



Ein Anbau wie ein schwarzer Diamant

„Das Dach ist undicht. Dies hat zur Folge, dass es an mindestens 20 Stellen reinregnet. Zudem haben im Dachboden einige Wespenvölker einen tollen, warmen Platz gefunden und tun dies mit dem eifrigem Bau von Wespenkacheln kund. Zudem teilen sie sich das Dachgeschoss mit einigen Dutzenden Tauben und einem Sperber, der für Ausgleich in der Vermehrung der Erstgenannten sorgt. Tolle Ausgangslage, aber zugleich Auftrag genug, das Projekt ‚Niedermaisrathof‘ anzugehen.“ Dies schrieb Helmuth Mayr im November 2014 über den Pustertaler Hof, der seit dem 14. Jahrhundert in Familienbesitz ist, über viele Jahrzehnte als Gasthof Sommerfrischler und Einheimische bewirtete und nun sichtbar eine Generalüberholung nötig hatte.

Die letzten 15 Jahre stand er leer, bis Hausherrin Kathrin Mair begann, sich mit dem Hof zu beschäftigen. Die Frage lautete: Was machen damit als junge Familie? Helmuth Mayr und seine Frau Kathrin Mair (kein Schreibfehler) entschieden sich, aus dem Niedermaisrathof ein Bed and Breakfast zu machen. Urlaub in historischen Gemäuern: Das war das Ziel.

Das alte Gebäude wurde von Grund auf saniert. Die oberen Stockwerke wurden fast vollständig entkernt. Der Kehlblechdachstuhl, die Fassade, Fenster sowie die Veranda wurden restauriert oder rekonstruiert, historische Wandmalereien in Szene gesetzt, alte Dachstreben als Raumteiler genutzt, die historischen Kachelöfen zu Heizkörpern umfunktioniert. Das Flair der weiten Räume sollte zum Innehalten und Loslassen anregen. In Zusammenarbeit mit dem Architekten Andreas Vallazza hat Kathrin Mair acht Zimmer und Suiten eingerichtet, die die Besonderheiten des Hofes thematisieren. Die Eigenheiten der Umgebung findet man in Fliesen, Stoffen und anderen Details wieder. Jahrhunderte alte Möbel stehen neben ausgewählten Designobjekten. Jeder Raum hat seine persönliche Note.

Das besondere Merkmal des Niedermaisrathofs ist jedoch der Anbau: „Da finden wir in alten Plänen Hinweise, dass am Haus ein Zubau stand. Dieser diente wohl als Fallklo. Der Zubau ist mittlerweile nicht mehr zu sehen. Nur die große Dachgaube und die andersfarbige Fassade lassen den früheren Turm vermuten“, erzählt Helmuth Mayr: „Uns kommt die Idee: da lässt sich doch was machen. Moderne Bäder können doch diesen Zubau wieder aufgreifen. Mit Feuereifer haben wir uns an die

Arbeit gemacht. Wir haben getüftelt, was das Zeug hält. So ein ganz moderner Körper, das ist doch was.“ Jeder Umbau hat Elemente seiner Zeit in das Gebäude einfließen lassen. Der neue Körper soll die Baugeschichte des Hofes nun weiterschreiben. Andreas Vallazza zeichnet erste Entwürfe. „Mitte August reichen wir das Projekt ein – und dürfen kurze Zeit später mit dem Vorschlag baden gehen.“ Das Projekt wird von den Behörden abgewiesen. Grundtenor: „So was kann man doch nicht machen. Das darf man dem Haus doch nicht antun. Das könnt ihr doch nicht wollen.“ Die Bauherren lassen sich davon nicht abschrecken. Sie lernen viel über Proportionen, Blickwinkel und Kommunikation. Also muss ein neuer Vorschlag her. Andreas Vallazza baut in mühevoller Kleinarbeit ein Modell, in dem das gesamte Haus samt Stadel proportional realistischer wirkt. Im Oktober 2014 erhält das Ehepaar den Bescheid, dass sie jetzt bauen dürfen. Es folgen Gespräche mit Handwerkern und Statikern, die Planungen beginnen. Im März 2015 werden die ersten Teile angeliefert. „Ein paar Wochen später war der Zubau fertig und stand da wie ein schwarzer Diamant, wie es ein Handwerker so schön ausgedrückt hat“, sagt Mayr. Seit Frühjahr 2016 empfängt der Niedermaisrathof wieder Gäste, die beeindruckt beobachten, wie zukunftsfähig die Südtiroler sind: mutig, aufgeschlossen und begeisterungsfähig.

Der asymmetrische Anbau stieß bei der Baubehörde zunächst auf Kritik. Heute gilt die Stahlkonstruktion als Sehenswürdigkeit, die Architekturinteressierte anzieht.

The plans for the asymmetrical annex was criticised by the building authorities at first. Today, the steel structure is considered an attraction that draws in architecture-lovers from near and far.





Das antike Treppenhaus verbindet Tradition und zeitgemäßes Design: Alte Gemälde begleiten den Gast auf dem Weg durch das Haus, das mit traditionellen Möbeln und modernen Einzelstücken eingerichtet ist.

The ancient staircase combines tradition and contemporary design: Old paintings accompany the guest on the way through the house, which itself is furnished with traditional and modern design pieces.



“The roof leaks. This means that the rain comes in from at least 20 places. In the loft a community of wasps have found a nice warm spot and have declared it their home by eagerly building a tiled roof of their own. They share the attic with a dozen doves and a sparrowhawk who keeps the dove population in check. A terrific starting point, and plenty of work ahead for Project Niedermairhof.”

These words were written by Helmuth Mayr in November 2014, describing the farm in the Puster valley which had been in the family since the 14th century and was managed, over several decades, as a guest house for locals and summer visitors - and which was now showing obvious signs of age. For 15 years the house had stood empty, until Kathrin Mair set to work on it. The question was, what should he and his young family do with it? Helmuth Mayr and his wife Kathrin Mair (not a spelling mistake) decided to transform Niedermairhof into a bed and breakfast. A holiday home within historic walls: that was the idea.

The historic building was renovated from the ground up. The upper storeys were almost completely gutted. The collar beam roof truss, the façade, windows and veranda were restored or reconstructed. Historic frescoes were given centre stage, old rafters were used as room dividers, and historic tiled ovens were given a new lease on life as heaters. The distinctive flair of these spacious rooms was designed to make you want to pause and simply take it all in. In collaboration with architect Andreas Vallazza, Kathrin Mair furnished the eight rooms and suites to highlight the special qualities of the farm. Characteristics of the surrounding area are recognisable in tiles, materials and other details. Centuries-old pieces of furniture stand side by side with select designer pieces. And each room has its own personality.

Each room has its own personality



The distinguishing feature of Niedermairhof however is its extension: “In an old plan, we found clues that there was an outhouse. It probably served as a privy. The outbuilding can no longer be seen. Only the large roof dormers and the different coloured façade hint at the earlier tower”, says Helmuth Mayr. “So we had the idea: why not make something of it? Let’s give this old annex a fresh start with modern bathrooms. And we really gave it our all. It had to be a thoroughly modern structure - thought would really be something special. Every conversion or renovation inevitably contains the influences of its own day. The new structure should continue writing Niedermairhof’s building history.” Andreas Vallazza drew up some initial plans. “In mid-August we submitted the project – and the plug was very quickly pulled on the proposal”. The project was rejected by the authorities. The gist was: “You just can’t do something like that to a house. That can’t possibly be your intention.” The two owners were not put off. They learnt a lot about proportions, angles of view and communication, and set about preparing a new proposal. Andreas Vallazza built a model in meticulous detail in which the entire house, including the outbuilding, took on more realistic proportions.

In October 2014, the couple received the news that they could go ahead and build. There followed discussions with craftsmen and structural designers. The plans began to take shape. In March 2015 the first parts were delivered. “A couple of weeks later the annex was complete and stood there like a black diamond, as one craftsman so beautifully put it” recalls Mayr. Since early 2016, Niedermairhof has received guests once more, who observe with enthusiasm how forward-looking people in South Tyrol are: courageous, resolute and inspired.

NIEDERMAIRHOF | ITALIEN | SÜDTIROL, BRUNECK

B&B, 8 Doppelzimmer, manche mit 4 Betten | Architekt: en.ar[tec]
Andreas Vallazza und Klaus Heidenberber | Fertigstellung: 2015 |
www.nmhof.it

