

Sehr geehrter Herr Architekt,

vor kurzem ist die Vermessung des Bestandsgebäudes eingegangen – vielen Dank.  
Auf Basis dieser Unterlagen ersuche ich Sie um Vorschläge für die Sanierung.

Vorab darf ich ein paar Gedanken dazu festhalten (viele davon wurde eh schon im Kern erörtert).  
Lassen Sie sich aber nicht beirren – ich freue mich, wenn Sie auf ganz andere Ideen kommen!

**Was soll aus dem Bestandsgebäude werden?** Machbarkeit vorausgesetzt, sollen im EG 3 voll möblierte Einheiten entstehen, die tageweise oder für längere Zeiträume vermietet werden. Der kleine Zubau, den man vom Eingang neben der Kapelle aus sieht, wird nach Sanierung entweder von Frau Schermann weiter benutzt oder als 4. Einheit ebenfalls tageweise vermietet.

**Im 1. OG sollen errichtet werden:** eine Wohnung für das Ehepaar Adelsberger, ein Büro sowie ein Ausgedinge für mich. Am wichtigsten für die weitere Planung wird Ihre Idee sein, wie eine deutlich größere Nutzfläche im DG möglich wäre; ein neuer Dachstuhl ist ja eh schon beschlossen, nur wie wird er gestaltet sein? Gaupen ja oder nein? Vielleicht fallen Ihnen komplett andere Dachformen ein.

**Zur Frage der Raumnutzung beginne ich mit dem kleinen Keller:** Der soll erhalten bleiben, ich denke, als Technikraum passt er. Den Zugang hätte ich jedoch lieber dort, wo jetzt zwei zur Strasse hin gerichtete Fenster sind (das dort befindliche Wiesenstück müßte abgesenkt werden); denn der bestehende Stiegenabgang könnte die sonstige Raumplanung stören (siehe dazu weiter unten).

**Haustechnik:** Vermutlich ist eine Zentralheizung mit Erdgas die einfachste Lösung. Allerdings sollte – analog Gewächshaus – vorab geprüft werden, ob PV plus Wärmepumpe eine Option ist; bitte um Ihre Meinung, ob Sie Photovoltaik-Paneele auf den südseitigen Dachflächen des Bestandsgebäudes von der Optik her für annehmbar halten.

**Raumaufteilung EG:** Die besagte Veranda soll, wie wir besprochen haben, so weit wie möglich erhalten bleiben; sie eignet sich sehr gut als kleiner Frühstücksraum und im Sommer, in Kombination mit der Terrasse davor, als regensicherer Raum für kleine Seminare. Wenn es sich ausgeht, soll in der Veranda eine kleine Küchenzeile eingebaut werden, zB an der Wand zur kleinen südwestseitigen Vorveranda; 2,10 Meter sind für eine Frühstücksküche zwar knapp, aber es könnte sich ausgehen.

Wenn die Veranda darüber hinaus als Seminarraum oder dgl. genutzt werden soll, braucht es dort ein (Behinderten?)-WC; dazu müßte das in der Mittelmauer eingezeichnete „Fenster“ in eine Türe umfunktioniert werden, durch die das bestehende WC erschlossen wird. Rechts von diesem Fenster (von der Veranda aus gesehen) müßte eine Wand errichtet werden, die den jetzigen grossen Raum (31 m<sup>2</sup>) um 5,09 m x ca. 1,20 m kleiner macht, denn es braucht mE nicht nur einen Vorraum für das WC samt Waschgelegenheit, sondern auch ein Lager für die Frühstücksküche, und das ginge sich aus mit der bestehenden Speis, erweitert um den strassenseitigen Teil des erwähnten großen, nunmehr durch Trennwand geteilten Raumes.

Die Veranda ist bauphysikalisch sehr schlecht, in diesem Raum würde ich gerne einen offenen Kamin haben. Ich hoffe, daß in der Veranda, wenn man die Küche wegrechnet und irgendwo einen Platz für Geschirr, Besteck etc. vorsieht, noch genug Raum für 8 - 10 Personen zum Sitzen verbleibt. Draussen ist ja mehr Platz . . .

**Im Quertrakt,** der zur Zeit aus drei Räumen besteht, sind wie bereits besprochen zwei Einheiten (**Zimmer 1** straßenseitig und **Zimmer 2** Richtung Südosten) vorstellbar; die wären mit je 30 m<sup>2</sup> relativ klein, weshalb ein Anbau Richtung Gewächshaus wichtig wäre: Es könnte ein Glasvorbau werden, der über die Mauerlänge von ca 14,50 m (im Plan steht 1,459, Tippfehler?) und eine Tiefe von 2,5 - 3 Metern erweitert wird; die beiden Einheiten würden damit um je um die 20 m<sup>2</sup> größer und hätten damit je ungefähr 50 m<sup>2</sup>. Für diesen Vorbau müßte Zimmer 1 eine neue Türe in den Glasvorbau

erhalten, das bestehende Fenster im derzeit mittleren Raum (wo die Naßräume für Zimmer 1 und 2 sein könnten) würde dann entfallen.

Der große Baum in diesem Bereich muß sowieso weg und die angrenzende Wiese sollte auf eine bestimmte Tiefe (5 Meter?) auf das Niveau des Kollektorganges abgesenkt werden, wodurch zusätzlich je eine Terrasse entstünde. Kosten für Anbau und Geländemodellierung??

**Wichtig wird auch sein, wie die zu vermietenden Räume erschlossen werden:** Es könnte die Zufahrt zum Bestandsgebäude über die neue Einfahrt zum Gewächshaus erfolgen, dann müßte man am Grundstück entlang der Strasse hin zum Bestandsgebäude fahren können. In diesem Falle könnten fast alle Einheiten im Bestandsgebäude von Richtung Nordosten erschlossen werden. Was mir daran nicht gefällt: Dann hätten wir schon den dritten Parkplatz. Bin ich sehr neugierig auf Ihre Meinung zu diesem Punkt.

Dann bleiben noch die **derzeitige Küche**, die Vorveranda und das Badezimmer für eine weitere Einheit (**Zimmer 3**) mit knapp 40 m<sup>2</sup>. Diese könnte um einen Teil des DG vom Zubau (Kinderbetten?) erweitert werden.

Dieser kleine Zubau wiederum, wo Frau Schermann wohnt (= **Zimmer 4**), könnte um ein Galeriegeschoss (Wendeltreppe?) erweitert werden. Die Raumhöhe ist viel zu gering, daher muss die Decke sowieso erneuert werden. Mir wäre auch ein großer Raum recht, der die Dachkontur sichtbar läßt.

Ich ersuche Sie noch um Prüfung der Frage, ob und in welchem Ausmass **Barrierefreiheit** im Bereich der kleinen landwirtschaftlichen Vermietung gesetzlich zwingend ist.

Was noch fehlt, ist Platz für eine kleine Wäscherei für Bettzeug, Handtücher etc. (Waschmaschine, Trockner plus Bügelmaschine). Ginge sich das im Keller aus?

#### **Zu den Ausstattungen ein erster Vorschlag:**

Pro Einheit

Wohn-/Schlafraum: 1 Bett 160 x 200 oder zwei Betten 100 x 200, 2 Nachtkästen, Garderobe / Kleiderkasten, Kofferbock (eventuell klappbar), kleiner Tisch mit Sessel (für Laptop nutzbar), TV, wenn geht 2 Fauteuils mit kleinem niedrigem Tisch.

Miniküche mit 1,20 – 1,50 m Breite?

Naßraum: Dusche 100 x 100, einfacher oder Doppelwaschtisch, schön wäre, wenn sich WC extra ausgeht.

Zur Küche in der Veranda: auf 2,10 gehen sich aus (zB von links nach rechts):

60 cm Anrichte, darunter Kühlschrank

60 cm Herd (2 Flammen und schmale Grillplatte), darunter eventuell Backrohr mit Beschwadung (Brot und Gebäck)

60 cm Spüle, darunter eventuell schmaler Geschirrspüler (?)

30 cm Abfall

Seitlich (Wand zum Klo) Etagere für Mikrowelle / Salamander

Unter der Etagere steht / hängt das wichtigste Kochgeschirr.

Klar ist, daß das alles sehr wenig Platz ist, aber das Bestandsgebäude wird nicht größer

Hoffentlich sind diese Ausführungen für Sie verständlich und nachvollziehbar.

Die Frage Schwimmteich und zusätzliche Neubauten sollten wir wieder aufnehmen, wenn wir über Obiges halbwegs (= im Vor- bis Entwurfsstadium) klar sind.

Ich wünsche Ihnen ein geruhames, friedliches Weihnachtsfest, einen guten Rutsch ins Neue Jahr und freue mich auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit!

Mit besten Grüßen,

Stefan Gergely

20.12.2015