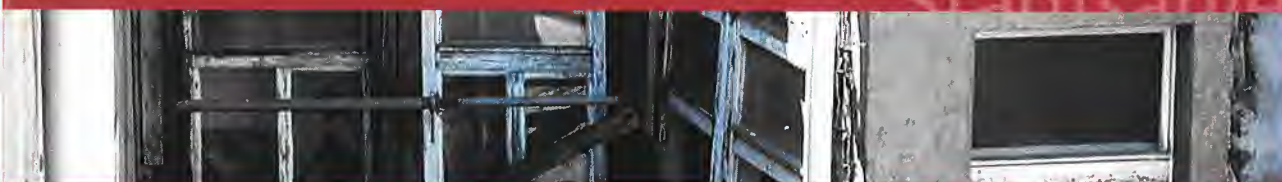




Oberer Königstraße 1 und 3



Stadt-sanierung
Stadt-sanierung
Stadt-sanierung
Stadt-sanierung

StadtSanierung
StadtSanierung



Stadtsanierung

[illegible]



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

das Weltkulturerbe Bamberg besteht aus den drei großen Bereichen der Insel, des Berggebietes und der Gärtnerstadt. Während das Berggebiet das Hauptziel der Touristen darstellt und die Insel das Herz des Handels und der Bildung ist, ist die Gärtnerstadt am stärksten von städtebaulichen Umbrüchen betroffen. Dem trägt die Stadt Bamberg Rechnung, indem die Königstraße seit Jahren einen wichtigen Investitionsschwerpunkt im Rahmen der Stadtsanierung darstellt.

Nach der Fertigstellung des „Deutschen Hauses“ im vergangenen Jahr setzt die Sanierung der Oberen Königstraße 1 und 3 ein weiteres positives Zeichen für die Zukunft der Königstraße.

Der Abschluss dieser Baumaßnahme ist zugleich der Auftakt für noch größere Investitionen in „Bamberg-Mitte“: Umfassende Sanierungen und Neubauten werden neuen Wohnraum, neues Leben und neue Kaufkraft in diesen Stadtteil bringen, wertvolle historische Bausubstanz bewahren und den gesamten Stadtteil erheblich aufwerten.

Als Oberbürgermeister und als Aufsichtsratsvorsitzender der Stadtbau GmbH Bamberg freue ich mich, dass der Anfang gemacht ist und neues Leben in die Obere Königstraße 1 und 3 einzieht.

Herbert Lauer, Oberbürgermeister



Sehr geehrte Damen und Herren,

das Stadtquartier „Bamberg-Mitte“ ist durch verschiedene ungünstige Faktoren in den letzten Jahren zeitweise ins Hintertreffen geraten. Nichtsdestoweniger birgt die zentrale und zugleich in vielen Bereichen nach wie vor ruhige Lage enorme Potenziale für eine tragfähige innerstädtische Entwicklung.

Seit der Ausweisung der Sanierungsgebiete „An der Tränkgasse“ und „Bamberg-Mitte“ ist die Talsohle durchschritten. Die Volkshochschule, die Stadtbücherei im Deutschen Haus, die zahlreichen privaten Investitionen in den Anwesen Obere Königstraße 2 bis 12 waren bereits erste Marksteine auf dem Weg einer positiven Entwicklung. Nunmehr unternehmen die Stadtbau GmbH Bamberg und die Stadt Bamberg mit großer Unterstützung durch die Oberste Baubehörde und die Regierung von Oberfranken erhebliche Anstrengungen, um weiteren Bereichen zu neuer Dynamik zu verhelfen.

Die Sanierung der Oberen Königstraße 1 und 3 war eine planerisch, denkmalpflegerisch, organisatorisch, finanziell, bautechnisch komplizierte und anspruchsvolle Maßnahme mit vielen Beteiligten. Im Namen des Baureferates der Stadt Bamberg darf ich mich sehr herzlich für die hervorragende Kooperation bedanken und zugleich der Stadtbau GmbH Bamberg viel Erfolg bei den weiteren Sanierungsschritten in Bamberg-Mitte wünschen.

Ottmar Strauß, Baureferent



Eine Parzelle im Mittelalter

Archäologische Untersuchung
im Rahmen der Sanierung
Obere Königstraße 1

Die Sanierung des Anwesens Obere Königstraße 1 bot auch die Gelegenheit zu archäologischen Untersuchungen auf dem Grundstück. Von der Baumaßnahme waren vornehmlich zwei Bereiche betroffen, die Einfahrt, in der durch Leitungsverlegungen mit Bodeneingriffen zu rechnen war, und der Hinterhofbereich. Hier waren für Ver- und Entsorgungsleitungen und für die Fundamentierung der neuen Rückbebauung großflächige Eingriffe geplant. Es wurden dementsprechend drei Grabungsschnitte angelegt (Abb. 1). Schnitt 1 lag in der Einfahrt des heutigen Gebäudes der Oberen Königstraße 1. Die Schnitte 2 und 3 liegen im Hinterhofbereich: Schnitt 2 im Bereich des Rückgebäudes, Schnitt 3 in der Kanaltrasse die das Grundstück in der Mitte bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze durchzog.

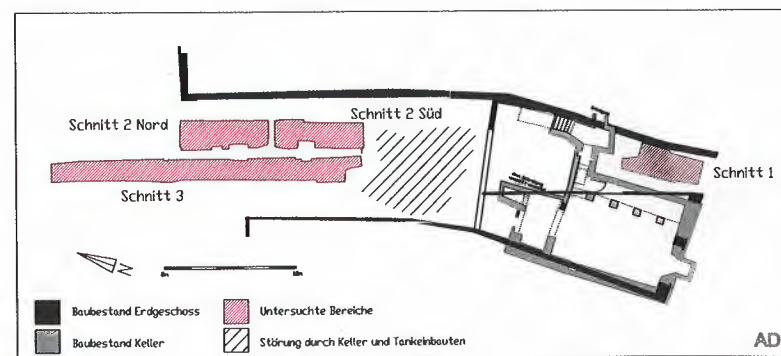


Abb. 1:
Lage der
Grabungsschnitte

Die Grabungen begannen im Herbst 2001, direkt nach dem Abbruch der Hinterhofbebauung und den Sicherungsmaßnahmen an der Rückfront des Haupthauses und dauerten bis zum 20. Dezember 2002. Der Einsatz beheizter Grabungszelte ermöglichte es, auch während der Frostperiode uneingeschränkt zu arbeiten. So konnte trotz des früh einsetzenden Winters der geplante Termin für den Abschluss der Untersuchung eingehalten werden (Abb. 3). Die wissenschaftliche Leitung der Grabung lag bei Dr. Jochen Haberstroh, Bayerisches

Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Schloß Seehof. Mit der Durchführung war das Bamberger Grabungsbüro Archäologische Dokumentation mit dem Grabungsleiter Andreas Pross M.A. betraut. Finanziert wurde die Grabung durch die Stadtbau Bamberg GmbH.

Bedeutung der Königstraße für die Siedlungsgeschichte Bambergs

Die heutige Königstraße, früher auch Steinweg genannt, ist sicher einer der ältesten Verkehrswege der Region. Bereits in karolingischer Zeit führte hier die Fernverbindung von Regensburg über die Königsgüter Forchheim und Hallstatt nach Bardowick in Niedersachsen. Die Straße lag an der östlichen Grenze des Reiches und spielte für den Handel mit den Slaven eine wichtige Rolle. Im Bereich der heutigen Königstraße nähert sich diese Straße in einem großen Bogen von dem ansonsten recht geradlinigen Verlauf abweichend der Regnitz an und erreicht an der heutigen Kettenbrücke den geringsten Abstand zum Fluss. Dieser Umstand fand in der Bamberger Stadtgeschichte schon immer Beachtung und legte die Vermutung nahe, dass hier eine Furt mit dazugehöriger Station lokalisiert gewesen sei. Den Ausbau der Furtstation zur regelrechten Siedlung legte man zunächst ins 12. Jahrhundert. Erst im Jahr 1312 wird der Übergang mit der Ersterwähnung der Seesbrücke historisch fassbar.

Das diesen Überlegungen zugrunde liegende Modell der Stadtgenese Bambergs ging davon aus, dass sich die Stadt vom Siedlungskern Babenburg, auf dem Domberg gelegen und von der einfachen Siedlung an der Stelle der heutigen Domstadt versorgt, über die Inselstadt als erstem Handelszentrum ausdehnte bis auf das Gebiet rechts der Regnitz.

Umfangreiche archäologische Untersuchungen im Rahmen der Sanierung des ehemaligen Hotels „Zum

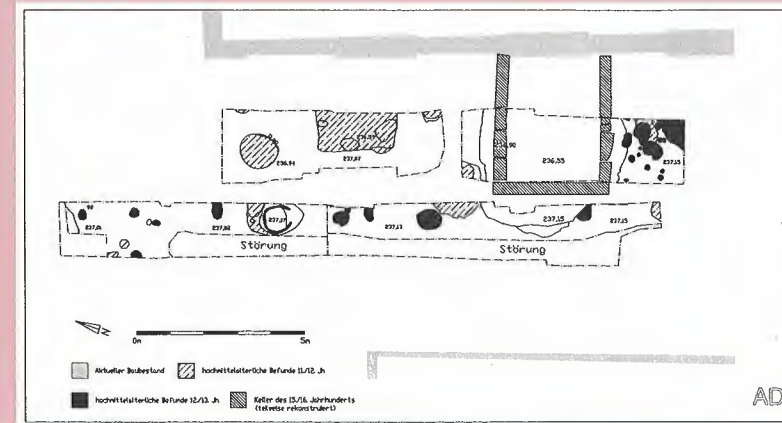


Abb. 2:
Plan der frühen Grabungsbefunde in den Schnitten 2 und 3

Deutschen Haus“, Obere Königstraße 4 hatten bereits erste Einblicke zur Bedeutung dieser rechts der Regnitz gelegenen Bebauung an der alten Handelsstraße geliefert. So konnte bereits belegt werden, dass der Siedlungsbeginn rechts der Regnitz deutlich vor dem bisher vermuteten 13. Jahrhundert einsetzte. Weiter deutete sich bereits im Fundgut die überregionale Anbindung der Siedlung an: In Schichten des 12. Jahrhunderts trat Scherbenmaterial aus dem Rheinland auf. In dieser Zeit stand auf dem Grundstück des Deutschen Hauses bereits ein solides Steingebäude, das die vorhergehende Holzbebauung aus der Zeit des Siedlungsbeginns im 10./11. Jahrhundert abgelöst hatte. Unklar blieb jedoch, ob es sich bei den Befunden um eine Einzelercheinung, vielleicht um die vermutete

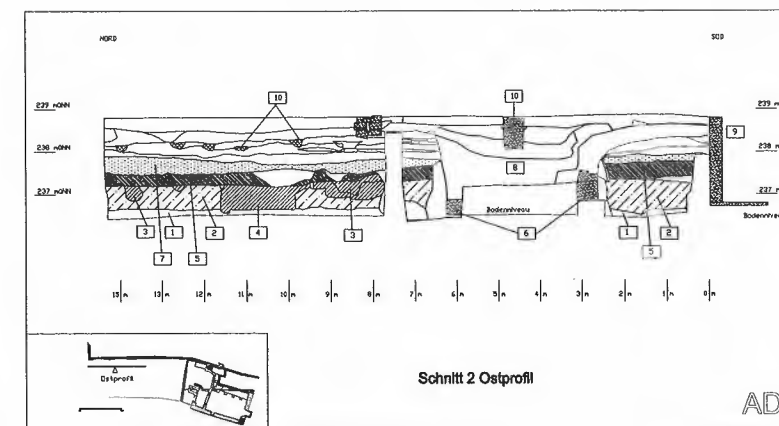


Abb. 4:
Profil durch Schnitt 2:

- LEGENDE
- 1 anstehender Sand
 - 2 Älteste Kulturschicht (10./11. Jahrhundert)
 - 3 Gruben und Einbauten (11./12. Jahrhundert)
 - 4 Grubenhütte (11./12. Jahrhundert)
 - 5 Planierschicht (frühes 14. Jahrhundert)
 - 6 Keller (spätes 15. bis frühes 16. Jahrhundert)
 - 7 Kulturschicht (15. Jahrhundert)
 - 8 Verfüllung des Kellers im 18. Jahrhundert
 - 9 Keller des 17. Jahrhunderts
 - 10 Unterzüge des 17. Jahrhunderts



Abb. 3:
Grabungssituation im Hinterhof

Furtstation, oder ob es sich vielmehr um eine Parzelle einer ausgeprägten Siedlung handelte. (Vgl. C. Vetterling, Vorbistumszeitliche Befunde in der Königstraße. In: Eröffnung des Deutschen Hauses, Bamberg, 2002.) Die Grabung auf dem Grundstück Obere Königstraße 1 lieferte zu diesen neuen wissenschaftlichen Ansätzen weitere entscheidende Ergänzungen:

Auch hier traten Befunde auf, die mit Sicherheit bis ins 11. Jahrhundert zurückdatiert werden können. In den Schnitten 2 und 3 im Hinterhof fanden sich unter einer Planierschicht des 14. Jahrhunderts einige Pfostenlöcher und Einbauten mit Holzresten im anstehenden Sand, die sich aufgrund des daraus geborgenen Scherbenmaterials entsprechend zeitlich einordnen ließen (Abb. 2). Es handelte sich bei den Einbauten um eine kleine Grubenhütte und zwei in den Boden eingelassene Bottiche, die annehmen lassen, dass hier einer gewerblichen Tätigkeit nachgegangen wurde. Eisenschlacken im Fundgut weisen auf zeitgleiche Metallverarbeitung in der Nähe hin. Leider war der dazugehörige Laufhorizont durch die genannte Planierung gestört, so dass der Verwendungszweck der Bottiche nicht geklärt werden konnte. Diese Nutzung unterlag einem ständigen Wandel, als Beispiel sei die Errichtung eines Backofens über einer verfüllten Abfallgrube genannt.

Aus der Hinterhofnutzung darf nun nicht geschlossen werden, dass die Lebensumstände hier insgesamt einfach waren. Schließlich waren im Hinterhof ebenfalls wie bereits im Fundmaterial des Deutschen Hauses Keramikscherben rheinländischer Provenienz vorhanden, die auf eine Einbindung der Bewohner in den Fernhandel hindeuten, sei es als Händler oder als Konsumenten. Mehr noch als die wenigen Scherben spricht eine Abbruchschicht in Schnitt 1 in der ehemaligen Durchfahrt des heutigen Haupthauses für die gehobene Stellung der Parzellenbesitzer spätestens ab dem 12. Jahrhundert (Abb. 4). Zwar fehlen direkte Befunde zu einem straßenständigen steinernen Haus,



Abb. 5:
Blick auf Steinkeller
des 17. Jahrhunderts

doch ist in der spätestens im frühen 13. Jahrhundert versiegelten Schicht ein klarer Beweis für dessen Existenz zu sehen: Die massive Lage von Mörtel und Steingrus kann nur als Abbruchschicht eines Steingebäudes angesprochen werden.

Aus den gewonnenen Grabungsbefunden ergeben sich weitere Rückschlüsse auf die Struktur der Bebauung an der Furt zur Regnitzinsel. Offenbar handelte es sich hier um eine Siedlung. Es wird zudem deutlich, dass hier die Königstraße, begrenzt durch die Parzellen Obere Königstraße 1 und 4, in ihrem Verlauf bis heute unverändert dem mittelalterlichen Handelsweg folgt. Der Aufbau der Parzellen mit straßenständigem Hauptgebäude und gewerblich genutztem Hinterhof blieb ebenfalls über 900 Jahre unverändert. Die Siedlung folgt dem Schema des Straßendorfes, bei dem sich die Grundstücke beidseitig entlang der Straße aufreihen. Da das Ausmaß der Siedlung noch unbekannt ist, muss zunächst offen bleiben, ob die Siedlung an der Furt ihr Zentrum hatte oder ob es sich um einen Ausläufer der Theuernstadt um St. Gangolf handelt.

Über diese für die frühe Stadtentwicklung wichtigen Ergebnisse hinaus lieferte die Grabung einen umfassenden Überblick der baulichen Veränderungen auf der Parzelle.

Spätestens in der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts kam es zu massiven Veränderungen auf der Parzelle. Parallel zum Abbruch des Vorderhauses fand auch in der Hinterhofnutzung eine Veränderung statt. Über die weitere Entwicklung im 13. Jahrhundert lässt sich aufgrund massiver Abtragungen wenig sagen. Erst zum Ende des 13. Jahrhunderts bzw. in der 1. Hälfte des 14. Jahrhunderts werden die deutlichen Umgestaltungen des Hinterhofs wieder fassbar. Anstelle der frühen Bebauung unterteilten nun Flechtwerkbäume das untersuchte Areal. Daneben lassen sich einzelne Abfallgruben erfassen. Pfostenlöcher verschwinden fast vollständig. Ein Graben wurde an der heutigen nördlichen Parzel-

lengrenze ausgehoben. Ob es sich hierbei um eine Grenzmarkierung oder um eine Drainage handelte, muss ungeklärt bleiben.

Im 15. Jahrhundert kommt es zu reger Bautätigkeit auf dem Grundstück und das heute noch stehende Vorderhaus wurde errichtet. Archäologisch erfassbar ist vor allem die Bauzeit des heute noch genutzten Gewölbekellers durch die Datierung der Funde aus der Baugrube und der von der Baugrube geschnittenen Schichten. In der 2. Hälfte des 15. oder der 1. Hälfte des 16. Jahrhunderts setzte auch im Hofbereich die erste Steinbebauung ein. Es entstand der erste Steinkeller aus vermörtelten Sandsteinquadern. Dieser Steinkeller markiert bereits die bis heute erhaltene Aufteilung des Hinterhofs in Rückgebäude und Freifläche. Die Parzelle dürfte demnach bereits in der Zeit um 1500 ihre heutige Breite besessen haben (Abb. 5).

Die für 2003 geplanten archäologischen Untersuchungen im Rahmen des Sanierungskonzeptes Wohnen in Bamberg Mitte werden weitere Bausteine zum Verständnis dieser für die Stadtentwicklung Bambergs entscheidenden Fragen liefern. Die für das Stadtviertel so wichtige Sanierung erhält so nicht nur eine zukunftsweisende, sondern auch eine historische Dimension.

Jochen Scherbaum



Abb. 6

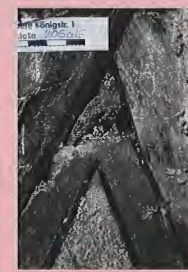


Abb. 7

Baugeschichte und restauratorische Befunde

Forschungsstand

Nach früheren Forschungsansätzen¹ ist 2001 im Vorfeld der aktuellen Sanierungsmaßnahme erstmals eine umfassende Befunduntersuchung durchgeführt worden. Aus der Zusammenführung aller Erkenntnisse ergibt sich eine umfassende Bau- und Ausstattungsgeschichte, die es ermöglicht, den überkommenen Bestand zeitlich einzuordnen, den ursprünglichen Grundriss zu rekonstruieren sowie die durchweg aufwändige Ausstattung zu dokumentieren.

Bauphase I

Das Gebäude wurde 1520/21 an herausragender und für einen Gasthof² prädestinierter Stelle errichtet: dort wo die Seesbrücke (heute Kettenbrücke) als einzige

Verbindung vom Steinweg (heute Königstraße) in die Stadt Bamberg führte. In der Reihe der traufseitig entlang der Straße angeordneten Häuser ragte es bereits damals durch seine drei Vollgeschosse heraus (Abb. 9). Die erdgeschossige Gaststube (Abb. 8) befand sich in der Südwestecke des rechteckigen Gebäudegrundrisses. Sie war als Bohlenstube³ ausgebildet und von der Nordseite her beheizbar. Das restliche Erdgeschoss diente als Durchfahrt zum rückwärtigen Hof und vermutlich auch zum Unterstellen der Kutschen und Pferde. Weil sich im Erdgeschoss auch keine Küche nachweisen lässt, ist anzunehmen, dass die hier befindliche Gaststube eher als Trinkstube diente, während im 1. Obergeschoss gespeist wurde. Erschlossen wurde das Haus durch eine große, vermutlich mittig zur Halle angeordnete Toreinfahrt. Das gesamte Erdgeschoss war von einer Balken-Bohlen-Decke überspannt, die zum größten Teil erhalten ist (Abb. 6).

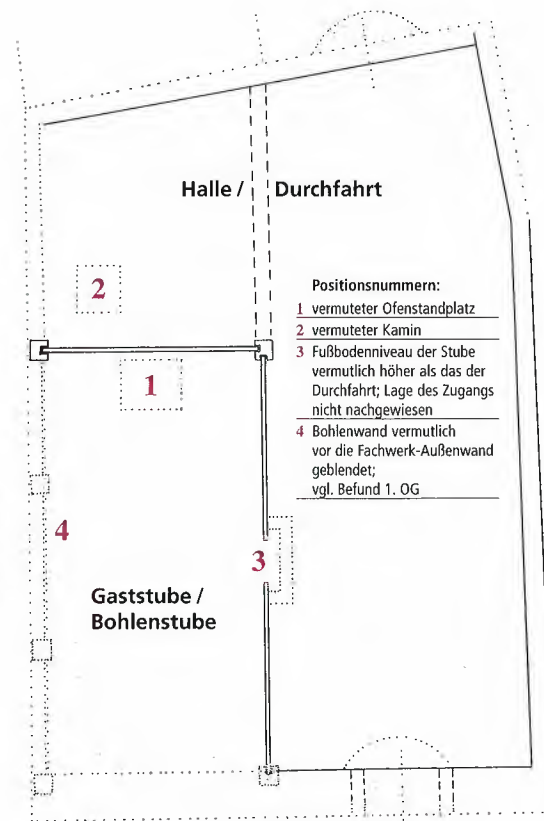


Abb. 8:
Erdgeschoss,
Rekonstruktion
des bauzeitlichen
Grundrisses

¹ Burkert, Manuela: Obere Königstr. 1 in 8600 Bamberg. Erfassen und bewerten vorhandener Bausubstanz; Abschlussarbeit für das Aufbaustudium Denkmalpflege der Otto-Friedrich-Universität Bamberg und der Fachhochschule Coburg; Betreuer Prof. Johannes Cramer, Bamberg 1992

Eißing, Thomas (Dipl.-Holzwirt): Dendrochronologischer Bericht zum Haus Obere Königstr. 1, Juli 1995

Winklmann, Ingrid (für Fa. Onnen): Befunddokumentation über die baubegleitende Untersuchung der Fußboden- und Deckenaufbauten in der Obere Königstr. 1, Bamberg August 2000

Dr. Gutbier, Reinhard: Inventartext; unveröffentlicht und undatiert. Der Text sowie die übrigen Materialien, wie Bauakten und Bestandspläne wurden mir durch Herrn Scheele, Architekturbüro Mietusch zur Verfügung gestellt.

² 1547 ist in den Archivalien erstmals ein Wirtshaus an dieser Stelle erwähnt; 1647 wird eine „Schenkstatt zur Bürsten“ genannt; bis 1939 befindet sich hier der „Gasthof Schwarzer Adler“. Aus: Burkert, S. 3.

³ Wohnräume und Gaststuben waren oft bis ins 17. Jahrhundert hinein als sog. Bohlenstuben ausgebildet, das heißt die Wände bestanden aus ca. 4-5 cm dicken Holzbohlen, die in genutete Ständer eingelassen waren. Zu den Erschließungsräumen hin waren die Bohlen entweder angehackt und überputzt oder es war eine dünne Fachwerkwand vorgesetzt. Bei der zugehörigen Balken-Bohlen-Decke sind die oftmals profilierten Deckenbalken im Wechsel mit den Bohlen verlegt, die wiederum in die Nuten der Balken eingeschoben sind. Wände und Decken waren immer farbig gefasst, oft auch bemalt. Meist sind die Bohlenwände nicht mehr erhalten und können nur noch durch die genuteten Ständer nachgewiesen werden.

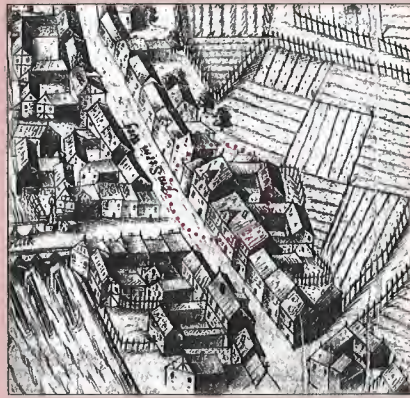


Abb. 9:
Ausschnitt aus dem Zweidlerplan, 1602.
Obere Königstraße 1 mit massiver Fassade
und Giebelwänden aus Fachwerk.
Satteldach mit mittigem Zwerchhaus.

Die Lage der bauzeitlichen Gaststube im 1. Obergeschoss (Abb. 10) gleicht der im Erdgeschoss, nimmt aber mehr Fläche ein. Die den Raum umgebenden Wände waren wiederum als Bohlenwände ausgeführt. Die Balken-Bohlen-Decke, im Gegensatz zum Erdgeschoss hier mit profilierten Balken, unterstreicht die größere Bedeutung der oberen Stube als feines Gast- und Speisezimmer. Ein Nebenzimmer befand sich östlich der Gaststube; dieses wiederum mit einer einfachen Balken-Bohlen-Decke gedeckt. Nördlich der Gaststube konnte die bauzeitliche Küche nachgewiesen werden. Die drei genannten Räume sind von einem großen Erschließungsraum in der nordwestlichen Gebäudeecke zu betreten. Der Zugang zum Obergeschoss erfolgte vermutlich über eine Stiege an der Rückseite des Vorderhauses. Der Erschließungsraum ist von einer Fischgratdecke⁴ überspannt, die von einem mittigen Unterzug gestützt wird. Leider ist die Decke durch einen Brand in jüngerer Zeit fast vollständig zerstört worden. Während die bauzeitlichen Bohlenwände lediglich durch genutete Ständer belegt, jedoch an keiner Stelle mehr vorhanden sind, sind die bauzeitlichen Fachwerkwände vom Erschließungsraum zur Küche sowie zum östlichen Nebenzimmer – trotz der barocken Veränderungen – erhalten geblieben. Charakteristisch für das bauzeitliche Fachwerk im Innenbereich sind wandhohe Andreaskreuze sowie Kielbogentüren (Abb. 11).

Abb. 11
Unmaßstäbliche,
schematische Skizze
der bauzeitlichen
Fachwerkwand vom
Erschließungsraum
zur Küche des
2. Obergeschosses.

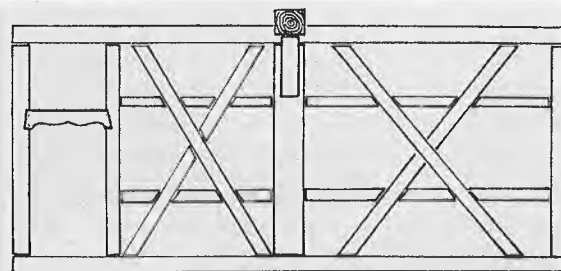


Abb. 10:
1. Obergeschoss,
Rekonstruktion des bauzeitlichen Grundrisses

Die Küche des zweiten Obergeschosses (Abb. 12) entspricht im Grund- und Aufriss derjenigen des ersten Obergeschosses. Eine weitere Raumaufteilung ist im 2. Obergeschoss zur Bauzeit nicht nachgewiesen. Der Raum diente vermutlich als Veranstaltungs- und Tanzsaal und wurde offensichtlich nur selten genutzt. Die Fachwerkwände wurden nämlich bis zur Überputzung Mitte des 18. Jahrhunderts kein einziges mal neu gestrichen, das heißt, die Erstfassung, eine ockerfarbige Fachwerkabfassung mit schwarzem Begleiter zum gebrochen weißen Gefach stand über 200 Jahre (Abb. 7)! Diese Fassung ist im übrigen auch in den beiden darunterliegenden Geschossen als bauzeitlich nachgewiesen, mit entsprechend gestalteten Decken. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss folgen bis zur Barockisierung zwei weitere Fachwerkfassungen, nunmehr in Grau mit schwarzem Begleiter.

⁴ Zwischen den Deckenbalken sind schmale Brettchen im Fischgratmuster verlegt. Sie sind in die Nuten der Balken eingeschoben.

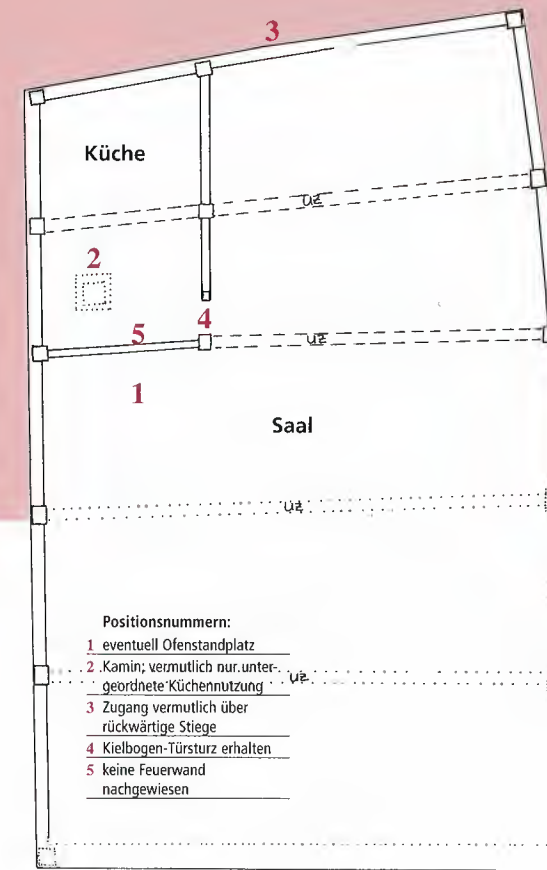


Abb. 12:
2. Obergeschoss,
Rekonstruktion des bauzeitlichen Grundrisses

Bereits zur Bauzeit war die Fassade zur Königstraße hin massiv gemauert⁵. Die Darstellung auf dem Zweidlerplan (Abb. 9) dürfte ungefähr der Realität entsprechen – zumal hier auch das im Dachwerk nachweisbare Zwerchhaus sowie der Fachwerkgiebel dargestellt sind. Die Tatsache, dass die südlichste Deckenbalkenlage ca. 1/2 Meter (!) vor der heutigen Außenwand verläuft – sie ist mit dieser durch kurze Balkenstücke verbunden – deutet darauf hin, dass die bauzeitliche Wand wesentlich massiver als die heutige war.

Bauphase II

Bereits vor der eigentlichen Barockisierung, vermutlich um 1700, ist das Treppenhaus in der Nordostecke des Gebäudes eingerichtet worden. Die Balken-Bohlen-Decke des Erdgeschosses sowie die Fischgratdecke des ersten Obergeschosses blieben zu dieser Zeit weiterhin sichtbar. Zugehörig ist die dritte Fachwerkabfassung, grau mit schwarzem Begleiter, die auf die Veränderungen der Balken-Bohlen-Decke aufgrund des

⁵ Auch die Befunde am Bau ergaben keinerlei Anhaltspunkte für eine bauzeitliche Fachwerkfassade.

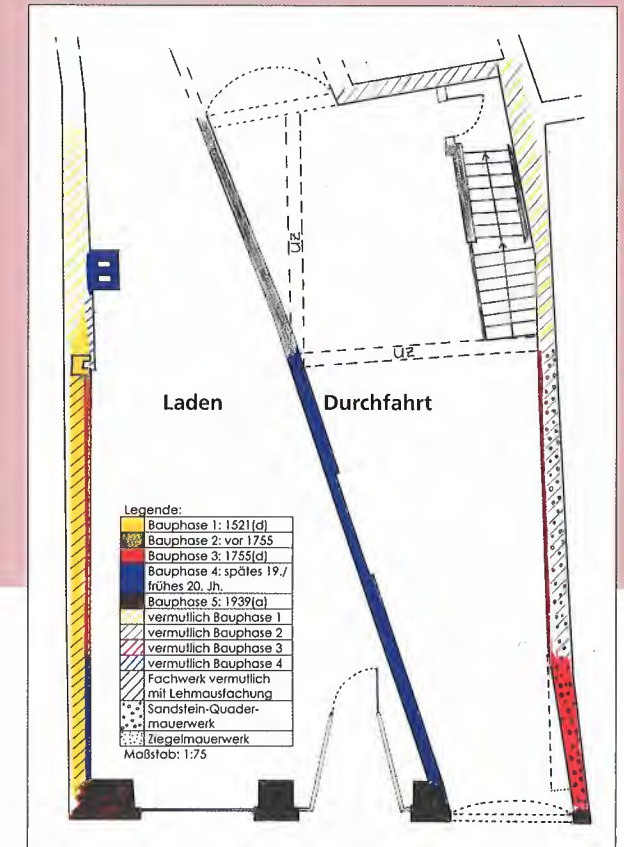


Abb. 13:
Erdgeschoss, Bauphasenplan

Treppeneinbaues reagiert. Gleichzeitig wurde von der Durchfahrt im Erdgeschoss im rückwärtigen Bereich eine Küche abgeteilt (Abb. 13). Der schräge Wandverlauf ist auf ein bereits damals bestehendes östliches Rückgebäude zurückzuführen, was eine Verlegung der Durchfahrt nach Westen erforderlich machte.

Bauphase III

Die Barockisierung, dendrochronologisch ins Jahr 1755 datiert, zeigt sich nach außen durch die Vereinheitlichung der Fassade mit dem Nachbarhaus Obere Königstraße 3 sowie durch die vor das bauzeitliche Satteldach gestellte Mansarddachkonstruktion. Daneben fanden auch durchgreifende Veränderungen im Inneren statt: Im Erdgeschoss verschwanden die bauzeitlichen Balken-Bohlen-Decken unter einer Abhängung im Bereich der Durchfahrt bzw. unter einer Überputzung im Bereich der Gaststube. Der Rahmenstuck im Bereich der ehemaligen Gaststube ist teilweise erhalten. Die bauzeitlichen Bohlenwände der Gaststube sind entnommen

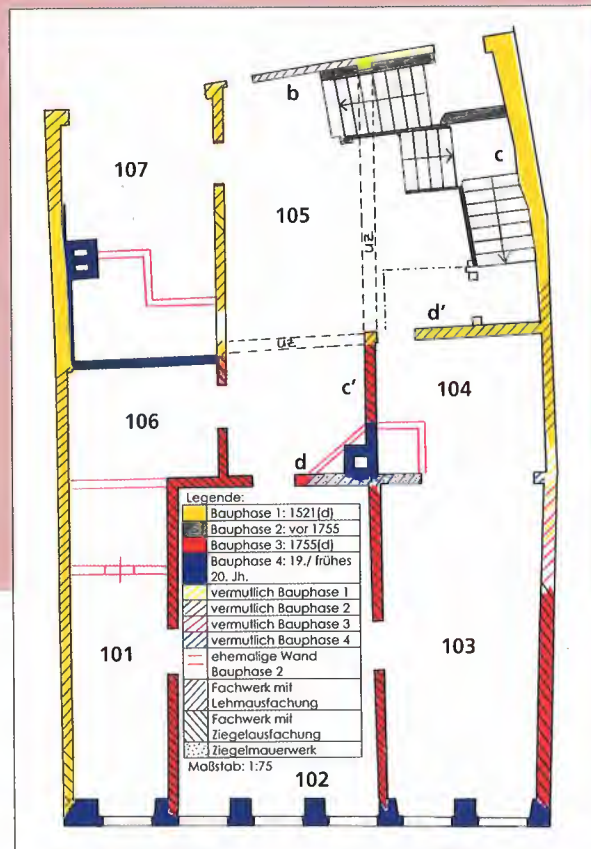


Abb. 14:
1. Obergeschoss, Bauphasenplan

und durch konstruktive Fachwerkwände ersetzt worden. Im 1. Obergeschoss wurde die bauzeitliche Bohlenstube aufgelöst. Zur Königstraße hin entstanden nun eine mittlere, große Stube zu drei Fensterachsen, ein östlich anschließendes Zimmer zu zwei Fensterachsen mit rückwärtigem Alkoven⁶ (beides zusammen das bauzeitliche Nebenzimmer einnehmend), sowie ein westlich anschließendes Zimmer zu einer Fensterachse, wiederum mit rückwärtigem Alkoven. Ein zusätzlicher Raum entstand zwischen dem westlichen Alkoven und der Küche, die in ihrem Grundriss beibehalten wurde (Abb. 14). Die barocken Innenwände sind aus konstruktivem Fachwerk mit Ziegelausfachung errichtet worden. Die bauzeitlichen Fachwerkwände zur Küche sowie zum ehemaligen Nebenzimmer wurden beibehalten und überputzt, lediglich die Türen wurden hier verändert. Die barocken Türen erhielten kräftig profilierte Rahmen, von denen die meisten erhalten sind.

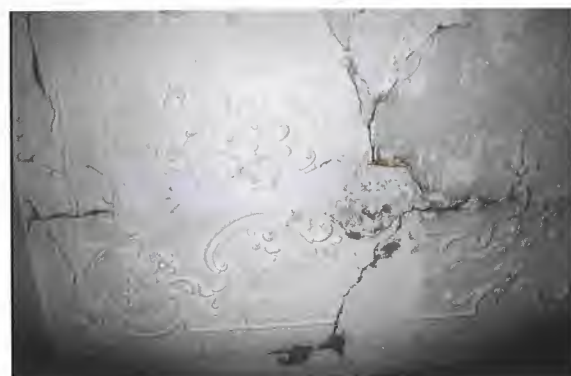


Abb. 16

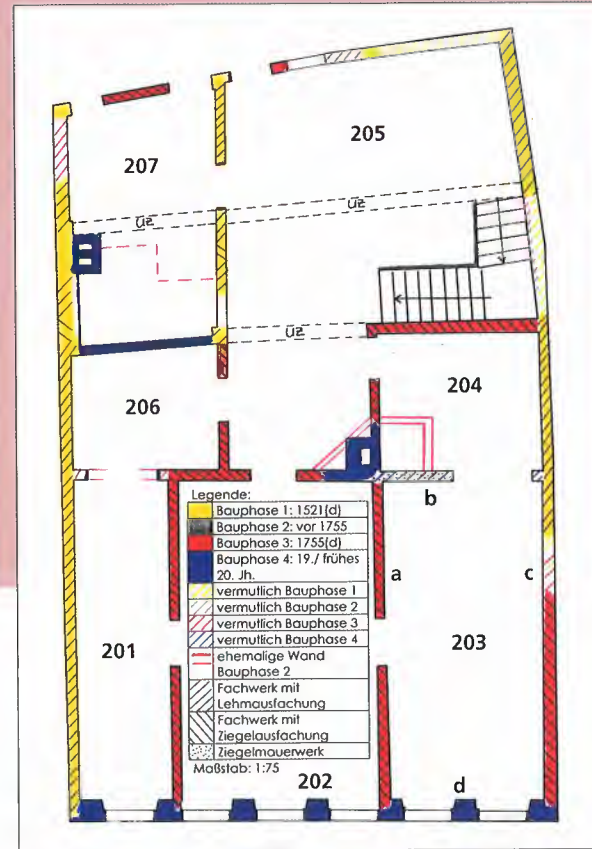


Abb. 15:
2. Obergeschoss, Bauphasenplan

Die geschilderte neue Raumaufteilung lässt darauf schließen, dass zu dieser Zeit die Nutzung der Obergeschosse durch den Gaststättenbetrieb aufgegeben wurde, und nur noch die erdgeschossige Stube als Gastraum diente. Die große mittige Stube wurde mit einer Stuckdecke der „späten Bandelwerkzeit“ ausgestattet; kennzeichnend sind Gitterwerk, vegetabile Motive und frühe, noch symmetrisch angeordnete Rocailleformen. Vögel weisen außerdem auf eine Arbeit in Anlehnung an die berühmte Vogel-Werkstatt, die um 1753 aufgelöst wurde (Abb. 20). Die angrenzenden Zimmer und Alkoven erhielten Rahmenstuckdecken (Abb. 16). Der barocke Grundriss im 2. Obergeschoss (Abb. 15) entsprach im wesentlichen dem im ersten Obergeschoss; lediglich das schmale Zimmer an der Westseite nimmt den Bereich des darunterliegenden Alkovens mit ein, so dass hier wohl der größere Raum südlich der Küche als Alkoven bezeichnet werden kann. Auch hier erhielten alle Räume, bis auf die Küche, Rahmenstuckleisten; die große mittlere Stube ist wiederum durch eine ornamentale Stuckdecke der „späten Bandelwerkzeit“ hervorgehoben.

Als Erstfassung auf den verputzten Wänden konnte

⁶ Meist rückwärtig an einen beheizbaren Wohnraum anschließende, in der Regel fensterlose Schlafkammer.



Abb. 17

durchweg eine gebrochene Weißfassung mit grauer Sockel- und Türabfassung, teilweise mit schwarzem oder dunkelgrauem Begleiter, festgestellt werden. Auch die Stuckdecken waren hierzu mit einem gebrochen weißen Kalkanstrich versehen.

Der bereits bauzeitlich vorhandene Kamin in der Küche wurde im Zuge der Barockisierung entnommen und neu errichtet. Es handelte sich um einen mächtigen, besteigbaren Kamin (sog. deutscher Kamin) mit Esse, wie er noch auf einem Grundriss von 1886 zu finden ist (im Bauphasenplan rot eingetragen). Ein weiterer besteigbarer Kamin wurde zur Beheizung der mittleren Hauptstube und des östlichen Zimmers mit dahinterliegendem Alkoven in der südöstlichen Ecke des Vorplatzes bzw. der südwestlichen Ecke des Alkovens errichtet. Ein barocker Ofenstandplatz ist in der großen Wohnstube sowohl des ersten als auch des zweiten Obergeschosses in der Nordostecke nachgewiesen. Die Grundrissituation lässt einen Vorderlader⁷ vermuten.

Offensichtlich empfand man im 18. Jahrhundert die sehr massive bauzeitliche Fassade als Platzverschwendung. Man errichtete statt dessen eine vergleichsweise dünne Außenwand, wodurch ein guter halber Meter Platz zur Straße hin gewonnen wurde. Sie war vermutlich ebenso wie die Fassade des Nachbarhauses Nr. 3 mit geohrten sandsteinernen Fenstergewänden ausgestattet.

Die malerische Ausstattung um 1760/70

Während die Gestaltung zur Barockisierung 1755 recht schlicht ausfiel, hatte man offensichtlich wenige Jahre später wieder Geld „übrig“, um die Räumlichkeiten mit aufwändigen Wanddekoren auszustatten.

⁷ Vorderlader: der Ofen wurde von der Stube aus beheizt, im Gegensatz zum häufig nachweisbaren Hinterlader, der entweder vom Flur oder der Küche aus bestückt wurde.



Abb. 18

Die Erschließungsräume in den beiden Obergeschossen wurden mit einer illusionistischen Säulenarchitektur versehen (Abb. 17), zu der auch ornamental und floral geschmückte Wandfelder sowie Supraporten⁸ gehören. Die verwendeten Farben sind neben unterschiedlichen Grauschattierungen, Schwarz (Schatten) und Weiß (Lichter), auch leuchtende Rot- und Ockertöne, sowie Blau. Bei dem verwendeten Blaupigment handelt es sich um Smalte (gemahlene Kobaltglas), ein sehr teures Pigment, das im Wandbereich, zumal im Profanbau, nur sehr selten verwendet wurde. Dies unterstreicht, neben der aufwändigen Gestaltung an sich, die Bedeutung des Hauses bzw. das Repräsentationsbedürfnis der damaligen Besitzer. Letzteres machte selbst vor der Küche nicht halt, wo zumindest rote Wandfelder mit Licht- und Schattenstrichen von einem hell-ockrigen Hintergrund und zu einer grauen Sockelzone mit Begleiter abgesetzt sind.

Zur illusionistischen Ausstattung der Erschließungsräume gehört auch eine gemalte Treppenbalustrade im Bereich des Treppenaufganges vom ersten ins zweite Obergeschoss.

Eine besonders aufwändige Gestaltung erhielt Raum 101 (Abb. 18): Den oberen Wandabschluss bildet eine plastisch gestaltete Schabrackenbordüre in Rot-, Blau- und leuchtenden Ockertönen. Der Grundton der Wand ist ein helles, warmes Grau. Sie wird senkrecht unterteilt durch breite, lisenenartige, blumengeschmückte Streifen in Rot mit Licht- und Schattenbänderung in Grau- und Ockertönen; dazwischen erstrecken sich aufwändig gerahmte Wandfelder mit ornamentaler und floraler Graumalerei in den Binnenflächen. Beidseits der Wandfelder sind Girlanden aus hängenden Blütenkelchen in leuchtenden

⁸ Meist ornamentale/florale Malerei über einer Tür.



Abb. 19

Ockertönen und Blau angeordnet. Nachgewiesen sind auch aufwändige Sockelgestaltungen mit blumengeschmückten Lambrisfeldern.

Die Maßnahmen des 19. und frühen 20. Jahrhunderts

Im Jahr 1841⁹ erfolgte die Erneuerung der Fassade im Bereich der Obergeschosse, nun wieder mit einer dickeren Wandstärke als im Barock. Darauf deuten die in beiden Obergeschossen in die Außenwand laufenden Stuckleisten. Der einheitliche Steinverband des Ziegelmauerwerks schließt die Vermutung aus, es könnte sich um eine Vormauerung handeln.

1886 erhielt die östliche Gaststubenwand ihren heutigen, schrägen Verlauf zur Durchfahrt hin (Abb. 13). Die Stuckdecke wurde in diesem Zusammenhang abgehängt.

Bis ins frühe 20. Jahrhundert wurden die Räumlichkeiten immer wieder vergleichsweise aufwändig malerisch ausgestattet, ab dem späten 19. Jahrhundert vorwiegend in Schablonentechnik (Abb. 19).

Erst Anfang des 20. Jahrhunderts wurden die barocken Kamine abgebrochen und durch die sogenannten russischen Kamine ersetzt. Mit dem Umbau des Kamins in der Küche wurde sowohl im ersten als auch im zweiten Obergeschoss die Südwand der Küche neu aus Ziegelmauerwerk errichtet. Ihr Verlauf wurde dabei um wenige Zentimeter nach Süden verlegt.

Die Umfunktionierung des ehemaligen Gastraumes zum Ladenlokal 1939 schlug sich in erster Linie in der Umgestaltung der Fassade im Erdgeschossbereich nieder. Die vier Fensteröffnungen wurden durch zwei große Korbbogenöffnungen mit sandsteinernen Gewän-

den ersetzt. Die erste Fassung auf dem Putz von 1939 ist ein leuchtender, warmer Ockerton, der sich offensichtlich an der Erstfassung des älteren Putzes von 1841 orientierte. Der im Rahmen der aktuellen Sanierung durchgeführte Neuanstrich wiederholt den überlieferten Farbton.

Die Bedeutung des Hauses besteht, wie wir nun wissen, nicht nur in seiner außergewöhnlichen Lage gleichzeitig an einer wichtigen Handelsstraße und in der Sichtachse der einzigen Verbindung zur Stadt, sowie in seiner Größe, sondern auch in seiner aufwändigen Ausstattung vom 16. bis ins 19. Jahrhundert. Das 20. Jahrhundert, das oftmals wenig sensibel mit der historischen Substanz umging, ist an der ehemaligen „Schenkstatt“ relativ spurlos vorübergegangen, so dass der historische Bestand weitgehend erhalten ist. Einen kleinen Eindruck von der malerischen Ausstattung des 18. Jahrhunderts werden zukünftig zwei Supraporten geben, die im Zuge der Renovierungsarbeiten abgenommen¹⁰ werden mussten, und nun freigelegt und restauriert wurden.

Ingrid Winklmann



Abb. 20

⁹ Laut Dr. Gutbier datieren die sandsteinernen Fenstergewände ins Jahr 1841.

¹⁰ Hierbei wird der Wandputz mit den daraufliegenden Malschichten vom Mauerwerk abgetrennt, um wichtige Befunde nicht zu zerstören.



Das Dach – 500 Jahre Konstruktion und Dachdeckung

aus der Bamberger Innenstadt kommend erblickt man schon von weitem, bereits vor Erreichen der Kettenbrücke die stattliche, dreigeschossige Fassade und das mächtige traufständige Dach des Gebäudekomplexes Obere Königstraße 1 und 3 (Abb. 21). Die städtebauliche Wirkung des Hauses wird durch die für ein Bürgerhaus ungewöhnliche Größe verstärkt. Das Mansarddach erreicht die erhebliche Firsthöhe von 23 Metern und ist damit das höchste historische Gebäude in der Königstraße. Elf Fensterachsen liegen unter einem Dach und haben eine einheitliche Fassade. Doch diese enorme Breite entstand erst im Laufe der Zeit, als die beiden unabhängigen Häuser mit den Hausnummern 1 und 3 zusammengezogen wurden. Hausnummer 1 nimmt dabei sechs Fensterachsen ein. Die von der Königstraße aus sichtbaren Bauformen, die Fensterrahmen und das Mansarddach scheinen zunächst auf eine Entstehung in der Barockzeit zu deuten.

Die schriftlichen Quellen, die eine Bebauung des Grundstückes der Hausnummer 1 bereits im 15. Jahrhundert bezeugen, belegen seit 1568 dort ein Gasthaus „Zur Bürsten“, das gegen Ende des 18. Jahrhunderts in „Schwarzer Adler“ umbenannt wurde. Spätestens seit dem 18. Jahrhundert bestanden auf dem rückwärtigen Grundstück des Anwesens zudem zwei große Säle, fünf Zimmer, Stallungen, Remisen und ein großer Garten. Die Nutzung als Gast- und Rasthaus ist seit dem 15. Jahrhundert typisch für die Königstraße, die bis zum Besuch König Ludwigs I. im Jahre 1838 „Steinweg“ nach der nicht selbstverständlichen Pflasterung hieß. Auf dem Weg von Nürnberg nach Erfurt machten die Reisenden hier Rast, wer die Domstadt besuchen wollte, bog bei unserem Gasthaus rechtwinklig Richtung Inselstadt über den seit dem 19. Jahrhundert Kettenbrücke genannten Flussübergang ab. 1838 hat man Dach und Fassade mit dem Nachbargebäude zusammengezogen. Am Ende des 19. Jahrhunderts wird im

Erdgeschoss von einer Lادنutzung berichtet. Das traurige Dahinvegetieren des Gebäudes im letzten Viertel des 20. Jahrhunderts, das nun endlich beendet ist, dürfte vielen Bambergern in Erinnerung sein.

Doch wie alt ist das Gebäude nun tatsächlich? Aufschlussreich ist für den Fachmann dabei das Dach, das bei alten Häusern oft am wenigsten von den Umbauten der Jahrhunderte betroffen ist. Ein Blick auf die Rückseite des Gebäudes zeigt im Gegensatz zur Vorderseite eine ungebrochene, riesige Dachfläche mit einer großen Steilheit von 56 Grad. Sie erreicht allerdings nicht mehr die für mittelalterliche Dächer charakteristische Marke von 60 Grad, ist jedoch viel steiler als die Dächer des 17. und 18. Jahrhunderts. Rätselhaft bleibt zunächst die für Dächer ab 1720 in Bamberg charakteristische und bis weit ins 19. Jahrhundert hinein gebräuchliche Mansarddachform mit einer steilen Unterdach- und einer flacheren Oberdachhälfte. Eine Begehung des Dachstuhls löst das Rätsel recht schnell auf. Zunächst bietet sich folgendes Bild. Das Dach nimmt mit insgesamt 12 Meter gut die Hälfte der gesamten Haushöhe ein. Auch die Tiefe des Daches und damit des ganzen Hauses ist enorm: 17 Meter übertreffen sogar das 15 Meter breite Mittelschiffes des Bamberger Domes (Abb. 22) und sind größer als die Hausbreite mit 10,5 Meter. Es handelt sich damit um eines der mächtigsten historischen Profandachwerke in Bamberg. Um den riesigen Raum mit handwerklichen Mitteln konstruktiv zu überdachen, waren vier Dachgeschosse notwendig, die jeweils bis auf das freiliegende unter dem First mit Bretterlagen ausgelegt sind.

Ein Blick auf die straßenseitige Dachfläche zeigt sehr schnell, dass das Mansarddach nicht zum ursprünglichen Bestand gehört. Es wurde nachträglich unter Verwendung der alten Konstruktionshölzer mehr schlecht als recht aufgeständert. Ursprünglich besaß das Gebäude eine symmetrische Satteldachkonstruktion. 1987 wurde das Dachwerk von Ana Pancini, Axel

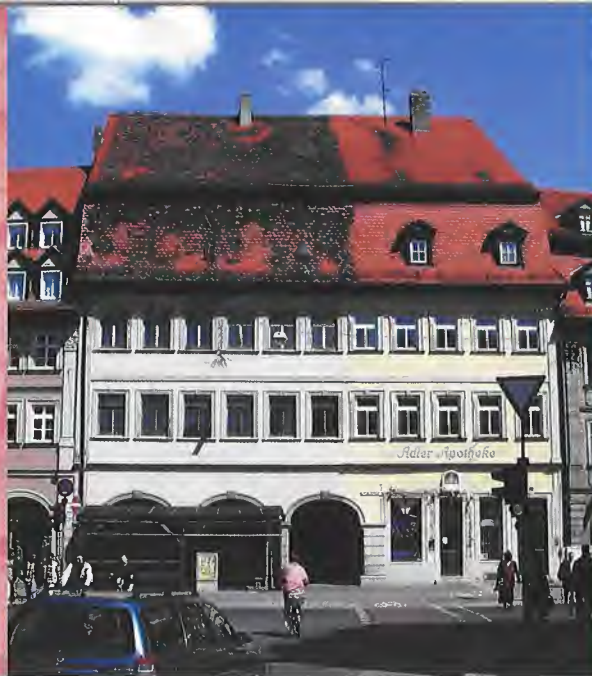


Abb. 21:
Die gemeinsame Fassade der
Häuser Obere Königstraße 1
(links) und 3 mit der gemein-
samen Mansarddachfläche
von der Kettenbrücke aus.

Treuner und Bernadette Wöstmann im Rahmen einer Abschlussarbeit des Aufbaustudiums Denkmalpflege genau vermessen und untersucht (Abb. 23).

Die Hauptmerkmale erkennt man am besten im Querschnitt einer „Binderebene“, in der die konstruktiv wichtigsten Hölzer des Dachtragwerkes konzentriert sind (Abb. 22,23). Zwei Binder stehen im Abstand von etwa 3,5 Metern im freien Dachraum, zwei weitere sind in die Giebelwände integriert und eingemauert. Auf diesen fünf Bindern liegen in mehreren Ebenen Längsbalken, die „Rähme“, die die Vielzahl der 14,20 Meter langen Sparren tragen, auf denen die Dachlatten für die Deckung aufgenagelt sind. Die Binderkonstruktion besteht aus drei übereinander angeordneten „liegenden Stühlen“ aus schräg unter die Sparrenebene gelehten Stützen, die die äußeren Rähme tragen und durch schräge Hölzer in Quer- und Längsrichtung abgestrebt sind. Da die Spannweite für die horizontalen „Kehlbalken“ zwischen den unter den Sparren liegenden schrägen Stuhlsäulen für Holzbalken bei weitem zu groß ist, unterstützen in der untersten Dachebene zwei zusätzliche senkrechte Pfosten zwei weitere in Längsrichtung des Hauses laufende Unterzüge. Diese den Wänden eines Fachwerkhauses ähnliche Konstruktion nennt man in der Fachsprache „stehender Stuhl“. Da in der Mitte des untersten Dachgeschosses zwischen den beiden Stützen des stehenden Stuhles noch immer ein zu großer Abstand bleibt, wird ein fünfter Längsunterzug genau in Hausmitte durch leicht schräg liegende Streben, durch „Spannriegel“ eingespannt. Auf den fünf Unterzügen lasten die Kehlbalken und die mit

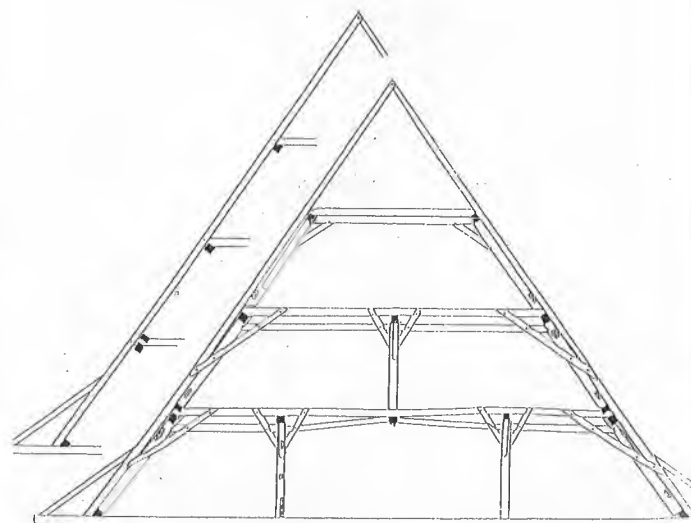


Abb. 22:
Schemaquerschnitte des Dachwerkes der
Oberen Königstraße 1 (oben) in der
ursprünglichen Form des 16. Jahr-
hunderts mit Leergespärre und Binder
des barocken Dachstuhles über dem
Bamberger Dom im gleichen Maßstab.

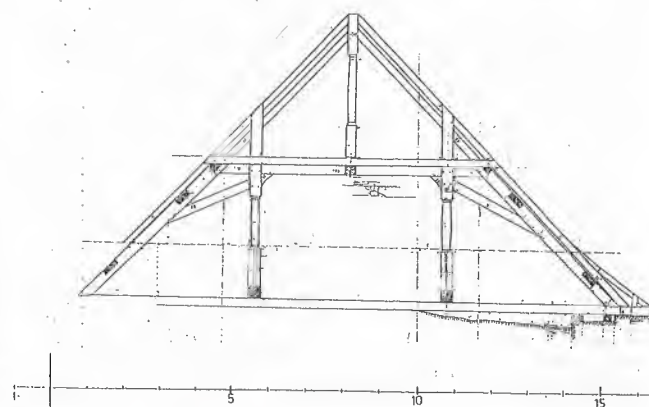
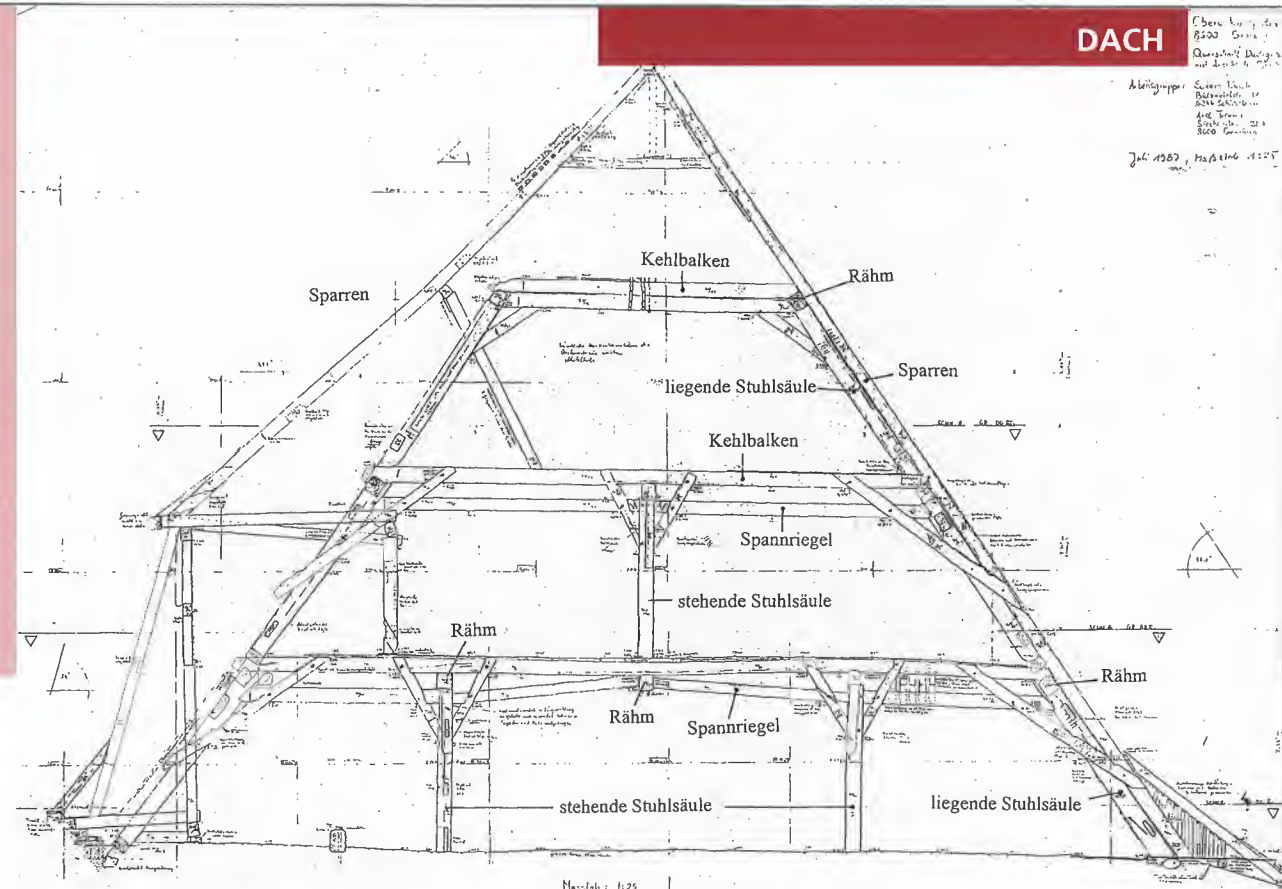


Abb. 23:
Verformungs-
genaues Aufmaß
des Dachquer-
schnittes in einer
Binderebene
(E. Rüs-
ch,
A. Treuner).
Originaler
Maßstab 1:25.



durch entstehende hohe Belastung zeigt sich im genauen Aufmaß durch eine deutliche Durchbiegung des Kehlbalkes in Raummitte (Abb. 23).

Die geschilderten technischen Merkmale lassen eine zeitliche Einordnung zu. Liegende Stühle kommen erst am Ende des Mittelalters auf, in Bamberg gibt es sie seit etwa 1460. Die Dachneigung wird bereits gegenüber den extrem steilen mittelalterlichen Dächern etwas flacher. Die Verbindung der Sparren mit den Bindern durch schräge, verblattete Streben, die vom Kehlbalken bis zum Sparren reichen, weist wiederum darauf hin, dass die Konstruktion wohl noch vor 1550 zu datieren ist. Für diese Zeit sehr modern mutet der eingespannte Unterzug des ersten Dachgeschosses an. Die Datierung konnte so auf das erste Drittel des 16. Jahrhunderts eingegrenzt werden.

Eine genaue Datierung gelang erst in den letzten Jahren, nachdem das Institut für Archäologie, Bauforschung und Denkmalpflege eine Abteilung für Dendrochronologie unter Leitung des Diplomholzwirtes Thomas Eißing einrichten konnte: Nach der naturwissenschaftlichen Altersbestimmung der verbauten Hölzer wurde das Dachwerk unmittelbar nach 1521 errichtet.

Bis auf die Aufständigung der Straßenseite zu einem Mansarddach war das gesamte Dachwerk komplett in einem für das hohe Alter sehr guten Zustand erhalten. Der unverfälschte Bestand, die seltene Kombination verschiedener Konstruktionselemente und die ungewöhnliche Größe bei einem Alter von fast 500 Jahren machen das Dachwerk zu einem besonders wichtigen Denkmal, selbst wenn von außen nichts von ihm zu

sehen ist. Die staatliche und städtische Denkmalpflege waren deshalb bestrebt, das Dachwerk möglichst vollständig zu erhalten. Nach mehreren vergeblichen Planungsversuchen in den letzten beiden Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts, die stets einen Ausbau des Daches mit Eingriffen in die Substanz vorsahen, war der letzte Besitzer- und Architektenwechsel ein Glücksfall nicht nur für das Haus sondern auch für den Dachstuhl: Er bleibt unausgebaut und wirkt wie seit Jahrhunderten als Wetter- und Klimapuffer für die darunter liegenden Wohnungen. Doch das Dach wies noch eine Besonderheit auf, die in Bamberg inzwischen zu den absoluten Seltenheiten gehört. Bis zum Sommer 2002 waren die großen Dachflächen der Vorder- und insbesondere der Rückseite mit einer kunterbunten Mischung offensichtlich historischer Dachziegel gedeckt (Abb. 25). Es handelte sich durchgehend um Biberschwänze verschiedenen Formats. Neben verschiedenen Segmentschnitten fielen dabei insbesondere Ziegel mit sehr spitz zulaufenden Unterkanten auf. Die mit den Fingern abgezogene raue Oberfläche und insbesondere die langen Nasen zum Einhängen in die Dachlatten ließen auf ein hohes Alter schließen (Abb. 24). Im Sommer 2002 unterzogen drei Studierende des Aufbaustudiums Denkmalpflege, Zuzana Cimprichová, Alexandra Feigl und Christiane Huck, die Dachziegel einer näheren Untersuchung. Es zeigte sich, dass insgesamt noch etwa 1100 Stück dieser Spitzziegel auf den beiden Dachflächen erhalten waren. Vergleiche mit andernorts aus archäologischen Ausgrabungen geborgenen und datierten Ziegeln verfestigten die erste Vermutung, dass es sich noch um Reste der originalen Deckung aus



Abb. 24:
Spitzbiber aus dem ersten
Drittel des 16. Jahrhunderts;
Untersicht und Aufsicht.

dem ersten Drittel des 16. Jahrhunderts handelt, zur Gewissheit. Untermauert wurde dies dadurch, dass zumindest Teile der Dachlattung auf der Rückseite des Gebäudes zu der ursprünglichen Dachkonstruktion gehörten. In einigen kleinen Partien war sogar noch das ursprüngliche Verlegeschema der Ziegel erhalten, bei dem sich die steilen Spitzen zu einer rautenförmigen Schuppenform schlossen.

In Bamberg ist dies ein einmaliger Fall: Eine fast 500 Jahre alte, gut erhaltene Dachkonstruktion mit Resten der originalen Deckung. Wo weiß man sonst Genaues über Dachdeckung am Ausgang des Mittelalters? Bedenkt man, dass die halbe Höhe des Hauses von den Dachflächen eingenommen wird, so kann die enorme Bedeutung der Ziegel für die gesamte Erscheinungsform des Hauses abgeschätzt werden. Trotz systematischer Suche ist uns in Bamberg kein zweites Gebäude bekannt geworden, wo vergleichbar alte Deckungsreste zu finden wären. Bei dem immer noch fortschreitenden, inzwischen fast flächendeckenden Verlust historischer Deckungen in Bamberg sind bereits Restflächen mit barocken Segmentbibern die seltene Ausnahme.

Bauherr, Architekt und Denkmalpflege waren spontan bemüht, möglichst große Teile dieser Deckung in die neuen Dachflächen zu übernehmen, ja man überlegte sogar, für die Gesamtflächen Spitzbiber gleicher Form nachzubrennen. Leider zeigte unsere Überprüfung des

Erhaltungszustandes der einzelnen Ziegel so gravierende Mängel – entweder waren die Nasen abgefroren und die Flächen intakt, oder die Nasen in Ordnung und die Flächen hochgradig geschädigt –, dass mit den verbleibenden Restziegeln keine vernünftig ablesbare Fläche mehr einzudecken gewesen wäre. So musste schweren Herzens auf eine Wiedereindeckung der Originale verzichtet werden. Beim Abdecken der Ziegel durch eine Dachdeckerfirma konnten allerdings von Studierenden der Universität 350 Spitzschnitte aussortiert und unverändert geborgen werden. 120 befinden sich in der Universität für weitere Untersuchungszwecke, einige Exemplare wurden an das Fränkische Freilandmuseum in Bad Windsheim abgegeben, der Rest wurde durch das Entgegenkommen des Bauherrn vor Ort im alten Dachwerk eingelagert. Ein Teil davon wird in einem der Dachgeschosse der Oberen Königstraße 1 auf einem Holzgerüst in der ursprünglichen Neigung und Deckungsanordnung als Modell aufgebaut und zugänglich sein. Damit ist ein auch weit über Bamberg hinaus besonderer Fall gegeben: Ein durch Alter, Größe und Konstruktion besonders ausgewiesenes Dachwerk bleibt in einem komplett sanierten Gebäude weitgehend unberührt erhalten und in seiner Struktur einschließlich der originalen, fast 500 Jahre alten Deckung ablesbar.

Dr. Manfred Schuller



Abb. 25:
Ausschnitt der
Dachfläche mit
historischen
Ziegeln, 2002.



Stadtsanierung „mit Zuckerbrot und Peitsche“

Niedergang

Bei dem Anwesen Obere Königstraße 1 handelt es sich um das traditionelle Gasthaus „Schwarzer Adler“. Das Grundstück bestand lange Zeit aus dem Vordergebäude mit seinen Anbauten und einer umfangreichen Hofanlage im Hintergrund zur Aufnahme der notwendigen Nebenräume, insbesondere für Pferde und Kutschen.

Ende der 30er Jahre des 20. Jahrhunderts wurde dieser Eigentumszusammenhang aufgelöst. Anlass war zum einen die Enteignung des jüdischen Eigentümers, zum anderen die damalige Absicht der Stadt Bamberg, eine rückwärtige Erschließungsstraße von der Letzengasse her anzulegen. Das ehemals große Grundstück wurde in vier Teilflächen zerschlagen, die alle vier von verschiedenen Personen bzw. Unternehmen erworben wurden. Um die neuentstandenen Hinterliegergrundstücke erschließen zu können, wurde das vordere Anwesen mit Wegerechten belastet.

Dieser gravierende Einschnitt in die Grundstücks- und Eigentümerstruktur leitete zum einen für den rückwärtigen Bereich die städtebaulich relativ geringwertige Nutzung als Parkierungsfläche ein, zum anderen wurden die Nutzungsmöglichkeiten des Vordergrundstückes durch die geringe Grundstücksfläche und die vorhandenen Wegerechte deutlich vermindert.

Weil die Schaffung der Fußgängerzone in Bamberg in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts in den 1A-Lagen der Innenstadt zu einer erheblichen Aufwertung des Einkaufserlebnisses führte, verschlechterte dies die Standortqualität in der Königstraße. Zudem führte der generelle Ausbau der Straßenverkehrsinfrastruktur zu einem enormen Aufschwung des autoorientierten Einkaufens am Stadtrand und auch des Versandhandels. Diese Entwicklungen beschleunigten den Niedergang der Königstraße als Geschäftsstraße.

In dieser Zeit der Umstrukturierungen erwarb 1987

eine Nürnberger Bauträgergesellschaft 11/12 des Anwesens Obere Königstraße 1. Ein Bamberger Architekturbüro wurde mit einer Sanierungsplanung beauftragt. Im Jahr 1992 wurde ein erster Antrag auf Städtebauförderung vorgelegt. Weil die Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Bamberg-Mitte“ damals noch nicht abgeschlossen waren, konnten Mittel der Städtebauförderung nicht unmittelbar in Aussicht gestellt werden.

Spekulation

Die Aussichten auf Förderung wurden 1997/1998 nicht nur aus Mitteln der Städtebauförderung, sondern auch aus anderen Fördertöpfen sehr konkret. Die Regierung von Oberfranken machte entsprechende Zusagen. Der Bauherr wurde daraufhin gebeten, die noch fehlenden weiteren Unterlagen für den vollständigen Städtebauförderungsantrag zügig zusammenzutragen. Alle Fördergeber stellten ihre Haushaltsmittel bereit.

Der Bauträger, der bereits seit einigen Jahren über eine Baugenehmigung verfügte, reichte nun allerdings keineswegs einen Antrag auf Städtebauförderung ein, sondern begann das Objekt über einen örtlichen Makler zum Verkauf anzubieten. Hierbei wurde unter anderem mit folgendem Satz geworben: „Zuschüsse im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes u. d. Denkmalpflege in Höhe von 1,5 Mio. sind für '98 zugesichert.“ Als Verkaufspreis für das damals bereits seit 10 Jahren leerstehende Haus wurden 1,15 Mio. DM verlangt.

Als sich herausstellte, dass niemand bereit war, den geforderten Kaufpreis zu zahlen, sank nicht etwa die Preisvorstellung, sondern der Bauträger ließ überraschend von einem anderen Architekturbüro eine völlig neue Planung erstellen. Auf dieser Basis reichte er einen neuen Antrag auf Städtebauförderung ein.

Bei einem Ortstermin im Frühjahr 1999 unter Beteili-



gung zahlreicher betroffener Behörden sowie der Bauträgergesellschaft wurde deren geschäftsführender Alleingesellschafter umfangreich über die vorhandenen Fördermöglichkeiten, wie auch die übrigen Rahmenbedingungen informiert. Hierbei wurde ihm insbesondere in Erinnerung gebracht, dass ein möglicher Verkauf des Anwesens Obere Königstraße 1 der sanierungsrechtlichen Genehmigung unterliegt. Das bedeutet, dass die Stadt Bamberg als Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit durch das Baugesetzbuch in Verbindung mit der erlassenen Sanierungssatzung



vom 13.03.1998 verpflichtet ist, nur solche Verkaufspreise zu genehmigen, deren Höhe die Ziele der Sanierung nicht gefährdet. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist es, dass der Gesetzgeber gezielt überteuerte Grundstücksgeschäfte in Sanierungsgebieten unterbinden will, um zu verhindern, dass durch Immobilienspekulation in einem ohnehin problembehafteten Stadtteil die Sanierung noch zusätzlich erschwert wird. Denn natürlich führt die Ausweisung als Sanierungsgebiet im Immobilienmarktgeschehen zu der Erwartungshaltung, dass Städtebauförderungsmittel



fließen werden. Die Wirkung dieser Mittel wäre jedoch gering, wenn in der gleichen Höhe die Immobilienpreise spekulativ steigen dürften.

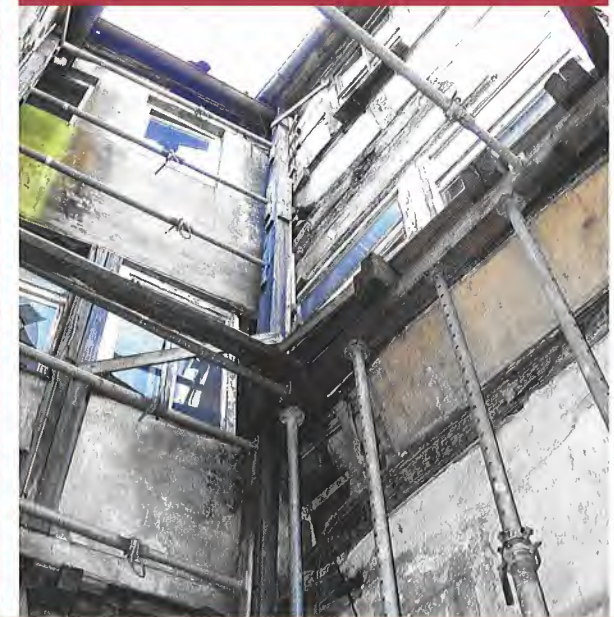
Es wurde also der Bauträgergesellschaft deutlich signalisiert, dass ein Verkaufspreis von 1,15 Mio. DM nicht etwa allein dem Verkäufer verbleibt, sondern dass der in diesem Preis enthaltene sanierungsbedingte Spekulationsanteil nach Sanierungsrecht durch die Stadt Bamberg abgeschöpft werden muss und abgeschöpft werden wird.

Statt nunmehr die Preisvorstellung zu korrigieren, teilte stattdessen der Eigentümer das gesamte Anwesen in Einzelanteile nach Wohnungseigentumsgesetz auf. Dies senkte die Sanierungsaussichten weiter, denn im Falle des Verkaufes einzelner Wohneinheiten muss jeder Einzeleigentümer einen eigenen Antrag auf Städtebauförderung stellen, weil für jeden einzelnen Eigentümer seine individuelle Steuerersparnis zu berücksichtigen ist. Der erst kurz vorher eingereichte Antrag auf Städtebauförderung war damit vollkommen hinfällig. Zudem lässt sich auch über ein nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteiltes Anwesen kein höherer Kaufpreis erzielen, weil die Gemeinde in jedem Falle die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung abschöpft.

Die Bauträgergesellschaft stellte nun keineswegs neue Anträge auf Städtebauförderung oder begann gar mit der Sanierung. Vielmehr blieben die vorhandenen städtebaulichen Missstände weiter bestehen.

Um die Sanierung des Gebäudes in dieser Situation endlich voranzubringen, beschloss das Stadtplanungsamt daraufhin, parallel zwei Verfahren einzuleiten, die das Objekt einer Sanierung beschleunigt zuführten:

■ Es wurde ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes in Auftrag gegeben, um im Falle eines Verkaufes zügig beurteilen zu können, ob der angesetzte Verkaufspreis innerhalb des Sanierungsgebietes überhaupt



genehmigungsfähig ist. Ein Verkehrswertgutachten ist zudem in der Regel eine wertvolle Verhandlungshilfe zwischen Verkäufer und Käufer, so dass hier zügiger ein Vertragsabschluss auf einer realistischen Basis zu erwarten ist.

■ Zugleich wurden alle Schritte eingeleitet, die das Verwaltungsverfahrensgesetz und das Baugesetzbuch vorsehen, um ein Instandsetzungsgebot nach § 177 des Baugesetzbuches für das Anwesen Obere Königstraße 1 auszusprechen.

In enger Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege, dem Bauordnungsamt, dem städtischem Hochbauamt und dem Baurechtsdezernat wurden unter Federführung des Stadtplanungsamtes alle Verfahrensschritte durchlaufen. Alle Fristen ignorierte der Bauträger bis bereits eine umfangreiche Stadtratsvorlage für die Sitzung des Bausenates am 5. April 2000 vorbereitet worden war. In dieser Situation entschied sich der Bauträger buchstäblich in letzter Sekunde zum Verkauf zu einem wesentlich geringeren Preis, als er zuletzt in der Diskussion gestanden hatte. Am 3. März 2000 kam es zum Verkauf seiner 33/36 Miteigentumsanteile an die Stadtbau GmbH Bamberg. Dieser Verkauf wurde dadurch begünstigt, dass die Stadtbau unter neuer Geschäftsführung inzwischen eine Neuausrichtung ihrer Ziele in Richtung auf ein verstärktes Engagement in der Stadtsanierung erfahren hatte.

Neubeginn

Die Stadtbau hat dann sehr zügig das ursprünglich bereits mit dem Objekt befasste ortsansässige Architekturbüro und das ebenfalls zehn Jahre zuvor befasste Ingenieurbüro mit einer Sanierungsplanung beauftragt, die entsprechenden Anträge auf Städtebau-



förderung vollständig gestellt, die benötigten Eigenmittel bereitgestellt und die Sanierung in Angriff genommen.

Wenn man bedenkt, wie langwierig und zäh sich die Verhandlungen über ein Jahrzehnt hin gestalteten, ist der Zeitraum von nur drei Jahren, den der neue Eigentümer für Bestandsuntersuchung, Planung, Antragstellung, Genehmigung, Finanzierung, Förderantragstellung, Ausschreibung, Vergabe, Durchführung und Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme benötigt hat, bemerkenswert gering. In diesem Zusammenhang ist die umfassende fachliche und finanzielle Unterstützung durch die Regierung von Oberfranken hervorzuheben.

Die lange Vorgeschichte der Sanierung zeigt, dass eine entschlossene Gemeinde, die ihre Möglichkeiten ausschöpft, die Sanierung von wertvollen Einzelbaudenkmälern, die bereits seit vielen Jahren leer stehen, erheblich beschleunigen kann. Hierzu ist allerdings umfassende Arbeit „hinter den Kulissen“ erforderlich, für die entsprechend qualifiziertes Personal bereitstehen muss. All diese Vorleistungen spielen sich in einem datenschutzrechtlich sensiblen Bereich ab, so dass sie in der Regel nicht geeignet sind, öffentlichkeitswirksam gegenüber der Bevölkerung in Erscheinung zu treten. Insgesamt zeigt die jüngste Geschichte der Oberen Königstraße 1, dass die Stadtsanierung mit ihrem breiten Spektrum an Handlungsoptionen vom „Zuckerbrot“ (Städtebauförderungsmittel) über den „Hafer“ (Verkehrswertgutachten) bis hin zur „Peitsche“ (Instandhaltungsgebot) über effiziente Instrumente verfügt, um die Stadtsanierung auch in Zukunft weiter voranzubringen.

Thomas Beese



Die Motivation des Bauherrn



Die Obere Königstraße 1 ist ein Gebäude, das zweifellos über viele Jahre, um nicht zu sagen Jahrzehnte, einer der besonders hässlichen Flecken in der Innenstadt von Bamberg gewesen war. Seine Geschichte ist nur schwer oder gar nicht von der Entwicklungsgeschichte des Sanierungsgebietes Bamberg-Mitte zu trennen. Denn durch eine Reihe von Zukäufen in den Folgejahren, insbesondere sind hier zu nennen das Grundstück Hums, das Grundstück Gramss und eben die Obere Königstraße 1 (Abb. unten) entstehen dort in den nächsten Jahren, neben sechs Althausanierungen, eine zweigeschossige Tiefgarage sowie 30 Stadthäuser und 20 Eigentumswohnungen.

Die Motivation zum Ankauf dieser Grundstücke lag einfach darin, dass selbst durch großzügige Förderung im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes des Bundes, des Freistaates und der Stadt Bamberg eine Finanzierung der Sanierung der Unteren Königstraße 8 und 10 nicht darstellbar gewesen wäre. Durch die Mitinbeziehung von Neubauten konnte jedoch eine Mischfinanzierung erarbeitet werden, die auch diese aufwändigen Althausanierungen mit abdeckt. Ebenfalls logische Konsequenz aus diesem Gesamtansatz heraus, war es, dass man als Zugangsgrundstück für eine fußläufige Durchwegung des Gebietes von der Kettenbrücke über die Königstraße durch das neue Wohngebiet bis zur Tocklergasse unbedingt das Grundstück Obere Königstraße 1 mit einbeziehen musste. Die vorherigen Eigentümer hatten bereits mehrfach Bauanträge und Städtebauförderanträge bei der Stadt Bamberg gestellt, welche auch genehmigt bzw. bewilligt wurden, haben jedoch aus spekulativen Gründen das Gesamtprojekt nie begonnen.

Die Stadtbau GmbH Bamberg beauftragte nach dem Kauf am 03.03.2000 das Architekturbüro Mietusch damit, die bestehende Planung zu überarbeiten, da für die Stadtbau GmbH Bamberg von vornherein klar war, dass der Dachstuhl, welcher das herausragende denkmalpflegerische Element des Hauses darstellt, nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden sollte. Dies war jedoch im bestehenden rechtskräftig genehmigten Bauplan der Fall gewesen. Diese Entscheidung stieß bei den Denkmalschützern auf große Freude, weil dadurch die wirklich außerordentliche Zimmermannsarbeit dieses Dachstuhls (es wird noch an anderer Stelle darüber berichtet) für kommende Generationen von Architekturstudenten und Denkmalschützern zugänglich wurde. Durch die Nichtnutzung des Dachgeschosses musste auch die Statik neu berechnet werden. Das Ingenieurbüro Bräuning wurde hiermit beauftragt und erstellte neue statische Berechnungen für das durch verschiedene unsachgemäße Umbauten früherer Eigentümer sowie einen Brand stark in Mitleidenschaft gezogene Vorderhaus. So erreicht man nun durch ein neues Treppenhaus, welches das statische Rückgrat des Vorderhauses bildet, die beiden Obergeschosse, die sowohl als Gewerberäume wie auch als Wohnungen genutzt werden könnten, sowie das Dachgeschoss, welches sich in alter Pracht präsentiert.

Das Rückgebäude, welches von der Denkmalpflege zum Abbruch freigegeben war, da es sich in einem so schlechten Zustand befand, dass es nicht erhalten werden konnte, stellte das nächste Problem dar. Um es sinnvoll nutzen zu können, wurde mit dem Grundstücksnachbarn, der Familie Schaupp verhandelt, um deren Rückgebäude (Obere Königstraße 3) hinzu erwerben zu können. Dieses sanierte Rückgebäude, welches im Erdgeschoss wunderschöne Kreuzgewölbe aufweist (entstanden durch die frühere Nutzung als Apotheke) bildet nun mit dem anstelle des weggerissenen Rückgebäudes der Oberen Königstraße 1 entstandenen Neubau vier





Stadthäuser in Reihenhausform, welche sehr schön die bauliche Verbindung zwischen Neubau und alter Bausubstanz in jedem einzelnen Haus aufzeigen. Das Landesamt für Denkmalpflege würdigt im Februar 2001 in seiner abschließenden Stellungnahme ausdrücklich die gelungene Architektur dieser Alt-/Neukombination und die gute Zusammenarbeit zwischen Bauherrn, Architekten und den Behörden.

Der Bauablauf wurde immer wieder gebremst durch denkmalpflegerische Maßnahmen, welche aber auch notwendig waren. So fanden beispielsweise drei Monate lang archäologische Grabungen unter der Leitung des Landesamtes für Denkmalpflege statt, welche sich auf eine Länge von 65 m und einer Tiefe von 3 m durch das Vordergebäude erstreckten. Entschädigung für die Bauzeitverzögerung war, dass diese wenigstens nicht umsonst war, denn es konnte die frühzeitige Besiedlung des Gärtnergebietes Bamberg Mitte bis in das 12. Jahrhundert nachgewiesen werden. Unter anderem wurde ein Grubenhaus in 3 m Tiefe ausgemacht. Auch beim Innenausbau stieß man immer wieder auf denkmalpflegerisch bedeutsame Putze, Stuckarbeiten, Balken, Bohlen- bzw. Fischgratdecken, wandhohe Andreaskreuze sowie Kielbogentüren. Dies führte zu weiteren Befunduntersuchungen und Entscheidungen darüber, ob diese Funde nun freigelegt und für die Nachwelt sichtbar bleiben sollten oder aber nur gesichert und dann überbaut werden sollten.

Nach 15 Monaten Bauzeit und 18 Monaten Vorbereitungszeit (man beachte die Relation) konnte nun das erste große Gebäude im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Bamberg Mitte fertiggestellt werden. Es war dem Bauherrn von vornherein klar, dass es sich um einen Kraftakt handeln würde, welcher die normalen Aufgaben der Stadtbau GmbH Bamberg (Versorgung der Stadt mit Wohnungen und städtebauliche Sanierungsaufgaben) noch übersteigen würde. Die Stadtbau GmbH Bamberg sieht dies aber als einen Beitrag zur Erhaltung des Weltkulturerbes Bamberg und bedankt sich bei allen Beteiligten, die zum Gelingen der bedeutenden Sanierungsmaßnahme beigetragen haben. Es bleibt nicht viel Zeit zum Feiern, die nächsten Maßnahmen sind bereits begonnen und die gesamte Maßnahme wird noch viel Kraft und Anstrengung aller Beteiligten fordern.

Heinrich Kemmer



Statisch konstruktives Sanierungskonzept des Vordergebäudes

Gelöste Windverbände



dem aufmerksamen Beobachter präsentiert sich das Anwesen Obere Königstraße 1 und 3 von der Kettenbrücke aus gesehen als ein mächtiges Barockgebäude, das aus dem Ensemble der Unteren und Oberen Königstraße deutlich herausragt. Hinter dem äußerlich einheitlichen Erscheinungsbild verbergen sich jedoch zwei baurechtlich getrennte Gebäudehälften.

Der linke Gebäudeteil – die Obere Königstraße 1 – sah vor der Instandsetzung verfallend aus. In der straßenseitigen Fassade zeigten sich Putzabplatzungen und Durchfeuchtungen. Die Dachflächen waren stark verformt und der Dachfirst hing durch. Solche Schäden sind bei Bauwerken dieser Größe und dieses Alters im allgemeinen nicht außergewöhnlich. Weitaus schwerwiegender und in statischer Hinsicht sehr bedenklich war jedoch der Gebäudezustand im Inneren des Bauwerks. Als Grundlage für die statisch konstruktive Schadensfeststellung diente ein vom Bauherrn zur Verfügung gestelltes „verformungsgerechtes Aufmaß“ aus dem Jahr 1988 mit der im Bereich der Denkmalpflege üblichen Aussagekraft. Auf dieser Grundlage wurden durch unser Ingenieurbüro im Juni 1995 und Mai 2000 „statische Befunduntersuchungen“ durchgeführt.

Auflistung der statisch konstruktiven Schäden

Im Rahmen der durchgeführten statischen Befunduntersuchungen konnten folgende Hauptschadenspunkte festgestellt werden:

1. Der Durchhang des Dachfirstes betrug in der Hausmitte 35 cm! Ferner klafften die Sparrenfirstpunkte auseinander.
2. Die Windverbände in den Dachebenen waren gelöst, teilweise beseitigt, ausgeknickt und gebrochen.

3. Verursacht durch Altbrände im Bereich der Feuerstellen waren Gespärrefußpunkte, Sparren und Pfetten vermorscht und vermulmt und Teile der Geschossbalkenlagen zerstört.

4. Die Stuhlsäulen der Dachkonstruktion wiesen große Schrägstellungen auf.

5. Die Kopfbänder im Bereich der Hauptgespärre im zweiten Dachgeschoss waren ausgerissen.



Kopfband aus Blatt ausgerissen

6. Die Kopfbänder im Bereich der Stuhlsäulen des ersten Dachgeschosses waren gebrochen.



Gebrochenes Kopfband

Durchgebrochene Decke
über dem Erdgeschoss



7. Die Balkenlagen der Dachböden und Geschossbalkenlagen vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss waren stark durchgebogen.

8. Die Balkenbohlendecke im Bereich der erdgeschossigen Durchfahrt – bereits mittels einer Notabstützung provisorisch gesichert – war durchgebrochen.

9. In Teilbereichen des 1. Obergeschosses fand man eine zerstörte Holzbalkendeckenlage vor, verursacht durch einen Brandschaden im Jahr 1998.

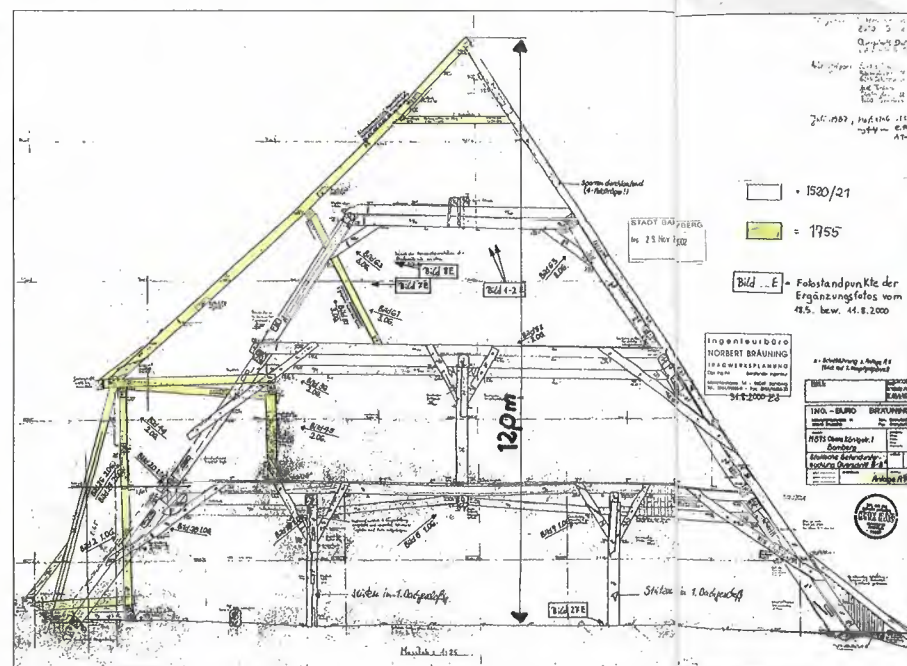


Brandschaden Decke
über 1. Obergeschoss

Ursachen der statisch konstruktiven Schäden

Die Ursachen für die zuvor beschriebenen Schadensbilder lassen sich im wesentlichen durch die zahlreichen Umbauten des Gebäudes erklären. Das ursprünglich symmetrische vierstöckige Dachwerk – wurde 1520/21 errichtet und weist vom Fußboden des 1. Dachgeschosses bis zum First eine Höhe von 12,0 m auf. Im Zuge der Barockisierung des Gebäudes im Jahre 1755 wurde der zur Königstraße liegende vordere Dachteil in ein Mansarddach umgerüstet. Diese neue Stuhlkonstruktion aus Schwellen, Ständern und Rahmen ist mit Stichgebälken am alten Dachstuhl des Jahres 1520/21 angeschlossen. Zusätzlich belasten

neue schräge und vertikale Stuhlsäulen, die über Pfetten die ergänzte Sparrenebene der Barockisierung tragen, den alten bauzeitlichen Dachstuhl.



Anlage A7

Die nunmehr asymmetrische Konstruktion des Umbaus von 1755 führte zu einer vollständigen Veränderung der auftretenden Kräfte im ursprünglich symmetrischen mächtigen Dachtragwerk. Die Folge waren eine Vielzahl von gelösten sowie gebrochenen Verbindungsmitteln, stark verformte Holzquerschnitte und schräg stehende Stuhlsäulen. Im Zuge des Umbaus des Jahres 1755 sowie der späteren baulichen Maßnahmen der Jahre 1886, 1927 und 1939 wurden zusätzliche statische Veränderungen von tragenden Bauteilen vom 2. Obergeschoss bis in das Erdgeschoss vorgenommen ohne die vorhandene Lastsituation aus den Stuhlsäulen der Dachkonstruktion zu berücksichtigen. Somit war für

die 4 Stützen im 1. Dachgeschoss (siehe Anlage A7) mit je 6,0 to Gesamtlast keine tragfähige Lastableitung in den darunter liegenden Geschossen mehr vorhanden. Diese „Hauptschadensursache“ führte zum einen im Bereich der erdgeschossigen Durchfahrt zu den beschriebenen Balkenbrüchen, andererseits sind die starken Verformungen aller Balkenlagen und der Dachböden ebenfalls auf diesen Umstand zurückzuführen.

Das statisch konstruktive Sanierungskonzept

aus der Analyse der Schadensursachen ergaben sich für das Sanierungskonzept zwei Schwerpunkte.

I. Schadensbewertung

Neben der sicheren Lastabtragung, das heißt der Beurteilung der Standsicherheit der Konstruktion, waren die Fragen der Einhaltung weiterer bauordnungsrechtlicher Forderungen auf dem Gebiet des Holz-, Wärme-, Feuchte-, Brand- und Schallschutzes zu analysieren und zu bewerten. An dieser Stelle sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zwingende Notwendigkeit besteht, vor der Baudurchführung die Arbeitsschritte Schadensanalyse und Schadensbewertung zu bewerkstelligen. Erst durch eine sorgfältige und fachgerechte Analyse des Bauzustandes ist es nämlich möglich, die richtigen Maßnahmen zu erkennen und deren Kostenumfang zu bestimmen.

Bei dem Vordergebäude der Oberen Königstraße 1 konnte die oben genannte Arbeitsweise in mustergültiger Form durchgeführt werden, denn der Bauherr zeigte sich verständig und aufgeschlossen und der Denkmalpfleger ging „statisch konstruktiv“ vor. An dieser Stelle gilt mein besonderer Dank den Herren Dir. Heinrich Kemmer und Dr. Alfred Schelter.

Wegen der durch die verschiedenen Umbaumaßnahmen verursachten gravierenden statischen Veränderungen und der daraus resultierenden Überbelastung der Bauwerkskonstruktion wurden vom Bauherrn und dem Denkmalpfleger zwei wesentliche Entscheidungen mitgetragen:

1. Verzicht einer Wohnraumnutzung im großen Volumen des vierstöckigen Dachraumes.

2. Beseitigen der gesamten Fußbodenaufbauten und vollständige oberseitige Freilegung der tragenden Holzbalkenlagen der Decken über Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss.

Durch die mit den vielen Umbauten einhergehenden Verformungen wurden deckenoberseitig die Fußböden durch kontinuierliche „Begradigung“ mehrmals angeglichen und die Eigengewichtsbelastung ständig erhöht. Für den Denkmalpfleger bedeutete das Freilegen der Decken in Teilbereichen Verzicht auf historische Substanz. Für das Bauwerk konnte jedoch durch diese Entscheidungen eine wesentliche Entlastung erzielt werden. Gleichzeitig war es dadurch auch möglich, die für die künftige Nutzung wichtigen Aspekte des Wärme-, Schall- und Brandschutzes besser bewerten und planen zu können.

II. Herstellung der statisch konstruktiven Funktionsfähigkeit

Durch die zuvor beschriebene nun freiliegende Tragkonstruktion vom Erdgeschoss bis zum Dachfirst war es möglich, alle für eine „Nachrechnung“ des Gebäudes wichtigen Bauteile aufzunehmen und den Zustand der einzelnen Tragelemente beurteilen zu können. Besonders wichtig ist dabei die Herausarbeitung der für den Lastabtrag maßgebenden Tragstruktur, der –

Zusätzlicher Zuganschluss
mit Gewindestange



Binderfußpunkt
im 2. Dachgeschoss



Abfangung
der Stuhllast

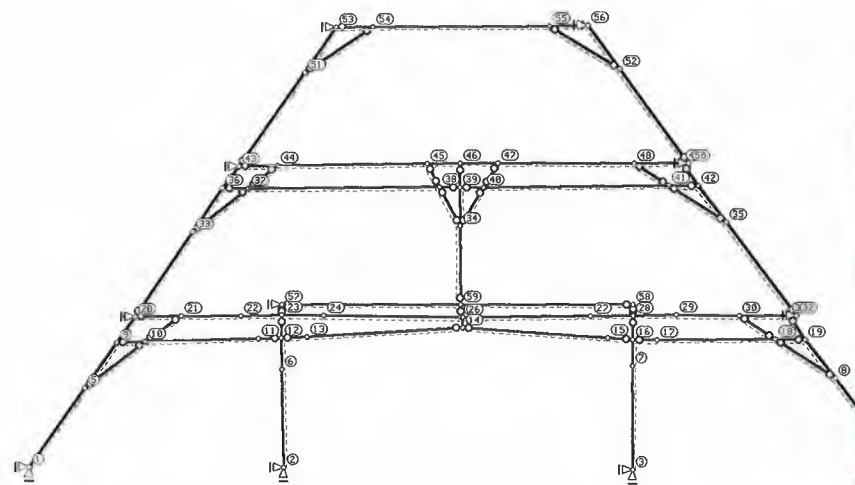


Stahlkonstruktion
des Treppenhauses



in realistischer Näherung anzunehmenden – statischen Systeme und deren maßgebenden Beanspruchung bzw. Belastungen.

Dies wurde durch die Anordnung verschiedener lokaler Verstärkungsmaßnahmen in den darüberliegenden Dachgeschossen auf der Grundlage eines wirklichkeitsnahen statischen Systems erreicht.



Statisches System des Dachstuhls als Grundlage
für die Nachrechnung der historischen Konstruktion.

Bei dem vierstöckigen Dachstuhl der Oberen Königstraße 1 war es der Wunsch des Bauherrn und des Denkmalpflegers, die historische Stuhlsäulenkonstruktion mit Kopfbandanschluss im 1. Dachgeschoss aus dem Jahr 1520/21 nach Möglichkeit ohne statische Ergänzungsmaßnahmen belassen zu können.



Stuhlsäule mit Kopfbandanschluss
aus dem Jahr 1520/21 im 1. Dachgeschoss



Windverbände;
Einzelanschlüsse;
Stahlträger und
Knotenverstärkungen

Ein weiterer wesentlicher Aspekt war die sichere Ableitung der erheblichen Lasten der 4 Stuhlsäulen im 1. Dachgeschoss. Durch Querwechsel in Fußbodenhöhe des 1. Dachgeschosses wurden die Dachstuhllasten in Teilbereichen in die Fachwerkwände des 2. und 1. Obergeschosses, die im Zuge der Umbauphase im Jahr 1755 entstanden, verlagert. Hierdurch erfolgte eine geringfügige Verschiebung der Lasten in wesentlich „steifere“ Elemente gegenüber den bisherigen „weichen“ Lastentragungspunkten der verformten Deckenbalkenlage. Im 1. und 2. Obergeschoss konnte durch das verfeinerte Tragwerksmodell der Dachstatik und der daraus resultierenden Kenntnis der Größe der Stuhlsäulenlasten auf Verstärkungselemente verzichtet werden. So blieb im Wand- und im Stuckdeckenbereich dieser beiden Geschosse die historische Substanz geschont. Die wesentlichen Hauptabfangungen der Gebäudelasten wurden unterhalb der Decke über dem Erdgeschoss durch Einfügen von verformungsarm dimensionierten Stahlträgerahmen vorgenommen. Hierauf lasten sich nunmehr die Wand- und Deckenlasten des 1. und 2. Obergeschosses und die Beanspruchungen aus den Dachstuhl-säulen ab und werden in den Baugrund eingeleitet.

Die fehlende bzw. unzureichende Gebäudeaussteifung des vom Erdgeschoss bis zum Dachfirst ca. 23 m hohen Gebäudes wurde durch Horizontalverbände, die in Verbindung mit den historischen Balkenlagen ausgebildet wurden, sichergestellt. Das neue Treppenhaus wurde als zusätzlicher „vertikaler Aussteifungskern“ konstruiert, an dem die horizontalen Deckenverbände angeschlossen sind.

Die Sanierung der Oberen Königstraße 1 ist heute in statisch konstruktiver Hinsicht abgeschlossen. Dieses erfreuliche Ergebnis bedurfte einer Auseinandersetzung mit der Geschichte des Gebäudes und seiner historischen Konstruktionen, sowie der Kulturgeschichte der dort lebenden Menschen. Der gewissenhafte Umgang mit der Geschichte eines Gebäudes zeigt sich vor allem in der substanzschonenden Instandsetzung, die ohne eine genaue Bauzustandsanalyse nicht möglich ist. Mein besonderer Dank gilt meinen Mitarbeitern Herrn Dipl.-Ing. Franz Trautenbach und Herrn Dipl.-Ing. FH Ulrich Schlee für ihr Engagement bei dieser schwierigen Instandsetzungsaufgabe.

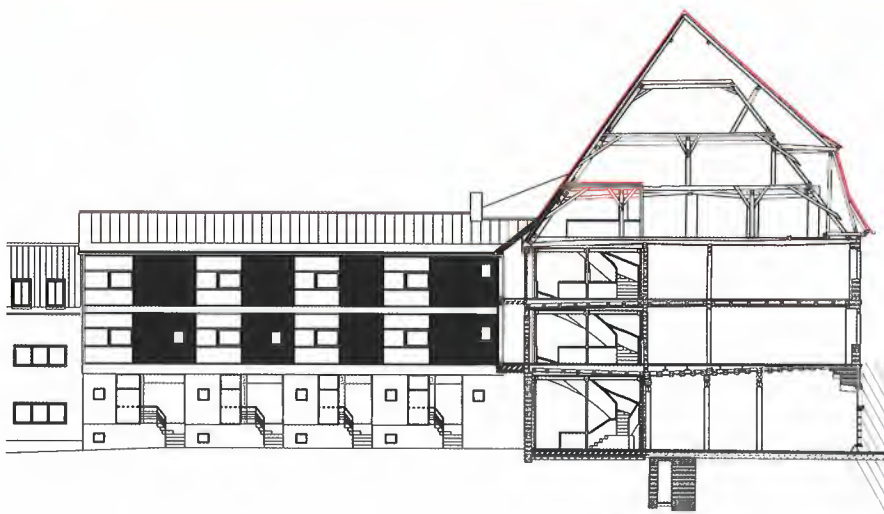
Norbert Bräuning



Stahlrahmen unter der Decke über dem Erdgeschoss



Architektur des Sanierungsvorhabens



1. Historische Gegebenheiten/Städtebau

bei dem ehemaligen Gasthof „Schwarzer Adler“ handelt es sich um ein 1520 errichtetes Gebäude, welches später vor allem während des Barock mehrfach umgestaltet wurde.

Aufgrund seiner Lage gegenüber der Kettenbrücke, welche die Stadt über Jahrhunderte mit einem wichtigen Handelsweg – der heutigen Königstraße – verband, nimmt es eine herausragende städtebauliche Stellung ein. Als Endpunkt dieser Verbindung wurde es vermutlich mit dem Anwesen Obere Königstraße 3 als bauliche Einheit und als das höchste Gebäude in der Straße konzipiert. Dieser Dominante Rechnung tragend ordnen sich die umliegenden Bauwerke in ihrer Höhenentwicklung nach Osten bzw. Westen hin staffelartig unter. Die städtebaulich auf Fernwirkung zur Stadt ausgerichtete Bauweise wird besonders an dem viergeschossigen Dachstuhl deutlich, der in einem Verhältnis von 1:1 zur Fassade steht. Bemerkenswert ist aber auch die Stellung

als Schwellengebäude zwischen mittelalterlicher Stadt und Gärtnerstadt, die durch ein noch heute bestehendes öffentliches Wegerecht quer durch das Gebäude und das Grundstück dokumentiert ist und so die Anbindung des Gärtner Viertels an die Stadt gewährleistet.

Aus der Zeit der barocken Überformung ist die einseitige Vorblendung einer Mansarde auf dem bauzeitlichen Dachstuhl sowie die größtenteils erhaltene Innenausstattung der Obergeschosse hervorzuheben. Vor allem die reichhaltigen, für ein Bürgerhaus ungewöhnlich hochwertigen Wandmalereien sind bemerkenswert. Die Veränderungen der Grundrissdispositionen in den Geschossen im 18. Jahrhundert wie auch die Mansardvorblendung, vor allem aber die Entfernung jeglicher konstruktiver bauzeitlicher wie barocker Einbauten im Erdgeschoss während der 30er Jahre des letzten Jahrhunderts – einhergehend mit der Umgestaltung der erdgeschossigen Fassade – hatten das Gebäude nachhaltig gestört. Die Tragstruktur war zerstört, eine lineare Lastabtragung vom Dach in die Fundamente nicht mehr vorhanden, von den Außenwänden bis zur Hausmitte wies das Bauwerk Setzungen bis zu 50 cm auf.



2. Planung

nach umfassender statischer Voruntersuchung – das vorhandene konstruktive Gerüst wurde durch Ausbau der Bodenbeläge und Abnahme von Deckenabhängungen freigelegt – wurden die einzelnen Planungskriterien mit allen fachlich Beteiligten sowie dem Bauherrn festgelegt.

Dies umfasste folgende Punkte:

- Stabilisierung des Bauwerks über eine Stahlrostkonstruktion unter der Decke über dem Erdgeschoss des Ladens.
- Einbau eines stabilisierenden Treppenhaukerns über alle Geschosse an Stelle der alten Treppe.
- Ausführung als Stahlkonstruktion, um dem vorhandenen Holzbau Rechnung zu tragen, sowie Verglasung des Einbaues, um die Eingriffe in die barocke Grundrissgestaltung des Obergeschosses zu minimieren.
- Beibehaltung der schützenswerten Raumd disposition in den Obergeschossen, Sanierung dieser nach denkmalpflegerischen Kriterien.
- Sanierung und Instandsetzung des historischen Dachstuhles.
- Eine vorliegende Baugenehmigung, welche den Ausbau über 2 Ebenen vorsah, wurde verworfen.
- Abriss des durch Feuchtigkeit stark geschädigten hofseitigen Laubenganges sowie des dortigen Hinterhauses.
- Neuerrichtung der abgebrochenen Bauteile.
- Zukauf des Hinterhauses Obere Königstraße 3 und dessen Verbindung mit dem neu zu errichtenden Hinterhaus Obere Königstraße 1 zu Stadthäusern.
- Neubau eines die Hinterhäuser abschließenden Wohnhauses.

Die Nutzungskonzeption wurde in Anlehnung an den ehemaligen Bestand entwickelt und umfasst eine

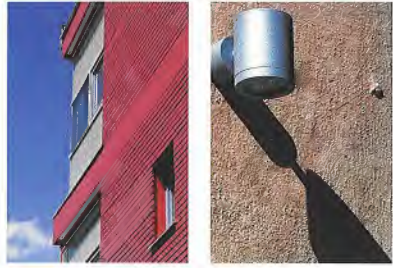
Mischung zwischen Wohnen und Arbeiten. Im Erdgeschoss des Vorderhauses wurde in Absprache mit dem separaten Eigentümer ein Laden vorgesehen, die Obergeschosse als Büroräume konzipiert. Die miteinander verbundenen Hinterhäuser als 4 Stadthäuser ausgelegt, die ein Wohnen zwischen Alt und Neu ermöglichen.

3. Gestaltungskriterien

der historische Bestand wurde entsprechend der Befundlage in Absprache mit den zuständigen Behörden hergerichtet. Dabei ist vor allem auf eine farblich einheitliche Gestaltung der Fassaden Obere Königstraße 1 und 3 geachtet worden, sowie auf die bauzeitliche Bohlen-Balken-Decke über dem öffentlichen Durchgang. Diese wurde freigelegt und entsprechend des barocken Befunds saniert. Konstruktive Einbauten in die Denkmalsubstanz wurden sichtbar belassen und wie die neue Treppe sowie die Verglasung in Kontrast zum Bestand gesetzt.

Die auf der historischen Grundrissgeometrie erstellten Neubauten folgen dieser Vorgehensweise, sind in ihrer Fassadenabwicklung als zeitgenössische Zutat ablesbar und bilden ein gestalterisches Gegenstück zum historischen Vorderhaus. Dabei wurden in der Fassadenstaffelung und -ausbildung die vormaligen Gegebenheiten aufgegriffen. Entsprechend präsentiert sich das EG als verputzter Massivbau mit großzügigen Stahl-Glas-Elementen frei anlehnend an den Ende des 19., Anfang des 20. Jahrhunderts eingebrachten Werkstatttrakt des abgebrochenen Gebäudeteils. Ebenso verhält es sich mit den Obergeschossen, die in Anspielung auf die verlorengegangene Fachwerkssubstanz mit Holz verkleidet sind. Der Wohnhausneubau ist eine eigenständige Gestalt als abschließendes Bauteil an den historischen Komplex angefügt und überbrückt so den um 1935 durch Abbruch entstandenen Verlust der rückwärtigen Hofbebauung.

Gerd Mietusch



Autorin und Autoren

- Jochen Scherbaum** geb. 1962
M.A., Archäologe
seit 1997 selbständig als „Büro für Archäologische Dokumentation“ in Bamberg
- Ingrid Winklmann** geb. 1970
M.A., Kunsthistorikerin
seit 2000 selbständige Restauratorin für Befund, Bauforschung und Wandmalerei in Scheßlitz-Starkenschwind
- Prof. Dr. Manfred Schuller** geb. 1953
Dr.Ing. (Architektur)
seit 1986 Professor für Bauforschung und Baugeschichte an der Universität Bamberg
- Thomas Beese** geb. 1965
Dipl.-Ing., Architekt, Regierungsbaumeister
seit 1999 Leiter der Abteilung „Stadtsanierung / Stadtgestaltung“ des Stadtplanungsamtes Bamberg
- Heinrich Kemmer** geb. 1949
seit 1999 Geschäftsführer der Stadtbau GmbH Bamberg
- Norbert Bräuning** geb. 1950
Dipl.-Ing. (FH), Beratender Ingenieur, BYIK BAU
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für konstruktiven Ingenieurbau, Beton- und Stahlbetonbau und betontechnologische Instandsetzung
seit 1981 selbständiger Tragwerksplaner in Bamberg
- Gerd Mietusch** geb. 1951
Dipl.-Ing., Architekt
seit 1988 freischaffender Architekt in Bamberg



Impressum

Herausgeber: Stadt Bamberg
Baureferat
Stadtplanungsamt
Untere Sandstraße 40
96047 Bamberg
Germany
stadtplanungsamt@stadt.bamberg.de
www.bamberg.de/stadtplanungsamt

Redaktion: Thomas Beese, Stadtplanungsamt

Graphik: Ines Müller, creo Druck & Medienservice GmbH, Bamberg

Druck: creo Druck & Medienservice GmbH, Bamberg

Auflage: 1000 Exemplare

Abbildungen: Stadt Bamberg, Hauptamt: Seite 1 (Logos), Seite 2
Stadt Bamberg, Baureferat: Seite 3
Jochen Scherbaum: Seite 4 (oben links und Plan), Seiten 5 und 6
Ingrid Winklmann: Seite 7 (oben Mitte und Plan), Seiten 8 bis 11, Seite 12 (oben)
Dr. Manfred Schuller: Seite 13 (oben Mitte), Seite 14 (Pläne), Seite 15, Seite 16 (unten)
Stadtbau GmbH Bamberg: Seite 21 (Plan)
Norbert Bräuning: Seite 23, Seite 24 (oben und Plan), Seite 26, Seite 27 (oben links und unten)
Gerd Mietusch: Seiten 28 bis 29 (Pläne)
Stadt Bamberg, Stadtplanungsamt: alle übrigen Abbildungen



Diese Broschüre wird durch die Regierung von Oberfranken aus Mitteln der Städtebauförderung gefördert.

„Nur wenn man die historische Stadt kennt,
kann man an ihr weiterbauen!“

Ottmar Strauß

