



Sanierung Seelhaus;

Erneuerung und Modernisierung eines historischen Doppelhauses

Gebäudedaten

Grundstücksfläche gesamt:	ca. 191 m ²
Gebäudegrundfläche gesamt:	ca. 141 m ²
Umbauter Raum gesamt:	ca. 1.029 m ³
Geschossfläche:	ca. 368 m ²
Geschosse:	KG+EG+DG
Wohn- und Nutzflächen Süd:	ca. 88 m ²
Wohn- und Nutzflächen Nord:	ca. 85 m ²
Wohn- und Nutzflächen gesamt:	ca. 173 m ²
Traufhöhe Engelgasse:	ca. 3,53 m
Firsthöhe:	ca. 10,38 m

Kosten der Sanierungsmaßnahme

Kostenprognose:	1.200.000 EUR (im Haushalt veranschlagt)
Bisherige Aufträge:	1.100.000 EUR
Leistungsstand (abgerechnet):	900.000 EUR

Planung

Architektur:	Oliver Reiß , Nürnberg und Dirk Raffegerst, Scheßlitz
Statik:	Ing. Büro Thomas Leyh, Höchststadt
Heizung/Lüftung/Sanitär:	Ing. Büro Gaal, Herzogenaurach
Elektroplanung:	Ing. Büro Rodis, Ebensfeld

Beteiligte Baufirmen

Rohbau:	KS Baugeschäft, Nürnberg
---------	--------------------------

PRESSEMITTEILUNG

Zimmerer:	Fa. Vogelhuber, Simmershofen
Dachdecker:	Fa. Wunner, Oberriederndorf
Flaschner:	Fa. Stark, Schlüsselfeld
Elektro:	Fa. Cantarella, Herzogenaurach
Heizung:	Fa. Hecker, Herzogenaurach
Sanitär:	Fa. Maier u. Georgs Nachf. , Nürnberg
Putzer:	Fa. Starkolith, Oberhaid
Tischler:	Fa. Hofmann, Breitenbrunn
Gerüst:	Fa. Seubert, Oberhaid
Bodenbelag:	Fa. Meisel, Herzogenaurach
Fliesen:	Fa. Winkler, Hollfeld
Trockenbau:	Fa. Cristea, Fürth

Aktueller Stand der Sanierungsarbeiten

Die Treppenlochverkleidung und die Türen in der südlichen Wohneinheit wurden mittlerweile montiert. Die Überarbeitung des historischen Deckenbalkens ist teilweise erfolgt und soll noch beigeschliffen werden.

Bis Mitte Juni 2020 werden die beiden Hauseingangstüren montiert. Die Fensterläden werden zeitnah fertiggestellt.

Die Putzgefache in der Deckenbalkenebene an der Außenfassade Ost und West sind vorbereitet. Derzeit wird die Decke im Flur des Dachgeschosses hergestellt.

Sowohl der Kellerabgang als auch das Kellergewölbe müssen noch ergänzt werden. Dort werden die Sandsteinoberflächen einschließlich der Fugen überarbeitet und ein Bodenbelag (Ziegelpflaster) eingebaut.

Der alte Hausanschluss wird von den Herzo Werken in einen neuen Anschluss umgeändert. Sobald dies erfolgt ist, kann der Elektriker die Montagearbeiten fertigstellen.

Die Fertigmontage der Sanitärarbeiten ist ab Mitte Juli (KW 29) eingeplant. Die Duschwannen hierfür wurden bereits gesetzt.

Die Plattenbelags- und Fliesenarbeiten im Erdgeschoss der Nordhälfte sind weitestgehend fertiggestellt. Der dortige Flurbereich muss noch eingelassen und gewachst werden.

Die Bodenbelagsarbeiten in der Südhälfte sind erledigt. In der Nordhälfte werden diese Arbeiten nach Fertigstellung der Fliesenlegearbeiten ausgeführt.

Aktuell kann davon ausgegangen werden, dass die beiden Wohneinheiten im August 2020 bezugsfertig sind.

Beschreibung der Sanierungsmaßnahme

Das denkmalgeschützte Fachwerkhaus befindet sich in der historischen Altstadt von Herzogenaurach unweit der Stadtpfarrkirche mit umlaufenden Kirchenplatz und zählt zu den ältesten noch erhaltenen Bürgerhäusern der Stadt. Es ist als Doppelhaus errichtet und steht giebelständig im Süden zum Kirchenplatz und mit der östlichen Traufe zur Engelgasse.

Nach Westen hin schließt die Nachbarbebauung direkt an, die Gebäude sind nur durch eine schmale Gasse voneinander getrennt.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges, Nord-Süd-gerichtetes, gotisches Fachwerkhaus mit einer Hausbreite von ca. 10,00 m und einer Hauslänge von ca. 13,25 m. Die Wände im Erdgeschoss der nördlichen Gebäudehälfte sind an der Nord- und Ostseite in Mauerwerk ausgeführt.

Bei der auffälligen Fachwerkfassade zum Kirchenplatz hin, kragt das Dachgeschoss um ca. 20 cm aus. Die Zierformen der Fassade beschränken sich auf zwei Kreuzstreben über den Fenstern zur ehemaligen Bohlenstube hin und auf die bauzeitlich typischen einfachen Schwalbenschwanzblätter zum Anschluss der Kopf- und Fußbänder.

Die Dachneigung beträgt ca. 52 Grad. Das steile Satteldach mit Schopfwalm über dem 1. Dachgeschoss ist mit einer Biberschwanzdoppeldeckung eingedeckt. Die Traufhöhe liegt am Kirchenplatz ca. 3,50 m über dem Straßenniveau.

Das Gebäude ist mittig in zwei separate Hälften geteilt und hat aufgrund der getrennten Eingänge zum einen die Adresse Kirchenplatz 9 und zum anderen die Adresse Engelgasse 10. Das Haus ist auf zwei Flurstücken errichtet (Fl. Nr. 152 und 153).

Das Baugrundstück entspricht den Außenmauern des Gebäudes, da im nördlichen Bereich ein dauerhaftes Fahrt- und Zugangsrecht gewährleistet sein muss.

Die Gliederung der beiden Hälften ist nahezu spiegelbildlich mit mittigem Flur in Gebäudelängsrichtung. In der nördlichen Haushälfte befindet sich auch der Zugang zum dort befindlichen kleinen Gewölbekeller. Die südliche Gebäudehälfte ist nicht unterkellert.

Nutzungskonzept

Ziel der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen des Anwesens ist es, das Doppelhaus weiter als Wohnhaus zu nutzen (2 Wohneinheiten). Die beiden Gebäudehälften mit ihren jeweils giebelseitigen Zugängen wie auch das vorgefundene Raumgefüge bleiben somit erhalten. An der inneren Raumstruktur sind somit nur wenige Eingriffe geplant (Rückbau des Flurbereiches auf historischen Stand). Die wesentlichen Eingriffe finden im 1. Obergeschoss statt. Die Wandstellungen im 1. Dachgeschoss sind im Wesentlichen aus dem 20. Jahrhundert (Zwischenwände aus Bimsstein). Die Zwischenwände im Dachgeschoss haben keinen Verbund zur Kehlbalkendecke und müssen aus statischen Gründen gegen neue Wände ausgetauscht werden. Diese neuen Wände werden als Leichtbauwände in Holzkonstruktion erstellt.

Bis auf die Nassräume und die Flurbereiche im Erdgeschoss sind als Bodenbeläge massive Holzdielen geplant. Diverse Befunde an den freigelegten Wänden, Boden- und Deckenbereichen der Südhälfte geben Aufschluss auf die historischen Wandstellungen.

Auf Grund neuer Platzverhältnisse bzw. –bedürfnisse wurden die Raumstrukturen in Teilbereichen geändert. Die konzeptionelle Idee ist nun die ursprünglichen Wandstellungen sichtbar zu

erhalten. Die vorgefundenen Deckenausführungen werden wieder dem historischen Vorbild nachvollzogen. Vorhandene Decken werden daher repariert und wenn nötig in Teilbereichen ergänzt. An Stellen wo die Decken nicht mehr vorhanden sind werden neue Fehlböden eingebaut und die Deckenfelder oberflächenbündig mit der Untersicht der Deckenbalken verputzt. Decken, die bisher noch eine Füllungen hatten, sollen auch keine Füllungen erhalten. So ist z.B. im südwestlichen Raum des 1. Dachgeschosses (Raum 1.04a, Südhälfte) die historische Bretterdecke mit Deckleisten und weißer Fassung noch erhalten. Diese Decke wird repariert und restauratorisch überarbeitet. Ferner ist das Ziel, konstruktive Mängel bzw. Abänderungen wieder in den „Ursprungszustand“ zu versetzen, sofern sich dies mit dem Grundriss vereinbaren lässt. Als Beispiel ist hier an den Wiedereinbau der Kopfstreben im südwestlichen Raum des Erdgeschosses gedacht (Raum 0.02a, Südhälfte). Die bauzeitlichen Holzständer sowie der Deckenbalken der ursprünglichen Wandstellung sind hier noch erhalten. Die ursprünglichen Kopfstreben fehlen und werden wieder eingesetzt. Im 1. Dachgeschoss der Südhälfte wurden zwei Holzstützen versetzt. Diese werden wieder an ihre bauzeitliche Lage gerückt.

Ein besonderes Merkmal ist auch die Bohlen-Balken-Decke in der südöstlichen Stube (ehemals Bohlenstube). Die Bohlen-Balken-Decke wird als Zwischendecke unter der eigentlichen Geschossdecke eingebaut und ist oberseitig mit einem Lehmschlag versehen (1730). Die Bohlenbalkendecke wird restauratorisch überarbeitet und neu gefasst.

Der Zwischenraum oberhalb der Spunddecke wird gesäubert und gereinigt. Der Lehmschlag bleibt erhalten und wird gegebenenfalls in Teilen repariert. Im nördlichen Bereich der „Bohlenstube“ ist die ehemalige Bohlenwand nicht mehr erhalten. Es gibt hier nur noch den Unterzug bzw. den Rähmbalken, in dessen Bereich die Deckenhöhe nach oben verspringt (anschließender Raum, geplanter Küchenbereich). Dieser Zwischenraum oberhalb der Spunddecke soll belüftbar und erlebbar bleiben.

Unter der nördlichen Wohneinheit befindet sich ein kleiner Gewölbekeller. Die Sandsteinoberflächen sowie die Fugen werden überarbeitet. Als Bodenbelag ist ein Ziegelpflaster geplant.

Wärmedämmung/Beheizung:

Die Innendämmung der Umfassungswände wird mittels rein mineralischem Wärmedämmputz, Dicke im Mittel ca. 8 bis 10 cm, raumseitig ca. 1 cm Kalkputz, erfolgen. Die Umfassungswände erhalten eine Randleistenheizung. In Teilbereichen kann eine Kombination mit Einzelheizkörpern (z.B. Bad, Flur) sinnvoll sein. Der Fußbodenaufbau gegen das Erdreich ist größtenteils nicht mehr ursprünglich und wird gegen einen neuen gedämmten Fußbodenaufbau ausgetauscht.

Belichtung:

Einbau neuer denkmalgerechter Holzfenster (Isolierverglasung, Bauglas,) mit angepasster schmaler Profilierung und Fensterteilung. Da die Öffnungen im Dachbereich zu klein sind, werden auf der Ostseite aus brandschutztechnischen Gründen Erker mit größeren Fenstern zur Gewährleistung des 2. Rettungsweges für die südliche Gebäudehälfte eingebaut.

Dachdeckung/Klempnerarbeiten:

Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln (Spitzgothikbiber), naturrot, Ausführung als Doppeldeckung. Dachentwässerung und Einblechungen in Kupfer.

Haustechnik:

Alle Anschlüsse und Leitungen für Strom, Wasser, Abwasser und Versorgung mit Gas werden überprüft, gegebenenfalls ausgetauscht bzw. neu erstellt. Die beiden Haushälften werden jeweils über eine eigene Gastherme versorgt. Die Gasthermen werden jeweils gedämmten Dachraum im 2. Dachgeschoss untergebracht.