

**projekt [51] eV**  
Neustadt an der Weinstraße  
Theodor-Heuss-Straße 51



*Wiedernutzbarmachung des ältesten Fachwerkhauses von Lachen*

**Schadensübersicht  
mit Maßnahmenkonzept und Kostenschätzung**

13.02.2016

# Inhalt

- 1 Einleitung, Aufgabenstellung
- 2 Verwendete Unterlagen
- 3 Art der Untersuchung
- 4 Bestand
- 5 Schäden
- 6 Lösungsvorschlag / Maßnahmenkatalog
- 7 Kostenschätzung

# 1 - Einleitung, Aufgabenstellung

Das Haus in der Theodor-Heuss-Straße ist eines der ältesten erhaltenen Häuser des Ortes. Aufgrund jahrzehntelanger Vernachlässigung und Leerstand bestehen an dem Gebäude beträchtliche Schäden, die u.a. zum Einsturz des hinteren Dachteils und der darunterliegenden Decken und angrenzenden Fachwerkwände geführt haben.

Nun wurde das Haus durch den Verein „projekt [51] e.V. für Kunst & Kultur“ übernommen, der sich zum Ziel gesetzt hat, das Gebäude denkmalgerecht instandzusetzen und einer überwiegend öffentlichen Nutzung für künstlerische und kulturelle Zwecke zuzuführen.

Das Architekturbüro AltBauPlan wurde von projekt[51] e.V. mit der Untersuchung der Schäden und des Bestandes und der Erstellung eines Konzeptes zur Instandsetzung beauftragt.

# 2 - Verwendete Unterlagen

- [1] Bauaufnahme Lorenz FRANK/Daniel Kirsch 2015
- [2] Bauhistorische Untersuchung durch Lorenz FRANK, 2015
- [3] Restauratorische Untersuchung durch Brigitte Schön, 2015
- [4] Eigene Aufnahmen und Untersuchungen 2015/2016

# 3 – Art der Untersuchung

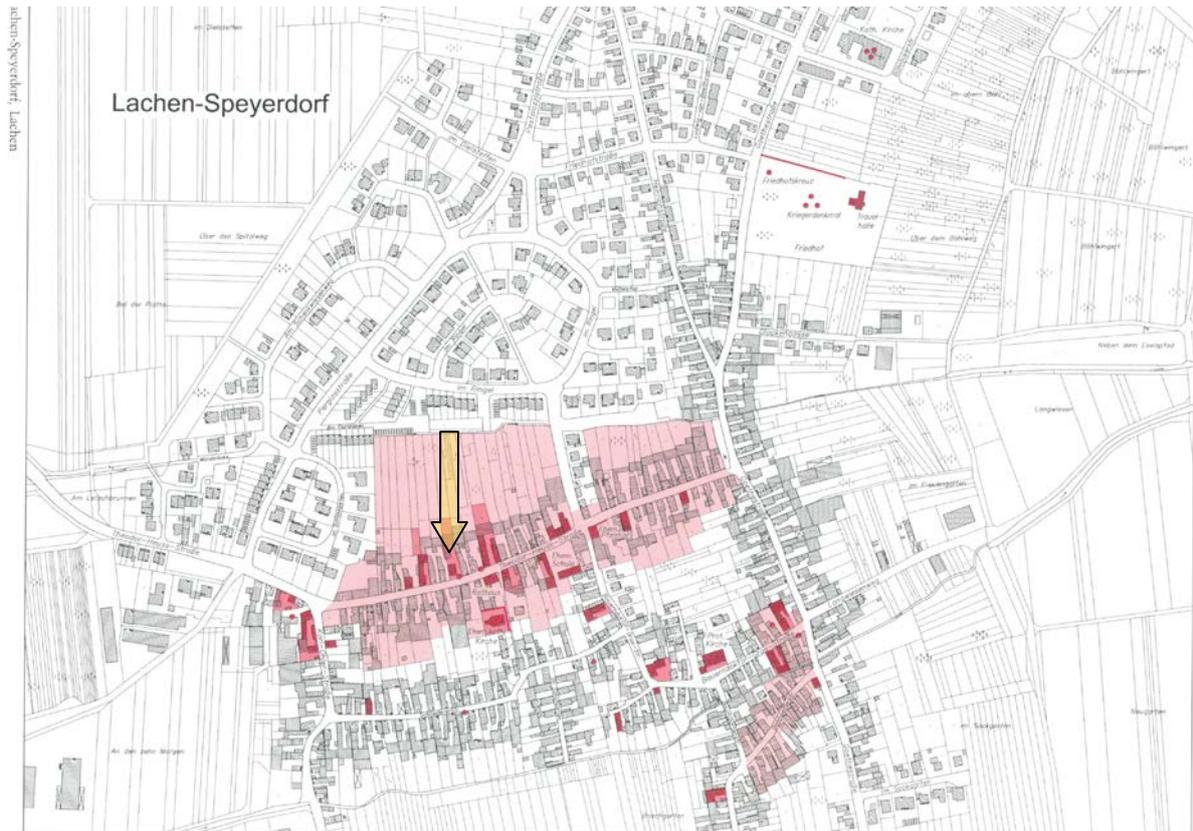
Die Untersuchung der Fachwerkfassade erfolgte durch Inaugenscheinnahme des Bestandes von außen und innen, unter Nutzung der teilweise aufgebauten Gerüste an Teilen der Süd- und Ostfassade.

Manche Bereiche sind wegen des Einsturzes nicht begehbar. Hier wurde der Schadensgrad geschätzt. Bauteilöffnungen wurden nicht durchgeführt.

## 4 - Bestand

### Lage

Das Fachwerkhaus befindet sich mitten im Zentrum des Ortes, eingereicht in weitere Höfe



*Lage innerhalb der Denkmalzone „Ortskern Lachen“*

## Geschichtlicher Überblick

Auszug aus der Denkmaltopographie:

### Theodor-Heuss-Straße 51

Hakenförmige Hofanlage, im Kern 17. Jh. Das etwas von der Straße abgerückte Wohnhaus ein zweigeschossiger, giebelständiger Fachwerkbau von 1684/85d. Die Fassade doppelt, die Traufseiten einfach verriegelt. Langstreben, Andreaskreuz, Kopfwinkelhölzer. Vordächer. Im Erdgeschoss Zwillingfenster mit barock profiliertem Rahmen.

Hofseitig massive Erdgeschossmauer. Dort

schlichtes Zwillingsgewände aus Sandstein. Einfaches

Stichbogenportal. Das

vorkragende Obergeschoss mit profiliertem Schwelle. Im Norden

Hochkeller aus Bruchsteinmauerwerk. Das

rundbogige, aus eingestellten Hölzern

Rundbogenportal, dat. 1685, mit Brettertür. Darüber

Fachwerkgeschoss mit Drempe als Vermittlung zum Traufniveau.

Der Kantenständer zweifach verwendet. Gespitzte

Biberschwanzziegel. Haustürblatt. Espagnolettefenster, barocker

Klappladen. Im kaum veränderten Innern bauzeitliche Ausstattung.

Hervorzuheben Alkovenwand mit Brettbalustern. Sandsteinboden,

barocke Türzargen, z. T. mit Verdachung und Blatt. Eichenes

Daechtragwerk mit liegenden Stühlen. Kamin, Backsteinboden,

Dachkammer. Flachgedeckter Keller. Querliegende

Fachwerkscheune. Rechtwinkliger, zweigeschossiger

Anbau aus Backstein mit Sandsteingewänden, Stall des 19. Jh.

Hofzugang mit Stichbogenpforte der Renaissance. Gefaster

Sandstein mit Kielbogenfeld, dat. 1607. Der westliche Pfeiler mit

Bandzier. Das seitlich anschließende Tor verloren.

Vorgartenmauer. Hopfplasterung und Sandsteinbodenplatten. In der

Querscheune rundbogiges Kellerportal, im Scheitel bez. G=FT / C=FT / 178(?). Wirtschaftsgebäude des 19. Jh. aus Backstein.

Das Anwesen mit dem ältesten Fachwerkbau am Ort besitzt interessante Konstruktions- sowie seltene Ausstattungsdetails.



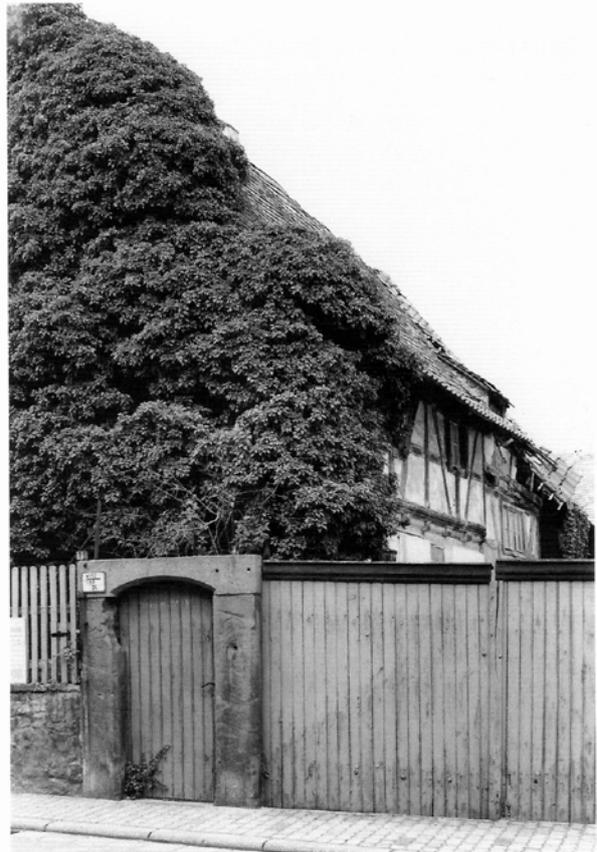
Neustadt an der Weinstraße-Lachen(-Speyerdorf) \*  
Haus Hauptstraße Nr. 51 \* 1685 \* Wohnhaus, Fach-  
werk, mit Geschoßabdachungen \*  
Neg.Nr. LAD Rheinland-Pfalz, 1700 \* Aufnahme  
Eckardt, um 1930 ?



877 Theodor-Heuss-Straße 47



878 Theodor-Heuss-Straße 51,  
Tür im Erdgeschoss



880 Theodor-Heuss-Straße 51



879 Theodor-Heuss-Straße 51, hofseitiges Fenster



874 Theodor-Heuss-Straße 51, Alkoven



875 Theodor-Heuss-Straße 51, Kellerportal

289

Ansonsten Verweis auf die umfangreichen Untersuchungen von Lorenz FRANK und Brigitte Schön.

## 5 Schäden

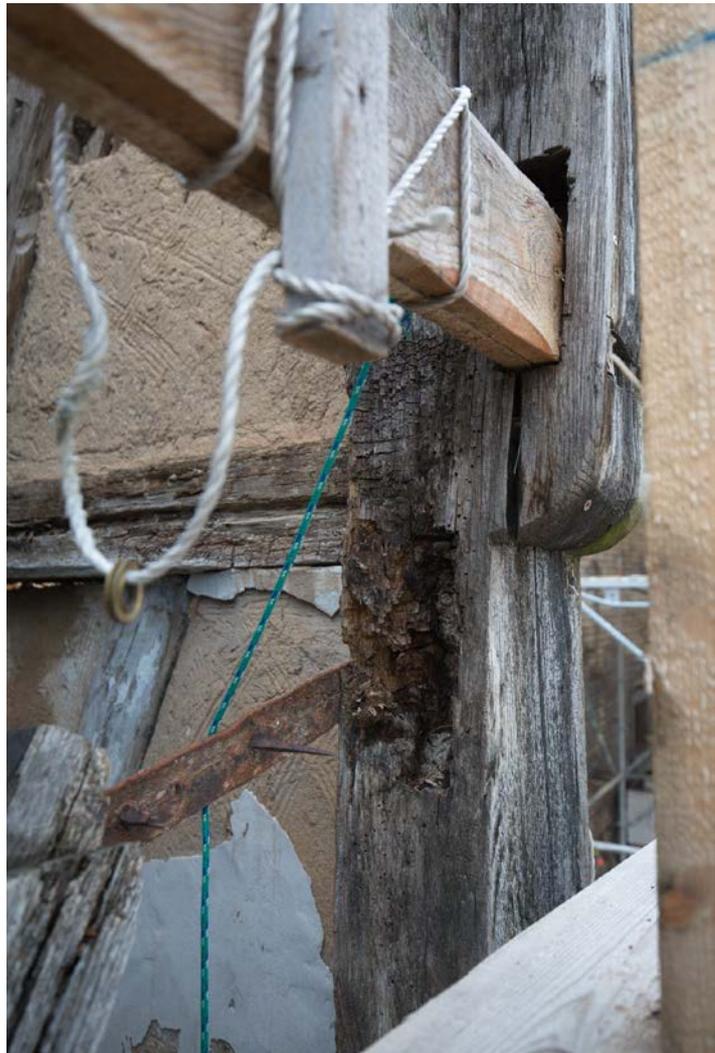


Der Einsturz des hinteren Daches hat zu massiven Schäden geführt. Die Fassade wurde bereits von projekt[51]eV gesichert.





Die meisten Fachwerk- und Deckenhölzer in diesem hinteren Bereich sind so durchfeuchtet und durch Moderfäule zersetzt, dass hier nur wenige Bauteile erhalten werden können. Dennoch wird versucht, soviel wie möglich an Originalsubstanz zu erhalten.





Die Durchfeuchtung führte zu Pilzwachstum, wobei glücklicherweise noch kein echter Hausschwamm festgestellt werden konnte. (Der unten ist eher ein „Brauner Kellerschwamm“)





Das Steingewände des Hauseingangs ist stark absandend, außen teilweise von einem dichten filmbildenden Anstrich abgesperrt.

Der Sockel der Südfassade ist durchfeuchtet, die Fundamentsohle liegt frei.





Durch die Überwucherung mit Efeu über viele Jahrzehnte wurde der Gefachputz unbemerkt zerstört. Wasser geriet in die Bereiche zwischen Gefach und Holz, und an den empfindlichsten Punkten, den Zapfenlöchern der Schwellen, stand das Wasser und ließ das Holz verfaulen.





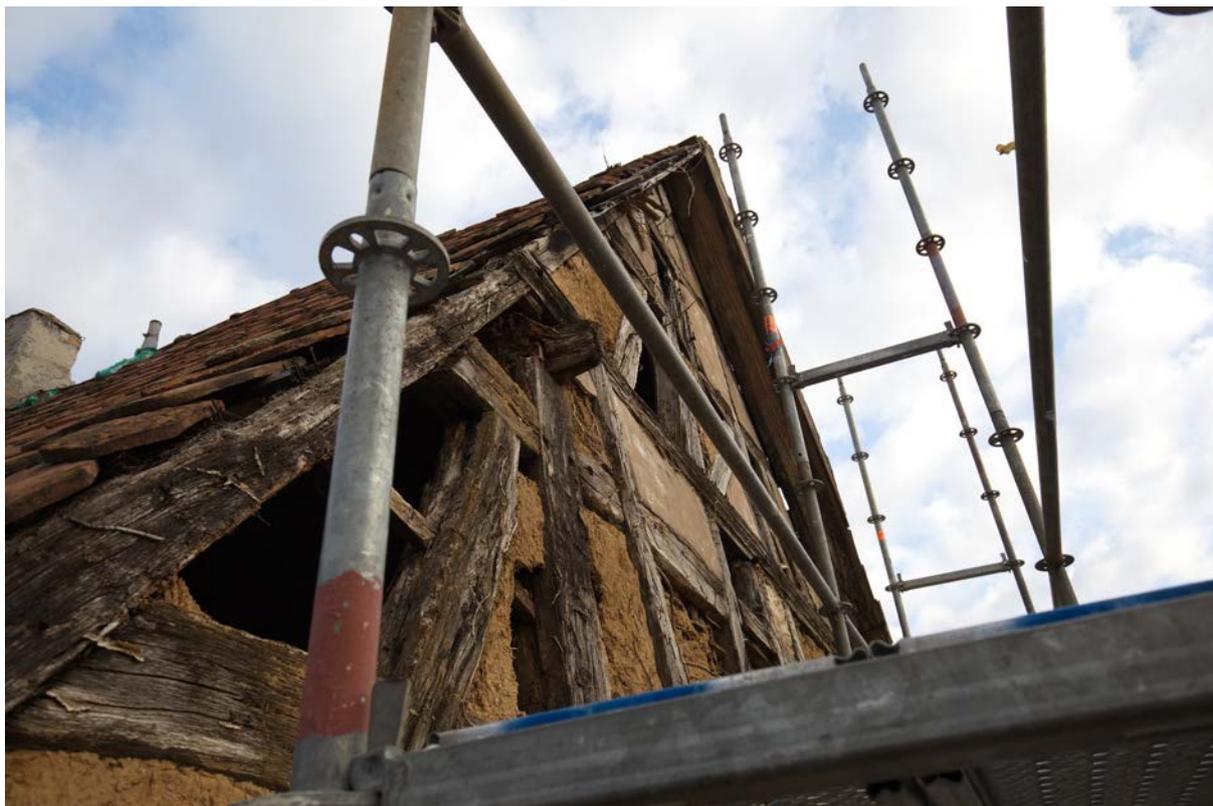
An der Südfassade sind leider gerade beide Ecken beschädigt, wodurch die beiden starken Eck-Bundsäulen nachhaltig beschädigt worden sind.



Die Südwest-Ecke sieht nicht besser aus...



Hier zieht sich der Schaden bis zur Decke über dem Erdgeschoß...



Der Südgiebel ist vor allem auf der Westhälfte stark angegriffen.



Im Dachgeschoß ist besonders das nördliche Drittel in desolatem Zustand.

*(Hier übrigens der Blick auf die damalige Wohnung des früheren Eigentümers, der dem Verfall dieses Hauses jahrzehntlang zugeschaut hat)*





Auch der Spitzboden präsentiert sich mit deutlichen Schäden, vor allem im Bereich der südlichen Fachwerk-Giebelwand.





Es besteht HOFFNUNG... ☺ - die Westseite ist gar nicht so schlecht...

## 6 Lösungsvorschlag

- *Wesentliche Arbeiten* -

### 6.0 Nutzung

- Das Gebäude soll künftig überwiegend öffentlich genutzt werden, und zwar für für künstlerische und kulturelle Zwecke, eingebettet im Verein projekt [51] e.V.
- Dabei soll der Hochkeller und die historische Stube im Südteil des Erdgeschoßes zu Kunstausstellungen und Kulturveranstaltungen genutzt werden.
- Im Obergeschoß werden Übernachtungsräume für Künstler und sonstige Gäste sowie Atelier- bzw. Werkstatträume mit einfacher Ausstattung angeboten. Dies wird ergänzt durch eine kleine Küche und ein kleines Bad.
- Im Dachgeschoß soll eine an der Südseite eingestellte temperierte Box zum Wohnen bzw. Übernachten dienen, der Rest des Daches wird nicht ausgebaut.
- Für Gäste wird extra ein kleines externes WC-Gebäude im nordöstlichen Hofbereich als Neubau unabhängig von der historischen Substanz errichtet.

### 6.1 Dach

- Gerüststellung und Notabsicherung (Bereits erfolgt durch projekt[51eV])
- Ergänzen der defekten Sparren in der Nordhälfte
- Reparatur der Scherzapfenverbindungen im First
- Reparatur der Sparrenfußpunkte
- Anschauen der geschädigten Dachbalken (*Dachbalken = Deckenbalken in der Traufebene*)
- Erneuern der abgängigen Dachbalken der Nordhälfte
- Erneuern der Deckenbohlen wo nötig
- Erneuern der abgängigen Aufschieblinge
- Neueindeckung mit den vorher geborgenen Bibern, ergänzt durch weitere ähnliche historische Biber

## 6.5 Innenraum

- Reparatur der Originalböden, wo möglich
- Rekonstruktion von Holzdielenböden, wo zu stark geschädigt
- Restauratorische Behandlung der Stube im Südteil des Erdgeschoßes als denkmalpflegerisch wertvollstem Innenraum
- Behutsame, aber einfache und zurückhaltende Fassung der übrigen Räume mit Kalkputz, Kalkfarbe und ggfs. Leinölfarbe.
- Behutsame Ergänzung der notwendigen Einrichtungen, wie Küche+kleines Bad für die Übernachtungseinheit, Ausgussbecken für die Ateliers

## 6.6 Technik

- Installation einer Heizanlage, dabei Nutzung der Heizzentrale des Nachbarn als Fernwärmeanschluss.
- Installation einer zeitgemäßen Elektro- und Datenversorgung
- Sehr reduzierte Sanitärinstallation

## 6.2 Fachwerkfassade

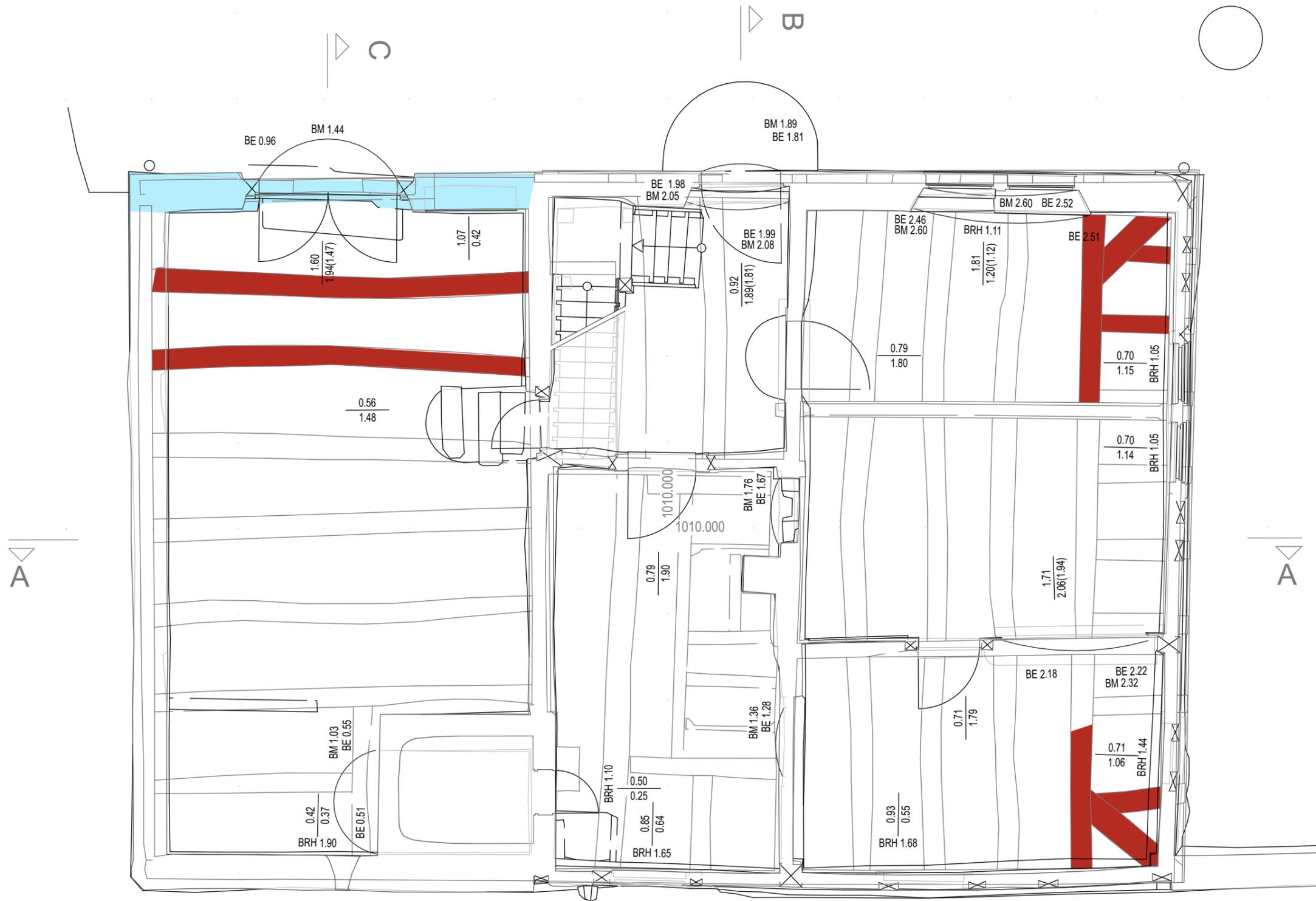
- Genaue Feststellung der Schäden durch einen restaurierungserfahrenen Zimmermann
- Reparatur von kleineren Schäden in situ, unter Erhalt der Gefache
- Reparatur von größeren Schadenszonen durch Ausbau der Fachwerkhölzer, Prüfen auf Reparaturfähigkeit, Reparatur oder Austausch, Wiedereinbau der Fassadenbereiche.
- Bei allen Reparaturen: Traditionelle handwerkliche Reparaturverbindungen mit hoher Passgenauigkeit, soweit statisch möglich nur mit schräg gegeneinander eingeschlagenen Holzriffeldübeln und Leim ohne Verwendung von Stahl-Verbindungsmitteln.
- Bei Reparaturhölzern Verwendung von Bauholz gleicher Holzart aus Zweitverwendung, mit gleicher Holzfeuchte.
- Bei Erneuerung von ganzen Fachwerk-Bauteilen: Verwendung von trockenem Frischholz aus Winterfällung, traditionell handgesägt oder gebeilt (durch Teilnehmer eines hierzu initiierten Zimmermanns-Workshops)
- Sicherung vorhandener Original-Gefachputze, wo möglich
- Sicherung vorhandener Original-Lehmgefache, wo möglich
- Erneuern von fehlenden/abgängigen Lehmgefachen als Strohlehm auf Stakung und Flechtwerk
- Erneuern von fehlenden Gefachputzen als Sumpfkalkputz auf Putzträger aus nichtrostendem Stahl.
- Anstrich der Fachwerkhölzer mit Leinölfarbe nach Befund.
- Anstrich der Gefache mit Sumpfkalkfarbe nach Befund.

## 6.3 Mauerwerk/Stein

- Unterfangung des freiliegenden Fundaments der Südfassade
- Verfugen der Bruchsteinwände
- Verputz mit NHL-Kalkputz
- Steinrestaurierung Gewände Haustür

## 6.4 Fenster / Türen

- Restaurieren der älteren Originalfenster
- Rekonstruktion der fehlenden bzw. jüngeren Fenster, passend zu den Fenstern des 19. Jh.
- Restaurieren der vorhandenen Originaltüren



Material/Merkmal	Eigenschaft/Zustand	Raster	Farbe
Holz	geringe Schäden		Yellow
Holz	geschädigt		Orange
Holz	total geschädigt		Red
Holz	abgängig		Blue
Holz	Loch		Brown
Holz	Pilz		Purple
Putz	leicht geschädigt	Grid pattern	White
Putz	abgängig	Grid pattern	White
Mauerwerk	Bewuchs	Green diagonal lines	Green
Sandstein (Werksteine)	Absanden	Yellow dots	Yellow
Mauerwerk	Durchfeuchtung	Blue diagonal lines	Light Blue

Projekt:  
**projekt[51]**  
 Theodor-Heuss-Straße 51, 67435 Neustadt a.d.Weinstr.

Bauherr:  
 projekt[51] e.V.  
 Untere Mühle 3  
 67435 Neustadt a.d.Weinstr.

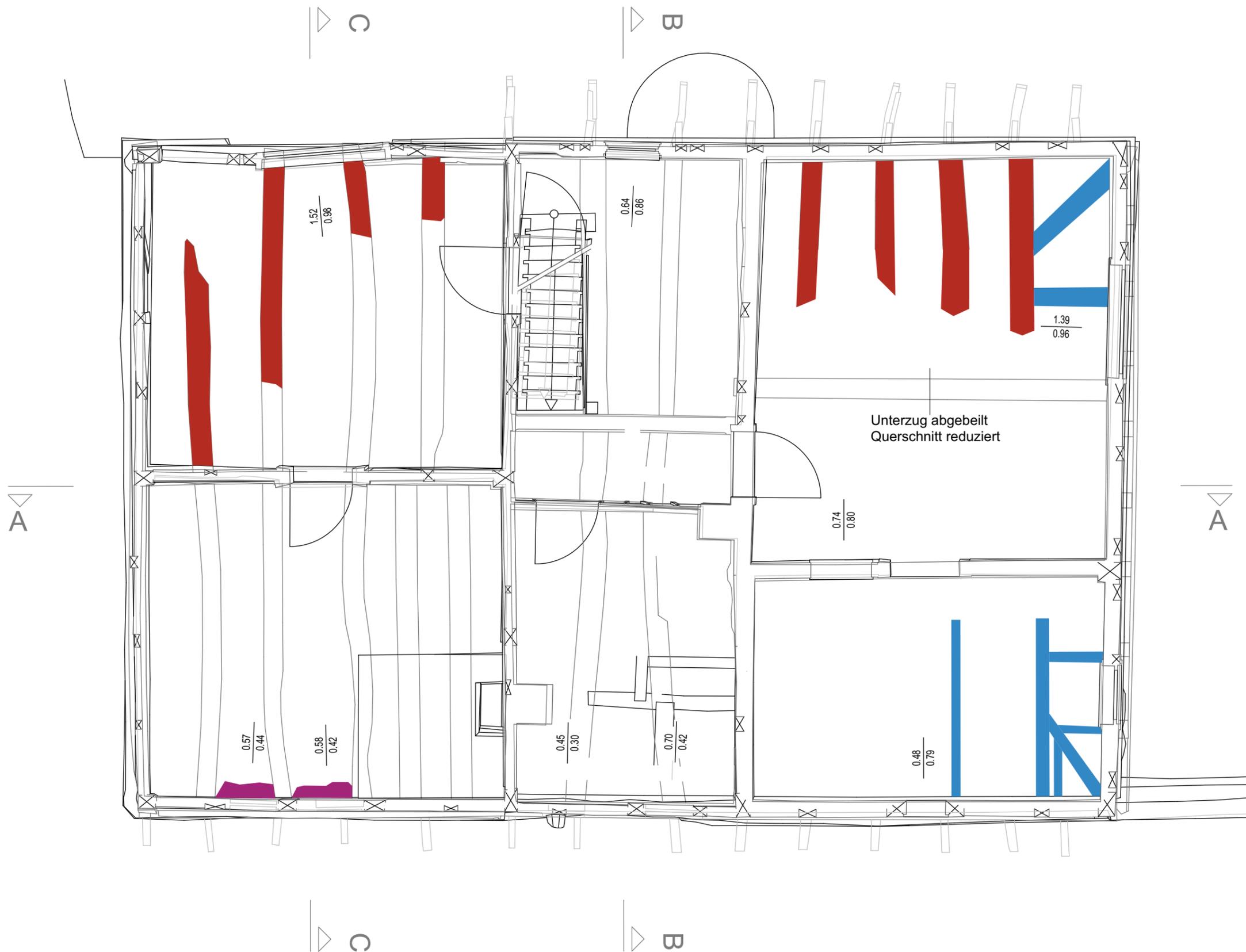
(Unterschrift Bauherr)

<b>Schadenskartierung</b>	Datum: 12.02.16
Darstellung SK.1 EG	Maßstab: 1:50



**AltBauPlan**

Dipl.-Ing. FH Marc Sattel  
 Architekt BDB  
 Kurpfalzstraße 39b  
 67133 Maxdorf (Pfalz)



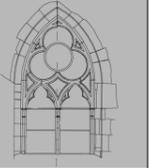
Material/Merkmal	Eigenschaft/Zustand	Raster	Farbe
Holz	geringe Schäden		Yellow
Holz	geschädigt		Orange
Holz	total geschädigt		Red
Holz	abgängig		Blue
Holz	Loch		Brown
Holz	Pilz		Purple
Putz	leicht geschädigt	Grid pattern	
Putz	abgängig	Diagonal lines	
Mauerwerk	Bewuchs	Green diagonal lines	Green
Sandstein (Werksteine)	Absanden	Yellow dots	Yellow
Mauerwerk	Durchfeuchtung		Light Blue

Projekt:  
**projekt[51]**  
 Theodor-Heuss-Straße 51, 67435 Neustadt a.d.Weinstr.

Bauherr:  
 projekt[51] e.V.  
 Untere Mühle 3  
 67435 Neustadt a.d.Weinstr.

(Unterschrift Bauherr)

<b>Schadenskartierung</b>	Datum: 12.02.16
Darstellung SK.2 OG	Maßstab: 1:50



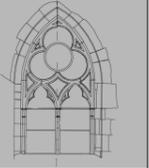
**AltBauPlan**

Dipl.-Ing. FH Marc Sattel  
 Architekt BDB  
 Kurpfalzstraße 39b  
 67133 Maxdorf (Pfalz)



Fundamentfuß liegt frei

Material/Merkmal	Eigenschaft/Zustand	Raster	Farbe
Holz	geringe Schäden		Yellow
Holz	geschädigt		Orange
Holz	total geschädigt		Red
Holz	abgängig		Blue
Holz	Loch		Brown
Holz	Pilz		Purple
Putz	leicht geschädigt	Stippled pattern	
Putz	abgängig	Grid pattern	
Mauerwerk	Bewuchs	Green diagonal lines	Green
Sandstein (Werksteine)	Absanden	Yellow stippled pattern	Yellow-Green
Mauerwerk	Durchfeuchtung		Light Blue

Projekt: <b>projekt[51]</b> Theodor-Heuss-Straße 51, 67435 Neustadt a.d.Weinstr.	
Bauherr: projekt[51] e.V. Untere Mühle 3 67435 Neustadt a.d.Weinstr.  (Unterschrift Bauherr)	
Schadenskartierung	Datum: 12.02.16
Darstellung SK.3 Ansicht Süd	Maßstab: 1:50
	
<b>AltBauPlan</b>  Dipl.-Ing. FH Marc Sattel Architekt BDB Kurpfalzstraße 39b 67133 Maxdorf (Pfalz)	



Material/Merkmal	Eigenschaft/Zustand	Raster	Farbe
Holz	geringe Schäden		Yellow
Holz	geschädigt		Orange
Holz	total geschädigt		Red
Holz	abgängig		Blue
Holz	Loch		Brown
Holz	Pilz		Purple
Putz	leicht geschädigt	Stippled	
Putz	abgängig	Grid	
Mauerwerk	Bewuchs	Green diagonal lines	Green
Sandstein (Werksteine)	Absanden	Yellow dots	Yellow
Mauerwerk	Durchfeuchtung		Light Blue

Projekt:  
**projekt[51]**  
 Theodor-Heuss-Straße 51, 67435 Neustadt a.d.Weinstr.

Bauherr:  
 projekt[51] e.V.  
 Untere Mühle 3  
 67435 Neustadt a.d.Weinstr.

(Unterschrift Bauherr)

<b>Schadenskartierung</b>	Datum: 12.02.16
Darstellung SK.4 Ansicht Ost	Maßstab: 1:50

  
**AltBauPlan**  
 Dipl.-Ing. FH Marc Sattel  
 Architekt BDB  
 Kurpfalzstraße 39b  
 67133 Maxdorf (Pfalz)



Material/Merkmal	Eigenschaft/Zustand	Raster	Farbe
Holz	geringe Schäden		Yellow
Holz	geschädigt		Orange
Holz	total geschädigt		Red
Holz	abgängig		Blue
Holz	Loch		Brown
Holz	Pilz		Purple
Putz	leicht geschädigt	Stippled pattern	
Putz	abgängig	Grid pattern	
Mauerwerk	Bewuchs	Green diagonal lines	Green
Sandstein (Werksteine)	Absanden	Yellow stippled pattern	Yellow-Green
Mauerwerk	Durchfeuchtung		Light Blue

Projekt:  
**projekt[51]**  
 Theodor-Heuss-Straße 51, 67435 Neustadt a.d.Weinstr.

Bauherr:  
 projekt[51] e.V.  
 Untere Mühle 3  
 67435 Neustadt a.d.Weinstr.

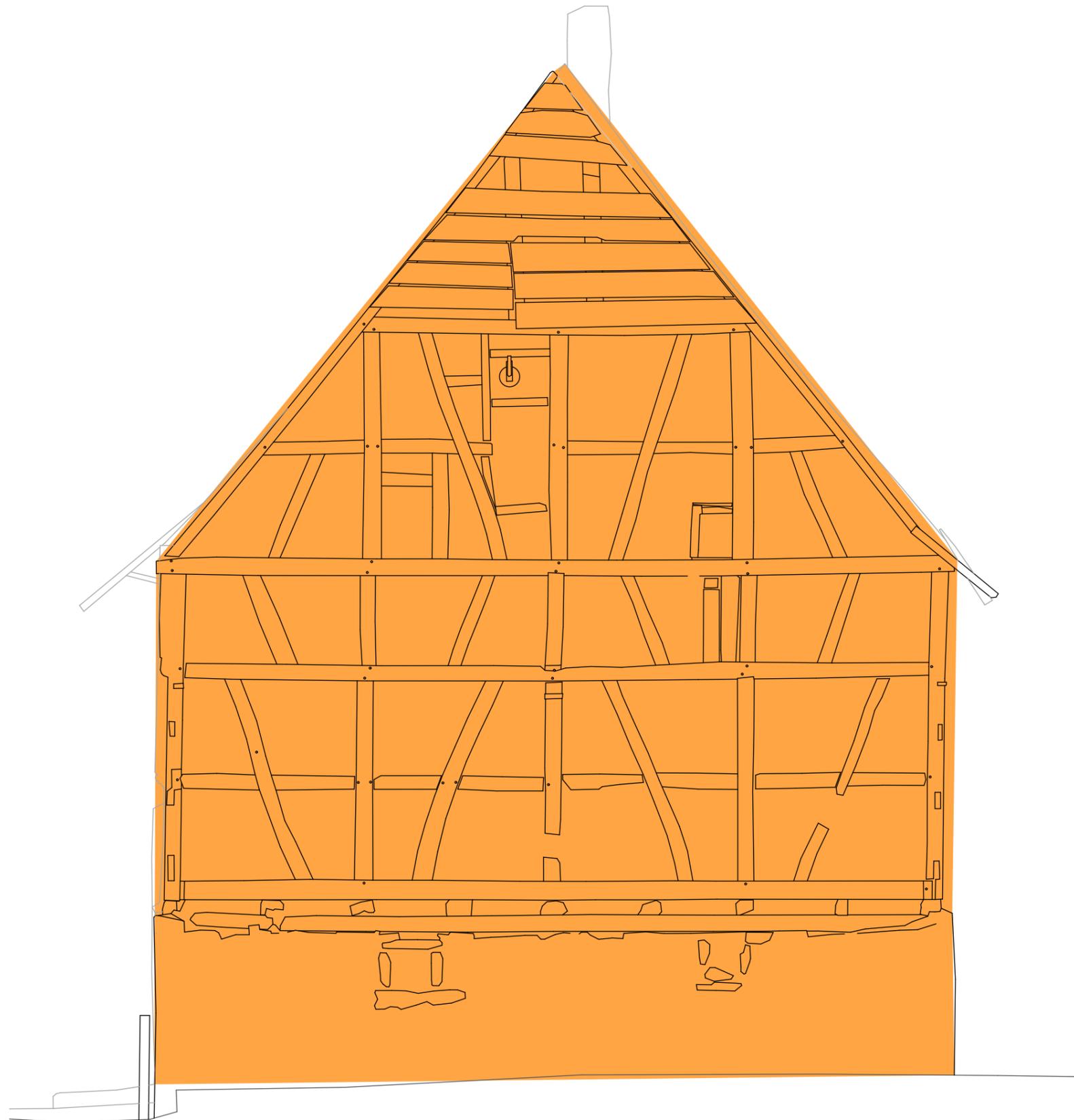
(Unterschrift Bauherr)

<b>Schadenskartierung</b>	Datum: 12.02.16
Darstellung SK.5 Ansicht West	Maßstab: 1:50

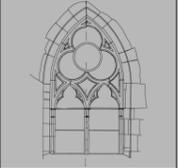


**AltBauPlan**

Dipl.-Ing. FH Marc Sattel  
 Architekt BDB  
 Kurpfalzstraße 39b  
 67133 Maxdorf (Pfalz)



Material/Merkmal	Eigenschaft/Zustand	Raster	Farbe
Holz	geringe Schäden		Yellow
Holz	geschädigt		Orange
Holz	total geschädigt		Red
Holz	abgängig		Blue
Holz	Loch		Brown
Holz	Pilz		Purple
Putz	leicht geschädigt	Stippled pattern	
Putz	abgängig	Grid pattern	
Mauerwerk	Bewuchs	Green diagonal lines	Green
Sandstein (Werksteine)	Absanden	Yellow stippled pattern	Olive Green
Mauerwerk	Durchfeuchtung		Light Blue

Projekt: <b>projekt[51]</b> Theodor-Heuss-Straße 51, 67435 Neustadt a.d.Weinstr.	
Bauherr: projekt[51] e.V. Untere Mühle 3 67435 Neustadt a.d.Weinstr.	
(Unterschrift Bauherr)	
<b>Schadenskartierung</b>	Datum: 12.02.16
Darstellung: SK.6 Ansicht Nord	Maßstab: 1:50
 <b>AltBauPlan</b> Dipl.-Ing. FH Marc Sattel Architekt BDB Kurpfalzstraße 39b 67133 Maxdorf (Pfalz)	