

kfw Award 2013

mit unkonventionellen Mitteln Wohneigentum schaffen

Das Faustsche Weingut in Dresden



**Entdeckt
Gestaltet
Wiederbelebt**

Steckbrief Faustsches Weingut in Dresden Cotta

Umbau und Sanierung eines ehemaligen Weinguts im alten Dorfkern von Cotta

Wiederaufbau und behutsame Sanierung der zwei noch erhaltenen Originalgebäude
Neubau von drei Wohnhäusern in Holzständerbauweise mit Zellulose-Einblasdämmung, davon zwei Passivhäuser

Hebbelstraße 26
01157 Dresden-Cotta

Bauherrngemeinschaft
7 Familien, 11 Kinder

Planungsbeginn 2010, Fertigstellung 2012

Haus 1: historisches Wohnstallhaus, kfw85 (EnEV2009)
Haus 2: historisches Auszugshaus, Massivbau (Denkmalschutz)
Haus 3: Neubau, kfw70 (EnEV2009)
Haus 4 + 5: Neubau, Passivhaus (EnEV2009)



ENTDECKT

250 Jahre Tradition - ältestes Gehöft von Dresden-Cotta



Faustsches Weingut, um 1940

Ich muss schon sagen, dass ich einigermaßen erstaunt bin über die ganzen Aktivitäten hier. Nicht dass es mich stört. Ich bin sogar froh, dass wieder Leben einzieht. Aber warum erst jetzt? Ich war einst das angesehenste Gut im Dorfe Cotta. Der erste Besitzer, an den ich mich erinnern kann, der alte Johann Gottlieb Müller, fing vor 250 Jahren an, ordentliche Häuser hier zu bauen. Er war ein sehr angesehener und wohlhabender Mann, und er kümmerte sich rührend um mich. Das große Wohnhaus mit dem schönen Fachwerkgiebel und den hübschen Fledermausgauben war eine Augenweide, die viele Leute bewunderten. Ein großer Torbogen verband die beiden Häuser, und alle paar Jahre setzte er eine neue Inschriftentafel ein. Da er ein paar Weinberge und Felder in der Umgebung besaß, brauchte er auch Lagermöglichkeiten. Es entstanden die Gewölbekeller auf dem Hof. Schön dass er auch einen Steinbruch besaß, so konnte er beim Baumaterial aus dem Vollen schöpfen: der sogenannte Pläner-

stein wurde in Unmengen hier verbaut. Scheune, Stallungen, Schrotmühle. Wir waren einer der ersten Höfe mit fließend Wasser damals! Was war das für eine goldene Zeit... Irgendwann gab er mich an die Familie Faust ab, und ich wurde fortan nur noch als das „Faustsche Weingut“ bezeichnet. Der Ruf des modernsten Hofes blieb mir erhalten, wir wurden an die Kanalisation angeschlossen! Es gab immer neue Ausbaupläne. Wenn nur die Kriege nicht gewesen wären. Die Brandbomben taten mir sehr weh, und die Familie Faust hatte eine schwere Zeit, alles wieder aufzubauen. Die Zeit nach dem Krieg war deutlich ruhiger, Gärten wurden angelegt, Pferdekutschen wurden untergestellt und ein paar kleine Handwerksbetriebe kamen hier unter. Es gab keine größeren Baumaßnahmen mehr. Irgendwann in den 90er Jahren zogen die letzten Bewohner aus. Jetzt wurde es sehr ruhig hier. Autoschrauber nutzen den Hof, bauten kleine Garagen, und die Vegetation kam zurück.



Zeichnung K. Grohmann, ca. 1984



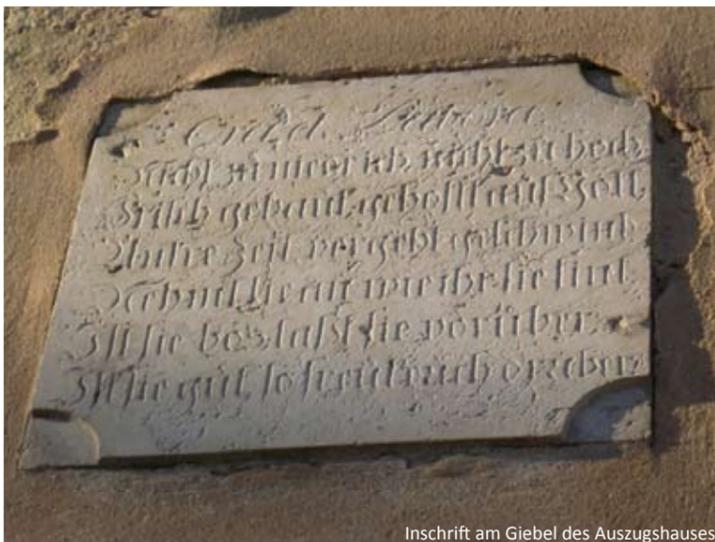
Reste gemauerter Bögen im Wohnstallhaus

Obwohl, das habe ich auch sehr genossen, eine kleine grüne Oase für die Tiere zu sein, Vögel, Igel, Marder waren ständig zu Gast. Mitten in der Großstadt! Aber dann fing auch noch das Bauernhaus Feuer, der Dachstuhl brannte ab. Vom Stall und der Scheune blieben nur ein paar Grundmauern stehen, die beiden Häuser verfielen zusehends. Plötzlich standen Bauzäune überall, ab und zu kamen Investoren in guten Anzügen oder Leute von irgendwelchen Ämtern. Aber es tat sich nichts. Bis vor ein paar Jahren die Bauzäune wieder zur Seite geschoben worden und lauter junge, lachende Menschen anfangen,

aufzuräumen, Gebäude zu vermessen, Pläne zu bekritlein. Ich habe sie sofort in mein Herz geschlossen und mich von der besten Seite gezeigt. Besonders als ich gemerkt habe, dass sie meinen alten, lieb gewonnenen und traditionsreichen Gebäude erhalten wollten! Was für ein Glück. Und wer weiß, vielleicht ver-rate ich Ihnen ja auch mal das Geheimnis, in welchem Teil des Grundstückes Napoleons Feldmarschall einen Teil der Kriegskasse vergraben hat. Damals, 1813. Diese Legende kennt jeder ältere Einwohner in Cotta, es stand ja auch mal auf einem der Inschriftentafeln. Aber das behalte ich erst mal für mich.



Faustsches Weingut, 2009



Inschrift am Giebel des Auszugshauses



ora et labora

April 2009

März 2010

2010 - 2011

Mai 2011

Nicht zu niedrig, nicht zu hoch. Frisch gebaut, gehofft auf Gott. Unsre Zeit vergeht geschwind. Nehmt sie an wie ihr sie find. Ist sie bö, laßt sie vorüber. Ist sie gut, so freut euch drüber.

Entdeckt: das Grundstück steht zum Verkauf

Termin beim Notar: der Kauf wird besiegelt

Subbotniks alle 3 Wochen: Grundstück gemeinsam herrichten, beräumen, sichern

Grundsteinlegung: Pläne, Fotos, Münzen und Zeitungen werden versiegelt eingemauert

Gestaltet

Tradition bewahren, nachhaltig modernisieren

Wir waren sofort verliebt in dieses Grundstück, aber schnell war klar: zwei oder drei Familien können ein städtisches Grundstück von 4500m² nicht alleine kaufen und wieder urbar machen. Eine Baugemeinschaft muss her. So eine Gemeinschaft eröffnet schliesslich völlig neue Chancen, das Grundstück wiederzubeleben. Es bieten sich mehr finanzielle Freiheiten für nachhaltiges Bauen. Durch die gemeinsame Bau- und Planungsphase lernt man seine neuen Nachbarn schon vor dem Einzug kennen - man tauscht sich aus und erfährt auch andere Perspektiven. Dank Großaufträgen sind die Baufirmen in der Lage, attraktivere Preise anzubieten. Und auch die Grundstückserschließung und Medienverlegung kann durch mehrere Bauherren geteilt werden. Nicht zuletzt die Arbeitsteilung bei Behördengängen, Anfragen, Angebotsauswertung und Verhandlungen. Auf der anderen Seite stehen die Bedenken: Wie findet man die richtigen Mitstreiter? Werden sich die Familien dauerhaft vertragen? Wie

organisiert man diese Gruppe? Wie trifft man Entscheidungen, die alle mittragen? Möchte man wirklich durch die Gruppendynamik notwendige Kompromisse eingehen, oder doch lieber nur seine eigenen Träume und Ideen verwirklichen? Das bauforum dresden e.V. bot uns glücklicherweise ein Forum, um die Baugemeinschaft erfolgreich auf den Weg zu bringen. Bald waren weitere Familien gefunden, erst durch Mundpropaganda, später durch Newsletter und Netzwerke des bauforums. Die ersten Treffen wurden moderiert und Hilfestellungen zu Rechtsgrundlagen, Satzungen, Beschlüssen und Architektenwahl gegeben. Schnell war uns klar wie unsere Baugemeinschaft agieren sollte, und wer welches Haus, welche Wohnung bauen oder sanieren würde. Das große giebelständige Wohnstallhaus, jetzt als „Herrenhaus“ benannt, sollte ein neues Zuhause für 3 Familien bieten. Unter weitest gehender Beibehaltung der alten Natursteinmauern wird das Obergeschoss und das Dach ent-

sprechend dem originalen Maßen wieder neu aufgebaut. Das kleinere traufseitige Nebengebäude, das ehemalige Auszugshaus, bei uns jetzt als „Bauernhaus“ bezeichnet, bekommt auch die originalen Aufbauten zurück. In enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutzamt werden die zu erhaltenen Details und die erlaubten Änderungen geklärt. Die Neubauten gliedern sich so um den Hof, dass sie ihm seine vier Seiten wieder zurückgeben. Dabei richten sie sich nicht nur an den Mauern der ehemaligen Stall- und Scheunengebäude aus, sondern integrieren sie, wo möglich, direkt in die Planung mit ein. Durch den Wechsel von Ein- bzw. Zweigeschossigen Gebäudeteilen bleibt der Hof schön hell. Mit diesem Ensemble wurde eine mutige architektonische Idee umgesetzt: die Neubauten in Holzständerbauweise, teils Passivhäuser, mit begrünten Flachdächern, Holzverschalung und großen Fenstern. Im Kontrast dazu die jahrhundertealten Altbauten, mit Krüppelwalmdächern, Biberschwanzziegeln, mit Stiefel-



Baumaßnahmen Altbauhäuser

knechten und originalen Sandsteingewänden. Diese Gegensätze ergänzen sich jedoch zu einem schönen, stimmigen Gesamtbild. Technisch gesehen sind alle Häuser auf dem neuesten Stand: kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und Erdwärmetauschern, Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung, Brennwertkessel entlasten nicht nur langfristig Umwelt, sondern geben auch das gute Gefühl, nachhaltig gebaut zu haben.



Detail Natursteinmauer Altbau



restauriertes Kreuzgewölbe



Passivhaus 1, Auszugshaus, Wohnstallhaus, Passivhaus 2 (v.l.n.r.)



Die Baugemeinschaft



Juni 2011

Gestaltet: Baustellen von fünf Häusern müssen gleichzeitig koordiniert werden



September 2011

Richtfest aller Häuser zusammen mit einer großen Feier



Februar 2012

Einzug der neuen Bewohner im Frühjahr 2012



August 2012

Wiederbelebt: Außenanlagen werden neu gestaltet; es gibt zahlreiche Feste, Lagerfeuer; Wiederaufbau des historischen Tonnengewölbes

Wiederbelebt

neues Leben in alten Gemäuern

Inzwischen ist der Baustaub verfliegen und fröhliches Kinderlachen belebt den Hof. Sieben Familien mit 11 Kindern wohnen seit dem Frühjahr 2012 hier und freuen sich immer wieder über den gemeinsam erreichten Ausbau des Hofes.

Schon bevor die ersten Bagger auf dem Hof standen, wurde die Tradition von gemeinsamen Arbeitseinsätzen gestartet, unsere sogenannten „Subbotniks“. Vor dem Baubeginn zählten vor allem das Herstellen von Baufreiheit und die Eindämmung der Vegetation zu den Hauptaufgaben, später war es z.B. das selbständige Verlegen des DSL Kabels über das Grundstück. Diese Arbeitswochenenden ersparten uns einiges an Geld und stärkten das Zusammengehörigkeitsgefühl.

Jetzt, nachdem alle eingezogen sind, rufen vor allem die Außenanlagen nach gemeinsamen Subbotniks: 1500m² Gemeinschaftsgelände wollen hergerichtet und gepflegt werden. Hier soll zum Beispiel ein großer Kräutergarten

entstehen, eine Spielwiese und vielleicht ein kleiner Rodelberg. Im Hof haben wir aus den alten, massiven Sandsteinblöcken bereits einen großen Sandkasten für die Kinder erbaut. Jetzt müssen noch Bäume gepflanzt, Zäune, Mauern und Stellplätze errichtet werden.

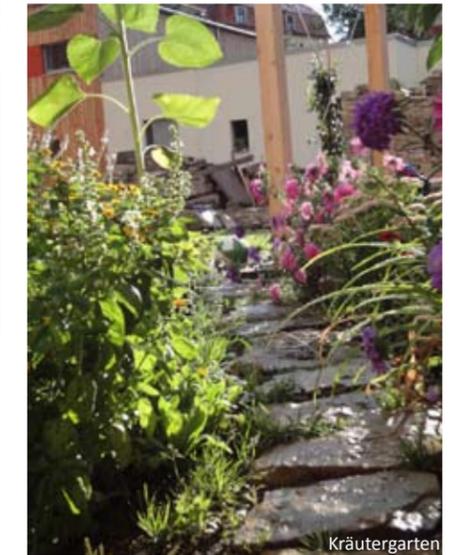
Im Innenhof existiert noch altes Wildpflaster aus verschiedenen Epochen, hier Granit, dort Katzenkopfpflaster und an anderen Stellen Kieselpflaster. Dieses ist durch die Bauarbeiten teilweise beschädigt, teilweise noch unter dicken Erdschichten verborgen, und wird durch uns wieder nach und nach geborgen und hergerichtet. Besonders stolz sind wir auf den begonnenen Wiederaufbau der „Tonne“, dem alten ebenerdigen Gewölbekeller. Mithilfe von Freunden wurde nach traditionellem Vorbild eine Bogenlehre aus Holz gebaut und der eingestürzte Gewölbebogen mit passgenau ausgesuchten Plänersteinen und selbstgestampftem Lehm als Mörtel wieder aufgebaut.



Märchenaufführung



Interview mit dem ZDF



Kräutergarten

Und natürlich kommen die gemeinsamen Feste, Grill- oder Lagerfeuerabende nicht zu kurz: Bei der Grundsteinlegungsfeier mauerten wir Pläne, Fotos, Zeitungen und Geldstücke in eine der Natursteinmauern ein. Schon seit einigen Jahren wird immer am 30. April das Hexenfeuer auf dem Grundstück angezündet. Im letzten Jahr haben wir einen idyllischen kleinen Weihnachtsmarkt im tiefverschneiten Hof für Nachbarn, Freunde, Verwandte und Bekannte organisiert, mit Kinderflohmarkt und Gulasch vom Lagerfeuer. Das hat allen Beteiligten so großen Spaß gemacht, dass wir auf jeden Fall über eine Nachfolge nachdenken. Das

250jährige Jubiläum des Faustschen Weingutes wäre ein guter Grund dafür. Vom allgemeinen Interesse am Bau und dem Fortschritt zeugen nicht nur die vielen Passanten, die gerne einmal auf den Hof schauen, sondern auch die zahlreichen Artikel in örtlichen Zeitungen. Sogar das ZDF war im Rahmen eines Beitrages über „Eigenheim und Energieeffizienz“ vor Ort. Der positive Einfluss dieses Wiederaufbaues ist in der gesamten Hebbelstraße zu spüren, das bestätigten uns verschiedene Nachbarn – und wir sind froh, diese Änderung mit erlebt und mitgestaltet zu haben.



gemeinsame Lagerfeuer



beim Lehmstampfen



Wiederaufbau des Tonnengewölbes



Verantwortung

unser Dank an die Familie Faust



Passivhaus neben historischem Altbau

Wir sind uns bewusst, dass wir mit der Sanierung und dem Erhalt dieses historischen Hofes eine hohe Verantwortung übernommen haben: das Lebenswerk der Familien Müller und Faust kommenden Generationen zu erhalten und auch erlebbar zu machen. So haben wir bereits erste Führungen über den Hof angeboten: einer Schulklasse der benachbarten Grundschule im Rahmen des Sachunterrichts, sowie einer Wandergruppe, die die historischen Dorfkerne in Dresden aufspürt und besichtigt. Die Resonanzen waren durchweg positiv. Geplant ist auch ein kleiner Ausstellungsraum mit historischen Akten und

Funden, zum Beispiel in unserer wiederaufzubauenden Gewölbtonne.

Die Nachbarn entlang der Hebbelstraße sind auch häufig bei unseren Festen zu Gast und dankbar für den Erhalt des Hofes.

Wir alle spüren deutlich eine Zunahme der Aktivitäten in der Hebbelstraße: ein weiteres Haus wurde gleich nebenan gebaut, mehrere brachliegende Grundstücke stehen inzwischen zum Verkauf und das kleine Freibad gegenüber wird endlich saniert. Ob das alles mit dem Wiederaufbau unseres Weingutes zu tun hat? Wir hoffen es :-)



Anlagen:

stellvertretend für die 5 Häuser / 7 Wohnungen möchten wir nur 2 Beispiele genauer dokumentieren: Die Sanierung des historischen Wohnstallhauses unter Erhaltung des originalen Natursteinmauerwerkes, sowie der einzeln stehende Neubau, ein Passivhaus in Holzständerbauweise mit Zelluloseeinblasdämmung.

Bei Bedarf können wir natürlich auch sämtliche Pläne der anderen Häuser zur Verfügung stellen

Lageplan
Baupläne
Installationspläne HLS
ENEV Nachweis Passivhaus
Gebäudenergiepass

Zeitungsartikel



Baugemeinschaft Faustsches Weingut
Hebbelstraße 26
01157 Dresden

Dirk Lohe
Tel. 0170 / 53 86 911
info@faustschesweingut.de

<http://www.faufstschesweingut.de>

