

Vom Alptraum zum Wohntraum

Das Haus von anno 1899 ist schöner denn je. Aber was für seinen Besitzer und die Bewohner noch mehr zählt: Es hat die richtigen Leute zusammengebracht. Das ist ihnen viel wichtiger als die reizvollen Details in der Architektur.

VON EVA STÖCKERL

Garmisch-Partenkirchen – Der Garmischer Zimmermeister Matthias Ostler hatte das Landhaus für seinen Schwiegersohn, den Kunstgärtner Karl Bischoff, errichtet. Seit eineinhalb Jahren saniert Carsten Bernshausen die Villa an der Höllentalstraße. Sie ist ein Solitär im neuen Wohnquartier im historischen Krankenhausviertel. Der Eigentümer hat alles getan, um den Charme der Architektur zum Vorschein zu bringen. Die Holzfassade zeigt nach dem Abtragen der Anstriche Patina. Die Loggia mit den kunstvoll geschnitzten Rundbögen bildet jetzt das Herzstück der Küche. Die Holzdecke, die Bernshausen hinter einer Abdeckung hervorholte, erstrahlt in neuem Glanz. Die bleiverglaste Durchreiche, das Treppenhaus mit dem gedrechselten Geländer und dem barocken Fenster, die drei Meter hohen stuckierten Räume – all das spiegelt den Charakter von anno dazumal wieder.

Und doch ist hinter dem Mauerwerk fast alles neu. Wer es früher betreten hat, würde das Haus nicht wiedererkennen, so licht und großzügig ist es im Innern geworden. Dabei hatte der Wirtschaftsingenieur (46) ganz anderes im Sinn, als er das Gebäude vor drei Jahren erwarb. „Der Geschäftsführer der Bauherrngemeinschaft wollte unter dem schönen Namen „Mutmacherei“ ein Gemeinschaftshaus für die Bewohner des Wohnprojekts ins Leben rufen“, erzählt Bernshausen. Die Idee steckte ihn an. Er erwarb die Immobilie. Nach dem Kauf „war die Euphorie leider verflogen“. Dann stand er plötzlich allein da. Eine andere Nutzung musste her.

Nachdem er sich schon in die gerade entstehende Wohnanlage eingekauft hatte, entschied er sich, im Altbau drei Mietwohnungen zu schaffen. Es hat ein Jahr gedauert, bis die Entwicklung gesackt war und er die Eingabeplanung vorbereitet hatte. Die Villa ist in die Eigentümergemeinschaft der Wohnanlage integriert, das machte sein Unterfangen nicht leichter. „Im Gegenteil“, sagt Bernshausen, „das war eine absolute Belastung“. Beim Kauf hatte er sich der Gemeinde gegenüber verpflichtet, das Haus zu erhalten und zu sa-



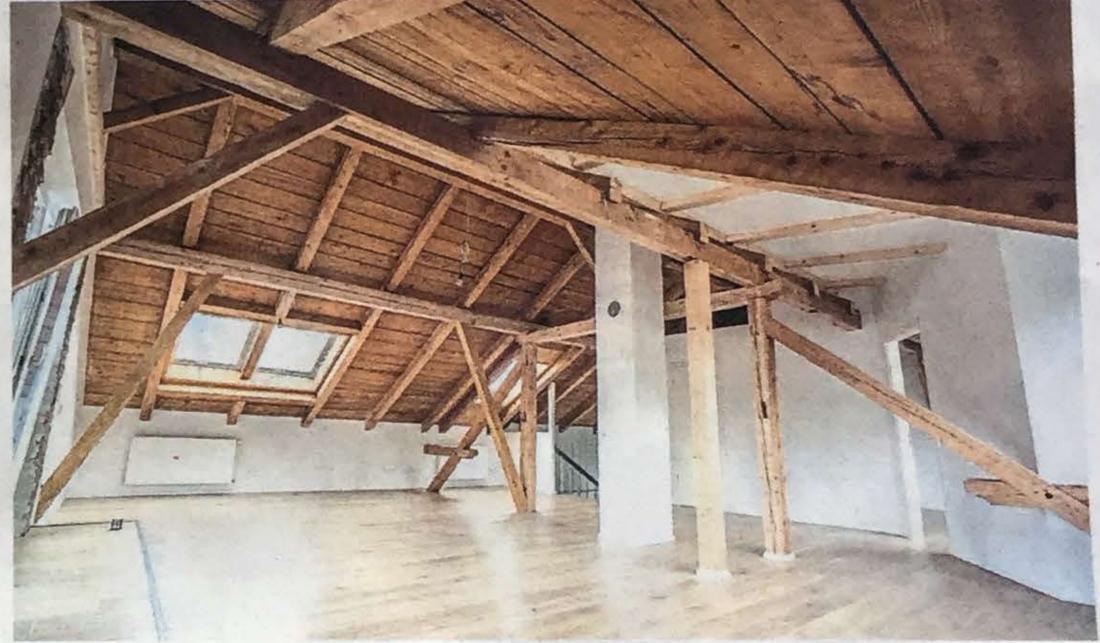
Jetzt und einst: Das Landhaus von anno 1899 erstrahlt in neuem Glanz.



FOTOS: PRIVAT/FKN



Strahlende Bauherren und Mieter: (v.l.) Carsten Bernshausen, Pia Jahn, Veronika Herrmann und Josef Herrmann.



Der Clou des Schmückstücks im neuen Wohnquartier im historischen Krankenhausviertel ist das ausgebaute Dachgeschoss.

nieren. Das blieb auch sein Ziel, selbst wenn Architekten und Ingenieure einen Abriss wirtschaftlich für sinnvoller hielten. „Die Gemeinde war der Unternehmung wohlgesonnen“, sagt der Bauherr im Nachhinein, „die intensive Kooperation mit dem Bauamt hat geholfen.“ Trotzdem, es war eine Riesenherausforderung. „Ich hab mir in den zwei Jahren wahnsinnig viel Sorgen gemacht.“ Denn im Hausinneren war abgesehen von den Ziegelmauern alles marode.

Das fing bei der Kanalisation an. Mach alles neu, riet der Entwässerungsplaner. „Am Montag haben wir das Problem erkannt, am Samstag wurde schon die Lösung umgesetzt“, sagt Bernshausen. Darauf ist er stolz. Elektrik, Sanitär und Heizung, alle Versorgungsleitungen und Installationen wurden erneuert. Dann war da das Problem mit der Heizung. Eigentlich hätte die Gasheizung im Keller verstaubt werden sollen. Das hätte aber einen Edelstahlschornstein an der Hausfassade be-

dingt. Diesen Stilbruch wollte der Bauherr vermeiden. Er schuf einen kleinen Raum für die Heizungsanlage und verlegte den Schornstein ins Treppenhaus. „Wenn mich in vielen Fragen nicht der Sepp Sedlmaier unterstützt hätte, wär' ich verzweifelt.“

Aber glücklicherweise gab es den Nachbarn. Aus dessen Netzwerk von Handwerkern und Baufachleuten konnte der Zuzügler schöpfen. Auch seine Lebenspartnerin Pia Jahn stand ihm in allen Bereichen zur Seite und erarbeitete ein Farbkonzept für das Haus.

Trotz dieser Hilfe, trotz viel Eigenleistung und günstiger Einkaufsbedingungen kostete die Sanierung deutlich mehr als geplant. „Wenn ich nicht alles selber gemacht hätte, Planung, Bauleitung und Ausführung, wäre es noch teurer geworden und kaum finanzierbar.“ Bernshausen schließt in den ersten Wochen in seinem VW-Bus, um der Baustelle nahe zu sein. Als alles aus dem Haus herausgeräumt und gerissen war, campierte er im Rohbau. Der stellte ihn übr-

gens vor die größte Herausforderung. Schon allein wegen der Statik. Die sichert nun zwischen Erd- und Obergeschoss eine Verbunddecke aus Holz und Beton. Der Käufer hatte das Haus mit der Auflage übernommen, einen Anbau abzureißen, um die nötige Abstandsfläche zum geplanten Neubau zu schaffen. Dafür durfte er an derselben Stelle einen halb so breiten Anbau mit großer Dachterrasse errichten.

Der Clou ist das ausgebaute Dachgeschoss. Vorher war das Dach verschachtelt. Alle Wände mussten weichen, ebenso der Boden und das Blechdach. Über die Balken kam eine moderne Aufdachdämmung. Dadurch blieb der Dachstuhl sichtbar und das Gebäude wurde thermisch perfektioniert. Die Gemeinde hat dem Bauherrn sogar eine Gaube genehmigt. Der 80-Quadratmeter-Raum ist ein Traum. Rundblick in alle Himmelsrichtungen. Ein Dachfenster rahmt den Garmischer Kirchturm wie ein Bild ein. Ein Streifen von Zie-

gelsteinen neben der Balkontür ist unverputzt, „damit man sieht, wie es war“, sagt Bernshausen. Ein Zimmerer aus Wamberg half ihm, den Dachstuhl auszubessern und seitlich neue Windbretter detailgetreu nachzubauen. Liebe und Sorgfalt sprechen aus dem kleinsten Detail, machen aus dem Haus ein Unikat.

So empfinden es auch Josef und Veronika Herrmann, die ersten Bewohner des „neuen“ Altbaus. Eingezogen sind sie erst vor ein paar Wochen. Als sie Bernshausen beim Skifahren auf der Zugspitze kennenlernten, hatten die Murnauer gar nicht vor, die Wohnung zu wechseln. Dann warfen sie einen Blick in den halbfertigen Umbau. Und schon war es da, das „Gefühl des Angekommenseins“. „Ein Freund hat gesagt, er geht in das Dachgeschoss hinauf, und der Puls geht runter“, erzählt Herrmann. Auch er spürt die Ruhe, die das Holz ausstrahlt. Für Veronika Herrmann ist das der perfekte Ort für ihre Praxis für Stressprävention. Und wie fühlen sie sich im

neuen Karree, das unter den Garmisch-Partenkirchnern so umstritten ist? Sie hätten schon immer davon geträumt, auf einem Vierkanthof zu wohnen, antwortet Herrmann: „So was haben wir hier.“ Von seiner Dachterrasse schaut das Paar auf den Hof hinaus – und der wirkt plötzlich gar nicht eng. „Das Miteinander wächst durch die Nähe“, sagt Herrmann und erzählt von seinen neuen Nachbarn. Viele „Super-Bergsteiger“ sind darunter. Sie grillen zusammen oder trinken beim Vorbeigehen ein Bier miteinander. „Wenn sich so viele Leute finden, die ihre Lebensvorstellung mit dem Berg und der Natur verbinden, kann das nicht falsch sein.“

Am Anfang, als sich das mit dem Gemeinschaftshaus zerstritten hat, hat Carsten Bernshausen mit diesem Umstand gehadert. Jetzt ist er froh, wie alles kam. Er hat lange für BMW gearbeitet und sich dann selbstständig gemacht. „Weil ich etwas Eigenes schaffen wollte. Das hab ich getan.“