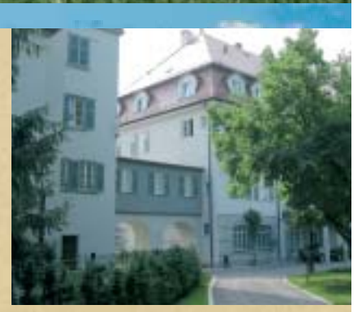
# Sanierung Schloss Moos

Ein interessantes Stück Lindauer Geschichte putzt sich heraus.



www.guerilla-marketing.at

# Das Heute
# ist das Resultat von Gestern.

Die Werte und Eckpfeiler
einer Gesellschaft entstehen
nicht in einer Generation
sondern in vielen.
Wer meint, das Gestern
entsorgen zu müssen, verliert
das Fundament, auf dem sein
Haus von heute steht
und seine Träume von morgen.

Ein altes Gebäude, das wir in
unsere Zeit hinüberretten, ist
deshalb mehr als nur der Erhalt
geschichtlicher Bausubstanz.
Nur wer weiß, woher er kommt,
kann wirklich entscheiden,
wohin er will.

Interview mit Christoph Preis, Architekt,
*Planung und Bauleitung Sanierung Schloss Moos*

# Ein historisches Ensemble, dass in der Region seinesgleichen sucht

***Herr Preis, was dachten Sie, als Sie vor vier Jahren den Auftrag zur Sanierung von Schloss Moos erhielten?***

Der Arbeitsbereich Sanierung und Denkmalpflege ist seit vielen Jahren einer der Schwerpunkte meiner Tätigkeit als Architekt. Viele meiner bisher sanierten Projekte standen aber nicht so im Rampenlicht wie Schloss Moos, so daß sich hier natürlich die Möglichkeit bot, über die Grenzen von Lindau hinaus meine Leistungsfähigkeit auf diesem Gebiet zu dokumentieren. Zudem war es natürlich sehr reizvoll, Wünsche und Vorstellungen der Erbengemeinschaft mit den Anforderungen des Landesdenkmalamtes und den finanziellen Möglichkeiten in Einklang zu bringen.

***Worauf legte Ihre Bauherrschaft besonderen Wert?***

Das Schloss-Ensemble befindet sich in der achten Generation im Besitz der Familie. Und wie Brigitta Bethge-Fetzer, eine der Erbinnen, selbst sagt, hat sich das keiner so ausgesucht - es ist aber Verpflichtung, etwas zum Erhalt zu tun. Sie und ihre Schwester Monika Fetzer sind die Eigentümerinnen des denkmalgeschützten Anwesens. Derzeit leben drei Generationen der Familie im Schloss, und so soll es auch bleiben. Der Familienwohnsitz sollte wieder im ursprünglichen Glanz erstrahlen, über zeitgemäßen Wohnkomfort und modernste Haustechnik verfügen, ohne aufdringliche moderne Zutaten, ganz im Sinne des Denkmalschutzes.

***Jahrzehntelang lag das Schloss im Dornröschenschlaf.***
***Wer hat es denn nun wachgeküsst? Wodurch wurde die Sanierung möglich?***

Das Schloss drohte zu verfallen. Aus dieser Not heraus entschieden sich die Besitzer, einen Teil des Grundbesitzes zu veräußern, um die erforderliche Sanierung zu finanzieren. Die Stadt Lindau wandelte diese Grundstücke in Bauland um, unter der Prämisse, dass die Verkaufserlöse der Erhaltung des Baudenkmales Schloss Moos zugute kämen. Insgesamt flossen bisher über 6 Mio. Euro in die Sanierung des Areals, wobei es bei dem Alten Schloss auch einen Zuschuss vom Landesamt für Denkmalpflege gab. Die erzielten Verkaufserlöse reichen aber allein nicht aus, so daß zu den Mieteinnahmen auch weitere Kredite zur Finanzierung beitragen müssen. Die Sanierung der restlichen Abschnitte wird weitere Millionen verschlingen.

***Welche Situation fanden Sie vor, als Sie den Sanierungsauftrag übernahmen?***

Das war ein großer Glücksfall: Am neuen Schloss war gut 90 Jahre lang nichts verändert worden. Vor Beginn der ersten Baumaßnahme befand sich die Ausstattung auf dem Stand der Zeit vor dem ersten Weltkrieg, inkl. der Möbel. Alles war nahezu komplett vorhanden. Hätte man wie andernorts bereits in den 60ern und 70ern saniert, wäre mit Sicherheit viel „Altes“ entfernt worden. So blieb jedoch alles da. Alles konnte erhalten, restauriert bzw. saniert werden, von den Parkettböden und Fenstern über die Stuckdecken bis zu den Türen und Kachelöfen, und das Mobiliar wurde nach der Sanierung wieder eingerichtet.

***Wie soll das Schloss in seinen beiden Teilen künftig genutzt werden?***

Das „Neue Schloss“ und den angrenzenden Park will die Familie wie bisher selbst bewohnen. Das „Alte Schloss“ verfügt über 1000 qm Fläche, verteilt auf fünf Ebenen. Es verbleibt in Familienbesitz und wird vermietet. Es bietet seit Juni diesen Jahres einem Notariat Wohn- und Geschäftsraum sowie genügend Parkmöglichkeiten. Ebenso bezieht mein Architektur-Büro hier seine neuen Geschäftsräume. Über einen Teil der Räumlichkeiten wird noch mit Interessenten verhandelt.

*So sah das alte Schloss vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen aus.*

***Konnten die im Vorfeld geschätzten Kosten von 11,8 Mio Euro für das Neue und 2,4 Mio Euro für das Alte Schloss für die Sanierung eingehalten werden?***

Generell ja. Beim neuen Schloss wurde trotz mancher Überraschung während der Bauzeit das Kostenlimit eingehalten. Bei Beginn der Sanierung des alten Schlosses wurde beschlossen, den Kreuzgang bis zur Kapelle gleich mitzusanieren. Ebenso mussten weite Teile des eigentlich letzten, geplanten Bauabschnitts - die Sanierung der Außenanlagen - vorgezogen werden, um die Zufahrt und Parksituation neu zu regeln. Dies ergab natürlich Mehrkosten.

***Konnte der vorgesehene Zeitplan eingehalten werden?***

Dank der hervorragenden Zusammenarbeit mit den beteiligten Firmen einerseits und der Mitwirkung der Bauherrschaft andererseits konnte der Bau in 15 Monaten abgeschlossen werden, also 1 Monat früher als geplant, wobei auch das gute Wetter im Jahre 2003 sehr hilfreich war.

***Sind die Arbeiten am Ensemble damit abgeschlossen?***

Zum Ensemble gehört noch die 1880 mit großem Aufwand gebaute Rosenkranzkapelle, für die es sogar früher einen eigenen Kaplan gab. Deren Sanierung wird zwar nicht „rentierlich“ sein, aber auch durchgeführt werden, sobald die Finanzierung möglich sein wird - wobei hier das Denkmalamt auch Zuschüsse in Aussicht gestellt hat. Sie könnte dann für Hochzeiten oder kleinere Konzerte genutzt werden. Wenn ein Baudenkmal nicht genutzt wird, kann es auch nicht erhalten werden. Und dann gibt es ja auch noch den Ökonomie-Bereich, die Kaplanei, sowie weitere Nebengebäude, die auf eine Sanierung warten.

## Das gläserne Wunder

*Original vorhandene Ätzglasscheiben in Türen des 2. OG aus den Jahren um 1880 überstanden zwei Weltkriege und alle Wirren der Zeit bis heute unversehrt. Sie wurden mit Sicherheitsglasscheiben ummantelt und wieder eingebaut.*

## Innenräume mit Flair

*Dazu tragen u.a. die original erhaltenen alten Kachelöfen bei. Raumhöhen bis zu 3,50 m sowie gut erhaltene Stuckdecken lassen die Noblesse des damaligen Schlosslebens erahnen. Durch diese Räume geht man nicht einfach, durch diese Räume schreitet man.*

## Leben unter und auf dem Dach

*Die großzügig gestaltete Wohnung unterm Dach besticht zum einen durch den sichtbaren Dachstuhl, zum anderen aber auch durch die 60 qm große Dachterrasse, von der man einen grandiosen Blick auf den See und das umliegende Hinterland hat.*

## Prima Klima im alten Schloss

*Das 2. OG, das Dachgeschoß sowie der Dachspitz erhielten eine Raumklimatisierung mit speziellen Heiz-/Kühltruhen. Zur Anwendung kam ein System, das als Kühlmedium nicht Luft, sondern Wasser verwendet. Der Vorteil besteht darin, dass sehr kleine Leitungsquerschnitte altbauverträglich eingebaut werden können. Außerdem spart das System Platz, weil mit einem Gerät sowohl geheizt als auch gekühlt wird.*

# Schloss Moos - ein bayerisches Landgut erzählt aus vergangenen Tagen.

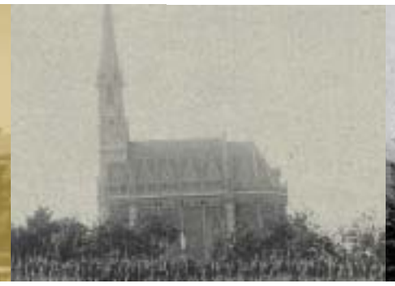
Der Name Moos ist ein sehr alter Flurname. Er geht auf eine geologische Formation zurück und bedeutet: feuchte Stelle. In der letzten Eiszeit hatte hier ein Gletscher Halt gemacht, dessen Schmelzwässer zunächst eben diese „feuchte Stelle“ hinterließen. Eine erste urkundliche Erwähnung des Flurstücks „Auf dem Moos“ findet sich Ende des 14. Jh. Es wurde von einem Uli Kizzi und einem Hans von Arbon vom Lindauer Stift zu Lehen genommen. 1483 ist es schon als „großes Gut auf dem Moos“ namentlich erwähnt und war ein landwirtschaftliches Gut, das bis ins 18. Jh. häufig seine Besitzer wechselte.

1836 kaufte es Friedrich Wilhelm Graf von Quadt zu Wykrad-Isny. Dieser ließ sich hier nieder, nachdem er 1806 von Napoleon am Niederrhein vertrieben worden war. Das Gut bestand zu der Zeit aus Wohnhaus, Waschküche, „Schopfen“, Stadel und Torkel.

## Zeitreise

### 1820

*Über die Baugeschichte liegen keine gesicherten Informationen vor, jedoch dürfte der älteste Teil des „alten Schlosses“ um 1820 neben dem bestehenden Gutshof erbaut worden sein, wie dendro-chronologische Untersuchungen an Holzbalken der Decke über dem Erdgeschoss zeigen. Andere Balken weisen Fälldaten zwischen 1830 bis 1833 auf. Im Laufe der Zeit wurde das „alte Schloss“ mehrfach um- und angebaut. Der letzte Anbau bestand aus dem vorgelagerten Treppenhaus.*



### 1880 - 1882

*Zwischen 1880 und 1882 ließ Friedrich Graf von Quadt die „Rosenkranzkapelle“ in neugotischem Stil neben dem „alten Schloss“ errichten. An Lindauer Handwerkern waren beteiligt: Steinmetzmeister Heller, Maurermeister Braun, Schlossermeister Oberreit und Kunstmaler Baumeister. Die Kapelle (vom Augsburger Weihbischof Pankratius 1882 geweiht) wurde später durch einen Kreuzgang mit dem „alten Schloss“ verbunden.*

### um 1900

*Das sog. „Neue Schloss“ soll aus dem ausgehenden 19. Jh. stammen und entstand an Stelle des alten Gutshofes. Es bestand ursprünglich aus zwei Stockwerken mit Flachdach und war im neugotischen Stil errichtet. Es hatte einen Mittelrisalit an der Südseite und zwei Ecktürme.*

### 1908 - 1910

*Um die Jahrhundertwende erhielt das Gebäude zwei weitere Stockwerke und ein Walmdach. In den Jahren 1908 bis 1910 wurde das „neue Schloss“ mit damals modernster Technik ausgestattet: Es wurde ein elektrischer Personen-Seilaufzug installiert, der, inzwischen restauriert, das Museum einer Aufzugsfirma ziert. Ebenso wurde eine Dampfheizung eingebaut. Ab dieser Zeit wurde an den Gebäuden nichts mehr verändert, ein Glücksfall für die heutige Denkmalpflege.*

### 2004

*Die jetzt abgeschlossene Sanierung der beiden Schlösser nahm 2000 ihren Anfang und mit dem Abschluss der Arbeiten im Sommer 2004 erstrahlt das Ensemble in neuem Glanz - schöner denn je!*

## Warum die Balken dieser Wand schräg stehen.

*Im Dach kann man die Urform des Gebäudes erkennen: Beim Anbau des Westteiles wurde die ehemalige Mansard-Konstruktion in Einbauschränken versteckt und jetzt freigelegt.*

## Geheimnisse unterm Parkett

*Die alten Parkettbeläge wurden zur Restaurierung ausgebaut. Dabei wurden Zeugnisse aus alter Zeit wie z.B. diese Tageszeitung aus dem 1. Weltkrieg ans Licht befördert.*

*Die Parkettböden wurden entnagelt, Nut und Feder ausgebessert und zur Schädlingsbekämpfung getrocknet. Nach einmaligem Schleifgang stellte sich jedoch heraus, dass der Parkett völlig wurmzerfressen war und ein Wiedereinbau nicht sinnvoll erschien. Von 250 qm blieben lediglich 40 qm zur Verwendung übrig.*

## Decken schwach auf der Brust

*Die in ihrer Tragfähigkeit überforderten Deckenbalken wurden freigelegt, die Auflager auf Fäule untersucht und anschließend mit Beibalken verstärkt.*

## WC-Erker wird Aufzugsschacht

*Der nachträglich im 19. Jahrhundert angebaute WC-Erker bekam eine neue Funktion - und zwar als Aufzugsschacht.*

## Der Dachstuhl wird aus seinem Schattendasein befreit.

*Der bisher dunkle, nicht ausgebaute Dachspitz wurde durch den Einbau von 7 Gauben belichtet. Die alte Holzkonstruktion des Dachstuhls wurde in alle Einzelteile zerlegt, gebürstet, geölt, Fehlstellen mit altem Holz ausgebessert und anschließend wie ein Puzzle wieder zusammengesetzt. Durch Anbringen einer Aufdachdämmung konnte der Dachstuhl sichtbar belassen werden.*

## Der Eingang als Visitenkarte des Hauses

*Dies gilt im alten Schloss Moos sogar für einen "Seiten"-Eingang, der nun - nach der Sanierung - das Entree zu den Büroräumen des Architekturbüros Christoph Preis bildet. Von der ursprünglichen Tür wurden die Symmetrie, die Zierbeschläge sowie die kunstschmiedeeisernen Gitter verwendet.*

# Ein Schloss wird zersägt.

Feuchtigkeit, mit das häufigste Problem bei der Altbausanierung, führt langfristig zu schweren Schädigungen der Bausubstanz. Häufig werden Maßnahmen erst gegen die entstandenen Schäden, nicht jedoch gegen den Verursacher (eindringende Feuchtigkeit aus dem Erdreich) ergriffen. Die Symptome wie Putzschäden, Schimmelbildung, Ausblühungen, Schädlingsbefall werden mit Sperrputzen, Vorsatzschalen oder chemischen Verfahren vordergründig beseitigt, die Ursache aber bleibt bestehen.

Am Schloss Moos wurde deshalb eine nachträgliche Horizontal-Isolierung eingebaut:

Vollständige Durchtrennung aller ins Erdreich führenden Mauern und Wände in Höhe der neu eingebauten Betonböden mit Diamant-Schwertkettensägen. Hierbei können Wände bis zu einer Dicke von 1,5o m in einem Arbeitsgang geschnitten werden. Dieses Verfahren kann ohne bauwerksschädigende Erschütterungen durchgeführt werden.

Isolierung des Sägeschnittes über die gesamte Mauerwerksgrundfläche mit Edelstahlplatten zum Schutz vor aufsteigender Feuchtigkeit.

Übertragung der Wandlasten mit hochdruckfesten Kunststoffkeilen.

Verpressen der Fuge mit quellfähigem, sulfatbeständigem Verpressmörtel zur Wiederherstellung des Kraftschlusses.

Anschließende Vertikalabdichtung im Bereich des Sägeschnittes von außen.

## Glockenturm

*Dort wo der stark beschädigte Glockenturm ursprünglich stand, konnte seine Last von der Dachkonstruktion eigentlich gar nicht dauerhaft aufgenommen werden. Nach der Restaurierung wurde der Turm um ein Sparrenfeld versetzt wieder eingebaut.*

## Untergrund gut - alles gut... und wenn nicht?

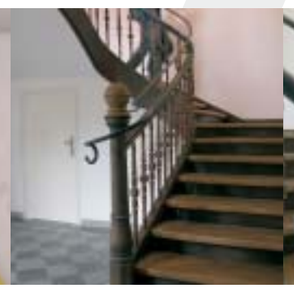
*Dann müssen z.B. erst einmal bis zu 60cm Schutt und Unrat ausgeschaufelt werden, bevor man zu den eigentlichen Böden gelangt. Über die Aussparungen in der Außenwand (unteres Bild) wurden früher die Holzbalkenlagen der Böden belüftet. Als diese über die Jahre zugewuchert waren, erstickten und verfaulten die Holzbalken. Feuchtigkeit und Schimmelpilze taten ein übriges.*

## Was ein Wandquerschnitt aus alten Zeiten verrät.

*Im Gegensatz zu heute war damals Baumaterial teurer als Arbeitskraft. Improvisieren war deshalb Maurerpflicht. Als Baumaterial dienten Abbruchmaterialien von alten Gebäuden, Natursteine aus nahegelegenen Flüssen und Lehm. Nur für besondere Bauweisen wie hier bei einem Gewölbe wurden die damals teuren Brandziegel verwendet.*

## Wenn die Raupe durch den Hausflur pflügt.

*Die verrotteten Holzbalkenlagen der Erdgeschoß-Fußböden mussten samt Unterbau entfernt werden um Platz zu machen für die neuen Betonböden. Das ging - wo es der Platz erlaubte - mit größerem Gerät natürlich einfacher und sparte Zeit und Kosten.*

## Wer mit dem Aufzug fährt, versäumt etwas.

So großzügig und mondän präsentieren sich nur Treppenhäuser aus vergangenen Jahrhunderten. Die über drei Stockwerke reichende Holzpodesttreppe war unter den Belastungen der Jahrzehnte im Treppenauge um bis zu 15cm abgesackt. Dadurch waren alle Stufen schief wie in einem Luxusdampfer bei starkem Seegang. Die Treppenwangen wurden mit hydraulischen Winden angehoben und mit später verkleideten Stahlträgern fixiert. Das Geländer musste an die im Baugesetz vorgeschriebene Höhe angepasst werden. Dies geschah durch einen zusätzlichen Stahlhandlauf, der den Stil der Treppe unterstreicht.