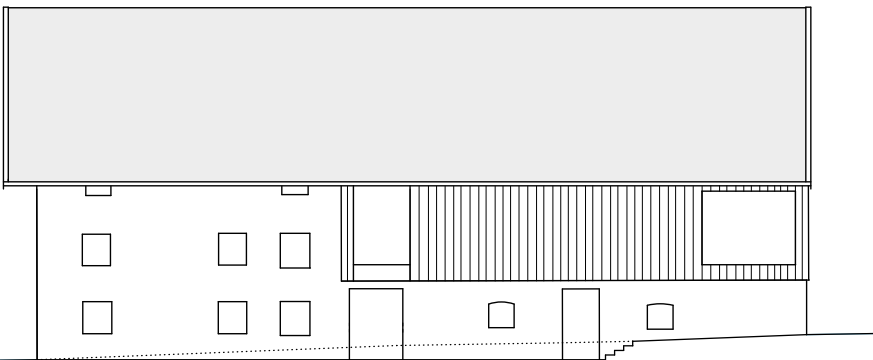
2. Schichtenanalyse in vier Schichten beispielhaft an einem Einfirsthof aufgebaut



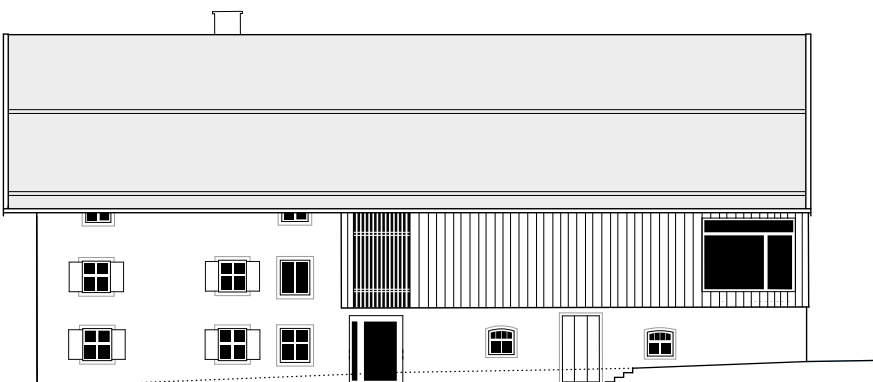
Baukörpersilhouette



Oberflächenstruktur



Öffnungsstruktur



Fassadengliederung

Ansichten Lamplhof, Westen M 1/250



Lamplhof von Westen mit dem neuen Eingang zwischen Wohn- und Wirtschaftsteil

Der Jochamhof in Neukirchen am Inn, Instandsetzung und Umnutzung zum „neuen Wirtshaus“

Bauherren:
Brigitte und Robert Niedermaier, Grünet

Architekten:
Wenzl Architekten, Vornbach – Erwin Wenzl u. Anton Wenzl

Tragwerksplanung:
Heininger Ingenieure, Passau und Th. Leberfinger, Beutelsbach

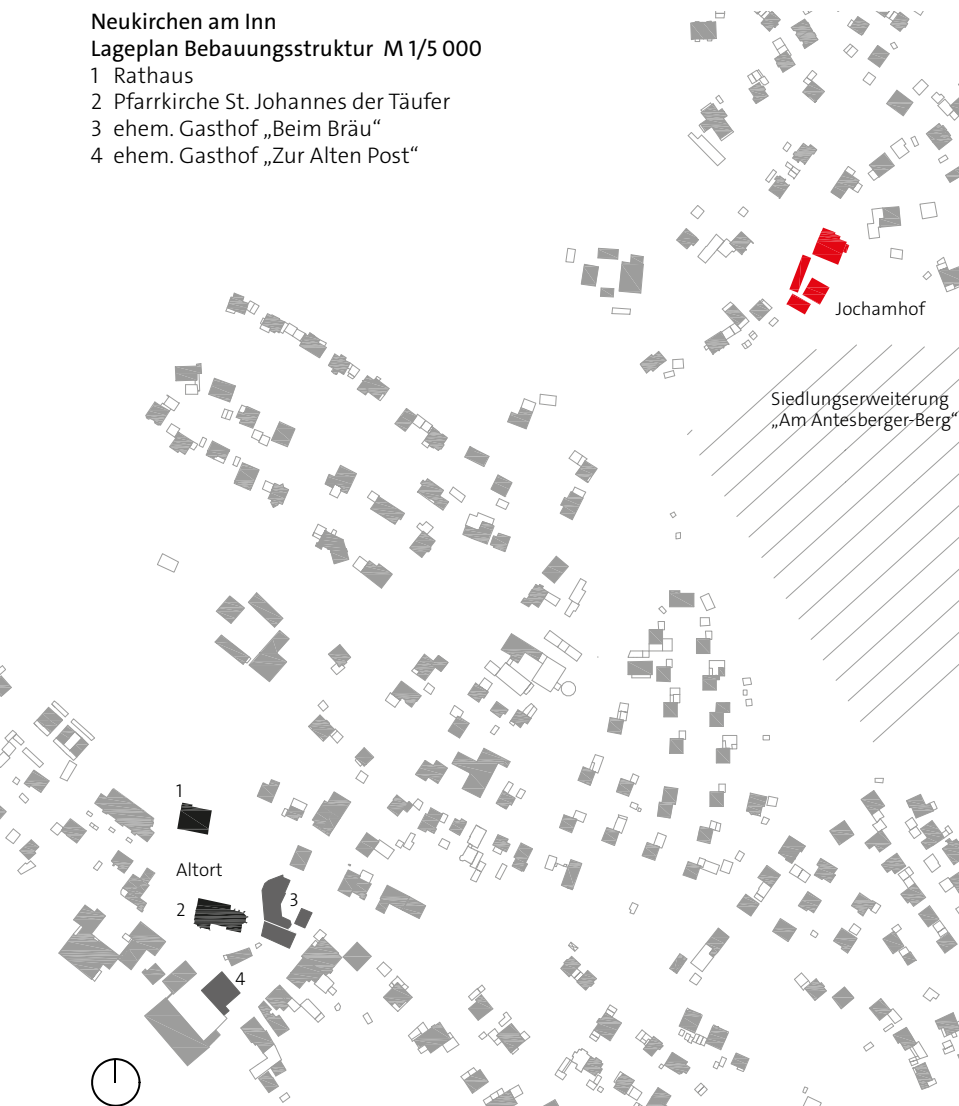
Bauaufnahme:
Planungsbüro Grassl, Hutthurm
Bauuntersuchung:
Josef Kreiling, Restaurator, Kirchenmaler, Fürstenzell

Denkmalfachliche Beratung:
Dr. Thomas Kupferschmied, BLfD

Bauzeit: 1. Hälfte 18. Jh.
Instandsetzung und Umnutzung: 2023–2025

Neukirchen am Inn Lageplan Bebauungsstruktur M 1/5 000

- 1 Rathaus
- 2 Pfarrkirche St. Johannes der Täufer
- 3 ehem. Gasthof „Beim Bräu“
- 4 ehem. Gasthof „Zur Alten Post“



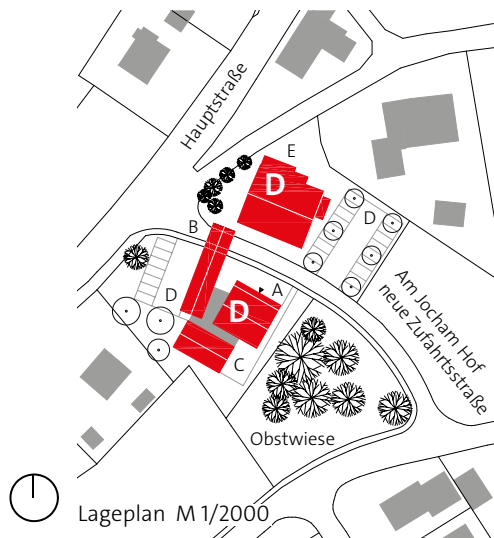
Neues Nutzungskonzept Jochamhof, Lageplan S. 33:

- A Bauernhaus, Einzelbaudenkmal:
Gastronomie und Wohnen
- B Nebengebäude mit Durchfahrt
- C Wirtshaustrasse
- D Besucherstellplätze, eingegrünt
- E Stadel, Einzelbaudenkmal:
Einkaufsmarkt, Arztpraxis und Wohnen
im zweiten Bauabschnitt

Abb. unten:
Blick von der Wirtshaustrasse des
Jochamhofs nach Süden auf den Altort
mit dem Kirchturm der Pfarrkirche.

Abb. S. 33 rechts:
Die überdachte Durchfahrt im Neben-
gebäude (B) betont die neue Bedeutung
des Jochamhofs als Eingang zur Siedlungs-
erweiterung „Am Antesberger-Berg“.





Erwin Wenzl

Der Jochamhof – Das Wirtshaus im Dorf lassen

Das 600 Jahre alte Kirchdorf Neukirchen am Inn liegt ca. 10 km südwestlich vom Oberzentrum Passau. Die Siedlungsentwicklung in Neukirchen ist seit den 1970er Jahren vor allem durch die Realisierung neuer Wohnsiedlungen gekennzeichnet. Die jüngste Planung aus dem Jahre 2021 schließt östlich des „Jochamhofs“ an. Sie sieht eine Zufahrtsstraße durch den Innenhof des ehemaligen Vierseithofs vor. Die Hofstelle wird damit als neuer Siedlungseingang aufgewertet. Da das denkmalgeschützte Bauernhaus – ein ehem. „Mittertennbau“ – schon seit 2015 leer stand, wurde für die gesamte Hofstelle eine Gesamtplanung bzw. ein ganzheitliches Nutzungskonzept erstellt. Aufgrund einer gründlichen Untersuchung und Einschätzung der vorhandenen Bausubstanz wurde vorgeschlagen, die beiden Nebengebäude abzurechen sowie das Bauernhaus und den stattlichen Stadel zu erhalten und umzunutzen. Nachdem die beiden Gasthöfe im Altort von Neukirchen geschlossen waren, lag die Idee, ein neues Gasthaus zu etablieren, durchaus nahe.

Das neue Nebengebäude (B) im Westen wurde mit einer Durchfahrt für die neue Zufahrtsstraße errichtet, um auch künftig eine klare Raumbildung (Dreiseithof) und eine markante Zufahrtssituation zur neuen Siedlung zu schaffen. Aufbauend auf das neue Nutzungskonzept war ein Gastronomie-Anbau an das bestehende Bauernhaus erforderlich. Dieser Anbau wurde als selbstständiger

und ablesbarer Baukörper mit Satteldach konzipiert – getrennt vom Bauernhaus durch ein Flachdach. Das östlich angrenzende Biotop mit den alten Bäumen konnte gut in das Grünkonzept einbezogen werden.

Bei der Sanierung bzw. Neugestaltung des Bauernhauses wurde innen und außen die wertvolle historische Bausubstanz beachtet, erhalten und fachmännisch saniert. Manche Gebäudeteile, die z. B. durch einen Brand beschädigt wurden, mussten durch neue Bauteile ersetzt werden. Die Gebäudehülle wurde zeitgemäß ertüchtigt durch zusätzliche Dämmschichten, Lehmputze innen und Holzschindeln außen. Die Gebäudeheizung erfolgt über Wärmepumpen. Die differenzierte Fassadengestaltung (Holz-Putz) soll an den historischen Mittertennbau erinnern. Die Erschließung der Wohngeschoße erfolgt über eine neue Außentreppe in Stahlkonstruktion – in zeitgemäßer Architektursprache. Die Fassaden des denkmalgeschützten Bauernhauses wurden erhalten und saniert. Lediglich im Dachgeschoß wurde die vorhandene Öffnung vergrößert zur Belichtungsoptimierung des Innenraumes.

Die Gestaltung des erforderlichen Erweiterungsbaus für die Gastronomie im Süden lehnt sich im Grundsatz an den Bestandsbau an (Satteldach), unterscheidet sich aber bezüglich der Baustoffwahl und Baukonstruktion vom historischen Gebäude. So wurde die Grundkonstruktion des Erweiterungsbaus in Stahlbeton ausgeführt – kombiniert mit Holzkonstruktionen.

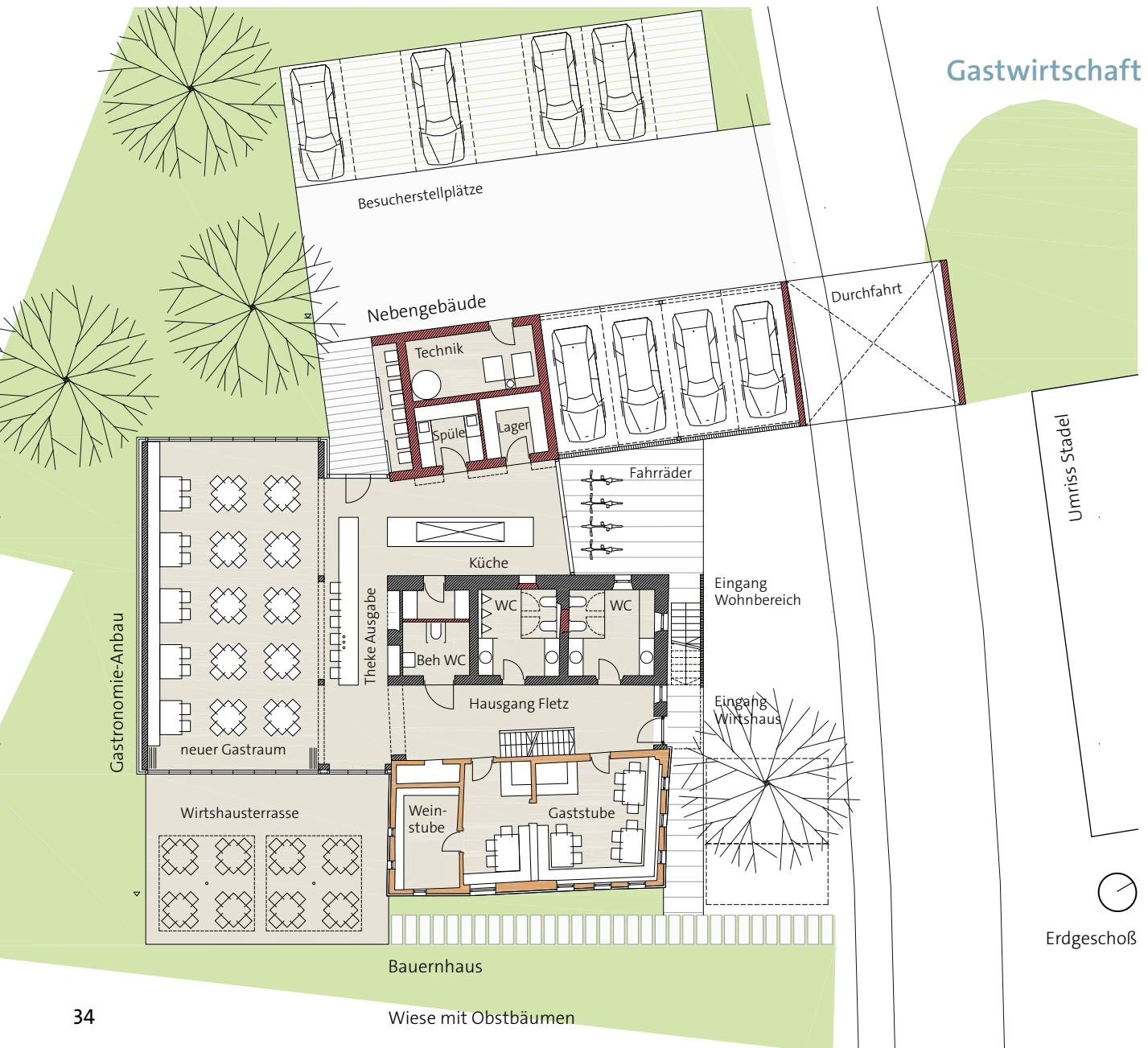
Aus Alt mach Neu oder Alt und Neu im Kontext.

Neues Nutzungskonzept. Bauernhaus

Einzelbaudenkmal Jochamhof
 Aktennummer: D-2-75-133-69 (Auszug)
 „Wohnhaus eines [Vier]seithofes, zwei-
 geschoßiger und traufständiger Steildach-
 bau, teilweise mit Blockbau-Obergeschoß,
 1. Hälfte 18. Jh.; ...“
 Quelle: Bayerischer Denkmalatlas,
 online-Version, abgerufen am 02.03.2026



1



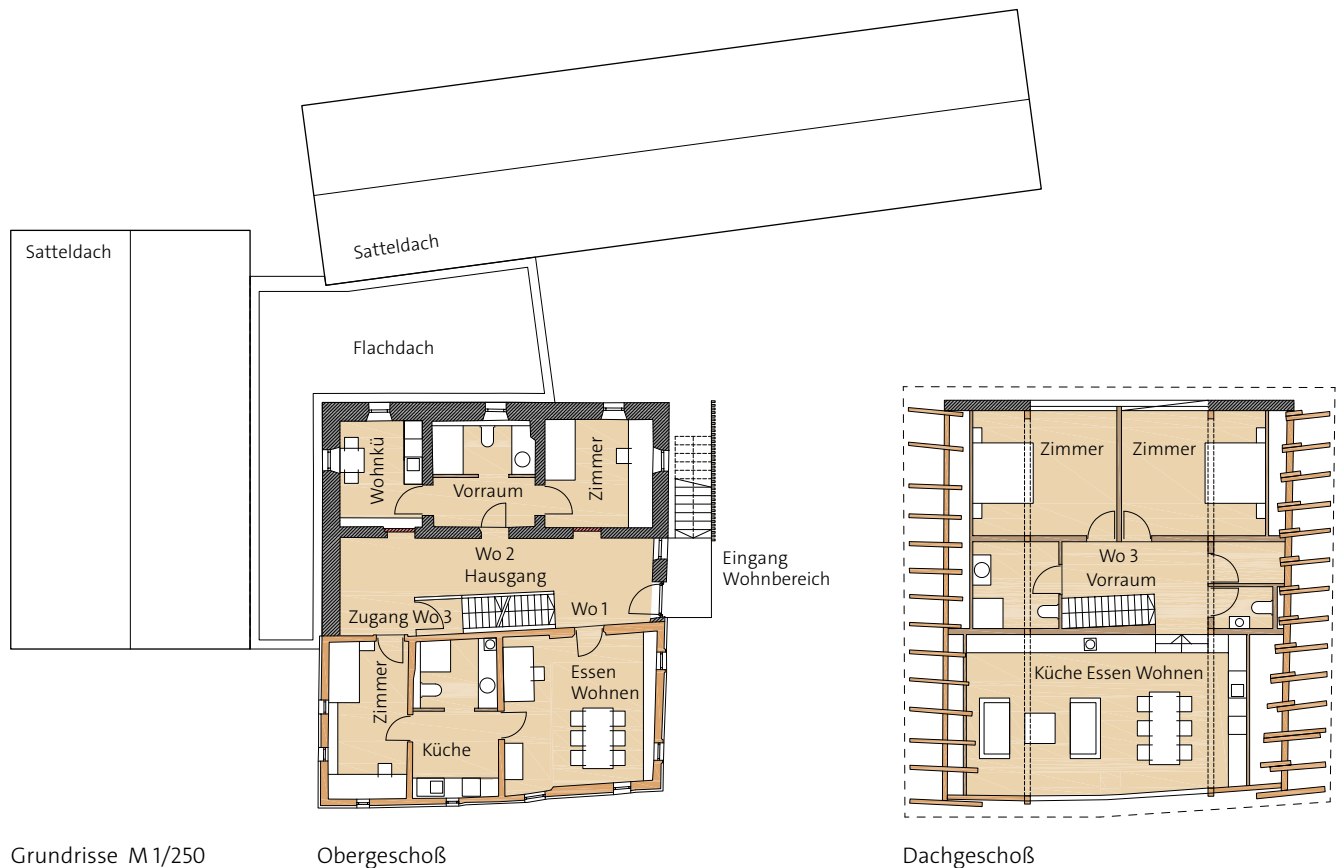
Gastwirtschaft

Abbildungen S. 34 und S. 35:

- 1 Erdgeschoß Bauernhaus
Die Räume der ehemaligen Stube und der Küche wurden zu einem großzügigen Gastraum zusammengefasst.
- 2 Dachgeschoß, Vorraum Wohnung 3
Eine einläufige Treppe im Bereich der ehemaligen Tenne führt in den raumhaltigen Vorraum der Wohnung im Dachgeschoß.
- 3 Dachgeschoß Wohnung 3
Wohn- und Essbereich wurden als ein zusammenhängender Raum realisiert. Die neuen Fenstertüren im Giebel dreieck versorgen den Dachraum mit Tageslicht und schaffen Blickbezüge in die davor liegende Wiese mit den Obstbäumen.



Wohnbereich



Wandaufbauten umgenutztes Bauernhaus

Gestalterisches Konzept der energetischen Ertüchtigung der Blockbauwand

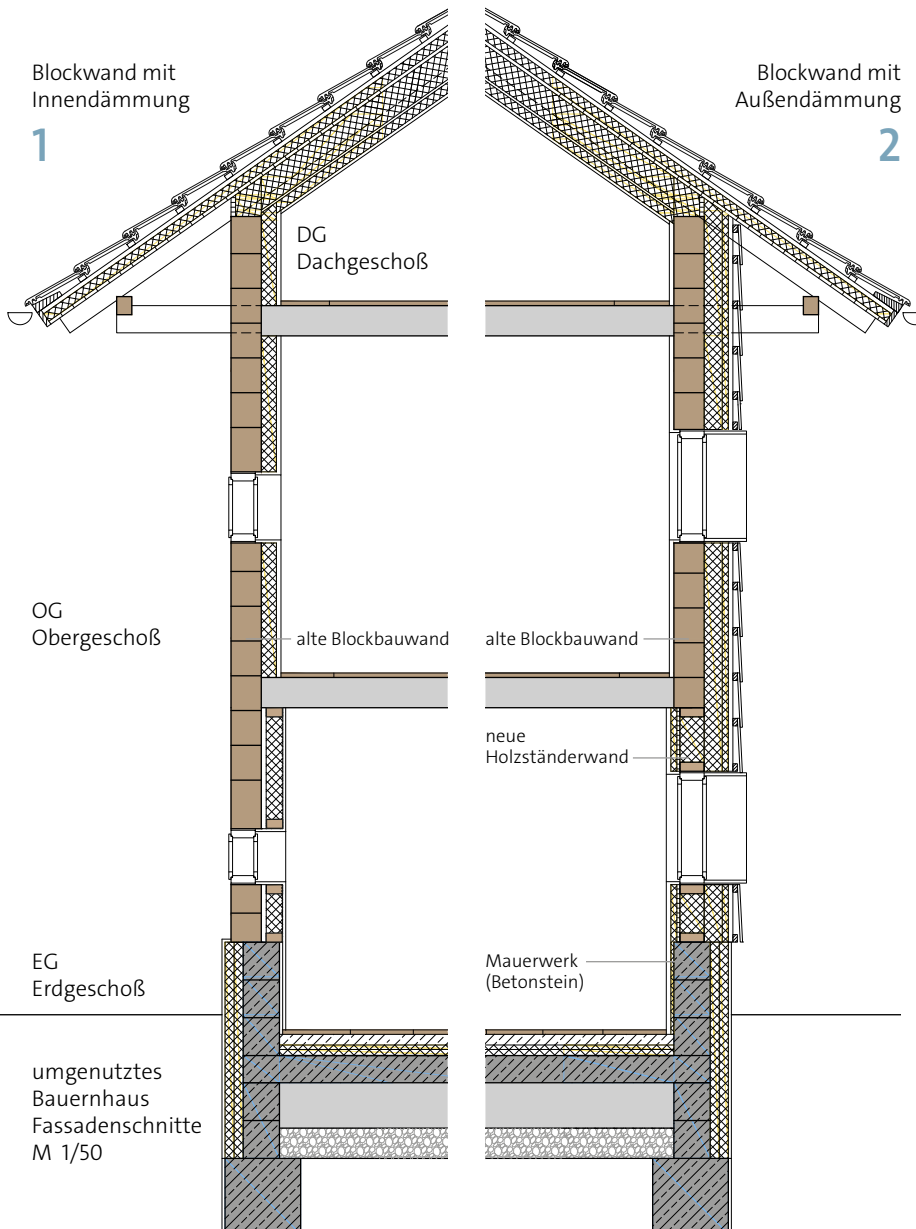
Die bestehenden Blockbauwände wurden hinsichtlich der notwendigen Wärmedämmung unterschiedlich behandelt.

1. Innendämmung

Die der Wirtshauterrasse zugewandte Seite wurde mit einer Innendämmung ausgeführt, damit der bauzeitliche Blockbau nach wie vor von außen ablesbar bleibt.

2. Außendämmung

Die verbleibenden Blockbauwände erhielten eine Außendämmung mit einer Holzschindelverkleidung, damit sie vor Witterungseinflüssen besser geschützt sind.



Wandaufbauten von außen nach innen

1 Blockwand mit Innendämmung

Wandaufbau OG / DG	
Blockbau	ca. 200 mm
Wärmedämmung	100 mm
Lehmputz (Wandheizung)	30 mm

Wandaufbau EG

Blockbau	ca. 200 mm
Lehmunterputz	30 mm
Holzständer/Wärmedämm.	100 mm
Dampfbremse	
Hartfaserplatte	8 mm

2 Blockwand mit Außendämmung

Wandaufbau OG / DG	
Verkleidung Lärchenschindeln	25 mm
Traglattung	30/50 mm
Konterlattung	30/50 mm
Wärmedämmung	40/100 mm
Blockbau	ca. 200 mm
Lehmputz (Wandheizung)	30 mm

Wandaufbau EG

Verkleidung Lärchenschindeln	25 mm
Lattung	30/50 mm
Konterlattung	30/50 mm
Wärmedämmung	40/100 mm
Holzständer/Wärmedämm.	160 mm
Rauspund Bretter	20 mm
Holzfaserdämmplatte für Innendämmung	40 mm
Lehmputz	30 mm

Sockel

Sockelputz	20 mm
Wärmedämmung	2x60 mm
Betonsteine	250 mm

Abbildungen S. 36 und S. 37:

1 Der bauzeitliche Wohnteil war als Blockbauwand aufgezimmert worden.

2 Nordseite des Bauernhauses.
Der ehem. Wohnteil wurde mit einer Holzschindelverkleidung ausgeführt, während der frühere Wirtschaftsteil am verputzten Mauerwerk ablesbar bleibt. Dazwischen liegt der großzügige durchgesteckte Hausgang (alte Tenne) mit den Eingängen ins Wirtshaus und in den Wohnbereich im Obergeschoß. Er ist am Holzspalier gut erkennbar.

3 An der südlichen Hausecke findet der Übergang von der außen sichtbaren Blockbauwand zur mit Holzschindeln verkleideten Bauausführung statt.



Fenster im alten Bauernhaus

Konzept der Fenstergestaltung

Die neuen Fenster wurden als Kastenfenster mit einem Rahmen als Blockzarge ausgeführt. Die Fensterflügel sind als einfache Drehflügel ausgebildet worden.

1. Fenster bei Innendämmung – Bockbau außen sichtbar

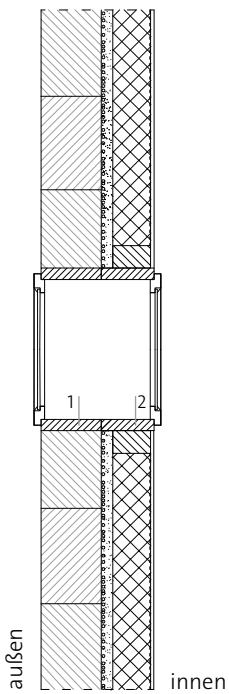
Die unverputzte Südseite des Blockbaus wurde belassen, um den Gästen die ursprüngliche Holzbaukonstruktion zu zeigen. Die kleinen Kastenfenster wurden auf die neue Wandstärke (Blockbau mit Innendämmung und Lehmputz) abgestimmt.

2. Fenster bei Außendämmung und Holzschindelverkleidung

Die Außendämmung mit der Verkleidung aus Lärchenschindeln hat die Aufgabe, die alten Blockbauwand vor Witterungseinflüssen zu schützen.

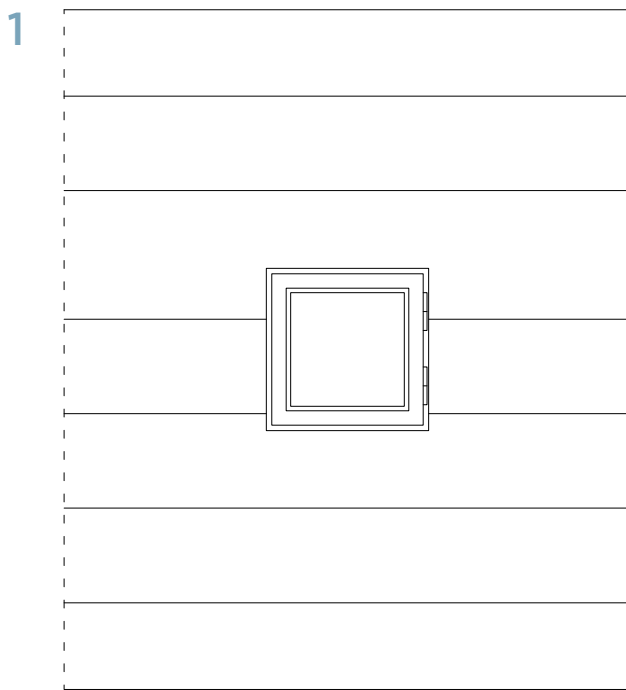


1.1

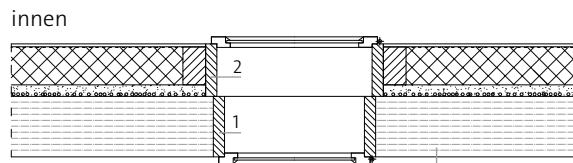


außen
innen

Vertikalschnitt



Ansicht von außen



innen
außen
alter Blockbau

Horizontalschnitt

Kastenfenster im Bestand Wärmedämmung innen

Wandaufbau

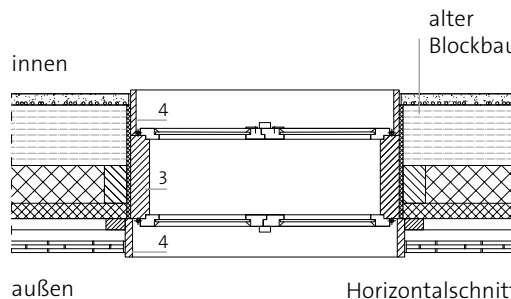
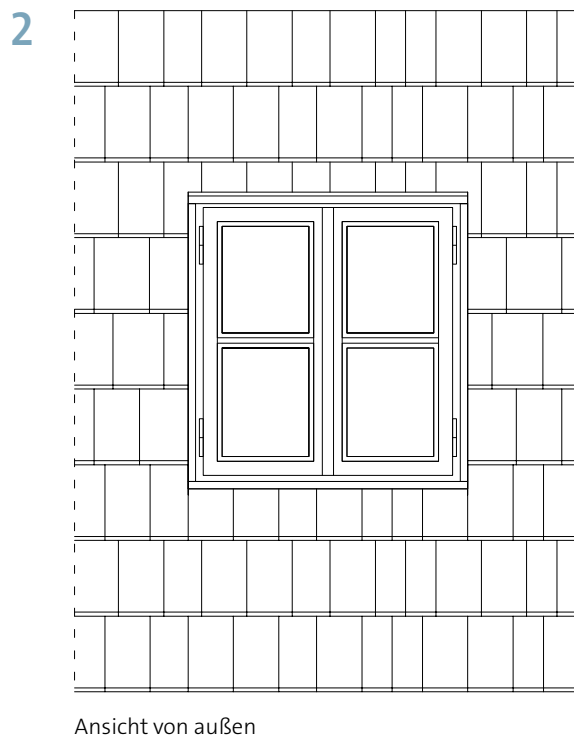
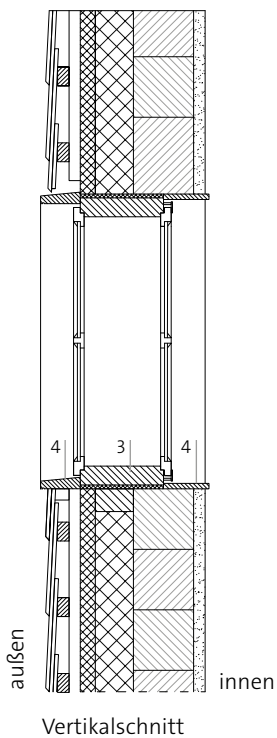
von außen nach innen	
Holzblockbau (Bestand)	ca. 160/160 mm
Lehmunterputz	30 mm
Holzweichfaserplatte	100 mm
Holzständer	60/100 mm
Dampfbremse	0,25 mm
Hartfaserplatte	8 mm

Fensterdetails

1 Blockzarge alt	30/160 mm
2 Blockzarge neu	30/140 mm
Fensterrahmen	50/30 mm
Einfachverglasung	4 mm
Schnappverschlüsse	

Abbildung oben:

1.1. Ansicht von außen:
Das kleine Kastenfenster orientiert sich auf die Wirtshaustrasse. Das weit ausladende Vordach an der Traufseite schützt es vor Niederschlägen.



Kastenfenster im Bestand Wärmedämmung außen

Wandaufbau

von außen nach innen	
Verkleidung	
aus Lärchenschindeln,	25 mm
überlappend	
Traglattung	30/50 mm
Konterlattung	30/50 mm
Holzfaserdämmplatte	40 mm
Holzfasermatte	100 mm
Holzblockbau (Bestand)	ca. 160/160 mm
Lehmputz	30 mm
auf Schilfrohmatten	

Fensterdetails

3 Blockzarge	50/150 mm
4 Holzrahmen als	
Laibungsverkleidung	
Fensterahmen	50/30 mm
Sprossen	40/30 mm
„Reiber“ als Beschlag	
historische Fensterangeln	

Abbildungen oben:

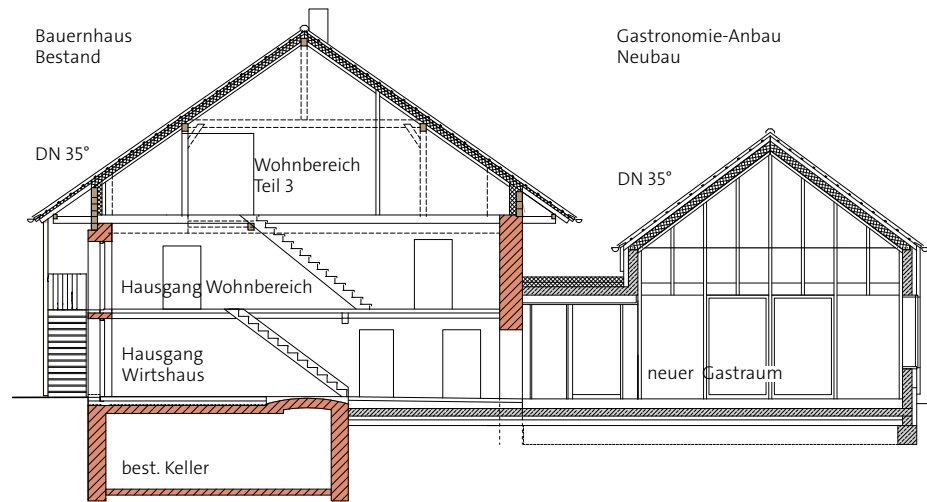
2.1. Ansicht von außen:
Die Fensterlaibung wird durch einen Holzrahmen ohne Fensterblech gefasst.

2.2. Ansicht von innen:
Die Drehflügel der einfach konstruierten Kastenfenster öffnen nach innen und nach außen.

Schnitte, Ansicht M 1/20

Gastronomie-Anbau

Bauernhaus mit Gastronomie-Anbau
Querschnitt M 1/200





Glasfassade im Gastronomie-Anbau

Im Gegensatz zu den Kastenfenstern in der Lochfassade des Blockbaus mit seiner kammerartigen Grundrissstruktur wurden im großzügigen neuen Gastraum des Anbaus die Fenster in zeitgemäßer Konstruktion ausgeführt.

Beide Giebelseiten sollten komplett verglast sein, um sowohl die Belichtung zu maximieren als auch den Ausblick ins Freie zu optimieren. Man sollte gleichsam im Freien sitzen – nur überdacht.

Die Verglasung wurde in einer Pfosten-Riegel Konstruktion ausgeführt in Verbindung mit filigranen Metall-Schiebefenstern. Damit konnte eine starke visuelle Verbindung zwischen innen und außen hergestellt werden und es konnte auch die Gehverbindung zwischen neuem Gastraum und Freiterrasse optimiert werden.

Abbildungen S. 40 und S. 41:

- 1 Der neue Gastraum wurde als schmaler und langgestreckter Baukörper mit Satteldach entworfen. Er nimmt die Proportionen der Nebengebäude historischer Vierseithöfe auf, die üblicherweise als Kleintierställe oder Remisen genutzt wurden.
- 2 Die Lochfassade des Bauerhauses steht im Gegensatz zur Pfosten-Riegel Konstruktion des Neubaus.
- 3 Die Materialien Sichtbeton, Glas und Holz prägen die Innenraumwirkung des neuen Gastraums.

Dachaufbau

von oben nach unten

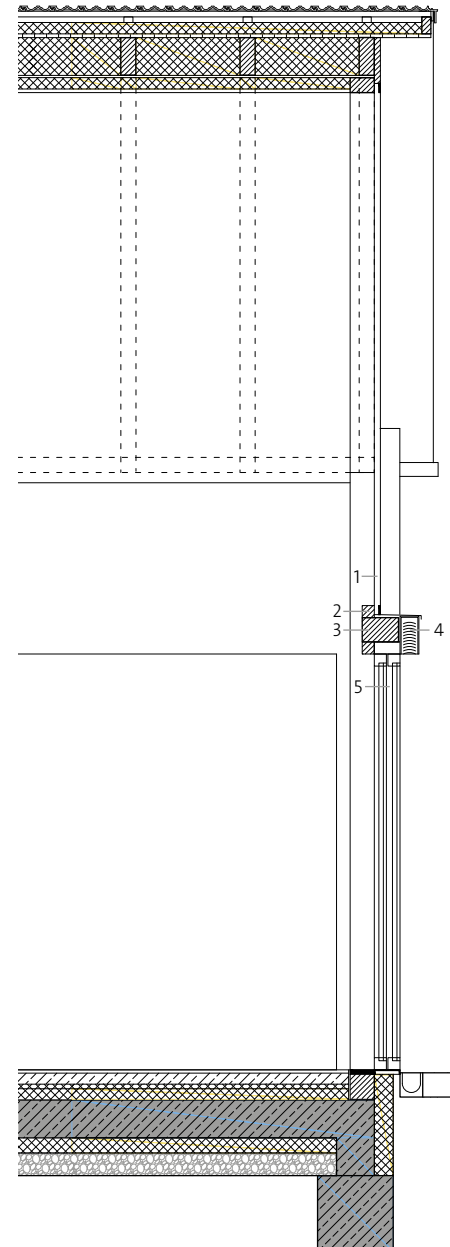
Falzziegel, naturrot	
Lattung	30/50 mm
Konterlattung	30/50 mm
Wärmedämmung	60 mm
3-Schicht-Platte (Lärche)	19 mm
Sparren/Wärmedämmung	200 mm
OSB Spanplatte	15 mm
Wärmedämmung	60 mm
3-Schicht-Platte	19 mm

Fußbodenaufbau EG

von oben nach unten

Holzparkett	22 mm
Heizestrich	73 mm
Montageplatte für Fußbodenheizung mit Tackersystem	30 mm
Schüttung	75 mm
Bodenplatte	250 mm
Wärmedämmung	100 mm

- | | |
|------------------|------------|
| 1 Festverglasung | |
| 2 Querriegel | 80/80 mm |
| 3 Querträger BSH | 240/160 mm |
| 4 Jalousien | |
| 5 Schiebefenster | |



Gastronomie-Anbau – neuer Gastraum
Giebelfassade Ostseite
Vertikalschnitt M 1/50

Der Lamplhof in Bad Kohlgrub, Instandsetzung und Umnutzung zum „Haus der Vereine und Kultur“

Bauherr:
Gemeinde Bad Kohlgrub, Erster Bürgermeister Franz Degele

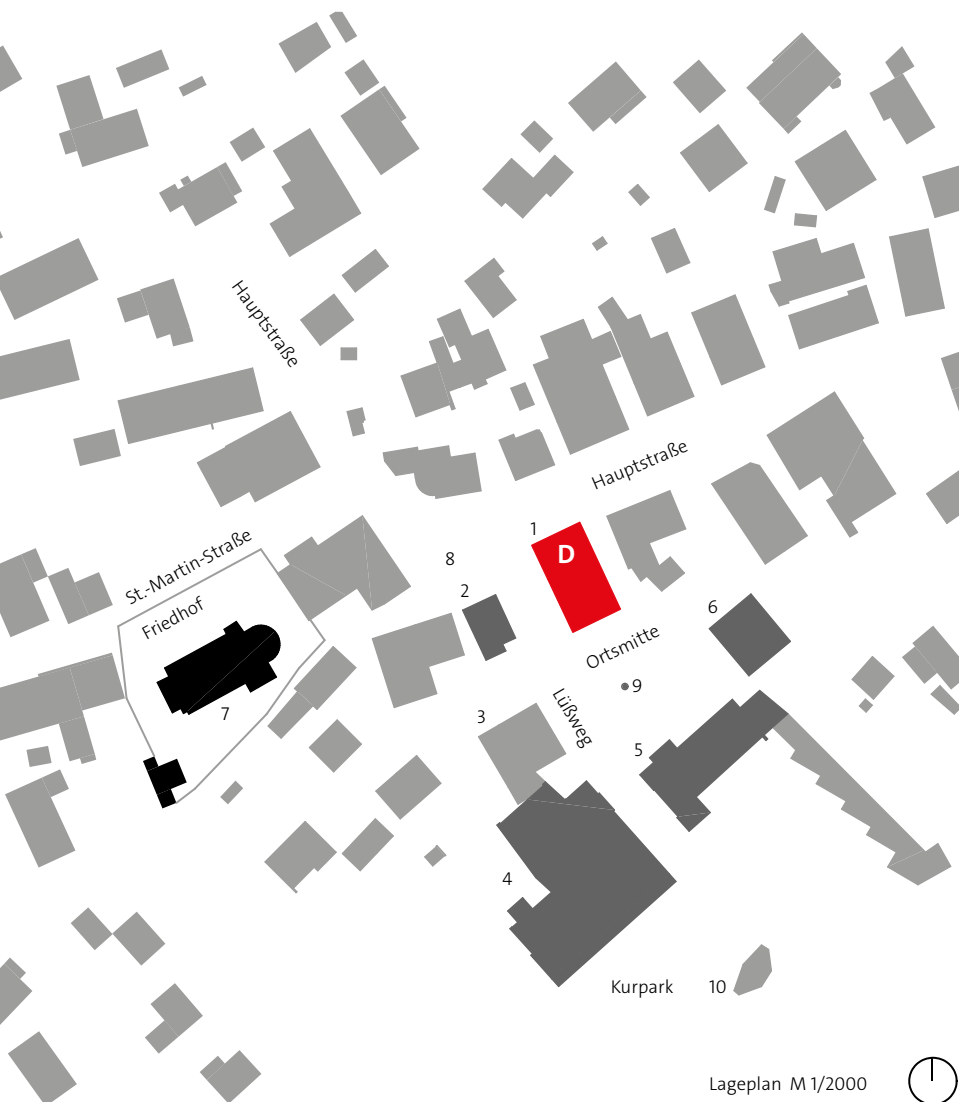
Architekten:
LaubenderArchitektur, Bad Heilbrunn,
Michael Laubender, Clemens Böhmer
(bis 2019: BöhmerLaubenderArchitektur und Stadtplanung)

Tragwerksplanung:
Schwind Ingenieure, Mittenwald

Bauforschung:
Dr.-Ing. Stefan Uhl, Warthausen

Denkmalfachliche Beratung:
Dr. Nikolaus Könner, BLfD

Bauzeit: 1627
Instandsetzung und Umnutzung: 2014–2020



Städtebauliche Ausgangssituation

Der ehemals landwirtschaftlich genutzte „Lamplhof“ ist einer der letzten historischen Einfirsthöfe des Ortes Bad Kohlgrub, der die frühere Bebauung des Straßendorfes veranschaulicht. Bereits im Urkataster von 1816 ist das im Kern auf 1627 zu datierende Gebäude mit nur geringfügig veränderter Parzellierung verzeichnet.

Das Anwesen besitzt durch seine prominente Lage in der Ortsmitte eine wichtige städtebauliche Bedeutung. Es flankiert den einzig größeren zentralen Platz in der Gemeinde und steht in unmittelbarer Nachbarschaft zum „Jäger“ Anwesen, dem Rathaus sowie dem Pfarrhaus und bildet mit diesen Gebäuden den historischen Kern von Bad Kohlgrub, sowie zusammen mit anderen wichtigen Einrichtungen wie Kirche, Maibaum und den umliegenden öffentlich genutzten Gebäuden des Kur- und Fremdenverkehrs die Ortsmitte.

- 1 Lamplhof, Einzelbaudenkmal
- 2 Rathaus
- 3 Jäger Anwesen
- 4 Kursaalgebäude
- 5 Haus des Gastes
- 6 Pfarrhaus
- 7 Pfarrkirche St. Martin mit Friedhof
- 8 Kriegerdenkmal, Wasserspiel vor dem Rathaus
- 9 Maibaum
- 10 Konzertmuschel im Kurpark

Lageplan M 1/2000



Einzelbaudenkmal Lamplhof

Aktennummer: D-1-80-112-49 (Auszug)
„Einfirsthof, zweigeschoßiger giebelständiger Satteldachbau mit durchfensterstem Kniestock, teilweise verputzten Blockbauteilen, im Kern nach 1627 (dendo.dat.), erweitert 1852 (dendro.dat.).“
Quelle: Bayerischer Denkmaltatlas, online-Version, abgerufen am 02.03.2023

Abb. rechts:

Das bäuerliche Anwesen des Lamplhofs, – links im Bild – liegt im Ortskern von Bad Kohlgrub.



Stefan König

Abbruchfall wird „Haus der Vereine und Kultur“

Die Ausgangssituation: Ein Einfirsthof im Ortszentrum von Bad Kohlgrub. Beinahe ein halbes Jahrhundert nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Nur mehr dem allmählichen Verfall preisgegeben. Als Abbruchfall deklariert. Als Baudenkmal jedoch besonders bewahrenswert.

Die Aufgabenstellung: Der sogenannte Lamplhof musste einerseits erhalten, andererseits nutzbar gemacht werden für die künftigen Generationen. Dabei ging es nicht nur um eine Restaurierung unter denkmalpflegerischen Aspekten, sondern auch um eine umfangreiche Sanierung des Anwesens. 2013 begann das Büro Laubender Architektur in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bad Kohlgrub, dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, dem Landratsamt Garmisch-Partenkirchen und der Städtebauförderung der Regierung von Oberbayern die Komplettsanierung und Modernisierung des historischen Anwesens.

Bei diesem besonderen Projekt handelte es sich um einen großen Hof an der Südseite der Hauptstraße in städtebaulich prominenter Lage. Straßenseitig (im Norden) ein zweieinhalbgeschoßiger Wohnteil, teils überputzter Blockbau, teils massiv gemauert. Rückwärtig anschließend ein großer Wirtschaftsteil, im Erdgeschoß zwischen massiven Außenwänden großzügiger Stallbereich, darüber ein in verbrettertem Fachwerk errichteter großer und hoher Heustock (Tenne) mit Hocheinfahrt.

Das mäßig steil geneigte, zweigeschoßige Dachwerk läuft einheitlich über das ganze Gebäude hinweg. Die dendrochronologischen Untersuchungen des verwendeten Holzes (durchwegs Nadelholz) ergaben die Datierung 1851/52. Die Untersuchung der sog. Täfernstube erbrachte dann aber die Erkenntnis, dass Holzbalken im Wohnteil aus dem Jahr 1627 stammten!

Schnell war klar, dass das gesamte, knapp 390 Jahre alte Gebäude unterfangen werden musste. Für Michael Laubender glich das „einer Operation am offenen Herzen“, wirkten die Wände aus Bruchsteinen, Ziegeln, runden Flusststeinen doch alles andere als vertrauenerweckend. Ein Stahlbetonkern und eine Stahlträgerkonstruktion waren für die Grundstabilität des Gebäudes unabdingbar. Der Haupteingang wurde verlegt und somit das Gebäude nach Westen hin geöffnet. Zugleich erfolgte dadurch die Trennung der beiden Gebäudeteile, des ehemaligen Wohnteiles und des ehemaligen Wirtschaftsteiles. Während der frühere Wohnteil sowie der vormalige Stall fortan den heimischen Vereinen zur Verfügung stehen sollten, galt es, die Tenne zu einem multifunktionalen Saal für nicht-kommerzielle Veranstaltungen umzubauen. Von Grund auf saniert und innovativ für die Zukunft umgebaut, ist der Lamplhof, umrahmt vom Rathaus, dem Haus des Gastes und dem Pfarrhaus, nun gleichsam auch ein Denkmal der Bad Kohlgruber Geschichte.

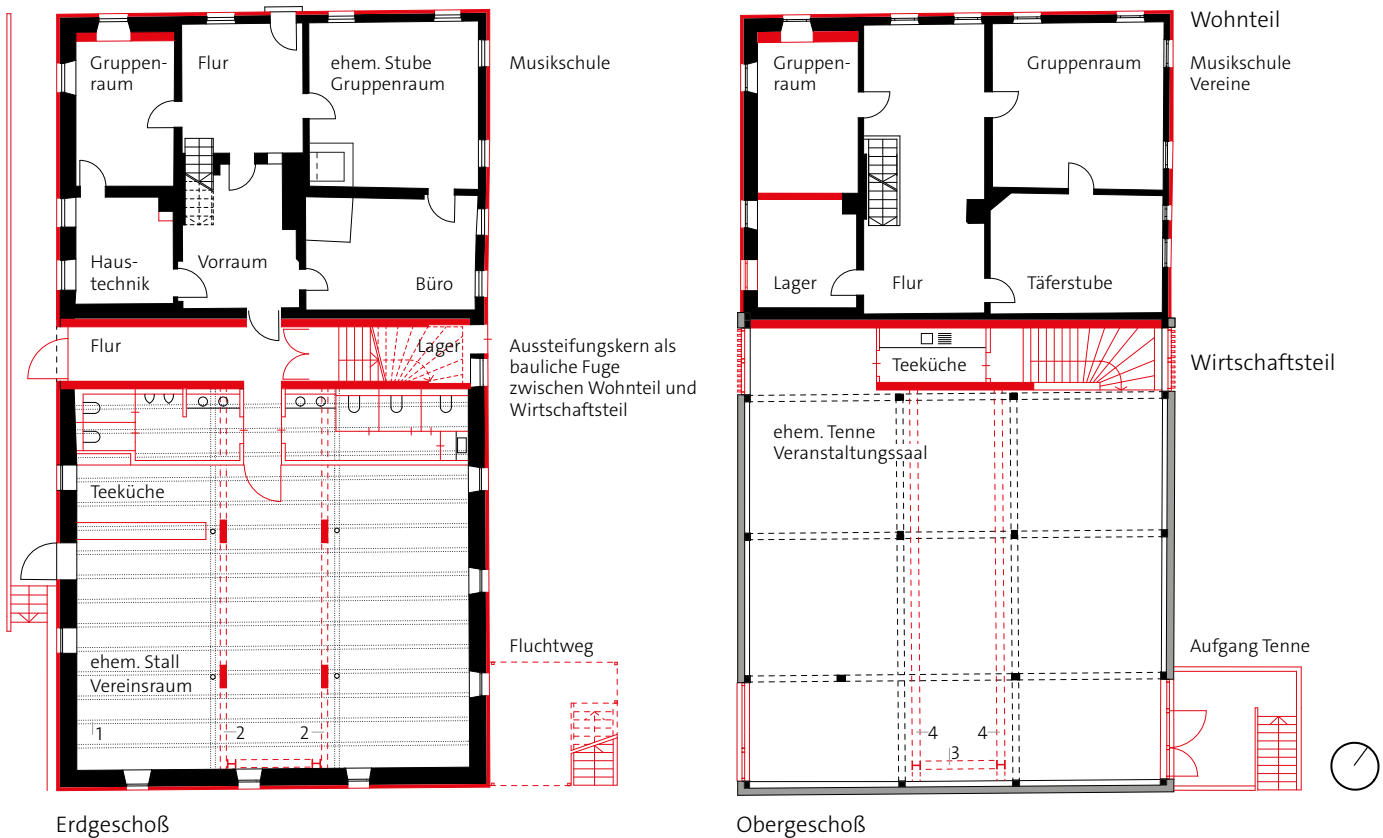
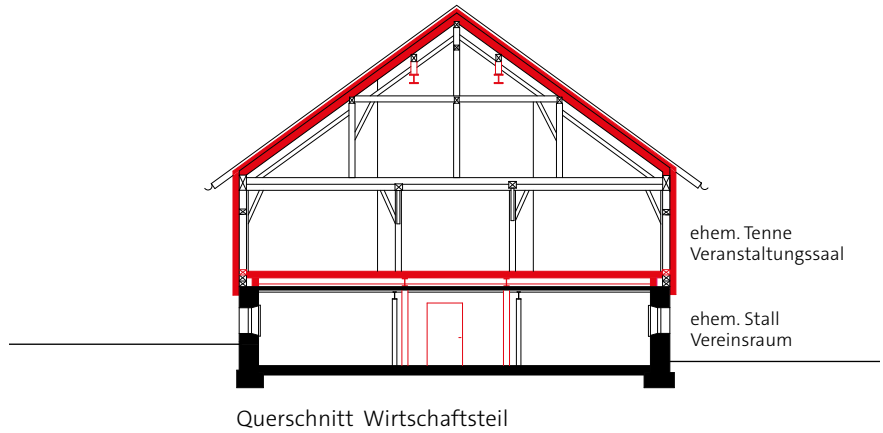
„Vom Abbruchfall zum denkmalpflegerischen Highlight“(1) und zum „Haus der Vereine und Kultur“.

Anmerkung: 1 Dr. Nikolaus Könner, BLfD



Abbildungen S. 44 u. S. 45:

- 1 Die ehemalige Stube im Erdgeschoß mit dem alten Kachelofen wird als Gruppenraum für die Musikschule genutzt. Der hellgraue Farbton der Deckenverkleidung konnte in einer Befunduntersuchung als erste Farbfassung ermittelt werden.
- 2 Die Täferstube liegt in jenem Bereich des Wohnteils, der in Holzblockbauweise errichtet worden war. Dendrochronologisch lassen sich die verbauten Hölzer auf das Jahr 1627 datieren.
- 3 Die ehemalige Tenne (Heuboden) wurde in einen Veranstaltungssaal für Volkstanz und Konzerte umgenutzt. Im Hintergrund ist der neue Aussteifungskern aus Halbfertig-Betonteilen zu sehen.



Grundrisse, Querschnitt M 1/250
neue Bauteile (rot)

- 1 Preußisches Kappengewölbe in der Untersicht
- 2 Stahlträger zur Ertüchtigung des Tennenbodens im Obergeschoß
- 3 Stahlrahmen als Auflagerkonstruktion für die neuen Stahlträger im Dachstuhl
- 4 Stahlträger zur Ertüchtigung des historischen Dachstuhls

Abbildungen S. 46 u. S. 47:

- 1 Erhaltenswerte Bretter der alten Holzschalung wurden im Giebeldreieck wiederverwendet.
- 2 Der Aussteifungskern nimmt die Treppe in den Veranstaltungsraum auf.
- 3 Eine Lichtleiste im Holzfussboden führt Licht nach oben, damit die Dachkonstruktion „nicht „drückend“ wirkt.
- 4 Die neuen Stahlträger dienen der statischen Ertüchtigung der alten Holzkonstruktion
- 5 Die alte sowie die neue Konstruktion bestimmen die Raumwirkung des Veranstaltungsraals.



Veranstaltungsraum in der ehem. Tenne

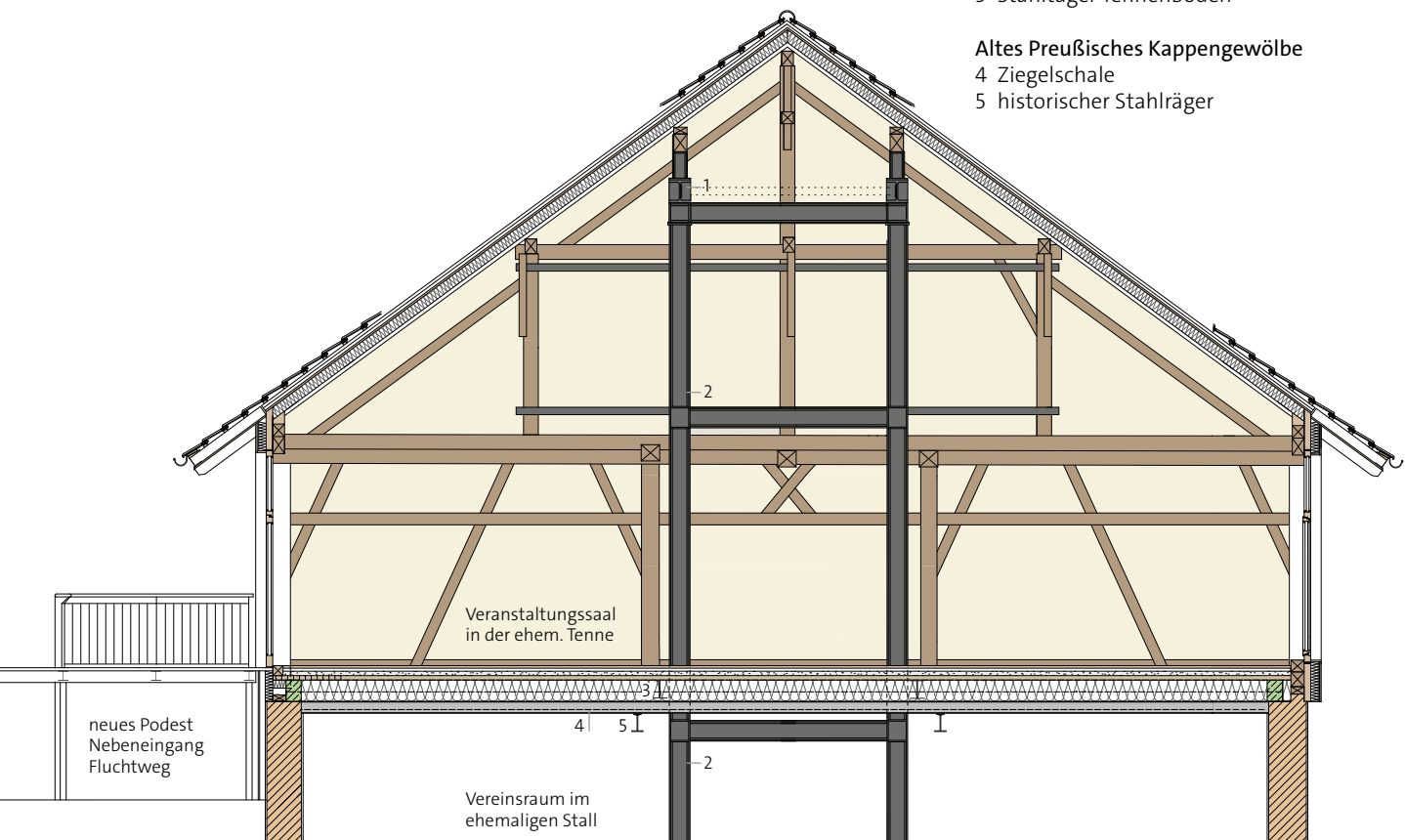
Querschnitt Tenne
mit Ansicht südliche Giebelwand M 1/100

**Neue Stahlkonstruktion zur Ertüchtigung
des historischen Tragwerks**

- 1 Stahlträger Dachstuhl
- 2 Stahlrahmen
aus Stützen und Querträgern
- 3 Stahlträger Tennenboden

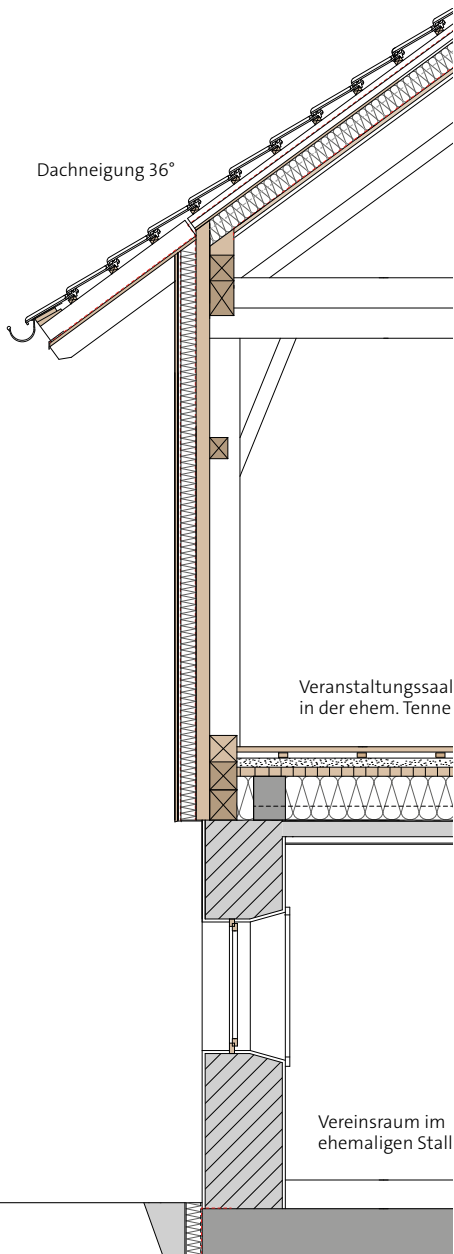
Altes Preußisches Kappengewölbe

- 4 Ziegelschale
- 5 historischer Stahlträger





Detailausbildung Wand und Fußboden



ehem. Wirtschaftsteil

Dachaufbau

Ziegeldeckung	
Traglattung	30 mm
Luftlattung	40 mm
Abdichtung, diffusionsoffen	
PU-Dämmung	40 mm
Rauspund Schalug	24 mm
Zellulose Einblasdämmung	140 mm
Dampfbremse	
Mehrschichtplatte	25 mm

Dachaufbau Vordach Traufe

Ziegeldeckung	
Traglattung	30 mm
Luftlattung	134 mm
Abdichtung, diffusionsoffen	
Schalung	20 mm
Sparren	140 mm

Wandaufbau Tenne

Schalung	20 mm
Schalung	20 mm
PU-Dämmung	100 mm
Brettschichtholz	90 mm

Bodenaufbau Tenne

Holzdielenboden Fichte	35 mm
Holzfaserdämmung, hart	40 mm
Schüttung / Installationsebene	70 mm
Vollholzelemente	60 mm
Trägerrost, Dämmung MW	200 mm
Abstand, Dämmung MW	30-90 mm
Kappensystem Kappe	160 mm
(Kappensystem Unterzug)	(240 mm)

Wirtschaftsteil
Fassadenschnitt M 1/50

ehem. Wohnteil

Bodenaufbau

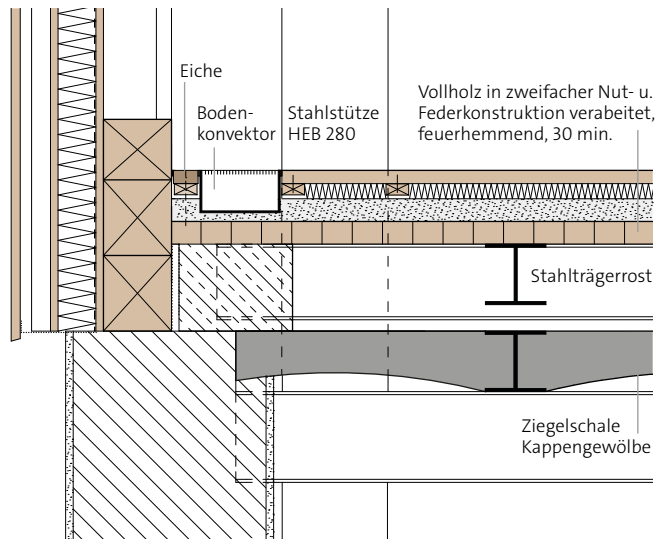
Holzdielenboden Fichte natur	30 mm
Lagerhölzer / Dämmplatten	40 mm
Dämmebene/Installationsebene	120 mm
Abdichtung	
STB-Bodenplatte	200 mm
wasserundurchlässiger Beton, Trennlage	
Kies	50 mm
gewachsener Boden, verdichtet	

Abb. oben rechts:

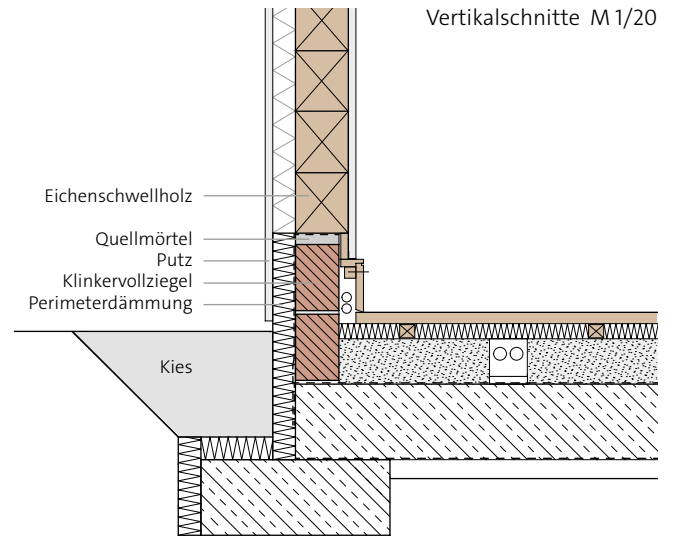
Neuer Vereinsraum im ehemaligen Stall
Die neuen Wandpfeiler neben den historischen Säulen des ehem. Stalls tragen zusammen mit dem neuen Stahl-Gitterrost über dem preußischen Kappengewölbe den neuen Tennensboden. Das Kappengewölbe nimmt somit keine zusätzlichen Lasten auf und trägt sich selbst.

Abb. S. 49 unten:

Ansicht des Lamplhofs von Westen nach der Umnutzung mit:
- ehem. Wohnteil, links im Bild
- ehem. Wirtschaftsteil, rechts im Bild.



Veranstaltungssaal, Detail Anschluss Außenwand – Tennensboden



Wohnenteil, Standardsockeldetail



Fenster in Wohnteil und Stall

Konzept der Fensterinstandsetzung

Die bestehenden Fenster wurden am alten Standort erhalten, denkmalgerecht saniert und energetisch ertüchtigt.

1 Fenster im ehemaligen Wohnteil

Im Wohnteil waren unterschiedliche Fensterformen anzutreffen. Die alten Fenster wurden saniert und auf der Rauminnenseite um neue zweiflügelige Fensterelemente zu Kastenfenstern ergänzt.

2 Fenster im ehemaligen Stall

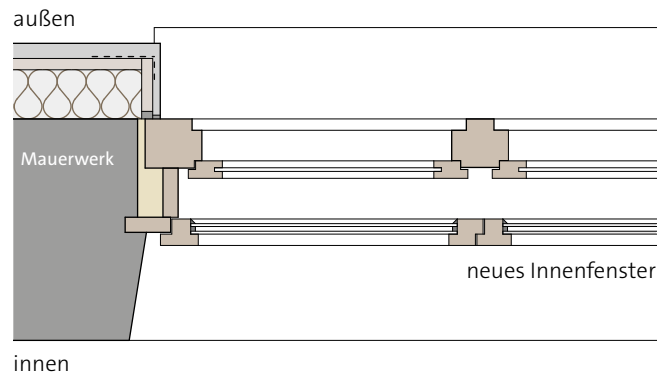
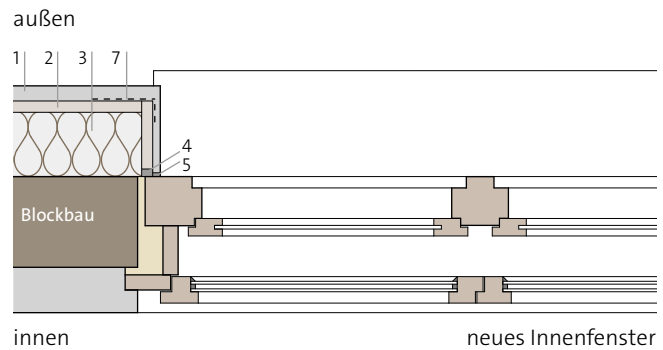
Im Stall waren drei unterschiedliche Fensterausbildungen erhalten. Diese wurden aufgearbeitet und auf der Innenseite durch ein einflügeliges Fensterelement zu Kastenfenstern ergänzt. Das neue Fenster wurde dabei auf die Wand aufgesetzt, damit der neue Fensterrahmen von außen her möglichst nicht zu sehen ist.

1 Fenster im ehem. Wohnteil



Abbildungen:

- 1.1 Fenster in der Blockbauwand, Ostseite
- 1.2 Fenster im Mauerwerk, Westseite



Horizontalschnitte M 1/10



2.2



2.3

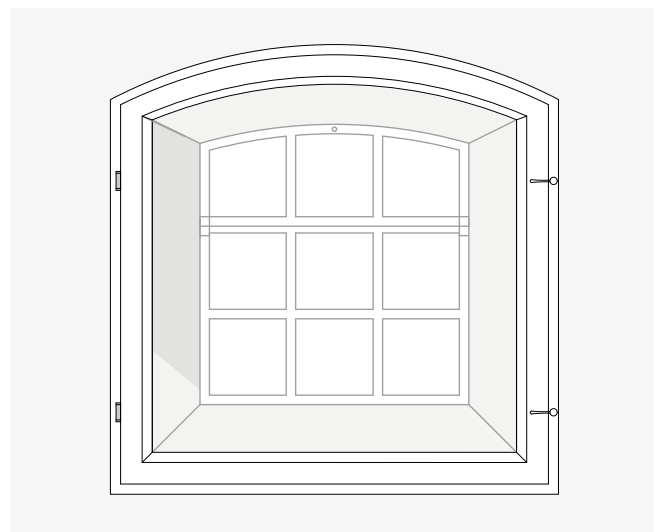


2.4

2 Fenster im ehem. Stall



2.1



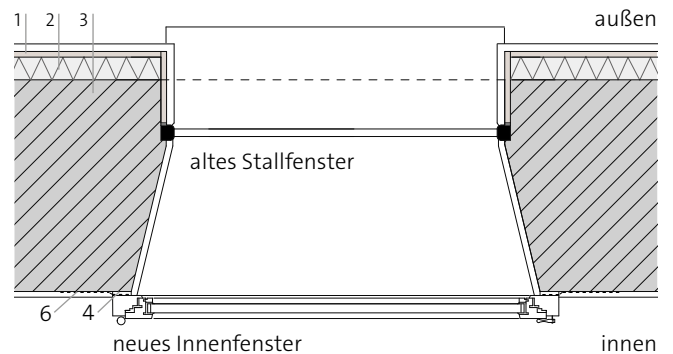
Ansicht von innen – zweite thermische Hülle

Abbildungen:

- 2.1 Stallfenster, Ostseite
- 2.2 Stallfenster, Südseite
- 2.3 Stallfenster, Südseite
- 2.4 Stallfenster, Westseite

Legende S. 50 und S. 51:

- 1 mineralischer Dämmputz
- 2 verputzfähige Holzfaserdämmplatte
- 3 Perimeter Wärmedämmung
- 4 Quellband
- 5 PE-Band, weiß
- 6 Fugendichtband innen, diffusionsdicht
- 7 Gewebearmierung



Ansicht, Horizontalschnitt M 1/20



Das neue „Haus der Vereine und Kultur“ im ehemaligen „Lampfhof“ liegt in der Ortsmitte von Bad Kohlgrub.

Impressum

Werkblatt „Der Bauberater“
ISSN 0177-4484

Inhaber und Verleger:

Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e. V., Anschrift (auch für den verantwortlichen Redakteur): Ludwigstraße 23, Gartenhaus, 80539 München
Tel. 089/28 66 29-0, Fax 089/28 66 29-28
E-Mail: info@heimat-bayern.de
Internet: <http://www.heimat-bayern.de>

Redaktion:

Reg.-Bmstr. Bernhard Landbrecht,
Architekt BDA, München (V.i.S.d.P.)
Dr.-Ing. Vinzenz Dufter, München

Namentlich gekennzeichnete Artikel geben die Meinung des Autors wieder.

Zeichnungen:

S. 26.2, 26.4: Geobasisdaten,
© Bayerische Vermessungsverwaltung
S. 29, 30: Bayerischer Landesverein für Heimatpflege, München
S. 32–36, 38–41:
Wenzl Architekten, Vornbach
S. 42, 45, 46, 48–51:
LaubenderArchitektur, Bad Heilbrunn

Bildnachweis:

Titelbild, S. 26.1, 32–41:
Erwin Wenzl, Vornbach
S. 26.3, 29:
Gemeindearchiv Bad Kohlgrub
S. 28, 31, 43, 46, 47.3, 47.4, 50–52:
Vinzenz Dufter, München
S. 44, 47.2, 47.5, 48, 49:
Sascha Kletzsch, München

Die Zeitschrift erscheint vierteljährlich. Für Mitglieder des Landesvereins ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag inbegriffen (Einzelmitglieder und gemeinnützige Vereine € 36,- jährlich, Gemeinden € 50,-, Landkreise und kreisfreie Städte € 94,-). Einzelpreis € 4,75 zzgl. Versandkosten, im Abonnement € 19,- jährlich inkl. Versandkosten.

Herausgegeben mit Unterstützung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat sowie der bayerischen Bezirke.

Bildbearbeitung: Anton Fichtner, Gröbenzell
Druckerei Joh. Walch, Augsburg
Das Papier für diese Zeitschrift stammt aus nachhaltiger Forstwirtschaft und ist PEFC zertifiziert.