

Vorgesehene Sanierungsmaßnahmen von außen, vorbehaltlich der Befunduntersuchung durch einen Holz Sachverständigen, Bodengutachten, Tragwerksplaner und Brandschutzgutachter in Absprache mit dem Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

Statische Sicherung des gesamten Gebäudes
Sanierung des Daches, der Fassade und der Decken,
Erneuerung der Fenster.

Die Dacheindeckung muss einschließlich Lattung abgebaut und zwischengelagert werden. Die vier nachträglich eingebauten Dachgauben werden zurück gebaut. Die Detailausbildung aller Walm- und Traufdetails, erfolgt nach Zeichnung und werden im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalspflege sowie den Baugenehmigungsbehörden ausgeführt.

Die Holzbalkendecken über EG und OG werden nach Bedarf von Bekleidungen und Fehlbodenfüllungen freigelegt, um ein Austrocknen der Holzbalkendecken sowie eine Bestandsaufnahme dieser Bauteile zu ermöglichen. Schadhafte Teile des Dachstuhles, sowie der Holzbalkendecken werden nach Maßgabe durch den Fachingenieur für Tragwerksplanung erneuert. Fehlende bzw. schadhafte Andreaskreuze werden erneuert, ergänzt oder neu angeschlagen. Ebenso wird die teilweise zerstörte Auflagerpfette (Traufgesims) der Holzbalkendecke über OG erneuert.

Nach Sanierung dieser Bauteile wird die Dacheindeckung neu aufgebracht mit aussteifender Holzschalung über die gesamte Dachfläche.

Verschalung des Daches mit Rauhspund 25mm dick. Unterdach als 1 Lage Bitumendachbahn. Konterlattung 30/50mm als Hinterlüftung. Wieder Eindeckung als Rund Biberschwanzdoppeldeckung, naturrot auf Dachlattung 24/48mm.

Die Klempnerarbeiten werden als Kupferblech 0,7mm dick ausgeführt. Dachrinnen als halbrunde außenhängende Dachrinne.

Regenfallrohre NW 100. Richtungsänderungen als vorgefertigte Bögen und mit Rinneneinhang (Traufstreifen).

Einfassung der Kamine als Walzblei 2,5mm dick und Kappleiste. Kaminköpfe über Dach verputzt mit Mörtelgruppe II mit Dichtzusatz. Keine weitere Behandlung des Putzes.

Abdeckplatte als Beton.

Sanierung der Fassade:

Unterfangung des gesamten Gebäudes bis zu einer Tiefe von 4,20m unter Straßenniveau in 4 Schritten zu jeweils 80 cm Länge. Die Maßnahme ist erforderlich, da der vorhandene Baugrund nach Untersuchungen nicht tragfähig ist. Die Arbeiten sind von innen auszuführen.

Putzfassaden:

Das Sand- Bruchsteinmauerwerk wird vom vorhandenen schadhafte Altputz freigelegt. Das Sockelgeschoß erhält einen neuen Außenputz. Größere und unregelmäßige Unebenheiten im Sockelmauerwerk werden leicht egalisiert. Vorhandene Setzungsrisse werden mit Kalkmörtel geschlossen und nach Bedarf mittels Bohrlöcher mit Edelstahlgewindestäben verpresst. Endbehandlung als mineralischer Fassadenanstrich. Putzfläche Neutralisieren, Einlassen, Grundieren, Zwischen- und Schlussanstrich. Farbwert nach Befunduntersuchung.

Fachwerk im EG und OG:

Alle Gefache werden einzeln abgeklopft und auf Ihren Zustand überprüft. Schadhafte und nicht sanierungsfähige Gefache werden entfernt. Fehlende Gefache werden wie folgt erneuert. An den senkrechten Holzbauteilen wird eine dreiecksförmige Hartholzleiste mechanisch befestigt. Die Ausmauerung erfolgt mit Hochlochziegeln als Vollziegel DF. Die Steine werden für Einlassung in die Dreiecksleiste eingeschnitten. Mauermörtel als Kalkmörtel. Verputz der Gefache als MKP Kalkmörtel. Oberflächenstruktur dem Bestand angeglichen. Lockersitzende, jedoch intakte Gefache, werden punktweise mit dem Fachwerk verklebt, z.B. Ledan TB1. Oberflächenbehandlung als mineralischer Fassadenanstrich wie Sockelmauerwerk. Farbwert nach Befunduntersuchung. Vorhandene intakte Gefache werden soweit erforderlich von schadhafte Altputz entfernt. Putzflächen von vorhandenem Altanstrich befreit. Putzfehlstellen werden mit MKP Kalkmörtel ergänzt. Die Behandlung der Oberflächen als mineralischer Fassadenanstrich wie vor beschrieben, hier zusätzliches Filzen der Altputzflächen. Farbwert nach Befunduntersuchung.

Holzbauteile des Fachwerkes:

Die Holzbauteile werden mit Bürste gründlich gereinigt. Vorhandene Risse im Holz werden generell nicht geschlossen. Sollte das Schließen von großen Rissen erforderlich werden, wird das Ausspänen mit artgleichem Holz vorgeschlagen. Stark schadhafte bzw. zerstörte Holzbauteile werden entfernt und durch neue Holzteile ergänzt. Für die Endbehandlung bieten sich zwei Alternativausführungen an.

- a) gereinigte Holzbauteile mit Holzschutzmittel tränken, und mit Holzschutzlasur im Farbwert nach Befund zweimal einlassen.
- b) Tränkung des gesamten Fachwerkes mit Leinöl-Firnis-Terpentin. Zweifacher Leinöl-Standöl Anstrich. Je nach Befunduntersuchung farblos oder pigmentiert.

Putzflächen an der Süd- und Westfassade. Vorhandene Putzflächen abklopfen. Schadhafte und hohlliegende Putzflächen entfernen und durch Neuputz als MKP Kalkmörtel ergänzen. Holzbauteile werden mit Bitumenpapier abgedeckt und mit Putzträger überspannt. Endbehandlung als mineralischer Fassadenanstrich wie vor beschrieben.

Fenster- und Türelemente:

Es sind keine ursprünglichen Fenster vorhanden.

Es wird vorgeschlagen die neuen Fenster nach Detailplanung in Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege auszuführen.

Um den Anforderungen des Schall- und Wärmeschutzes gerecht zu werden, wird die Ausführung als Kastenfenster erforderlich.

Die Eingangstüren an der Nord- und Ostfassade im Erdgeschoß werden nach Detailplanung in Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege erstellt, ausgeführt und erneuert.

Steinmetzarbeiten:

Sandsteinsockel und Gewände:

Fenstergewände Reststücke restaurieren. Zusätzliche neue Fenstersohlbänke, -stürze und –gewände.

Sandsteinsockelmauerwerk restaurieren einschließlich Neuteile als Sockelplatten.

Torgewand restaurieren einschließlich Ergänzungen als Neuteile.

Sandsteinmauerwerk in der Durchfahrt restaurieren, Radabweiser neu erstellen und restaurieren.

Türgewände reinigen und nachfugen.

Sandsteinmauerwerk reinigen und nachfugen.