



Referenzprojekt
Landhaus Wiederkehr

Der Name ist Programm

Kernsanierung eines Landhauses mit Ferienwohnungen in Oberstdorf/Allgäu

Ein altes Haus wird zu neuem Leben erweckt: Mit viel Liebe zum Detail, einem stilsicheren Design und einem zukunftssicheren Haustechnik-Konzept.





Gutes bleibt



Der Begriff „Wiederkehr“ ist mit verschiedenen Bedeutungsinhalten besetzt: Zum einen kennzeichnet er in der Architektur bestimmte Anbauten an der Fassade oder dem Dach von Gebäuden.

Zum anderen steht der Begriff auch für eine Rückkehr und damit ist in diesem Fall die Wiederbelebung eines großen Landhauses im Ortskern des renommierten Wintersport- und Ausflugsortes Oberstdorf im Allgäu gemeint.




Nach zehn Jahren Leerstand war das Haus fast zugewachsen und glich einem „Märchenschloss“.

Solide Bausubstanz

Das Haus wurde im Jahr 1961 in identischer Größe in Massivbauweise errichtet. Das ursprüngliche Nutzungskonzept sah eine Pension mit Gästezimmern vor und wurde auch viele Jahrzehnte so umgesetzt.

Nach der Jahrtausendwende änderte sich der Bedarf der Besitzer, und das Haus wurde in Wohnungen aufgeteilt. Durch einen Todesfall in der Familie der Eigentümer kam es über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren zu einem Leerstand des Gebäudes, weil die Erben kein Interesse an einer Nutzung hatten.


Der Garten wucherte um das Haus herum und versteckte das Gebäude, sodass es viele Jahre unentdeckt blieb. Zum Glück lief der Betrieb der Fußbodenheizung während des Leerstands nur „auf kleiner Flamme“, und Schäden an der Bausubstanz blieben aus.



Die alte Ölheizung hat ausgedient und kommt ebenso wie die alten Heizkörper auf den Schrott.



Die Bilder vermitteln einen Eindruck von der umfassenden Kernsanierung des Hauses.



Im Erd- und im Obergeschoss wurden die Fußbodenheizungen neu verlegt.

Tradition und Moderne

Im Jahr 2020 wurden Ellen und Thomas Bergander auf das Haus aufmerksam und erkannten das Potenzial, das dort schlummerte. Um ihre Vision eines Landhauses mit Ferienwohnungen Realität werden zu lassen, erstellten sie ein liebevolles und in hoher Qualität umgesetztes Design- und Nutzungskonzept.

Das Haus wurde entkernt, das Dach vollständig neu aufgebaut. Um die Statik des Hauses der höheren Last des neuen Daches anzupassen,

mussten die tragenden Wände und Bodenplatten verstärkt werden.

Der Fassade als „Gesicht des Hauses“ widmeten Ellen und Thomas Bergander besondere Aufmerksamkeit und ließen sie mit traditioneller Zimmermannsarbeit in 450 Jahre alten Balken aufbauen. Der spezielle Mix aus senkrechten Brettern und horizontalen Blockbalken kennzeichnet nach außen die Wohn- bzw. Wirtschaftsbereiche des Hauses.

Als Reminiszenz an die traditionelle Landwirtschaft hängen an der Fassade „Huinzen“, mit denen bei der Ernte regelmäßig aufgesetzte Heuhaufen errichtet wurden. Sie verleihen dem Haus eine charakteristische Note und einen besonderen Charme.



Die großen Photovoltaik-Kollektoren auf beiden Dachflächen liefern Strom für die Bewirtschaftung der Wohnungen, die Wärmepumpe und zum Betanken von E-Autos.



Die traditionell gestaltete Altholzfassade mit 450 Jahre alten Balken und horizontal montierten Brettern.



Intelligente Nutzung



Das neue Nutzungskonzept für das Gebäude sieht eine Aufteilung in zehn Einheiten vor: sieben komfortable Ferienwohnungen zur Vermietung, zwei dauerhaft vermietete Wohnungen – davon eine zur Selbstnutzung durch die Eigentümer – und ein Büro.

Die Nutzfläche beträgt insgesamt 680 Quadratmeter, verteilt auf vier Stockwerke.

Jede Ferienwohnung hat ihr eigenes Farb- und Einrichtungskonzept, die Ausstattung erfolgte mit hochwertigen Möbeln und regionalen Accessoires, die ein Ambiente zum Entspannen und Wohlfühlen schaffen.

Die Wärmepumpen-Außeneinheiten stehen vor dem Eingang zum Haus im Innenhof. Das in dem Sockel aufgeschichtete Kaminholz und die graue Natursteinwand lassen die Geräte optisch mit dem Umfeld verschmelzen.



Die gemütlichen und elegant eingerichteten Wohnungen laden zum Verweilen und Entspannen ein.



Haustechnik der Zukunft



Die Heizungsanlage mit dem großen Brauchwasserspeicher als Vorwärmstufe, der Nachwärmstufe und dem Gaskessel.



Die Anbindung der neun Wohnungen ist in den präzise verlegten Leitungssträngen gut nachvollziehbar.



Um die besondere Atmosphäre des Landhauses mit einem passenden Haustechnik-Komfort zu begleiten, entwickelten die Hausbesitzer in Zusammenarbeit mit dem NIBE Effizienzpartner Frank Stegemann ein Konzept aus zwei Luft/Wasser-Wärmepumpen, die zur Abdeckung von Spitzenlasten bzw. zur Warmwasserbereitung von einer Gas-Brennwert-Heizung unterstützt werden.

Die beiden in Kaskade betriebenen Wärmepumpen haben jeweils eine Heizleistung von 20 kW, damit lässt sich der Wärmebedarf des Hauses abdecken.

Das Konzept für die Brauchwasserversorgung in dem Gebäude basiert auf einer „Zweisppeicherlösung“. Dabei werden 900 Liter Wasser in einem Normaltemperaturspeicher (Vorwärmstufe) von den beiden Wärmepumpen auf ein Niveau von ca. 55 °C erwärmt und ein nachgeschalteter Speicher als Nachwärmstufe eingesetzt. Der Vorteil dieser Anordnung besteht darin, dass der größte Teil der zur Brauchwassererwärmung erforderlichen Energie von den Wärmepumpen erzeugt wird. Nur der Anteil der zur Sicherstellung einer Austrittstemperatur von 60 °C und zur thermischen Desinfektion der Vorwärmstufe erforderlich ist, muss vom fossilen Zusatzwärmeerzeuger erbracht werden. Die Versorgung der Wohnungen mit Brauchwasser erfolgt über eine Zirkulationsleitung.



Die Hausbesitzerin Ellen Bergander und Frank Stegemann überprüfen die Einstellungen der Anlage an der Regeleinheit SMO S40 und per App.

Maximaler Komfort für die Gäste

„Die Gäste möchten es gerne gemütlich und warm haben und sie duschen ausgiebig und lange“, sagt Ellen Bergander, „deshalb haben wir die Heizungsanlage so konzipiert, dass wir jederzeit eine hohe Brauchwasser-Schüttleistung bereitstellen können. Das Ziel ist, dass wir langfristig auf die Unterstützung der Gasheizung verzichten können und die Heizung und Wasserversorgung des Hauses ausschließlich mit den Wärmepumpen sicherstellen.“

Die Wärmeverteilung erfolgt im ganzen Haus mit einer Fußbodenheizung, im zweiten und dritten Obergeschoss konnte die bestehende Fußbodenheizung genutzt werden, im Erd- und im Dachgeschoss wurde das System erweitert. Eine Kühlfunktion mit der Wärmepumpe wäre möglich, aber durch die gute

Dämmung der Gebäudehülle und die natürlichen Baustoffe heizen sich die Räume im Sommer kaum auf, und das Wohnklima ist sehr konstant und angenehm.

Frank Stegemann kann die Anlage mit NIBE myUplink fernwarten und einstellen und damit dafür Sorge tragen, dass die zahlreichen Gäste jederzeit ihr individuelles Wohlfühlklima genießen. Und das trägt, neben der herzlichen Gastlichkeit des Hauses, der fantastischen Landschaft und dem idyllischen Ort Oberstdorf mit seinen vielen Freizeitangeboten zur dritten Bedeutung des Namens bei: Seit April 2023 sind die Ferienwohnungen in der Vermietung, und schon jetzt zeichnet sich ab, dass viele Gäste begeisterte Stammkunden werden, die sich schon auf eine „Wiederkehr“ freuen.



Handgefertigt statt Massenware. In den Wohnungen finden die Gäste feinste Allgäuer Handwerkskunst – nicht nur bei den Möbeln. Jede Ferienwohnung hat ihren ganz eigenen Stil.

Projekt-Fakten

Neun Wohnungen,
ein Büro,
ca. **680 m²**



1961



87561
Oberstdorf



Landhaus mit
Ferienwohnungen

Ellen und Thomas
Bergander



Wärmeverteilung
Fußbodenheizung

Maßnahmen:

Kernsanierung und Wiederaufbau eines Landhauses im Jahr 2022/2023

Neue Heiztechnik:

Zwei Luft/Wasser-Wärmepumpen NIBE F2120-20 mit der Regeleinheit SMO S40 in Verbindung mit einer Gas-Brennwert-Heizung, Warmwasserbereitung mit einer Vor- und Nachwärmstufe

Besonderheiten:

Hybrid-Konzept aus zwei Wärmepumpen in Kaskade und einer Gasheizung, Photovoltaik-Anlage

Weitere Informationen:

www.oberstdorf-landhaeuser.de

Oberstdorf Landhaeuser GmbH
Nebelhornstraße 27 a
87561 Oberstdorf

Mobil: 0151-67759447
ferien@oberstdorf-landhaeuser.de

NIBE Effizienzpartner
Stegemann Wärme-Wasser-Energie



Mit Leidenschaft und Know-how



Seine Leidenschaft für das SHK-Handwerk hat **Frank Stegemann** auch bei diesem Projekt eindrucksvoll unter Beweis gestellt.

Wasser-Energie in Fischen im Allgäu selbstständig gemacht. Der Betrieb beschäftigt 5 Mitarbeiter und ist auf die Themen Heizung und Sanitär spezialisiert. Seit 2017 arbeitet Stegemann als Effizienzpartner zusammen mit der Firma NIBE: „Ich schätze an NIBE als Partner vor allem die enge Verbindung

zum Team. Ich arbeite wirklich gerne mit NIBE zusammen und bin stolz darauf, Effizienzpartner sein zu dürfen“, erläutert Frank Stegemann. Nach dem Einbau von mittlerweile über 50 NIBE Wärmepumpen schätzt der Fachhandwerker die breite NIBE Modellpalette, die es ermöglicht, für jedes Gebäude und jeden Kunden die passende Lösung zu finden. „Mir ist es wichtig, dass die Kunden Spaß haben an der Planung und Realisierung eines Projekts. Die Lust auf Handwerk wollen wir mit dem Kunden teilen, denn dann fängt das Ganze an, richtig Spaß zu machen. Bei uns bekommen die Kunden alles aus einer Hand und können sich auf unser langjähriges Know-how verlassen“, verdeutlicht Frank Stegemann.

zum Team. Ich arbeite wirklich gerne mit NIBE zusammen und bin stolz darauf, Effizienzpartner sein zu dürfen“, erläutert Frank Stegemann. Nach dem Einbau von mittlerweile über 50 NIBE Wärmepumpen schätzt der Fachhandwerker die breite NIBE Modellpalette, die es ermöglicht, für jedes Gebäude und jeden Kunden die passende Lösung zu finden. „Mir ist es wichtig, dass die Kunden Spaß haben an der Planung und Realisierung eines Projekts. Die Lust auf Handwerk wollen wir mit dem Kunden teilen, denn dann fängt das Ganze an, richtig Spaß zu machen. Bei uns bekommen die Kunden alles aus einer Hand und können sich auf unser langjähriges Know-how verlassen“, verdeutlicht Frank Stegemann.



Stegemann Wärme • Wasser • Energie
Ornachstraße 19 | 87538 Fischen im Allgäu
Telefon: 08326-38204