Ehemaliges Gutshaus

http://www.bauforschung-bw.de/objekt/id/147367345910/

ID: 147367345910 **Datum:** 13.07.2016 **Datenbestand:** Bauforschung und Restaurierung

Objektdaten

Straße:	Maisenhälder Straße
Hausnummer:	1
Postleitzahl:	74219
Stadt-Teilort:	Möckmühl
Regierungsbezirk:	Stuttgart
Kreis:	Heilbronn (Landkreis)
Gemeinde:	Möckmühl
Wohnplatz:	Züttlingen
Wohnplatzschlüssel:	8125063023
Flurstücknummer:	1723
Historischer Straßenname:	*keiner*
Historische Gebäudenummer:	*keine*
Geo-Koordinaten:	49,3011° nördliche Breite, 9,3591° östliche Länge

Lage des Wohnplatzes

Fotos

Bildbeschreibung:
Nordostansicht vor der Instandsetzung

Abbildungsnachweis:
Gerd Schäfer

Bildbeschreibung:
Eingangsbereich auf der Ostseite mit der Inschrift 1818

Abbildungsnachweis:
Gerd Schäfer

Bildbeschreibung:
Nordostansicht nach der Instansetzung

Abbildungsnachweis:
Gerd Schäfer

Objektbeziehungen

- *keine*

Umbauzuordnung

- *keine*

Bauphasen

Kurzbeschreibung der Bau-/Objektgeschichte bzw. Baugestaltungs- und Restaurierungsphasen:

Es handelt sich um das Gutshaus der Hofanlage Maisenhälden. Eine Datierung im Sandsteinsturz über der Haustür nennt 1818 (i) als Baujahr. Es darf allerdings davon ausgegangen werden, dass es auch noch Vorgängerstrukturen gab. Nach Art des Abbundes dürfte das Dachwerk und das Obergeschoss zwischen 1775 und 1825 entstanden sein. In der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden im Inneren Veränderungen/ Ergänzungen vollzogen. 2013/ 14 wurde das Gebäude umfangreich renoviert.

1. Bauphase:
(1775 - 1825)

Nach Art des Abbundes dürfte das Dachwerk und das Obergeschoss zwischen 1775 und 1825 entstanden sein.

Die auffallende Wandstärke der Erdgeschossmauern und die Lage und Bauart des Kellers hingegen sprechen dafür, dass diese Baubereiche auch noch von Vorgängerstrukturen (1) stammen können.
Spätestens um 1820 war dieses Gebäude in der bis heute erhaltenen äußeren Form.
Eine Datierung im Sandsteinsturz über der Haustür nennt 1818.

Betroffene Gebäudeteile:	• Erdgeschoss
Lagedetail:	• Siedlung • Dorf
Bauwerkstyp:	• Wohnbauten • Wohnhaus
2. Bauphase: (1950 - 2000)	Im Innern wurden in der 2. Hälfte des 20. Jh. teils erhebliche Eingriffe umgesetzt. Die Grundrisse sind hier in der südlichen Partie beider Etagen verändert/ ergänzt worden. Auch die Treppenanlage vom EG zum OG wurde erneuert und entspricht nicht mehr den ursprünglichen Verhältnissen.
Betroffene Gebäudeteile:	*keine*
3. Bauphase: (2013 - 2014)	In den Jahren 2013 und 2014 wurden umfangreiche Renovierungsmaßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung vorgenommen: Das Dach wurde neu gedeckt, die Dachkonstruktion saniert. Eine Geschossflächendämmung (betretbar) wurde eingebaut. Die Fassade wurde mit atmungsaktiven Kalkputzaufbauten generalsaniert. Dabei wurden schadhafte Sandsteingewände instand gesetzt. Der gesamte Fensterbestand wurde erneuert. Es wurden Holzverbundfenster mit Sprossenteilung eingebaut. Eine neue, thermisch getrennte Eichenholzhaustüre wurde eingebaut. Im Inneren wurde das EG elektrisch saniert. Es erfolgte der Einbau einer WW-Zentralheizung im Sockelleisten-Aufputz-System. Diese wird im Winter von einem exklusiven Feststoff- Heizherd in der EG-Küche gespeist, im Sommer über eine Pufferspeicheranlage, die über Solarzellen auf dem Nebengebäude arbeitet. Ehemalige Verkleidungen an den Wänden wurden vollständig entfernt und mit einem Kalk-Grundputz versehen. Derzeit befindet sich das EG in einem Rohzustand. Entscheidungen bzgl. des endgültigen Wandputzes müssen ebenso getroffen werden wie über Fußbodenbeläge.
Betroffene Gebäudeteile:	*keine*

Besitzer:in

keine Angaben

Zugeordnete Dokumentationen

keine

Beschreibung

Umgebung, Lage:	Maisenhälden zeichnet sich durch eine exponierte Einzelhoflage aus, Stiftungseigene Acker- und Grünlandflächen liegen arrondiert.
Lagedetail:	• Siedlung • Dorf
Bauwerkstyp:	• Wohnbauten

	• Wohnhaus
Baukörper/Objektform (Kurzbeschreibung):	Bei dem 19 x 11 m großen Gebäude handelt es sich um einen stattlichen zweigeschossigen Halbwalmdachbau mit Stuckkehlen im Inneren. Im Erdgeschoss besteht es aus ca. 60 cm starkem Bruchsteinmauerwerk. Die Fenster und die Eingangstür besitzen Sandsteingewände. Das Obergeschoss besteht aus beidseitig verputzten Holzfachwerkwänden mit Bruchsteinausmauerungen. Unter der nördlichen Hauspartie liegt ein Gewölbekeller (Scheitelrichtung quer zum Dachfirst). Das Satteldach (Firstrichtung Nord-Süd) wird von einem liegenden Dachwerk mit vier Innen-Bundachsen getragen und ist aus Fi/Ta-Holz abgezimmert, wobei auch einige zweitverwendete Einzelteile eingesetzt worden sind.
Innerer Aufbau/Grundriss/ Zonierung:	Im EG befinden sich die große Küche, verschiedene Wirtschaftsräume, ein Gäste-WC sowie zwei große Zimmer. Ein Zimmer verfügt über ein Waschbecken. Ein eigenes Bad ist im EG (bislang) nicht vorhanden. Im OG befinden sich insgesamt 5 große Räume sowie eine geräumige Diele. Erwähnenswert ist der historische Parkettboden im Wohnzimmer. Bei zwei Räumen wurde seitens des Mieters mit der Sanierung begonnen: Elektrik, Wände, Durchbruch. Die anderen Räume erfordern eine Renovierung (aus optischen Gründen). Je Etage ist von einer Fläche von rund 180 qm auszugehen. Im EG entfallen darauf jedoch einige nicht zu Wohnzwecken nutzbare Wirtschaftsräume. Als gesamte Wohnfläche sei das Haus mit rund 300 qm anzugeben. Der Gewölbekeller ist aufgrund seiner für die Bauweise der Gebäude typische Feuchtigkeit wenig nutzbar. Das unausgebaute Dach ist betretbar und bietet enorm viel Raum zum Unterstellen.
Vorgefundener Zustand (z.B. Schäden, Vorzustand):	Vor der Sanierung 2013/ 14: Einige Fensteröffnungen im Obergeschoss an der Hofseite wurden bereits vor Jahrzehnten ohne Rücksicht auf die Fachwerkkonstruktion und die ursprüngliche Gliederung der Fassaden eingesetzt. Gravierend und in physikalischer Hinsicht schädlich für das Objekt, war der Einsatz aggressiver Zementmischungen für Außenputzaufbauten in den vergangenen 60 Jahren, durch welche besonders die Sandsteingewände an Fenstern und Außentüren in den Erdgeschosspartien teils erheblich leiden. Letztlich erhielt das Objekt eine allseitige Fassadenverschalung aus Zementfaserplatten, hinter welchen als relativ wirkungsloser „Versuch einer Wärmedämmung“, dünne Styroporplatten lose eingestellt sind. Die erst jüngst im 1. OG eingebauten Fenster aus Kunststoff sind in handwerklicher Hinsicht derart schlecht eingebaut, dass von Zug- und Wasserdichtheit der neuen Elemente nicht gesprochen werden kann. Daneben fehlen diesen neuen, aus normierten Formaten mit Anpassstücken äußerst mangelhaft eingesetzten Fenstern durchweg die Innensimsen, was den Wohnräumen einen bleibenden Baustellencharakter verleiht Im EG finden sich noch einflügelige Fenster aus der Mitte des 20. Jh., welche z.T. erhebliche Reparaturfälligkeiten anzeigen. Die letzte größere „Generalmaßnahme“ im Objekt dürfte in den

	späten 1960er/ frühen 1970er Jahren mit dem Einbau neuer Innentüren und Innenoberflächen/ der Überformung älterer Elemente geschehen sein. Die thermisch nicht getrennte Aluminium-Haustür und die zwischenzeitlich ebenfalls baufällig gewordenen Fenster im Erdgeschoss zeigen diese Modernisierung auch nach außen an. Das Hauptproblem des Objekts aber ist die Dachdeckung, da hier die Nägel der wohl um die 60- 80 Jahre alten Lattung abgerostet sind, so dass die Latten partieweise ins Rutschen geraten und immer wieder für Wassereinbrüche sorgen. Die Ziegeldeckung besteht aus maschinell gefertigten Biberschwanzziegeln, die vermutlich um 1950/ 60 hier eingebaut worden sind und das Ende ihrer Standzeit erreicht haben, wie die absandenden Partien an den Innenseiten anzeigen. Die Dachkonstruktion selbst zeigt keine wesentlichen Mängel. Spuren einer einstigen Holzschädlingsbekämpfung sind erkennbar, das damals eingesetzte Holzschutzmittel allerdings ist nicht zu eruieren. In überschaubaren Kleinpartien ist Neubefall (anobium punctatum) erkennbar. An der westlichen Traufpartie und an den Profilgesimsen über den Obergeschossfassaden allerdings sind Moderstellen an Deckenbalken/ Sparrenfüßen und den Simsbalken zu erkennen, welche bald repariert werden sollten, um potenzierende Schadensausbreitungen zu vermeiden. Die Dachentwässerung aus Zinkblechrinnen zeigt teilweise Rostflecken.
Bestand/Ausstattung:	*keine Angaben*

Konstruktionen

Konstruktionsdetail:	• Mischbau
	  • Obergeschoss(e) aus Holz
	  • Steinbau mit Gebäudeteilen aus Holz
	• Dachform
	  • Satteldach mit Halbwalm-/Zweidrittelwalm

Konstruktion/Material:	*keine Angaben*