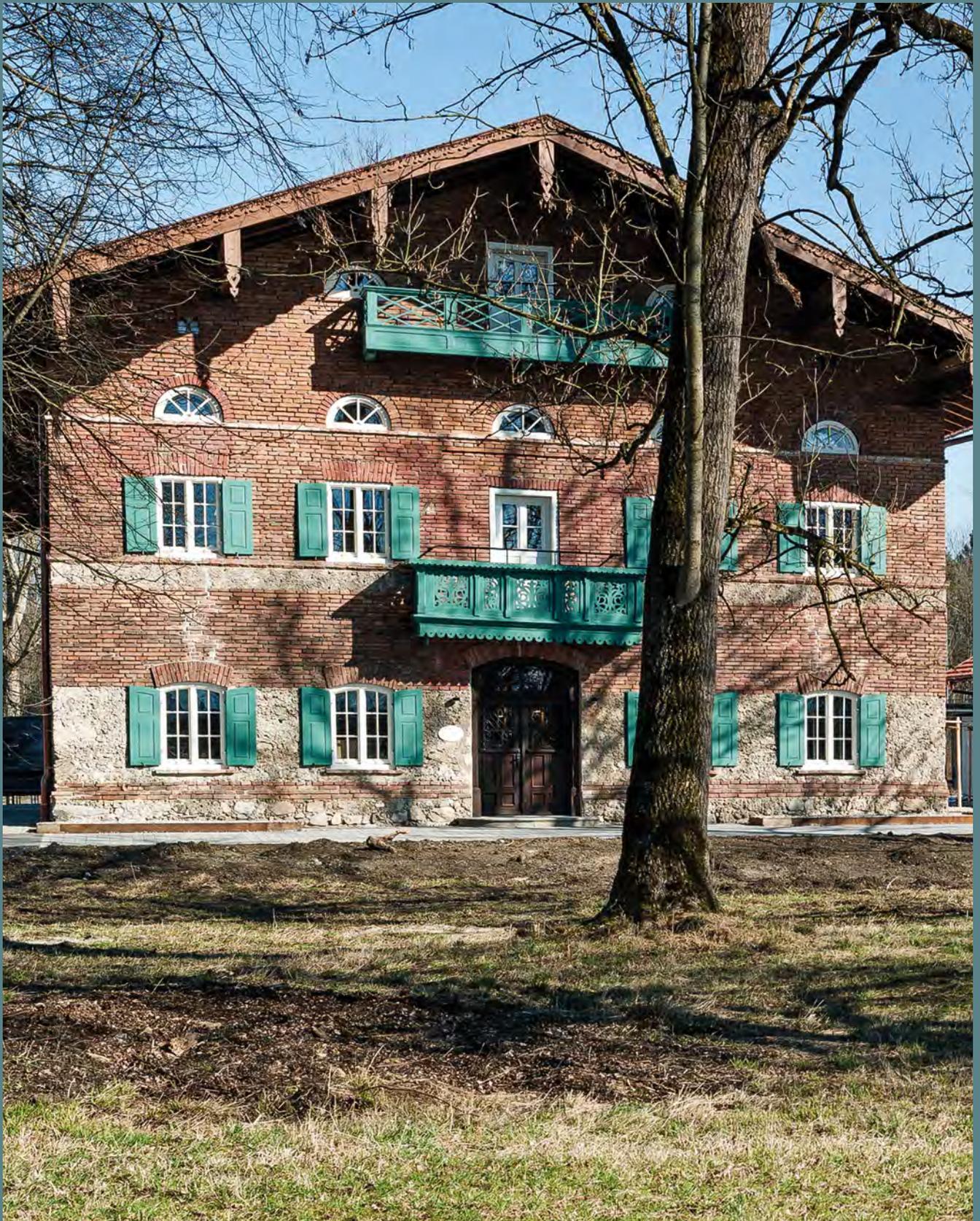


BAUER IN DER AU

Historischer, landwirtschaftlicher Hof mit neuer Bestimmung

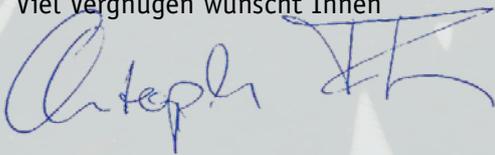


Sprung in die Geschichte,

mit dem Kauf der sanierungsbedürftigen Hofstelle „Bauer in der Au“ gingen wir eine neue Herausforderung ein – abweichend von unserem Kerngeschäft. Seit Langem beobachteten wir das markante Gebäude und sahen, wie der Zahn der Zeit stetig an Gebäude und Umfeld nagte. Als es zum Verkauf stand und wir es erwerben konnten, sahen wir die Möglichkeit, diesem historischen Itakerhof ein neues Gesicht zu geben.

Über die letztendliche Nutzung waren wir uns beim Erwerb 2011 noch nicht im Klaren. Doch eines stand fest, es sollte etwas Besonderes werden und der Gesamteindruck des Bauernhauses musste erhalten bleiben. Mit der sorgsamem Renovierung ist es uns gelungen, den ursprünglichen Charakter dieser Hofstelle zu erhalten. Die Schale behielt ihren Charme, doch im Inneren wurden architektonisch reiz- und stilvolle Arbeitsräume mit einem besonderen Flair geschaffen. Um die einzelnen Schritte von der Vision bis zur Realisation festzuhalten haben wir uns entschlossen, diese Broschüre zu erstellen. Wir geben einen kurzen Einblick in die Historie, zu den Genehmigungsverfahren sowie den baulichen Maßnahmen und stellen Ihnen in bildhafter Weise den neuen „BAUERN IN DER AU“ vor.

Viel Vergnügen wünscht Ihnen



Christoph Fecke



Die Historie



Geschichtsträchtigtig

- 12. Jahrhundert – Hofstelle wird erstmals im „Codex Falkensteinensis“ erwähnt
- 1780 – Familie Kiener übernimmt die Hofstelle
- 1850 – Errichtung des Itakerhofes
- 1991 – Bewirtschaftung (Viehhaltung) auf der Hofstelle wird aufgegeben



Relikte aus dem Bestand mit Hinweisen auf das Alter des Bauernhauses



Die letzte Erbin Rosa Kiener und ihre Schwester Amalie vor dem stattlichen Gutshof



Rückblick in die Vergangenheit

Wer von der B15 kommend auf der Miesbacher Straße in Rosenheim in Richtung Bad Endorf fährt, sieht von der ersten Bahnbrücke rechts vor sich ein eindrucksvolles Haus. Dies ist der Bauer in der Au. Nicht nach dem Aussehen sondern von seinem Bestehen her ist es eine der ältesten und geschichtsträchtigsten landwirtschaftlichen Hofstellen von Rosenheim und Umgebung.

Die Historie



Rechts, eine Postkarten-Ansicht der historischen Hofstelle „Bauer in der Au“



»Von der einstigen „Hube“ zum angesehenen Gutshof«



Die einstige „Hube“¹⁾ wurde bereits im „Codex Falkensteinensis“, dem einzig vollständig erhaltenem weltlichen Urbar²⁾ des zwölften Jahrhunderts erwähnt. Auftraggeber war Siboto IV. Graf von Falkenstein, der vor seiner Teilnahme am Kreuzzug ins Heilige Land dem Kloster Chiemsee in Auftrag gab.

Ab dem 12. Jahrhundert gehörte die Hofstelle in der Au bei Happing dem Kloster Weyarn, das es bis 1470 inne hatte. Danach folgten mehrere Besitzer.

1641 kaufte der Pächter Georg Egerndorfer das Anwesen, womit er ein freier Bauer wurde und nunmehr keine Verpflichtungen gegenüber einem Grundherrn hatte.

Über 100 Jahre taucht in den Annalen der Name Egerndorfer im Zusammenhang mit dem Bauer in der Au auf.

Von 1780 – 1965 bewirtschafteten die Kiener das Gut „Bauer in der Au“

Mit der Ehe der 22jährigen Maria André und Nikolaus Kiener, anno 1780 kam erstmals dieser Familienname auf den Großbauernhof in der Au bei Happing. Die Kiener waren durchwegs gute Wirtschaftler, die es verstanden, ihr Besitztum mit Feld und Wald zu einem Gutshof mit Eigenjagd zu

vergrößern. Die markantesten Persönlichkeiten aus dieser Familie waren Peter Kiener, der 1850 den „Itakerhof“ von italienischen Saisonhandwerkern bauen ließ und sein Enkel Georg Kiener, letzter Gutsherr vom Bauer in der Au, der sein Territorium so ausdehnte, dass es das Prädikat Eigenjagd erhielt. Er bewährte sich auch sechs Jahre lang als Bürgermeister der Gemeinde Happing und Vorstandsmitglied der Sebastianibruderschaft Heilig Blut.

Georg Kiener starb am 21. August 1934 im Alter von 80 Jahren. Als Haupterin hatte er seine Tochter Rosa eingesetzt.

Bevor weitere große Einschnitte in die Grundflächen vom „Bauer in der Au“ durch die geplante Trassierung der Umgehungsstraße (Miesbacher Straße) vorgenommen wurden, ähnlich wie dies bei der Trassierung der Eisenbahn vor etwa 100 Jahren geschah, haben Rosa und Amalie Kiener 1965 ihr gesamtes, elterliches Erbgut dem Erzbischöflichen Ordinariat München/Freising verschrieben. Das Ehepaar Walter und Anni Wünsch war fast 50 Jahre als Pächter vom Bauer in der Au für das Erzbischöfliche Ordinariat tätig. 1991 endete ihre Tätigkeit auf dem Gutshof. 2011 erwarb die Firma Beck+Fraundienst die historische Immobilie.

1) „Hube“ bezeichnet sowohl die Hofstelle, das Eigentumsrecht und die Nutzungsrechte, die einem Mitglied der bäuerlichen Gemeinde zustanden, als auch die von ihm bewirtschaftete Fläche.

2) Ein Urbar ist ein Verzeichnis über Besitzrechte einer Grundherrschaft und zu erbringende Leistungen ihrer Grunduntertanen.



Papst em. Benedikt XVI., besuchte als Joseph Kardinal Ratzinger (Mitte) Erzbischof und „Großbauer“ 1978 seine Pächter vom Gut „Bauer in der Au“, die Familie Wünsch.



Der Codex Falkensteinensis

Gutsbesitzer Georg Kiener anno 1910

The image features a blurred background of a modern interior space. Warm, golden light from ceiling fixtures creates a soft glow. In the foreground, a wooden railing with a visible grain is partially visible. The overall atmosphere is clean and contemporary.

Genehmigungen und Projektphase



Genehmigungen und Projektphase



- **2011** – Kauf des Grundstücks Bauer in der Au
- **2013** – Genehmigung eines Vorbescheides für Wohn-/Gewerbenutzung
- **2015** – Verlängerung des Vorbescheides
- **Ab 2015** – Planungsbeginn / Klärung Denkmalschutz
- **Ab 2016** – Beginn der Vermarktung
- **Juli 2016** – Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau)
- **August 2016** – Baugenehmigung für die Sanierung des denkmalgeschützten Bauernhofes
- **August 2016** – Beginn der Sanierungsarbeiten im Bauernhaus
- **Oktober 2016** – Baugenehmigung für Wohnungen im Neubau (ehem. Scheunengebäude)
- **Dezember 2016** – Vermietung an Fa. Lieblingsstück
- **Januar 2017** – Abbruch der Scheune
- **April 2017** – Tektur-Genehmigung für die gewerbliche Nutzung des Scheunengebäudes durch die Fa. Lieblingsstück
- **April 2017** – Beginn mit dem Neubau der Scheune
- **Dezember 2017** – Fertigstellung der Sanierung des Bauernhauses
- **Februar 2018** – Fertigstellung des Neubaus der Scheune



Die historische Hofstelle in ihrem schlummer Zustand vor Beginn der Sanierungsarbeiten



Vision und Realisation

Am Anfang stand ein Gedanke, aus ihm wurde eine Idee und aus der Idee wuchs eine Vision. Vom „Vorbeifahren“ beobachteten sicherlich nicht nur wir den zunehmenden Verfall des denkmalgeschützten Itakerhofes „Bauer in der Au“. Als sich 2011 die Gelegenheit ergab, diese Hofstelle zu erwerben war Anfangs nur das Gefühl, aus diesem alten Bauernhof an dieser markanten Stelle etwas ganz Besonderes zu machen. Eine genauere Vorstellung hat sich erst im Laufe der Zeit ergeben – auch nachdem man sich konkret mit der Substanz, den Auflagen des Denkmalamtes und den baurechtlichen Möglichkeiten auseinander gesetzt hatte. Vom Kauf bis zum Baubeginn 2016 wurden eine Vielzahl von Konzepten in Erwägung gezogen und durchgeplant – vom Hotel mit Gastronomiebetrieb, über ein Gesundheitszentrum bis hin zu Büros mit Ladenverkauf. Letztlich wurde auch eine Wohnnutzung als Ersatz für die alte Holzscheune als möglich gehalten. Die Planungen und Nutzungskonzepte sind bereits frühzeitig mit der Stadt Rosenheim und dem Landesamt für Denkmalpflege abgesprochen worden. In einem Antrag auf Vorbescheid und seiner Genehmigung sind dann Anfang 2013 die rechtlichen Grundlagen

Die Scheune vor dem Umbau



Innenansichten der Tenne und Scheune vor Beginn der Umbauarbeiten

Genehmigungen und Projektphase

für eine neue Bestimmung dieser Hofstelle von der Stadt Rosenheim gelegt worden. Mit diesem Vorbescheid ergab sich eine große Bandbreite an möglichen Nutzungen.

Grundlagen der Planung

Mit dem genehmigten Vorbescheid kam Bewegung in die Sache. Für die weiteren Planungen zur Sanierung und Revitalisierung des Bauernhofes ist das Architekturbüro Kammerl + Kollegen beauftragt worden. Dieses Büro hatte bereits in der Vergangenheit umfangreiche Erfahrungen bei der Sanierung denkmalgeschützter Objekte gesammelt. Mit viel technischem Fachwissen, Feingefühl und Liebe zum Detail wurden die Planungen erstellt und dabei großes Augenmerk auf den Erhalt der Bausubstanz und auf die Besonderheiten der bisherigen Nutzungen gelegt. Das Ergebnis sollte ja weiterhin den Charakter des alten Gutshofes widerspiegeln. Das prägnante Kreuzgewölbe im ehemaligen Stallbereich, die unterschiedlichen Gebäudeteile aus Wohntrakt und Tennenbereich sowie das äußere Umfeld blieben erhalten. Diese Visionen mündeten dann in einem Bauantrag, der im Juli 2016 von der Stadt Rosenheim genehmigt worden ist. Zur Erschließung der Hofstelle musste die vorhandene Zufahrt, die bis dahin nur aus einem befestigten Feldweg bestand, in eine



Zahlreiche Abstütz-Maßnahmen waren zur Sicherung des Gebäudes erforderlich



Erste Arbeiten – Abbrucharbeiten im Bereich des neuen Treppenhauses und im Stall (Gewölbe)





Unterfangung und statische Ertüchtigung der Stützen und Fundamente



Aussteifung von Decken und des historischen Dachstuhls



Genehmigungen und Projektphase





Die Überarbeitung der Fassaden hat begonnen



Dachsanierung und Erhalt des historischen Dachstuhls



funktionierende Zufahrtsstraße mit Kanal-, Wasser- und Stromanschluss ausgebaut werden. Dazu ist mit der Stadt Rosenheim ein Erschließungsvertrag geschlossen und im Sommer 2016 begonnen worden, die Straße zu erstellen.

Fast zeitgleich begannen auch schon die ersten Bauarbeiten, die anfangs in erster Linie aus Abbruch- und Sicherungsmaßnahmen bestanden. Den weiteren Ausbauten zu Gute gekommen, war die Vermietung des Gesamtareals kurz nach Beginn der Umbaumaßnahmen. Die Wünsche und Ideen des Mieters sowie seine Begeisterung an dieser Hofstelle konnten größtenteils umgesetzt werden. Im Ergebnis steht jetzt ein stimmiges, qualitativ hochwertiges Ambiente – sowohl innen als auch außen.

Nur mit heimischen Handwerkern

Ein wichtiger Punkt in der Umsetzung des Projekts war für uns, möglichst viele der anstehenden Arbeiten von Fachkräften aus dem Stadt- und Landkreis ausführen zu lassen. Fachleute mit Bezug zur Heimat und zum alten Handwerk, aber auch mit genug Einfallsreichtum und dem nötigen Wissen, Altes mit Neuem zu vereinen. Mit ihrer Unterstützung und unter der professionellen Anleitung des Büro Kammerl + Kollegen sowie den

»Holzbau- und Stahlarbeiten im Tennenbereich«



Zur Sicherung der Decken wurden Stahlträger eingezogen



Alte und neue Teile werden zusammengefügt

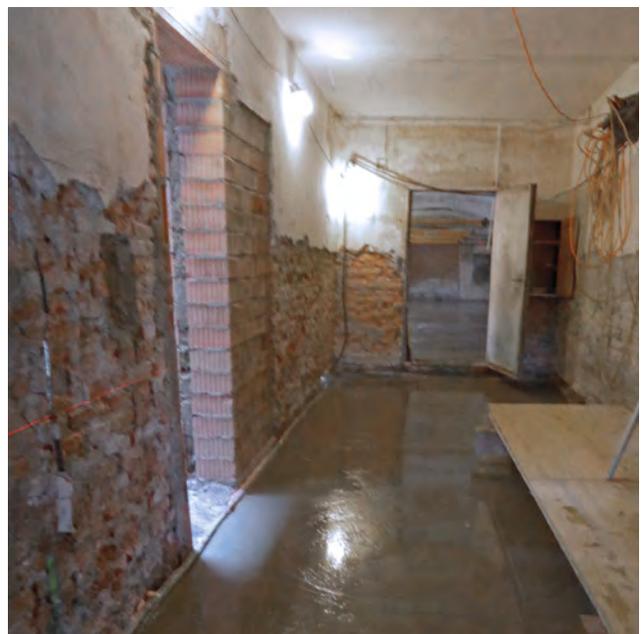
weiteren Fachplanern für Statik, Wärme-, Schall- und Brandschutz und der gesamten Haustechnik wurden die einzelnen Gewerke nach zeitgemäßen Anforderungen umgesetzt. Jeder von ihnen brachte das rechte Gespür ein, um den alten Guts-hof neu erstrahlen zu lassen. Mit hohem Aufwand wurden dabei insbesondere tragende Säulen und Wände mit neuen Fundamenten ertüchtigt, die vorhandenen historischen Dach- und Baukonstruktionen blieben erhalten sowie beschädigte Bauteile fachgerecht ersetzt. Einige Relikte aus der ursprünglichen Nutzung wurden gesichert und sollten später an der einen oder anderen Stelle besondere Akzente setzen. Deshalb sind alte Förderschienen, Umlenkrollen, Wandhaken oder Ringe, an denen Kälber angebunden waren, aufbereitet und später wieder eingesetzt worden.





Erste Arbeiten zur Ertüchtigung der Holzteile im Tennenbereich

Neue Bodenplatte im Erdgeschoss des Bauernhauses ist eingebaut



Das neue Bauernhaus und die neue Scheune





Das sanierte Bauernhaus



Der ehemalige Stallbereich – jetzt ein attraktiver Treffpunkt und Schmuckstück des Bauernhauses



Die restaurierte, historische Eingangstür



Das alte Pflaster wurde wieder verwendet

Im neuen Licht

„Was mit Fleiß und Beharrlichkeit entsteht, widersteht den Unkenrufen“. Das wird jedem klar, der heute vor dem neuen „BAUERN IN DER AU“ steht. Schon von außen fällt einem die sorgfältige Arbeit im Detail auf. Die Fassade des alten Itakerhofes mit dem typischen Sichtmauerwerk blieb erhalten, wurde gereinigt und nur soweit erforderlich ausgebessert. Fensterstöcke, Fensterläden, die beiden Balkone und vor allem die nunmehr weit über 150 Jahre alte Eingangstüre wurden mit viel Geschick restauriert. Der Blick ins Innere des Hauses ist erstaunlich. Keine Gedrungenheit, wie man es oft bei alten Bauernhäusern gewohnt ist, sondern Weitläufigkeit tut sich auf und ein breiter, großzügiger Gang geht nahtlos in den alten Stalltrakt über. Links und rechts davon wurden die einstigen Wohn- und Wirtschaftsräume zu stilvollen Büros verwandelt. Die typische Mauernische



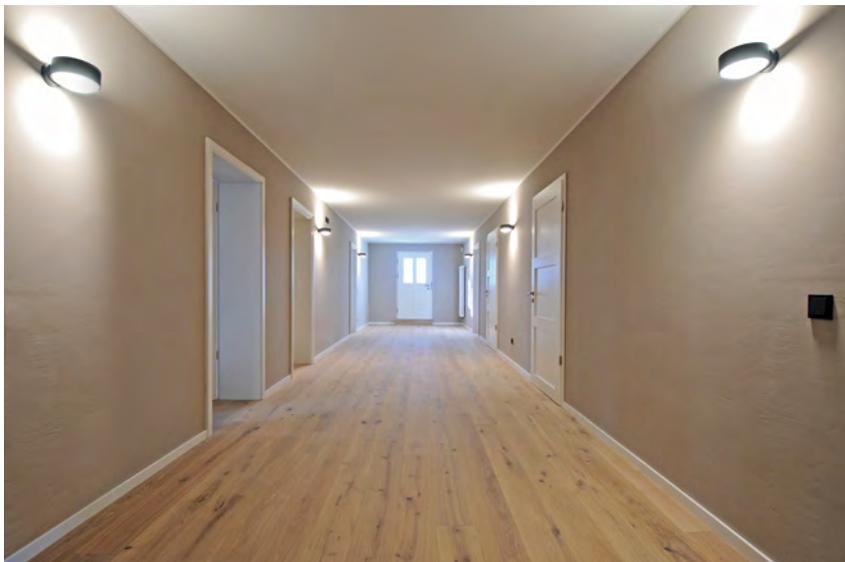
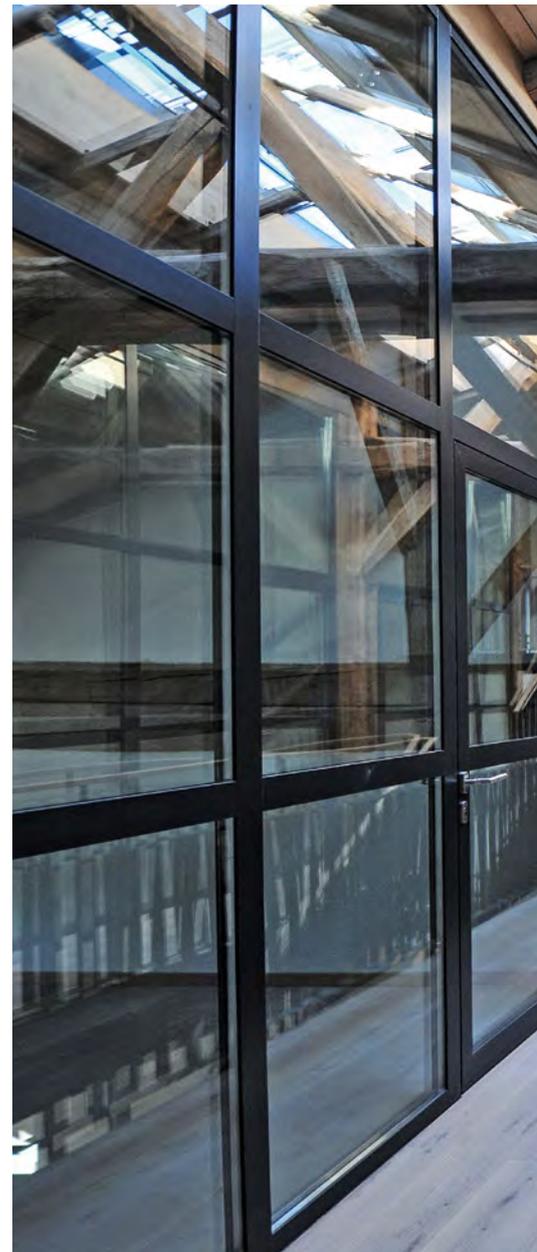
»Großzügige Räume bieten viele Möglichkeiten der Nutzung«

Das sanierte Bauernhaus

im Flur sowie ein historischer Einbauschränk in der ehemaligen Wohnstube blieben erhalten und Ziegelwände wurden sichtbar gemacht. Der ehemalige Stall mit dem böhmischen Kreuzgewölbe strahlt nun zusammen mit dem offenen Kamin als großer, indirekt beleuchteter Raum Gemütlichkeit und wohlige Behaglichkeit aus.

Stahl, Beton und Holz harmonisch vereint

Wo früher der Küchen- und Hauswirtschaftsbereich war, gelangt man in das neue Treppenhaus, das nun auch den ehemaligen Wohn- und Tenenbereich miteinander verbindet. Von dort aus erreicht man das Ober- und Dachgeschoss entweder über den rollstuhlgeeigneten Aufzug oder über die mit schwarzen Schieferplatten belegte Treppenanlage. Raumteilungen aus den bestehenden alten, dicken Wänden sowie neue Elemente aus Stahl und Glas ließen Räume entstehen, die sich harmonisch in die alte Hülle des Bauernhauses einfügen und dem gesamten Innenraum einen besonderen Flair verleihen. Ganz bewusst wurden



Flur im Obergeschoss – mit Licht in Szene gesetzt



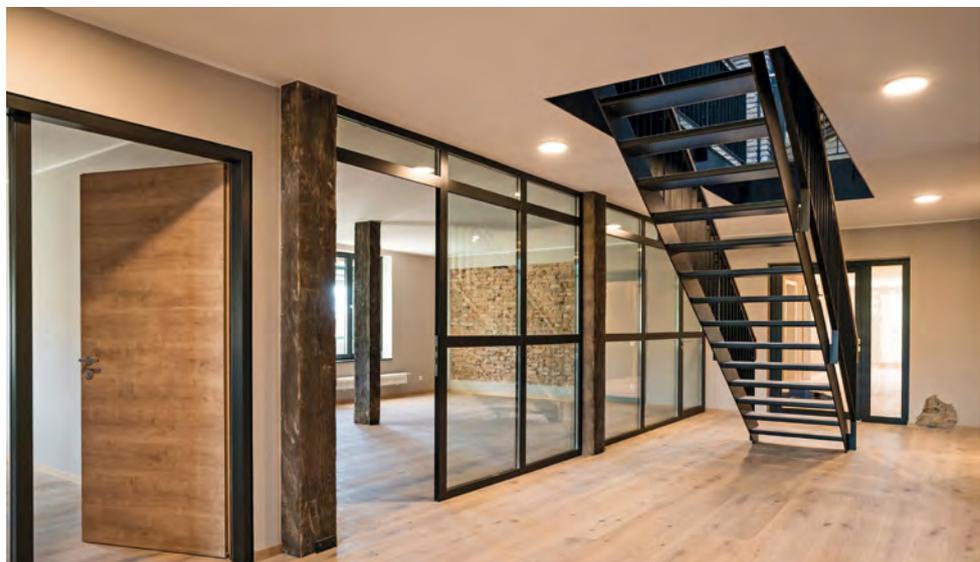
Intigrationen alter Elemente in neuen Räumen



Licht von oben erfüllt den ausgebauten Dachraum



Ein spannendes Zusammenspiel aus Licht, Glas, Holz und Stahl. Unter der alten Hülle wurde eine Raum-in-Raum-Situation geschaffen



Verbindungsstiegen im neuen Tennensbereich

Das sanierte Bauernhaus



Die sanierte Tenne in ihrer ursprünglichen Höhe bildet heute einen großzügigen Besprechungsraum



Interessante Lichtspiele versetzen den neuen Dachraum für anspruchsvolle Arbeitsplätze



Sichtbare, historische Holzkonstruktion im Tennenbereich



Relikte früherer Nutzung dekorieren den neuen Tennenbereich

alte und neue Elemente ins Licht gesetzt – Sichtbetonteile im Bereich des Aufzugsschachtes, der neuen Decken und der Treppe blieben ebenso unbehandelt wie Stahl-/Holzelemente, die dem Treppenhaus zusammen mit hinterleuchteten Werbeflächen eine zeitgemäß, dezente Ausstrahlung verleihen.

Stahltreppen führen unters Dach

Interne Holz-/Stahltreppen verbinden nunmehr die neuen Nutzungsebenen im ehemaligen Tennenbereich. Mit viel architektonischem Gefühl und Liebe zum Detail sind dort in Abstimmung mit der Denkmalbehörde neue Räume in die vorhandene, historische Holzkonstruktion eingebaut worden. Abgetrennt mit Stahl-/Glaselementen wurden damit individuelle Arbeitsräume geschaf-

Das sanierte Bauernhaus



Fassadenpreis 2017 der Stadt Rosenheim

 **Stadt Rosenheim**

Happinger-Au-Strasse 3

Bauherr: Beck & Fräundienst Wohnbau GmbH & Co. KG, Rosenheim
Planung und Bauleitung: Kammerl + Kollegen, Architekten / Innenarchitekten / Ingenieure, Pfaffing
Restaurator: Neubauer Restaurierungswerkstätten, Bad Endorf
Baufirma: Sebastian Daweder GmbH, Kolbermoor
Zimmer / Holzbau: Lorenz König, Babenham
Fensterbau: Thomas Huber Schreiner, Griesstadt
Malerarbeiten: Makulbetrieb Hubich GmbH & Co. KG, Rosenheim

Ein antikes Exemplar des Gebäudetyps „Bauernhof“, das sich auch in besonders exponierter Lage präsentiert, ist der „Bauernhof-Au“. Das jetzige Gebäude wurde 1850 auf einer rechten Anhöhe – und erhielt fortwährenden Schutz – neu errichtet. Die Wurzeln des Anwesens lassen sich jedoch bis ins Jahr 1186 zurückverfolgen, damals als sogenannter „Mauerturm“ im Besitz des Klosters Weyarn und vermutlich an einem – gegenüber der heutigen Gebäudestellung – etwas versetzten Standort.

Nachdem die landwirtschaftliche Nutzung des Anwesens bereits seit längerem aufgegeben und dementsprechend das Haus nicht mehr genutzt worden war, hat es die Fa. Beck & Fräundienst Wohnbau GmbH & Co. KG im Jahr 2013 erworben mit dem Ziel, es unter Beachtung seiner historischen Qualität zu sanieren und durch eine neue Nutzung wiederzubeleben. Dieses Ziel ist nach einer sehr intensiv durchgeführten Baumaßnahme unter der Leitung des Architekturbüros Kammerl+Kollegen auf hervorragende Weise erreicht worden.

Das charakteristische Bruchstein- und Sichtziegel-Mauerwerk wurde gereinigt und an großen Stellen ausgetauscht. Im Bestand repariert und ergänzt wurden die Fenster und die Fensterrahmen sowie die beiden Giebelbalkone. Die Wände wurden mit Holz-Lamellen versehen. Lüftungsaufhängen der ehemaligen Tenne wurden dabei so geschickt mit Fenstern verschlossen, dass das Erscheinungsbild des ehemaligen Wirtschaftsbauwerks nicht gestört wird. Dazu trägt auch bei, dass die Einbauten einer selbstverlehten Giebelbalkone – trotz der darin eingebauten Fensterflächen – durch eine vorgebländete Ebene mit vertrecht zur Fassade abgehängten Lärmschirmen beibehalten wurde. Eine sorgfältig gestrichelte Fassung der Fenster, der Fensterrahmen sowie der Balkone vervollständigt den stimmigen Gesamtindruck.

Neben der großen Sorgfalt und dem richtigen Gespür für den Charakter des Gebäudes ist vor allem die Tatsache hervorzuheben, dass Bauherr und Planer die Versuchung widerstanden haben, das Gebäude aufzufrischen und dadurch zu verflachen.

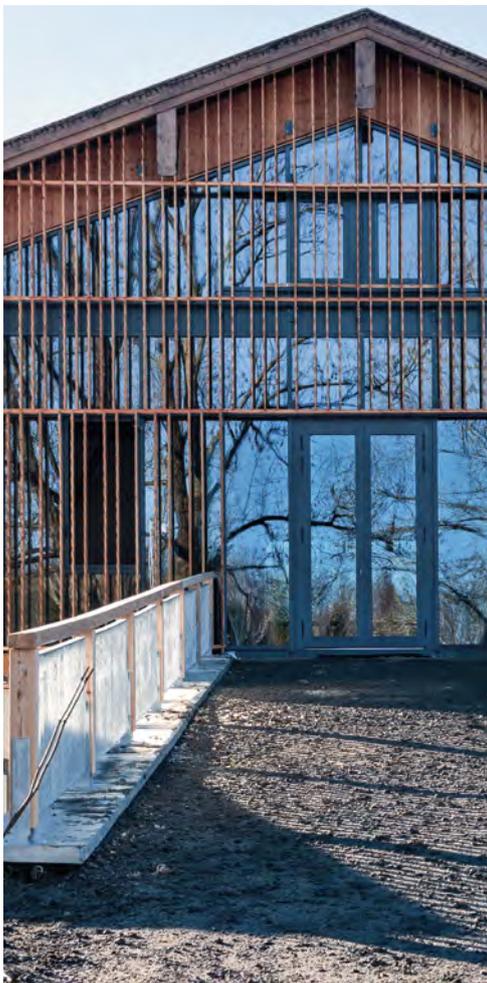
Im Ergebnis präsentiert sich das Anwesen in einer hohen gestalterischen Qualität, die sowohl seinem Charakter als „jungfräuliches Bauernhaus“ entspricht, als auch dem exponierten Standort gerecht wird.


 Gabriele Bauer
 Oberbürgermeisterin





„Wird das schon was gscheit's?“ – diese und ähnliche Aussagen sind im Vorfeld öfter gefallen und es gab von verschiedenen Seiten unterschiedliche Vorbehalte, ob auch wirklich sorgsam mit dieser markanten Hofställe umgegangen wird. Umso mehr freut es uns, mit dem Fassadenpreis 2017 von der Stadt Rosenheim ausgezeichnet und in unserem Tun bestätigt worden zu sein. In der Begründung für diese Verleihung wird treffend formuliert, dabei Versuche widerstanden zu haben, das Gebäude „aufzuhübschen“. Unser Dank gilt hierzu vor allem den Architekten Frau Kollmeier und Herrn Kammerl, die dies mit großem persönlichen Einsatz ermöglicht haben.



Neue verglaste Giebelwand mit markanter Holzverschalung



»Architektonische Feinheiten verbinden geschmackvoll Alt mit Neu«

fen, ohne die Großzügigkeit und das Raumgefühl des ehemaligen Tennentraktes zu verlieren. Natürliches Tageslicht kommt durch die in die Dachfläche integrierten Firstverglasungen und über neue Fenster, die geschickt hinter die vorhandenen Lüftungsöffnungen der Außenwände eingesetzt wurden, ohne den Charakter der Fassade zu verändern.

Die neue Tenne

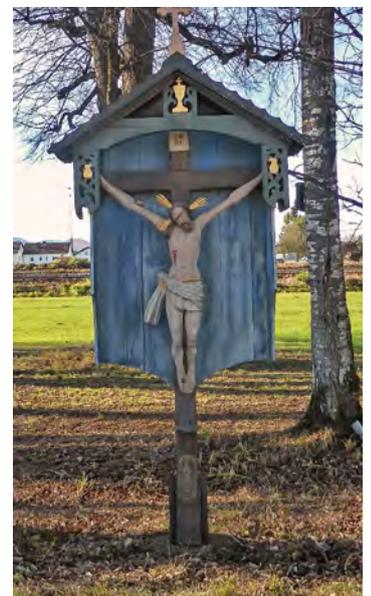
Die Nutzbarmachung des ehemaligen Tennens stellte sich als große planerische und technische Herausforderung dar. Sowohl statisch als auch energetisch waren große Anstrengungen erforderlich, um eine praktikable Nutzung in dem

Das sanierte Bauernhaus



früheren Heu- und Strohlager zu ermöglichen. In diese vorher ungedämmte und offene Gebäudehülle ist ein komplett autarkes Holzbauwerk eingesetzt worden, das nun alle technischen Anforderungen erfüllt. Zusammen mit der vorgeschalteten Glasfassade an der Giebelseite der Tennenauffahrt schafft diese neue Innenhülle eine Arbeitsumgebung, die vom Ambiente und Raumgefühl eine ganz individuelle Besonderheit darstellt. Die senkrecht zur Giebelfassade stehende Holzverschalung lässt die verglaste Giebelwand optisch zurücktreten, ohne die positive Wirkung zur Belichtung der Räume zu mindern. Der alte Gutshof strahlt nun wirklich im neuen Licht.

»Bestehende
Elemente neu in
Szene gesetzt«





Der Neubau – die Scheune

Die neue Scheune



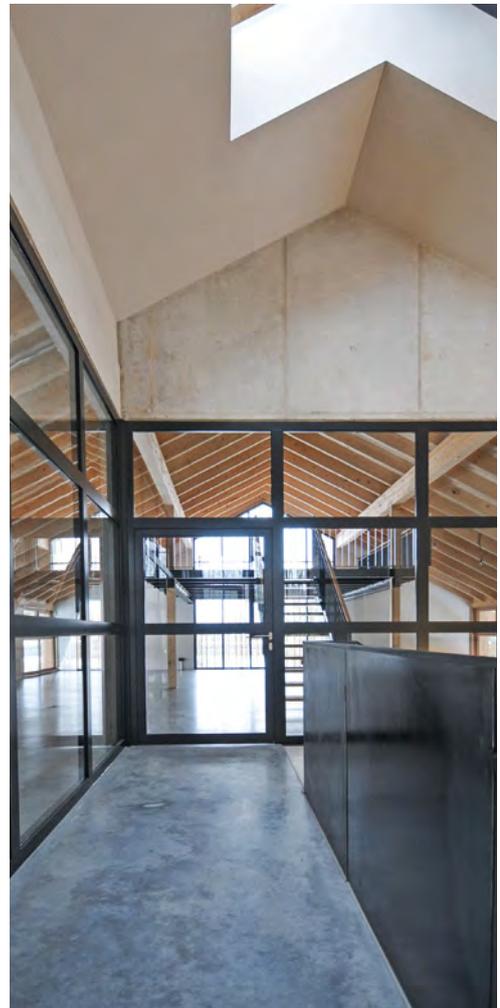
Treppenhaus mit Sichtbeton, Stahl und Glas

Alte Struktur – neu interpretiert

Die alte Holzscheune diente früher als Silogebäude sowie als Abstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen und Gerätschaften. Der Stadel wurde abgetragen, an anderer Stelle wieder aufgebaut und das Gebäude in gleicher Größe und Form durch einen Neubau ersetzt. Dem Bauernhaus und Denkmal geschuldet, wurde dieser Neubau bewusst als moderner Gegenpol in den Materialien Beton, Holz, Stahl und Glas konzipiert. Mit der



Moderne Architektur und Denkmal im harmonischen Einklang



Viel Licht und Natur sorgen für ein sympathisches Arbeitsumfeld

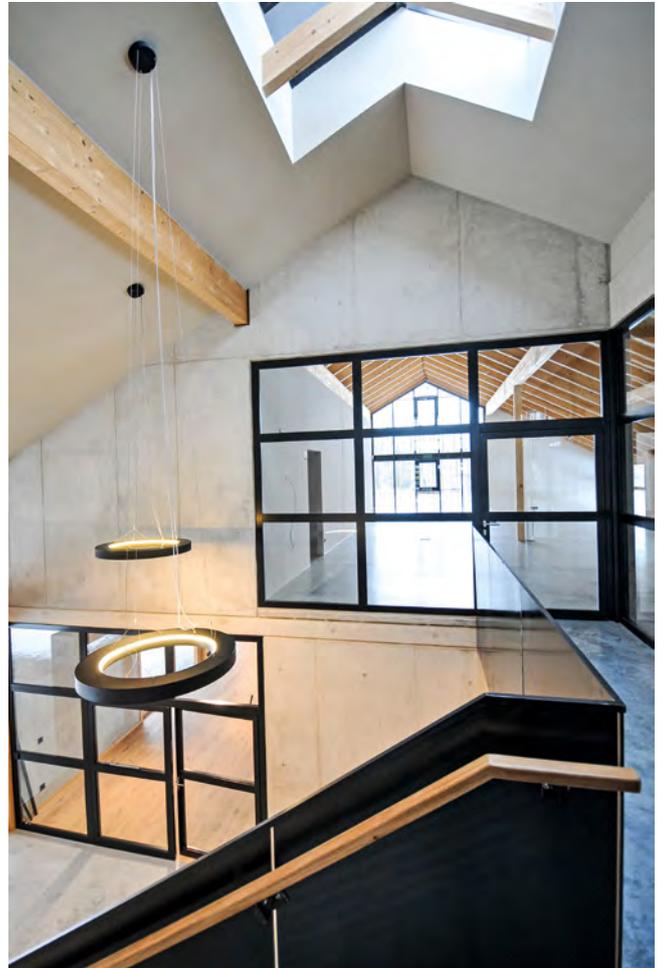
Die neue Scheune

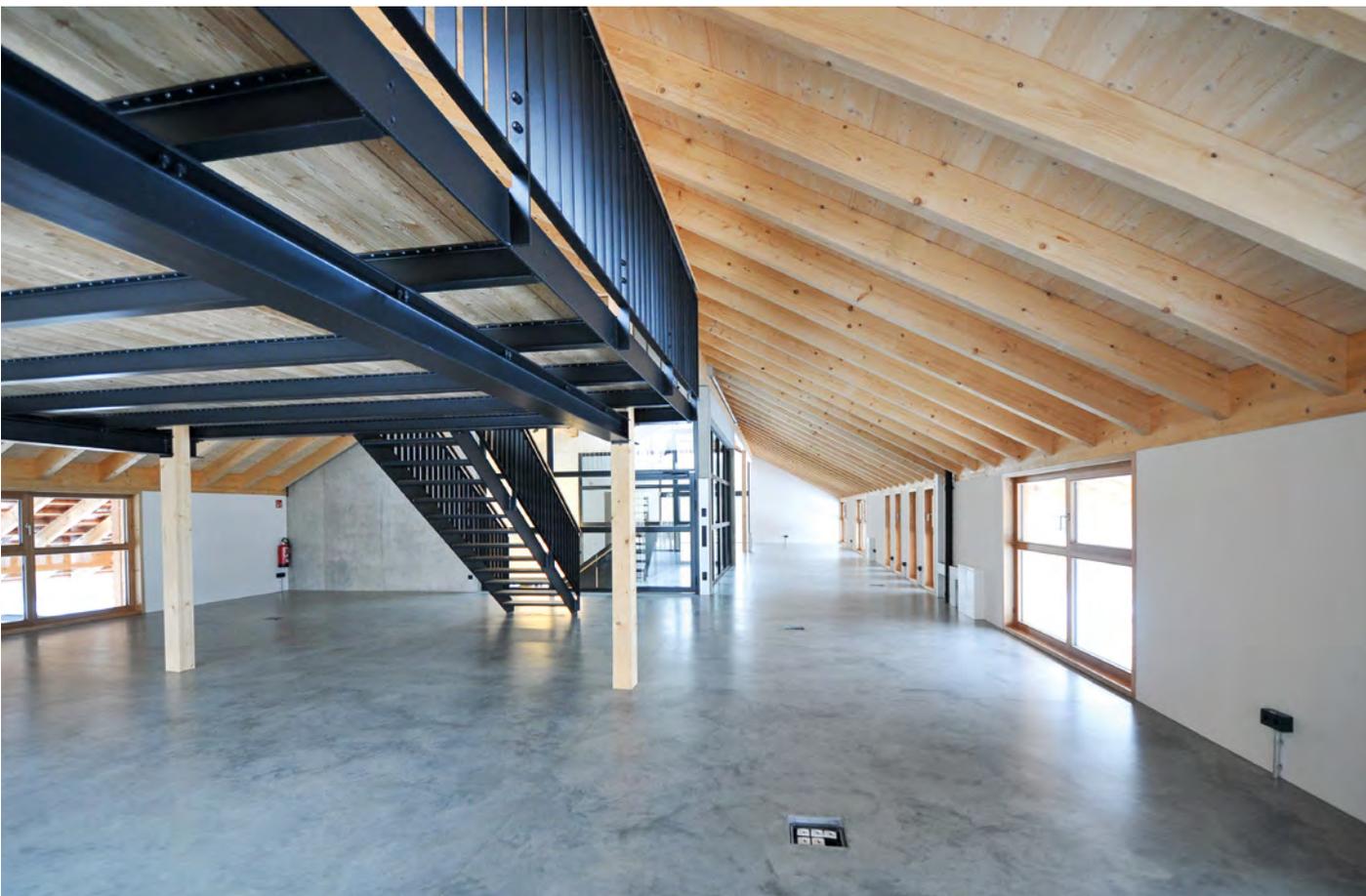


Holz, Beton, Stahl
und Glas – gekonnt in
Szene gesetzt



Arbeiten in einem ganz
besonderen Ambiente





Obergeschoss mit Galerie



Viel Licht und offene Räume



»Das alte Scheunengebäude mit neuer Bestimmung«

markanten Holzverschalung vor den verglasten Giebelseiten wurde der Bogen zum Bauernhaus gespannt und beide Gebäude wirken sowohl für sich allein als auch im Zusammenspiel zwischen Alt und Neu. Auch im Innenbereich kamen diese reduzierten Baustoffe zum tragen – Bodenbeläge, Treppen, Decken sowie Innen- und Außenwände in Sichtbeton, Fenster in Lärchenholz, Sichtdachstuhl in Holz und Stahl-/Glaselemente im Treppenhaus. Die offene Raumgestaltung und das großzügige, helle Treppenhaus verleihen den Innenräumen eine besondere Art der Leichtigkeit und eine angenehme Atmosphäre.



Projektdate

- Grundstücksgröße 6.000 m²
- Zusätzlich über Dienstbarkeiten gesicherte Flächen – ca. 4.400 m² (1.400 m² Ausgleichsflächen, 3.000 m² Biotop)
- Nutzfläche Bauernhaus – ca. 1.030 m²
- Nutzfläche Scheune – ca. 910 m²
- Parkplatz mit 54 Stellplätzen
- **August 2016** – Baugenehmigung und Beginn der Bauarbeiten für die Sanierung des denkmalgeschützten Bauernhofes
- **April 2017** – Beginn mit dem Neubau der Scheune
- **Dezember 2017** – Fertigstellung der Sanierung des Bauernhauses
- **Februar 2018** – Fertigstellung des Neubaus der Scheune

Projektbeteiligte

Planung

Guggenbichler + Wagenstaller, 83022 Rosenheim
Architekt (Vorbescheid)

Kammerl + Kollegen, 83539 Pfaffing
Architekt (Planung + Abwicklung)

Ingenieurbüro Roplan GbR, 83024 Rosenheim
Planung/Abwicklung Erschließung

Saniplan GmbH, 83075 Bad Feilnbach-Au
Projektierung Heizung, Sanitär, Lüftung + Klima

Ohin, Büro für Baugrunderkundung, 83101 Rohrdorf
Baugrundgutachten

Neubauer Restaurierungswerkstätten GmbH,
83093 Bad Endorf
Befund Denkmalamt

Heindl-Ingenieure, 83527 Kirchdorf-Haag
Statik (Sanierung Bauernhaus)

Ingenieurbüro für Baustatik, 83352 Altenmarkt/Alz
Statik (Neubau Scheune)

Kurz und Fischer GmbH
Beratende Ingenieure, 83620 Feldkirchen-Westerham
Schallschutz, Wärmeschutz

Osterrieder, Sobotta, Schmidbauer
Ingenieurbüro für das Bauwesen, 82377 Penzberg
Brandschutz

Pottrick Jörg, 83539 Pfaffing
Energieberatung

Hasler Urs Lichtberatung, 83512 Wasserburg
Beleuchtung

Finsterwalder Garten- und Landschaftsarchitektur,
83022 Rosenheim
Freianlagen

Ausführung

Astner Bautenschutz GmbH, 83075 Bad Feilnbach
Kernbohrungen / Betonschneidearbeiten

Bichler Josef, 83024 Rosenheim
Baumfällung

Blitzplank GmbH, 83101 Rohrdorf
Fundamenteerder

Böhm Robert GmbH – Die Glaser, 83043 Bad Aibling
Verglasungsarbeiten

Burger Anna Estriche GmbH, 83123 Amerang
Estrich

Daxeder Sebastian Bauunternehmung GmbH,
83059 Kolbermoor
Baumeister

Fischbacher M. GmbH, 83022 Rosenheim
Gerüstbau

Göpfert Karl GmbH, 83512 Wasserburg
Spengler- und Flachdachabdichtungen

GRS - GebäudeReinigungsService-Bayern UG,
80687 München
Baufeinsteinigung

Hess Kälte- und Klimatechnik GmbH, 83098 Brannenburg
Kältetechnik (Neubau Scheune)

Impressum

Herausgeber

Beck & Fraundienst
Wohnbau GmbH & Co. KG
83026 Rosenheim

Konzeption und Realisation

Der Moorhahn, Arno Krämer
www.arnokraemer.de

Texte

Werner Krämer, Arno Krämer,
Josef Liebl

Druck

Druckerei Kirmair & Kalteis,
Rosenheim

Fotos nach Fertigstellung:

Andrea Wimmer
Foto- und Werbedesign
83026 Rosenheim
www.andrea-wimmer.com

Julia Ruby Hildebrand & Ingolf Hatz
Photographers BFF
81549 München
www.augustundjuli.de

Historische Bilder

Werner Krämer und
Stadtarchiv Rosenheim
Familie Wünsch

Fotos Bauphase

Beck & Fraundienst



Beck & Fraundienst Wohnbau GmbH & Co. KG
83026 Rosenheim, Isarstraße 1c
Telefon: 08031 616 250

Hilger Simon GmbH, Erd-, Kanal- und Pflasterbau,
83083 Riedering
Sanitäre Kanalbauarbeiten + Erschließungsarbeiten

Huber Alfons, 83083 Riedering
Heizung, Sanitär, WC-Lüftung, Fernwärme-/
Sanitärleitungen im Außenbereich

Huber Thomas, Schreinermeister, 83556 Griesstätt
Schreinerarbeiten / Holzfenster (Bestand)

Hübsch Malerbetrieb GmbH & Co. KG, 83022 Rosenheim
Malerarbeiten

Kirner Schlosserei, 83093 Bad Endorf
Metallbauarbeiten / Stahltreppen - Geländer

König Lorenz Zimmerei, 83547 Babensham
Zimmerer-/ Dachdeckerarbeiten

Laumer Bautechnik GmbH, 84323 Massing / Rott
Rissbehandlung, Fassaden und Gewölbe

Leuthe Parkett GmbH, 83026 Rosenheim
Parkettarbeiten

Löffler Joachim Feuerlöschtechnik, 83098 Brannenburg
Feuerlöscher

Mayr Christian Metallbau, 83416 Saaldorf
Metall Glaswand - Elemente, Brandschutzelemente

Oberbauer Michael GmbH, 83123 Amerang
Landschaftsbauarbeiten

Obermaier Metallbau GmbH, 83064 Reischenhart
Alu-Fassade / Firstverglasung mit Sonnenschutz

Ostermann Bau- und Möbelbeschläge, 83022 Rosenheim
Schließanlage

Rettenbacher & Förg GmbH, 83410 Laufen
Schreinerarbeiten Holzfenster (Neubau)

Raab Karcher, 83024 Rosenheim
Innentüren

Roppelt Marmor GmbH, 83026 Rosenheim
Natursteinarbeiten

Schöberl GmbH, 84437 Reichertsheim
Abbruch Nebengebäude

Schweigstetter + Weber, 83512 Wasserburg
Fliesen

Singhammer Bodensysteme GmbH, 83253 Rimsting
Bodenbelagsarbeiten - Sichtestrich

Stangl AG, 84478 Waldkraiburg - Niederndorf
Betonplatten, Wasserbecken

Taskin Maschinenputz GmbH, 83278 Traunstein
Innenputzarbeiten

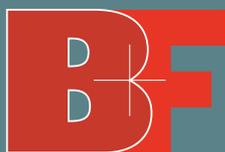
Taxer Rolf, 83022 Rosenheim
Kälteanlage (Bauernhaus)

ThyssenKrupp Aufzüge GmbH, 85622 Feldkirchen
Personenaufzug

Tufekcic - Akustik Trockenbau, 83022 Rosenheim
Trockenbauarbeiten

Wylezol Christian, 83026 Rosenheim
Elektroarbeiten

Zehentbauer A. GmbH & Co. KG, 83026 Rosenheim
Erdarbeiten und Wasserhaltung - Neubau



Beck & Fraundienst Wohnbau GmbH & Co. KG
83026 Rosenheim, Isarstraße 1c
Telefon: 08031 616 250 www.bf-wohnbau.de