

- Planung, Bauleitung und Beratung in der Altbausanierung
- Bauhistorische Gutachten, Bestandsaufnahme und Schadenskartierung
- Städtebauliche Beratung in der Stadt- und Dorferneuerung

## **Baubeschreibung Sanierungskonzept Kostenschätzung**

Objekt: **Ehemaliger Adolzheimer Hof, Nassau**

Maßnahme: Dach- und Fassadeninstandsetzung

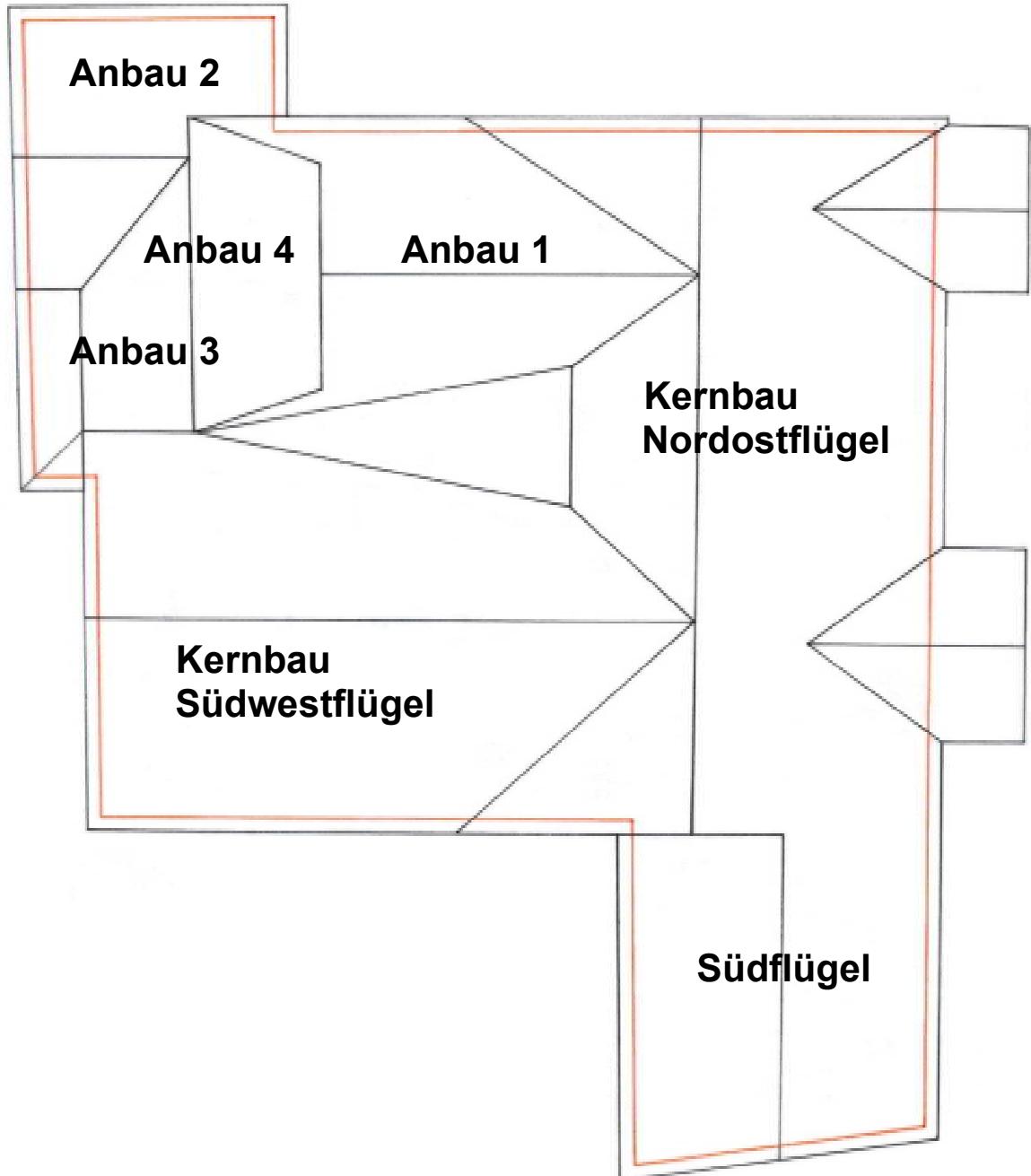
Bauherr: **Stadt Nassau**  
Am Adelsheimer Hof 1  
56377 Nassau



## Inhaltsverzeichnis

<b>Übersichtsplan</b> .....	Seite 03
<b>Baudokumentation</b> .....	Seite 04
Baugeschichte .....	Seite 04
Baubeschreibung .....	Seite 12
<b>Schadensdokumentation</b> .....	Seite 18
Beschreibung der Schäden .....	Seite 18
Kartierung der Fassaden .....	Seite 19
Fotodokumentation .....	Seite 21
<b>Sanierungskonzept</b> .....	Seite 33
Instandsetzung Dachstühle und Erneuerung der Dacheindeckung .....	Seite 33
Instandsetzung der Fachwerk-Fassaden .....	Seite 34
<b>Kostenschätzung</b> .....	Seite 37
Vorbemerkungen .....	Seite 37
Teil 1 - Gerüst und Baustelleneinrichtung .....	Seite 38
Teil 2 - Freistellungsarbeiten Dachgeschoss .....	Seite 38
Teil 3 - Fachwerkinstandsetzung .....	Seite 39
Teil 4 - Lehmbauarbeiten .....	Seite 40
Teil 5 - Dachdecker- und Spenglerarbeiten .....	Seite 40
Teil 6 - Dämmung und Boden Dachgeschosse .....	Seite 41
Teil 7 - Putz und Malerarbeiten Fachwerk-Fassade .....	Seite 42
Teil 8 - Putz und Malerarbeiten Putz-Fassaden .....	Seite 42
Teil 9 - Instandsetzung Fenster und Türen .....	Seite 42
Teil 10 – Baunebenkosten .....	Seite 43
Zusammenstellung der Baukosten .....	Seite 43

## Übersichtsplan



## Baudokumentation

### Baugeschichte

Die einheitliche und 1912-16 erneuerte Fassadengestaltung des Adolzheimer Hofes täuscht darüber hinweg, dass der Bau in seinem heutigen Erscheinungsbild erst in mehreren Bauabschnitten entstand und eine äußerst komplexe Baugeschichte aufweist.

Der Kernbau wurde gemäß der Chronik und Überlieferung 1607-09 durch Adam Freiherr von und zum Stein der jüngeren Linie errichtet. Dieser besteht aus einem stattlichen, winkel förmigen Fachwerkbau mit drei Stockwerken. Nach Südwesten wies dieser im Erdgeschoss ursprünglich eine offene Laube auf, von der sich noch die drei Stützen überliefert haben. Nach Südosten bildet der Bau eine lange Traufseite, der zwei über beide Obergeschosse reichende, von mächtigen Balusterpfosten gestützte, Erker vorgelagert wurden.

Noch während der ersten Bauphase kam der zur Lahn gerichtete Südflügel hinzu. Dessen Fachwerkgefüge wurde in Anlehnung an den Kernbau mit gebogenen Streben und zweidrittelhohen Andreaskreuzen gestalterisch angepasst, weicht jedoch bei den Zierformen geringfügig von diesem ab. Nur kurze Zeit später wurde parallel zum Kernbau im Norden der schmale Anbau 1 mit steilem Satteldach angefügt.

Mit dem Aussterben der Stein'schen Linie um 1701 gelangte der Hof durch Heirat an Christoph Albrecht von Adolzheim, dessen Geschlecht namensgebend für das Gebäude wurde. Für 1750 ist die Verpachtung an zwei Hofleute überliefert.

Nach dem Besitzerwechsel an die Herren von Adolzheim wurden im 18. Jahrhunderts umfangreiche Umbauten im Inneren vorgenommen. Dabei wurde wohl die Binnenstruktur der sukzessive zusammengewachsenen Baugruppe verändert. Aus dieser Zeit hatte sich - ungeteilt der Bombenschäden von 1945- noch eine umfangreiche barocke Ausstattung überliefert, die erst in der Nachkriegszeit gründlich und komplett eliminiert wurde. In den Bestandsplänen der Uni Stuttgart von 1947 sind noch eine barocke Treppenanlage sowie Türblätter, Lambrien und Wandvertäfelungen erkennbar. Im Dehio-Handbuch der Deutschen Kunstdenkmäler von 1972 ist noch eine stattliche Holztreppe sowie ein schwer beschädigter Marmorkamin mit Stuckaufsatz und Ölgemälde (Liebesschaukel, 18. Jahrhundert) erwähnt. Einige Pfosten des barocken Balustergeländers wurden in die neu errichtete Treppenanlage integriert.

Im späten 18. oder frühen 19. Jahrhundert fand eine Modernisierung der Außenfassaden statt. Dabei wurden die geschnitzten Fenstererker abgebeilt und die Fenster bei einheitlicher Achsensymmetrie vergrößert. Die Fassaden wurden vollflächig verputzt und erhielten an den Wetterseiten eine schützende Schieferbekleidung.

Von 1872 bis 1911 wurde in dem Gebäude eine Realschule betrieben. Danach erfolgte ein Umbau zum Rathaus der Stadt Nassau. Anlässlich dieser Umnutzung fand unter Leitung des Bezirkskonservators der preußischen Provinz Hessen-Nassau, Prof. Ferdinand Lüthmer, eine umfassende Fachwerkfreilegung statt. Diese erfolgte jedoch unter Beibehaltung der vergrößerten Fensteröffnungen und ohne Rückbau der Störungen im Gefüge.

Im Februar und März 1945 wurde im Zuge zweier alliierter Luftangriffe vor allem die Südostfassade mit den beiden Erkern durch Bombensplitter stark beschädigt. Anhand des überlieferten Fotos ist das Ausmaß der Schäden jedoch nicht eindeutig verifizierbar, da nach dem Bombenschaden Sicherungsarbeiten erfolgten, welche wohl weitere Substanzverluste mit sich brachten. Offensichtlich hat es keinen Brand gegeben, sodass die Schäden wohl ausschließlich durch die Druckwelle oder Splitter entstanden. Es ist schwer vorstellbar, dass hierbei die Hölzer und geschnitzten Bauteile gänzlich zerstört wurden und für einen Wiederaufbau nicht zumindest teilweise wiederzuverwenden waren.

Gemäß den Akten im Archiv der GDKE in Mainz stellte sich der Schaden durch den Bombentreffer in der Umgebung wie folgt dar:

*„Zerstörung: südöstliche Außenwand in der östlichen Hälfte über dem EG völlig zerstört, andere Wandteile z.T. eingebrochen. Dachkonstruktion über südöstlichem Teil vollkommen vernichtet, beim Rest die Schieferdeckung und z.T. die Dachschaltung weg. Vernichtung des Dachstuhles (zusammengesetzte Hänge- und Sprengwerkkonstruktion) hat zu Durchbiegungen geführt, durch Verlagerung von Druckpunkten: Ausbuchtungen in den Außenwänden. Weitere nachträgliche Einstürze. Fäulnisschäden an Deckenkonstruktionen sichtbar. Erker mit Schnitzarbeiten über dem 1. Stock völlig weg. Ortsgeschichtliche Sammlung wird geborgen. Leichtes Notdach erforderlich. Schöne Stuckdecke aus der Erbauungszeit ist stark abgeblättert. Ziel des Landeskonservators: Zurückversetzen des Äußeren in den früheren Zustand, im Inneren weitgehende Freigabe für Gestaltung der Mauern und Türen.“*



Abb. 1: Zustand vor Fachwerkfreilegung durch Luthmer, 1910

An 1947 wurde nahezu die komplette Fassade unter Erhalt einiger weniger Hölzer sowie der gesamte Dachstuhl abgebrochen und erneuert. Dabei folgte man der gleichen Methode, die schon unter Luthmer angewandt wurde und wiederholte damit denselben Fehler: Die vergrößerten Fensterformate wurden beibehalten und die Zierformen durch aufgenagelte Brettchen historisierend angepasst. Das dritte Obergeschoss einschließlich der beiden Erker wurde zu über zwei Dritteln komplett neu aus Nadelholzfachwerk errichtet und dieses anschließend flächig mit Zierbrettern verkleidet. Dabei wurden durch Tieferlegung der Riegel die Zierhölzer den vom Original abweichenden Fensteröffnungen angepasst.



*Abb. 2 oben links:* Nordost- und Südflügel um 1930. Im 2. Obergeschoss noch ungestörtes Gefüge der Erbauungszeit mit reichem Zierfachwerk, geschnitzten Eckständern und Fenstererkern.

*Abb. 3 oben rechts:* Nordostflügel um 1910 vor Fachwerkfreilegung durch Luthmer. Die Ruine der 1664 errichteten Toranlage wurde 1951 abgebrochen.

*Abb. 4 unten links:* Nordostflügel und Südflügel um 1951. Der Dachstuhl ist bereits komplett erneuert und mit Schiefer neu eingedeckt; die Fachwerk-Fassade „wiederhergestellt“ und die Gefache mit Bimssteinen ausgemauert.

*Abb. 5 unten rechts:* Nordostflügel um 1945 oder 1946. Das Gebäude ist notabgestützt und die Wände größtenteils ausgebaut. Die Erneuerung des Dachstuhl ist bereits begonnen; die Erker mit einem Notdach geschützt.

Anhand des spärlich vorhandenen Quellenmaterials lässt sich die Baugeschichte in folgende Bauphasen einteilen:

**1607-08 Errichtung des Gebäudes**

Errichtung des Gebäudes durch Adam Freiherr vom und zum Stein.

*Quelle: Chronistische Überlieferung*

**17. Jh. Erweiterung des Gebäudes**

Erweiterung des Gebäudes um einen Anbau 1 im Nordwesten.

**1701 Besitzerwechsel**

Das Gebäude gelangt an Christoph Albrecht von Adolzheim.

*Quelle: Chronistische Überlieferung*

**18./19. Jh. Umbau und Verputz des Gebäudes**

Errichtung zweier kleineren Anbauten 2 und 3 im Nordwesten im 18. Jahrhundert. Wohl im letzten Drittel des 18. oder im frühen 19. Jahrhundert erfolgte dem damaligen Zeitgeschmack entsprechend eine achsensymmetrische Vergrößerung der Fensteröffnungen, der bedeutsame Teile des hochwertigen Schmuckfachwerks zum Opfer fielen. Zu diesem Zeitpunkt wurde das Gebäude flächig verputzt und an den Wetterseiten teilweise verschiefert.

*Quelle: Ältestes überliefertes Foto von 1910*

*Bildindex der Kunst und Architektur, Bildarchiv Marburg*

**19. Jh. Umbauten**

Umfangreiche Umbauten im Inneren und Neuordnung der Binnenstruktur durch räumlichen Zusammenschluss aller Gebäudeteile. Hierfür wurden im Nordwesten mehrere Verbindungsbauten errichtet, welche die Flure und Nebenräume einnehmen. Den Umbauten fiel auch ein Teil der nördlichen traufseitigen Außenwand des südwestlichen Kernbaus zum Opfer.

**1912-16 Gründsanierung und Fachwerkfreilegung des Gebäudes**

Grundlegende Erneuerung der Fachwerkfassaden und der Dachstühle unter der Leitung des damaligen Bezirkskonservators Prof. Ferdinand Luthmer. Dabei wurde das Fachwerkgefüge unter Beibehaltung der Störungen freigelegt und historisierend erneuert. Seitdem Nutzung als Rathaus.

*Quelle: Inschrifttafel über dem Eingang, bezeichnet 1916*

**1939 Umbauten im Inneren**

*Quelle: Paul-Georg Custodis: Rheinische Kunststätten, Heft 239, 1986*

**1945 Kriegsschäden**

Im Zuge der Luftangriffe auf Nassau im Februar und März 1945 erlitt das Gebäude vor allem an der Südostseite mit den beiden Erkern Schäden durch Bombensplitter und Druckwellen. In einem Stadtplan mit Darstellung der Folgen der Bombenangriffe wird der Adolzheimer Hof als stark/weniger stark geschädigtes Gebäude dargestellt. Die östlich angrenzende Bebauung wurde komplett zerstört.

*Quellen: Historische Fotos von 1951  
Bildindex der Kunst und Architektur, Bildarchiv Marburg  
Historisches Foto von 1945/46  
BEN Kurier vom 26.02.2021  
Hessisches Hauptstaatsarchiv Wiesbaden*

**1947 Sicherungsarbeiten**

Baustoffanmeldung für die Sicherung.

Geplant: Beräumen der Trümmer; Abstützen der Holzkonstruktion; Neukonstruktion Dach, die Einschnittgenehmigung der französischen Militärregierung ist erteilt; Aufmauern der Kamine, Sicherung der Decken mit Dachpappe.

*Quelle: Archiv GDKE, Mainz*

**1948 Wiederherstellungsarbeiten nach Kriegsschäden**

Zimmermannsarbeiten und Ausmauern der Gefache mit Schwemmsteinen. Nach der Währungsreform sind sowohl Handwerker als auch Baumaterialien da.

*Quelle: Archiv GDKE, Mainz*

**1949-52 Wiederherstellung nach Kriegsschäden**

Eingreifende Wiederherstellungsarbeiten bei wohl unnötig großen Substanzverlusten; dabei komplett Erneuerung der Dachstühle am Nordostflügel des Kernbaus und am Südflügel sowie komplett Erneuerung des zweiten Obergeschosses unter Aufgabe der geschnitzten Eckpfosten und Fenstererker.

Innenausbau soll folgen. Kostenanschlag Wiederherstellung des Daches gesamt, Wiederherstellung Fenster oberes OG, Wiederherstellung EG für Büroräume

*Quellen: Historisches Foto von 1930/40  
Bestands- bzw. Rekonstruktionspläne TH Stuttgart von 1946  
Historisches Foto von 1946/47  
Historisches Foto von 1951  
Archiv GDKE, Mainz*

**1952 Einbruch einer Fußgängerpassage im Südflügel**

Errichtung einer Fußgängerpassage im massiven Erdgeschoss des Südflügels. Durch Mauerdurchbrüche wurde ein offenerer Arkadengang hergestellt.

Befund: „An der Ecke, an welcher früher der Torbogen anschloss in sehr schöner Erhaltung der ursprüngliche Putz: Dünne Putzhaut ... darin vorgeritzte und rot gestrichene Eckquaderung.“

*Quellen: Historisches Foto von 1952*

*Bildindex der Kunst und Architektur, Bildarchiv Marburg*

*Planung Staatliches Hochbauamt vom 02.08.1952*

*Archiv GDKE, Mainz*

**1971 Sanierungsmaßnahmen an Massivwänden**

Statische Ertüchtigung von Kellermauerwerk und der massiven Erdgeschosswand an der nordöstlichen Traufe. Grundlegende Innenrenovierung bei weitestgehendem Verlust der historischen Ausstattung

*Quelle: Planung G. Jung vom 26.07.1971*

**1978 Fassadenrenovierung**

Im Zuge der Fassadenrenovierung wurde das bis dato in Braun gestrichene Holzwerk auf Rot umgestellt.

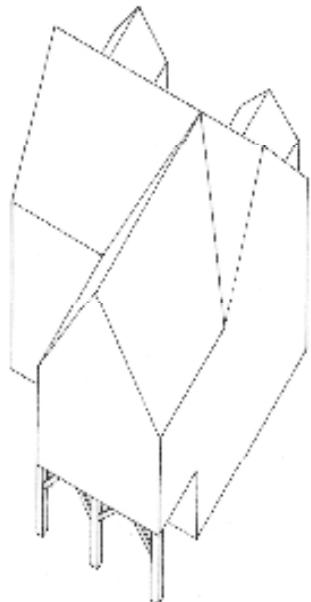
Restaurator Dick aus Wasenbach bei Diez: keine Befunde am Fachwerk mehr, da in jüngerer Zeit abgelaugt; neue Farbigkeit nach Analogie.

*Quelle: Historisches Foto von 1978*

*Bildindex der Kunst und Architektur, Bildarchiv Marburg*

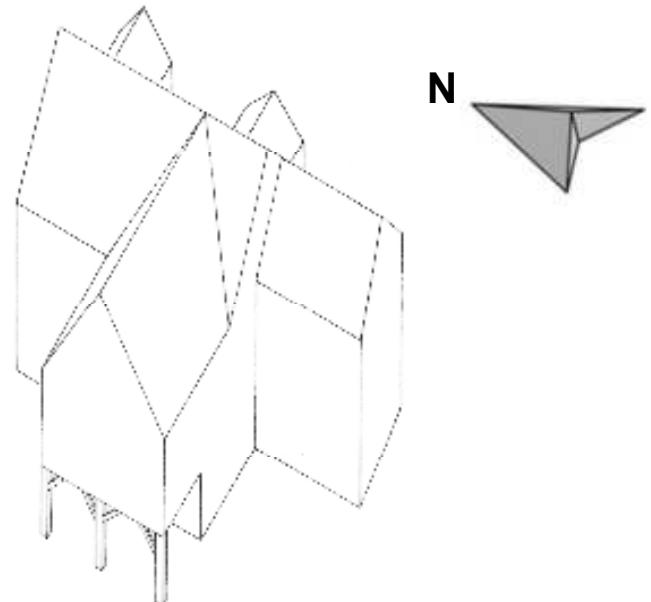
*Archiv GDKE, Mainz*

Zum besseren Verständnis der komplexen Baugeschichte mit ihren unterschiedlichen Bauphasen dienen die nachfolgenden, skizzenhaften Isometrien mit Blickrichtung aus Westen.



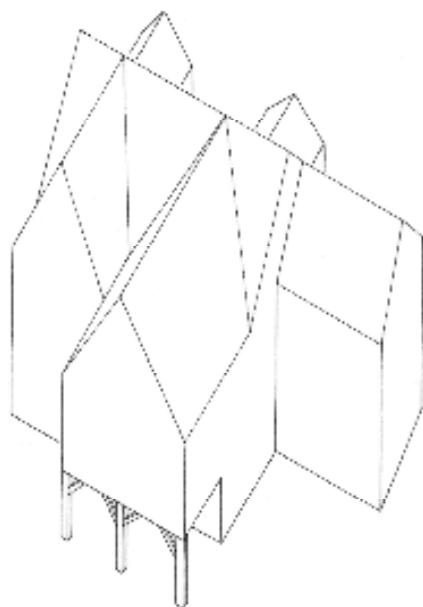
### Planung von 1607

Winkelförmiger Fachwerkbau mit Erkern an der südöstlichen Traufe und offener Laube im Erdgeschoss des nordwestlichen Giebels



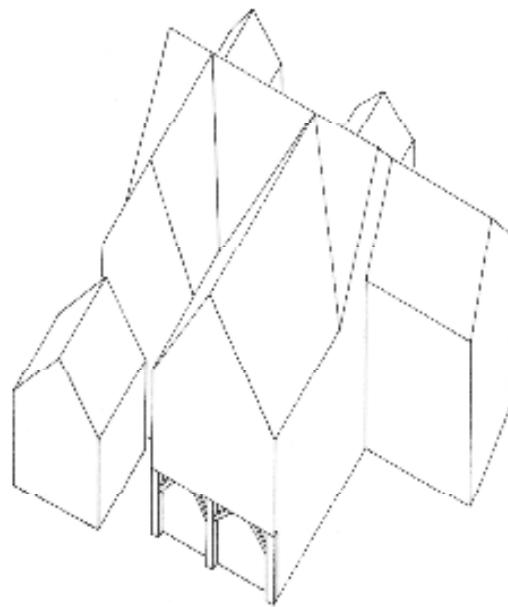
### Ausführung 1607-08

Anbau des schmäleren Südflügels in Verlängerung des Südwestgiebels. Es handelt sich wohl um eine Bauänderung während der Bauphase



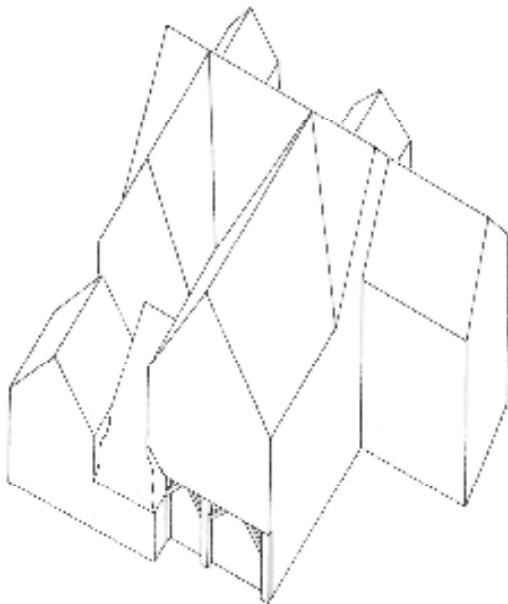
### Erweiterung Nordwest, 17. Jh.

Schmaler, nur wenig tiefer Anbau 1 an der nordwestlichen Traufe des Nordostflügels



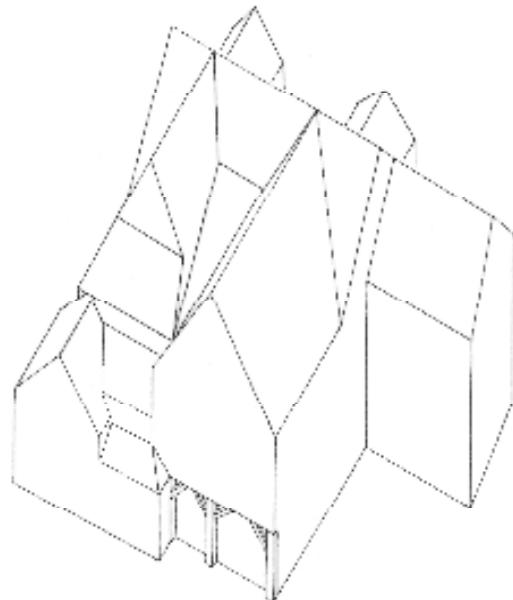
### Anbau Nordwest, 18. Jh.

Eigenständiger zweigeschossiger Anbau 2 eines Putzfachwerkbaus



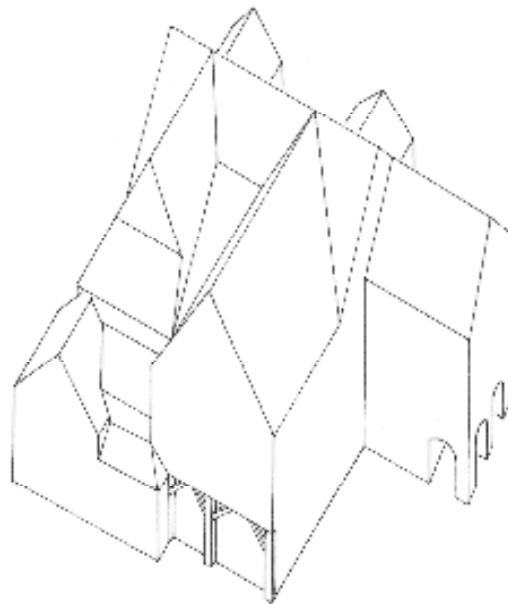
### **Erweiterung Anbau Nordwest, 18. Jh.**

Verbindung des letzten Anbaus mit dem Westflügel des Kernbaus durch einen eingeschossigen Zwischenbau Anbau 3 mit eigentümlicher, geschweifter Haube



### **Verbindung der Anbauten, 19. Jh.**

Errichtung mehrere Verbindungsanbauten 4 im Nordwesten mit eingreifenden Veränderungen in der Binnenstruktur vor allem des Kernbaus



### **Durchbruch im EG Südflügel, 1952**

Öffnung eines Teilbereichs im Erdgeschoss mit Arkaden für die Einrichtung einer Fußgängerpassage



## Baubeschreibung

Der Adolzheimer Hof zählt zu den bedeutsamsten Fachwerkbauten im Lahngebiet. Sowohl die Touristikwerbung und Heimatliteratur als auch ausgewiesene Fachpublikationen preisen den Bau als eines der schönsten deutschen Fachwerk-Rathäuser, dessen reiche Schnitzereien zu den besten ihrer Art im Rheinland gehören. Hierbei scheint einer vom anderen abzuschreiben, denn bei genauerer Betrachtung ergibt sich ein deutlich differenziertes Bild.

Neben seiner zweifelsfrei überragenden stadtbaulichen und geschichtlichen Bedeutung ist der Bau in hohem Maße identitätsbildend für die Stadt und ihr Umland. Allerdings wurde sein Denkmalwert aufgrund der zahlreichen Umbauten und des wenig pfleglichen Umgangs mit den Originalbauteilen in der Vergangenheit stark gemindert. Die in weiten Teilen historisierende und vom Ursprungsbau abweichende Fassadengestaltung, die Erneuerung fast aller Dachstühle und die immensen Substanzverluste im 19. Jh. und in der Nachkriegszeit übertreffen in der Summe wohl den beträchtlichen Schaden, den die alliierten Bomben kurz vor Ende des zweiten Weltkrieges angerichtet hatten.



Abb. 6: Bestand, Ansicht von Nordwesten, ohne Maßstab

Die Errichtung des Südflügels ist wohl das Resultat einer Planänderung, die noch während der ersten Bauphase erfolgte. Ursprünglich war der Südflügel wohl nicht geplant, da bereits die aufwändig profilierte Schwelle der zweiten Dachebene und der profilierte Rähm der ersten Dachebene hergestellt waren.

- Rähm und Schwelle weisen keine Zapfenlöcher, keine Verwitterungsspuren und auch keine Reste einer Farbfassung auf (Abb. 8).
- Die Stichbalkenlage der Decke über der ersten Dachgeschossebene endet im Bereich des Südflügels (Abb. 7).
- Die Pfosten des großen Giebels sind sauber in den letzten Giebelsparren des Südflügels eingezapft; die Zierhölzer enden auf dem Giebelsparren (Abb. 9).



Abb. 7 oben links: Wechsel in der Stichbalkenlage, Giebelwand endet mit Giebelsparren  
Abb. 8 unten links: Profilierter Rähm und Schwelle im Dachgeschoß  
Abb. 9 rechts: Eingezapfter Pfosten der Giebelwand in Giebelsparren

Das innere Gefüge wurde wohl spätestens im 18. Jahrhundert grundlegend umgebaut. Im 19. Jh. wurde eine Aufstockung der nordwestlichen Nebengebäude und deren Verschmelzung mit den beiden Obergeschossen des Kernbaus vorgenommen. Dieser Maßnahme fiel die nördliche Traufwand des Südwestflügels zum Opfer.

Die von 1912 bis 1916 vorgenommene Fachwerkfreilegung durch Luthmer erfolgte ohne Wiederherstellung des stark gestörten Gefüges, welches in großen Teilen mit einem Fachwerkimitat aus aufgenagelten Brettern verkleidet wurde. Einzig das zweite Obergeschoss der Südostfassade mit seinen geschnitzten Fenstererkern überstand den Umbau vom Ende des 18. oder Anfang des 19. Jh. unbeschadet. Ausgerechnet dieser Teilbereich wurde nach den Kriegszerstörungen nicht wiederhergestellt und gänzlich eliminiert. Die Aufmaßpläne der TH Stuttgart von 1946 lassen darauf schließen, dass die Fassade 1945 nicht vollständig zerstört sein konnte.

Es ist davon auszugehen, dass alle Fassaden vor den Fenstervergrößerungen reich geschnitzte Fenstererker aufwiesen. Teile der entfernten Schnitzereien wurden im Zuge des Umbaus an den Fassaden in Zweitverwendung wieder eingebaut.



Abb. 10: Bestand, Ansicht von Südwesten, ohne Maßstab

Exemplarisch für den Umgang mit der überlieferten Bausubstanz nach deren Freistellung steht die in Teilen noch bauzeitliche Inschrifttafel über dem südwestlichen Eingang. Diese wurde nicht nur versetzt, nach unten erweitert und um eine Bauinschrift ergänzt, sondern auch noch in ihrem erhaltenen Teil willkürlich und ohne Beachtung der originalen Inschrift überschrieben.

Der starke Verwitterungsgrad an der Oberfläche der wenigen unberührt überlieferten Holzbauteile mag die Vorgehensweise Luthmers bei der Fachwerkfreilegung erklären. An der geöffneten Referenzfläche ist deutlich erkennbar, dass die originalen Hölzer im Bereich der Aufbretterungen sorgfältig abgebeilt wurden. Dies führte dazu, dass das Vorholz der Zapfenlöcher verschwand und die Zapfen freiliegen. Es ist aber auch denkbar, dass Luthmer während der Freilegung den abgebeilten Zustand bereits vorgefunden hatte und ähnlich ratlos vor der Bauaufgabe stand, wie diese sich heute uns darstellt.

Optisch scheinen die vergrößerten Fensteröffnungen direkt auf den „abgesägten“ Zierformen der Brüstungsfelder aufzuliegen. Nach Abnahme des Putzes und der Verbretterungen zeigt sich jedoch, dass die originalen Riegel unter Inkaufnahme der Zerstörung der Zierhölzer nach unten versetzt wurden, um eine niedrigere Brüstungshöhe zu erwirken.



Abb. 11 oben links:

1916 nach unten ergänzte Originaltafel von 1607

Abb. 12 oben rechts:

Detail mit willkürlich überschriebener Inschrift

Abb. 13 unten links:

Referenzfläche mit originaler, nachträglich abgebeilter und im Zuge der Versetzung des Brüstungsriegels gekürzter Zierform

Abb. 14 unten rechts:

Wiederverwendetes Holz eines geschnitzten Fenstererkers

Beim Wiederaufbau nach den Kriegszerstörungen gingen große Teile der Originalsubstanz verloren. Vermutlich aus Kostengründen wurden die geschnitzten Fenstererker und Eckpfosten im Obergeschoss nicht mehr restauriert und wiedereingebaut. Andererseits wurde aber in den anderen Geschossen teilweise ein großer Aufwand betrieben. So wurde der (wohl 1945 verlorene) geschnitzte südliche Eckpfosten des rechten Erkers aufwändig in freier Formensprache neu hergestellt. Der Eingang wurde unter Einbeziehung zweitverwendeter Bauteile als geschnitzter Portalrahmen ohne historisches Vorbild gestaltet, wobei im Sturz ein Originalbauteil der geschnitzten Fensterrahmung vom Obergeschoss des linken Erkers als Spolie wiederverwendet wurde. Das Originalstück mit Kopf und pflanzlicher Ornamentik wurde in die neu gefertigte Schnitzrahmung integriert; an den Voluten ist deutlich der Ansatz und der Bruch in der Ausführungsqualität erkennbar. Die Wiederverwendung als Spolie lässt sich durch die Aufmaßpläne der TH Stuttgart belegen, wo das Bauteil -wenn auch etwas unbeholfen in der zeichnerischen Darstellung- wiedergegeben ist. Auch die seitlichen Türrahmungen bestehen aus zusammengesetzten Reststücken der ehemaligen geschnitzten Eckpfosten der Erker im zweiten Obergeschoss.

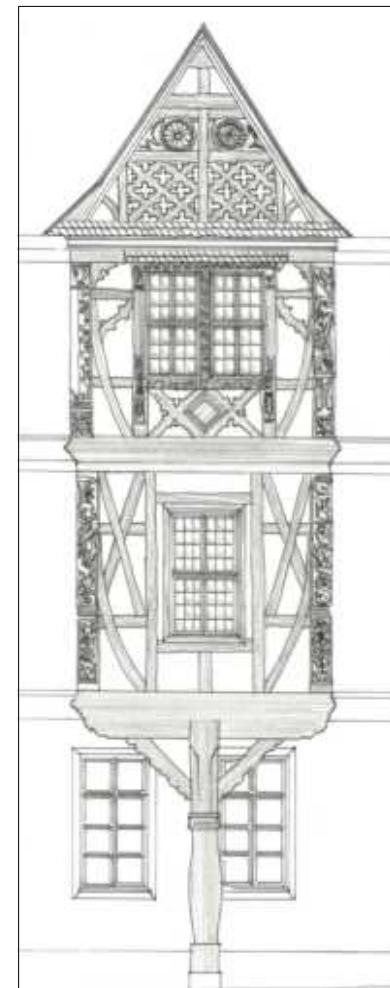
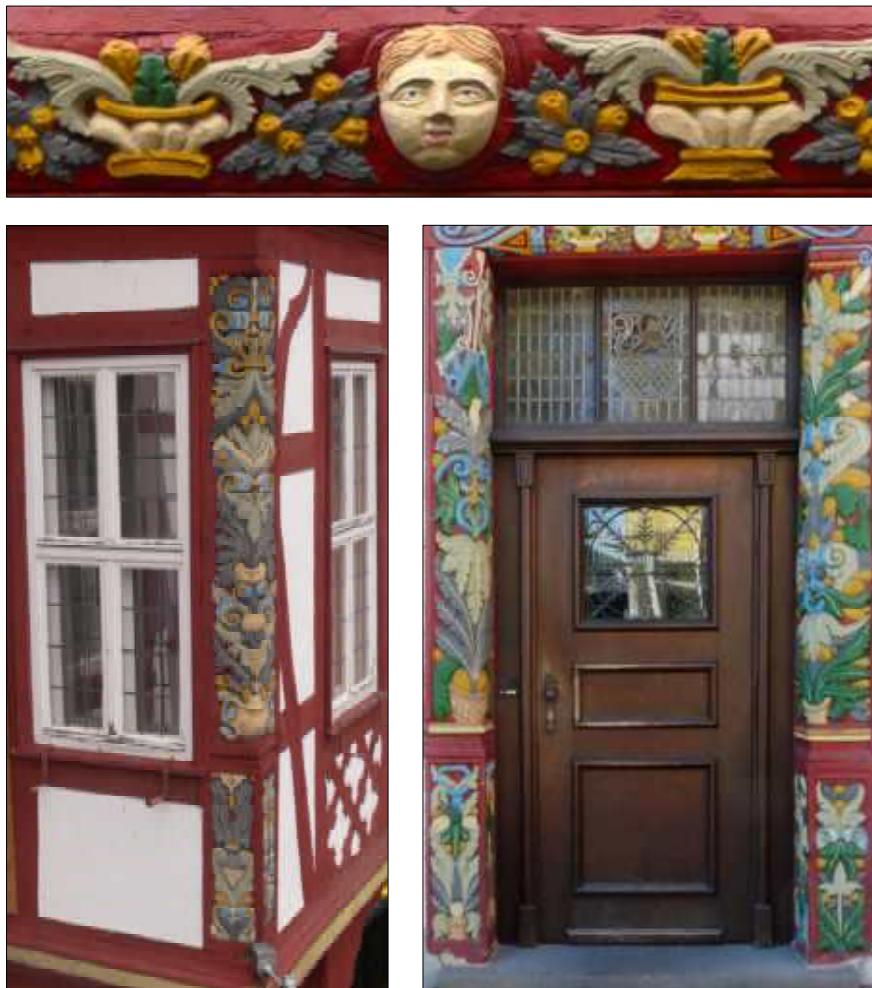


Abb. 15 oben links:

Spolie Türsturz aus dem zweiten Geschoss linken Fenstererkers

Abb. 16 unten links:

Neu gefertigter geschnitzter Eckpfosten von 1951

Abb. 17 Mitte:

Neu gefertigter Portalrahmen mit zweitverwendeten Originalbauteilen

Abb. 18 rechts:

Linker Fenstererker vor Kriegszerstörung, Rekonstruktionszeichnung TH Stuttgart

Nur noch der südwestliche Kernbau und der nördliche Anbau 1 haben ihre historischen Dachstühle bewahrt. Die Dachtragwerke des nordöstlichen Kernbaus und des Südflügels wurden nach Kriegszerstörung 1951 komplett erneuert. Dabei wurden die Deckenbalken des Anbaus an einen neu eingebauten Überzug angehängt. Darunter befindet sich heute der stützenfreie Sitzungssaal des Rathauses.

Der südwestliche Kernbau enthält ein bauzeitliches Hängewerk, dessen Streben über beide Dachgeschossebenen geführt und im Spitzboden zusätzlich mit Querstreben ausgesteift sind. Die beiden gekuppelten Hängepfosten sind mit einem altertümlich wirkenden Ankerbalkenschloss verbunden. Ursprünglich hatte sich zumindest im zweiten Obergeschoß ein über den gesamten Südwestflügel erstreckender Saal befunden.

Sowohl der Spitzboden des südwestlichen Kernbaus als auch des nördlichen Anbaus weisen zwischen den liegenden Stuhlgebinden eine Aussteifung mit überkreuzten und verblatteten Schwertungen auf.



Abb. 19 oben links:

Ankerbalkenschloss des Hängebalkens

Abb. 20 oben Mitte:

Ankerbalkenschloss des Hängebalkens, Detail

Abb. 21 rechts:

Doppelter Hängebalken

Abb. 22 rechts:

Spitzboden Nordwestflügel mit Schwertung zwischen Stuhlgebinde

## Schadensdokumentation

### Beschreibung der Schäden

#### Dachstühle

Eine Untersuchung der Dachstühle war aufgrund des größtenteils ausgebauten Zustands nur sehr eingeschränkt möglich. Der nordöstliche Flügel und der Südflügel weisen neue Dachstühle von 1951 auf, an denen keine Schäden vorhanden sind. Die Fußpunkte am südwestlichen Flügel sind nicht zugänglich und einsehbar. Hier erfolgt die Kostenschätzung anhand von Erfahrungswerten. An den im Kriechgang zugänglichen Bereichen der langgezogenen Kehle zwischen Südwestflügel des Kernbaus dem nördlichen Anbau 1 wurde eine Überprüfung der Fußpunkte vorgenommen. Hier ist jeder zweite der einsehbaren Fußpunkte durch Fäulnis geschädigt, wobei auch das liegende Stuhlgebinde des Kernbaus kein Auflager mehr aufweist.

Die zweite Dachgeschossebene des Spitzbodens ist zwar begehbar, kann aber aufgrund der in großen Mengen lose verlegten und in Teilen mit Bauschutt aufgefüllten und vermischt Mineralwolle nicht gründlich untersucht werden. Insgesamt macht der Dachstuhl einen verwahrlosten und vernachlässigten Eindruck; Kontrollgänge sind hier nicht möglich.

Die liegenden Stuhlgebände im Spitzboden des nördlichen Anbaus 1 wurden im Zuge der Dacherneuerung des Nordostflügels um 1951 durch Herausnahme der beiden Spannriegel geschwächt, aber gleichwohl an der Nordseite mit dem Einbau einer neuen Mittepfette belastet.

Am Südwestflügel fällt die extreme Verformung der Decke des zweiten Obergeschosses auf, welche vermutlich durch Überlastung entstanden ist. Die Neigung ist noch an dem frei einsehbaren Stichgebälk des Giebels ablesbar. Die restliche verformte Deckenbalkenlage ist von oben mit einer Ausgleichskonstruktion und raumseitig mit einer abgehängten Deckenkonstruktion kaschiert.

#### Fassaden

Der Zustand der Fassaden kann erst nach Abnahme der Verbretterungen vollständig und abschließend bewertet werden. Aufgrund des Befundes der bei der Untersuchung freigestellten Referenzfläche ist jedoch davon auszugehen, dass die historisch überlieferten Holzbauteile unter den mit Brettern verkleideten Flächen allesamt abgebeilt wurden. Dies erklärt sich allein schon daraus, dass die noch überlieferten und belassenen Originalhölzer in einer Bauflucht mit den Bretterverkleidungen liegen. Die Schwellen- und Rähmprofile sind dagegen noch original erhalten. Diese stehen zusammen mit den geschnitzten Eckständern in auffallendem Gegensatz zu anderen überlieferten Holzbauteilen, deren Oberflächen weit aus stärker durch Verwitterung angegriffen sind.

Das zweite Obergeschoss der Südostfassade mit den beiden Erkern ist bis auf einen Teil des Südflügels nahezu gänzlich erneuert und daher als eine Neuschöpfung von 1951 anzusehen. Die nachstehende Kartierung gibt den Zustand der Fassade detailliert wieder.

## Kartierung der Fassaden



Ansicht von Südwesten  
(ohne Maßstab)

- Bauzeitliche Originalhölzer
- Spolien
- Brettverkleidungen
- Neue Vollhölzer



Ansicht von Südosten  
(ohne Maßstab)

- Bauzeitliche Originalhölzer
- Spolien
- Brettverkleidungen
- Neue Vollhölzer

## Fotodokumentation

Nr.	Ort	Dokumentation	Beschreibung
1	Dachstühle Spitzböden		Begrenzte Zugänglichkeit aufgrund mangelhaft verlegter Mineralwolle-Dämmung, vermischt mit Bauschutt und Bauabfällen (exemplarisch)
2	Dachstuhl Spitzboden <b>Anbau 1</b>		Zerstörtes Stuhlgebinde durch Entfernung der Spannriegel
3	Dachstuhl Spitzboden <b>Anbau 1</b>		Zerstörtes Stuhlgebinde durch Entfernung der Spannriegel, Detail
4	Dachstuhl Spitzboden <b>Kernbau Nord-ostflügel</b> Südgiebel		Stark verformte Stichbalkenlage

Nr.	Ort	Dokumentation	Beschreibung
5	Dachstuhl <b>Anbau 1</b> Ehemalige Außenwand Giebel Nord- west		Starke Ausbauchung und Verformung. Ursache erst nach Freistellung ergründbar.
6	Dachstuhl <b>Anbau 1</b> Ehemalige Außenwand Giebel Nord- west, Innen- seite mit Kopf- band		dto.
7	Dachstuhl <b>Anbau 1</b> Traufe Süd		Sparrenfuß ohne Deckenbalken- auflager. Statische Ablastung un- klar (exemplarisch).

Nr.	Ort	Dokumentation	Beschreibung
8	Dachstuhl <b>Anbau 1</b> Traufe Süd		Durch Fäulnis geschädigter Fußpunkt von Deckenbalkenauflager und Sparrenfuß (exemplarisch).
9	Dachstuhl Kehle zwischen <b>Anbau 1 und</b> <b>Südwestflügel</b>		Kehle mit Bauschutt gefüllt; Kontrolle nicht möglich.
10	Dachstuhl <b>Südwestflügel</b> Traufe Nord		Reparierter Fußpunkt (exemplarisch).
11	Dachstuhl <b>Südflügel</b> Traufe West		Intakte und allesamt einsehbare Fußpunkte des Dachstuhls von 1951. Hier sind keine Reparaturmaßnahmen erforderlich (exemplarisch).

Nr.	Ort	Dokumentation	Beschreibung
12	Dachdeckung <b>Kernbau</b> <b>Südwestflügel</b> Traufe Süd		Dacheindeckung von 1951; gelb markiert bereits reparierte Schiefersteine (exemplarisch).
13	Dachdeckung <b>Kernbau</b> <b>Nordostflügel</b>		Dacheindeckung von 1951, Rinnen für die zunehmenden Starkregenereignisse zu gering dimensioniert; an den Kehlen fehlt ein Einlauf-Topf (exemplarisch).
14	Dachdeckung Kehle zwischen <b>Anbau 1 und</b> <b>Südwestflügel</b>		Dacheindeckung von 1951; gelb markiert bereits reparierte Schiefersteine (exemplarisch).
15	Dachdeckung <b>Südflügel</b> Traufe Südost		Schadhafte Betonabdeckung des Schornsteinkopfes.

Nr.	Ort	Dokumentation	Beschreibung
16	<b>Fassade Kernbau Südwestflügel 2. OG Südwest</b>		Abgebeilte und oben abgesägte bauzeitliche Brüstungszierformen. Der Riegel wurde für die Vergrößerung der Fenster heruntergesetzt und mit der Bretterverkleidung kaschiert. Mangelhafte Ausfachung mit vielen Hohlräumen (exemplarisch).
17	<b>Fassade Kernbau Südwestflügel 2. OG Südwest</b>		Bretterverkleidung auf originalem Fensterpfosten (exemplarisch).
18	<b>Fassade Kernbau Südwestflügel 2. OG Südwest</b>		dto.
19	<b>Fassade Kernbau Südwestflügel 1. OG Südwest</b>		dto.

Nr.	Ort	Dokumentation	Beschreibung
20	<b>Fassade Kernbau Südwestflügel 1. OG Südwest</b>		Unpassende Zierformen. Die Rauten passen eher in das 18. Jh. Im Gegensatz zum 2. OG, wo wenigstens eine Anpassung der Bretterverkleidung an die großen Fenster erfolgte, wurden hier „abgeschnittene“ Zierelemente eingebaut.
21	<b>Fassade Kernbau Südwestflügel 1. OG Südwest</b>		Bretterverkleidungen an beiden Fensterpfosten. Nur der weiß angelegte Bundpfosten dazwischen ist tatsächlich original.
22	<b>Fassade Kernbau Südwestflügel 1. OG Südwest</b>		Wandausbauchung im Bereich des verkleideten Bundpfostens; Indiz für statische Überlastung (gut erkennbar an den schrägen Fensterlaibungen im Hintergrund).

Nr.	Ort	Dokumentation	Beschreibung
23	Fassade <b>Kernbau</b> <b>Südwestflügel</b> <b>1. DG</b> Südwest		Gebrochene Zierform, Schäden aller Hölzer im Fußbereich, teilweise durch Spachtelmassen kaschiert
24	Fassade <b>Kernbau</b> <b>Südwestflügel</b> <b>1. OG</b> Südwest		Wie oben, Detail
25	Fassade <b>Kernbau</b> <b>Südwestflügel</b> <b>1. OG</b> Südwest		Fäulnisschäden an Rähm und Schwelle; mangelhafter Dachanschluss
26	Fassade <b>Kernbau</b> <b>Südwestflügel</b> <b>2. OG</b> Südwest		Fäulnisschäden an allen Holzbau-teilen; mangelhafter Dachanschluss

Nr.	Ort	Dokumentation	Beschreibung
27	Fassade <b>Südflügel</b> 2. OG Traufe Nordwest		Starke Verwitterungsschäden am geschnitzten Eckpfosten. Der schlechte Zustand lässt sich trotz der exponierten Ausrichtung der Ecke nach Südwesten nur schwer erklären, da sich alle anderen Eckständer in einem guten bis sehr guten Zustand befinden.
28	Fassade <b>Südflügel</b> 2. OG Giebel		Ausfachung mit Mineralwolle nach Abnahme eines Bretter- „riegels“ (exemplarisch)
29	Fassade <b>Südflügel</b> 2. OG Giebel		Bretterverkleidung eines „Bundpfostens“, dahinter befindet sich ein Hohlraum, vermutlich mit Mineralwolle gefüllt (exemplarisch).

Nr.	Ort	Dokumentation	Beschreibung
30	Fassade <b>Südflügel</b> <b>DG</b> Giebel		Originaler Abbund mit verwitterter Oberfläche; die Schnitztafel im Giebeldreieck ist durch Fäulnis stark geschädigt.
31	Fassade <b>Südflügel</b> <b>DG</b> Giebel		Originaler Abbund mit Schäden an den Anschlussfugen und im Fußbereich
32	Fassade <b>Südflügel</b> <b>2. OG</b> Traufe Südost		Aufgrund des nachträglichen Fenstereinbaus durchtrennte Strebe
33	Fassade <b>Südflügel</b> <b>2. OG</b> Traufe Südost		Aufgrund des nachträglichen Fenstereinbaus durchtrennte Strebe, Detail der Holznagellöcher im Pfosten

Nr.	Ort	Dokumentation	Beschreibung
34	<b>Fassade Kernbau Nordostflügel DG Erker links Traufe Südost</b>		Komplette Neuschöpfung mit einer Kombination aus Brettern und Vollhölzern (exemplarisch). Stark verwitterte Holzoberflächen und schadhafte Gefachputze
35	<b>Fassade Kernbau Nordostflügel 2. OG Traufe Südost</b>		Aufgemalte Zierform
36	<b>Fassade Kernbau Nordostflügel 2. OG Traufe Südost</b>		„Wandernde“ Ausfachungen, bestehend aus Bimssteinen und einem harten Zementputz
37	<b>Fassade Südflügel 2. OG Traufe Südost</b>		dto.

Nr.	Ort	Dokumentation	Beschreibung
38	<b>Fassade Kernbau Nordostflügel DG Erker links Traufe Südost</b>		Komplette Neuschöpfung mit einer Kombination aus Brettern und Vollhölzern (exemplarisch). Stark verwitterte Holzoberflächen und schadhafte Gefachputze
39	<b>Fassade Kernbau Nordostflügel 2. OG Traufe Südost</b>		„Vermittlung“ Bretterfachwerk an Originalbestand (exemplarisch)
40	<b>Fassade Kernbau Nordostflügel 2. OG Erker rechts Traufe Südost</b>		Referenzöffnung; hinter der Verbretterung wurde die gleiche Fachwerkfiguration mit Vollhölzern aus Nadelholz aufgeschlagen.

Nr.	Ort	Dokumentation	Beschreibung
41	<b>Fassade Kernbau Nordostflügel 2. OG Traufe Südost</b>		Mangelhafte Anschluss der Verbretterungen aufgrund von Schwund und Trocknung (exemplarisch)
42	<b>Fassade Kernbau Nordostflügel 2. OG Traufe Südost</b>		Die einzige originale Zierform im 2. Obergeschoss
43	<b>Fassade Kernbau Nordostflügel 1. OG Erker rechts Traufe Südost</b>		Durch Schwund verdrehter Eckständer. Offensichtlich wurde relativ feuchtes Holz eingebaut. Der Eckständer ist der einzige, der nach den Kriegsschäden neu geschnitzt wurde.
44	<b>Fassade Kernbau Nordostflügel 1. / 2. OG Erker rechts Traufe Südost</b>		Originales Schwellen- und Rähmprofil. Die geschädigte Ecke und die weiterführende Verbretterung ist ein Indiz für dahinter liegende Schäden.

## Sanierungskonzept

### Instandsetzung Dachstühle und Erneuerung der Dacheindeckung

Große Teile der Dachkonstruktion sind nicht einsehbar. Im Bereich des nach dem Zweiten Weltkrieg erneuerten Dachstuhles des Nordost- und Südflügels sind keine signifikanten Schäden feststellbar. Dagegen ist am Südwestflügel und am Anbau 1 mit Fäulnisschäden im Bereich der Fußpunkte von Deckenbalken und Sparren zu rechnen. Am Nordwestgiebel von Anbau 1 ist zusätzlich eine starke Verformung und Ausbauchung vorhanden. Ursächlich hierfür ist wohl der Ende der 1940er-Jahren erfolgte Ausbau der oberen Zugbalken der liegenden Stuhlgebinde.

Die geschädigten Fußpunkte von Sparren und Deckenbalken werden durch Anschuhungen mit einem geraden Blatt repariert. Dabei wird ausschließlich Eichenholz aus Zweitverwendung eingebaut. Im Zuge der Deckenbalken-Reparatur auszubauende Deckengefachfüllungen werden mit einer auf Abstand eingebrachten Blindschalung mit erdfeuchter Strohlehmschüttung wiederhergestellt. Die von der Reparatur betroffenen Räume (vorwiegend im Südwestflügel) müssen entweder vorübergehend geräumt oder mit Staubwänden geschützt werden.

Am Südwestflügel und Anbau 1 ist ferner damit zu rechnen, dass auch ein Teil der Aufschieblinge zu reparieren ist. An allen Gebäudeteilen erfolgt ein Austausch der Ortgang- und Traubretter, wobei an den Traubrettern das in einem kleinen Teilbereich noch vorhandene Profil mit einem Wulst wiederhergestellt wird.

Die Innenausbauten im Dachgeschoss werden komplett zurückgebaut. Dies betrifft auch die unsachgemäß eingebauten Dämmstoffe aus Mineralwolle, die abgesehen von dem fachlich fehlerhaften Einbau auch zu einer erheblichen Kontaminierung der Raumluft geführt haben. Zur Verbesserung des Wärmeschutzes erfolgt eine energetische Ertüchtigung der oberen Geschossdecke durch Aufbringen einer Zellulosedämmung. Um zukünftig eine Vermischung des Dämmstoffes mit gelagerten Utensilien und Bauschutt zu vermeiden, erhält die Zellulosedämmung einen begehbareren Boden aus einfachen Brettern, die zur Sicherstellung der Wasserdampfdiffusion mit stumpfer Kante und auf Abstand verlegt werden. Außerdem werden hierdurch dauerhaft Kontrollgänge zu Wartungszwecken ermöglicht, welche derzeit nicht durchführbar sind.

Die Dacheindeckung aus Naturschiefer stammt von 1949-51 und hat ihre natürliche Altersgrenze erreicht. Mehrere hundert Reparaturstellen zeigen an, dass ein Austausch der gesamten Dacheindeckung dringend angeraten ist.

Der verputzte Nordostgiebel des Nordostflügels wird im Giebeldreieck verschiefert. Die starke Schiefstellung des Giebeldreiecks hat dazu geführt, dass trotz wetterabgewandter Seite und Dachüberstand der Regen auch ohne Windunterstützung an der Fassade herunterläuft und große Schäden an der Schwelle und den einbindenden Fußpunkten von Pfosten und Streben verursacht hat.

Die Altverschieferungen der nach Nordwesten gerichteten Fassaden bleiben erhalten und werden lediglich durch partielle Ausbesserungen repariert.

## Fachwerkinstandsetzung Fassaden

Gemäß Abstimmung mit der GDKE, Mainz und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rhein-Lahn-Kreises soll bei der Fachwerkinstandsetzung der jetzige Bestand beibehalten, bzw. wiederhergestellt werden. Hierzu führt die GDKE folgendes aus: „*Wenn man die Arbeiten von Herrn Luthmer aus dem frühen 20. Jahrhundert als einen Teil der Geschichte des Hauses akzeptiert, wäre die Beibehaltung/Wiederherstellung dieses Bestandes denkmalpflegerisch gut zu begründen. Natürlich müssten beim Austausch bzw. der Reparatur die (im Sanierungskonzept) genannten passenden Materialien verwendet werden.*“

Die Brettchenverkleidungen werden abgenommen und nach Sanierung des Holztragwerkes und der Gefachfüllungen in gleicher Form wieder aufgebracht. Eine Abnahme ist allein schon wegen der Farbaufträge und der teils abgewitterten und geschädigten Oberflächen angeraten und auf jeden Fall wirtschaftlicher als eine Reparatur. In Teilbereichen ist auch mit Fäulnisschäden zu rechnen, die sodann mit behoben werden können. Außerdem sind die Brettchen teilweise auch ohne dahinter liegende Vollhölzer aufgebracht und mit Mineralwolle hinterfüllt. Hier sind neue Vollhölzer einzubauen.

Die Gefachfüllungen aus einem Gemisch mit Bimssteinen und Mineralwolle werden alle-samt durch eine einheitliche Ausmauerung mit Strohlehmziegeln ausgetauscht. Dies wird in Zukunft zu einer besseren Regulierung des Feuchtehaushaltes in der Fassade führen. Bei dieser Gelegenheit werden auch die Mineralwolle-Innendämmungen von außen ausgebaut und durch eine bauphysikalisch besser geeignete Zellulose-Einblasdämmung ersetzt.

An den von den Kriegszerstörungen verschonten Fassaden von Südwest- und Südflügel werden in Teilbereichen auch geschädigte Konstruktionshölzer auszutauschen sein. Es werden ausschließlich alte Eichenhölzer aus Zweitverwendung eingebaut. Diese Maßnahmen lassen sich nicht ohne Eingriffe am Gebäudeinneren durchführen. Hier werden im Innenraum Staubwände errichtet, damit der Rathausbetrieb während der Bauphase weiterlaufen kann. Falls erforderlich, kann dabei zur Sicherstellung der Belichtung ein Teil der Bestandsfenster vorübergehend in die Staubwand versetzt werden.

Die Fenster werden repariert und erhalten eine neue Farbfassung. Die Aufarbeitung der Flügel erfolgt in der Werkstatt und die Aufarbeitung der fest eingebauten Rahmen *in situ*. Alle Fenster werden im Stock *in situ* mit einem Falz zur Aufnahme einer Zinkblech-Fensterbank nachgerüstet. Diese Maßnahme soll Fäulnisschäden durch eindringendes Oberflächenwasser am Fensterstock in Zukunft verhindern. Wo noch nicht geschehen, werden die Innenfenster der Kastenfenster mit einer Schlaufdichtung nachgerüstet.

### Variante Wiederherstellung des ursprünglichen Fachwerk-Gefüges

Hierzu nimmt die GDKE wie folgt Stellung: „*Diese Variante ist sehr verführerisch, birgt aber die Gefahr, dass einige Aspekte doch nicht vollständig geklärt werden können. Außerdem muss nochmals in die Substanz eingegriffen werden.*“ Auch wenn dies nicht die Vorzugsvariante der Denkmalpflege ist, sollte diese nicht gänzlich abgeschrieben werden. Erst nach Freistellung der Fassade ist sicher und zweifelsfrei zu beurteilen, ob der ursprüngliche Bau- bestand vollständig geklärt werden kann.

Die Variante sieht einen Rückbau der Südwestfassaden von Kernbau und Südflügel in das ursprüngliche Erscheinungsbild vor. Das Gebäude würde durch Schließung der Wunden optisch deutlich gewinnen, allerdings müssten in diesem Fall ein Teil der bestehenden Kastenfenster geopfert werden. Die geschnitzten Fenstererker lassen sich natürlich nicht wiederherstellen aber diese Situation besteht ja schon jetzt an der Südostfassade. Mit den beiden Erkern würde so verfahren wie im Sanierungskonzept beschrieben.

Bei einer Teilrekonstruktion wäre mit Mehrkosten von etwa **80.000 €** zu rechnen. Diese resultieren aus dem etwas höheren Aufwand beim Holzaustausch, wobei der Aufwand bei den Schmuckformen nicht signifikant höher wäre. Hinzu kämen jedoch die Mehrkosten bei der Wiederherstellung der Innenraum-Oberflächen und die höheren Kosten für 16 Stück neue Fenster, wobei hier der wegfallende Aufwand für deren Restaurierung gegenzurechnen wäre.



Ansicht von Südwesten  
(ohne Maßstab)  
Vorschlag Wiederherstellung der ursprünglichen Fassadenansicht



Ansicht von Südosten  
(ohne Maßstab)  
Vorschlag Wiederherstellung der ursprünglichen Fassadenansicht

## **Kostenschätzung**

### **Allgemeine Vorbemerkungen**

Die Kostenschätzung erfolgte anhand einer überschlägigen Massenermittlung, wobei hierfür die Erfahrungswerte der Baukosten vergleichbarer und abgerechneter Objekte aus den Jahren 2023 und 2024 herangezogen wurden.

Ziel der Kostenschätzung ist es, dem Bauherrn in etwa die Höhe des Finanzierungsrahmens bekannt zu geben. Sofern Gewerke spezifiziert aufgeführt werden, sind diese Kosten lediglich als Kostenmodul der Gesamtkostenschätzung zu bewerten. Dies bedeutet, dass nur die Kostengruppen-Endsumme als Finanzierungsrahmenwert zu betrachten ist, die Einzelkosten können sich indessen relativieren.

Die einzelnen Positionen der Kostenschätzung erheben daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit aller Gewerke. Erfahrungsgemäß werden zusätzliche Baumaßnahmen erst im Zuge des Bauverlaufs erkennbar. Auch Auflagen der Denkmalpflege oder zusätzliche Maßnahmen zur Wiederherstellung der Standsicherheit können zu einer Veränderung der Baukosten führen.

### **Objektbezogene Vorbemerkungen**

Die Schadensuntersuchung an der Fassade erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Zimmermann Gero Müller, Fa. Müller Holzbau GmbH Baudenkmalpflege, Hünfelden Dauborn, mit Hilfe eines Hubsteigers am 05.02.2025. Für die Kartierung wurden neue Bestandspläne der Fachwerkfassaden auf Grundlage der bestehenden Pläne der Uni Stuttgart von 1946 ohne örtliches Aufmass, aber unter Anpassung und Korrektur fehlerhafter Darstellungen, gefertigt

Die Zahlenwerte der nachfolgen Kostenschätzung wurden aus Excel entnommen. Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Arbeitsschritte ist in dem vorigen Abschnitt „Sanierungskonzept“ vorangestellt.

<b>Pos</b>	<b>Menge</b>	<b>Einh.</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>EP/€</b>	<b>GP/€</b>
<b>Teil 1 - Gerüst und Baustelleneinrichtung</b>					
1	1	Stk.	Anlieferung / Abholung WC-Container	4.500,00	4.500,00
2	20	Mo	Miete WC-Container	275,00	5.500,00
3	1	Stk.	Anschluss WC-Container an Ortskanal	1.000,00	1.000,00
4	1	Stk.	Anschluss WC-Container an Wasserleitung	500,00	500,00
5	1	Stk.	Anschluss WC-Container an Stromnetz	1.000,00	1.000,00
6	1	Stk.	Winterheizung Zuleitung WC-Container	1.500,00	1.500,00
7	80	Wo	wöchentliche Reinigung WC-Container	125,00	10.000,00
8	1	Stk.	Endreinigung Reinigung WC-Container	500,00	500,00
9	1	Stk.	Bauwasseranschluss	500,00	500,00
10	1	Stk.	Baustromanschluss 3* 32 Ampere	1.500,00	1.500,00
11	20	Mo	Miete und Wartung Baustromanschluss	150,00	3.000,00
12	15	Stk.	Schuttcontainer, mineralisch	680,00	10.200,00
13	20	Stk.	Schuttcontainer, gemischte Bauabfälle	1.050,00	21.000,00
14	10	Stk.	Schuttcontainer, Altholz unbelastet	400,00	4.000,00
15	5	Stk.	Schuttcontainer, Altholz belastet	750,00	3.750,00
16	17	Stk.	BigBags für Entsorgung Mineralwolle 5 cbm	15,00	255,00
17	3	to	Entsorgung Mineralwolle	1.100,00	3.300,00
18	5	Stk.	Fahrten LKW Entsorgung Mineralwolle	250,00	1.250,00
19	psch		Baustelleneinrichtung (Aufzug, Schüttrohr etc.)	5.000,00	
20	80	Std.	Kraneinsatz und -vorhaltung	165,00	13.200,00
21	75	lfm	Stahlgitter-Bauzaun	20,00	1.500,00
22	80	Wo	Vorhalten Stahlgitter-Bauzaun	17,50	1.400,00
23	1400	m <sup>2</sup>	Arbeits- und Schutzgerüst	16,00	22.400,00
24	80	Wo	Vorhalten Arbeits- und Schutzgerüst	195,00	15.600,00
25	600	lfm	Konsolen 60 cm	8,00	4.800,00
26	80	Wo	Vorhalten Konsolen	60,00	4.800,00
27	30	lfm	Gitterträger in verschiedenen Größen	350,00	10.500,00
28	80	Wo	Vorhalten Gitterträger	20,00	1.600,00
29	1400	m <sup>2</sup>	Netzbespannung	5,00	7.000,00
30	80	Wo	Vorhalten Netzbespannung	42,00	3.360,00
31	2	Stk.	Fußgängertunnel Rathaus-Eingänge	2.500,00	5.000,00
32	80	Wo	Vorhalten Fußgängertunnel	45,00	3.600,00
33	2	Stk.	Treppenturm	1.800,00	3.600,00
34	80	Wo	Vorhalten Treppenturm	48,00	3.840,00
<b>Summe Teil 1 - Gerüst und Baustelleneinrichtung netto</b>					<b>180.455,00</b>

<b>Teil 2 - Freistellungsarbeiten Dachgeschosse</b>				
1	psch		Einbau einer temporären Austrittsgaube	4.000,00
2	psch		Trockenbauwand mit Tür zum Treppenhaus	2.500,00
3	psch		Rückbau und Stilllegung Elektrik	5.000,00
4	psch		Stilllegung Heizungs- und Sanitärinstallation	2.000,00

5	40	Std.	Rückbau Heizungs- und Sanitärinstallation	60,00	2.400,00
6	40	Std.	Bauschuttentsorgung mineralisch	60,00	2.400,00
7	40	Std.	Bauschuttentsorgung gemischte Bauabfälle	60,00	2.400,00
8	20	Std.	Zulage für händische Trennung Bauschutt	60,00	1.200,00
9	40	Std.	Entrümpelung	60,00	2.400,00
10	80	Std.	Rückbau Fußbodenbeläge 1. DG	60,00	4.800,00
11	40	Std.	Rückbau Türblätter und Türzargen 1. DG	60,00	2.400,00
12	240	Std.	Rückbau GK-Wände und Verkleidungen 1. DG	60,00	14.400,00
13	120	Std.	Rückbau Rohböden 1. DG	60,00	7.200,00
14	160	Std.	Rückbau Mineralwolle-Dämmungen	60,00	9.600,00
15	psch		Schutzausrüstung Mineralwolle-Dämmungen		2.000,00
16	psch		Absaugen Dachstühle mit Industriesauger		2.500,00
<b>Summe Teil 2 - Freistellungsarbeiten Dachgeschosse netto</b>					<b>60.700,00</b>

<b>Teil 3 - Fachwerkinstandsetzung (gemäß Sanierungskonzept)</b>					
<b>Vorbereitende Maßnahmen</b>					
1	85	m <sup>2</sup>	Staubwände aus OSB-Platten	55,00	4.675,00
2	70	m <sup>2</sup>	Schutzabdeckung Bodenbeläge	45,00	3.150,00
3	psch		De- und Remontage Heizkörper		5.000,00
4	psch		Abklemmen und Wiederherstellung Elektro		4.000,00
5	60	m <sup>2</sup>	Abbruch Innendämmung und GK-Platten	35,00	2.100,00
6	330	m <sup>2</sup>	Abbruch Gefachfüllungen Bimssteine	45,00	14.850,00
7	160	Std.	Abnahme Verbretterungen	72,00	11.520,00
8	90	m <sup>2</sup>	Abschlagen Außenputz Giebel Nordost	40,00	3.600,00
<b>Fachwerkreparatur Kernbau Südwestflügel</b>					
9	200	Std.	Instandsetzung 1. Obergeschoss	72,00	14.400,00
10	200	Std.	Instandsetzung 2. Obergeschoss	72,00	14.400,00
11	180	Std.	Instandsetzung Dachgeschosse	72,00	12.960,00
12	240	Std.	Wiederherstellung Zierhölzer Brüstungen	72,00	17.280,00
<b>Fachwerkreparatur Südflügel</b>					
13	270	Std.	Instandsetzung 1. Obergeschoss	72,00	19.440,00
14	270	Std.	Instandsetzung 2. Obergeschoss	72,00	19.440,00
15	120	Std.	Instandsetzung Giebeldreieck	72,00	8.640,00
16	110	Std.	Wiederherstellung Zierhölzer Brüstungen	72,00	7.920,00
17	40	Std.	Schnitzarbeiten	72,00	2.880,00
<b>Fachwerkreparatur Kernbau Nordostflügel</b>					
18	170	Std.	Instandsetzung 1. Obergeschoss	72,00	12.240,00
19	70	Std.	Instandsetzung 2. Obergeschoss	72,00	5.040,00
20	60	Std.	Instandsetzung Erker	72,00	4.320,00
21	60	Std.	Wiederherstellung Zierhölzer Brüstungen	72,00	4.320,00
22	40	Std.	Schnitzarbeiten	72,00	2.880,00
<b>Fachwerkreparatur Giebel Nordost</b>					
23	80	Std.	Austausch Schwelle DG	72,00	5.760,00
24	80	Std.	Anschuhen Pfosten und Streben DG	72,00	5.760,00
25	40	Std.	Teilaustausch Rähm 2. OG	72,00	2.880,00

<b>Instandsetzung Dachtragwerk</b>					
26	60	Std.	Reparatur Stuhlgebinde, Kopfbänder	72,00	4.320,00
27	80	Std.	Erneuerung Aufschieblinge	72,00	5.760,00
28	40	Std.	Ergänzung Kehlbalkenlage	72,00	2.880,00
29	140	Std.	Reparatur Fußpunkte Sparren/Deckenbalken	72,00	10.080,00
30	80	lfm	Erneuerung Traufbretter mit Profilierung	70,00	5.600,00
31	115	lfm	Erneuerung Ortgangbretter	25,00	2.875,00
<b>Materialkosten Fachwerkinstandsetzung</b>					
32	1	cbm	KVH Tanne/Fichte, Glattkantbretter	600,00	600,00
33	3	cbm	Eichenholz aus Zweitverwendung	2.600,00	7.800,00
34	2	cbm	Blockware Eichenholz	3.500,00	7.000,00
35	psch		Schärfkosten		500,00
36	psch		Verbindungsmittel und Kleineisen		2.000,00
<b>Wiederherstellung Oberflächen Innenwände</b>					
37	60	m <sup>2</sup>	Vorbereitung und Ausgleich Fachwerkwände	50,00	3.000,00
38	60	m <sup>2</sup>	Innendämmung Schilfrohrplatten	45,00	2.700,00
39	60	m <sup>2</sup>	Zweilagiger Strohlehmputz	50,00	3.000,00
40	60	m <sup>2</sup>	Kalkglätte	28,00	1.680,00
41	60	m <sup>2</sup>	Grundierung und Abätzung Kalkputze	10,00	600,00
42	60	m <sup>2</sup>	Zweimaliger Anstrich mit Silikatfarbe	25,00	1.500,00
<b>Wiederherstellung Oberflächen Decken</b>					
43	50	m <sup>2</sup>	Gipskarton-Deckenverkleidung	85,00	4.250,00
44	50	m <sup>2</sup>	Aufbringen Malervlies	35,00	1.750,00
45	50	m <sup>2</sup>	Grundierung	5,00	250,00
46	50	m <sup>2</sup>	Zweimaliger Anstrich mit Silikatfarbe	25,00	1.250,00
<b>Summe Teil 3 - Fachwerkinstandsetzung netto</b>				<b>266.025,00</b>	

<b>Teil 4 - Lehmbauarbeiten</b>					
1	310	m <sup>2</sup>	Neuaufschaltung mit NF-Strohlehmkugeln	280,00	86.800,00
2	20	m <sup>2</sup>	Reparatur Altgefache Strohlehmkugeln	120,00	2.400,00
3	50	m <sup>2</sup>	Blindschalung Deckengefache	75,00	3.750,00
4	50	m <sup>2</sup>	Aufschichten Deckengefache mit Strohlehmkugeln	180,00	9.000,00
<b>Summe Teil 4 - Lehmbauarbeiten netto</b>				<b>101.950,00</b>	

<b>Teil 5 - Dachdecker- und Spenglerrarbeiten</b>					
1	725	m <sup>2</sup>	Abbruch asbesthaltige Faserzementplatten	45,00	32.625,00
2	725	m <sup>2</sup>	Abbruch Dachpappen	8,00	5.800,00
3	psch		Abbruch Metallbauteile		1.500,00
4	1	Stk	Abbruch Austrittsgaube	300,00	300,00
5	725	m <sup>2</sup>	Schalung nachnageln	5,00	3.625,00
6	120	m <sup>2</sup>	Rauspundschalung austauschen	60,00	7.200,00
7	725	m <sup>2</sup>	Diffusionsoffene Vordeckung	9,00	6.525,00

8	90	lfm	Dachrinnen Zink 6-tlg. einschl. Rinnenhalter	35,00	3.150,00
9	20	Stk	Rinnenendböden Zink	15,00	300,00
10	15	Stk	Rinnendehner	40,00	600,00
11	6	Stk	Einhangstutzen Zink	25,00	150,00
12	6	Stk	Einlauftöpfe Zink	110,00	660,00
13	75	lfm	Regenrohr Zink einschl. Rohrschellen	25,00	1.875,00
14	18	Stk	Rohrbögen Zink	25,00	450,00
15	6	Stk	Standrohre Zink und Standrohrkappen	80,00	480,00
16	80	lfm	Traufbleche Zink Zuschnitt 200	25,00	2.000,00
17	60	lfm	Schneefanggitter Zink	40,00	2.400,00
18	150	Stk	Sicherheitsdachhaken mit Zinkunterlage	38,00	5.700,00
19	725	m <sup>2</sup>	Schiefer-Schuppenschablonendeckung 28-23	180,00	130.500,00
20	115	lfm	Zulage Ortgangdeckung	45,00	5.175,00
21	135	lfm	Zulage Firsteindeckung	22,00	2.970,00
22	80	lfm	Zulage Fußeindeckung	42,00	3.360,00
23	2	Stk	Zulage Eindeckung Kleingauben	600,00	1.200,00
24	60	lfm	Zulage Hauptkehlen Schiefer	300,00	18.000,00
25	60	lfm	Zulage Hauptkehlen Zinkblech (Innendach)	125,00	7.500,00
26	3	Stk	Eindeckung Schornstein	1.850,00	5.550,00
27	5	Stk	Trittrost für Schornsteine und Sirene	150,00	750,00
28	4	Stk	Dunsthaube für Strangentlüftung	100,00	400,00
29	1	Stk	Eindeckung Manschette Sirene	150,00	150,00
30	115	lfm	Zinkblechabdeckung Stirnseite Ortgänge	18,00	2.070,00
31	4	Stk	Dachausstiegsfenster 54*98, ungedämmt	450,00	1.800,00
32	240	Std	Reparatur Schieferfassaden	65,00	15.600,00
33	psch	m <sup>2</sup>	Materialkosten zu v. g. Pos.		2.500,00
<i>Verschieferung Giebeldreieck Nordost</i>					
34	20	m <sup>2</sup>	Ausgleichslattung	45,00	900,00
35	20	m <sup>2</sup>	Rauspundschalung	45,00	900,00
36	10	lfm	Wetterbrett mit Abdeckung	125,00	1.250,00
37	38	m <sup>2</sup>	Schuppenschablonen Schiefer 26-21	180,00	6.840,00
38	18	lfm	Zulage Ortgangdeckung	45,00	810,00
39	10	lfm	Zulage zweireihige Eindeckung Wetterbrett	55,00	550,00
40	10	lfm	Zulage Fußeindeckung	42,00	420,00
41	6	Stk	Zulage Fenstereindeckung	180,00	1.080,00
42	42	Stk	Fensterbleche Zinkblech, groß	120,00	5.040,00
43	39	Stk	Fensterbleche Zinkblech, klein	100,00	3.900,00
<b>Summe Teil 5 - Dachdecker- und Spenglerarbeiten netto</b>					<b>294.555,00</b>

<b>Teil 6 - Dämmung und Boden Dachgeschosse</b>					
1	440	m <sup>2</sup>	Ausgleichskonstruktion Kreuzlattung	55,00	24.200,00
2	440	m <sup>2</sup>	Unterfüttern Kreuzlattung nach Verlegung	5,00	2.200,00
3	10	cbm	Ausblasen mit Zellulosedämmung	150,00	1.500,00
4	psch		händisches Dämmen schwer zgl. Bereiche		2.000,00
5	440	m <sup>2</sup>	Dielenboden Fichte mit 5 mm Stoßfuge	80,00	35.200,00

6	170	m <sup>2</sup>	Dielenboden Fichte 2. Dachebene	80,00	13.600,00
7	psch		Teilneuverlegung Elektrik, Beleuchtung		5.000,00
8	30	cbm	Ausblasen Zwischenräume Außenwände	150,00	5.000,00
<b>Summe Teil 6 - Dämmung und Boden Dachgeschosse netto</b>					<b>88.700,00</b>

<b>Teil 7 - Putz- und Malerarbeiten Fachwerk-Fassade</b>					
1	psch		Abklebearbeiten und Schutzmaßnahmen		1.000,00
2	330	m <sup>2</sup>	1. Grundierung Fachwerk mit rohem Leinöl	10,00	3.300,00
4	330	m <sup>2</sup>	Armanet Drahtgewebe Gefache	30,00	9.900,00
5	330	m <sup>2</sup>	Zweilagiger Gefachputz	125,00	41.250,00
6	330	m <sup>2</sup>	Grundierung/Fluatierung Gefachputze	8,00	2.640,00
7	330	m <sup>2</sup>	2. Grundierung Fachwerk mit rohem Leinöl	10,00	3.300,00
8	330	m <sup>2</sup>	Dreimaliger Anstrich Fachwerk mit Leinölfarbe	40,00	13.200,00
9	240	lfm	Farbiges Absetzen Profile	20,00	4.800,00
10	12	Stk	Farbfassung Schnitzwerk Eckständer	480,00	5.760,00
11	330	m <sup>2</sup>	Anstrich Gefache mit Silikatfarbe	30,00	9.900,00
12	115	lfm	Anstrich Ortgangbretter mit Leinölfarbe	35,00	4.025,00
13	80	lfm	Anstrich Traufbretter/Sparrenköpfe Leinölfarbe	75,00	6.000,00
14	725	Stk	Begleiter und Ritzer anlegen	25,00	18.125,00
<b>Summe Teil 7 - Putz- und Malerarbeiten Fachwerk-Fassade netto</b>					<b>123.200,00</b>

<b>Teil 8 - Putz- und Malerarbeiten Putz-Fassaden</b>					
1	psch		Abklebearbeiten und Schutzmaßnahmen		1.000,00
2	90	m <sup>2</sup>	Putzträger Schilfrohrmatten Giebel Nordost	35,00	3.150,00
3	90	m <sup>2</sup>	Vorspritz Giebel Nordost	5,00	450,00
4	90	m <sup>2</sup>	Zweilagiger Kalkgrundputz Giebel Nordost	40,00	3.600,00
5	90	m <sup>2</sup>	Kalkoberputz Giebel Nordost	28,00	2.520,00
6	80	m <sup>2</sup>	Bruchsteinsockel ausbessern	85,00	6.800,00
7	460	m <sup>2</sup>	Reinigung mit Hochdruckreiniger	7,00	3.220,00
8	460	m <sup>2</sup>	Grundierung Putzwände	6,00	2.760,00
9	80	m <sup>2</sup>	Fluatierung Sockelputzwände Putzwände	6,00	480,00
10	460	m <sup>2</sup>	Anstrich Silikatfarbe Putzwände	25,00	11.500,00
11	100	lfm	Zulage Beschneiden Sockel	5,00	500,00
<b>Summe Teil 8 - Putz- und Malerarbeiten Putz-Fassaden netto</b>					<b>35.980,00</b>

<b>Teil 9 - Instandsetzung Fenster und Türen</b>					
1	40	Stk	Reparaturen Fensterstöcke in situ	500,00	20.000,00
2	60	Stk	Reparaturen an Wetterschenkeln	250,00	15.000,00
3	160	Stk	Kittfälze erneuern	60,00	9.600,00
4	65	Stk	Innenfenster mit Schlaufdichtung nachrüsten	150,00	9.750,00

5	81	Stk	Fensterstöcke für Bleche in situ einfälzen	150,00	12.150,00
6	42	Stk	Außenfenster 4-flg. anschleifen und streichen	350,00	14.700,00
7	9	Stk	Außenfenster 2-flg. anschleifen und streichen	250,00	2.250,00
8	42	Stk	Innenfenster 4-flg. anschleifen und streichen	150,00	6.300,00
9	9	Stk	Innenfenster 2-flg. anschleifen und streichen	100,00	900,00
10	22	Stk	1-flg. Einfachfenster anschleifen und streichen	100,00	2.200,00
11	8	Stk	2-flg. Isofenster anschleifen und streichen	180,00	1.440,00
12	60	Stk	Reparaturen Fensterfutter und Bekleidungen	80,00	4.800,00
13	81	Stk	Futter und Bekleidungen in situ einfälzen	150,00	12.150,00
14	59	Stk	Bekleidungen, groß, anschleifen und streichen	120,00	7.080,00
15	22	Stk	Bekleidungen, klein, anschleifen und streichen	80,00	1.760,00
16	2	Stk	Eingangstüren anschleifen und streichen	400,00	800,00
17	81	Stk	Bauverschlüsse	180,00	14.580,00
<b>Summe Teil 9 - Instandsetzung Fenster und Türen netto</b>					<b>135.460,00</b>

<b>Teil 10 - Baunebenkosten</b>			
1	psch	Architektenleistungen LP 5-8 HOAI	101.235,00
		Honorarzone III Mindestsatz	
		Anrechenbare Baukosten 1.250.000 €	
		Leistungsumfang 56 %	
		Umbauzuschlag 20 %	
		Nebenkosten 7 %	
2	psch	Erstellung Förderanträge	1.500,00
3	psch	Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung	1.500,00
<b>Summe Teil 10 - Baunebenkosten netto</b>			<b>104.235,00</b>

<b>Zusammenstellung der Baukosten</b>			
Summe Teil 1 - Gerüst und Baustelleneinrichtung netto			180.455,00
Summe Teil 2 - Freistellungsarbeiten Dachgeschosse netto			60.700,00
Summe Teil 3 - Fachwerkinstandsetzung netto			266.025,00
Summe Teil 4 - Lehm bauarbeiten netto			101.950,00
Summe Teil 5 - Dachdecker- und Spenglerarbeiten netto			294.555,00
Summe Teil 6 - Dämmung Boden Dachgeschoß netto			88.700,00
Summe Teil 7 - Putz und Anstrich Fachwerk-Fassaden netto			123.200,00
Summe Teil 8 - Putz und Anstrich Putz-Fassaden netto			35.980,00
Summe Teil 9 - Instandsetzung Fenster und Türen netto			135.460,00
Summe Teil 10 - Baunebenkosten netto			104.235,00
Summe Baukosten netto			1.391.260,00
zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer			264.339,40
<b>Summe Baukosten brutto</b>			<b>1.655.599,40</b>

Aufgestellt  
Niederbrechen, den 14.04.2025

  
(Dreier)