



KAMINBAU

Factory

Ihr Planungs- und Lösungspartner

Tel. 0 92 28 / 96 95 Stadter Johannes
 Fax 0 92 28 / 96 94 Am Reuther Berg 20
 info@kaminbau-factory.de 95359 Kasendorf

Kaminbau – Kaminsanierung

www.kaminbau-factory.de

www.wirthbedachungen.de

Rund ums Dach...
 Naturschieferarbeiten
 Steildach - Flachdach
 Fassadenbau - Gerüstbau
 Bauspenglerei - Blitzschutz
 Fenstersysteme fürs Dach
 Gründächer - Dämmungen
 Solar- und Photovoltaikanlagen
 Prefa- Aluminium-Dachsysteme
 Balkon- und Terrassensanierungen
 Abdichtungen mit Flüssigkunststoff

Dächer und mehr

WIRTH
 BEDACHUNGEN

Langesbühlweg 2 · 95179 Geroldsgrün/Steinbach · Tel. 0 92 88/82 16



TRÖGER

E L E K T R O

Telekommunikations- & Netzwerktechnik
Elektroanlagenbau • Elektroinstallationen
Photovoltaikanlagenbau

Stopfersfurth 12, 95100 Selb, Tel. 09287/67218, Fax 09287/964172
www.elektro-troeger-selb.de • info@elektro-troeger-selb.de



röhrling
GmbH

- Dach
- Fassade
- Gerüstbau
- Blitzschutz
- Bauflaschnerei
- Sonnenkollektoren

NEU: Wärmebildkamera zum Aufdecken von Energieverlusten an Ihrem Wohnhaus.

Solar
na klar

Ziegelhüttenweg 24
 95111 Rehau
 Tel. 0 92 83 / 13 48
 Fax 0 92 83 / 50 19
roehring-dach@t-online.de

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Weiß

Vordorfermühle 41 Tel.: 09232/881360
 95709 Tröstau Fax 09232/881316
www.ibewert.de info@ibewert.de



**Energieberatung, Energieausweis,
 Energiepass für Wohngebäude,
 Nichtwohngebäude, KMU's, Immobilienbewertung,
 Wertermittlung, Blower-Door-Test, Thermografie,
 Schäden an Gebäuden**



Planungen
Erdarbeiten
Pflasterarbeiten
Aussenanlagen
Maurerarbeiten
Stahlbetonarbeiten
Bautenschutz
Altbausanierung
Putzarbeiten

Heinrich Fiedler
 Wohnbau GmbH
 Neue Str. 10
 95188 Issigau
 Tel.: 09293 / 529

Hightech in historischem Gewand

Intensives Ochsenblutrot, Fachwerk und schiefe Wände, gepaart mit modernen Elementen. Keine Frage, das Haus von Uwe Zitzmann am Marktredwitzer Zipprothplatz sticht heraus. Nachdem er das historische Gebäude 2006 gekauft hat, laufen seit fünf Jahren aufwändige Renovierungsarbeiten.

von Tina Eckardt

Es ist die Liebe zum Detail, die Uwe Zitzmann hin und wieder zum Verhängnis wird. Hier eine liebevoll herausgearbeitete Natursteinwand, dort ein freigelegtes Fachwerk und wieder an anderer

Wärmende Wände

Von Berufs wegen tobt sich der Experte auf seiner Baustelle mit allen technischen Feinheiten aus: Die Wände sind mit 200 Millimeter starker Mineralwolle (Wärmeleitstufe 035) und das Dach mit 160 Millimeter dicken PU-Hartschaumplatten (Wärmeleitstufe 024) gedämmt. Für die Heizung sorgen eine großzügig dimensionierte, dachintegrierte Solarthermieanlage, ein wasserführender Pelletsofen mit einer Leistung von zehn Kilowatt im Erdgeschoss sowie ein weiterer Kaminofen im Obergeschoss. Ein 1000 Liter fassender Pufferspeicher ist das Herzstück des Systems. Das warme Wasser wird im Durchflussprinzip erwärmt.

Um das historische Flair nicht zu stören, verzichtet Zitzmann im ganzen Haus auf Heizkörper. Stattdessen strahlt eine in den Wänden versteckte Flächenheizung behagliche, gleichmäßige Wärme aus. Und die Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 3,63 kWp produziert auf dem Dach Strom aus Sonnenenergie. Eine Zisterne mit sechs Kubikmetern Fassungsvermögen speichert das Regenwasser, das für die Toilette, Waschmaschine und fürs Gießen verwendet werden soll. „Wir produzieren definitiv mehr Energie, als wir verbrauchen“, berichtet Zitzmann. Schließlich ist das Haus, wenn es fertig ist, vom Primärenergieverbrauch her noch besser gestellt als ein Passivhaus.

Bei einem Rundgang durch das Kleinod in der Hohen Gasse 1 merkt man Uwe Zitzmann an, dass er sich mit Leib und Seele in die Sanierung stürzt: Seine braunen Augen leuchten, wenn er neugierige Baustellengäste durch die einzelnen Räume führt, die Informationen sprudeln geradezu aus ihm heraus. Im Erdgeschoss mit dem historischen Tonnengewölbe sind die Büroräume und der Besprechungsraum für sein Ingenieurbüro geplant. „Früher wurde das Gewölbe als Stall, später als Kupferschmiede genutzt“, weiß



Kunstvolle Ornamente zieren die Original-Haustür – viel zu schade zum Entsorgen. Sie wurde originalgetreu aufbereitet und präsentiert sich jetzt einladend, wärmedämmend und dank Dreifach-Verriegelung einbruchssicher. Foto: -eck

Stelle kämpft er mit störrischen Betonschächten. Doch der Ingenieur ist Perfektionist und deshalb dauern die Bauarbeiten an seinem Haus im Rawetzer Stadtteil Dörflas nun doch länger, als geplant. Eigentlich wollte er schon längst fertig sein. Das Gebäude steht zwar nicht unter Denkmalschutz, dennoch hat es viele historische Besonderheiten. „Es stammt vermutlich aus dem 17. oder 18. Jahrhundert“, sagt Uwe Zitzmann. Er sieht die Endlos-Baustelle, in die er viel Eigenleistung einbringt, als eine Art Pilotprojekt. „Ich möchte zeigen, dass energieoptimiertes Bauen auch bei historischen Gebäuden möglich ist“, sagt der Ingenieur für Energie-, Umwelt- und Solartechnik. „Wenn wir fertig sind, hat es eine 30 Prozent höhere Energieeffizienz als ein Neubau.“

Zitzmann. In Zukunft wird er in dem repräsentativen Ambiente seine Kunden empfangen. Der Besprechungsraum hat eine Dübeldacke, die Balken liegen „Mann an Mann“, also direkt nebeneinander. Als Zitzmann und seine Helfer den Putz abgeschlagen haben, kamen originale Fensternischen zum Vorschein, die dahinter verborgen lagen. Jetzt liegen sie frei, die Natursteinmauer blüht hier und da als effektvoller Blickfang an den verputzten Wänden hervor.

Fortsetzung auf
Seite 17





Fortsetzung von
Seite 16

Die oberen beiden Stockwerke nutzt Zitzmann als Wohnbereich. Schon wenn man die Treppe hochsteigt fallen im ersten Stock die antik anmutenden Fliesen im Flur auf: Der Hausbesitzer vermutet, dass dies noch die Original-Fliesen von früher sind – vermutlich mehr als 100 oder 200 Jahre alt. Die Flurdecke hat Zitzmann in wochenlanger Arbeit selbst gezimmert, aus den alten Holzschindeln vom Dach. „Ich versuche, so viele Original-Baustoffe wie möglich zu integrieren“, sagt er. Das fällt vor allem im Badezimmer im ersten Stock auf: Hier ist ihm ein beeindruckender Stilmix aus alt und neu gelungen: Aus alten Bruchsteinen, die anderswo im Haus herausgeschlagen wurden, hat er eine Mauer gezogen, an der einmal die freistehende Badewanne ihren Platz finden wird. Dahinter hängt diskret versteckt die Toilette. Der Clou: In der Mitte der Natursteinmauer sitzt eine verborgene Wandheizung, die die Steine aufheizt. Auch die Dusche wurde mit Natursteinen gemauert, sogar die Ablageschälchen für Duschgel und Shampoo sind bearbeitete Natursteine aus dem alten Haus. Die bodengleiche Dusche ist mit einer Wand- und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Mit den dunklen Schieferfliesen, die sich auf dem Boden, der Mauer und dem Fensterbrett wiederfinden und der Duschtür aus Glas fügen sich die Natursteine in das Bild einer stimmigen Wohlfühlloase ein. Man merkt, dass sich Zitzmann Gedanken gemacht hat – zum Beispiel an der versteckten Wandheizung hinter dem Badspiegel: „Das hat den Vorteil, dass er nie beschlägt.“ Sehr praktisch, gerade wenn's nach dem Duschen mal schnell gehen muss.

Am Gerberhaus orientiert

Im Gästezimmer ist Zitzmann auf altes Fachwerk in der Wand gestoßen. „Zu schade zum Zubauen“, sagt er. Deshalb ist jetzt eine dekorative Nische mit Natursteinmauer und restauriertem Fachwerk entstanden, die mit Spot-Lichtern in Szene gesetzt wird – hier wird die Übernachtung zum Erlebnis.

Auch die doppelt verglasten Sprossenfenster sind an die originalen von früher angelehnt. „Wir haben uns unter anderem am gegenüberliegenden Gerberhaus orientiert“, informiert der Ingenieur. Die Sprossen seien beispielsweise im gleichen Verhältnis wie beim Gerberhaus angeordnet und die Fenster sitzen nach vorne versetzt direkt in der Wärmedämmung, um sich von außen harmonisch in das bestehende Ensemble der Umgebung einzufügen.

Ein absolutes Highlight ist der offene Wohn-Essbereich im zweiten Stock. Handbehauene Balken – teilweise mit alten Zimmermannszeichen – liegen frei, der ungehinderte Blick auf den Spitzgiebel ist möglich. Große Menschen müssen zwar aufpassen, dass sie den neun

Querbalken geschickt ausweichen, aber das natürlich-historische Flair macht diesen Umstand wieder wett. Um Licht in den früher ungenutzten Dachboden zu bringen, hat Zitzmann Wände durch Glas ersetzt und zwei großflächige Dachfenster eingebaut. Nun wirkt das Obergeschoss einladend und lichtdurchflutet. Vom Essbereich aus gelangt man in die knallrot lackierte Küche, die Zitzmann bewusst modern gestaltet hat. „Das war gar nicht so einfach, weil es hier keinen einzigen rechten Winkel gibt“, verrät der Ingenieur. Diesen Umstand habe er mit Wangen und einem Rollschrank geschickt umgangen.

Blick über ganz Rawetz

Auch hier flutet Licht in den Raum, unter anderem durch eine riesige Balkontür, die in den Innenhof führt. Alt und neu treffen dort aufeinander, denn Zitzmann hat eine Holztür mit uralten Beschlägen an den Zugang zum Lastenaufzug angebracht – natürlich wärmege-dämmt. Über eine verzinkte Stahlterrasse geht's auf die neue Dachterrasse. „Von hier aus kann ich über ganz Rawetz schauen“, schwärmt der Häuslebauer und lässt seinen Blick schweifen. Hier hat er es sich so richtig schön gemacht: Zum Beispiel mit den Bier- und Sektkühlern, die in die Mauer eingelassen sind.

Das Haus am Zipprothplatz ist ein Mammutprojekt – zumindest, wenn man wie Zitzmann, viel Eigenleistung einbringt. Mitte des nächsten Jahres will er fertig sein – Endspurt. „Wenn das Haus fertig ist, soll es eine Art Schaufenster sein“, so Zitzmann. Dann nämlich will er seine Kunden und Besucher sogar durch seinen Wohnbereich führen und zeigen, was man aus so einem alten Häuschen noch alles rausholen kann.

Fortsetzung auf
Seite 18



AUF ALT GETRIMMT

Im Lesezimmer – mit zwei Metern der niedrigste Raum im ganzen Haus – hat Uwe Zitzmann zu einem pffiffigen Trick gegriffen: Die Balken an der Zimmerdecke wirken wie gekalkt, dabei handelt es sich um Wandfarbe. Den charmanten Effekt erzielt man so:

- Balken mit einer Drahtbürste kräftig bearbeiten
- Jetzt streicht man sie mit einer gewöhnlichen weißen Wandfarbe, die diffusionsoffen sein sollte
- Mit einem Teller- oder Vibrationsschleifer abschmiegeln – die Wandfarbe geht teilweise wieder ab, es entsteht der Effekt von weiß gekalkten Balken.



Wir fertigen mit neuester CNC-Technik



Küchenarbeitsplatten aus GRANIT und MARMOR



**WOLFRUM
GRANIT**
Wohndesign
95119 NAILA

Telefon 0 92 82 / 2 39
Fax 0 92 82 / 86 59

- Holzbau
- Innenausbau
- Treppenbau
- Bedachungen
- Blecharbeiten
- Photovoltaik

ZIMMEREI
Holzbau · Bedachungen
G. KÖGEL

Schimmendorf 25 · 95336 Mainleus
Tel. 09229 98016 · Fax 09229 98018
info@zimmerei-koegel.de · www.zimmerei-koegel.de

TR BAU

Thorsten Ruppert

Mauer-, Beton-, Putz-,
Estrich- und Baggerarbeiten,
Edelputze, Sanierungen,
Kaminsanierungen,
Pflasterarbeiten



Nußhardtstraße 23 · 95213 Münchberg
Tel. 09251/437362 · Fax 09251/437340 · ruppert.thorsten@freenet.de

welsch
Containerservice

Steffen Welsch
Leutenberg 12
95707 Thiersheim

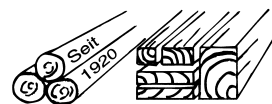
0171 4972847 | 09233 775646
www.welsch-containerservice.de
info@welsch-containerservice.de

Wir haben ständig auf Lager:

Versch. Kanthölzer, Bretter, Bohlen, Latten,
Nut- und Federbretter.

Auf Wunsch getrocknet, gehobelt und imprägniert.
Einschnitt von Bauholz nach Liste und Lohnschnitt.

Kommen Sie doch vorbei – wir würden uns freuen.



Ottmar Kießling

**Säge- und Hobelwerk
95236 Stammbach**

Mühlstr. 16 · Tel. 09256/285 · Fax 8195

Wüstenrot Service-Center ■ Verkaufsleitung Bert Mai

Seit 20 Jahren Ihre kompetenten Berater für

- Baufinanzierungen
- Versicherungen
- Geldanlagen

Bert Mai, Klaus Fröhlich, Erwin Hoffmann

■ Bismarckstraße 17
95028 Hof · Telefon 09281/2021

Sie finden uns vorübergehend in der Jahnstraße 9, 95030 Hof



wüstenrot

Wüstenrot & Württembergische.
Der Vorsorge-Spezialist.

Ein Haus, drei Etagen

Das ursprünglich 95 Quadratmetern, in denen nur fünf Räume bewohnbar und mit einzelnen Öfen beheizt waren, hat Uwe Zitzmann insgesamt 249 Quadratmeter gemacht: 172 Quadratmeter Wohnfläche und 77 Quadratmeter gewerbliche Nutzfläche. Das historische Haus ist folgendermaßen aufgeteilt.

- **Erdgeschoss:** Ingenieurbüro im Gewölbe mit Besprechungsraum, Lagerraum, Technikraum und Toiletten
- **Erster Stock:** Wohnbereich mit Flur, Toilette, Lesezimmer, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Bad, Hauswirtschaftsraum und Gästezimmer
- **Zweiter Stock:** Wohnzimmer, Toilette, Essbereich, Speisekammer, Küche mit Zugang zum Innenhof, der ebenfalls im zweiten Stock liegt.
- **Dachterrasse:** Vom Innenhof aus führt eine verzinkte Stahltreppe auf die 27 Quadratmeter große Dachterrasse.



Vorher: Die Aufnahme aus dem Jahr 1984 zeigt das urtümliche Fachwerkhaus vor der Sanierung. Foto: privat



Sanierung mit viel Liebe zum Detail: Diese uralte Tür mit antiken Eisenbeschlägen war ursprünglich im Innenbereich. Kompletts wärmedämmend bildet sie nun vom Innenhof aus einen Zugang zum Lastenaufzug.



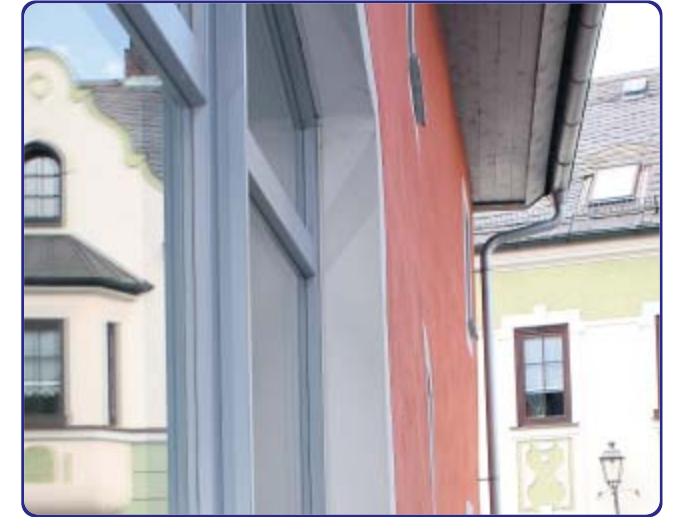
Das Bad ist zwar noch in der Bauphase, dennoch lässt sich vermuten, dass hier ein absoluter Wellness-Tempel entsteht. In der Trennwand aus originalen Naturbruchsteinen sitzt eine Flächenheizung, die Wärme abstrahlt. Links findet später die Badewanne ihren Platz.



Ganz schön pfiffig: Auf seiner riesigen Dachterrasse möchte Uwe Zitzmann das ein oder andere Gläschen Sekt oder Wein genießen. Wie gut, dass er in die Mauern gleich passende Getränkeköhler in Form von runden Hohlziegeln eingelassen hat. Von der Dachterrasse aus genießt der Hausherr nach seinem Einzug einen Blick über ganz Marktredwitz.



Selbst in der Dusche kommen keine schönen Einheits-Accessoires zum Zug. Statt Standard-Eckregalen aus dem Baumarkt findet man hier Duschgel- und Shampoo-Ablageflächen aus Natursteinen. Die stammen natürlich alle aus dem Haus.



Großzügige Glasfronten lassen viel Licht in den Altbau. Im Erdgeschoss, das mit einem repräsentativen Gewölbe aufwartet, richtet Zitzmann sein Ingenieurbüro ein. Hier möchte er Häuslebauer zu energetischen Aspekten beraten – er weiß, wovon er spricht.

ZAHLEN & FAKTEN

- Baujahr vermutlich 17. oder 18. Jahrhundert; 1897 erstmals urkundlich erwähnt
- 172 Quadratmeter Wohnfläche, 77 Quadratmeter gewerbliche Nutzfläche, insgesamt 249 Quadratmeter
- Finanzierung:
 - 50 000 Euro: KfW CO₂-Gebäudesanierungsprogramm (Kredit)
 - 50 000 Euro: KfW Wohnraum Modernisieren – Öko-Plus (Kredit)
 - 50 000 Euro: LBS-Bausparvertrag (LBS-F6+, Kredit)
 - 50 000 Euro: Eigenkapital
 - 3 990 Euro: Solarförderung
 - 100 000 Euro: Eigenleistung
- Uwe Zitzmann hat sehr viel selbst gemacht an seinem Haus. Zudem hat er in seinem Ingenieurbüro zwei Männer angestellt, „die immer, wenn Luft war, auf der Baustelle eingesetzt wurden“.
- Elektrik: Steuerung über ein zentrales EIB-Bussystem. Dafür wurden mehrere Kilometer Kabel verlegt. Dies ist eine programmierbare Gebäudesystemtechnik, mit der auch das zentrale Steuern von Licht, Steckdosen, Multimedia oder Jalousien mittels eines Touchscreens möglich ist.
- Energieeffizienz: 30 Prozent weniger als ein Neubau
- Fertigstellung: Mitte 2013

Fachwerk und schiefe Wände, gepaart mit modernen Elementen

Es ist zwar noch lange nicht fertig, dennoch präsentiert sich Uwe Zitzmanns Haus am Marktredwitzer Zipprothplatz schon heute als echtes Schmuckstück. Die rote Farbe ist ein toller Blickfang und passt perfekt zu den modernen Aluminium- und Stahlelementen (rechts oben, Küchenfenster und Dachterrasse) sowie zu den liebevoll sanierten grauen Fachwerkelementen und Fensterrahmen (vorne). Fotos: -eck



Bauherr Uwe Zitzmann ist ein echter Selfmade-Man und auch nach Jahren auf der Baustelle mit Feuereifer dabei: „Ich finde immer wieder neue Ecken, die mir besonders gefallen.“ Sein Haus atmet Geschichte, so wie diese handbehauenen Balken im Wohn-Ess-Bereich.