

Dokumentation Gesamtsanierung

Projektdaten Wohnhaus
Burgplatz

Bauherrin

Auftragnehmer Ingenieurbüro
Dipl. – Ing. [FH] Steffen Franke
Feldstraße 7
01945 Ruhland

Sanierungszeitraum 2012 - 2016

Inhaltsverzeichnis

1. Geschichtlicher Hintergrund
2. Die Entscheidung – ein Glücksfall für den Denkmalschutz
3. Sanierungsüberblick
4. Ausgewählte Befunderfassung kurz vorgestellt
5. Nachwort
6. Firmenübersicht



1. Geschichtlicher Hintergrund

Der genaue Zeitpunkt der Errichtung des Hauses am Burgplatz 8, bezeichnet als „kleines Burglehen“ ist nicht so eindeutig festzustellen. Für das „kleine Burglehen“ beginnt die Überlieferung mit einer Lehnsnotiz im Jahre 1527.

Die Gebrüder Dietrich, Wenzel und Georg von Koderitzsch empfangen das Lehen vom Ritter Georg von der Zauch. Ein neuerlicher Verkauf lässt sich auf das Jahr 1546 datieren. Bis in jüngster Zeit war der Beiname „Kiekebuschisches Freihaus“ gebräuchlich. Das Objekt ist für die Stadt von großer historischer Bedeutung.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass im Zuge der Sanierung ein kleiner Raum mit Kreuzgewölbe und starken Umfassungswänden festgestellt wurde. (eindeutige bauliche Trennung im Bereich der Umfassungswände. Vermutet wird seine Funktion als kleine Kapelle für die nahe gelegene Burg. Ersterwähnung bereits im 15. Jahrhundert. Ein erster Erweiterungsbau folgte mit einem Gewölbekeller.

Noch im Barock wurde in einer zweiten Bauphase die Aufstockung durch ein Fachwerk mit neuem Dachstuhl ausgeführt. Dieses Fachwerk, zuerst sichtbar, wurde in einer dritten Bauphase zu Beginn des 19. Jahrhunderts komplett verputzt. Hierzu liegt ein umfangreiches Gutachten vor.

Interessante Funde waren eine „Schwarze Küche“, historische Kamine und schließlich ein Kellerraum mit verstecktem Kriechloch als Zugang.

2. Die Entscheidung – ein Glücksfall für den Denkmalschutz

Die Abrissgenehmigung war bereits erteilt. Der leider viel zu früh noch in der Anfangsphase der Sanierung verstorbene Bauherr sah es als sein Vermächtnis an, diese Sanierung in die Hand zu nehmen und mit viel Hingabe und Liebe zum Detail auszuführen. Nach seinem Tod übernahm seine Ehefrau diese enorme Aufgabe und führte diese auch zu Ende.

Durch den enormen privaten Einsatz, verbunden mit allen finanziellen Risiken, wurde ein Kleinod für die Stadt am Burgplatz vor dem Abbruch bewahrt und fasziniert heute den Betrachter.

3. Sanierungsüberblick

Es handelt sich bei diesem Objekt um eine Komplettsanierung die alle Bauteile umfasst. Ziel der Sanierung war es, das Haus wieder als wichtigen Teil des Burgplatzes zu errichten, den Bestand weitestgehend zu erhalten und nur die Bauteile auszutauschen, die erheblich geschädigt waren oder einer weiteren Nutzung zum Wohnhaus nicht entsprachen. Hier ein Überblick der Sanierungsmaßnahmen vom Dach bis zum Fundament so wie dem gesamten Innenausbau.

Dach	Dachstuhl in Teilen erneuert (10%) bzw. saniert Dachdeckung in Biberziegel komplett neu
Decken	Deckenbalken saniert, in Teilen neu Fußbodenaufbau für Fußbodenheizung neu Deckenuntersicht in Trockenbau
Mauerwerk	Fachwerk Obergeschoss komplett neu im Bereich der Traufen Fachwerk Obergeschoss Giebel im Bestand saniert Mauerwerk Erdgeschoss im Bestand saniert. Kompletter Neueinbau Abdichtung nach DIN 18195.
Außenputz und Innenputz	Gutachten erstellt. Putz innen und außen komplett neu
Fundamente	Ertüchtigung innen und außen lt. Statik. Im Bestand erhalten.
Fenster	Nach historischem Vorbild als Holzfenster komplett neu
Innentüren	Nach historischem Vorbild als Holztüren komplett neu

4. Ausgewählte Befunderfassung kurz vorgestellt

4.1. Dachstuhl

Teile des Dachstuhls waren durch Feuchtigkeit so stark in Mitleidenschaft gezogen, dass sie ausgetauscht werden mussten. Gleiches trifft für Teile der Geschossdecke über OG zu. Der Dachstuhl (ca. 90%) wurde saniert und im Bestand erhalten. Die Sichtigkeit des Dachstuhls im Dachbodenraum wurde beibehalten.



4.2. Decken

Die Deckenbalken wurden komplett freigelegt, der Einschub (Lehmstaken) mit unterseitigem Schilfrohr und verputzt wurde entfernt. Die Deckenbalken wurden saniert, zum Teil erneuert.

Die historische Schilfrohrbekleidung wurde an der Unterseite der Deckenbalken erhalten und wieder in die neue Deckenbekleidung integriert.



4.3. Fachwerk Obergeschoss

Das Fachwerk der Außenwände im Obergeschoss musste komplett entfernt werden (Moderfäule).

Eine vorherige Bestandsaufnahme sicherte den originalen Nachbau des Fachwerkes in all seinen Bestandteilen. Innen wurde das Gefache mit den historischen Ziegeln wieder ausgemauert.

Der Wandaufbau erfüllt die Anforderungen der Energieeinsparverordnung.



4.4. Historische Feldsteinfundamente unterhalb des Holzdielenfußbodens im Saal

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der alten Dielen und Abtragen des losen Schutts unter dem Dielenboden wurden Feldsteinfundamente und Querfundamente freigelegt.

Ein räumlicher Zusammenhang mit dem Wohnhaus kann nicht hergeleitet werden.

Die Art der Ausführung des Feldsteinfundamentes lässt darauf schließen, dass es sich um eine Gründung eines Stalls oder untergeordneten Nebenraumes handelt, der aus dem Raum mit dem Kreuzgewölbe zugänglich war.



4.5. Kellerraum

Im Zusammenhang mit der Sanierung der inneren Fundamente im Gebäude wurde ein vorher nicht sichtbarer Kellerzugang mit sich anschließendem Kellerraum freigelegt. Die gefertigte Dokumentation umfasst die Erfassung des Kellerraumes im Detail.

Allgemeine Angaben:

Wände Kellerraum

Fußboden

Decke

Natursteinmauerwerk, Feldsteine

Lehmboden grob geebnet

Tonnengewölbe Feldsteine in Kombination mit Schlackesteinen

Wände Zugang

Mauerwerk gemörtelt,

Klosterformat, teilweise Restputz

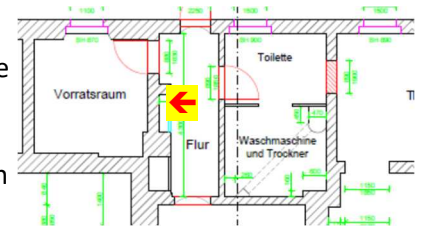
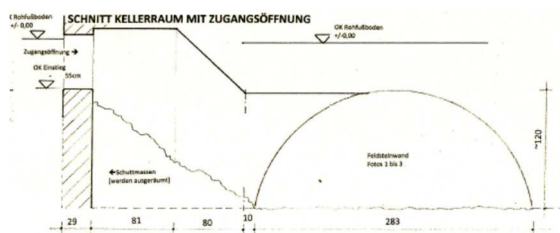
Decke Zugang

Kappendecke, Stichmaß 8cm

Mauerwerk nicht verputzt

Tonnengewölbe

Kreisbogen 4m



4.5. Historische Farbreste über die Jahrhunderte in einem Torbogen

Im Bereich des Ostgiebels befand sich eine Toröffnung mit anschließendem Raum. Dieser Raum war für die Unterstellung der Kutsche vorgesehen.

Im Zusammenhang mit verschiedenen Umbauarbeiten im Gebäude wurde diese Toröffnung zugemauert. Eine erste Dokumentation, unmittelbar nach einer Probeöffnung in kleinem Umfang im Randbereich der rechten Leibung erfolgte bereits am 20.11.2012.

Es konnten 6 Farbschichtaufträge von der Ersterstellung bis zur Vermauerung festgestellt werden.



4.6. Innenputzsanierung

Der gesamte alte Innenputz wurde restlos entfernt. Das Verputzen mit Kalkputz erfolgte unter Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde. Historisch wertvolle Mauerwerksdetails wie Bögen und Kamine wurden als Sichtmauerwerk hervorgehoben.



4.7. Kreuzgewölbe

Das Kreuzgewölbe der Kapelle wurde sorgfältig vom Altputz befreit. Es erfolgte eine Fugenstabilisierung und ein Neuverputz mit einem reinen Kalkputz. Historische Haken und Ösen wurden beibehalten. Die Nische wurde mit einem Lehmputz als dekorativer Blickfang verputzt.



5. Nachwort

Nach 4 jähriger Bauzeit, mit viel Einsatz und Liebe zum Detail, ist es allen am Bau Beteiligten gelungen, ein historisches Gebäude in neuem Glanz entstehen zu lassen.

Dank geht an alle am Bau beteiligten Firmen und Ingenieure für ihr handwerkliches Geschick.

Dank vor allem den Bauherren , die mit viel Herz das Lebenswerk zu Ende führten.