

Geschützt und zertifiziert

Denkmalschutz und Energieeffizienz vertragen sich schlecht, heisst es oft. In Windisch ist das Gegenteil der Fall: Ein 470 Jahre altes Gast- und Fährhaus wurde restauriert und mit Minergie-Wohnungen ausgestattet. **Text** Paul Knüsel

■ Das Fährhaus an der Reuss wüsste einiges zu erzählen, wenn es die Geschichten seiner vielen Gäste wiedergeben könnte. Denn am Flussübergang bei Windisch gelegen, gehen die Menschen im «Fahrtgut» seit fast einem halben Jahrtausend täglich ein und aus: 1528 wurde das Haus erbaut, um alsbald Fährleute und Handelsreisende auf trockenem Boden zu bewirten. Seither wurde am Ursprungsbau mehrfach angebaut. Er wurde zum Bauernhof erweitert. Doch weil sich über die Jahrhunderte auch die Verkehrs- und Transportwege geändert haben, blieben die Gäste in der Wirtsstube «zum Bären» fast ganz aus. Zuletzt war die Liegenschaft zum Verkauf ausgeschrieben. Und obwohl es Eingang ins Inventar der kantonalen Baudenkmäler gefunden hat, wirkte das Gebäude an der Reussbrücke zwischen Windisch und Gebenstorf zunehmend desolat. Bis vor drei Jahren schien die Geschichte mit dem alten Fährhaus von Windisch ein trauriges Ende zu nehmen. Doch 2008 haben Veronika und Robert

Kühnis das geschützte Grundstück erworben, saniert und dadurch einige historische Details wieder zum Vorschein gebracht: Ein eingemauerter Kassenschrank diente wohl dazu, die Trinkgelder der Fährleute vor fremden Händen zu schützen. Und nach einigem Kratzen ist Robert Kühnis auf Wandtapeten gestossen, deren Sujets einem Freudenhaus gut angestanden hätten.

Seit letztem Herbst zeigt sich das Fahrtgut nun in althergebrachter Pracht. Die Laubengänge der ehemaligen Herberge sind wieder frei gelegt und erschliessen die Hälfte der acht neu eingebauten Wohnungen. Deren Decken sind unter anderem mit Stuckatur oder mit gotischen Bohlenbalken versehen, und an den Wänden konnten die Wandmalereien teilweise restauriert werden.

Komplett aus der Neuzeit stammt hingegen die Haustechnik: Dank Solaranlage und mechanischer Belüftung kann das Fährhaus an der Reuss als erstes Denkmalobjekt im Kanton Aargau mit einem Minergie-zertifikat ausgezeichnet werden. «Vor dem



Das Dach über dem Ökonomieteil musste teilweise ersetzt werden.



Der erfolgreich restaurierte gotische Raum stammt aus dem Jahr 1570. Zwischen den Fenstern steht als Zeitzeuge die einst zugemauerte Säule. **Fotos** Robert Kühnis



Während der Sanierung kam eine verzierte Säule aus dem Mittelalter ans Tageslicht.



Seit letztem Herbst zeigt sich das aus dem Jahr 1528 stammende Fahrhut wieder in alter Pracht. Dank Solaranlage und mechanischer Belüftung kann das Fährhaus an der Reuss als erstes Denkmalobjekt im Kanton Aargau mit einem Minergiezertifikat ausgezeichnet werden.

Umbau wurden rund 24000 Liter Heizöl im Jahr verbraucht; jetzt wäre es etwa ein Viertel», sagt Kühnis. Der Konjunktiv kommt daher, dass der Ölbrenner ausser Betrieb gesetzt worden ist und die Wohnungen aktuell mit Erdgas beheizt werden.

Ergänzend dazu erfolgt die Wassererwärmung über die Sonnenkollektoren auf dem Dach des benachbarten Fahrzeugunterstands. Und bei Bedarf lassen sich ein-

zelne Räume auch mit Zimmeröfen warm halten.

Detailgetreues Verständnis

Robert Kühnis präsentierte das sanierte und ausgezeichnete Gebäude am bisher heissesten Tag des Sommers 2011. Das Thermometer stieg auf über 33 Grad im Schatten. Um sich vor Ort abzukühlen, gab es drei Varianten: wie die Schulkinder in

der nahen Reuss zu baden, in den alten Brunnen vor dem Fahrhut zu sitzen oder das historische Gebäude zu besichtigen. Letzteres hat sich bewährt, denn nicht nur die zusätzlichen Dämmschichten, sondern auch das massive Mauerwerk halten die Wohnungen erstaunlich kühl. «Die Wände sind zwischen 50 und 70 Zentimeter dick und aus Tuffstein. Sie dichten derart gut ab, dass mit 16 Zentimeter dicken Dämm-

Energieeffizienz und Denkmalschutz

Was erhält Vorrang: Klimaschutz oder Denkmalschutz? Etwa 3 Prozent des Immobilienbestands sind als Baudenkmäler geschützt und der sorgsame Umgang mit der historischen Substanz ist daher ebenso Pflicht wie deren möglichst unveränderte Erhaltung. Doch neben den kulturellen Schätzen sind auch die natürlichen Ressourcen zwingend zu

erhalten, weshalb es bauliche Erneuerungslösungen geben muss, die Energieeffizienz mit Denkmalpflege kombinieren. Bauherrschaften und Planer können sich von umgesetzten Beispielen inspirieren lassen oder Planungswerkzeuge von Fachleuten berücksichtigen. Zum einen hat die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege den Rat-

geber «Energie und Baudenkmal: Empfehlungen für die energetische Verbesserung von Baudenkmalern» herausgegeben (als Publikation auf der Webseite des Bundesamts für Energie). Zum anderen hat der Verein Minergie eine Broschüre «Minergie-Objekte unter Denkmalschutz» zusammengestellt, die unter www.minergie.ch erhältlich ist.

schichten minergietaugliche U-Werte erreicht werden», ist auch Kühnis überrascht. In enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege wurde jedoch festgelegt, dass nur drei von sechs Hausfassaden aussen gedämmt und verändert werden dürfen. An den übrigen Wänden sind die wärmetechnischen Verbesserungen innen angebracht. Der Bauherr hat sich darüber hinaus mit weiteren bauphysikalischen Details beschäftigt. Deshalb sind fast alle Innenwände zusätzlich mit einem Spezialverputz versehen, um die Aufwärmträgheit der dicken Steinmauern zu überlisten. Ausserdem hat er – anfänglich entgegen der Idee des Denkmalpflegers – beschlossen, die alten Sprossenfenster durch neue, dreifach verglaste Holzfenster zu ersetzen. Und um die Anschlüsse zwischen Rahmen und Brüstung so schalldicht wie möglich auszuführen, wurde ein Schwermörtel verwendet, der normalerweise dem Strahlenschutz in Nuklearanlagen dient. Der Eigentümer hat bei der Erneuerung des dreistöckigen Gebäudes selber mit angepackt und das Meiste mit den Handwerkern und Installateuren direkt vor Ort besprochen: «In einem derart alten Haus ist nur wenig im Voraus planbar.» Doch so zwingend denkmalpflegerische Auflagen und die Minergie-Anforderungen einzuhalten waren, galt es auch, «nach der Sa-



Für die Lüftungsinstallation mussten Dutzende Kanäle von den Lüftungsanlagen in die unteren Stockwerke verlegt werden.

nierung bezahlbare Verhältnisse anzubieten». Dies scheint gelungen zu sein, zumal der Mietzins für eine 140 m² grosse 4-½-Zimmer-Wohnung nicht einmal 2000 Franken monatlich beträgt.

Lüftung als Meisterstück

Einem kleinen Meisterstück ähnlich ist auch die Lüftungsinstallation: Drei Kompaktgeräte stehen nun unter dem Dachstock, welche die Wohnungen in den verschiedenen Hausflügeln dezentral mit frischer Luft versorgen. Zwischen einem und zwei Dutzend Kanälen galt es dafür von den einzelnen Lüftungsanlagen in die unteren Stockwerke zu verlegen; teilweise

wurden dafür Wände ausgespitzt, teilweise hängen Kanäle zwischen zwei Balken – vollständig abgedeckt – unter der Decke. Der Aufwand hat sich aber nicht nur der höheren Energieeffizienz wegen gelohnt. Die meisten Bewohner schätzen die mechanische Belüftung auch, weil das Fahrgut inzwischen an einer stark befahrenen Strasse liegt und nur geschlossene Fenster wirksam vor dem Verkehrslärm schützen.

Eine Besonderheit hat sich Bauherr Kühnis beim Innenausbau erlaubt und die späteren Mieter unmittelbar einbezogen: Sie durften, ohne jeglichen Einfluss auf den Mietzins, bei der Wahl der Böden und der Ausstattung von Badezimmer und Küchen mitreden. In einer Wohnung ist daher der Original-Klinkerboden wieder ausgebessert worden. Und anderswo wurden in den Wohnzimmern jeweils unterschiedlich gemusterte Parkettböden gelegt. «Mir ist daran gelegen, dass sich die Bewohner wohl fühlen und lange wohnen bleiben», erklärt Kühnis. Er sei allerdings auch ein bisschen überrascht gewesen, dass die finanziellen Aufwendungen – übers Ganze gesehen – den vorgegebenen Rahmen nicht gesprengt hätten. Dazu beigetragen hat sicher auch Kühnis Geschick, mit der bestehenden historischen und geschützten Bausubstanz derart sorgsam umzugehen.

SIA 385/1
BUMA PREMIO
KNACKT
ZIELWERT!