

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE



Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege · Postfach 10 02 03 · 80076 München

Große Kreisstadt Dinkelsbühl
Herrn Oberbürgermeister Dr. Hammer
Segringer Straße 30
91550 Dinkelsbühl

STADT DINKELSBÜHL		
Eingang		
12. März 2013		
Amt 1	Amt 2	Amt 3
Amt 4	Amt 5	SWD

Referat A III
Dr. Markus T. Huber

Hofgraben 4
80539 München

Tel. 089/2114-374
Fax 089/2114-404
mailto:markus.huber@blfd.bayern.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen
A III / MH-kp

E. P.
Datum
06.03.2018

↳ Ueb. kp. RA. 1

**Vollzug des Denkmalschutzgesetzes;
Dinkelsbühl, Große Kreisstadt Dinkelsbühl, Regierungsbezirk Mittelfranken,
Elsassergasse 22 (Denkmalnr.: D-5-71-136-142)**

Anlage: Baugeschichtlicher Kurzbericht (Auszug)

Gebietsreferent: Dr. Markus T. Huber, wiss. Angest.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen des Denkmalpflege-Sprechtags am 28. September 2017 durch die WISA Baubetreuungs- und Bauträgersgesellschaft mbH die Absicht zum (Teil-)Abbruch des o. g. Gebäudes vorgetragen. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Einzeldenkmal, das mit folgendem Text in der Denkmalliste geführt ist: „Wohnhaus, zweigeschossiger Giebelbau mit Satteldach und verputztem Fachwerk-Obergeschoss und -Giebel, dendro.dat. 1525.“ Darüber hinaus ist das Gebäude Teil des als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragenen Ensembles „Altstadt Dinkelsbühl“. Das Ensemble wird auch in der Liste der unter Sonderschutz stehenden Objekte der Haager Konvention geführt. Der zuständige Gebietsreferent legte daraufhin dar, dass über einen Abbruch nur nach sorgfältiger Prüfung des Bestandes auf seine bauhistorische und städtebauliche Bedeutung sowie hinsichtlich der voraussichtlich nach einer Instandsetzung verbleibenden Denkmalwerte entschieden werden kann. Um genaueren Aufschluss über den Zustand des Baudenkmals Elsassergasse 22 zu erlangen, wurde daher vereinbart, eine statische Voruntersuchung mit Schadenskartierung und Kostenschätzung in Auftrag zu geben. Diese Untersuchung

wurde vom Bayerischen Landesamt bezuschusst. Der vom Ingenieurbüro Leyh in Höchststadt/Aisch ausgearbeitete Bericht traf im Amt am 10. Januar 2018 ein. Da einige konstruktive Details, insbesondere die verblatteten Sparrenfußpunkte, ein hohes Alter des Gebäudes nahelegten, erfolgte zur abschließenden Klärung am 31. Januar 2018 eine Untersuchung durch das Querschnittsreferat Bau- forschung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfolgte (Kurzbericht auszugsweise im Anhang).

Auf der Grundlage dieser Untersuchungen kann festgehalten werden, dass es sich bei dem um 1525/26 (d) errichteten Gebäude Elsassergasse 22 aus bauhistorischer Sicht um einen außergewöhnlich späten Vertreter einer Konstruktionsweise handelt, wie sie eigentlich typisch für das 14. und frühe 15. Jahrhundert ist. Das Gefüge wurde allerdings in mehreren Bauphasen in weiten Teilen stark verändert. Die in der Vergangenheit leider nicht immer in der erforderlichen konstruktiven und handwerklichen Qualität durchgeführten Eingriffe führten zu gravierenden Schäden und Verformungen in einigen Bereichen. Die Knotenpunkte des Dachwerks sind in weiten Teilen zerstört oder stärker beschädigt, sodass bei einer Instandsetzung historische Bausubstanz in größerem Umfang verloren gehen wird. In Anbetracht der neuen Sachlage wird von der Erhaltungsforderung des Gebäudes als Einzeldenkmal Abstand genommen. Wenn sich dennoch ein Maßnahmenträger findet, der zur Durchführung einer denkmalgerechten Instandsetzung bereit ist, wird das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege selbstverständlich alle Möglichkeiten der Förderung ausschöpfen.

Ungeachtet dessen ist das Anwesen Elsassergasse 22 prägender Bestandteil des Altstadtensembles und damit nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG Teil des Denkmals „Altstadtensemble“. Gerade die Verformungen der Baukörper sowie historische Details, wie der hier vorhandene Rest eines ehemaligen Abtritts zur Traufgasse hin, begründen den malerischen Reiz der mittelalterlichen Stadt. Daher ist aus Sicht der Denkmalpflege zumindest das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes zu bewahren, insbesondere unter Erhaltung des Fachwerkgiebels sowie von Teilen des Dachwerks.

Wohl möglich? / Silke und Dorothea

Herr Stadtheimatpfleger Weigel erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

W. St. Löw

Mit freundlichen Grüßen

SF
Dr. Susanne Fischer

Abteilungsleiterin

Dr.-Ing. Thomas Aumüller, Tel. 089/2114-280
Querschnittsreferat Bauforschung Abteilung A

Dinkelsbühl, Elsassergasse 22, Landkreis Ansbach, Regierungsbezirk Mittelfranken (D-5-71-136-142)

Baugeschichtlicher Kurzbericht

I. Aktenvermerk

1. Das Bürgerhaus wird in der Bayerischen Denkmalliste als „Wohnhaus, zweigeschossiger Giebelbau mit Satteldach und verputztem Fachwerk-Obergeschoss und -Giebel, dendro.dat. 1525.“ geführt. Das Haus steht leer, hat größere Schäden und soll nach dem Willen des Eigentümers nun abgebrochen werden. Die Bauforschung sollte eher altertümliche Befunde wie verblattete Sparrenfußpunkte mit dem erwähnten Dendro-Ergebnis abgleichen, die baugeschichtliche Bedeutung überhaupt klären sowie eine Einschätzung zum Denkmalwert nach einer möglichen Sanierung geben.

Vom Haus gibt es eine ausführliche Schadensanalyse, eine Bauaufnahme sowie eine erste dendrochronologische Analyse. Für diese Untersuchungen wurden Freilegungen, Schürfungen etc. durchgeführt, welche die vorliegende Einschätzung erleichterten.

2. Das zweigeschossige Haus steht mit der Fassade nach Süden zur Elsassergasse. Im Norden hat es einen jüngeren Anbau.

Das Hauptgebäude hat an zwei Stellen noch Teile des ursprünglichen Fachwerks sichtbar: Im Osten ist ein kurzes Stück des Rähms des Erdgeschosses, ebenso ein Stück der Schwelle des Obergeschosses sowie eine Stütze mit Blattsasse für eine lange Kopfstrebe zum oberen Rähm. Im Norden ist im Erdgeschoss ein Stück einer langen Strebe überkreuzt mit einem Riegel sichtbar. Ansonsten sind die Fachwerkwände zum großen Teil sicher in Massivbauweise erneuert, zu einem kleineren Teil wahrscheinlich. Das sichtbare erneuerte Mauerwerk ist meist eher handwerklich bescheiden bzw. teilweise extrem verformt. Gerade

im Osten ist es nicht verputzt und scheint in mehreren Bauphasen errichtet zu sein. Im Westen ist das Mauerwerk verputzt, die Verformung nach außen beträgt über einen halben Meter. Im Süden ist zumindest der Fachwerkgiebel im Dachgeschoss noch erhalten. Nach Norden ist die Außenmauer zur Erschließung des Anbaus in allen Geschossen reduziert.

Die ursprüngliche Raumaufteilung im Erdgeschoss wurde durch die letzte Nutzung als Werkstätte weitgehend erneuert. Prinzipiell ist der Kamin und damit die ehemalige Küchenstelle im Nordosten noch lokalisierbar, der Eingangsflur im Südwesten ist aber zumindest in der Substanz eher jung, ebenso die Treppe.

Die Deckenbalken des Erdgeschosses sind wohl meist noch vorhanden, allerdings an der Oberseite teilweise stark abgearbeitet, so dass zumindest dort nur noch wenige Zentimeter Höhe erhalten blieben.

Das Obergeschoss hat noch in Teilen die ursprüngliche Raumstruktur, allerdings sind auch hier einige Innenwände substanziell erneuert. Im Südosten ist die Stube, im Südwesten eine Kammer, im Nordosten die Küche und im Nordosten Flur und Treppe. Die Trennwand Stube – Kammer ist eine Fachwerkwand, deren Ständer innerhalb der Fassade liegt und die deshalb nachträglich ist. Die Wand Stube – Küche ist massiv, in der Küche ist eine vorgeblendete gemauerte Nische erhalten, die mit dem Kamin in Zusammenhang steht. An der Außenwand ist dort allerdings ein Vorsprung, der auch einen Abtritt darstellen könnte.

Das Dachwerk ist ein zweigeschossiges Kehlbalkendach mit stehendem Stuhl. Das erste Geschoss ist außergewöhnlich hoch. Das Dachwerk hat etwa acht Gespärre, wegen diverser Veränderungen ist dies ohne weitere Untersuchung nicht genauer zu bestimmen. Der stehende Stuhl ist baulich verbunden mit der Südfassade, einem Fachwerkgiebel zumindest im ersten Dachgeschoss.

Die Abbundzeichenkartierung leidet darunter, dass einige Zeichen unter aufgenagelten Brettern verborgen, andere aufgrund von Schädlingsbefall nicht mehr zu erkennen und auch einige Balken nicht mehr in situ sind. An den Sparren und Kehlbalken sind römische Ziffern an der West- und dreieckige Fähnchen an der Ostseite. Die Zählung passt insgesamt recht gut, nur die Gespärre 4 und 5 sind vertauscht (bauzeitlich durchaus möglich). Die Zählung erfolgt von Süd nach Nord, wobei das Giebelgespärre im Süden wohl nicht dazugehört.

Der Stuhl hat möglicherweise die umgekehrte Abbundzeichenrichtung. Während es im Norden die Zahl 1 gibt, sind sowohl der mittlere Stuhl als auch der südliche mit 3 bezeichnet. Besonders hier sind die oben genannten Einschränkungen wichtig.

Die Zerrbalken sind fast nur an den Fußpunkten der Westseite freigelegt. Dort ist insbesondere der Fußpunkt zu sehen, eine Verblattung. Erhalten ist vermutlich nur ein Fußpunkt an der Westseite und vielleicht einer an der Ostseite. An einem der Zerrbalken ist zusätzlich unmittelbar innerhalb des Blattes ein kurzes Zapfenloch, das möglicherweise von einer Reparatur stammt. Die Sparren sind oben verzapft (vgl. dagegen Gutachten, allerdings weit im Norden auch einmal geblattet), die Kehlbalken sind geblattet. Alle diese Knotenpunkte sind etwa zur Hälfte zerstört oder stärker beschädigt.

Das zweite Gespärre von Süd hat oben einen geblatteten Hahnenbalken, an dem wohl ein Halbwaln nach Süden anfiel. An den Sparren und am Hahnenbalken sind aber keine Holznägel für die Gratsparren. Die nördlichsten Sparren sind stärker verändert, so dass hier zunächst ebenfalls ein Waln denkbar wäre, vielleicht sogar ein Vollwaln. Dagegen spricht allerdings der stehende Stuhl, der wohl bis zur Hauskante reicht.

Der stehende Stuhl hat zahlreiche geblattete Streben, die aber meist heute fehlen. Nach Süden reicht er bis zum Fachwerkgiebel, im Norden wohl auch bis zur ehemaligen Hauskante. Die Kehlbalken liegen stumpf auf den Rähmen/Pfetten.

Am dritten Gespärre von Süd ist eine Winde für einen Aufzug, der nicht genauer untersucht wurde.

3. Eine erste dendrochronologische Beprobung durch Architekt Martin Schemm mit der Auswertung durch Hans Tisje im Oktober 2017 erfasste im Dachwerk vor allem Balken des stehenden Stuhls (6 von 8 insgesamt) und nur eine des Sparrendachwerks (Zerrbalken, Sparren, Kehlbalken). Während die vielen Balken des Stuhls gut in die Zeit um 1523/25 passen, blieb der Sparren undatiert. Ein weiterer Balken stammt von 1807 und datiert wohl einen Umbau.

Da die geblatteten Fußpunkte und weitere Details eine ältere Bauzeit des Dachwerks und des Fachwerks durchaus wahrscheinlich machten, erfolgte eine erneute Beprobung durch den Verfasser. Eine dendrochronologische Datierung der Fachwerkteile und der Erdgeschossdecke scheiterte an der Feuchte bzw. dem schlechten Holzzustand dieser Balken, die Jahresringe hatten zueinander jeweils keine Verbindung.

Die ergänzende Datierung des Dachwerks ergab dann doch überraschend das bereits bekannte Baudatum mit Fälldaten vom Winter 1524/25 bis zum folgenden Winter 1525/26. Vermutlich wurde das ganze Haus erst im frühen 16. Jahrhundert errichtet, wenn auch die Konstruktion in vielen Details sehr altertümlich wirkt.

4. Der Anbau im Norden ist jünger und konnte im Rahmen dieser Untersuchung aus Zeitgründen nur kurz betrachtet werden. Sein denkmalpflegerischer Wert ist aber offensichtlich

nicht sehr hoch, interessant ist am ehesten noch ein halb eingetiefter Kellerraum. Vermutlich gibt es auch diverse Umbauten, dafür aber nur wenige Freilegungen durch die jüngsten Untersuchungen. Prinzipiell dürfte er aus dem späten 18. oder frühen 19. Jahrhundert stammen.

5. Die späteren Veränderungen am Haus sind insgesamt sehr stark, davon wirkt ein großer Teil konstruktiv eher minderwertig. Neben den wenigen Stellen des Fachwerks sind hauptsächlich die Erdgeschossdecke und ein größerer Teil des Dachwerks mit dem Fachwerkgiebel aus der ersten Bauphase. An interessanten und prinzipiell erhaltungswürdigen Bauteilen aus späteren Bauphasen sind Teile der Außenwände sowie der Innenwände im Obergeschoss zu nennen.

Das Hauptproblem des Hauses sind aber die massiven Schäden, welche dazu führen, dass sehr viel wichtige Bausubstanz verloren wird. Dazu gehören u.a. ein Teil der Deckenbalken des Erdgeschosses, vermutlich auch die durchfeuchteten Fachwerkteile der Fassaden sowie sehr viele Knotenpunkte im Dachwerk. Auch die Innenwände werden zum Teil nicht zu halten sein, als Beispiel sei die dünne Flurwand im Erdgeschoss genannt.

[...]

München, 16.02.2018

Dr. Thomas Aumüller
(Oberkonservator)