## Evang.-Luth. Dekanatsgebäude in Uffenheim



Baujahr: 1731

ADELHOFER STRASSE 10

Hausnr. 9

Plannr. 19ab, 20

Luitpoldstr. 3

**ADELHOFER STRASSE 10** 

Beschreibung:

1834: Wohnhaus des Stadtpfarrers mit Scheune, Remise, Garten und Hofraum (KSt, Nr. 4/1).

Zugehörungen:

1834: 21,44 Mg (KSt, Nr. 4/1). – 1869: 21,98 Tw (ebenda, Nr. 12/1).

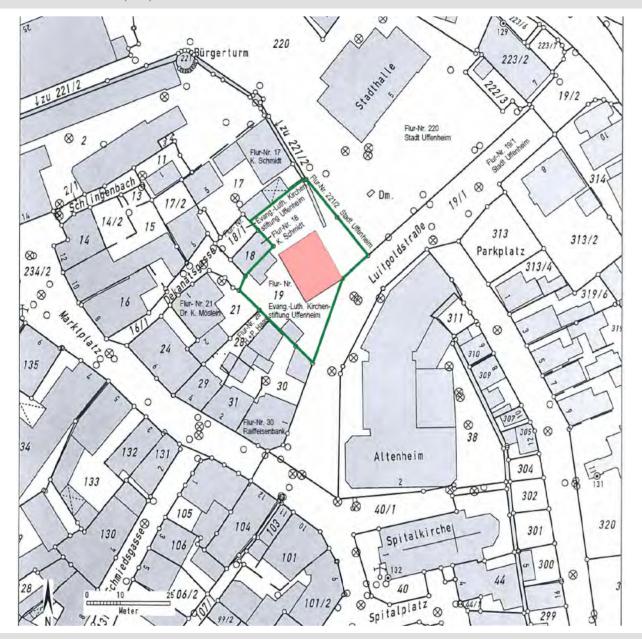
Sonstiges:

1543 X 24 erbitten die Ansbacher Räte Bericht über die Zugehörigungen des Pfarrhofs. Es wird geprüft, ob - nachdem der Pfarrer zu Uffenheim sich bereit erklärt hatte, aus dem Pfarrhaus in ein anderes, näher an der Pfarrkirche gelegenes Anwesen zu ziehen - aus dem Pfarrhof ein stattlicher Bauernhof gemacht werden kannt (BA, Nr. 87, fol. 51). - 1543 XI 6 Bericht des Kastners Hans Held und des Vogts Heinr. Widmann von Uffenheim. Der alte Pfarrhof könne schlecht als Bauernhof umgewandelt werden, da nur einige, zu einem Jahrtag gehörige Äckerlein hineingehören und er ebenso keine Pferde- und Kuhställe hat. Er hat aber Raum, daß Bürger, die keine Scheune haben, auf dem Platz solche bauen und pachten könnten. Der Pfarrer beschwert sich auch, daß die von Engelhard v. Enheim abgelösten 15 Malter Weizen nicht mehr als 9 fl bringen (ebenda, fol. 52). - 1546 bittet der seit 1544 als Pfarrer amtierende Joh. Weck um Gehaltsaufbesserung, da er schon 31/2 fl aus seinem eigenen Geld an Haus und Zaun verbaut hat. Schweine- und Kuhstall sind noch zu bauen (ebenda, fol. 54). - 1575 Die zur Besoldung gehörenden 8 Malter Getreide hat die Stadt zwei Jahre lang nicht gegeben. Das Pfarrhaus ist sehr klein und eng, auch die Wohnstube und sonderlich die Küche über das

34

Musaeum, welches auch gar zu klein, geleget worden, das dann den Studiis gantz unbequemlich. Das Kellerlein ist ebenfalls klein und unnütz, da man weder bier noch wein darin lagern kann (ebenda, fol. 81a). - 1591 von Grund auf neu gebaut, desgleichen 1730 (Fm AN, Ämterbeschr., Nr. 62, fol. 46). -1615 VII 18 nimmt die Stadt u. a. zum neuen Bau im Pfarrhof 200 fl in Kitzingen auf (BA, Nr. 87, fol. 346). - (1525) Christoffel Rentz, Pfarrer (RA, Nr. 37, fol. 1'), Wilh. Ritter, Frühmesser; Sebast. Rucker, Vikarier Altar St. Katharina, Bernhard Steiner, Vikarier Altar St. Antonii (ebenda, fol. 10' und 14'). - Vgl. Stadtkirche Hausnr. 225.

Auszug aus "Uffenheim. Häusergeschichte 1530 bis 1945", bearbeitet von Gerhard Rechter, Nürnberg 2003, 34f.



MARTIN HAHN

## BESTAND VOR SANIERUNG

#### **BESTAND VOR SANIERUNG - FASSADEN**



Westfassade (Eingangsseite)



Nordfassade



Ostfassade



Südfassade

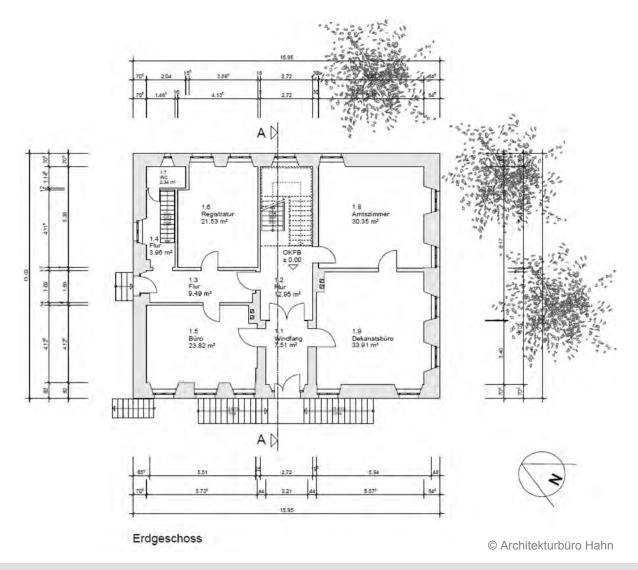
Die Fassaden werden durch die gliedernden Gesimse und Gewände sowie die Fenster mit ihren Teilungen und Fensterläden geprägt. Einige ursprüngliche Fensteröffnungen wurden geschlossen.

Die Fassadenflächen weisen partielle Putzschäden auf und teilweise sind sehr stark bewachsen.

Der Sockelputz zeigt viele Risse.

Die Pflanzungen im Umgriff des Gebäudes sind stark gewachsen und verwildert. Einige Bäume sind zu groß geworden und stehen zu nah an Gebäude oder Gartenmauer.

#### BESTAND VOR SANIERUNG - GRUNDRISS EG



#### BESTAND VOR SANIERUNG - INNENRÄUME EG



Sekretariat



Registratur



**Amtszimmer** 



Fachwerkwand (Flur)

Im Erdgeschoss befindet sich der Amtsbereich mit den Räumen

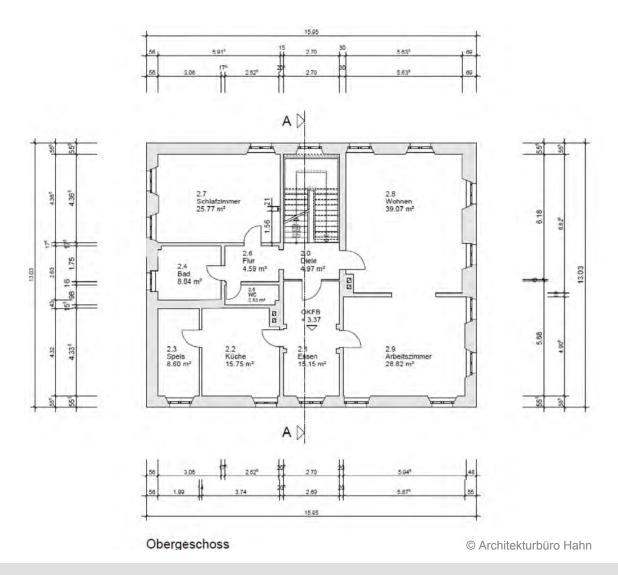
- Sekretariat

ADELHOFER STRASSE 10

- Amtszimmer
- Dekanatsbüro
- Registratur
- Teeküche im Flur
- WC und Erschließung.

Oberflächen Die der zum Großteil mit Gipskartonplatten verkleideten Wände und Decken sind augenscheinlich in einem relativ guten Zustand.

Die Erschließung der oberen Geschosse erfolgt über eine offene Treppe. Amtsund Privatbereich sind somit nicht eindeutig getrennt.



#### BESTAND VOR SANIERUNG - INNENRÄUME OG



Flur mit Essraum



Küche



Wohnzimmer



Bad



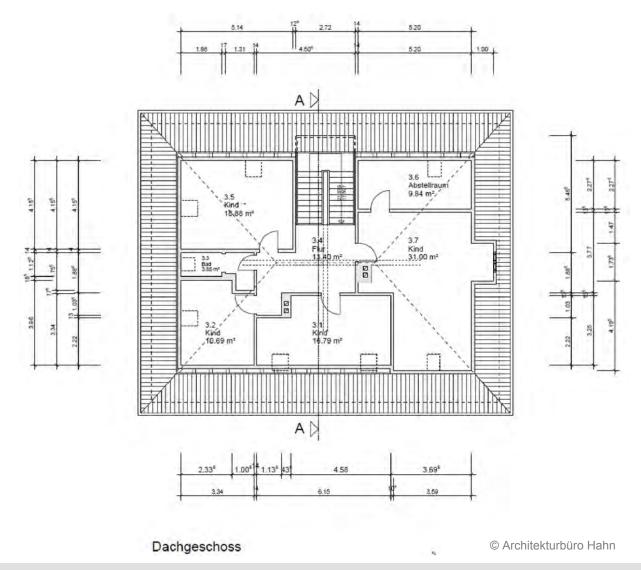
Im 1. Obergeschoss befindet sich ein Teil der Wohnung mit den Räumen

- Wohnzimmer
- Arbeitszimmer
- Schlafzimmer
- Küche, Speis
- Bad, WC
- Essraum im Flur
- Erschließung.

Oberflächen Die der zum Großteil mit Gipskartonplatten verkleideten Wände und Decken sind zu überarbeiten, jedoch augenscheinlich in einem relativ guten Zustand.

Heizkörpernischen sollen gedämmt werden. An den Außenwänden wurden in einigen Räumen Trockenbau-Vorsatzschalen eingebaut. Diese werden rückgebaut und die darin liegenden Heizleitungen Heizsockelleisten neu verlegt.

#### BESTAND VOR SANIERUNG - GRUNDRISS DG



#### BESTAND VOR SANIERUNG - INNENRÄUME DG



Kinderzimmer Südseite



Bad mit WC und Dusche



Kinderzimmer Nordostseite



Spitzboden

Im Dachgeschoss befindet sich der zweite Teil der Wohnung mit den Räumen

- 4 Kinderzimmer
- Abstellraum
- Bad
- Erschließung.

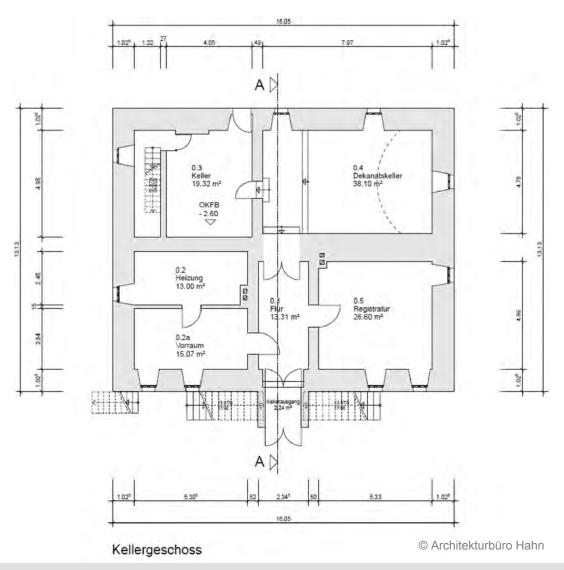
Die Räume im Dachgeschoss sind eher ungünstig aufgeteilt. Die Belichtung der Räume erfolgt über Dachflächenfenster und ist nicht ausreichend. Zudem werden diese dem Charakter des Denkmals nicht gerecht.

sichtbaren Die Teile der Dachkonstruktion müssen aus Gründen des Brandschutzes verkleidet werden.

Der Bodenbelag besteht aus PVC und soll ausgetauscht werden.

Der Spitzboden ist über eine Bodentreppe zugänglich.

#### BESTAND VOR SANIERUNG - GRUNDRISS KG



#### BESTAND VOR SANIERUNG - INNENRÄUME KG



Gewölbekeller



Registratur



Vorraum zum Heizungskeller

Das Kellergeschoss wird sowohl für den Privat- als auch den Amtsbereich genutzt mit den Räumen

- Kellerraum

ADELHOFER STRASSE 10

- Dekanatskeller (Gruppenraum)
- Registratur
- Heizungskeller mit Vorraum
- Erschließung.

Kellerräume Die zeigen Feuchteschäden den an Außenwänden.

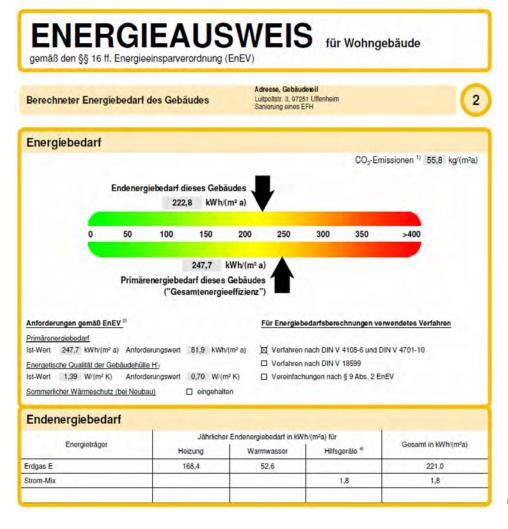
### BESTAND VOR SANIERUNG -UNTERSUCHUNGEN IM VORFELD

ADELHOFER STRASSE 10

Zur Ermittlung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wurden im Vorfeld folgende Untersuchungen durchgeführt:

- ✗ Bestandsaufnahme zur Erstellung eines Bestandsplanes
- ✗ Berechnung des Energieausweises als Entwurf
- ✗ Schadstoff-Untersuchungen
- Befunduntersuchung zum historischen Bestand der Wände und Decken, Putze und Farben
- ✗ Öffnen der Wasserverteilung im Keller
- Kamerabefahrung der Guss-Abwasserleitungen im Haus
- **★** E-Check der bestehenden Elektroinstallation
- ✗ Öffnen der Dachfläche von Außen mit Hubsteiger
- ✗ Partielles Öffnen der Böden und Decken
- X Ausbau von Innentüren zur Feststellung der Einbausituation

#### **ENERGIEAUSWEIS**



Energieausweis des bestehenden Gebäudes, Stand 10.05.2010

Eine umfangreiche energetische Sanierung des Gebäudes ist nicht möglich, da in die historische Bausubstanz möglichst wenig eingegriffen werden soll.

## Geplante energetische Maßnahmen:

- Dämmung des Daches
- Dämmung des Spitzbodens
- Dämmung der Heizkörpernischen
- Austausch der Fenster (Holzfenster, 2-fach-Verglasung)

© Pius Weis

## THERMOGRAFIEAUFNAHMEN - WÄRMEBRÜCKEN



Eine Thermografie-Aufnahme im Dachgeschoss vom Juli 2010 zeigt den Wärmedurchgang über die Dachfenster sowie die Anschlusspunkte Dach zu Innenwand mit ungenügender Dämmung.



Thermografische Aufnahme im DG

#### SCHADSTOFFUNTERSUCHUNGEN

| Pentachlorphenol (PCP) und<br>Prüfverfahren:<br>PCP: PV_C_01.01.02_V2007-01; Bestimm<br>Lindan: DIN 38399 F2 (modifizieri); Bestim | ungsgrenze: 0,1 mg/kg |        |
|--|-----------------------|--------|
| Probenbezeichnung  | PCP                   | Lindan |
| KG Holzbalkendecke   | 690                   | 8,0    |
| DG ausgebaut Balken  | 46                    | 1,4    |
| Türen  | 53                    | 1,2    |
| Fenster  | 920                   | 1,7    |
| DG Bretterung  | 530                   | 40     |
| DG Balken  | 2,3                   | n.b.   |
| Treppe   | 960                   | 87     |

© Intertek Consumer Goods GmbH Einige Bauteile im Gebäude sind mit Holzschutzmitteln belastet und müssen aus diesem Grund ausgetauscht werden.

#### Dies betrifft:

- Fenster
- Innentüren
- Innentreppen EG-OG, OG-DG
- Bretterung im Spitzboden









Bauteile mit Schadstoffbelastungen

#### HISTORISCHE BEFUNDUNTERSUCHUNG





Es wurde eine Befunduntersuchung zum historischen Bestand der Wände und Decken, Putze und Farben durchgeführt.

Die nachfolgende Folie zeigt den Grundriss des Erdgeschosses mit den Eintragungen des Restaurators zur Befunduntersuchung.

Öffnungen zur Befunduntersuchung

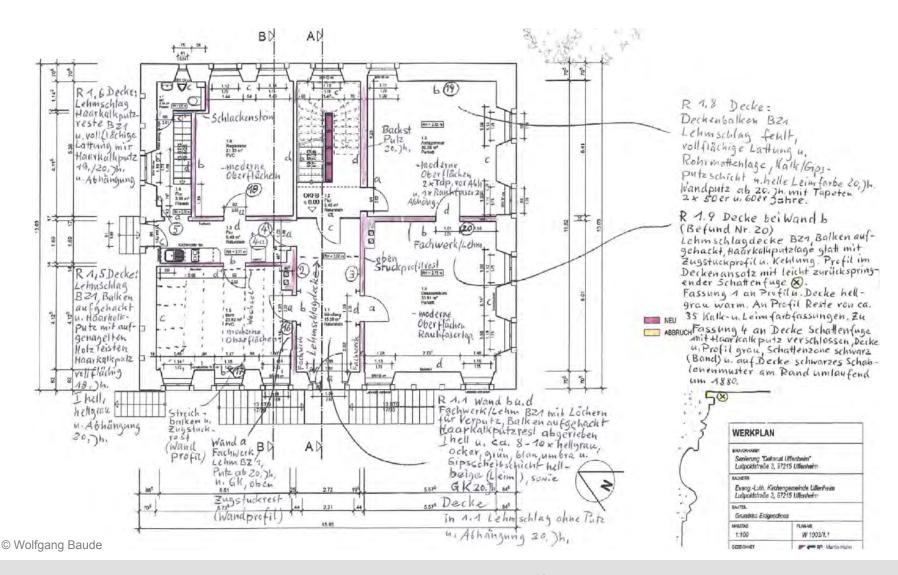




© Wolfgang Baude

Vorgefundene historische Tapeten und Bemalungen

#### HISTORISCHE BEFUNDUNTERSUCHUNG



ADELHOFER STRASSE 10





Farbabplatzungen und Risse in der Fassade







Schäden an Sandsteinabdeckung

Der Sockelputz zeigt viele Risse. Es handelt sich um einen Zementputz, dieser wird durch einen Sanierputz ersetzt. Die weiteren Fassadenflächen benötigen nur partielle Ausbesserungen und Rissesanierung. Die Fassaden erhalten einen neuen Anstrich.

Vom Restaurator wird ein Farbbefund der Fassaden erstellt.

Die Fenstergewände aus Sandstein sind gestrichen und schon mehrfach mit Steinersatzmörtel ausgebessert. Die Fensterladenkloben müssen teilweise neu versetzt werden da Korrosion die Steine sprengt. Die Gewände steinrestauratorisch werden ausgebessert, Risse verpresst und wieder überstrichen.

Die Mauerabdeckplatten an der Mauer Luitpoldstraße zur neu verfugt und müssen ausgebessert werden.



Dachfläche



Ziegel mit Bemoosung



Ziegeldeckung von innen



Geöffneter Dachbereich

Die Ziegeleindeckung aus Stadlinger Dachziegeln wäre an sich noch ca. 5-8 Jahre haltbar, zeigt jedoch schon Abplatzungen und innenseitig Kalkausblühungen und mürbe Stellen. Das Dach wurde 1980 neu gedeckt, jedoch ohne Hinterlüftung und Unterdeckung ausgeführt. Die Mineralfaserdämmung ist nicht ausreichend und wurde nicht fachgerecht eingebaut.

Da das Dachgeschoss von innen ausgebaut ist, war geplant das Dach von außen zu sanieren.

#### Vorhandener Dachaufbau:

- GK-Vekleidung auf Traglattung
- Sparren mit ca. 80 mm Mineralfaserdämmung
- Dachlattung
- Biberschwanzdoppeldeckung





Innenansicht einer Guss-Abwasserleitung



Rohrleitung mit Rost



Spülkasten mit Rost

Die untersuchten Trinkwasserund Abwasserleitungen zeigen starke Korrosionsschäden und Ablagerungen.

Die Guss-Abwasserleitung hat Blasen, hinter denen Rost und Wasser eingelagert sind. Die Trinkwasserverteilung im Keller ist stark korrodiert. Es ist daraus folgern, dass sich die Leitungen in den weiteren Geschossen in einem ähnlichen Zustand befinden.

Demzufolge wurde vorgesehen die gesamten Trinkund Abwasserleitungen zu erneuern.





Die vorhandenen Stahlradiatoren weisen teilweise massive Rostschäden auf. Bei Demontage und Wiedermontage besteht die Gefahr, dass an den Verbindungsstellen die Dichtigkeit nicht mehr hergestellt werden kann.

Heizkörper in Nische





Rostschäden an Rippen und Verbindungsteilen

MARTIN HAHN

# SANIERUNG

Fretallung Energieausweis (Restandsgehäude)

MARTIN HAHN

10.05.2010

| 10.05 | 0.2010  | Erstellung Energieausweis (Bestandsgebaude)                                |  |  |
|-------|---------|--|--|--|
| 08.06 | 5.2010  | Ortsbegehung durch Landeskirchenstelle Ansbach (Baufallschätzung)          |  |  |
| 06.08 | 3.2010  | Besprechung Bauvorhaben mit Landeskirchenstelle Ansbach                    |  |  |
| 25.08 | 3.2010  | Ortsbegehung durch Landesamt für Denkmalpflege                             |  |  |
| 28.09 | 9.2010  | Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis                               |  |  |
| Herb  | st 2010 | Außenarbeiten: Rodungsarbeiten   |  |  |
| Nov.  | 2010    | Fertigstellung restauratorische Befunduntersuchung                         |  |  |
| 11.11 | 1.2010  | Vorlage Kostenberechnung (Summe: 660.000,00 € brutto)                      |  |  |
| 06.12 | 2.2010  | Offizieller Baubeginn  |  |  |
| 08.12 | 2.2010  | Kirchenaufsichtliche Genehmigung   |  |  |
| Dez.  | 2010    | Dacharbeiten: Rückbauarbeiten innen  |  |  |
| Dez.  | 2010    | Innenarbeiten: Rückbau Tapeten, Verkleidungen                              |  |  |
| Jan.  | 2011    | Dacharbeiten: Abdecken, Rückbauarbeiten, Entfernung Schutt                 |  |  |
| Jan.  | 2011    | Statische Berechnung zu erforderlichen Reparaturen am Dachstuhl            |  |  |
| Jan.  | 2011    | Innenarbeiten: Neuinstallation Elektro, Sanitär                            |  |  |
| 14.01 | 1.2011  | Ortsbegehung durch Landeskirchenstelle Ansbach (bezügl. Dachgeschoss)      |  |  |
| Feb.  | 2011    | Dacharbeiten: Reparaturen Dachstuhl, Einbau Dachgauben                     |  |  |
| Feb.  | 2011    | Innenarbeiten: Neuinstallation Elektro, Sanitär, Rückbau abgehängte Decken |  |  |
| 15.02 | 2.2011  | Ortsbegehung durch Landesamt für Denkmalpflege                             |  |  |
| 23.02 | 2.2011  | Tektur zum Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis                    |  |  |

Vorlage des Brandschutznachweises

05 03 2011

#### ZEITLICHER ABLAUF DER SANIERUNG

ADELHOFER STRASSE 10

|                        | vollage des brandschutzhachweises |   |  |
|------------------------|-----------------------------------|---|--|
| Mär. 2011              | Dacharbeiten:                     | Dämmung und Eindeckung Dach   |  |
| Mär. 2011              | Innenarbeiten:                    | Verkleidung Stahlbauteile in F30, Einbau Blindboden im DG,<br>Einbau UK Ständerwand   |  |
| Apr. 2011              | Innenarbeiten:                    | Verlegung Lüftungsleitungen   |  |
| Mai 2011               | Innenarbeiten:                    | Einbau Bodenbelag, Fliesenarbeiten, Fertigstellung Sanitärarbeiten, Innenputz- und Trockenbauarbeiten, Einbau Innentreppen      |  |
| Mai 2011               | Einzug in Ober- und Dachgeschoss  |   |  |
| 06.05.2011             | Ortsbegehung o                    | durch Landeskirchenstelle Ansbach (bezügl. Brandschutzkonzept)  |  |
| Juni 2011<br>Juli 2011 | Innenarbeiten:<br>Innenarbeiten:  | Innenputz- und Trockenbauarbeiten EG<br>Einbau Innentüren, Abschleifen Parkettböden, Einbau Küche EG                            |  |
|                        |                                   | Einbau Innentüren, Abschleifen Parkettböden, Einbau Küche EG  |  |
| Juli 2011              | Innenarbeiten:<br>Einzug ins Erdg | Einbau Innentüren, Abschleifen Parkettböden, Einbau Küche EG eschoss Verlegung Abwasserleitungen, Blitzschutz, Sanierung Sockel |  |

"Luitpoldstraße 3 Dekanatshaus, Massivbau, Walmdach, Gliederung, 1731; Garten; zugehörig Stadtmauer. Fl. Nr. 19[Gemarkung Uffenheim] 20[Gemarkung Uffenheim]"



Das Dekanatsgebäude ist sowohl als Einzeldenkmal auch als Teil des Ensembles "Altstadt Uffenheim mit Vorstadt" in der Denkmalliste eingetragen.

Denkmalschutz Die den betreffenden Maßnahmen wurden daher mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

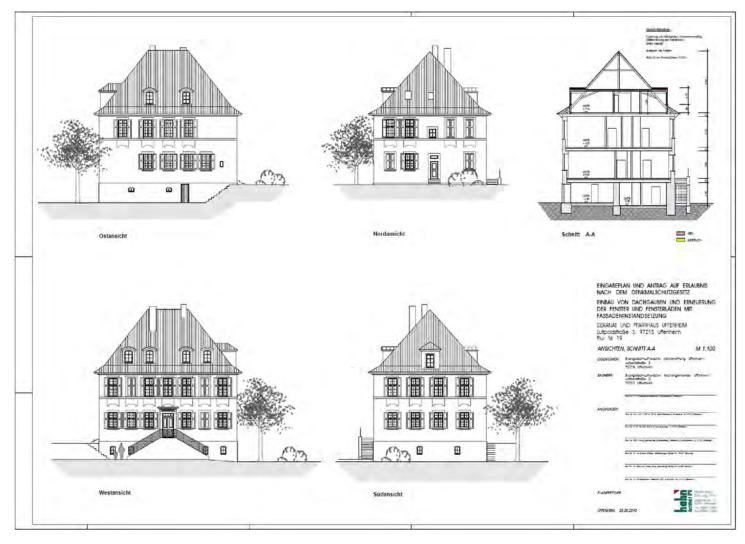
#### Dies betrifft:

- Erneuerung der Fenster
- Erneuerung der Fensterläden
- Erneuerung der Eingangstüre
- Farbgestaltung der Fassade
- Dachfenster / Dachgauben
- Innentreppe

Ein erster gemeinsamer Ortstermin zur Erläuterung der geplanten Maßnahmen fand am 25.08.2010 statt.

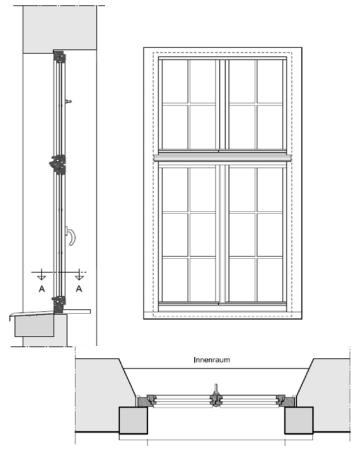
MARTIN HAHN DIPL.-ING. (FH) BDB ARCHITEKT ADELHOFER STRASSE 10 97215 UFFENHEIM

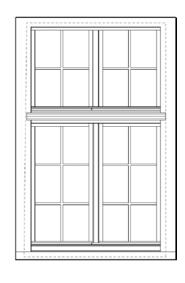
#### **DENKMALSCHUTZ - EINGABEPLAN**



© Architekturbüro Hahn

ADELHOFER STRASSE 10





© Architekturbüro Hahn

Fenster OG

Fenster EG

Die Fenster werden 4-flügelig ausgeführt, wobei jeder Flügel mit gliedernden Bleisprossen versehen ist.

Die Gliederung ist am Bestand sowie vergleichbaren Beispielen aus der "Ansbacher Schule" orientiert.

Die Farbgestaltung wurde gemäß den üblichen im Barock verwendeten Farben in weiß gewählt, wie auch die vorherig bestehenden Fenster gestaltet waren.

Die Fenster im Erdgeschoss sind etwas niedriger, wodurch sie gedrückter wirken.



Fensterladen Bestand



Fensterladen Neu

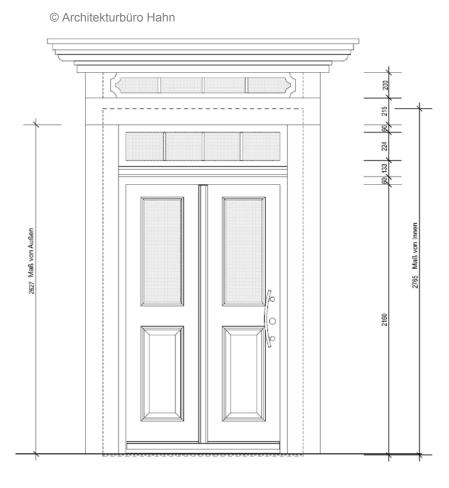


Geschlossene Öffnung mit Laden

Die bestehenden Fensterläden waren durch Lamellen und einen Mittelsteg auf Kämpferhöhe gestaltet. Diese waren auf Grund von Schäden auszutauschen.

Die neuen Läden wurden in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege als Füllungsläden, mittig geteilt mit zwei Kassettenfüllungen ausgeführt. Die Farbe wurde mit den Fassadenfarben abgestimmt, es wurde Englischrot gewählt.

Bei den geschlossenen Fensteröffnungen wurden ebenfalls Fensterläden angebracht, so dass die bauzeitliche Fassadengliederung nicht unterbrochen wird.



Ansicht Haupteingangstüre



Haustüre Bestand



Haustüre neu

Die bestehende Haustüre war sehr geschlossen gestaltet. Das Oberlicht sowie das vorstehende profilierte Gesims über der Tür waren von Efeu überwuchert und kaum zu sehen.

Das Efeu wird von der Fassade entfernt. die Gestaltungselemente wie Gewände und Gesims renoviert sowie eine aufwändiger gestaltete Eingangstüre mit Glaseinsätzen eingebaut.

Der Eingangsbereich ist somit deutlich einladender gestaltet und erhält wieder eine stärkere Bedeutung für die gesamte Fassadengestaltung.

ADELHOFER STRASSE 10

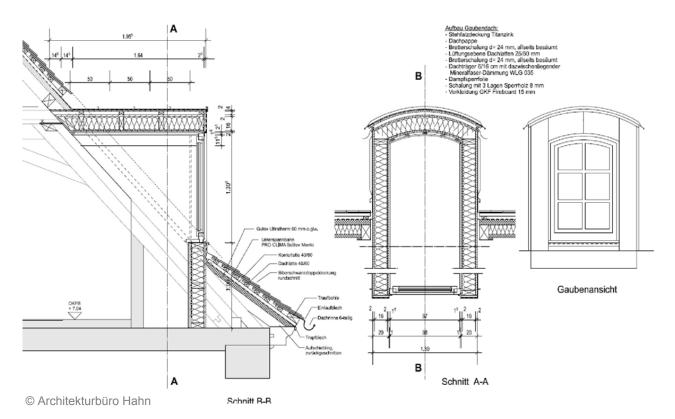
#### **DENKMALSCHUTZ**



Neue Fassadengestaltung

Die Farbgestaltung der Fassade eher zurückhaltend wurde gewählt. Die Fassade wird durch baulichen Gliederungen durch geprägt sowie die Fensterläden. Für diese wurde ein kräftiger Farbton gewählt, welcher das Erscheinungsbild der Fassade vorrangig beherrscht und wodurch die Nutzung als Bedeutung der öffentliches Gebäude hergehoben wird.

ADELHOFER STRASSE 10



Auf der Ost- und Westseite des Daches wurden vor einigen Jahren Dachflächenfenster eingebaut. Diese müssen als Auflage des Landesamts für zurückgebaut Denkmalpflege werden. Zur Belichtung des werden Dachgeschosses Dachgauben eingebaut, die symmetrisch entsprechend der Fassadengliederung angeordnet sind.

Die Dachgauben werden als gedämmte Holzkonstruktion mit Segmentbogen aufgebaut und sind außen verblecht.

Konstruktionszeichnungen der Dachgauben

© Architekturbüro Hahn **OKFB** ± 0.00  $\nabla$ 19 STG 17.7/28 Α

Grundriss neue Treppe EG-OG



Treppe EG Bestand

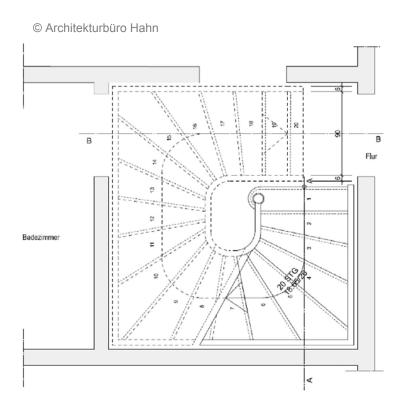


Treppe EG Neu

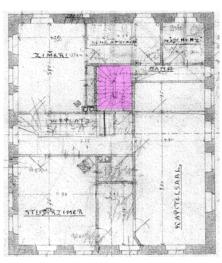
Die bestehenden Innentreppen müssen auf Grund von Schadstoffbelastungen ausgebaut werden. Ergänzend wird eine Umplanung durch Anforderungen des Brandschutzes erforderlich.

Die Treppe EG-OG wird an selber Stelle in ähnlicher Form neu aufgebaut.

Wohnbereich Der und die Erdgeschoss Amtsräume im werden sowohl räumlich als auch brandschutztechnisch getrennt. Die neue Treppe selbst gilt als erster Rettungsweg und wird in F30 ausgeführt.



Grundriss neue Treppe OG-DG



Früherer Grundriss OG



Treppe OG Neu

Das offene vorherig Treppenhaus vom EG ins DG war in der Form nicht zulässig da brandschutztechnischer ein Abschluss zwischen Wohn- und Verwaltungsbereich erforderlich ist.

Die Treppe OG-DG wird dem historischen Treppenloch zugeordnet, das sich anhand des Deckengebälks ablesen ließ und auch auf früheren Grundrissen eingezeichnet war.

Es wurden mehrere Entwurfs-Varianten erstellt, bis schließlich die vorliegende Variante gewählt wurde.

#### BRANDSCHUTZ

Gebäude ist Das in der Gebäudeklasse 4 einzuordnen. Daraus resultierend sind die Anforderungen an die Ausführung der tragenden Bauteile wie Wände, Decken, Treppen, Treppenhaus mit Türen, etc. sehr hoch.

Das bisherige Treppenhaus war in seiner jetzigen Form mit offener Treppe über drei Etagen zwischen zwei unterschiedlichen Nutzungseinheiten ohne jeglichen Abschluss die letzten Jahrzehnte nicht konform mit der Bayerischen Bauordnung.

Die ausgeführten Maßnahmen zur Ertüchtigung des Brandschutzes im Gebäude waren dringend notwendig um im Ernstfall die Bewohner/-innen zu schützen und die Rettungswege zu gewährleisten.

Es wurden mehrere Entwürfe und Varianten entwickelt wie der Brandschutz verbessert werden kann. Die gewählte Variante wurde im Brandschutzkonzept vom 05.03.2012 dargestellt.

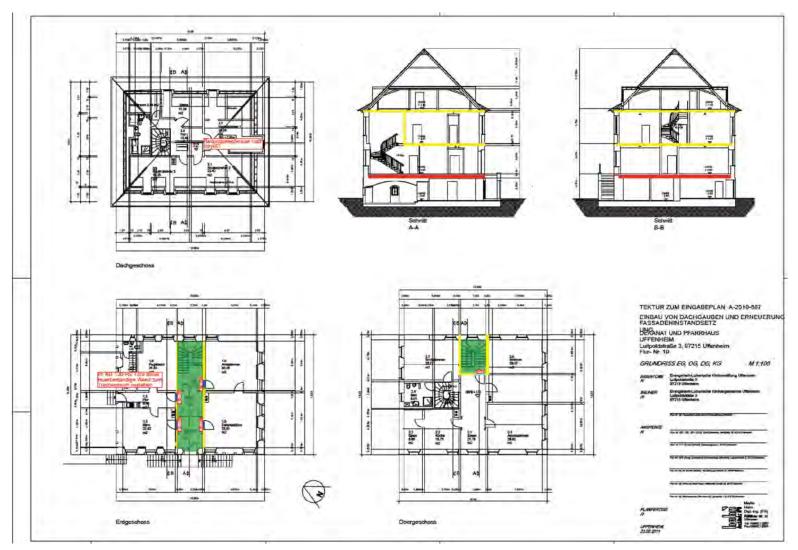
Das Brandschutzkonzept wurde zur Genehmigung dem Landratsamt vorgelegt. Es enthält auf Grund der örtlichen Gegebenheiten einige Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung. Diese wurden von einem Prüfsachverständigen geprüft, der brandschutztechnischen keine Bedenken äußerte.

#### Dementsprechend wurden die folgenden Maßnahmen ausgeführt:

ADELHOFER STRASSE 10

- Treppe nur noch vom EG zum OG mit brandschutztechnischem Abschluss am Wohnungseingang, Treppe und Wände bzw. Decken in F30
- Schließen des Treppenlochs im DG in F30
- Treppe OG-DG an neuem Standort bzw. historischem Treppenloch (keine Brandschutzanforderungen)
- Einbau vernetzten von Brandmeldern
- Feuerhemmende Ummantelung in F30 der früher nachträglich eingezogenen Stahlträger (unter abgehängter Decke)

## BRANDSCHUTZKONZEPT



© Michael Eckert MARTIN HAHN

# BAUBEGINN NOVEMBER 2010

### **BAUPHASE - AUSSENARBEITEN**





Vor weiteren Beginn der Maßnahmen wird das Gelände das Dekanatsgebäude um gerodet um die Fassade freizulegen und die Gerüststellung zu ermöglichen. (Herbst 2010)

Außengelände nach Rodungsarbeiten



Freigelegtes Fundament



Weg nach Ausbau Pflaster

Außenarbeiten Die weiteren werden nach den erst Innenarbeiten ausgeführt. Der Sockel wird freigelegt und das Pflaster wo erforderlich ausgebaut. (Juli 2011)

#### **BAUPHASE - AUSSENARBEITEN**





Die Abwasserleitungen müssen neu verlegt werden. (Juli 2011)

Verlegung Abwasserleitungen



Verlegung Blitzschutz



Verputz des Sockels

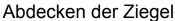
Nach Freilegung des Sockels werden die Erdungsleitungen verlegt sowie der Sockel vertikal abgedichtet und neu verputzt. (Juli 2011)





Abseitenraum mit Schutt in Fehlböden der Deckenkonstruktion







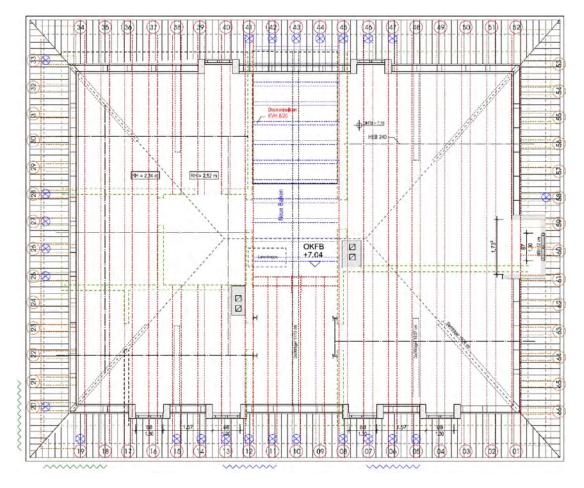
Ausbau der Lattung

Innenausbau im Dach-Der geschoss sollte ursprünglich erhalten bleiben. Daher wurde der ausgebaute Dachraum zunächst nur an einigen Stellen geöffnet um den Zustand der Dachkonstruktion zu überprüfen. Dabei werden jedoch massive Schädigungen der an Konstruktion, vor allem beim Übergang Dach Decke zu festgestellt. (Dezember 2010)

Im Zuge des Abdeckens der vorhandenen Ziegel wird auch der Innenausbau im Dachgeschoss rückgebaut sowie der vorhandene Schutt aus den Fehlböden So ausgeräumt. können die gesamten Schäden erfasst werden.

(Januar 2011)

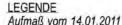
## FESTGESTELLTE SCHÄDEN



Grundriss Dachgeschoss mit Eintragung Schäden an den Deckenbalken

Nach Öffnung des Dachstuhls mussten zahlreiche Schäden an der Holzkonstruktion festgestellt werden. die vorher nicht ersichtlich waren.

Es handelt sich hauptsächlich um "Altlasten", die nicht oder unsachgemäß repariert wurden.



Deckenbalken Bestand

Stichbalken Bestand

Nummerierung Sparrenfußpunkte

Sparrenfußpunkt defekt

Traufgesims defekt

Traufgesims wurde bereits erneuert







Abgeschnittener Deckenbalken



Deckenbalken und Sparrenfußpunkt mit Fäulnisschäden

Die festgestellten Schäden an der Dach- und Deckenkonstruktion haben ein Ausmaß, das die Standsicherheit des Daches gefährdet.

Die Sparrenfußpunkte zeigen besonders viele Schäden (siehe auch Plan). Die Hölzer haben Fehlstellen und Fäulnisschäden. Einige Deckenbalken und ein Binderbalken waren für den Einbau der Treppe einfach abgeschnitten worden ohne Ersatzkonstruktionen zur Aufnahme des Schubs einzubauen. (Januar 2011)





Brandschaden an Binder und Sparren, Ecke Süd-Ost





Ausgebautes defektes Kranzgesims, bereits ergänztes Gesims

Rückbau Nach des Innenausbaus muss auch ein früherer Brandschaden festgestellt werden, der offensichtlich nicht behoben worden war.

Dieser Brandschaden stellt sich als Zeitdokument von 1945 heraus. Er wurde durch Kriegseinwirkungen hervorgerufen.

Das Kranzgesims ist an einigen Stellen beschädigt, diese werden ausgebaut. Das Gesims war auch in Teilen bereits bei einer früheren Sanierung ausgetauscht worden.

(Januar 2011)







Reparaturarbeiten







Schadhafte Bauteile wurden ausgebaut

Um die Reparaturen an der Konstruktion zu ermöglichen wird das komplette Dachgeschoss endgültig entkernt und der vorhandene Schutt aus den Fehlböden der Deckenkonstruktion ausgeräumt.

(Januar 2011)

An der Dach- und Deckenkonstruktion werden die erforderlichen Reparaturarbeiten ausgeführt. Schadhafte Bauteile werden ausgebaut und ersetzt. Die Reparaturarbeiten werden in Abstimmung mit dem Statiker ausgeführt.

(Januar-Februar 2011)





Reparaturarbeiten am Dachstuhl und an den Deckenbalken





Ersatz schadhafter Bauteile durch neue

Auf Grund der Dauer der Arbeiten am Dachstuhl wird ein Notdach über dem eigentlichen Dach aufgebaut. So kann auch in Wintermonaten den weiter gearbeitet werden.

Die Kehlbalkenlage wird wie geplant mit Mineralfaser gedämmt. Sie bildet die oberste Geschossdecke aus und wird als Dachraum genutzt.

Schadhafte Bauteile werden durch neue ersetzt. **Jedes** Schadensbild erfordert eine eigene Detailplanung. (Januar-Februar 2011)

ADELHOFER STRASSE 10





Die Dachgauben wurden bereits mit Blechverkleidung vorgefertigt und werden als ganzes Stück auf der Baustelle eingebaut. (28.02.2011)

Anlieferung und Einbau der Dachgauben...



... mit anschließendem Richtfest

Zu diesem Anlass gibt es ein Richtfest mit Speis und Trank. (28.02.2011)



Ergänzung des Kranzgesimses



Dachgaube mit eingebautem Fenster





Beginn der Ziegelverlegung auf der eingelatteten Dachfläche

Das Dach wird neu gedeckt mit folgendem Aufbau:

- Innenausbau mit Dampfbremse
- Zwischensparrendämmung in Sparrenebene

Mineralfaser 260mm WLG 035

- Unterdeckplattenschalung Holzfaser 60mm WLG 043
- Unterspannbahn
- Konterlattung
- Lattung
- Ziegeldeckung

Die beschädigten Teile des Kranzgesimses werden ausgebaut und mit neuen Teilen in selber Optik ergänzt. (März 2011)







ADELHOFER STRASSE 10

Innenräume nach Abbruch der Tapeten







Rückbau Verkleidungen, Heizkörpernische

Die Innenarbeiten beginnen mit umfangreichen Rückbau- und Abbruchmaßnahmen.

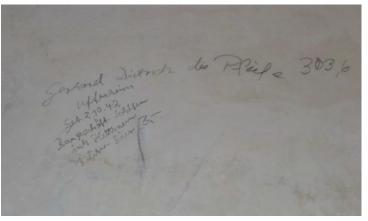
Die vorhandenen Tapeten werden ausgebaut. Darunter sind historische Farbschichten erhalten.

Die bestehenden Verkleidungen zwischen einigen Fenstern sowie in den Heizkörpernischen werden rückgebaut.

Die Aufbauten bestanden aus Gipskartonbauplatten auf Holz-Unterkonstruktion. Zwischen den Platten und dem Mauerwerk bestand ein Luftraum, in dem sich auch Schimmel gebildet hatte.

(Dezember 2010)

ADELHOFER STRASSE 10



Hinter rückgebauter Wandverkleidung

"Gerhard Dietrich die Pfeife" "Uffenheim Geb 3.10.42 Baugeschäft Schäfer inh Hettmer 1 Liter Bier 3,-,,

Bei den Rückbauarbeiten werden auch historische Hinterlassenschaften der damaligen Handwerker gefunden.



Zugemauertes Fenster im OG (Speis)

..1938 Heil Hitler Heil Großdeutschland"

ADELHOFER STRASSE 10





Schlitz für Trinkwasserleitung, Abbruch Schacht





Neuverlegung von Trinkwasser- und Heizungsleitungen

Die Wasser- und Heizungsleitungen im Gebäude waren wie vorher beschrieben in einem sehr schlechten Zustand. Daher war die Neuinstallation in größerem Umfang erforderlich. Die Zuleitungen zu den Heizkörpern werden in den Sockelleisten verlegt. Die Trinkwasserverteilung erfolgt Großteil über die zum bestehenden Schächte. (Januar-Februar 2011)





Zur Verstärkung der Tragkonstruktion waren im Erdund Obergeschoss einige Stahlträger eingebaut worden. Diese sowie die Deckenbalken sich bzw. historische an Putzdecken werden freigelegt. (Februar 2011)

Stahlträger





Verkleidung Stahlträger F30



Verdübelung der Putzdecke

Die Stahlbauteile müssen aus Brandschutzgründen F30 in ummantelt werden.

Die vorhandenen historischen Putzdecken werden zur Stabilisierung in die Deckenkonstruktion gesichert und wieder mit Schilfmatten und Kalkhaarputz ergänzt.

(März 2011)

ADELHOFER STRASSE 10





Im Dachgeschoss kann nach Fertigstellung der Arbeiten an der Dachkonstruktion der Innenausbau erfolgen. Sämtliche Einbauten sind abgebrochen und die Fehlböden vom Schutt beräumt. (Februar 2011)

DG ohne Innenausbau



Ausgleich Dachboden



Neue Treppenöffnung

Auf den Deckenbalken soll ein ebener Boden mit Trockenestrich erstellt werden. Dazu müssen zunächst die Deckenbalken ausgeglichen werden, was durch das Auslegen von Unterleghölzern vorbereitet wird.

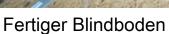
Die neue Treppenöffnung ist bereits ablesbar. (März 2011)





Fehlböden mit Lehmsteinen ausmauern







Die Fehlböden werden auf die Höhe der Unterleghölzer mit Strohlehmsteinen ausgemauert um den Schallschutz der Decke zu gewährleisten.

Dieses Material kommt den vorhandenen Windelböden aus Strohlehm und Wickelstaken am nächsten.

(März 2011)

ADELHOFER STRASSE 10

Nach dem Ausmauern der Fehlböden wird ein ebener Blindboden aus OSB-Platten erstellt. Auf diesen kann später ein Trockenestrich aus Gips-Trittschallfaserplatten mit dämmung aufgebracht werden. (März 2011)

ADELHOFER STRASSE 10

## **BAUPHASE - INNENARBEITEN**





Auf den Blindboden wird die Ständerkonstruktion der Abseitenwände und Trennwände gestellt. Das Dachgeschoss erhält einen komplett neuen Grundriss. (März 2011)

Konstruktion Abseitenwand





Verlegung Leitungen Lüftungsanlage

Hinter der Abseitenwand werden die Leitungen für die Lüftungsanlage und die Elektroinstallation verlegt. (April 2011)

ADELHOFER STRASSE 10



Innenputzarbeiten



Parkett nach dem Abschleifen



Decke mit Stuckfries

Im Erd- und Obergeschoss werden nach Verlegung der Elektro- und Sanitärleitungen die Innenputzarbeiten ausgeführt. Unter den inzwischen ausgebauten abgehängten Decken teilweise Stuckfriese waren vorhanden. Diese können durch den Verzicht einer abgehängten Decke in einigen Räumen erhalten bleiben, müssen jedoch zu großen Teilen aufgrund von Schäden ergänzt werden.

Die Innenräume der Wohngeschosse werden im Mai fertiggestellt. (Mai 2011)





Im Dachgeschoss werden die Fliesen- und Sanitärarbeiten im Bad fertiggestellt. (Mai 2011)

Bad im DG





Trockenestrich Auf dem im Dachgeschoss wird eine Linoleumboden verlegt. Als Farbe wurde ein mittleres Grau gewählt. (Mai 2011)

Neuer Bodenbelag im DG







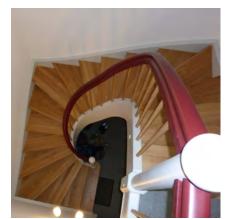
ADELHOFER STRASSE 10

Treppen werden neuen wieder in Holz erstellt. Die einzelnen Bauteile werden im Werk vorgefertigt und vor Ort zusammengebaut. (Mai 2011)

Einbau Treppe EG-OG







Einbau Treppe OG-DG





Essdiele im OG und Bad im DG





T30-Tür und Amtszimmer im EG

Das Ober- und Dachgeschoss werden Ende Mai 2011 bezogen.

ADELHOFER STRASSE 10

Im Erdgeschoss werden noch die Putzarbeiten fertiggestellt, die Parkettböden abgeschliffen und die Küchenzeile eingebaut.

Der Einbau der Innentüren ist schließlich eine der letzten Arbeiten im Gebäude.

Die Flurtüren im Erdgeschoss werden als Brandschutztüren (T30) ausgeführt. (Juni 2011)

Das Erdgeschoss wird im Juli 2011 wieder bezogen.

MARTIN HAHN

# BAUENDE **AUGUST 2011**

### **BRANDSCHUTZ - RETTUNGSÜBUNG**







ADELHOFER STRASSE 10

Feuerwehrübung: Rettung der Bewohner aus dem Dachgeschoss







Anschließender Imbiss

Da auf eine zweite Treppe verzichtet wurde führt der zweite Rettungsweg aus dem Dachgeschoss über die Fenster der Dachgauben.

Diese liegen gemäß der Bayerischen Bauordnung eigentlich zu hoch, in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr wurde dies dennoch als Ausnahmeregelung durch das Landratsamt genehmigt.

Es musste iedoch eine Rettungsübung durch die Feuerwehr durchgeführt werden, die das Funktionieren dieses Rettungswegs bestätigt. Die Übung wurde durch einige Zuschauer begleitet und nach erfolgreichem Abschluss mit einem Imbiss gefeiert.

Damit kann auch das Wohngeschoss offiziell bezogen werden.

(Juli 2011)

#### **BETEILIGTE AM BAU - PLANUNG**

ADELHOFER STRASSE 10

| Uffenheim   | Bauherrschaft  |
|---|--|
| W. Baude, Ochsenfurt M. Eckert, München IB Geuder, Uffenheim AB Hahn, Uffenheim IB Hußenöder & Merz, Würzburg IB Kluge, Eichstätt IB Rassek, Würzburg | Historische Befunduntersuchung Erstellung des Brandschutzkonzepts Fachplanung Elektro, Telekommunikation Planung und Bauleitung Tragwerksplanung, SiGeKo Fachplanung Heizung, Lüftung, Sanitär Prüfung des Brandschutzkonzepts |

#### BETEILIGTE AM BAU - AUSFÜHRUNG

Fa. Gräbner, Uffenheim Schlosserarbeiten

Fa. Gundel & Geisendörfer, M. Nordh. Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärarbeiten

Fa. Hartmann, Iphofen Zimmererarbeiten

Fa. Hoffmann, Obernbreit Putz- und Malerarbeiten außen und innen

Fa. Ingrisch, Welbhausen Fliesenarbeiten

Fa. Jungwirth, Gunzenhausen Schreinerarbeiten Treppen

Fa. Krenn, Martinsheim Schreinerarbeiten Fenster, Fensterläden,

Innentüren

Fa. Lenhart, Uffenheim Trockenbauarbeiten

Fa. Mammen, Ergersheim Parkettarbeiten

Fa. NecoTek, Uffenheim Elektroinstallationsarbeiten

Fa. Patzelt, Petersaurach Gerüstbau

Fa. Rabenstein, Burghaslach Dachdeckerarbeiten, Spenglerarbeiten

Fa. Pfannenstiel, Schwabach Blitzschutzarbeiten

Fa. Sack, Marktbreit Steinrestauratorische Arbeiten

Fa. Schmidt, Adelshofen Schreinerarbeiten Außentüren, Windfangelemente

Fa. Schüller, Herrieden Schreinerarbeiten Teeküche

Fa. Veh, Markt Nordheim Bodenbelagsarbeiten

Fa. Wüst, Neusitz-Schweinsdorf Maurerarbeiten, Außenanlagen Fa. Zellesmühle, Weigenheim Landschaftsgärtnerische Arbeiten

ADELHOFER STRASSE 10

## BESTAND NACH SANIERUNG

#### **BESTAND NACH SANIERUNG - FASSADEN**

ADELHOFER STRASSE 10



Westfassade (Eingangsseite)



Nordfassade



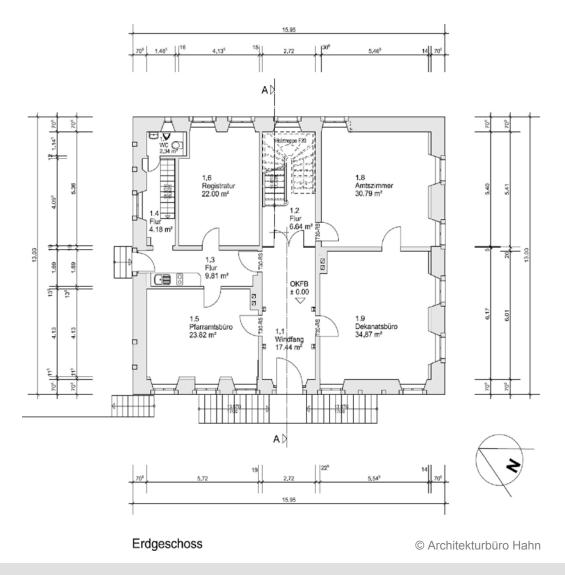
Ostfassade



Südfassade

Nach der Sanierung steht das Dekanatsgebäude repräsentativ im historischen Innenstadtgefüge von Uffenheim. Die Gliederung mit den roten Fensterläden sorgt für ein prägendes Erscheinungsbild.

#### BESTAND NACH SANIERUNG - GRUNDRISS EG



#### BESTAND NACH SANIERUNG - INNENRÄUME EG



**Amtszimmer** 



Flur mit Fachwerkwand



Windfang / Flurbereich

Im Erdgeschoss hat sich die Raumaufteilung nicht verändert, es befindet sich dort nach wie vor der Amtsbereich mit den Räumen

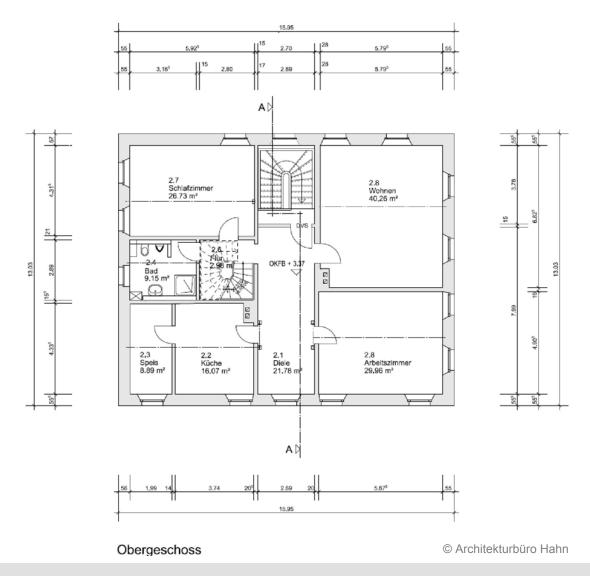
- Sekretariat

ADELHOFER STRASSE 10

- Amtszimmer
- Dekanatsbüro
- Registratur
- Teeküche im Flur
- WC und Erschließung.

Durch den Einbau eines neuen Windfangelements näher zur Treppe hin verlegt wird der Amtsbereich vom Privatbereich abgetrennt.

#### BESTAND NACH SANIERUNG - GRUNDRISS OG



#### BESTAND NACH SANIERUNG - INNENRÄUME OG



Wohnungseingang



Bad



Flur mit Essraum



Arbeitszimmer

Auch im 1. Obergeschoss ist die Raumaufteilung der Wohnung weitgehend unverändert mit

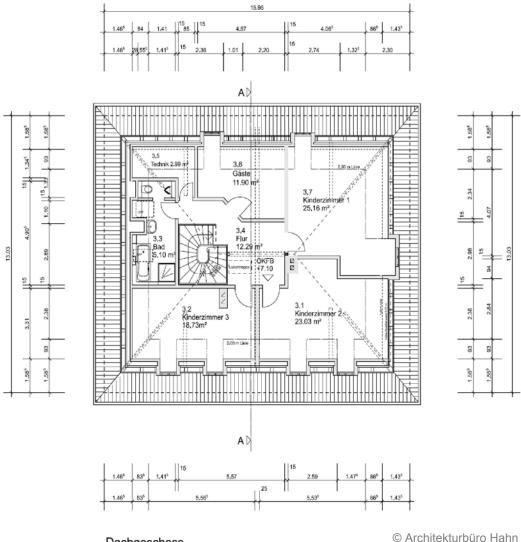
- Wohnzimmer
- Arbeitszimmer
- Schlafzimmer
- Küche, Speis
- Bad

ADELHOFER STRASSE 10

- Essraum im Flur
- Erschließung.

Aufgrund des Einbaus der Treppe Dachgeschoss zum musste das vorhandene Bad neu gestaltet werden.

#### BESTAND NACH SANIERUNG - GRUNDRISS DG



Dachgeschoss

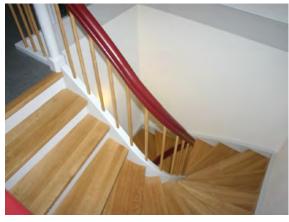
#### BESTAND NACH SANIERUNG - INNENRÄUME DG



Kinderzimmer Südseite



Bad mit WC und Dusche



Treppe zum DG



Lichtkamin

Die Räume im Dachgeschoss wurden völlig neu aufgeteilt, hier befinden sich

- 3 Kinderzimmer
- Gästezimmer
- Technikraum
- Bad

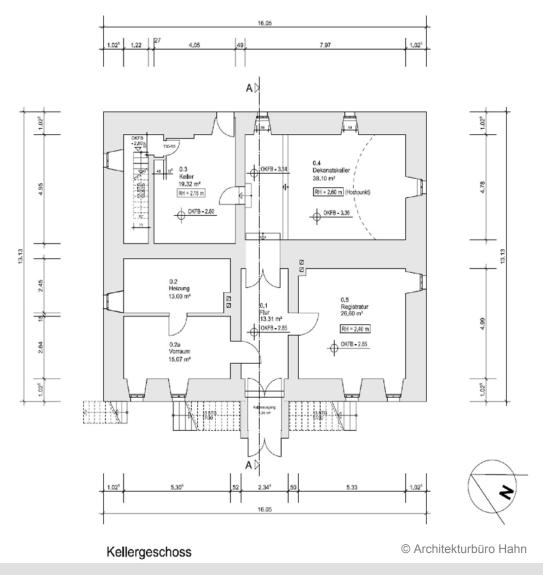
ADELHOFER STRASSE 10

- Erschließung.

Der Spitzboden ist über eine Bodentreppe zugänglich und kann als Abstellfläche genutzt werden

Zur Belichtung des fensterlosen Flurbereichs wurde ein Lichtkamin eingebaut, der den Raum indirekt mit Tageslicht versorgt.

#### BESTAND NACH SANIERUNG - GRUNDRISS KG





Gewölbekeller

Das Kellergeschoss wird nach wie vor sowohl für den Privat- als auch den Amtsbereich genutzt mit den Räumen

- Kellerraum

ADELHOFER STRASSE 10

- Dekanatskeller (Gruppenraum)
- Registratur
- Heizungskeller mit Vorraum
- Erschließung.

### BESTAND NACH SANIERUNG - AUSSENANLAGEN



Eingangsweg mit Pflanzbereich



Außentüre zum Keller



**Detail Pflasterung** 



Eingangstreppe

Die Außenanlagen wurden neu gestaltet. Um eine erneute Verwilderung im Eingangsbereich zukünftig zu verhindern wurden Kiesbeete angelegt, in die einzelne Pflanzen gesetzt sind.

Die Außentüren wurden erneuert und die Eingangstreppe renoviert.

MARTIN HAHN

## KOSTEN

#### **KOSTEN**

Kostenschätzung: 660.000,00 €

Kostenfeststellung: 928.831,80 €

Kostenschätzung vom 11.11.2010

Kostenfeststellung vom 28.11.2012

Zuschüsse: 15.000,00€

Städtebauförderung

ADELHOFER STRASSE 10

Ausführliche Mehrkostenbegründung siehe Schreiben vom 22.08.2011 Mehrkosten soweit gesondert erfassbar:

Brandschutz-Verbesserung: 44.031,87 €

Sanierung Schäden am Dachstuhl: 113.238,05 €

74.252,46 € X Denkmalpflegerische Arbeiten:

ADELHOFER STRASSE 10



ADELHOFER STRASSE 10

Diese Dokumentation hofft einen kleinen Überblick über die Sanierung des Dekanatsgebäudes in Uffenheim zu geben. Die Bilder und Beschreibungen sind nicht erschöpfend. Es liegen uns über 900 Fotos und zahlreiche ergänzende Unterlagen vor, die hier nicht alle wiedergegeben werden können.

Diese Dokumentation mit allen Inhalten (wie Fotos, Plänen etc.) ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weitergabe oder Veröffentlichung ohne Einverständnis der Verfassers ist nicht zulässig.

#### Verfasser:



Erstellungsdatum: 30.11.2012