

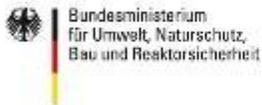
Nidda packt es an!

Ein Überblick zum Sanierungsstand des Drei-Giebel-Hauses aus dem 17. Jh. in der Altstadt von Nidda

Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen

Gemeinsames Treffen der Regionalforen Rhein-Main-Taunus und Mittelhessen
23. Mai 2017, Bürgerhaus Nidda

Im Auftrag des:

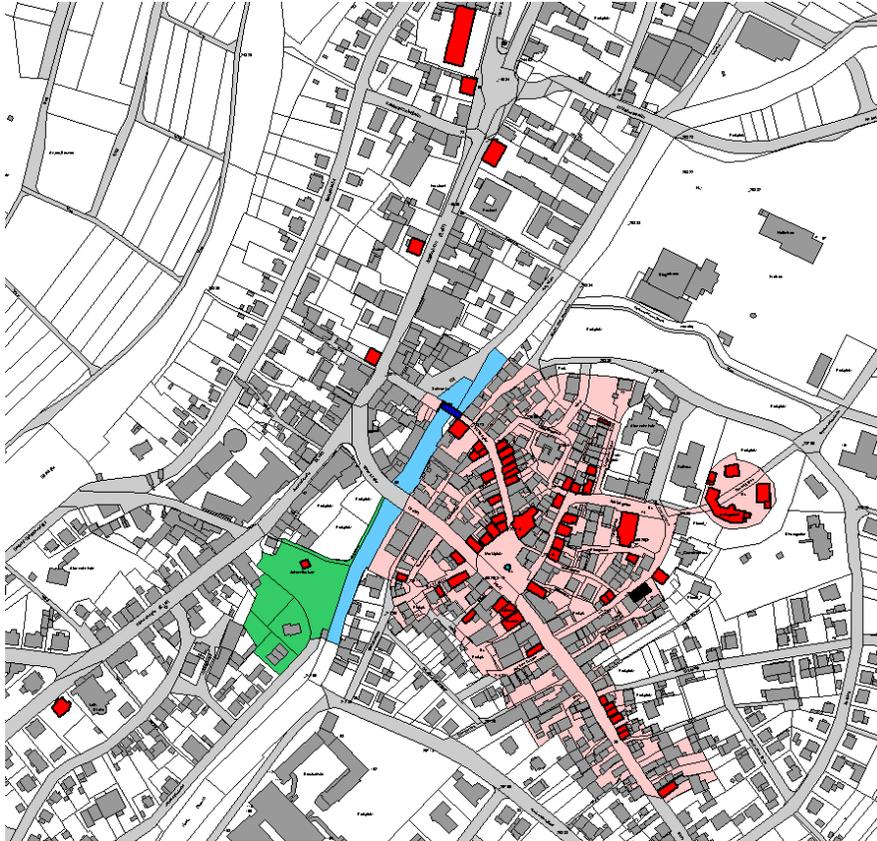


Kurzabriss: Geschichte Niddas



- 1200-Jahr-Feier in 2017
- Hochmittelalterliche Wasserburg (um 1100); Grafen von Nidda, ab dem 13. Jh. Nachfolger Grafen von Ziegenhain
- Wirtschaftlich durch Markt, Handwerker und Ackerbürger geprägt; Papierherstellung in der Region Tradition seit 1149 („Obere Waltsmytte“), Stadtrechte seit 1311.
- 1605: Übergang in die Herrschaft von Hessen-Darmstadt; (kurzweiliger) wirtschaftlicher Aufschwung, der sich auch in der Stadtentwicklung niederschlägt: Neubau der Stadtkirche, Erneuerung der Burg, massive Steinbrücke über die Nidda

Kurzabriss: Geschichte Niddas



- Im 17. Jh. entstanden ebenfalls eine ganze Reihe repräsentativer und aufwändiger Fachwerkbauten
- Beispiele: das Drei-Giebel-Haus um 1603 oder das Stadtwirtshaus „Zum Goldenen Stern“ 1632 (heute Heimatmuseum)
- Charakteristika der Fachwerkgebäude:
 - Giebelständig, zweigeschossig
 - Besonderheit: Überhohes Erdgeschoss mit Halle in Ständerbauweise, teilweise (später) niedrigere Zwischengeschosse eingeschoben
 - Wohngeschoss sitzt in Rähmbauweise auf der Halle

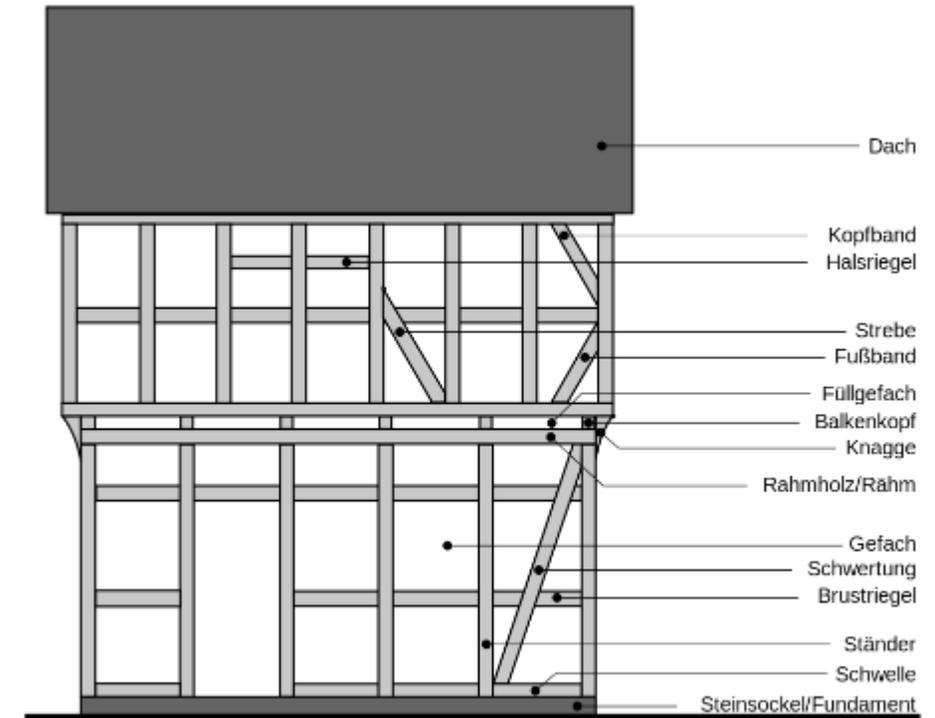
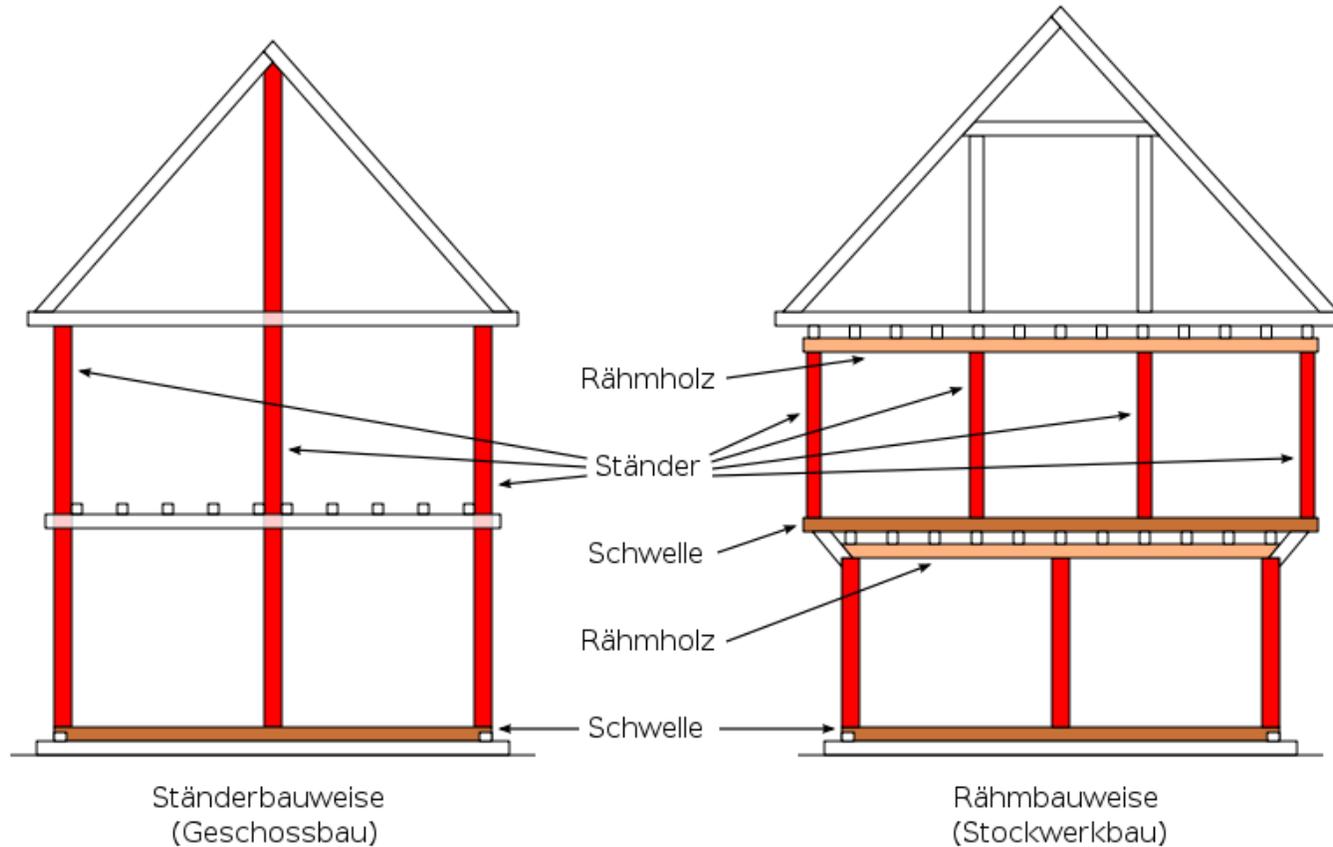
Quelle: Landesamt für Denkmalpflege

Im Auftrag von:

Fachwerk: Ständer- und Rähmbauweise

Mittelalterliche Ständerbauweise im Vergleich zur Rähmbauweise

Schematische Darstellung von Elementen des Fachwerks:



Quelle: Wikipedia (Rähmbauweise)

Das Drei-Giebel-Haus



- **Bauphase 1 (1603 – 1605):** Errichtung als zweigeschossiger Fachwerkwohnbau mit Bruchsteinkellergeschoss; dreizoniger Grundriss mit mittig liegendem Eingang, ein hohes Satteldach
- **Bauphase 2 (um 1675):** Umfassender Umbau, Teilung des Gebäudes durch das Einfügen von Mittelwänden:
 - Veränderungen im Grundriss, insb. der Obergeschosse
 - Im Dach werden die zwei bzw. drei ersten Gespärre des Dachwerks zur Mühlgasse hin entfernt und durch **zwei getrennte Giebel** ersetzt.
 - Doppelhaushälften erhalten neue Decken zwischen Keller und **Erdgeschoss auf unterschiedlichem Niveau.**

Das Drei-Giebel-Haus



- **Bauphase 3 (um 1770):** Ein kleines Wohnhaus wird im südöstlichen Hof möglicherweise als Altenteil errichtet (Mühlstraße 13)
- **Bauphase 4 (um 1800):** Im nordöstlichen Hof entsteht im Anschluss an Hausteil Nr. 15 ein großer Anbau aus zweitverwerteten Bauteilen
- **Bauphase 5 (1900 - 1910):** Ein Zwischenbau zur Anbindung des kleinen Wohnhauses entsteht

Das Drei-Giebel-Haus



- **Bauphase 6 (1950-1980):** In beiden Gebäude-
teilen werden in Erd- und Obergeschoss
verschiedene Zwischenwände eingebracht, um
Badezimmer unterzubringen.
- Von Beginn an besonderes Interesse für das
Gebäude im Rahmen der **1972 begonnenen
Altstadtsanierung**
- Stadt erwirbt Haushälfte Nr. 15, Nr. 13 bleibt in
Privatbesitz, lange keine Verkaufsbereitschaft
- Seit 1993 verschiedene **Anläufe zur Veräußerung**
der stadteigenen Haushälfte mit dem Hinweis,
auch Nr. 13 miterwerben zu können.

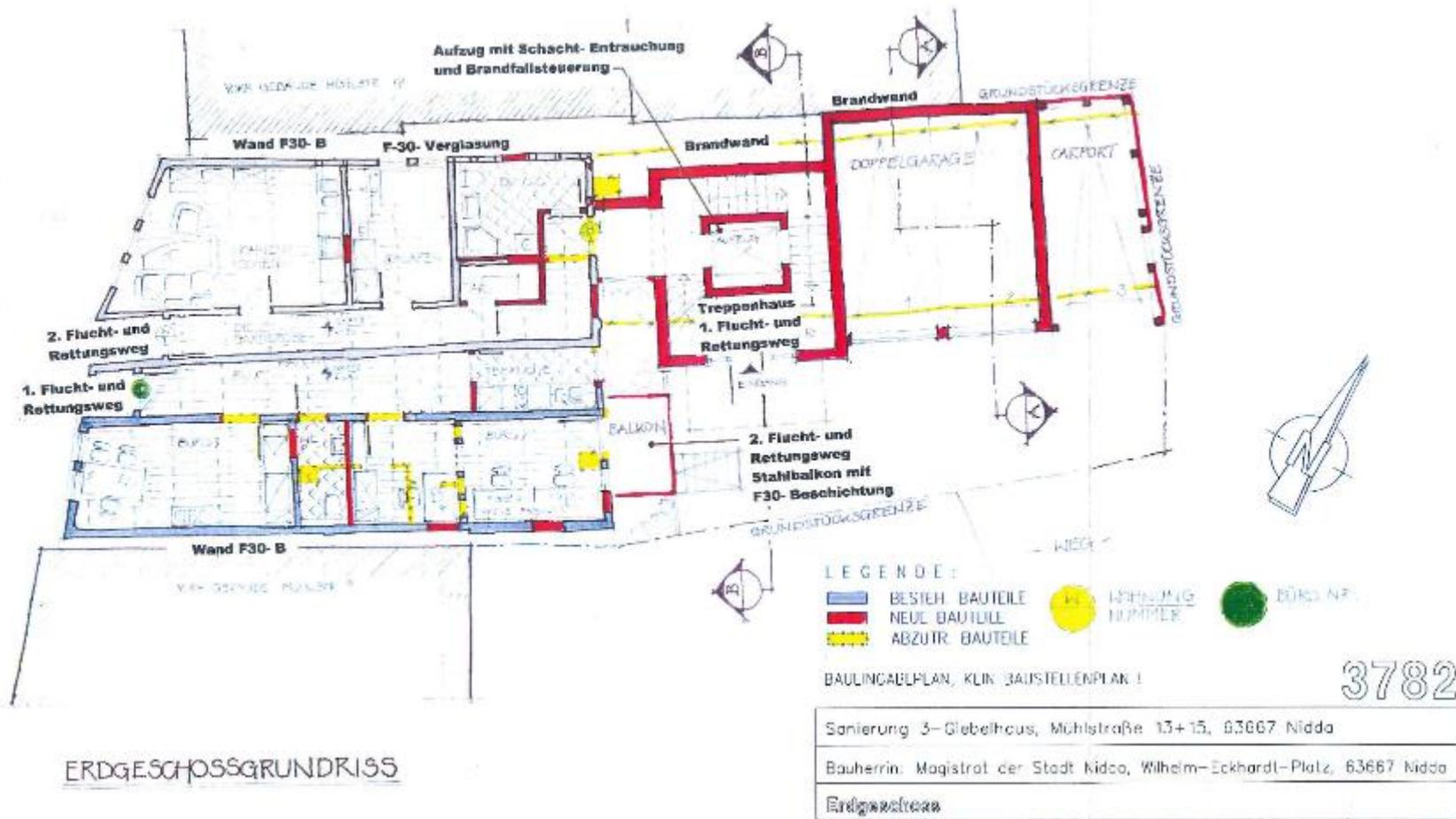
Erhalten – wie und was?

- Kaufinteressenten möchten Erdgeschoss wieder auf **Straßenniveau** verlegen, um eine Nutzung als Ladenlokal zu ermöglichen.
- **Denkmalpflege** wird eingeschaltet und fordert eine **bauhistorische und restauratorische Untersuchung** sowie eine Schadenskartierung; Fazit: „Der weitere Umgang [...] sollte unter **größtmöglicher Schonung der historischen Bausubstanz** erfolgen.“
- Denkmalpflege stimmt der **Vereinigung beider Haushälften** zu, **nicht aber einer Tieferlegung** des Erdgeschosses; Nutzung für den Einzelhandel eher unwahrscheinlich; Wohnen, Büro, Gastronomie?

Sanierung des Drei-Giebel-Hauses

- Ende **2012** beschließt die STVV, das Gebäude zu sanieren; Stadt seit 2006 Eigentümerin beider Hälften.
- Die **denkmalpflegerischen und denkmalschutzrechtlichen Bedenken** bzgl. **eines Abbruchs der Anbauten** werden zurückgestellt, wenn dadurch die Sanierung des Vorderhauses sichergestellt werden kann.
- **Planung** sieht vier Wohnungen und ein Büro (Erdgeschoss Nr. 13) vor; Reduzierung von Barrieren soll altersfreundliches Wohnen ermöglichen.
- **Herausforderung:** Zahlreiche Bauschäden aufgrund unterlassener Instandhaltungsarbeiten; Geschosshöhe im Erdgeschoss Nr. 15; kein oder wenig Tageslicht/seitliche Fenster im hinteren Gebäudeabschnitt, Brandschutzauflagen, Fenster müssen verschlossen bleiben; so gut wie keine rechten Winkel und lotrechten Wände; Sanierungskosten: 980.000 €

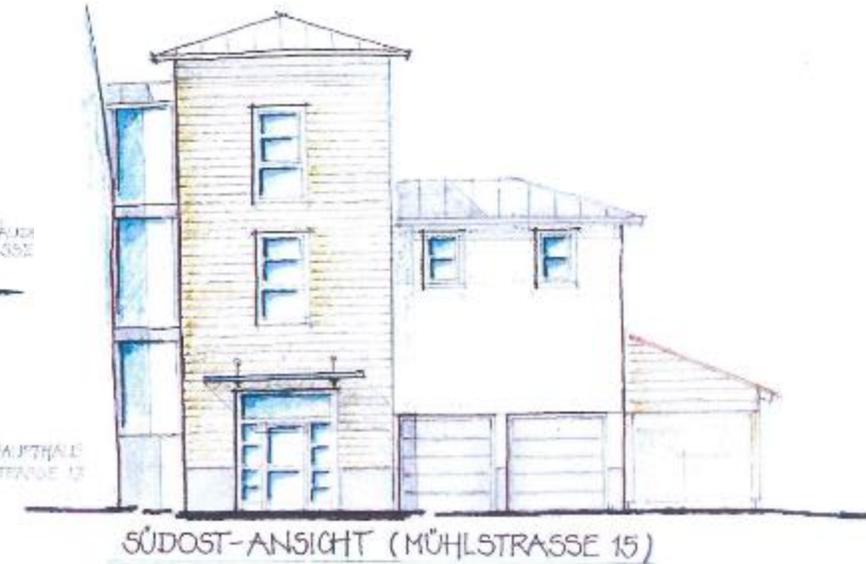
Sanierung des Drei-Giebel-Hauses



– Garagen, Treppenhaus, Aufzug und Abstellräume im neuen Anbau

– Zugang zu den Wohnungen erfolgt über den Hof

Sanierung des Drei-Giebel-Hauses



Sanierung des Drei-Giebel-Hauses



Sanierung des Drei-Giebel-Hauses: der Dachstuhl



Sanierung des Drei-Giebel-Hauses: der Dachstuhl

- Im Zuge der Dachsanierung 2014/15 und vor Beginn des Innenausbaus wird die **Baufälligkeit des Dachstuhls** festgestellt.
- Abriss als günstigste Alternative; **Veto der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises** sowie vom **Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden**: Abriss ausgeschlossen. Vollsanierung aufgrund der Finanzlage schwierig.
- **Kompromiss**: Das Planungsbüro schlägt vor, den Dachstuhl nur soweit zu sanieren, dass er nicht einsturzgefährdet ist, und für das Dach eine **zweite Konstruktion in die Zwischenräume** zu bauen. Kosten halten sich einigermaßen im Rahmen.

Energetische Aspekte

- Dämmung unter der Schieferverkleidung im Obergeschoss
- Ausfachung mit Lehm-Stroh-Ziegelsteinen, wo Stakung aus Lehm und Stroh marode ist; Breite allerdings nur 11 cm
- Dämmputz innen, ca. 3-4 cm; mehr nicht möglich, da Taupunkt sonst innerhalb der Wand liegt; Dämmung außen nicht möglich (Denkmalschutz, Brandschutz zu den Nachbarn)
- Dach mit Zwischensparrendämmung, Mineralwolle (EnEV gerecht)
- Neue Fenster, wärmeisoliert, U-Werte Glas von $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Neuer Heizkessel; Gas-Brennwertgerät mit 45 kW (ca. 160 W/m^2)

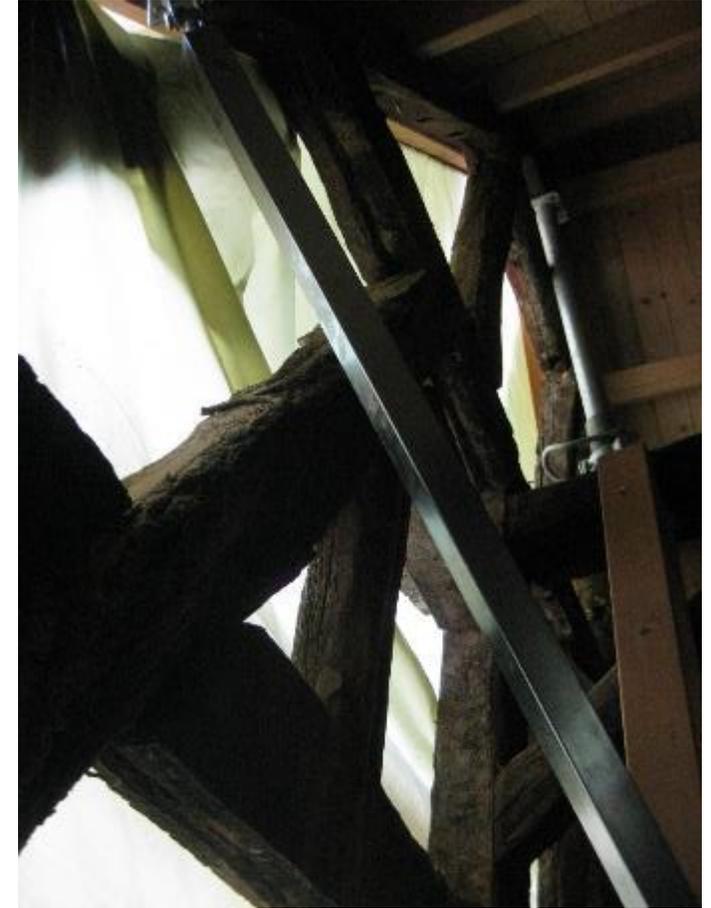
Impressionen



Impressionen



Impressionen



Impressionen



Impressionen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Interkommunales Klimaschutzmanagement der Städte Nidda und Schotten

Peter Glasstetter

Magistrat der Stadt Nidda
Wilhelm-Eckardt-Platz
63667 Nidda
p.glasstetter@nidda.de
06043 / 8006-263

Magistrat der Stadt Schotten
Vogelsbergstraße 184
63679 Schotten
p.glasstetter@schotten.de
06044 / 66-48