

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine

**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz

**Band:** 106 (2011)

**Heft:** 4

**Artikel:** Was es beim Umbau eines Bauernhauses zu beachten gilt = À quoi faut-il être attentif lors de la transformation d'une maison paysanne?

**Autor:** Imhof-Dorn, Monika / Imhof, Eugen / Mehr, Ursula

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-389536>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 17.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Bericht aus der Praxis

# Was es beim Umbau eines Bauernhauses zu beachten gilt

Monika Imhof-Dorn und Eugen Imhof haben mit ihrem Architekturbüro in Sarnen OW über lange Jahre Erfahrung beim Umbau schützenswerter Bauernhäuser gesammelt. Anhand einiger ihrer Projekte stellen sie die wichtigsten Themen und Herausforderungen bei dieser anspruchsvollen Arbeit vor.

Monika Imhof-Dorn und Eugen Imhof, mit Ursula Mehr, Luzern

Seit Beginn unserer Bürotätigkeit gehören Umbauten von unter Schutz stehenden Bauernhäusern zu unseren ständigen Aufträgen. Nur ein Viertel dieser Bauernhäuser wird allerdings noch von Landwirten bewohnt.

## Die Nutzung

Die zukünftige Nutzung – als bäuerliches Wohnhaus oder als Wohn-/Ferienhaus für Nichtbauern – beeinflusst den Entwurf und den Innenausbau stark. Meistens steht bei der Hofübernahme durch eine neue Generation ein Umbau an. In der Ausbildung lernen die Landwirte die Bedeutung des Wohnhauses als Betriebsfaktor kennen und erfahren, wie die Subventionsmöglichkeiten für Neubauvorhaben ausgeschöpft werden können. Demgegenüber haben kulturgeschichtliche Argumente einen schweren Stand. Sie werden als Hindernisse bei der betrieblich notwendigen Erneuerung des Hofes und bei der Vereinfachung der Abläufe empfunden. Wenn es ge-

lingt, die für den Betrieb notwendigen Arbeitsräume für das Kochen, Verarbeiten und Lagern oder die Bäder und die Waschküche in einem neuen Anbau zusammenzufassen, kann das alte Haus mit geringen Eingriffen renoviert werden.

Zeitgenössische Raumvorstellungen spielen in abgeschwächter Weise eine Rolle. Vorbild ist meist der aktuelle Standard im Einfamilienhausbau. Das erfordert gerade in den eher kleinen und niedrigen Häusern der Zentralschweiz häufig Kompromisse zuungunsten der Bausubstanz und zugunsten (hoffentlich) langfristiger Zufriedenheit. Daraus kann durchaus ein spannungsvoller Dialog zwischen Altem und Neuem entstehen.

Als Ferienhäuser genutzte alte Bauernhäuser sind oft ein Glücksfall: Ein Bauernhaus voller Spuren früherer Generationen kann zum idealen Ort des Rückzugs aus der täglichen Hektik werden: Der alte Kachelofen, die Keller mit den Einbauten zur Vorrathaltung, die abgelaufenen Bodendielen und die geschwärzten Balken sind willkommen als Gegenpole zur schnellen Plastikwelt und sollen mit ihren Lebensspuren erhalten und gepflegt werden. So werden auch räumliche Einschränkungen hingenommen und kreativ integriert, und im energetischen Bereich reicht es, die Dämmwerte so weit zu erfüllen, dass das Haus warm wird und es nicht zieht.

## Die Lage

Ein wichtiger Faktor ist die Lage des Objekts. Steht es abgelegen, oder ist es in der Nähe eines verstädterten Dorfes? Die durch ein altes Gebäude verursachten effektiven oder vermeintlichen Einschränkungen wecken gerade in abgelegenen und von Abwanderung geprägten



Schürmatt, Stansstad NW, Umbau 2002: Altes, mit Neuem ergänzt, wird zu einem neuen Ganzen.  
(Bild Imhof Architekten AG)

Schürmatt, Stansstad (NW), rénovation 2002: l'ancien, allié au neuf, crée un ensemble nouveau.  
(photo Imhof Architekten SA)

Gebieten wenig Verständnis. Sie werden als zusätzlich aufgebürdete Erschwernis und Ungerechtigkeit angesehen. Ein neues Haus – oft zwingend verbunden mit dem Abbruch des alten – wird als Entschädigung dafür angesehen, dass eine junge Bauernfamilie überhaupt bereit ist, an diesem von vielen bereits verlassenen Ort zu bleiben. Die kulturelle Bedeutung des Vorhandenen wiegt demgegenüber wenig, denn diese vermochte die Leute offensichtlich nicht zu halten.

Bauernhöfe im Umfeld von verstädterten Dörfern und Städten geniessen hingegen öfter einen besonderen Schutz, solange der Boden nicht eingezont wurde. Hier werden die substanziellen und atmosphärischen Qualitäten als wertvoll betrachtet und entsprechend gepflegt. Denn Produkte aus dem Hofladen verkaufen sich klar besser, wenn sie vor einem schön gepflegten, alten Haus angeboten werden.

#### Die Pflegeleichtigkeit

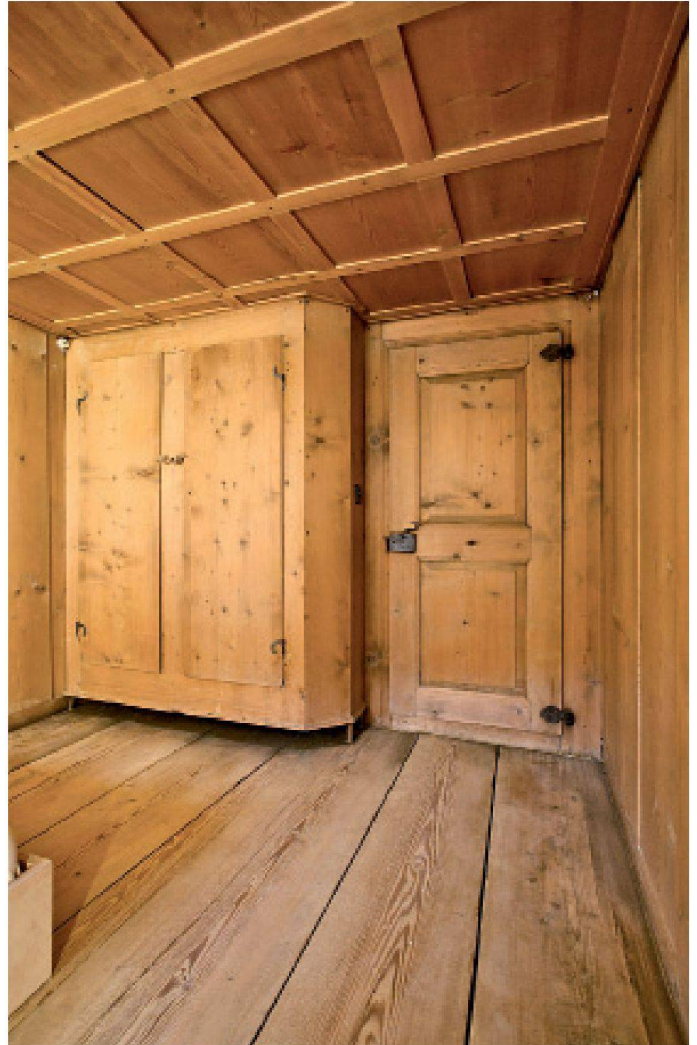
Nicht jeder Auftraggeber möchte sein Bauernhaus auf gleiche Weise erneuert haben. Gerade Landwirte legen jedoch meist Wert darauf, dass ein umgebautes Bauernhaus neu aussieht und keine verwurmtten Täfer und offenen Fugen in den Böden aufweist. So muss zum Beispiel ein Parkettboden, welcher für ein Ferienhaus nur gepflegt werden müsste, ausgebaut, neu eingebaut und versiegelt werden. Denn die Bodenreinigung ist nicht Hobby, sondern eine unter vielen Arbeiten im bäuerlichen Haushalt. Hier gilt es, das Vertrauen der Bauherrschaft – und damit die alte Bausubstanz – nicht zu verlieren. Dies bedingt, die eigenen Romantizismen als Architekt oder Architektin zurückzustellen.

#### Die Fähigkeiten der Handwerker

Bei anspruchsvollen Restaurierungsaufgaben ist zu beachten, dass nicht jeder Unternehmer Erfahrung mit traditionellem Handwerk hat. Es muss zuerst erkannt werden, welche Art Erfahrung der Handwerker mit historischer Bausubstanz hat, sonst läuft man Gefahr, dass zum Beispiel der Elektriker in einen spätmittelalterlichen Holzpfosten schlitzt oder in Bruchsteinmauern grosse Löcher geschlagen werden für die Durchführung einer Leitung. Über Jahre konnten wir eine Handvoll engagierter und interessierter Handwerker kennenlernen, mit welchen in enger Zusammenarbeit mit vertretbarem zeitlichem Aufwand und hinreichender finanzieller Sicherheit ansprechende und dauerhafte Umbauten entstanden sind.

#### Die Frage nach dem Energielabel

Alte Häuser haben ihre theoretische Lebenszeit oft schon mehrfach überschritten. Damit verfügen sie bereits über einen Energiebonus.



Ferienhaus in Lungern OW mit gepflegten alten Oberflächen; Renovation 2010–2011.  
(Bild Stefan Küng)

Appartement de vacances à Lungern (OW) avec une enveloppe intérieure ancienne bien entretenue; rénovation 2010–2011.  
(photo Stefan Küng)

Mit einem Ofen in der Hausmitte und einer winddichten Gebäudehülle, die nur so weit gedämmt wird, dass weder das Gebäude entstellt wird noch ein Kondensatschaden entsteht, kann der Energieverbrauch meist stark gesenkt und die Behaglichkeit stark erhöht werden. Die Auflagen der Energielabels, welche in aller Munde sind, können oft nicht erreicht werden ohne entstellende Eingriffe und Lichtverluste bei den meist schon kleinen Fenstern.

Damit sind nur einige der vielen Fragen berührt, die sich bei jedem Bauernhausumbau in unterschiedlicher Gewichtung stellen.

## Rapport d'expérience

# A quoi faut-il être attentif lors de la transformation d'une maison paysanne?

Par leur travail dans leur bureau d'architecture, Monika Imhof-Dorn et Eugen Imhof ont acquis une longue expérience de la rénovation de maisons paysannes protégées. S'appuyant sur quelques exemples de leur pratique, ils présentent les réflexions à conduire et les défis essentiels à relever pour ce travail exigeant.

Monika Imhof-Dorn et Eugen Imhof, avec la participation d'Ursula Mehr, Lucerne

Depuis le début de notre activité, la transformation de maisons paysannes protégées correspond à une bonne partie de nos commandes. Seulement un quart de ces maisons sert encore d'habitat à des agriculteurs.

## Affectation

L'utilisation future du bâtiment, que soit une habitation pour des personnes travaillant dans l'agriculture ou un logement de vacances pour des personnes sans lien avec l'agriculture, a une influence directe sur le projet de transformation et l'aménagement intérieur. La reprise d'une ferme par une nouvelle génération s'accompagne le plus souvent de travaux de rénovation. Lors de leur formation, les agriculteurs apprennent que la partie habitation joue un rôle important dans l'exploitation et reçoivent des informations sur les possibilités d'obtenir des subventions pour des constructions neuves. Face à cela, les arguments plaçant pour une préservation de la substance historique peinent à convaincre. On les considère comme des

obstacles à la réalisation de travaux indispensables à la modernisation de l'exploitation. Lorsqu'il est possible de construire une annexe neuve abritant tous les locaux de travail indispensables, la partie ancienne de la maison peut faire l'objet d'une rénovation légère.

Les attentes en termes d'habitat contemporain jouent un rôle moindre. Les maisons de Suisse centrale étant souvent petites et basses, le standard actuel d'aménagement intérieur des villas individuelles qui sert souvent de référence nécessite des compromis au détriment de la substance construite, mais au profit d'une satisfaction durable. Cela permet ensuite de jouer sur les contrastes entre l'ancien et le nouveau.

L'idéal est de s'occuper de la transformation d'une ancienne ferme en une maison de vacances. Riche de témoins du passé, elle peut devenir un lieu de retraite idéal loin du stress quotidien: un ancien poêle à catelles, des caves disposant de garde-manger, des planches de parquet usées et des poutres noircies par le temps contrastent avec le monde du plastique de courte durée. La patine du temps doit être préservée. Une réduction de certains volumes et l'intégration ingénieuse d'éléments sont parfois nécessaires. Dans le domaine énergétique, il suffit d'isoler de façon à pouvoir supprimer les courants d'air et chauffer la maison.

## Situation

La situation de l'objet – éloigné ou proche d'un village urbanisé – joue un rôle important. La limitation effective ou présumée des possibilités de transformer un bâtiment ancien se heurte à un sentiment d'incompréhension lorsque l'objet est situé à l'écart et dans un endroit marqué par l'exode rural. Ces restric-



Maison Sagenmatt, Gisikon (LU), rénovation 2007: une île entourée de constructions nouvelles, d'artères de trafic et d'une ligne ferroviaire. (photo Imhof Architekten SA)

Haus Sagenmatt, Gisikon LU, Umbau 2007: Eine Insel zwischen Neubauten, Hauptstrassen und Eisenbahnlinie. (Bild Imhof Architekten AG)

**Ferme du Grosshostett, St. Niklausen (OW), rénovation 2002–2003: les surfaces sont nouvelles et faciles à nettoyer.**

(photo Heinz Dahinden)

**Grosshostett, St. Niklausen OW, Umbau 2002–2003: Die Oberflächen sind neu und einfach zu reinigen.**

(Bild Heinz Dahinden)



tions sont perçues comme une injustice et une complication supplémentaire. On estime souvent que la possibilité de construire une nouvelle maison – bien souvent liée à la démolition de l'ancienne – est un élément de compensation pour une jeune famille paysanne disposée à s'installer dans un endroit déjà déserté. La valeur patrimoniale de la construction pèse peu dans la balance du fait que personne ne s'est soucié de la préserver.

Par contre, les fermes proches des villages urbanisés et des villes bénéficient souvent d'une protection particulière tant que le terrain n'a pas été classé en zone à bâtir. On apprécie leurs qualités spécifiques et l'ambiance rurale, et on les entretient en conséquence car les produits de la ferme se vendent mieux lorsqu'ils sont mis en vente devant une ancienne ferme bien entretenue.

#### **Facilité d'entretien**

Chaque maître d'ouvrage a sa conception propre de la rénovation. Pour la plupart, les agriculteurs accordent beaucoup d'importance à l'aspect pimpant de la ferme rénovée, à la suppression des boiseries vermoulues et à la réfection des joints. Dans un logement de vacances par exemple, on ne peut pas se contenter d'entretenir un parquet. Il faut le refaire car le nettoyage n'est pas un hobby, mais une des nombreuses tâches dans l'exploitation agricole. Dans de tels cas, il s'agit de ne pas perdre la confiance du maître d'ouvrage – et de ne pas compromettre la préservation de la substance architecturale ancienne. L'architecte doit donc taire toute velléité de romantisme.

#### **Le savoir-faire des artisans**

Pour les restaurations délicates, il faut savoir que les artisans ne maîtrisent pas tous les techniques traditionnelles. Il importe en premier lieu de vérifier si l'artisan dispose de l'expérience nécessaire dans le domaine de la restauration. Sinon on court le risque de se retrouver, par exemple, avec un poteau de la fin du Moyen Age percé par un électricien ou avec de grands trous dans un mur de pierres sèches pour faire passer une conduite. Au fil des années, nous avons fait la connaissance d'une poignée d'artisans engagés et passionnés avec lesquels nous avons étroitement collaboré pour réaliser des rénovations plaisantes et durables en un temps raisonnable et avec une sécurité financière suffisante.

#### **La question du label énergétique**

Souvent, les maisons anciennes ont largement dépassé leur durée de vie théorique. Elles bénéficient donc d'un bonus énergétique. L'installation d'un poêle central et la pose d'une enveloppe isolante étudiée pour ne pas défigurer le bâtiment et ne pas créer de condensation excessive permet de diminuer la consommation d'énergie et d'améliorer le confort. Il n'est souvent pas possible de remplir les exigences des labels énergétiques sans causer d'atteintes graves à l'aspect du bâtiment et perdre beaucoup de luminosité – les fenêtres d'origine étant déjà souvent petites.

Telles sont quelques-unes des nombreuses questions à examiner et apprécier pour chaque projet de transformation de maison paysanne.