

# Nachhaltig saniert

Umbau und Sanierung des Tannerhofs in Bayrischzell mit Holz

**Bauherr**  
Tannerhof GmbH & Co. KG,

**Architekten**  
Florian Nagler Architekten,  
München

**Tragwerksplaner**  
Merz Kley Partner, Dornbirn

**Ausführung Holzbau**  
Anton Bammer Zimmerei,  
Gmund (Aufstockung)

Zimmerei Josef Vogt,  
Fischbachau (Lufthütten)

**Standort**  
Tannerhofstraße 32  
Bayrischzell

www.nagler-architekten.de  
www.natur-hotel-tannerhof.de

**Fotos Abbildungen**  
Rainer Hofmann  
(aktuelle Fotos)

Florian Nagler Architekten,  
(Bestand, Grafiken)

Tannerhof (Bestand)

Tannerhof, der Name steht für 100jährige Tradition in Sachen Entschlackung, Entgiftung und Regeneration. Inzwischen wurde das Sanatorium aus dem Baujahr 1904 umgewandelt in ein familiäres Gesundheits-Hotel. Die neue und ergänzende Architektur wartet mit viel Holz, viel Glas und jeder Menge Freiraum für die Gäste auf. So gelang die Verbindung von traditioneller Gebäudeanmutung und zeitgenössischer Architektur. Eine behutsame funktionale und energetische Sanierung passten die Planer dem nachhaltigen Gesamtkonzept des Hauses an.

Von Eva Mittner

Das weitläufige Areal rund um den Tannerhof in Bayrischzell auf 850 Höhenmetern ist für Erholung und Heilung der ideale Ort: Exponierte Lage mit Blick auf den Wendelstein, viel gesunde Luft und



Historische Aufnahme des Tannerhofs

Natur soweit das Auge reicht. Das Gesundheits-Hotel Tannerhof selbst bietet dazu die passenden medizinischen Behandlungen und Wellness-Arrangements an. Seit seiner Gründung ist das Haus in Familienbesitz, es wurde bis 2011 als Sanatorium geführt. Nach Jahrzehnten des Sanatorium-Betriebs hatte der Gebäudekomplex eine Runderneuerung nötig.

Daher beschlossen die Eigentümer die bestehende Bausubstanz zu modernisieren, energetisch zu sanieren und um attraktive Details zu ergänzen. Mit persönlichem Einsatz und großen finanziellen Anstrengungen haben die Bauherren durch die umfangreiche Sanierung das Natur-Hotel für die Zukunft positioniert.

**Gute Zusammenarbeit bei engem Zeitplan**

Die traditionelle Hofanlage wurde zu unterschiedlichen Zeitpunkten des vergangenen Jahrhunderts errichtet und mehrfach erweitert



Areal und Hotel im Modell



Moderne auf den zweiten Blick: Traditionelle Bauform in zeitgemäßer baulicher Umsetzung



Die Orangerie erhielt einen Sonnenschutz aus Holzlamellen.



Fertige Situation und Baustellenansicht Bereich Orangerie

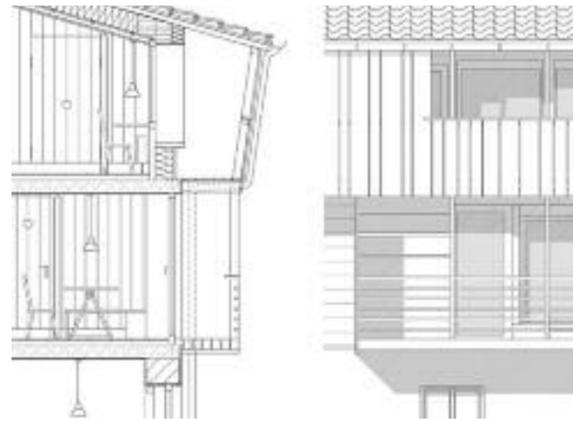
und umgebaut. Beim Schritt vom Sanatorium zum Hotel galt es jedoch zu beachten: Mit dem neuen Bauantrag musste zunächst eine Anpassung an das geltende Baurecht, speziell an die Beherbergungsstättenverordnung, erreicht werden.

Die Eigentümer ließen den gesamten Gebäudekomplex sanieren, umbauen und weiterentwickeln. Für die Realisierung der Umgestaltung haben sich die Betreiber selbst viel Kreatives einfallen lassen und mit Florian Nagler Architekten aus München ein innovatives Planer-Team ins Boot geholt. Die Architekten entwickelten einen Masterplan, der die umfassenden Modernisierungs-Maßnahmen und die Erweiterung des Hauses in einem Zeitrahmen von neun Monaten vorsah. „Wir hatten uns vorgenommen, trotz vieler Neubauten die besondere Identität und Atmosphäre des Tannerhofs beizubehalten.“ berichtet der Architekt Florian Nagler. Um das Anwesen zukünftig als Gesundheits-Hotel weiterführen zu können, sollte das vorhandene Ensemble „entschlackt“ und sein Hofcharakter gestärkt werden. Das ist mehr als gelungen.

Das Herzstück auf dem Gelände ist der einladende Innenhof – darauf wurden alle Neubauten architektonisch ausgerichtet. In intensiver Absprache aller beteiligten Experten hat man die Eingriffe im Altbestand auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt – dennoch war der Zeitplan für die gesamte Bauphase recht sportlich.

#### Sanierungskonzept

Heute zeigt sich das Hotel wieder als Vorzeigebispiel für medizinische Anwendungen in Verbindung mit Kur-Urlaub, diesmal unter dem Aspekt der Moderne: wenig Beton, viel Glas, viel Holz, weite und luftige Räume. Bis das möglich war, mussten aber einige Hürden überwunden werden. Die Modernisierung bestand im Wesentlichen aus folgenden Aufgaben:



Detailschnitt/-ansicht Aufstockung



Detailschnitt/-ansicht Hüttentürme

- Generalsanierung des Haupthauses
- Aufstockung in Holzbauweise
- Verbindung der Gebäudeteile
- Modernisierung der Außenfassaden
- Dämmung und Isolierung des Daches und der Wände
- Erneuerung der Haustechnik
- Gestaltung Barrierefreiheit
- Anpassungen an aktuelle Brandschutz-Anforderungen
- Energetische Optimierung.

#### Zusammenspiel von Innen- und Außen

Umfangreiche Sanierungsarbeiten im ältesten Teil des Hauses – der Alten Tann – waren der erste und einer der wichtigsten Schritte im Bauprozess. Dazu ließ man im hinteren Teil der Alten Tann einen Anbau errichten, von dem aus nun die verglaste Orangerie als Verbindungsbau zum Badehaus führt. Anbau und Orangerie brachten die Planer damit auf eine Ebene. Da die Alte Tann – ein im 18. Jahrhundert erbautes Bauernhaus – denkmalgeschützt ist, mussten die Sanierungsmaßnahmen streng nach den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes erfolgen. Aus diesem Grund entschieden die Planer, die Geschosshöhen der Alten Tann als Grundlage für die Planung und Ausführung des Anbaus sowie der Orangerie zu übernehmen. Im Anbau der Alten Tann wurde mit den schwellenlosen Ausgängen sowie Personenaufzügen für die notwendige Barrierefreiheit gesorgt.

#### Aufstockung und Erweiterung der Alten Tann

Das angebaute sogenannte Bettenhaus aus den 1950er Jahren sowie das nicht mehr zeitgemäße Dach der Alten Tann wurden komplett rückgebaut.

## ARCHITEKTUR + TECHNIK Sanierung Tannerhof



Hüttentürme im Gelände

Der Dachstuhl der Alten Tann wurde angehoben und ausgebaut. Alle tragenden Wände im neuen Dachgeschoss sind massive Brettsperrholzelemente. Die Dachkonstruktion ist ein Pfettendach mit aufliegenden hohen Sparren, zwischen denen sich das Dämmpaket befindet.

Die Alte Tann bildet heute gemeinsam mit dem neu errichteten Ergänzungsanbau das Hauptgebäude des Ensembles. Dieses wartet nun mit Rezeption, Restaurant-Räumen und komfortablen Gästezimmern auf. Das durchgehende Dach verbindet Altbau und neuen Anbau im Stil der traditionellen Einfirstbauernhöfe. Das ausgebaute Dachgeschoss hebt sich deutlich durch einen auskragenden Umgang mit heller Holzverkleidung, den sogenannten „Koben“ ab. Eine von Wind und Wetter geschützte Loggia ist jedem Gästezimmer zugeordnet. Die Loggien bestehen aus einer vorgehängten Holzkonstruktionen aus heimischer Fichte.

Das nördlich gelegene Badehaus dagegen wurde lediglich im Inneren saniert. Es bekam eine neue Außenwandverkleidung in Boden-Deckel-Schalung aus der gleichen hellen Fichte.

Die neue „Orangerie“ setzte man vor den auf der Gebäuderückseite liegenden Verbindungsbau zwischen Alter Tann und Badehaus. Genau darüber entstanden im Oberschoss neue Balkone für die Hotelzimmer. Für die Balkone und Wandverkleidungen kam ebenfalls vorwiegend Fichtenholz zum Einsatz.

Ein weiterer Renovierungsschritt sah den Austausch einzelner Fenster vor. Soweit wie möglich wurden im Bestand jedoch die alten Fenster erhalten und neue unbehandelte Holzfenster eingesetzt.

„Den Unterschied zwischen alten und neuen Fenstern nimmt man kaum wahr. Im Bestand haben wir die neuen Fenster den alten bewusst angepasst. Energetisch sind sie allerdings auf dem neuesten Stand“, so Florian Nagler.

Für die Qualität der vorhandenen Bausubstanz sprach, dass keinerlei feuchte Mauerwerksstellen oder Schimmel auftraten. Schadstoffbelastete Materialien fand man ebenfalls nicht.

#### Herausforderung Brandschutz

Eine spezielle Herausforderung für den Brandschutz stellte die geplante Aufstockung der Alten Tann als Holzbau dar. Die Anforderungen der Bauaufsichtsbehörde lautete primär, die bestehenden Rettungswegsituationen zu verbessern.

Nach mehreren Bestandsbegehungen entschlossen sich die beauftragten Brandschutzexperten von HHP Süd aus Ludwigshafen/Rhein für eine vorbeugende Maßnahme, die der eigentlichen Bauaufgabe vorangestellt wurde. Da nur ein Rettungsweg vorhanden war, galt es, in einem ersten Schritt den bestehenden sicherheitsrelevanten Status zu verbessern. Zusätzliche Leiterabstiege an den Balkonen wurden hergestellt und einzelne Bereiche vorübergehend außer Betrieb genommen, so dass der Beherbergungsbetrieb bis zur eigentlichen Baumaßnahme ungestört weiterlaufen konnte.

Darauf aufbauend wurde ein umfassendes Gesamtbrandschutzkonzept für alle Gebäudeteile erstellt. Die notwendigen Anpassungen zum heutigen Baurecht wurden bewertet und ein ausführlicher Plan gemäß Bauvorlage einschließlich CAD-Konzeptvisualisierung erstellt. Die Maßnahmen an den Rettungswegen waren vorab vollständig umgesetzt worden.

Jetzt galt es, die bauliche Trennung beziehungsweise Abschottung zwischen den einzelnen Gebäuden, diese sind über unterirdische Gänge miteinander verbunden und innerhalb der Gebäude zwischen den Geschossen, zu realisieren. Die vorhandenen und geplanten Holzbaukonstruktionen stellten dabei die besondere

#### Projektdaten

Projektgröße:  
BGF 6.330 m<sup>2</sup>  
BRI 20.167 m<sup>3</sup>

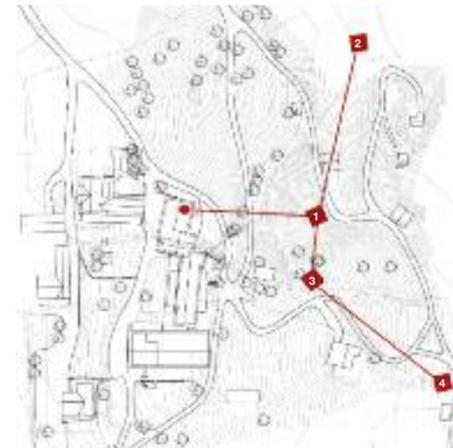
#### Auszeichnungen

Die Regierung von Oberbayern förderte das Projekt. Das Ensemble erhielt inzwischen mehrere Architektur-Preise und Auszeichnungen:

- Wettbewerb „Aktuelle Architektur in Oberbayern 2012“
- Deutscher Holzbaupreis 2013 (Bauen im Bestand)
- Bayerischer Tourismus Architektur Preis 2013
- BDA Preis Bayern 2013
- BDA Architektur Preis Große Nike 2013
- Artouro Bayerischer Tourismus Architektur Preis 2013 (Nominierung)
- DAM Preis für Architektur in Deutschland 2013
- GEO Saison Ranking 2014



Das Nahwärme-Leitungsnetz versorgt Lufthütten und zentrale Gebäude



Alte Hütte - neue Hütentürme. Das Wohnen in Lufthütten mit Abstand zum Haupthaus hat im Tannerhof Tradition.

Aufgabenstellung dar: „Standard-Möglichkeiten existieren in solchen Fällen nicht. In Abstimmung mit den Planern und den Prüf-sachverständigen für Brandschutz mussten Einzelfall-Lösungen erarbeitet werden.“ – berichtet der Brandschutz-Experte Enrico Dammköhler.

Zum Beispiel ließ man an den vollständig aus Holz errichteten mehrgeschossigen Baukörpern der Lufthütten ein spezielles Rettungssystem mit Notfallfluchtleitern installieren. In Ergänzung zu den baulichen Maßnahmen ließ man auch spezielle Gefahrenmeldeanlagen, Rauchmelder mit Aufschaltung auf die örtliche Feuerwehr sowie Rauchabzüge in den Treppenträumen einbauen. Vielfältige Vorsorge wurde von den Betreibern auch im Bereich des organisatorischen Brandschutzes getroffen: Ein Brandschutzbeauftragter wurde ernannt und ausführliche Fluchtwegpläne ausgearbeitet. Somit ist der Tannerhof in punkto Sicherheit auf dem neuesten Stand.

#### Energiekonzept

Ziel der energetischen Konzeption für den Tannerhof war es, ein Maximum an Ökologie zu erreichen, ohne den Charakter des historischen Gebäudeensembles zu beeinträchtigen. Eine Herausforderung bestand darin, die etwas abseits im Wald gelegenen neuen Lufthütten mit nachhaltiger Energie zu versorgen.

Folgende Wege wurden dafür beschritten:

- weitreichende Reduktion des Wärmebedarfes in einem für Denkmalschutz und Gestaltung möglichen Maß
- Erzeugung der verbleibenden erforderlichen Wärmeenergie auf nahezu CO<sub>2</sub>-neutrale Weise
- zusätzlich wurden in den Bereichen mit hoher Belegungsdichte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorgesehen, welche

den Energiebedarf reduzieren und die Behaglichkeit verbessern.

**Wärmeerzeugung:** Aufgrund der ländlichen Lage mit einer weitreichenden Holzversorgung aus der unmittelbaren Umgebung und aufgrund der CO<sub>2</sub>-Neutralität des Brennstoffs wählte man eine Wärmeerzeugung mit dem Energieträger Holzhackschnitzel. Eine Nahwärmeleitung in den Gebäuden des Kernensembles und zu den außenstehenden Lufthütten verteilt die Wärme von der Heizzentrale aus. Auch das Schwimmbad und der Saunabereich werden auf diesem Weg versorgt.

Ein Holzhackschnitzelkessel belädt zunächst einen Pufferspeicher von dem aus die Wärme weiter verteilt wird. Der Pufferspeicher ermöglicht den Betrieb des Kessels mit optimalem Wirkungsgrad. Eine Förderanlage beschickt den Kessel vollautomatisch, so dass sich ein geringer Wartungsaufwand ergibt.

Der umfangreiche Einsatz von Holz in den sanierten Bereichen sowie die Errichtung der Neubauten in massiver Holzbauweise gewährleisten eine weitreichende Nachhaltigkeit bereits im Rahmen der Baumaßnahmen.

Mit der am Tannerhof realisierten Baukonstruktion und Energieversorgungsstrategie wurde ein wegweisender Ansatz umgesetzt, um Bautradition, Neubau und Nachhaltigkeit in Einklang zu bringen. In einer primärenergetischen Betrachtung wurde für ein heterogenes, teilweise historisches Gebäudeensemble, der Niedrigenergiestandard erreicht. Auf diese Weise wird die Intention des Gebäudeensembles, bei der es um die Themen Gesundheit und Leben im Einklang mit der Natur geht, verstärkt.

#### Historische Hütten und neue Hütentürme

Im Waldgebiet oberhalb des Tannerhofs gibt es seit Gründung des Sanatoriums fünf „Lufthütten“. Diese Lufthütten waren in den ver-



Zimmer mit viel Luft und Aussicht

gangenen hundert Jahren in Sanatorien häufig als einfache Holzbauten mit nicht komplett geschlossenen Wänden zur optimalen Luftzirkulation errichtet worden. Die Bestands-Hütten des Tannerhofs blieben erhalten, ergänzend ließ man weitere vier Holz-Hütentürme neu erbauen.

Die Planer orientierten sich dabei an der Idee der bestehenden Hütten, die man in Form von kleinen „Hütentürmen“ zeitgemäß und attraktiv umsetzte. Diese neuen Türme ergänzen die vorhandenen Lufthütten auf dem Hanggelände und wurden in das Gelände optisch ausgleichend eingefügt. Auf die in den Hang integrierten Sockelgeschosse aus Stahlbeton setzte man die Aufbauten in Holzkonstruktion aus Brettsperrholz. Außen wurden die Häuser mit einer Schindelholzverkleidung aus Lärche versehen.

Die neuen, ökologisch hochwertigen Rückzugsorte bieten Platz für jeweils drei übereinander angeordnete Zimmer. Auf den drei Stockwerken gibt es in den Hütten jeweils ein Zimmer mit Schlaf- und Wohnbereich, Bad und großzügigem Balkon. Im Inneren sind die Räume von harmonisch warmen Holzoberflächen und bodentiefen Glasflächen geprägt. Die Konstruktion der flach geneigten, leicht überhängenden Satteldächer besteht aus Brettsperrholzplatten, die auf Pfetten aufliegen. Die Dämmebene befindet sich über der obersten Geschossdecke, sodass der Spitzboden durchlüftet und unbeheizt bleibt. Als Deckung für den schlanken Dachaufbau dienen gefälzte Bahnen von verzinnemtem Stahlblech.

Die zeitgemäße Gestaltung und Sanierung des Tannerhofs zeigt, wie viel Potential in dem historischen Ort steckte. Das neue Hotel-Konzept wurde mit großem Respekt für die Natur auf höchst energetische und ökologische Weise umgesetzt. Das Zusammenspiel von Denkmalschutz-Vorgaben, Architektur und Energieplanung ist gelungen.