

Zwei Zimmerer und ein Fachwerkhaus

Ein Schmuckstück abseits des Klosters Maulbronn

Tina Frühauf

Lange hat es gedauert, bis 2016 mit den Brüdern Detlef und Thomas Frodermann die Rettung in Sicht war, denn seit den 1980er Jahren wechselten die Besitzer des Fachwerkhauses in der Brettener Straße 20 in Maulbronn-Zaisersweiher (Enzkreis) stetig. Nach erfolgreicher Sanierung konnten 2020 Detlef Frodermann und seine Frau einziehen. Thomas Frodermann ist selbst Zimmerermeister und Restaurator im Zimmererhandwerk. Aus Sicht der Denkmalpflege war es ein Gewinn, dass die Brüder Frodermann, die mit ihrer Stuttgarter Zimmerei seit Jahren im historischen Holzbau tätig sind, dem einstigen Abbruchkandidaten mit hohem handwerklichem Geschick und Selbstverständnis wieder zu alter Würde verholfen haben. Für diese vorbildhafte Sanierung erhalten sie als Auszeichnung den Denkmalschutzpreis Baden-Württemberg.

Langer Leerstand mit Folgen

Die einstige Hofanlage ist ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 28 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg. Im Zuge der Instandsetzung konnte das Fachwerkgebäude mittels dendrochronologischer Untersuchung in das Jahr 1731 datiert werden. Der giebelständige, zweigeschossige Fachwerkbau mit großer Toreinfahrt, Fenstererker im Obergeschoss, dekorativen, übereinandergelegten Rauten- und Andreaskreuzausfachungen in den Fensterbrüstungen sowie profilierten Schwellen (Abb. 1) steht unweit der

etwas höher gelegenen evangelischen Johanniskirche und weist in seiner Zierde alle für seine Bauzeit charakteristischen Formen auf. Die Fachwerkstöcke kragen zeittypisch nur noch wenig aus. Das obere Stockwerk erhält Standsicherheit durch K-Streben und seinen besonderen Reiz durch dekorative Fenstererker. Die Südfassade zur Straße ist damit die schmuckreichste und repräsentativste Fassade des Hauses. Das hohe Erdgeschoss mit der dahinterliegenden Durchfahrt prägt die Ostansicht (Abb. 2). Hier ist durch die breiten Fenster und am Fachwerkbild die Raum-



aufteilung im Obergeschoss ablesbar. Die Nordfassade hat im Laufe der Nutzungsgeschichte einige bauliche Veränderungen erfahren (Abb. 4), während die Westseite wegen der unmittelbaren Nähe zum Nachbargebäude einfach und schmucklos gehalten ist. Alle Fassaden haben die über die Jahrhunderte hinweg beibehaltene Fachwerksichtigkeit gemeinsam, auch wenn die Farbfassung wechselte.

Im Inneren gliedert sich das Gebäude in zwei Längs- und drei Querzonen mit der erwähnten Tordurchfahrt und dem Wirtschaftsteil im Erdgeschoss. Im Inneren gibt es zudem eine Blockstufentreppe, rundbogige Türöffnungen (Abb. 5) sowie Balken-Bretterdecken. Die ehemaligen Wohnräume befinden sich im ersten Stockwerk. Beim Dachstuhl handelt es sich um ein Sparrendach mit stehendem Quer- und Längsbund. Erhalten haben sich viele der originalen Lehmflechtwerk- und Lehmwickelfüllungen.

Bis 2015 wurden lediglich punktuell die dringenden Reparaturen erledigt, doch durch immer wieder eindringende Wasser schritten die Schäden unaufhaltsam voran. So bot die Hofanlage zuletzt ein trauriges Bild. Das Dach war baufällig. Die Sandsteine des Sockels und die Gefache zer-

fielen zusehends. Teile des Sockels waren abgesunken und verursachten statische Probleme. Trotz des umfangreichen Schadensbilds wegen Moderfäule und Anobienbefall war die Tragfähigkeit der Fachwerkkonstruktion noch weitgehend intakt, da sie ausschließlich aus robuster Eiche errichtet ist. Bei anderen Holzarten wäre bei solch einer Vernachlässigung nicht viel übrig geblieben. Die Doppelscheune der Hofanlage, welche im hinteren Teil des Grundstückes stand und einst durch die große Tordurchfahrt der Tenne des Wohnhauses zugänglich war, konnte nicht gerettet werden. Sie war so verfallen, dass nach einem Teileinsturz der Abbruch 2015 erfolgte.

Voruntersuchungen und Planung

Bevor die neuen Eigentümer im Sommer 2016 mit den notwendigen Voruntersuchungen und Planungen beginnen konnten, stand erst einmal gründliches Entrümpeln auf der Tagesordnung. 2019 erinnerte Detlef Frodermann beim Besuch der damaligen Staatssekretärin Katrin Schütz daran, dass man beim Entrümpeln zehn Schuttmulden abtransportieren musste. Erst danach konnte das Gebäude in jedem Winkel begutachtet werden. Mit Unterstützung eines in der Denkmal-

1 Detail der Ortgangausbildung nach erfolgter Aufsparrendämmung.

2 Gebäudezustand 2015, Ansicht Ostfassade.



pflege erfahrenen Stuttgarter Architekturbüros begannen die Voruntersuchungen und die Abstimmungen mit den Denkmalbehörden. Ein verformungsgerechtes Aufmaß und eine detaillierte Schadensdokumentation des Holzwerkes wurden erstellt. Auf dieser Grundlage konnte sowohl die Fachwerksanierung geplant als auch das Umbau- und Ausbaukonzept erarbeitet werden. Die Bestandsaufnahme ergab, dass das Gebäude in seiner Originalsubstanz weitestgehend von Umbauten verschont geblieben war. Lediglich eine innenliegende Wand war versetzt, um im Ökonomiebereich des Hauses Platz für eine Grube zu schaffen. Um weitere Erkenntnisse über die historischen Grundlagen des Gebäudes zu erlangen, wurden eine dendrochronologische Datierung und eine restauratorische Befunduntersuchung zum historischen Putz- und Fassungsbestand in Auftrag gegeben. Die dendrochronologische Bestimmung der Fachwerkhölzer ergab eine Waldkante des Winters 1730/31, sodass eine Fällung des beprobten Holzes für diesen Zeitraum belegt ist. Aus der bauhistorischen Erfahrung heraus wissen wir, dass in den zurückliegenden Jahrhunderten die geschlagenen Hölzer bis zum Aufrichten des Fachwerkgefüges nicht allzu lange gelagert, sondern zeitnah verbaut wurden, sodass wir von einem Baujahr 1731 ausgehen können.

Bei der Untersuchung der Putze und Fassungen kam ein heterogener Bestand zum Vorschein. Am Außenbau ließen sich drei Phasen bestimmen. Die heutige Farbfassung des Außenbaus greift die dritte Phase auf. Dabei handelt es sich um die Farbfassung des frühen 20. Jahrhunderts. Diese Zeitschicht wurde an allen Architekturelementen nachgewiesen und gibt somit ein vollständiges Erscheinungsbild des Gebäudes zu Beginn des 20. Jahrhunderts wieder. Die vorherigen Phasen konnten nicht in solch einer Vollständigkeit belegt werden und wurden daher für die Neufassung verworfen.

Der Umbau kann beginnen

2017 begannen die Instandsetzungsarbeiten. Die Restaurierungsmaßnahmen erfolgten mittels traditioneller Methoden der Handwerkstechnik, vorrangig unter Verwendung der typischen Baustoffe des historischen Fachwerkbaus – Holz, Lehm, Kalk und Sand. Die Putze der Gefache waren zumeist abgängig und mussten erneuert werden. Ausfachungen mit Staken und Lehm konnten, wo immer es möglich war, erhalten und mit Lehmschlag repariert werden. Moderne Ausfachungen wurden entfernt und durch Lehmziegel ersetzt. Geschädigte Hölzer schnitt man bis auf das gesunde Holz zurück und ergänzte sie mit

entsprechenden Passstücken mittels Holz-Holz-Verbindung. Wo der Einsatz von Passstücken nicht möglich war, kam es zum Komplettaus-tausch von Hölzern. Gelöste Holzverbindungen konnten wieder zusammengefügt und entspre-chend der alten Handwerkstradition mit Holznägeln gesichert werden. (Abb. 6)

Das Natursteinmauerwerk des Sockels wies ein defektes Fugennetz, Risse und Absandungen auf, sodass Sicherungsmaßnahmen mittels Riss-schließung, Festigung und Schlämmen notwendig wurden. Die Fugen reparierte oder erneuerte man. Ein Teil des Sockelmauerwerks musste rückgebaut und vor dem Neuaufmauern zur stati-schen Sicherung mit einem Streifenfundament unterfangen werden.

Im Erdgeschoss der Nordfassade gab es an der Stelle der ehemaligen hinteren Tordurchfahrt eine in jüngerer Zeit aufgemauerte Außenwand. Diese spätere Zutat wurde in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zurückgebaut und

das Fachwerkgefüge aufgrund der noch vorhan-denen Zapfenlöcher in seinem ursprünglichen Erscheinungsbild rekonstruiert (Abb. 4).

Da das Gebäude lange Zeit leer stand und sich die Sanierungsmaßnahmen in den zurückliegen-den Jahrzehnten auf ein Minimum beschränkten, konnte im Zuge der jetzigen Instandsetzungs-maßnahmen ein Teil des historischen Fensterbe-standes erhalten, aufgearbeitet und mit einem 10 mm Sonderisoliertglas energetisch ertüchtigt werden. Fenster, die zu stark geschädigt waren, wurden nach historischem Vorbild erneuert. Be-merkenswert ist zudem, dass sich neben einigen Klappläden auch die bauzeitlichen hölzernen Klappladenarretierungen und Kloben erhalten haben.

Im Zuge der Instandsetzungsarbeiten konnte auch die verschobene Wand im Ökonomiebe-reich an ihre ursprüngliche Position im Hausgefüge zurückversetzt werden, um für die Treppe ins Obergeschoss wieder mehr Platz zu schaffen.

3 Gebäude 2022 nach erfolgter Sanierung.



Um das Dachgeschoss nach heutigen Erfordernissen nutzen zu können, stimmte das Landesamt für Denkmalpflege drei neuen Schleppegauben auf der östlichen Dachfläche zu. Ohne diese zusätzliche Belichtung wären die Räume für eine angenehme Wohnnutzung zu dunkel. Eine Belichtung über die westliche Dachfläche war aufgrund der Nachbarbebauung nicht umsetzbar. Die neuen Gauben sind niedrig und schmal gehalten, so passen sie sich den Proportionen des Gebäudes an und nehmen sich in ihrer Wirkung gegenüber der Dachfläche zurück.

4 Nordfassade mit rekonstruiertem Fachwerkgefüge im Erdgeschoss.

5 Tennenbereich mit neuer Bodenplatte und den bauzeitlichen rundbogigen Türöffnungen.

Moderner Wohnkomfort durch energetische Sanierung

Um das fast 300 Jahre alte Haus den heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen und dennoch dem Denkmal gerecht zu werden, entschieden sich die Bauherren die Dämmmaßnahmen fast ausschließlich mit ökologischen Baustoffen auszuführen. Lediglich bei der Dämmung zum Erd-

reich hin kamen moderne Baustoffe zum Einsatz. Da das Gebäude nicht unterkellert ist, musste aus statischen Gründen eine Bodenplatte aus Beton gegossen werden. (Abb. 5) Unter der Bodenplatte befindet sich eine 100 mm starke sogenannte Perimeterdämmung. Dabei handelt es sich um eine wasser- und druckbeständige Dämmung, die bei erdberührten Bauteilen zum Einsatz kommt. So ergibt sich bei diesem Bauteil ein U-Wert von $0,32 \text{ W/qm} \times \text{K}$. Die Vorgabe laut damals gültiger Energieeinsparverordnung (kurz: EnEV) waren $0,50 \text{ W/qm} \times \text{K}$. Der U-Wert ist der Wärmedurchgangskoeffizient, welcher die Wärmeleitfähigkeit von Bauteilen angibt. Je niedriger der U-Wert, umso höher der Dämmwert und desto geringer der Wärmeverlust aus dem Gebäudeinneren nach außen.

Da das Gebäude fachwerksichtige Fassaden hat, kam eine außenliegende Dämmung nicht in Frage. Um die Außenwände dennoch energetisch zu ertüchtigen, wurden im Inneren Ständerkons-





6 Reparatur der Schwellenprofilierung unterhalb der Fenstererker.

truktionen aus Rahmenhölzern vor die Wände gestellt und darauf 40 mm starke Holzfaserdämmplatten verlegt, die vollflächig mit Lehm verputzt und mit Lehmfarbe gestrichen wurden. In die Hohlräume der Vorständerwand wurden im Anschluss Holzfasern eingeblasen. So ergibt sich im Mittel eine Dämmstärke von circa 90 mm und ein Bauteil-U-Wert von $0,27 \text{ W/qm} \times \text{K}$. Die Vorgabe laut Energieeinsparverordnung waren $0,35 \text{ W/qm} \times \text{K}$.

Eine der wichtigsten Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung eines Gebäudes ist die Dämmung der Dachflächen. Im Falle der Brettener Straße 20 war es den Bauherren wichtig, dass die Konstruktion des Dachstuhls im Inneren erlebbar bleibt. Um dies zu erreichen, kam eine Aufsparendämmung zum Einsatz. Im ersten Schritt wurde eine 30 mm starke Brettschalung auf die Sparrenlage aufgebracht. Darauf liegt eine 160 mm starke Aufdopplung inklusive Holzfaserdämmung. Als Abdichtung folgte eine Unterspannbahn, auf der dann die Konterlattung und die Biberschwanzdoppeldeckung liegen. Um bei solch einem starken Dämmaufbau den Ortgang nicht zu hoch werden zu lassen, begrenzte das Landesamt für Denkmalpflege die sichtbare Erhöhung auf maximal 60 mm und der Ortgang erhielt eine ebenso hohe Zahnleiste. Der restliche Dämmaufbau wird im zurückliegenden Dachbereich des Giebfelds durch ein vorgesetztes Brett in Farbe des Fachwerks kaschiert. (Abb. 1) Der berechnete U-Wert beträgt $0,24 \text{ W/qm} \times \text{K}$ und entspricht damit genau der EnEv-Vorgabe.

Die Beheizung der Erdgeschossräume erfolgt über Fußbodenheizung und in den Obergeschossen durch eine in den Lehmputz eingelassene Wandheizung.

Fazit

Die Bauherren zeigen beispielhaft, wie nachhaltig und ressourcenschonend Wohnen im Denkmal sein kann, ohne auf den heutigen Wohnkomfort verzichten zu müssen. Das Endergebnis der Gesamtanierung überzeugt auf ganzer Linie. Ohne die handwerkliche Leidenschaft und das private Engagement wäre das Fachwerkhaus wohl über kurz oder lang gänzlich verloren gegangen, und zurückgeblieben wäre eine Lücke im historischen Ortskern von Zaisersweiher. Die Maßnahmen wurden durch Denkmalfördermittel des Landes bezuschusst. Nun herrscht wieder Leben in dem alten Gemäuer und Zaisersweiher hat eines seiner schönsten Fachwerkgebäude zurück bekommen. ◀

Literatur

- strebewerk. Architekten GmbH: Sachbericht, Unveröffentlicht, Stuttgart 2019.
- Julia Feldtkeller: Dokumentation zur restauratorischen Untersuchung des Putz- und Fassadenbestands, Unveröffentlichtes Gutachten, Tübingen 2016.
- Zimmerei Frodermann GbR: Schadensaufnahme Holzkonstruktion. Unveröffentlichtes Gutachten. Stuttgart 2016.
- Erwin Huxhold: Das Bürgerhaus zwischen Schwarzwald und Odenwald, Bd. XXIX, S. 217 (T40b), Tübingen 1980.

Abbildungsnachweis

- 1 RPS-LAD, Tina Frühauf 2 RPS-LAD, Claudia Baer-Schneider; 3-6 RPS-LAD, Tina Frühauf