

Joachim Faitsch

Büro für Bauforschung und Beratung in der Denkmalpflege / Schadenerfassungen und Sanierungsbetreuung
Ippichen 1 D-77709 Wolfach und Rosenstraße 6 D-02788 Zittau/Hirschfelde
Tel. 0160 / 5354185 Fax 03212 / 5040300 E-mail: faitsch@kulturbaustellen.de
www.kulturbaustellen.de

15. August 2016

Sanierungskonzept

**Beschreibung der Maßnahmen, ergänzend zu Punkt 4 des Antrages auf
denkmalschutzrechtliche Genehmigung**

„Aachgasse 4“

Blaubeuren / Alb-Donau-Kreis

1.

Vorbemerkung:

Aufgebaut auf der mittlerweile sehr umfangreichen Kenntnislage zur Bau- und Hausgeschichte und der Bewertung der vorhandenen Bausubstanz wurde in den vergangenen Monaten ein Sanierungskonzept entwickelt welches den Charakter des mittelalterlichen Handwerkerhauses weiter herausarbeitet.

Die bis heute immer noch prägende mittelalterliche Architektur und die Geschichte der Hausbewohner vom Gerber über den Bäcker, die Weber und andere begründet die Denkmaleigenschaft.

Einige aussagekräftige und komplexe bauliche Zusammenhänge und Veränderungen des 18. und 19. Jahrhunderts werden erhalten und entsprechend ihrer Zeitstellung saniert, wie z.B. der aus der Gerbergrube hervorgegangene Weberkeller, dieser wird seine nachgewiesene, derzeit verschüttete und vermauerte Reihenbefensterung zurückerhalten, sowie auch die eingestellte südwestliche Stube im Obergeschoss, samt Putzen, Täfelungen Türe.

Im Erdgeschoss haben wir insbesondere den alten Brotbackofen mit dem daran anschließenden Fliesenboden.

Dem Gegenüber braucht aber auch das mittelalterliche Gefüge mit nach außen klar ablesbaren Strukturen einige adäquate Ergänzungen.

So ist beabsichtigt die ehemalige Bohlenstube an der südöstliche Hausecke wieder herzustellen. Ebenso den am Giebel verlaufenden Laubengang.

In der Bundachse 2 des Erdgeschosses brauchen wir den Wiedereinbau wichtiger Gefügeteile.

Auch die Wiederherstellung eines Teiles der südlichen ehemaligen Umfassungsmauer wird benötigt um dem Haus für die Zukunft wieder ein stabiles Fundament zu geben.

Neben allen diesen reparierenden und ergänzenden Maßnahmen ist darüber hinaus noch ein zusätzliches additives statisches System erforderlich um die enorme Schiefelage zu halten.

2. Maßnahmen der Sanierung:

Erdgeschoss und Untergeschoss

Im Erdgeschoss fehlt in der Querwand Bund 2 das bauzeitliche Hausgerüst.

Das Obergeschoss leitet die ankommenden Lasten derzeit in 2 unterdimensionierte und schlecht gegründete Längswände und eine Querwand des 19. und 20. Jahrhunderts ein. Um hier eine künftig gut funktionierende Lastableitung und Aussteifung zu erhalten und ebenso eine ansprechende gestalterische Lösung wird das nachgewiesene Gefüge wieder hergestellt. Eine gesicherte Befundlage ist gegeben.

Entlang der östlichen Traufseite (Aachgasse) wird ebenfalls das nachgewiesene Gefüge in Zone 1 wieder eingebaut und an die noch erhaltenen Bauteile in der mittleren Zone 2 (Türständer) angeschlossen.

Zwischen dem erhaltenen Backofen und der Hausecke gegen die Aachgasse wird das ehemalige ca. 65 cm breite Umfassungsmauerwerk wieder aufgebaut, die dazugehörige Fundamentierung auf der ehemaligen Grube, heute Gewölbekeller, ist noch in ursprünglicher Lage vorhanden.

In der nordwestlichen Gebäudeecke muss die Fundamentierung durch eine Unterfangung verstärkt / optimiert werden. (Vergleiche Schadensbericht Pos. 1.18)

Eine weitere Reparatur im bauzeitlichen Mauerwerk steht an der südwestlichen Hausecke an. Hier sind die Mauerschalen nahe der Ecke auseinandergesprengt und müssen mit einer Vernadelung verbunden werden. Der Schaden hat seine Ursache in der darüber liegenden Gefügestörung, Punktlast aus Schaden Pos. 2.35.

Um vom geplanten Ladenbereich im EG ggf. auch den Platz bedienen zu können ist geplant in der Fehlstelle zwischen dem bauzeitlichen Mauerwerk und dem Backofen eine zusätzliche Außentüre einzubauen. Es wird ein gemauertes und geputztes Türgewände analog zur gartenseitig vorhandenen Türe mit traditionellem dezenten Türblatt entstehen.

Die dem Südgiebel vorgelagerte Stubenerweiterung wird beibehalten und repariert, die Schwelle ist zerstört. 2 oder 3 Ansätze der ehemaligen Bohlenbalkendecke können wieder an originaler Stelle eingefügt werden, derzeit sind dies Bauteile als Distanzhölzer an andere Stelle verbaut. Der jüngere gemauerte Teil der Stubenerweiterung wird zurückgebaut und lediglich noch bodeneben ablesbar sein.

Soweit die mittelalterliche Konstruktion an der Südseite und entlang der Aachgasse wiederhergestellt wird entsteht ein schmaler Graben zum heutigen Gassenniveau. Das Niveau 1444 liegt etwa 50 bis 60 cm tiefer.

So soll auch im Inneren verfahren werden. Gegenüber den Bereichen wo die Bausubstanz des 19. und 20. Jahrhunderts komplett verbleibt wie in Zone 3 (Raum 1.8) und im Anschluss an den Backofen (Raum 1.2) wird das Bodenniveau ebenfalls wieder auf den annähernd mittelalterlichen Laufhorizont abgesenkt. Ohne diese Maßnahme kann das ehemalige Gefüge mit Schwellenlage nicht eingebaut werden, da die Schwelle unter dem heutigen Niveau lag und wieder zu liegen kommt.

Mit dieser Maßnahme werden lediglich neuzeitliche Aufschüttungen zurückgebaut, in ggf.

archäologisch relevante Schichten soll nicht, bzw. dann wo notwendig nur punktuell und mit entsprechender wissenschaftlicher Begleitung eingegriffen werden.

Unter dem Gewölbebogen der Brandwand in Raum 1.7 wird ein neuer Zugang zum darunter liegenden ehemaligen Weberkeller (Raum 0.3) hergestellt. Dazu wird eine schmale Treppe in eine Fehlstelle der Kellerdecke eingestellt.

In der Südwestecke des Raumes 1.7 steht ein junger Schornstein. Anstelle dieses Schornsteines ist ein schlanker Aufzug geplant der an dieser einzigen Position im Haus vom Untergeschoss bis zum 1. Dachgeschoss geführt werden kann. Es müssen dazu lediglich 2 Deckenbalken auf ca. 1,2 m Länge durchtrennt werden, an diesen Stellen sind keine relevanten Befunde vorhanden. In den darüber liegenden Geschossen gibt es ehemals an diesen Stellen Wasserschäden.

Die komplette Befensterung der Zone 3 wird in ihrem umgebenden Bestand verbleiben und wird wo nötig handwerklich repariert. Die gilt auch für die Befensterung des 19. / 20. Jahrhunderts im weiteren Verlauf der EG-Westfassade. Auf der Westseite gibt es ein bauzeitliches, derzeit vermauertes Scharfenfenster. Dieses wird geöffnet und mit einem dezent gerahmten Glas ausgestattet.

Die Fensterreihe entlang des Weberkellers braucht überwiegend neue Holzgewände. Als Fenster werden hier ebenfalls nach entsprechender Vorlage gefertigte einfache Sprossenfenster eingesetzt. Die Unterzüge der Kellerdecke welche am Wandanschluss verrottet sind werden künftig auf je zwei filigranen Stahlstützen ruhen.

Auf der Außenseite der EG Westfassade, dem bauzeitlichen Umfassungsmauerwerk sind eine Vielzahl älterer und jüngerer Putzschichten zu finden, auch noch bauzeitliche. Diese Schichten werden zu den Baumaßnahmen begleitend geschützt und gesichert. Final werden die Schichten wo notwendig gefestigt und fehlende Stellen materialgerecht entsprechend der Vorschläge des beteiligten Restaurators Amann ergänzt.

Auf rekonstruierten Mauerwerksflächen kommen ebenfalls Kalkputze und Kalktünchen zum Einsatz. Die Tönungen entsprechend den Untersuchungsergebnissen des Restaurators.

Die stark geschwärzten Deckengebälke über dem EG und die darüber liegenden Dielungen werden sanft gereinigt und Russaufbauten werden wo notwendig gefestigt.

Obergeschoss

Das Obergeschoss braucht zunächst eine umfassende Reparatur des in großen Teilen vorhandenen mittelalterlichen Hausgerüsts. Hauptsächlich betroffen sind Ständer und Riegel, und etliche Kopf- und Fußbänder.

In der Deckenbalkenlage gibt es ausweislich der Schadenskartierung zum Glück nur wenig Handlungsbedarf.

Problematisch sind jedoch die meisten Bundständer. Durch den zunehmenden Schiefstand des Hauses wurden immer wieder durch Abbeilungen Begradigungen versucht. Durch Umbaumaßnahmen des 19. Jahrhunderts kamen dann auch noch weitere Ausnehmungen oder schwächende Anschlüsse hinzu.

Wir werden einige Ständer in bewährter denkmalgerechter Zimmermannstechnik reparieren können, einige Bauteile werden eine direkt zugeordnete filigrane Addition brauchen um den Substanzverlust möglichst gering zu halten oder gar auszuschließen.

In den Außenwänden fehlen einige Riegel und Fensterständer mit den Anschlussdetails der durchgängig nachgewiesenen Innenschiebeläden. Diese Bauteile werden in traditioneller, jedoch ablesbarer Technik in den umgebenden Bestand eingebaut.

Die auf weite Strecken erhaltenen Spundwände links und rechts des Flures werden nur wenig ergänzt. Um deren Authentizität bestmöglich zu erhalten sollen hier viele Abspaltungen und Beschädigungen incl. der vielen fragmentarisch erhaltenen Kalkschichten so verbleiben und nur dezent gereinigt und wo notwendig gefestigt werden.

Die größte Herausforderung im Obergeschoss stellt die Wiederherstellung der Bohlenstube dar.

Zum Flur hin ist noch ein ansehnlicher Bohlenbestand insbesondere ca. ein Halb der Stirnbohle erhalten.

Von der Bohlenbalkendecke sind wie schon im Bauschadensbericht und in der Bauuntersuchung beschrieben etliche Balken und Bretter an andere Stelle Zweitverbaut. Wir wollen dieses „Puzzle“ so weit vorhanden wieder zusammenbauen.

Die gänzlich fehlenden Teile werden entsprechend Analog und entsprechend der Befunde an Schwellen, Ständern und Rähmen neu, akkurat und Ablesbar dazu eingebaut.

Die nachgewiesenen Schwarzfassungen werden ebenfalls wieder hergestellt.

Die Stube erhält einen Kachelgrundofen welcher von der dahinter liegenden Küche aus beheizt wird. Der verbliebene Teil der alten Rauchküche soll nur diesem Zweck dienen.

In traditioneller Zimmertechnik wird der gesamte Laubengang überarbeitet, repariert und entsprechend der bereits beschriebenen Befundlage ergänzt.

Nach der Reparatur des Gefüges stehen einige Ergänzungen von Flechtwerk-Lehmgefachen an. Diese werden ebenfalls in bewährter Technik hergestellt und in Begleitung des Restaurators mit adäquaten Putzen und Kalkanstrichen versehen.

Erhaltene Lehmgefache und auch der Lehmschlag auf der Bohlenstube gegen den Flur hin werden gefestigt und ebenfalls ergänzt.

Mit den russgeschwärzten Deckengebälken und darüber liegenden Bretterungen wird entsprechend dem bereits im EG beschriebenen verfahren.

Die aus dem 19. Jahrhundert stammende Stube an der Südwestecke wird entsprechend der restauratorischen Befunde gefasst, an der Außenfassade ist diese ebenfalls durch jüngeres Fachwerk und eine andere Farbgebung zu erkennen. Die 3 Sprossenfenster müssen entsprechend zeittypischer Vorlagen ergänzt werden. Diese fehlen derzeit.

Dachgeschoss

Die in der Schadenskartierung gelisteten Schäden können allesamt zimmermannstechnisch behoben und ergänzt werden.

Zusätzlich zu den Reparaturen gemäß der Schadenserfassung gilt es hier die alte Kran-Aufzugsgaube und die westlichen Lüftungsgauben in gewohnter, restauratorischer Zimmermannsarbeit wieder aufzubauen.

Die Befundlage ist dazu in ausreichendem Maße vorhanden, insbesondere bei der Aufzugsgaube.

Als „i-Tüpfelchen“ soll auch die alte Kranspindel als Beispiel wieder aufgestellt werden.

Die Hauptaufgabe bei der Sanierung des Dachwerkes ist die Sicherung der beschriebenen sehr starken Schräglage.

Das statische Konzept (Stand 08/2016) sieht hier vor über die Dachflächen zwei stabile Scheiben auszubilden, in der gleichzeitig eine extrem dünne Hochleistungs-Aufdachdämmung enthalten ist.

Die beiden Dachscheiben werden über dem Kehlgebälk mit einer weiteren Scheibe

kraftschlüssig verbunden und dann in eine in Gebäudelängsrichtung ausgebildete vertikale Scheibe eingebunden. Diese hat ihre Gründung im EG. An dieser vom EG bis zum 2. DG durchlaufenden Betonscheibe werden auf jedem Geschoss die Deckenlagen angeschlossen, auch stützt sie die weit nach innen geneigte alte Brandwand.

Weiterhin werden an dies Scheibe alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen angefügt, auch die Strom- und Datenstränge. Die Scheibe ist ebenfalls der unabhängige Träger für alle Toiletteneinrichtungen.

Über den verformten mittelalterlichen Laufhorizonten werden moderne, in der Waage liegende Plattformen als neue Geh- und Arbeitsebenen errichtet. In deren Randversteifungen wird die notwendige Gebäudetechnik, wie Strom, Daten, Heizung ihren Platz finden, völlig unabhängig von den historischen Flächen und Konstruktionen.

3. Zusammenfassung:

Alle anstehenden Arbeiten werden mit langjährig in der Denkmalpflege erfahrenen Betrieben und Mitarbeitern durchgeführt.

Es wird dazu eine sehr intensive Bau- und Fachbauleitung geben.

Selbstverständlich werden alle relevanten Maßnahmen und auftretenden Fragestellungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege bestmöglich abgestimmt.

An die gesamte Restaurierungsmaßnahme mit der künftigen Nutzung als Architekturbüro, ebenfalls mit einem Arbeitsschwerpunkt in der Denkmalpflege, stellen wir einen hohen Anspruch.

Auch für das Stadtbild von Blaubeuren soll an diesem exponierten Platz ein weiteres hochkarätiges Sanierungsbeispiel entstehen.

Joachim Faitsch