

**HAUSFORSCHUNG & BAUAUFNAHME**  
**ARMIN SEIDEL DIPL. ING.**  
Kirchstr.1 73760 Ostfildern  
TEL 0711/348 28 80

**ALTSTADTSTRASSE 23**  
**EPPINGEN**

BAUHISTORISCHE UNTERSUCHUNG

**VORBERICHT**

Ostfildern, Juni 2010

## Zur Aufgabenstellung

Das seit längerem leer stehende und in keinem guten Zustand befindliche Gebäude soll bald saniert und wieder nutzbar gemacht werden. Da es sich im alten Ortskern Eppingens befindet und Baumerkmale besitzt, die seine Entstehungszeit auf mindestens das frühe 17. Jahrhundert schätzen lassen, wurde von der Stadt Eppingen und vom Regierungspräsidium Stuttgart (Ehemaliges Landesdenkmalamt) die Empfehlung für eine bauhistorische Untersuchung gegeben. Die Untersuchung enthält eine Bauaufnahme der Genauigkeit 2, eine Befunderhebung mit Sondagen vor Ort, die Baubeschreibung mit Fotodokumentation und eine dendrochronologische Untersuchung.

Im folgenden werden die Ergebnisse zusammengefasst und für die rasche Aneignung des Gebäudes ein Überblick gegeben. Die ausführliche Dokumentation der Befunde folgt. Die in diesem Bericht beigefügten Pläne sind nicht maßstabsgerecht. Im Anhang sind die Befundpläne im PDF-Format im Maßstab 1:100 beigefügt.

## Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Proben für die dendrochronologische Untersuchung wurden aus allen Geschossen des Gebäudes entnommen (außer Keller). Sechs Hölzer aus dem Gebäude sind dendrochronologisch auf den Zeitraum 1530 – 1571 datiert. Davon hat ein Holz eine Waldkante, die auf den Winter 1557/58 datiert. Damit ist das Baujahr des Gebäudes **1558**.

Das Gebäude ist an zwei Seiten von der Nachbarbebauung eingerahmt. Durch die engen Bauwiche, geringer oder schadhafter Wasserableitung und vermutlich ungenügender Trocknungsmöglichkeiten, mussten die Außenwände teilweise erneuert und dabei stark verändert werden. Die Umfassungswände des Erdgeschosses sind zum Beispiel vollständig erneuert, die Ansicht zur Straße hin erst im 19. Jahrhundert. Auch im Inneren wurden größere Umbauten durchgeführt. Dennoch lässt sich der bauzeitliche Grundriss noch gut ablesen und mit den noch vorhandenen Bauteilen rekonstruieren.

Anhand der Schnitte kann die Ursache der Schäden und Verformungen auf zwei Ursachen zurückgeführt werden. Zum einen müssen im nördlichen Bereich des Erdgeschosses Bauteile geschädigt gewesen sein und wurden ausgetauscht. Die Betondecke mit Eisenträgern in den Räumen 0.4 und 0.5 belegt dies. Zum anderen sind an der östlichen Traufwand Fachwerkhölzer infolge Wassereintrags geschädigt und haben keine statische Funktion mehr. Durch Abstützungen und Aufhängungen wurden diese Bereiche notdürftig gesichert. Der Zerstörungsprozess in diesem Bereich hat bis heute zu weiteren Schäden und großräumiger Durchfeuchtung und Pilzbildung geführt.

Von der bauzeitlichen Befensterung sind noch die Fensteröffnungen im Dachgiebel der beiden Giebelfassaden erhalten. Die Fenster der Vollgeschosse sind später entstanden, eine Rekonstruktion der bauzeitlichen Fenstereinteilung wäre aber nach Befunden möglich.

Die heutigen Fenster, Türen und andere Teile der Innenausstattung sind vollständig aus dem 20. Jahrhundert. Lediglich im Dach ist an der Nordfassade ein Schiebeladen erhalten, dessen Führungsschienen mit geschmiedeten Nägeln befestigt sind. Er dürfte trotz seines historischen Aussehens nicht aus der Bauzeit stammen. Die Läden aus der Bauzeit waren sicher Klappläden und mit einem Falz angeschlagen.

Der Zugang zum Gebäude erfolgte sicher von der Altstadtstraße aus. Nach Westen schloß sich vermutlich ein Gebäude an, das am Stelle des heutigen Parkplatzes stand.

Das Erdgeschoss war vermutlich ein großer Raum, von dem lediglich das Treppenhaus abgetrennt war.

Die Obergeschosse hatten die Erschließungszone in der östlichen Hälfte der mittleren Querbundzone. Von diesem Bereich führte ein Flur nach Süden, von dem die südlichen Räume erschlossen wurden. Diese beiden Flure reichten bis zur Südfassade und hatten dort jeweils ein Fenster. Völlig unverständlich ist hierbei die Tatsache, dass die beiden Flure nicht übereinander liegen. Im 1. Obergeschoss liegt er östlich, im 2. Obergeschoss befindet er sich westlich der Mittellängswand. Das zeigt sich auch in der Südfassade, wo die beiden Flurfenster nicht übereinander liegen. Diese Konstruktion ist sehr ungewöhnlich, da die Ableitung der Lasten nicht symmetrisch verläuft. Auch für die Aufteilung der Grundrisse ist diese Assymetrie ohne Vorteil. Im Gegenteil: im 2. Obergeschoss musste, um in den Flur zu gelangen, Raum verschenkt werden (s. Grundriss 2.OG). Die beiden Flure sind bei der Größe des Gebäudes sowieso völlig überflüssig. Alle Räume hätten vom Treppenhaus aus direkt erschlossen werden können oder aber durch eine Verbindungstür zwischen zwei Räumen, was in der Zeit um 1558 üblich war. Über die Gründe dieser Grundrissaufteilung kann nur spekuliert werden und vermutlich sind sie in dem Wunsch nach einer repräsentativen Grundrissgliederung zu finden.

Die Raumhöhen der Vollgeschosse sind nicht durch abgehängte Decken oder verändert oder verringert. Die Fußböden sind zum Gebäudeinneren und damit zur größten Durchbiegung hin, zum Teil aufgedoppelt.

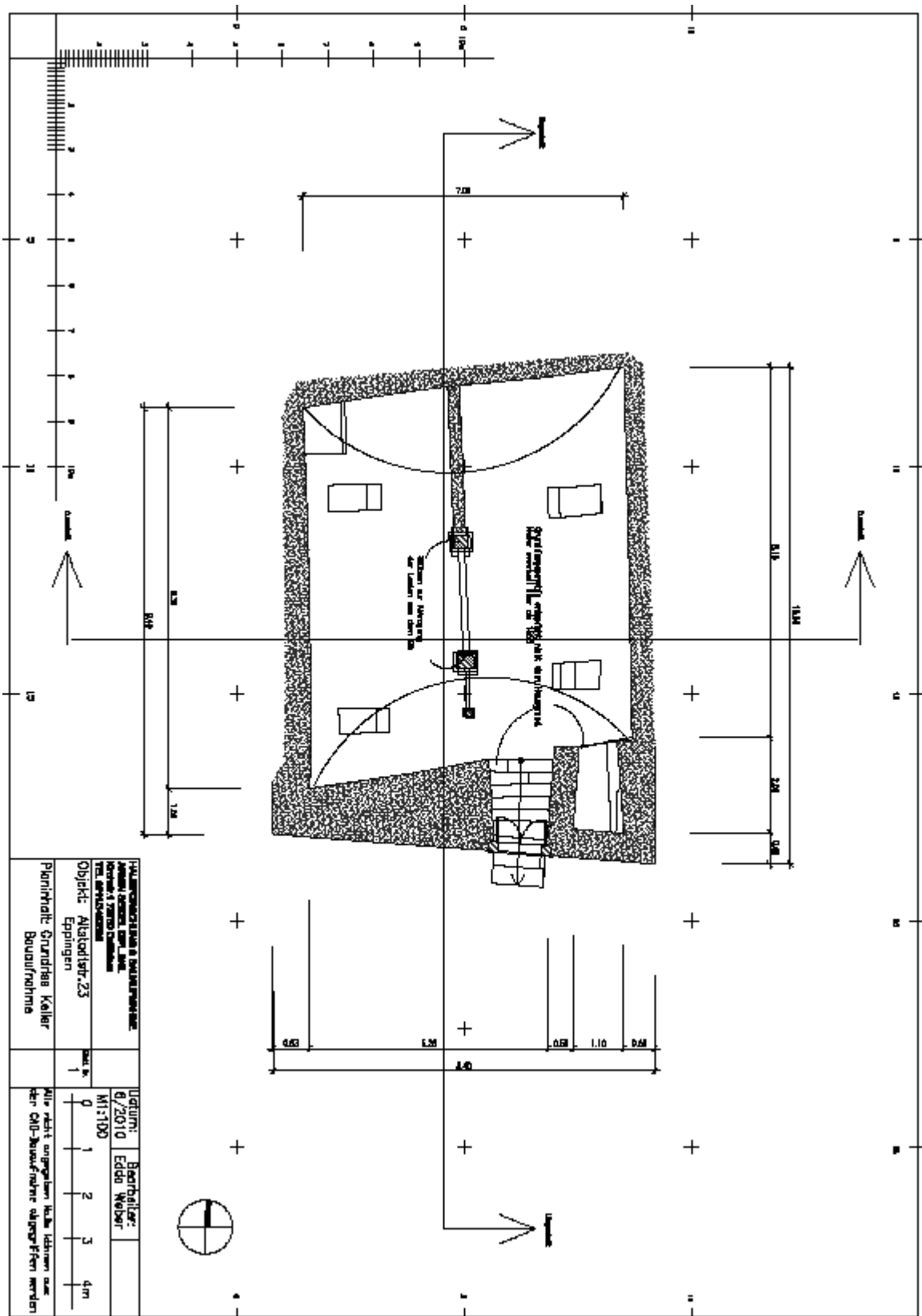
Das Dach ist vollständig aus der Bauzeit erhalten und sehr sorgfältig erbaut. Heute hat es wegen der Schäden in den Vollgeschossen erhebliche Durchbiegungen und wegen undichter Dachhaut auch einige Reparaturen und Holzauswechslungen aufzuweisen.

Der Keller ist ein Gewölbekeller, der keine größeren sichtbaren Schäden aufweist. Zwei Stützen sind allerdings unter den Stützen des Erdgeschosses zur Lastabtragung eingebaut. Der Keller weist vor allem nach Süden eine andere Geometrie als das aufgehende Gebäude auf. Das könnte ein Hinweis darauf sein, dass er älter als das aufgehende Gebäude ist.

## Empfehlung

Beim weiteren Umgang mit dem Gebäude sollte zunächst festgestellt werden, wie groß und welcher Art die Schäden am Gebäude sind. Vor allem die durch die dichte Bebauung schwer zugänglichen Nord- und Ostseiten weisen erhebliche Schäden auf. Aber auch im Dach sind sicher einige Deckenbalkenköpfe beschädigt.

Des weiteren muss ein statisches System entwickelt werden, welches die derzeit ziemlich chaotischen Lastverhältnisse ordnet. Bereits zur Bauzeit wurden hier Fehler begangen. Beides hat gleichzeitig mit der Erstellung einer Nutzungskonzeption zu erfolgen. Dabei sollten alle vorhandenen Wände – auch die neueren – zunächst als Bestand erhalten bleiben (außer den Wänden im Treppenhaus des 2. Obergeschosses R 2.1 – 2.3). Da der bauzeitliche Grundriss gestört ist, sollte anhand des aktuellen Bestandes geplant werden. Der Abbau einer Innenwand kann das ganze fragile Tragsystem des Gebäudes gefährden. Erst wenn es zu erheblichen Problemen mit der neuen Nutzung kommt, kann im Einzelfall entschieden werden, was mit dem jeweils betroffenen Bauteil geschehen soll.

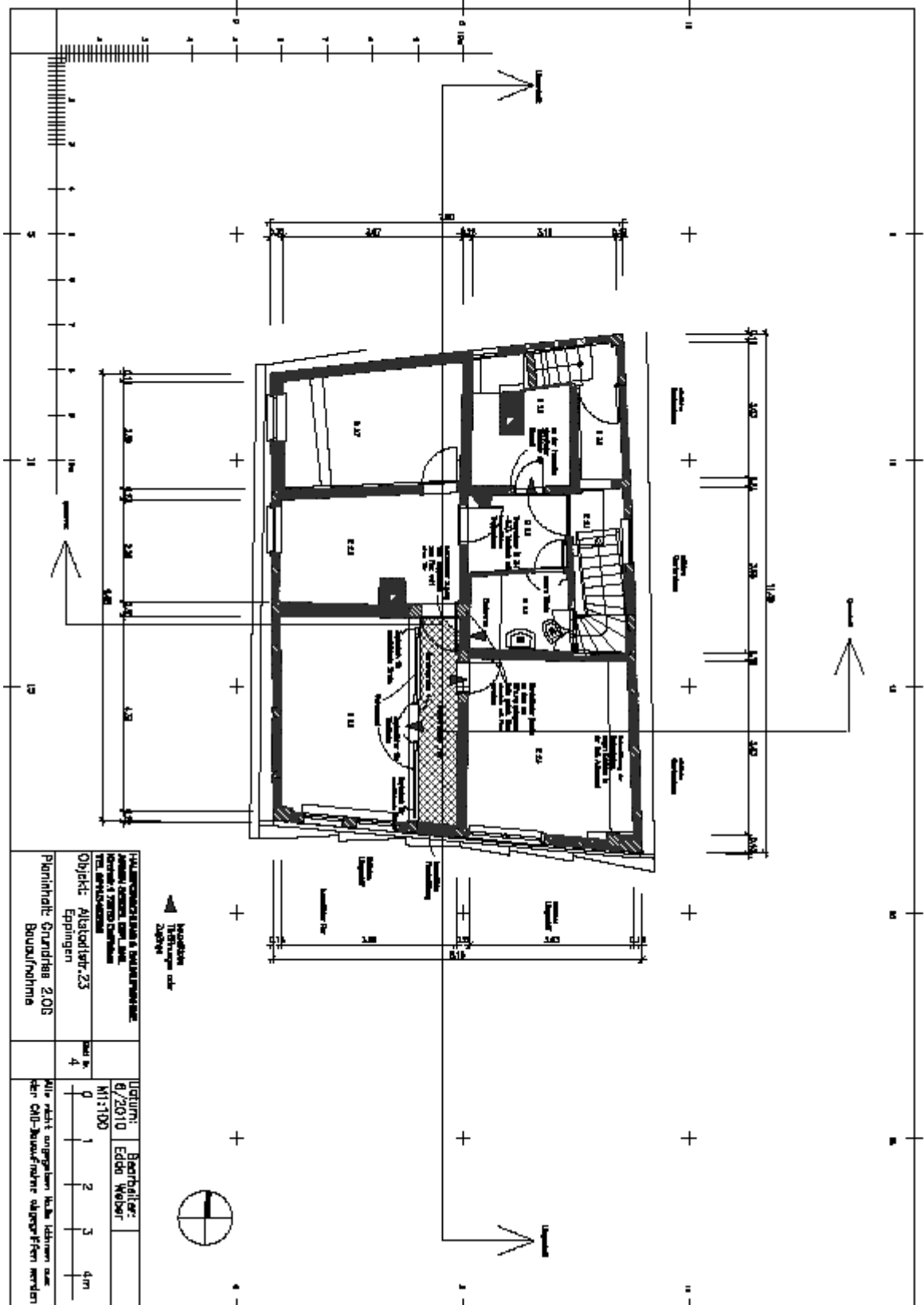


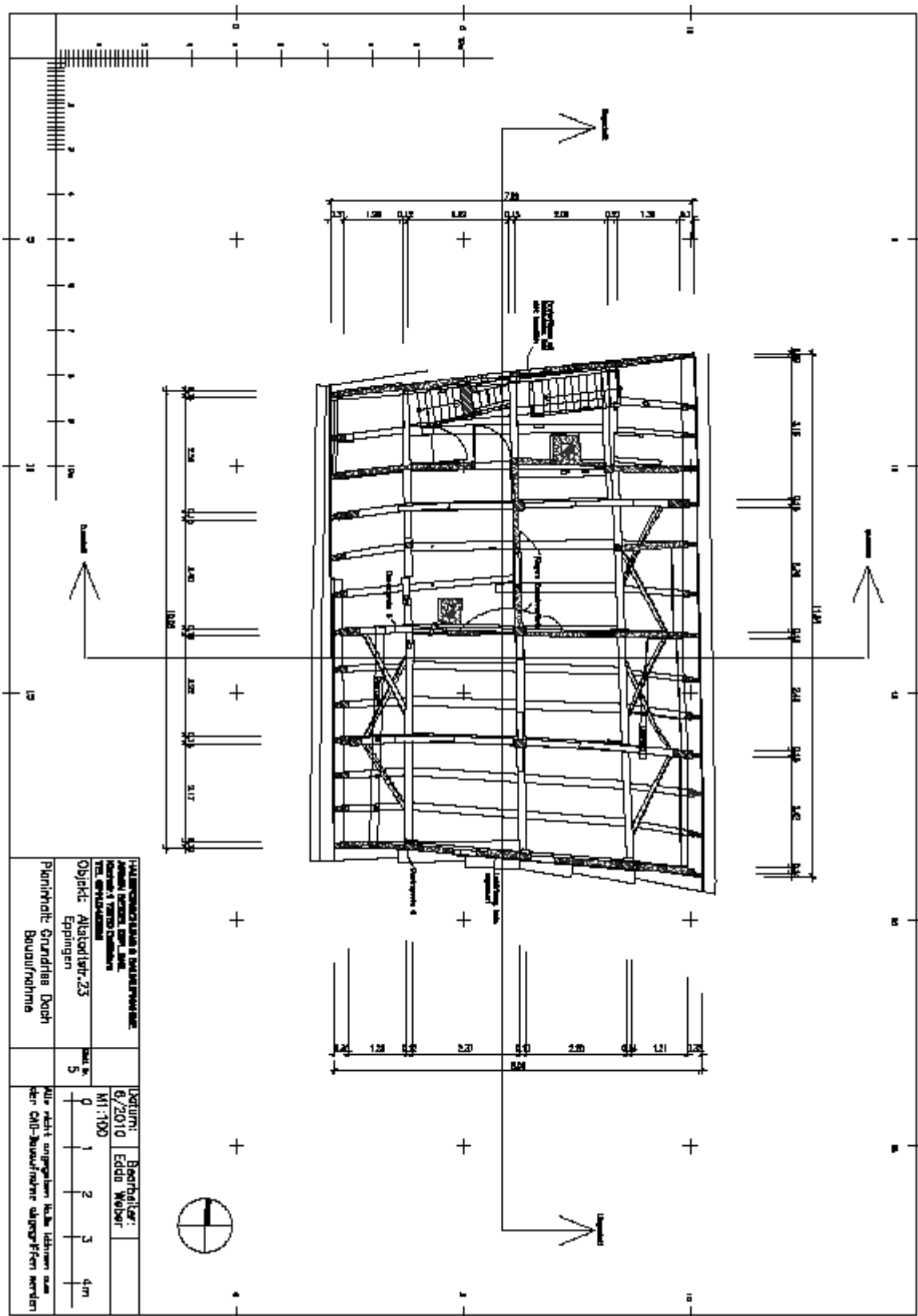
HAUPTBEREICHUNG: Altstadtstr. 23 Objekt: Altstadtstr. 23 Eppingen		Datum: 07/2010 Bearbeiter: Eddo Weber	
Paritätliche Grundbesitzer: Bauauftragnehmer		Alle nicht angegebenen Maße können aus den CAD-Bauplänen abgelesen werden	
Blatt Nr. 1		Maßstab: 1:100	
0		1 2 3 4m	

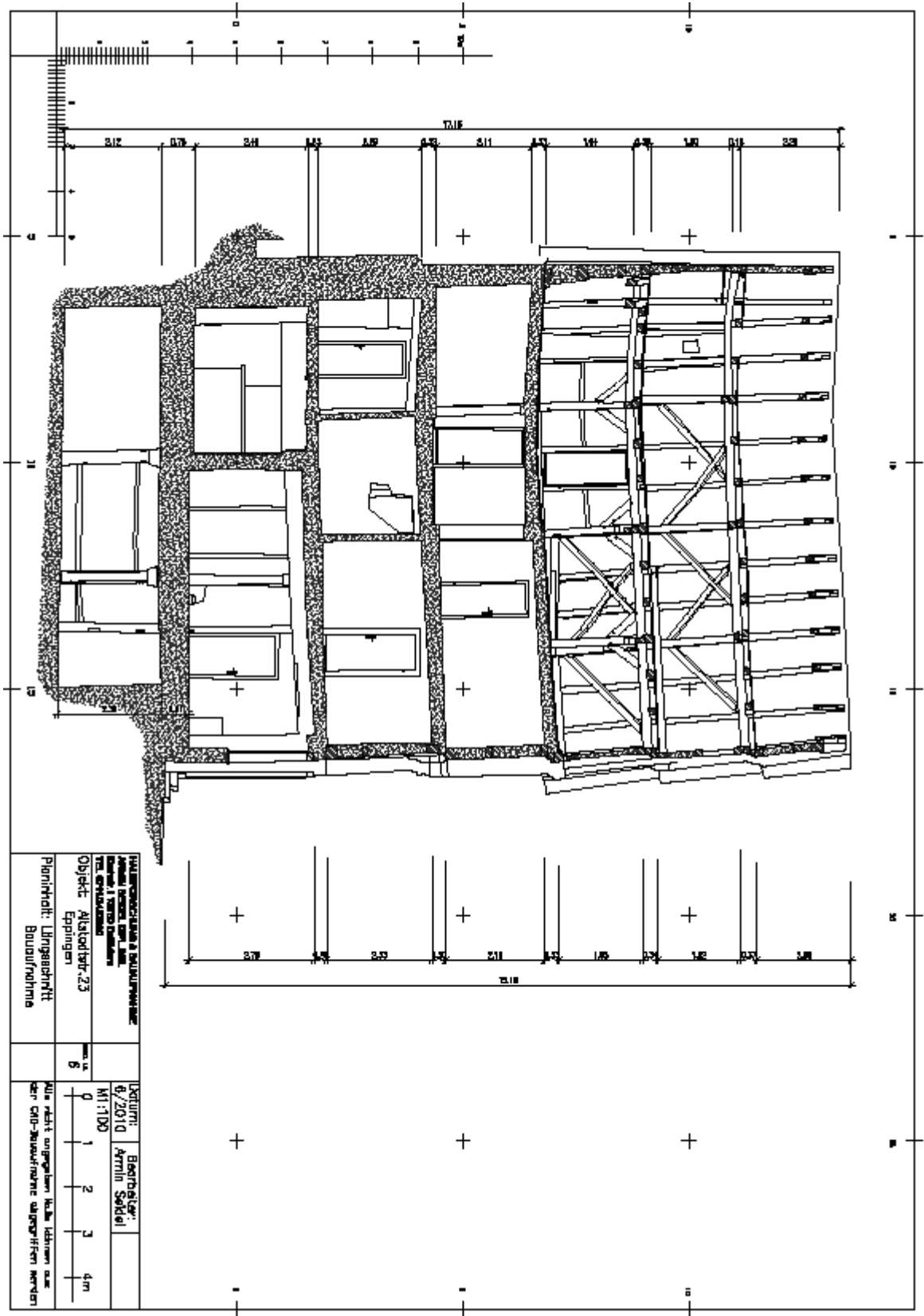




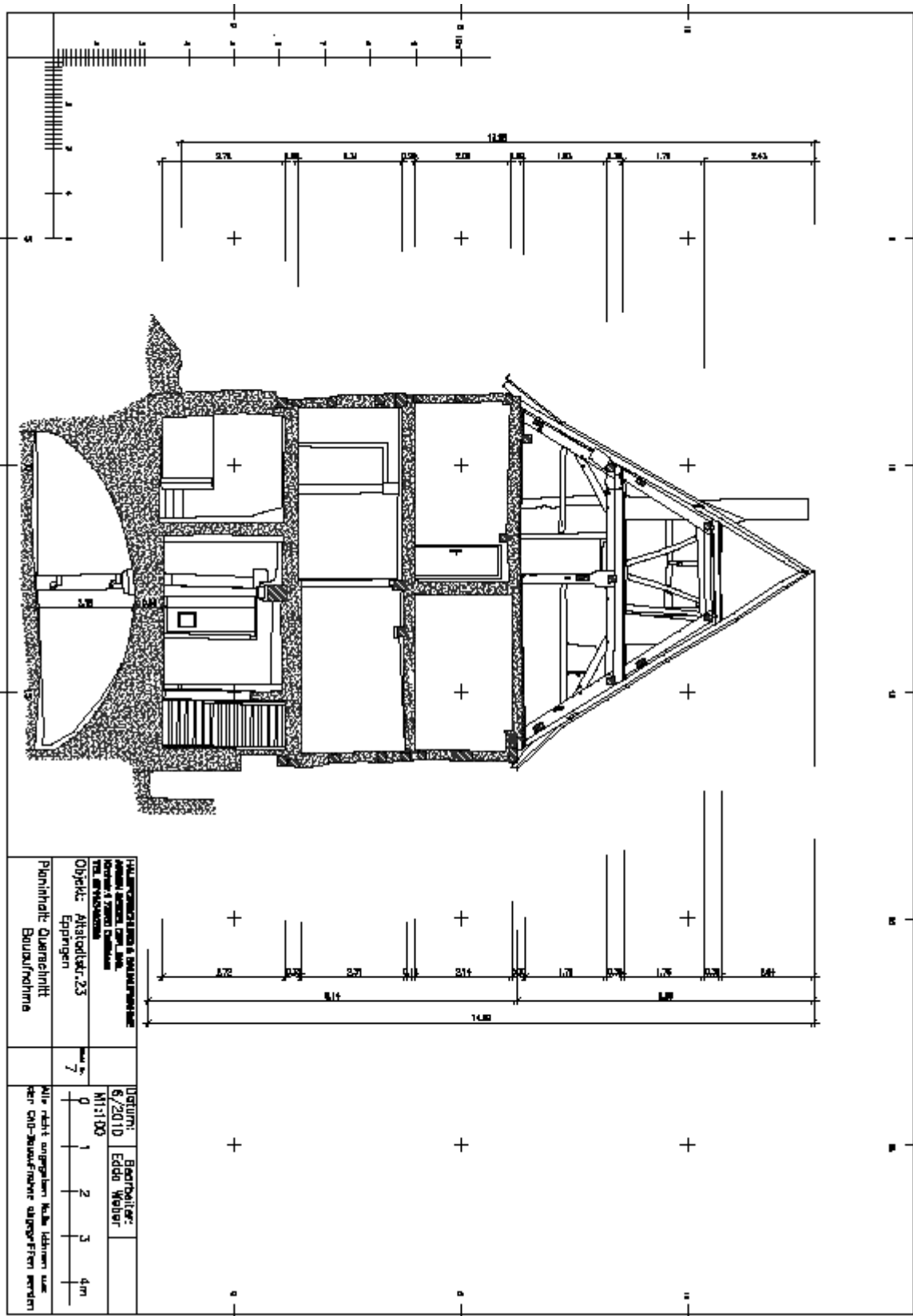


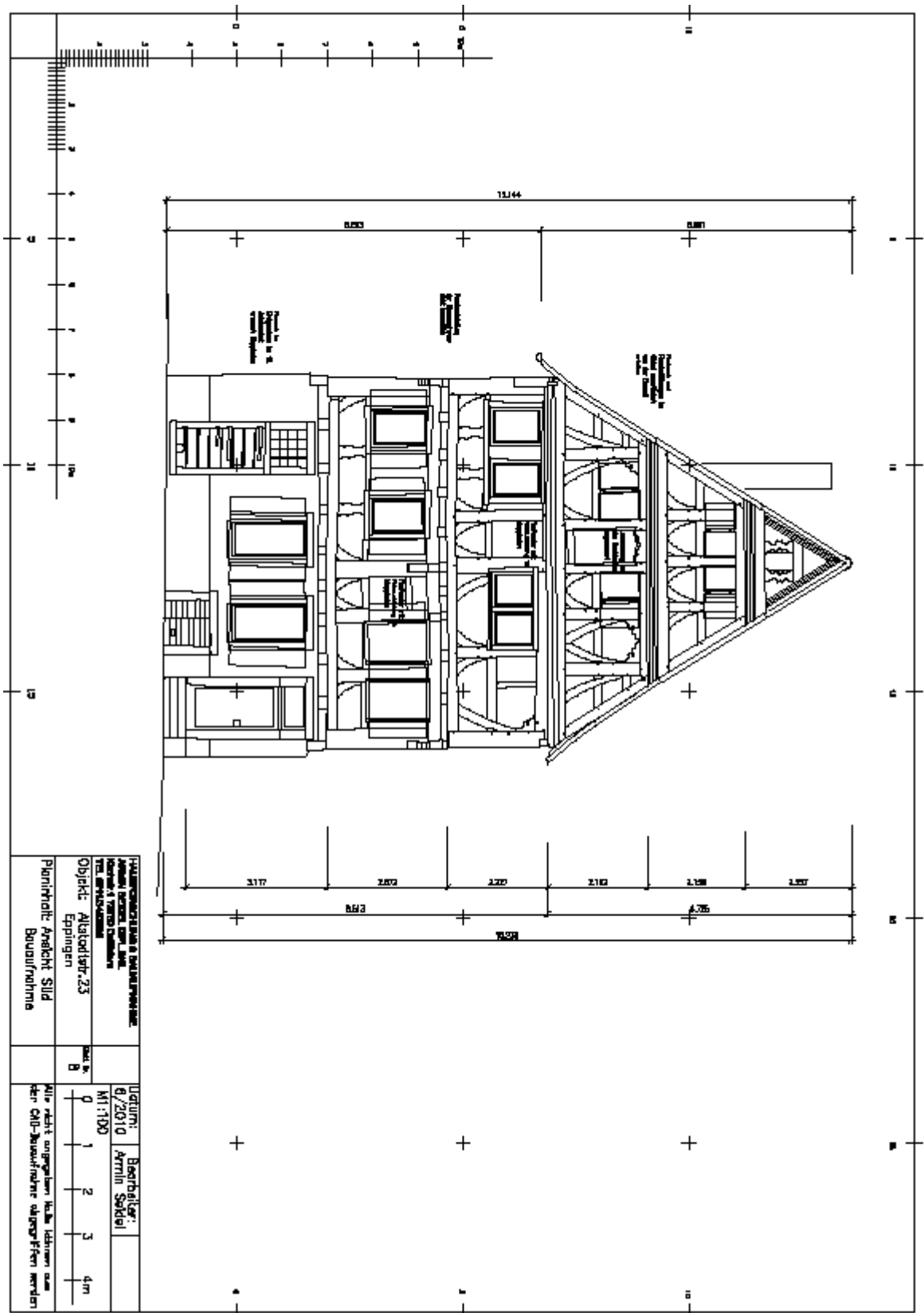






PLAN: Altstadtrasse 23 Eppingen Bauauftritte Bauauftritte		Datum: 01.10.10 Blatt: 1 Blatt: 2 Blatt: 3 Blatt: 4	
Objekt: Altstadtrasse 23 Eppingen Bauauftritte Bauauftritte		Maßstab: 1:100 Maßstab: 1:100 Maßstab: 1:100 Maßstab: 1:100	
Projekt: Altstadtrasse 23 Eppingen Bauauftritte Bauauftritte		Datum: 01.10.10 Blatt: 1 Blatt: 2 Blatt: 3 Blatt: 4	





<b>HALLENSCHULHAUSE &amp; BÜCHERLEHRE:</b> (Kriegs-)Kriegsdenkmal Denkmal & Kriegsdenkmal TEL. 07143-434343		Urdatum: 1870/1871 Baujahr: 1910 Bearbeiter: Arrhin, Schäfer	
Objekt: Altstadlstr. 23 Eppingen	Baujahr: B	Maßstab: 1:100	Blatt: 1 2 3 4m
Parithetische Ansicht Süd Bauaufnahme	Alle nicht angegebenen Maße können aus den Maßstablinien abgelesen werden		

