

- Planung, Bauleitung und Beratung in der Altbausanierung
- Bauhistorische Gutachten, Bestandsaufnahme und Schadenskartierung
- Städtebauliche Beratung in der Stadt- und Dorferneuerung

Bauuntersuchung, Nutzungskonzept und Kostenschätzung

Objekt: Ehemaliges Nadlerhaus
Hauptstraße 4, 61389 Niederreifenberg

Auftraggeber: Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Dreier

Mitarbeit: Emely Mechsner



Vorbemerkungen / Aufgabenstellung

Am 25.10.2024 wurde unser Büro mit der Bauuntersuchung und Erstellung eines Nutzungskonzeptes mit Kostenschätzung für das Nadlerhaus beauftragt. Als Planungsgrundlage wurde in Zusammenarbeit mit dem Büro Merotop Simon Matthiesen zunächst ein verformungsgetreues Aufmass erstellt. Die Bau- und Schadensuntersuchung erfolgte in zwei Ortsterminen am 31.10. und am 02.12.2024. Für die Bewertung der Holzschäden wurde bei der Schadensuntersuchung der Zimmermannsmeister Gero Müller aus Dauborn beratend hinzugezogen.

Das Gebäude ist noch voll eingerichtet und in einigen Räumen und im Keller teilweise hüft-hoch mit Hausmüll befüllt. Das Gleiche trifft auf den Garten zu, der unter dem starken Bewuchs bis zu einem Meter mit Müll und Bauschutt aufgefüllt ist. Unter den Müllansammlungen befinden sich teilweise nicht einsehbare Hohlräume oder durchgebrochene Decken, was ein gefahrloses Betreten außerordentlich schwierig machte. Der Keller ist im hinteren Bereich bis unter die Decke mit Haus- und Sperrmüll befüllt. Die stark eingeschränkte Begehbar- und Zugänglichkeit lies keine Bauuntersuchung in der gebührenden Tiefe und Sorgfalt zu, sodass in Teilen mit Erfahrungswerten zu arbeiten war. Dennoch konnten Teile der schadhaften Konstruktion freigestellt und begutachtet werden.

Durch Fehlstellen im Firstbereich der Dacheindeckung trat über einen kürzeren Zeitraum Oberflächenwasser in den Dachraum ein. Die darunter liegenden Konstruktionshölzer wiesen augenscheinlich noch keine Feuchteschäden auf. In 2025 wurde daraufhin durch die Gemeinde Schmitten eine Notsicherung vorgenommen. Zur Substanzsicherung wäre es sinnvoll, den Rähm des abgängigen Teils der südwestlichen Traufwand abzustützen.

Baubeschreibung und Baugeschichte

Bei dem Objekt handelt es sich um einen eingeschossigen Putzfachwerkbau, wohl eines Nadelschmiedes, wie er im Ort früher häufiger vorkam. Mit dem ebenerdig zugänglichen Hochkeller aus Bruchsteinmauerwerk ähnelt er den noch überlieferten Nagelschmiedhäusern in der Dorfweiler Straße im benachbarten Schmitten, welche sich bautypologisch lediglich durch ihre giebelständige Stellung zur Straße unterscheiden. Ähnliche Bauten befanden sich auch unmittelbar unterhalb des Grundstücks entlang der Hauptstraße, die allesamt in den Nachkriegsjahren abgebrochen wurden.

Gemäß dem Ergebnis der dendrochronologischen Altersbestimmung lässt sich die Erbauungszeit des Hauses sicher auf **1785-87** datieren. Da bei einigen Proben die letzten Jahresringe fehlten, liegt das späteste mögliche Erbauungsdatum (mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit) bei 1796. Somit ist sicher, dass der Nadler Reinhard Wagner das Gebäude nicht errichtet haben kann, sondern allenfalls nach dessen Erwerb einen Umbau vornahm.

Trotz zahlreicher Waldkanten waren viele Proben bei der dendrochronologischen Untersuchung nicht verwertbar, da aufgrund der schlechten Holzsubstanz der äußere Splintholzbereich bereits bei der Entnahme der Bohrkerne zerbröselte. Dennoch sind die vier brauchbaren Proben aussagekräftig genug, um das Alter zu bestimmen. Alle vier Proben (drei Eichen, eine Kiefer) lassen sich auf das früheste Fälljahr 1774 und das späteste Fälljahr

1796 eingrenzen. Eine Probe konnte exakt mit einer Fällung im Winter 1785/1786 bestimmt werden. Eine Zweitverwendung ist aufgrund des einheitlichen Abbundes und der allesamt aus einem Zeitraum stammenden Hölzer mit höchster Wahrscheinlichkeit auszuschließen:

Nr.	Probe	Bauteil	Ort	Fälldatum
1	Eiche	Pfosten unter Mittelpfette	Dachstuhl Nordwesthälfte	Winter 1785-86
2	Kiefer	Mittelpfette	Dachstuhl Nordwesthälfte	Winter 1787-88*
3	Eiche	Bundpfosten	Traufe West, nördl. Bundwand	1783 (+13)
4	Eiche	Unterzug	Hochkeller, Südhälfte	1774 (+9)

* mit Vorbehalt, da nur 39 Jahrringe

Die übereinstimmenden Proben Nr. 1 und 2 (Mittelpfette und Pfosten) passen gut zu den Baugewohnheiten des ausgehenden 18. Jahrhunderts, für dessen Zeit Mischkonstruktionen mit aufgehenden Wänden und Pfosten aus Eiche und Unterzügen und Pfetten aus Nadelhölzern typisch sind. Auch der einheitliche Abbund ohne überflüssige Zapfenlöcher, Blattsassen oder Stakungsnuten spricht gegen einen Bau mit zweitverwendeten Hölzern. Von allen einsehbaren Hölzern des Baukörpers wurden nur drei als Zweitverwendungshölzer identifiziert, worauf neben den Zapfenlöchern auch die sich von den anderen Hölzern unterscheidenden Oberflächen und Querschnitte hinweisen.

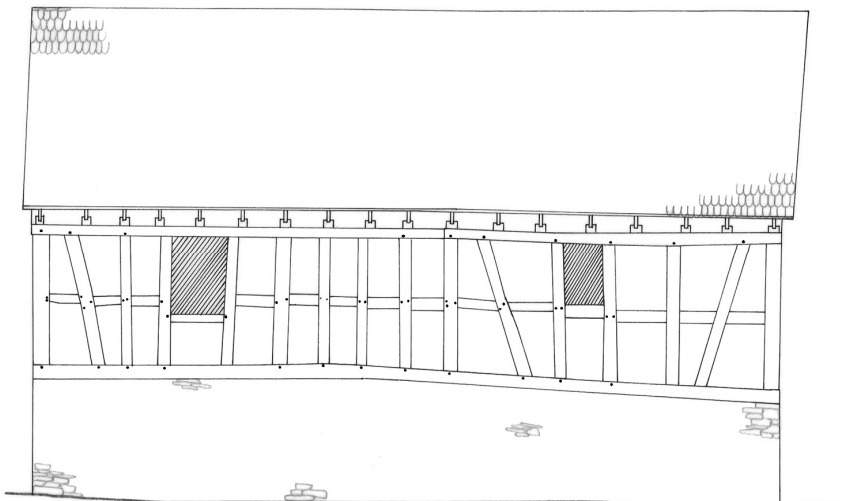


Abb. oben:
 Ansicht Ost (Straßenseite)
 Rekonstruktion des Gefüges
 mit Kennzeichnung der Hölzer
 aus Zweitverwendung

Abb. unten:
 Ansicht West (Gartenseite)
 Rekonstruktion des Gefüges

Unabhängig vom Ergebnis der dendrochronologischen Altersbestimmung passt der Bau auch stilistisch nicht in eine zeitliche Einordnung Mitte des 19. Jahrhunderts. Völlig zu Recht hat bereits Eva Rowedder in der Denkmaltopographie die Errichtung des Baus um 1800 angenommen. Der traditionelle Abbund mit Eichenhölzern in soliden Querschnitten und die altertümliche Ausfachung mit einem Geflecht aus Eichenstaken und Knüppelhölzern mit Strohlehmbewurf untermauert das festgestellte Baudatum.

Der Fachwerkbau war ursprünglich einheitlich verputzt. Dies belegt eindeutig der auf der Rückseite teilweise noch vorhandene Strohlehmunterputz, welcher flächig ohne einen Schilf-Putzträger über die Balken gezogen wurde. Die heute noch großflächig überlieferten, in der untersten Schicht graugrün eingefärbten Putzschichten an der Straßenseite mit ihren Drahtarmierungen stammen wohl frühestens aus der Mitte des 19. Jahrhunderts.

Auf der Rückseite hat sich noch ein bauzeitliches Fenster überliefert. Es repräsentiert einen in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts regional häufig vorkommenden einflügeligen Fenstertyp mit vertikaler, schmaler Holzsprosse. Ursprünglich waren die beiden Glasfelder wohl durch horizontale Bleisprossen geteilt.



- Abb. oben links: Bauzeitlicher Lehmunterputz, Trauffassade Rückseite
- Abb. oben rechts: Kalkputz mit Drahtarmierung, Trauffassade Straßenseite
- Abb. unten links: Ansicht von Südwesten
- Abb. unten rechts: Bauzeitliches Fenster, Trauffassade Rückseite

Die Binnenstruktur des dreizonigen Baus mit geräumiger mittlerer Diele hat sich bis auf den nachträglich entfernten Wandabschnitt der südlichen Bundwand in der Küche noch original erhalten. In der südlichen Hauszone ist nach Westen eine schmalere Kammer abgeteilt, die wohl trotz der günstigen Ausrichtung nach Südwesten ehemals nur eine untergeordnete Nutzung aufwies. Der Raum wies jedenfalls im Gegensatz zu allen anderen Räumen von Baubeginn an ein deutlich kleineres Fenster auf.

Mit dem Erwerb des Gebäudes durch den Nadler Reinhard Wagner erfolgte wohl Mitte des 19. Jahrhunderts ein erster Umbau des Gebäudes. Einiges spricht dafür, dass zu diesem Zeitpunkt ein Ausbau des Dachstuhles mit der Einrichtung zweier Kammern erfolgte. Die einheitlich mit Graugrün gestrichenen und profilierten Nut- und Federbrettern ausgekleidete Dachschräge weist jedenfalls in eine Entstehungszeit erst im 19. Jahrhundert. Dabei blieb die unkomfortable, alte Stiege mit ihren eingeschobenen Trittstufen bestehen.

Der Bau wird heute straßenseitig durch den Umbau um 1900 zum Kolonialwarengeschäft geprägt. In dieser Zeit erfolgte der Einbau des Schaufensters, die Bekleidung der Ortgänge mit Zierblenden sowie eine Umgestaltung oder Erneuerung der Gauben.

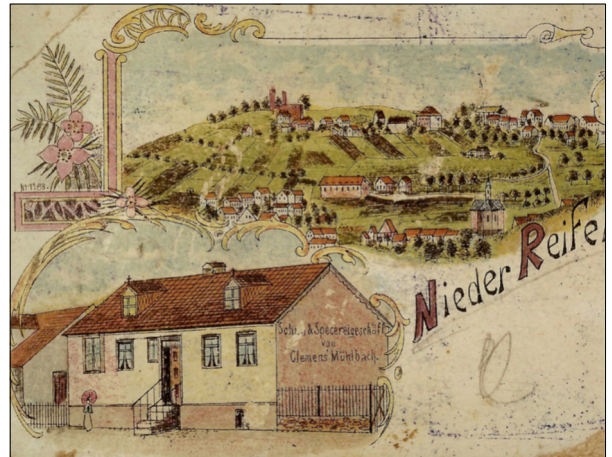
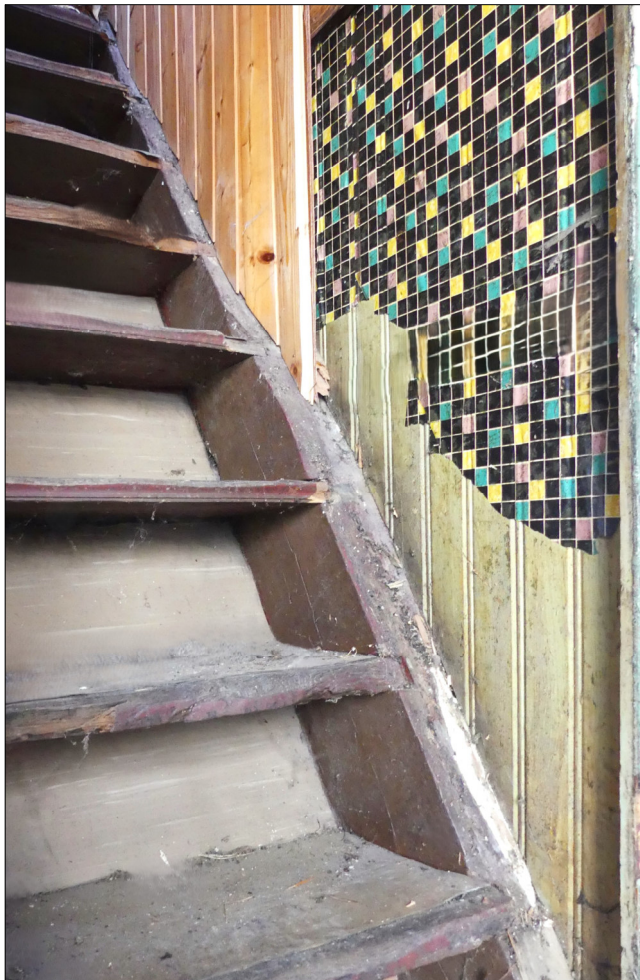


Abb. links: Bauzeitliche Einschubtreppe mit Holzverkleidung des 19. Jh.
Abb. oben rechts: Historische Postkarte von 1904
Abb. unten rechts: Ansicht von Südosten, Foto der 1930er-Jahre

Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse

Anhand der Ergebnisse der dendrochronologischen Untersuchung und des umfangreich vorhandenen Quellenmaterials lässt sich die Baugeschichte in folgende Bauphasen einteilen:

1785-87 Errichtung des Gebäudes

Quelle: Datierung Dendrochronologisches Gutachten des Jahrringlabors Hofmann & Reichle vom 06.12.2024

1841 Eigentümerwechsel und Umbau des Gebäudes

Erwerb des Gebäudes durch Reinhard Wagner. In diese Zeit fällt vermutlich der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken.

Quelle: Stockbuch-Eintrag WI 362-16 Niederreifenberg, Stockbuch 1
Das Nadlerhaus des Reinhard Wagner
Bernhard Kärtner, Eigenverlag Philipp Ludwigs Erben

1885 Eigentümerwechsel

Eigentumsübertragung an den Drahtarbeiter Clemens Mühlbach

Quelle: Stockbuch-Eintrag WI 362-16 Niederreifenberg, Stockbuch 1
Das Nadlerhaus des Reinhard Wagner
Bernhard Kärtner, Eigenverlag Philipp Ludwigs Erben

vor 1905 Einrichtung eines Ladenlokals

Einrichtung eines Spezereien-Geschäftes für Kolonial- und Tabakwaren, Manufaktur- und Schuhwaren durch Clemens Mühlbach. Später wurden die Räumlichkeiten für ein Friseurgeschäft genutzt.

Quelle: Historische Postkarte von 1905
Das Nadlerhaus des Reinhard Wagner
Bernhard Kärtner, Eigenverlag Philipp Ludwigs Erben

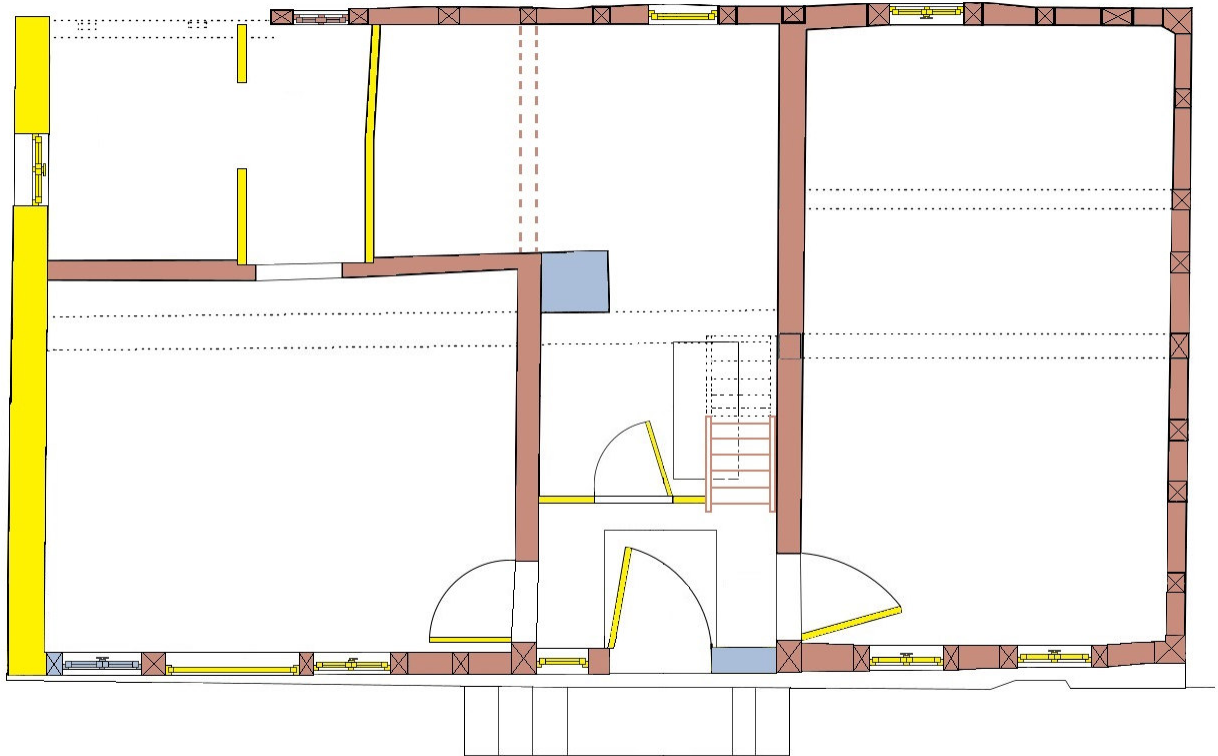
nach 1945

1987 Sanierungsmaßnahmen

Massive Teilerneuerung der nördlichen Giebelwand und Schwächung des Unterzuges in der nördlichen Haushälfte zur Erzielung einer auskömmlichen Kopfhöhe





Quelle: als Stopfmaterial verwendete „Bild-Zeitung“ vom 04.01.1987

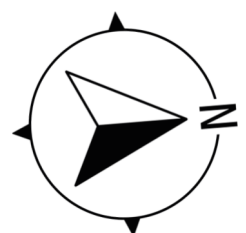
Baualterspläne

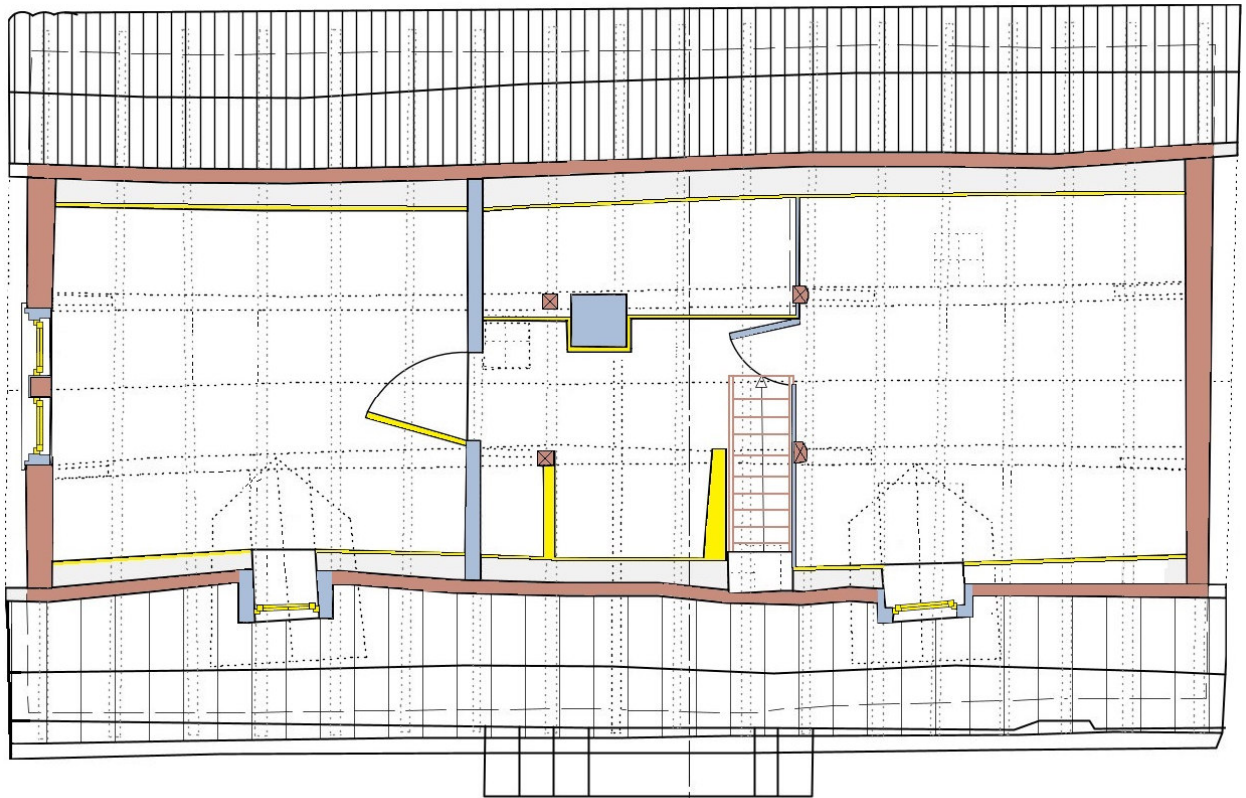


Grundriss Erdgeschoss
Maßstab 1:75

Bauphasen





	1785-87
	19. Jh.
	20. Jh., Nachkriegszeit
	Unbestimmt

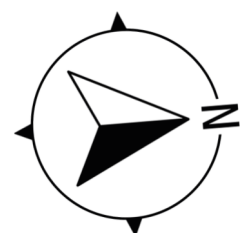




Grundriss Dachgeschoss
Maßstab 1:75

Bauphasen

	1785-87
	19. Jh.
	20. Jh., Nachkriegszeit
	Unbestimmt



Historische Ausstattung

Von der historischen Ausstattung ist leider nicht mehr viel überliefert. An Einbauten sind vor allem die wohl bauzeitliche Einschubtreppe in das Dachgeschoss sowie die Holzverkleidungen des 19. Jh. zu erwähnen. Diese bestehen aus breiten, profilierten Nut- und Federbrettern. Die Profile sitzen an den Steckverbindungen, wobei jedes zweite Profil in die homogene Holzfläche eingefräst ist. Dadurch wirken die Bretter schmäler und filigraner. Die Verbretterungen befinden sich noch hinter neuzeitlichen Wandverkleidungen im ehemaligen Flur und wohl auch an den kompletten Dachschrägen und Gauben.

Neben dem bauzeitlichen Fenster an der rückwärtigen Traufseite ist noch ein gründerzeitliches Fenster mit originalen Beschlägen erhalten. Die anderen dreiflügeligen Fenster mit Kipp-Oberlicht wurden in der frühen Nachkriegszeit entweder in Anpassung an die alten Fenster erneuert oder umgebaut und mit in den Stulp eingelassenen Getrieben anstelle der aufgesetzten Basküle-Verschlüsse umgerüstet.

Unter den Deckenverkleidungen sind noch die originalen Kalkputze vorhanden. Diese weisen keine Farbfassungen auf. Die Deckenbalken sind mit den Gefachen einheitlich mit einer Kalkschlämme überzogen und zeugen von den ehemals einfachen Wohnverhältnissen.



- Abb. oben links: Historische Holzverkleidung nach Abnahme neuzeitlicher N+F-Bretter im Dachgeschoss
Abb. oben rechts: Historische Holzverkleidung nach Abnahme neuzeitlicher N+F-Bretter im Flur
Abb. unten links: Dreiflügeliges Fenster der frühen Nachkriegszeit
Abb. unten rechts: Deckenputz mit verputzten Balken nach Abnahme Deckenverkleidung

Schadensbeschreibung

Außenwände

Von den Fachwerkaußenwänden haben sich nur noch die beiden Traufwände mit ihren nachträglichen Änderungen überliefert.

Die nach Westen gerichtete Außenwand der südlichen Hauszone ist bereits auf einer Länge von 4 Metern eingestürzt oder kurz davor. Die Verwitterungsspuren an den Holzoberflächen weisen darauf hin, dass die Fassade schon über einen längeren Zeitraum ohne schützenden Verputz dem Wetter ausgesetzt ist. Die abgängige Schwelle hat dazu geführt, dass die gesamte südliche Haushälfte abgesackt ist und im Fußbereich stark nach außen ausbaucht. Dadurch hat sich auch der Dachstuhl verschoben, was wiederum zur Auflösung der Zapfverbindungen der Sparen im Firstbereich führte. Die Fußpunkte der Pfosten und Streben sind nahezu alle durch Fäulnis geschädigt. Die Hölzer müssen hier angeschuht oder ausgetauscht werden.

Ebenfalls an der nach Osten gerichteten Außenwand sind in allen Teilen Fäulnisschäden vorhanden; auch hier haben die Schwellen Ihre Tragfähigkeit vollständig eingebüßt.

Etwa zwei Drittel der Hölzer an den Außenfassaden sind entweder auszutauschen oder anzuschauen. Daher ist ein kompletter Ausbau des Gefüges unvermeidbar. Bei den Strohmausfachungen kann allenfalls eine Referenzfläche erhalten werden.



Abb. oben: Traufwand nach Westen, südlicher Abschnitt

Die Giebelwände des Erdgeschosses sind an der Südfassade bereits vollständig und an der Nordfassade hälftig massiv erneuert. Dabei wurden an der östlichen Traufseite (Fassade zur Straße) auch die beiden Eckständer ausgebaut, bzw. abgesägt.

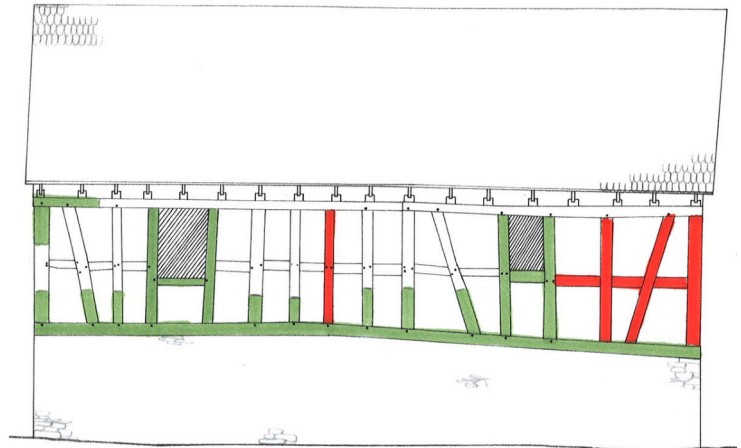
Schadenskartierung

- Ergänzung
- Austausch, Anschuen

Abb. Mitte links: Detail Traufe Ost; am linken Bildrand massive Teilerneuerung am Eingangsbereich

Abb. unten links: Massive Teilerneuerung Giebelwand Nord

Abb. unten rechts: Detail Traufe West



Kellerdecke

Die Holzbalkendecke des zweischiffigen Flachkellers befindet sich in erstaunlich gutem Bauzustand. Abgesehen von dem abgängigen Bereich in der Südwestecke sind die in ordentlichen Querschnitten verbauten Eichenhölzer im Kern tragfähig und weisen lediglich im Splintbereich einen leichten Schädlingsbefall auf.

Der südwestliche Bereich weist großflächigen Schwammbefall auf. Ursache für den Schaden war weniger die eingestürzte Außenwand als vielmehr das in diesem Bereich liegende Badezimmer, durch dessen Betrieb vermutlich über lange Zeit aufgrund defekter Installationsleitungen Wasser in die Konstruktion eindringen konnte. Hier ist ein kompletter Austausch der Decke unvermeidbar.

Der nördliche Kellerraum weist nur oberflächige Holzschäden auf. Eine detaillierte Untersuchung der Hölzer konnte nicht vorgenommen werden, da der Keller bis Oberkante Decke mit Schutt und Hausmüll befüllt und nur bäuchlings bekriechbar ist.



- Abb. oben links: Kellerfenster, erste Hälfte 20.Jh.
Abb. rechts: Südlicher Kellerraum; durch Pilzbefall geschädigte Balkendecke unter ehem. Bad
Abb. unten links: Nördlicher Kellerraum; oberflächlich durch Holzwurm geschädigte Balkendecke

Innenwände

Die quer zum First verlaufenden Bundwände könnten sich noch in besserem Bauzustand überliefert haben. Eine Freistellung der Schwellen war wegen des zugemüllten Zustandes jedoch nicht möglich. Die Längswand im Südwesten weist einen vollflächigen, starken Schwammbefall auf. Ursächlich hierfür waren defekte Installationsleitungen des Bades. Hier haben die Hölzer ihre Tragfähigkeit gänzlich eingebüßt; die Türzarge besteht nur noch aus Holzmehl. Zusammen mit der angrenzenden Kellerdecke mit deren herabgefallenen Ausfachungen und der herausgebrochenen Außenwand besteht hier Einsturzgefahr.

Der Unterzug in der Nordhälfte wurde zur Erzielung der erforderlichen Kopfhöhe um die Hälfte seines Querschnittes abgebeilt. Als Kompensationsversuch wurde ein zweiter Unterzug aus Zweitverwendung eingebaut, der lediglich auf einem 80 mm starken Kantholz aufliegt. Diese Maßnahme ist als statische Ersatzmaßnahme unzureichend.



- Abb. oben links: Nachträglich geschwächter Unterzug, Kammer Nord
Abb. unten links: Neu eingebauter Entlastungs-Unterzug mit Kanthalz-Auflager
Abb. rechts: Türzarge mit Fruchtkörper und Myzelsträngen, Querwand Süd

Dachstuhl

Der Dachstuhl ist komplett mit einer profilierten Holzverkleidung des 19. Jh. und darüberliegender Nut- und Federverkleidung der Nachkriegszeit verschalt. An den wenigen einsehbaren Teilen ist erkennbar, dass sich die Zapfverbindungen der Firstsparren zumindest teilweise gelöst haben. Die Gaubenstöcke sind durch Fäulnis geschädigt, was zum Kippen der Dachgauben geführt hat. Im Firstbereich sind zwei Löcher, die augenscheinlich durch Abhebeln der im Mörtelbett verlegten Firstziegel und der Dachziegel entstanden sind. Die Aufschieblinge an der westlichen Traufe wurden in der Nachkriegszeit allesamt erneuert.



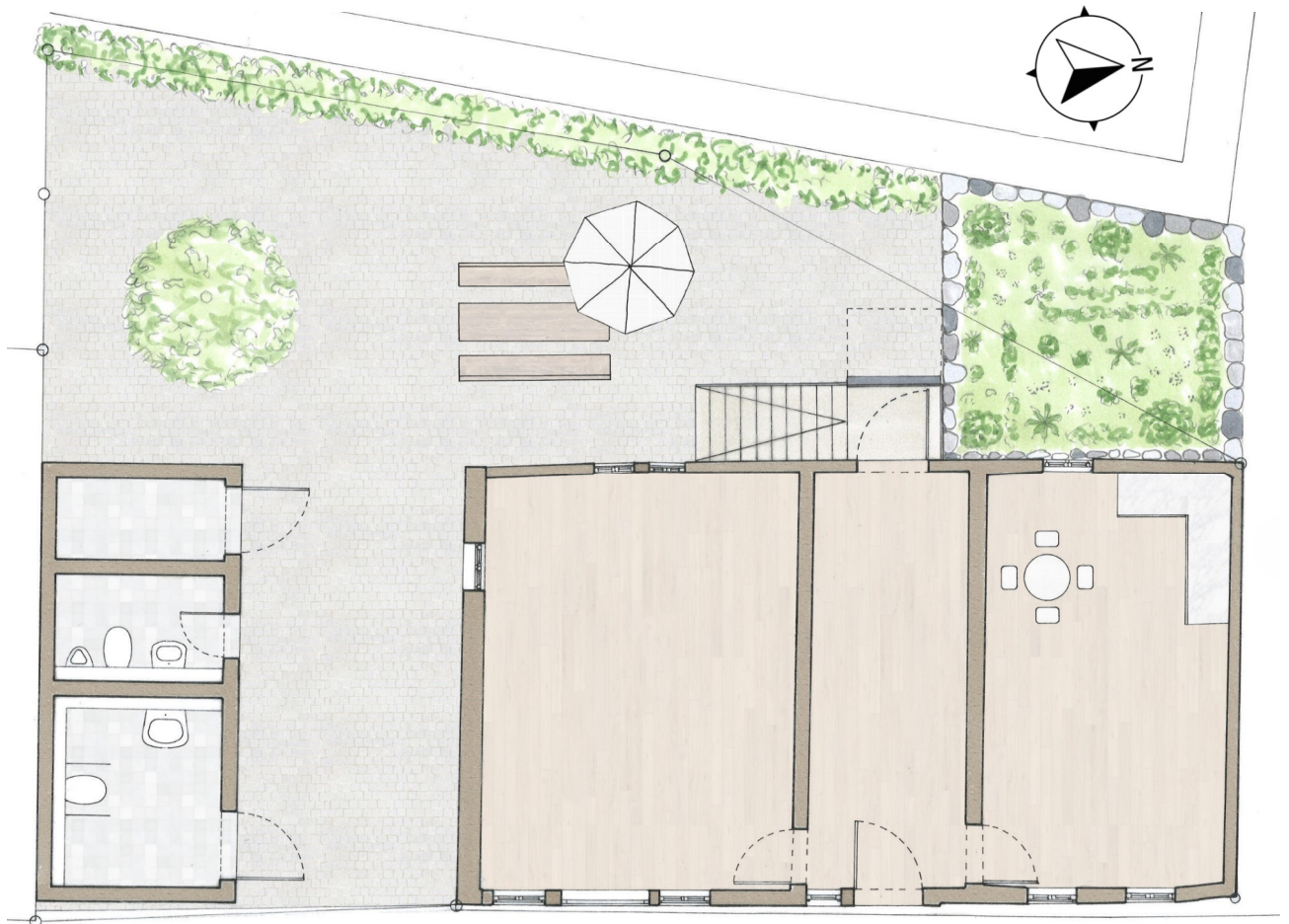
- Abb. oben links: Auseinander gerissene Zapfenverbindung der Sparren im Firstbereich
Abb. Mitte links: Schadstelle im Firstbereich
Abb. rechts: Schiefstellung Dachgaube
Abb. unten: Erneuerte Aufschieblinge, Traufe West

Entwurfs- und Sanierungskonzept

Trotz der starken Schäden und Substanzverluste hat das Gebäude noch immer einen beträchtlichen Denkmalwert, der sich vor allem aus dem sozial- und stadtgeschichtlichen Hintergrund und weniger aus dessen künstlerischer Bedeutung begründet. Somit besteht auch ein öffentliches Interesse am Erhalt des Gebäudes, der am besten durch eine öffentliche Nutzung gewährleistet werden kann.

Eine rein museale Nutzung ist für die kleine Ortsgemeinde nicht zukunftsträchtig. Vielmehr sollte das Gebäude durch eine breit aufgestellte Nutzung allen Bevölkerungsteilen für kulturelle Zwecke zur Verfügung stehen. Möglich wären Ausstellungen, Lesungen, kleinere Konzerte oder Vereinsaktivitäten, für die im Sommer auch der kleine Garten herangezogen werden kann. Ideal wäre die Gründung eines gemeinnützigen Trägervereins, um den Unterhalt des Gebäudes zu sichern.

Zur Erhöhung der Akzeptanz sollte das Gebäude barrierefrei zu erschließen sein. Dies könnte durch die Installation eines Plattformliftes erfolgen. Die straßenseitige Erschließung wird aufgegeben, da die bestehende Treppenanlage einen Gefahrenpunkt darstellt und Fußgänger zum Benutzen der stark frequentierten Fahrbahn der Straße zwingt.

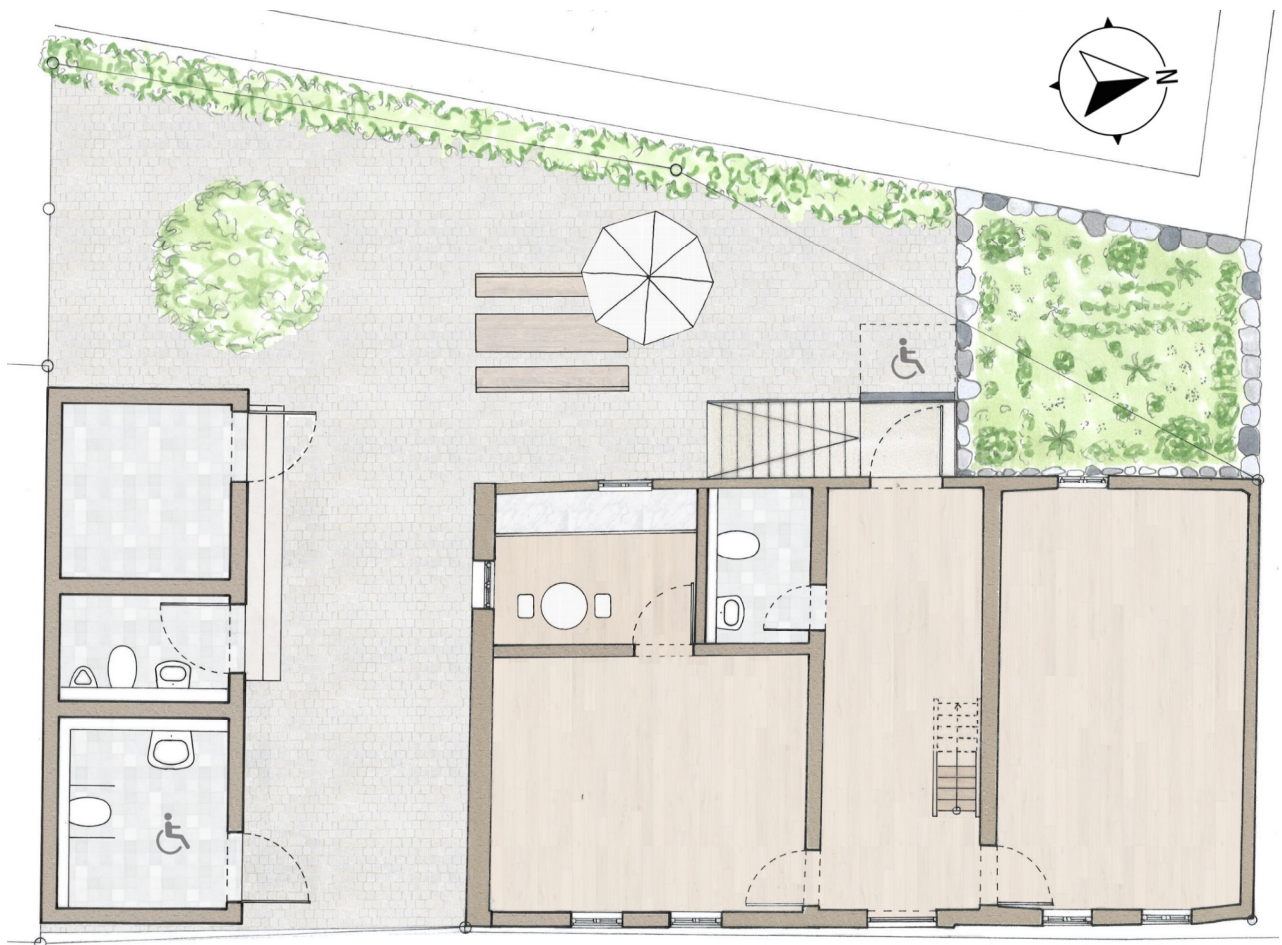


Grundriss Erdgeschoss, Variante 1, Maßstab 1:100

Die erforderliche Toilettenanlage und der Abstellraum sollten in einem separaten Neubau untergebracht werden, um das ohnehin eingeschränkte Raumangebot uneingeschränkt für kulturelle Zwecke nutzen zu können. Es werden zwei getrennte Toilettenräume angeboten, wobei das Behinderten-WC gleichzeitig als Damen-WC fungiert. Dies hat sich bei ähnlichen Projekten bewährt. Da kulturelle Veranstaltungen ohnehin nur temporär und erfahrungsgemäß überwiegend in den Sommermonaten stattfinden, erscheint eine Auslagerung der Nebenräume zur Erhöhung des Raumangebotes vertretbar. Eine zweite Variante beinhaltet einen zusätzlichen innen liegenden WC-Raum.

Eine Nutzung des Dachgeschosses wird nicht angestrebt, da dem minimalen Raumgewinn ein deutlich höherer Bauaufwand hinsichtlich der energetischen Ertüchtigung und Belange des Brandschutzes gegenüberstünde.

Die Grundstücksgrenze verläuft nicht analog der vorhandenen Abgrenzung des Nachbargrundstückes mit großformatigen Steinblöcken. Im Zuge einer Sanierung sollten daher die Grundstücksverhältnisse analog dem Bestand katastermäßig bereinigt werden. Allerdings ist das Nutzungskonzept so konzipiert, dass es auch ohne Erwerb des Grundstückszwinkels funktionieren würde.



Nutzungskonzept Erdgeschoss, Variante 2, Maßstab 1:100

Die wenigen überlieferten Ausstattungsteile können bei einer Sanierung erhalten bleiben. Dies betrifft sowohl die bauzeitliche Einschubtreppe als auch die Fenster, die vorwiegend in die erste Hälfte des 20. Jh. oder in die 1950er-Jahre zu datieren sind. Durch Wiederherstellung der südwestlichen Bundwand würde die originale Raumaufteilung aufgenommen. Die abgängige Querwand in der südlichen Haushälfte könnte je nach Nutzungskonzept wiederhergestellt oder ausgebaut werden. Aus statischen Gründen ist ein Wiederaufbau nicht zwingend erforderlich. Die zumindest im Flur und im Dachstuhl noch erhaltenen Verkleidungen mit profilierten Nut- und Federbrettern können freigelegt und repariert, bzw. partiell ergänzt werden. Der Schaufenstereinbau zur Straße sollte zurück gebaut werden.



Oben: Nutzungskonzept, Ansicht von Osten (Straßenseite), Maßstab 1:100
Unten: Nutzungskonzept, Ansicht von Westen (Gartenseite), Maßstab 1:100

Kostenschätzung

Allgemeine Vorbemerkungen

Die Kostenschätzung erfolgte anhand einer überschlägigen Massenermittlung, wobei hierfür die Erfahrungswerte der Baukosten vergleichbarer und abgerechneter Objekte aus den Jahren 2023 und 2024 herangezogen wurden.

Ziel der Kostenschätzung ist es, dem Bauherrn in etwa die Höhe des Finanzierungsrahmens bekannt zu geben. Sofern Gewerke spezifiziert aufgeführt werden, sind diese Kosten lediglich als Kostenmodul der Gesamtkostenschätzung zu bewerten. Dies bedeutet, dass nur die Kostengruppen-Endsumme als Finanzierungsrahmenwert zu betrachten ist, die Einzelkosten können sich indessen relativieren.

Die einzelnen Positionen der Kostenschätzung erheben daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit aller Gewerke. Erfahrungsgemäß werden zusätzliche Baumaßnahmen erst im Zuge des Bauverlaufs erkennbar. Auch Auflagen der Denkmalpflege oder zusätzliche Maßnahmen zur Wiederherstellung der Standsicherheit können zu einer Veränderung der Baukosten führen.

Objektbezogene Vorbemerkungen

Die Kostenschätzung beinhaltet die Baukosten für die Grundsanierung, Modernisierung und Innenrenovierung des Fachwerkhouses einschließlich Planungskosten. Ein Ausbau des Dachgeschosses findet nicht statt. Die Dämmung des Kaltdaches erfolgt auf dem Boden und die Verriegelung zum Erdgeschoss mit einer gedämmten Bodenklappe. Der Keller wird geräumt und verbleibt in seinem jetzigen Zustand mit rohem Lehmstampfboden. Die Kellerdecke wird mit diffusionsoffenen Holzfaserplatten gedämmt.

Die Kostenschätzung erfolgte auf Grundlage des bereits beschriebenen Entwurfskonzeptes basierend auf der Variante 1. Änderungen dieses Konzeptes führen auch zu einer Änderung der geschätzten Baukosten. Die nachstehende Kostenschätzung wurde aus Excel entnommen.

Der Kostenschätzung liegt ein durchschnittlicher Ausbaustandard zugrunde. Grundsätzlich ist der Einsatz wertiger und langlebiger Materialien berücksichtigt (z. B. ökologisch unbedenkliche Baumaterialien, Farben und Dämmstoffe, Dielenböden aus Eiche). Eine energetische Ertüchtigung unter Berücksichtigung der Ausnahmeregelung des GEG ist in der Kostenschätzung berücksichtigt.

Nicht enthalten sind die Kosten für die Herstellung der Außenanlagen sowie die Kosten für die Einrichtung (z. B. Einbauküche, Mobiliar, Bestuhlung, Tontechnik etc.).

Teil 1 – Sanierung Nadlerhaus

Pos	Menge	Einh.	Maßnahme	EP/€	GP/€
Teil 1 -Vorbereitende Arbeiten, Baustelleneinrichtung					
1	psch		Baustromanschluss, Wartung Verteiler		2.000,00
2	psch		Bauwasseranschluss		400,00
3	160	Std.	Entrümpelung und Entmüllung KG, EG und DG	60,00	9.600,00
4	psch		Abstütz- und Sicherungsarbeiten		1.000,00
5	160	Std.	Freistellungsarbeiten	60,00	9.600,00
6	20	Std.	Abbruch Schornstein	60,00	1.200,00
7	3	Stk.	Schuttcontainer, mineralisch	680,00	2.040,00
8	12	Stk.	Schuttcontainer, gemischte Bauabfälle	1.250,00	15.000,00
9	4	Stk.	Schuttcontainer, Altholz unbelastet	550,00	2.200,00
10	2	Stk.	Schuttcontainer, Schrott Alteisen	200,00	400,00
11	2	Stk.	Schuttcontainer, Elektroschrott	200,00	400,00
12	psch		Entsorgung Kfz		750,00
13	62	Wo	Miete und Wartung WC-Kabine	35,00	2.170,00
14	180	m²	Arbeits- und Schutzgerüst	18,00	3.240,00
15	24	Wo	Vorhalten Arbeits- und Schutzgerüst	85,00	2.040,00
16	20	lfm	Konsolen 60 cm	35,00	700,00
17	24	Wo	Vorhalten Konsolen	25,00	600,00
18	1	Stk.	Treppenaufgang	800,00	800,00
19	24	Wo	Vorhalten Treppenaufgang	20,00	480,00
Summe Teil 1 - Vorarbeiten, Baustelleneinrichtung netto					54.620,00
Teil 2 - Fachwerkinstandsetzung					
1	240	Std.	Reparatur, Wiederherstellung Traufe West	75,00	18.000,00
2	240	Std.	Reparatur, Wiederherstellung Traufe Ost	75,00	18.000,00
3	80	Std.	Reparatur, Giebel Nord	75,00	6.000,00
4	80	Std.	Reparatur Kellerdecke	75,00	6.000,00
5	80	Std.	Reparatur Decke und Unterzüge EG	75,00	6.000,00
6	80	Std.	Reparatur Bundwände	75,00	6.000,00
7	80	Std.	Reparatur und Instandsetzung Dachtragwerk	75,00	6.000,00
8	60	Std.	Reparatur Gauben	75,00	4.500,00
9	18	lfm	Erneuerung Ortgangbretter	30,00	540,00
10	21	lfm	Erneuerung und Anpassen Traufbretter	85,00	1.785,00
11	2,5	cbm	Eichenholz aus Zweitverwendung	2.400,00	6.000,00
12	1,5	cbm	KVH Nadelholz getrocknet	650,00	975,00
13	psch		Materialkosten (Holznägel, Eichenblockholz)		1.500,00
14	psch		Maschineneinsatz und Schärfkosten		400,00
15	psch		Verbindungsmitel und Kleineisen		400,00
Summe Teil 2 - Fachwerkinstandsetzung netto					82.100,00

Teil 3 - Lehmbauarbeiten

1	45	m ²	Gefachhausmauerung Strohlehmziegel Fassade	235,00	10.575,00
2	15	m ²	Reparatur Altgefache Fassade	65,00	975,00
2	5	m ²	Gefachhausmauerung Strohlehmziegel Innen	235,00	1.175,00
3	20	m ²	Reparatur Altgefache	65,00	1.300,00
4	40	m ²	Wiederherstellung Lehm-Deckenausfachungen	180,00	7.200,00

Summe Teil 3 - Lehmbauarbeiten netto **21.225,00**

Teil 4 - Rohbauarbeiten

1	20	lfm	Glattstrich Bruchsteinsockel	35,00	700,00
2	20	lfm	Bitumenpappbahn auf Bruchsteinsockel	7,00	140,00
3	20	lfm	Untermauerung Schwelle mit KS-Steinen	75,00	1.500,00
4	40	Std.	Bodenplatte als Aufstellfläche Haustechnik	60,00	2.400,00
5	120	Std.	Beimauern Bruchsteinsockel und Hochkeller	60,00	7.200,00
6	psch		Materialkosten zu v. g. Position	75,00	1.500,00

Summe Teil 4 - Rohbauarbeiten netto **13.440,00**

Teil 5 - Dachdecker- und Spenglerarbeiten

1	21	m ²	Abbruch Faserzementplatten Giebel	45,00	945,00
2	21	m ²	Abbruch Lattung und Konterlattung Giebel	30,00	630,00
3	100	m ²	Abbruch Ziegel- und Biberdeckung	35,00	3.500,00
4	10	m ²	Zulage Abbruch Faserzementplatten Gauben	15,00	150,00
5	100	m ²	Abbruch Lattung und Konterlattung	15,00	1.500,00
6	psch		Abbruch Metallbauteile		300,00
7	100	m ²	Rauspundschalung	45,00	4.500,00
8	100	m ²	Diffusionsoffene Vordeckung	14,00	1.400,00
9	21	lfm	Dachrinnen Zink 6-tlg. einschl. Rinnenhalter	60,00	1.260,00
10	4	Stk	Rinnenendböden Zink	15,00	60,00
11	4	Stk	Rinnendehner	40,00	160,00
12	2	Stk	Eingangstutzen Zink	35,00	70,00
13	7	lfm	Regenrohr Zink einschl. Rohrschellen	60,00	420,00
14	4	Stk	Rohrbögen Zink	30,00	120,00
15	2	Stk	Standrohre Guss und Standrohrkappen	370,00	740,00
16	21	lfm	Traufbleche Zink Zuschnitt 200	25,00	525,00
17	10,5	lfm	Schneefanggitter Zink	90,00	945,00
18	100	m ²	Konterlattung 30*50 mm	11,00	1.100,00
19	100	m ²	Dachlattung 30*50 mm	25,00	2.500,00
20	21	lfm	Insektenschutzgitter Lochblech	10,00	210,00
21	100	m ²	Dacheindeckung Biber Segmentschnitt 18/38	65,00	6.500,00
22	21	lfm	Traufbohle, konischer Querschnitt	10,00	210,00
23	21	lfm	Zulage Traufplatte	13,00	273,00

24	21	lfm	Zulage Firstplatte	13,00	273,00
25	2	Stk	Firstanfänger, Muschelform	40,00	80,00
26	18	lfm	Biber parallel zum Ortgang schneiden	30,00	540,00
27	10,5	lfm	Firstziegel einschließlich Platten und Halter	85,00	892,50
28	100	m ²	Windsogbefestigung mit Sturmklammern	8,00	800,00
29	18	lfm	Zahnleisten am Ortgang, Lärche	130,00	2.340,00
30	2	Stk	Zulage Eindeckung Gauben	1.500,00	3.000,00
31	1	Stk	Manschetten für Rohrdurchführungen	60,00	60,00
32	1	Stk	Sanitälüfter für Strangentlüftungen	175,00	175,00
33	11	Stk	Fensterbänke Zinkblech mit rundem Wulst	95,00	1.045,00

Summe Teil 5 - Dachdecker- und Spenglerarbeiten netto **37.223,50**

Teil 6 - Dämmung oberste Geschossdecke

1	55	m ²	Feuchtevariable Dampfbremse Intelloplus	28,00	1.540,00
2	55	m ²	Kreuzlattung auf Dampfbremse aufbringen	75,00	4.125,00
3	12	cbm	Maschinelle Zellulose-Einblasdämmung	140,00	1.680,00
4		psch	Händ. Dämmen schwer zugängl. Bereiche		800,00
5	55	cbm	N+F-Dielenboden, Fichte	160,00	8.800,00
6	1	Stk	Gedämmte Falltür mit Gewicht und Umlenkrolle	4.800,00	4.800,00

Summe Teil 6 - Dämmung oberste Geschossdecke netto **21.745,00**

Teil 7 - Dämmung Kellerdecke

1	40	m ²	Gefachdämmung mit Holzweichfaserplatten	85,00	3.400,00
2	40	m ²	Traglattung auf Holzbalken	18,00	720,00
3	40	m ²	Dämmung 60 mm mit Holzhartfaserplatten	85,00	3.400,00

Summe Teil 7 - Dämmung Kellerdecke netto **7.520,00**

Teil 8 - Fenster und Außentüren

1	9	Stk.	Fensterfutter und Bekleidungen	380,00	3.420,00
2	2	Stk.	Türfutter und Bekleidungen	500,00	1.000,00
3	7	Stk.	Aufarbeitung historischer Fenster	2.650,00	18.550,00
4	7	Stk.	Innenfenster mit Futter für Kastenfenster	1.200,00	8.400,00
5	4	Stk.	2-flg. Einfachfenster 55*85 DG	1.450,00	5.800,00
6	1	Stk.	1-flg. Isolierglasfenster ehem. Hauseingang	1.650,00	1.650,00
7	1	Stk.	Hauseingangstür	4.200,00	4.200,00
8	11	Stk.	Innenfensterbänke	85,00	935,00
9	1	Stk.	Kellertür als profilierte Brettertür	3.000,00	3.000,00
10	1	Stk.	Aufarbeitung Kellerfenster	1.000,00	1.000,00

Summe Teil 8 - Fenster und Außentüren netto **47.955,00**

Teil 9 - Trockenbauarbeiten

1	4	m ²	Verkleidung, Dämmung Installationsschächte	125,00	500,00
Summe Teil 9 - Trockenbauarbeiten netto					500,00

Teil 10 - Heizungs- und Sanitärinstallation

1	psch		Wärmepumpe		15.000,00
2	psch		Pufferspeicher		4.000,00
3		psch	Heizungsinstallation		6.000,00
4	6	Stk	Heizkörper Röhrenradiatoren	1.050,00	6.300,00
5	6	Stk	Heizkörper Raumthermostate	40,00	240,00
6	psch		Sanitärinstallation Bewässerung		800,00
7	psch		Sanitärinstallation Entwässerung		800,00
8	psch		Dämmung von Leitungen und Rohren		1.000,00
Summe Teil 10 - Heizungs- und Sanitärinstallation netto					34.140,00

Teil 11 - Elektroinstallation

1	1	Stk.	Zählerplatz und Verteilerschrank	1.500,00	1.500,00
2	1	Stk.	Unterverteilung	650,00	650,00
3	1	Etgn	Elektroinstallation	10.000,00	10.000,00
4	psch		Leuchten und Leuchtmittel		3.000,00
Summe Teil 11 - Elektroinstallation netto					15.150,00

Teil 12 - Innendämmung Außenwände

1	65	m ²	Wandausgleich mit Latten und Strohlehmputz	50,00	3.250,00
2	65	m ²	Verlegung Schilfrohrplatten 50 mm	75,00	4.875,00
3	65	m ²	Strohlehmunterputz	40,00	2.600,00
Summe Teil 12 - Innendämmung Außenwände netto					10.725,00

Teil 13 - Putz- und Malerarbeiten innen

1	psch		Ablebearbeiten und Schutzmaßnahmen		400,00
2	45	m ²	Putzträger Schilfrohrmatten Fachwerkwände	38,00	1.710,00
3	45	m ²	Strohlehmgrundputz Fachwerkwände	40,00	1.800,00
4	110	m ²	Kalkglätte als Oberputz	28,00	3.080,00
6	55	m ²	Putzträger Schilfmatten in Deckengefache	38,00	2.090,00
7	55	m ²	Deckenbalken mit Schilf auffüttern	30,00	1.650,00
8	55	m ²	Lehmvorspritz Kölner Decken	20,00	1.100,00
9	55	m ²	Lehmgrundputz Kölner Decken	40,00	2.200,00

10	55	m ²	Zulage Gewebearmierung Kölner Decken	35,00	1.925,00
11	55	m ²	Auftragen Kalkschlämme Kölner Decken	12,00	660,00
12	55	m ²	Grundierung/Fluatierung Kölner Decken	10,00	550,00
13	55	m ²	Anstrich Silikatfarbe Kölner Decken	35,00	1.925,00
14	110	m ²	Grundierung/Fluatierung verputzte Wände	8,00	880,00
15	110	m ²	Anstrich Silikatfarbe Wände	15,00	1.650,00
17		psch	Reinigung und Ölung Holzbauteile		1.000,00

Summe Teil 13 - Putz- und Malerarbeiten innen netto **22.620,00**

Teil 14 - Tischlerarbeiten innen

1	2	Stk.	Innentüren als Vollholztüren	1.600,00	3.200,00
2	55	m ²	Dielenboden Eiche gebürstet	325,00	17.875,00
3	50	lfm	Sockelleisten	18,00	900,00
4	1	Stk.	Aufarbeitung Einschubtreppe DG	2.800,00	2.800,00

Summe Teil 14 - Tischlerarbeiten innen netto **24.775,00**

Teil 15 - Außentreppe

1		psch	Gründung und Unterbau Stahlbeton		4.000,00
2	10	Stk	Blockstufen Sandstein	265,00	2.650,00
3	1	Stk	Podestplatte Sandstein	600,00	600,00
4	4	lfm	Eisengeländer	550,00	2.200,00
5	1	Stk	SG-Glas-Vordach mit Edelstahlabhangung	2.600,00	2.600,00

Summe Teil 15 - Außentreppe netto **12.050,00**

Teil 16 - Putz- und Malerarbeiten Fassade

1		psch	Ablebearbeiten und Schutzmaßnahmen		500,00
2	35	m ²	Bruchsteinsockel reinigen und verfugen	180,00	6.300,00
3	18	lfm	Anstrich Ortgangbretter mit Leinölfarbe	35,00	630,00
4	21	lfm	Anstrich Traufbretter/Sparrenköpfe Leinölfarbe	75,00	1.575,00
5	45	m ²	Schilfrohmatten auf Fachwerkwanden	40,00	1.800,00
6	60	m ²	Kalkgrundputz	45,00	2.700,00
7	60	m ²	Kalkoberputz	30,00	1.800,00
8	60	m ²	Grundierung/Fluatierung Putzwande	6,00	360,00
9	60	m ²	Anstrich Silikatfarbe Putzwande	25,00	1.500,00

Summe Teil 16 - Putz- und Malerarbeiten Fassade netto **17.165,00**

Teil 17 - Baunebenkosten

1	psch	Architektenleistungen LP 3-8 HOAI Anrechenbare Baukosten 400.000 € Honorarzone III Mindest, Umbauzuschlag 20 % Leistungsumfang 74 %	48.870,00
2	psch	Honorar Wärmeschutznachweis	3.000,00
3	psch	Genehmigungsgebühren	3.000,00
Summe Teil 17 - Baunebenkosten netto			54.870,00

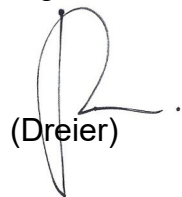
Zusammenstellung der reinen Baukosten

Summe Teil 1 - Vorbereitende Arbeiten, Baustelleneinrichtung netto	54.620,00
Summe Teil 2 - Fachwerkinstandsetzung netto	82.100,00
Summe Teil 3 - Lehmbauarbeiten	21.225,00
Summe Teil 4 - Rohbauarbeiten netto	13.440,00
Summe Teil 5 - Dachdecker- und Spenglerarbeiten netto	37.223,50
Summe Teil 6 - Dämmung oberste Geschossdecke netto	21.745,00
Summe Teil 7 - Dämmung Kellerdecke netto	7.520,00
Summe Teil 8 - Fenster und Außentüren netto	47.955,00
Summe Teil 9 - Trockenbauarbeiten netto	500,00
Summe Teil 10 - Heizungs- und Sanitärinstallation netto	34.140,00
Summe Teil 11 - Elektroinstallation netto	15.150,00
Summe Teil 12 - Innendämmung Außenwände netto	10.725,00
Summe Teil 13 - Putz- und Malerarbeiten innen netto	22.620,00
Summe Teil 14 - Tischlerarbeiten innen netto	24.775,00
Summe Teil 15 - Außentreppe netto	12.050,00
Summe Teil 16 - Putz und Anstrich Fassade netto	17.165,00
Summe Teil 17 - Baunebenkosten netto	54.870,00
Zwischensumme	477.823,50
zuzüglich 10 % Preissteigerung bis 2027	47.782,35
Summe Baukosten netto	525.605,85
zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer	99.865,11
Summe Baukosten brutto	625.470,96

Teil 2 – Neubau Funktionsgebäude

Baustelleneinrichtung und Gerüst	4.000,00 €
Rohbauarbeiten	24.000,00 €
Zimmererarbeiten	5.000,00 €
Dämmung und Trockenbau Dachschräge	4.000,00 €
Dachdecker- und Spenglerarbeiten	6.000,00 €
Estricharbeiten	1.500,00 €
Oberlicht-Türen	12.000,00 €
Heizungs- und Sanitärinstalltion	20.000,00 €
Vorwände	3.000,00 €
Sanitärobjekte	8.000,00 €
Elektroinstallation	5.000,00 €
Fliesenlegerarbeiten	12.000,00 €
Maler- und Verputzerarbeiten	15.000,00 €
Baunebenkosten	20.000,00 €
<hr/>	
Zwischensumme	139.500,00 €
zuzüglich 10 % Preissteigerung bis 2027	13.950,00 €
<hr/>	
Baukosten netto	153.450,00 €
zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer	29.155,50 €
<hr/>	
Baukosten brutto	182.605,50 €

Aufgestellt
Niederbrechen, den 13.12.2024
ergänzt und aktualisiert, den 29.01.2026


(Dreier)

Anhang 1: Dendrochronologisches Gutachten



JAHRRINGLABOR HOFMANN & REICHLE GbR

Jutta Hofmann • Dipl. Agrarbiologin • Daniel Reichle • Dipl. Biologe
Waldhäuser Straße 12 • 72622 Nürtingen • Tel. 07022 / 55598 • www.jahrringlabor.de • info@jahrringlabor.de

06.12.24

Kommentar zur dendrochronologischen Altersbestimmung

Auftragsnr.: **051224**

Einsender: Architekturbüro Dipl.-Ing. Stephan Dreier, Bergstraße 16, 65611 Niederbrechen

Objekt: **Niederreifenberg, Hauptstraße 4, Nadlerhaus**

Bei den 4 untersuchten Bohrkernen handelt es sich um 3 Eichen (Nr.1, Nr.3 und Nr.4) und 1 Kiefer (Nr.2).

Die Jahrringkurven der **Eichen Nr.1, Nr.3 und Nr.4** konnten für den Wachstumszeitraum 1635 - 1785 mit der Eichen-Standardchronologie mit signifikanten Gleichläufigkeiten und Signatur-Gleichläufigkeiten sowie hohen t-Werten synchronisiert werden.

Die **Eiche Nr.4** weist keine Waldkante auf. Vom Splintholz, das bei Eichen in der Regel 10 bis 30 Jahrringe umfasst, ist noch ein Jahrring vorhanden. Dieser letzte erhaltene Splintring wurde 1765 gebildet, d.h. das frühest mögliche Fälldatum ist das Jahr 1774 (= 1765 + mind. 9 fehlende Splintringe) und das spätest mögliche Fälldatum ist das Jahr 1794 (= 1765 + max. 29 fehlende Splintringe).

Die **Eiche Nr.3** weist keine Waldkante auf. Vom Splintholz sind noch 16 Jahrringe vorhanden. Der letzte erhaltene Splintring wurde 1782 gebildet, d.h. das frühest mögliche Fälldatum ist das Jahr 1783 und das spätest mögliche Fälldatum ist das Jahr 1796 (= 1782 + max. 14 fehlende Splintringe).

Die **Eiche Nr.1** weist eine auf das Jahr 1785 datierende Winter-Waldkante auf, d.h. das Fälldatum ist der Winter 1785/1786.

Die Jahrringkurve der **Kiefer Nr.2**, die nur 39 Jahrringe hat, konnte für den Wachstumszeitraum 1749 - 1787 mit der Kiefern-Standardchronologie mit hoher Gleichläufigkeit und Signatur-Gleichläufigkeit sowie relativ hohem t-Wert synchronisiert werden. Insgesamt sind die erzielten Werte für eine vollständige statistische Absicherung nicht ausreichend. Die Datierung erfolgt deshalb mit Vorbehalt.

Die **Kiefer Nr.2** weist eine auf das Jahr 1787 (mit Vorbehalt) datierende Winter-Waldkante auf, d.h. das Fälldatum ist der Winter 1787/1788 (mit Vorbehalt).

Dipl.agr.biol. J.Hofmann



JAHRRINGLABOR HOFMANN & REICHLÉ GbR

Jutta Hofmann • Dipl. Agrarbiologin • Daniel Reichle • Dipl. Biologe
 Waldhäuser Straße 12 • 72622 Nürtingen • Tel. 07022 | 55598 • www.jahrringlabor.de • info@jahrringlabor.de

Ergebnis der dendrochronologischen Altersbestimmung

Auftragsnr.: **051224**

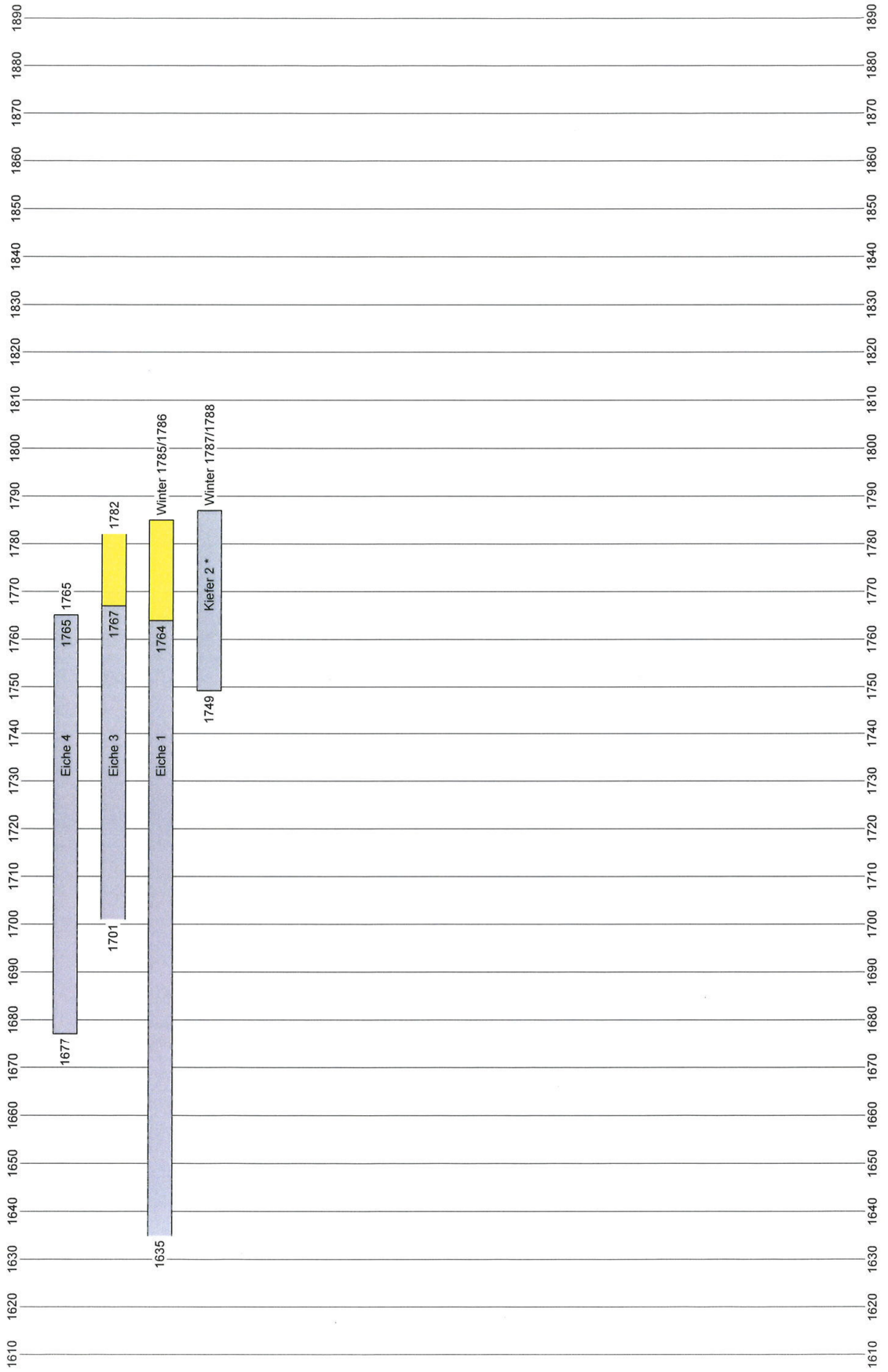
Einsender: Architekturbüro Dipl.-Ing. Stephan Dreier, Bergstraße 16, 65611 Niederbrechen

Objekt: **Niederreifenberg, Hauptstraße 4, Nadlerhaus**

Proben-Nr.	Holzart	Wachstumszeitraum	Splintbeginn	Waldkante	Chronologie	Gleichläufigkeit (%)	Signatur-Gleichläufigkeit (%)	t-Wert
1	Eiche	1635 - 1785	1764	Winter 1785/1786	Eichen Standard	60,0	84,8	5,8
2	Kiefer	1749 - 1787 *		Winter 1787/1788	Kiefern Standard	57,9	100,0	2,9
3	Eiche	1701 - 1782	1767	nicht erhalten	Eichen Standard	61,2	81,0	3,2
4	Eiche	1677 - 1765	1765	nicht erhalten	Eichen Standard	63,6	77,8	4,3
Mittelkurve:								
1+3+4	Eiche	1635 - 1785			Eichen Standard	60,0	82,6	6,3

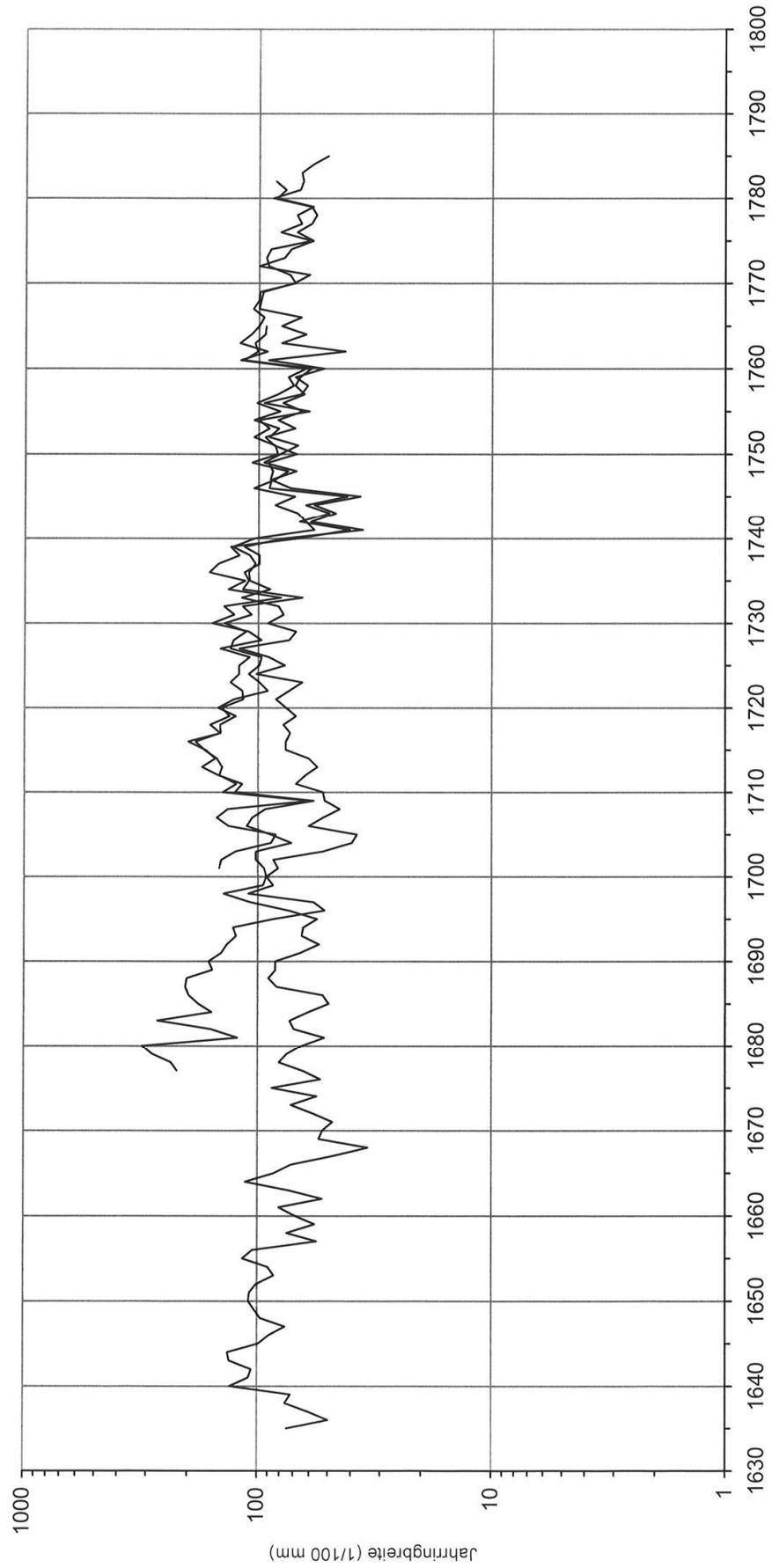
* = Datierung mit Vorbehalt

Niederreifenberg, Hauptstraße 4, Nadlerhaus (Auftragsnr. 051224) Abbildung 1



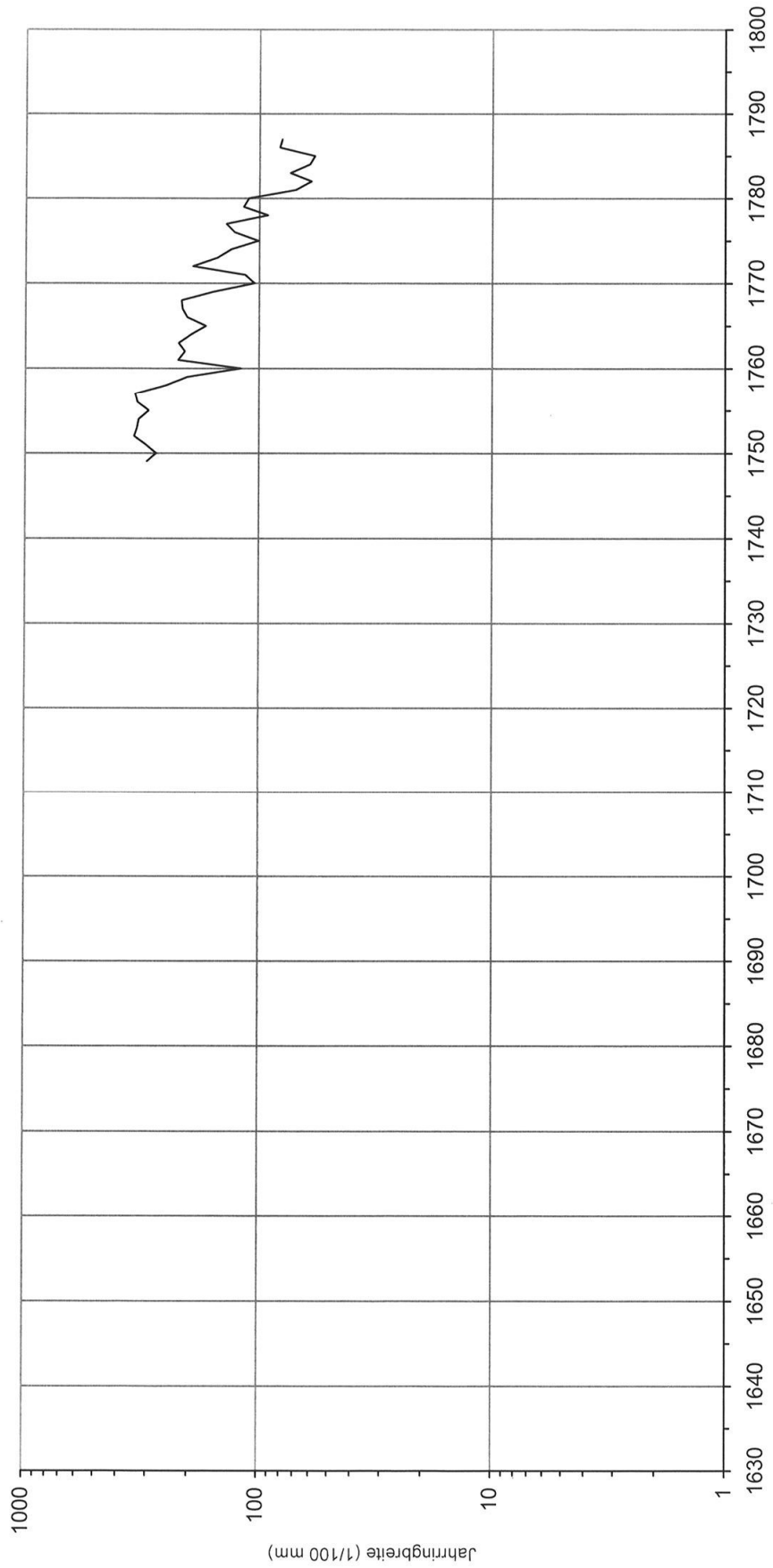
Niederreifenberg, Hauptstraße 4, Nadlerhaus (Auftragsnr.051224) **Abbildung 2**

Eichen Nr.1, Nr.3 und Nr.4



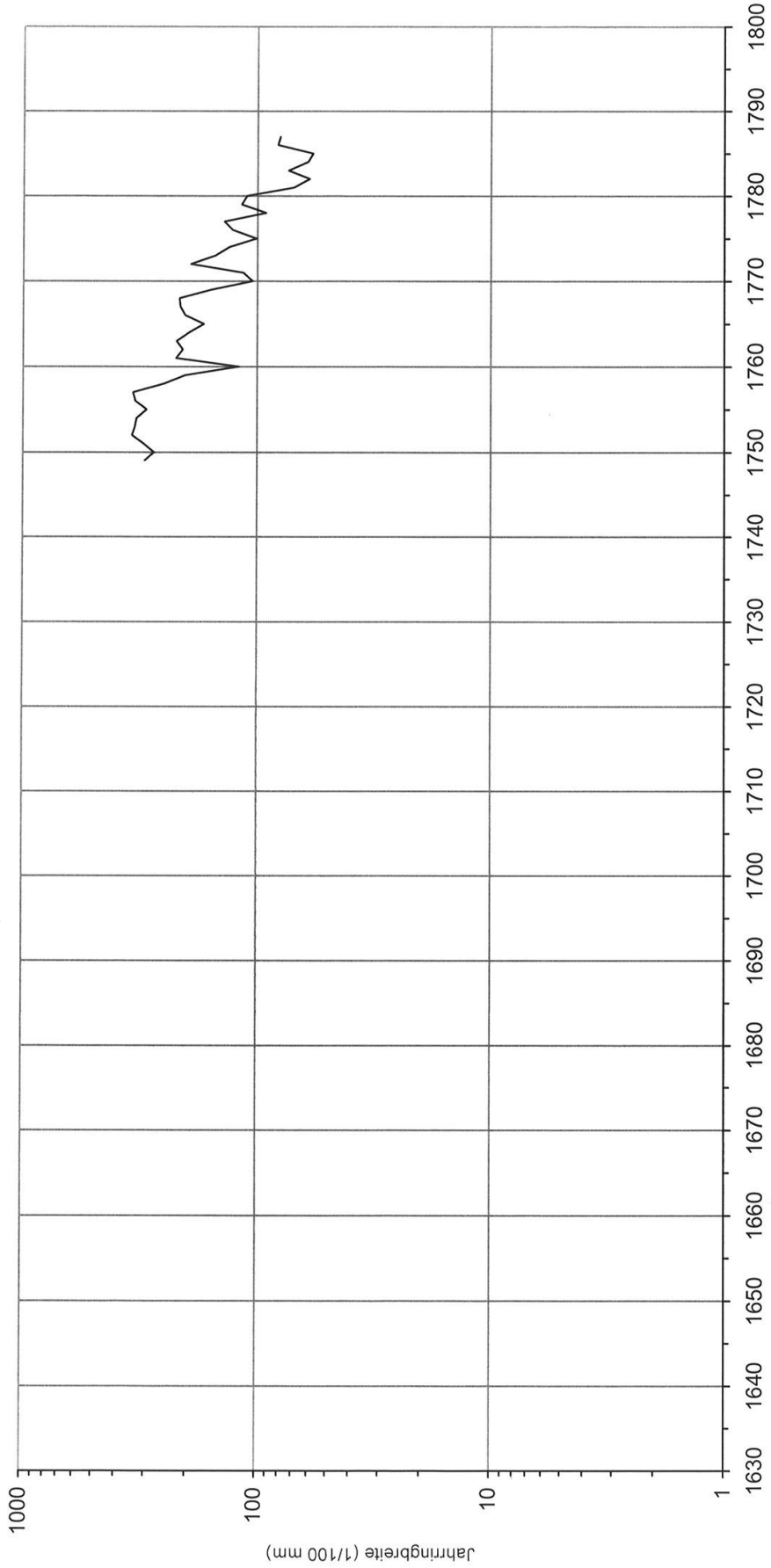
Niederreifenberg, Hauptstraße 4, Nadlerhaus (Auftragsnr.051224) **Abbildung 3**

Kiefer Nr.2



Niederreifenberg, Hauptstraße 4, Nadlerhaus (Auftragsnr.051224) **Abbildung 3**

Kiefer Nr.2



Anhang 2: Bestandspläne

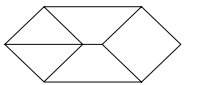
Architekturbüro
Dipl.- Ing. Stephan Dreier
 Architekten in der Baudenkmalpflege

Bergstraße 16
 65611 Niederbrechen
 Telefon 0 64 38 - 834 98 -0
 info@dreier-denkmalpflege.de
 www.dreier-denkmalpflege.de



Merotop - Simon Matthiesen
 Denkmalpflege | Laserscanning | Holzuntersuchung

Schubbacher Straße 7
 65594 Runkel
 Telefon 0 64 82 - 70 900 13
 hallo@merotop.com
 www.merotop.com

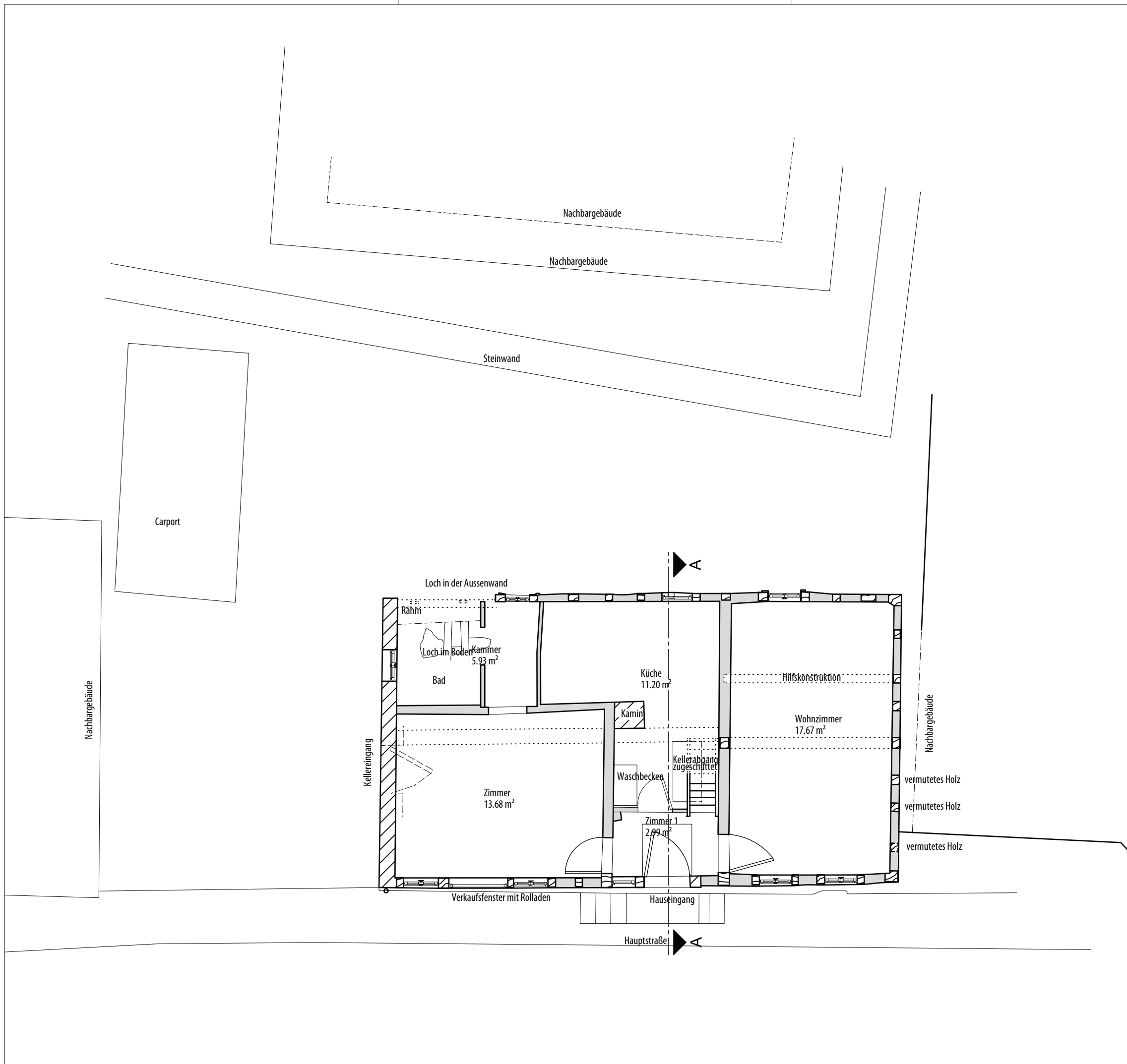


MEROTOP

LEGENDE

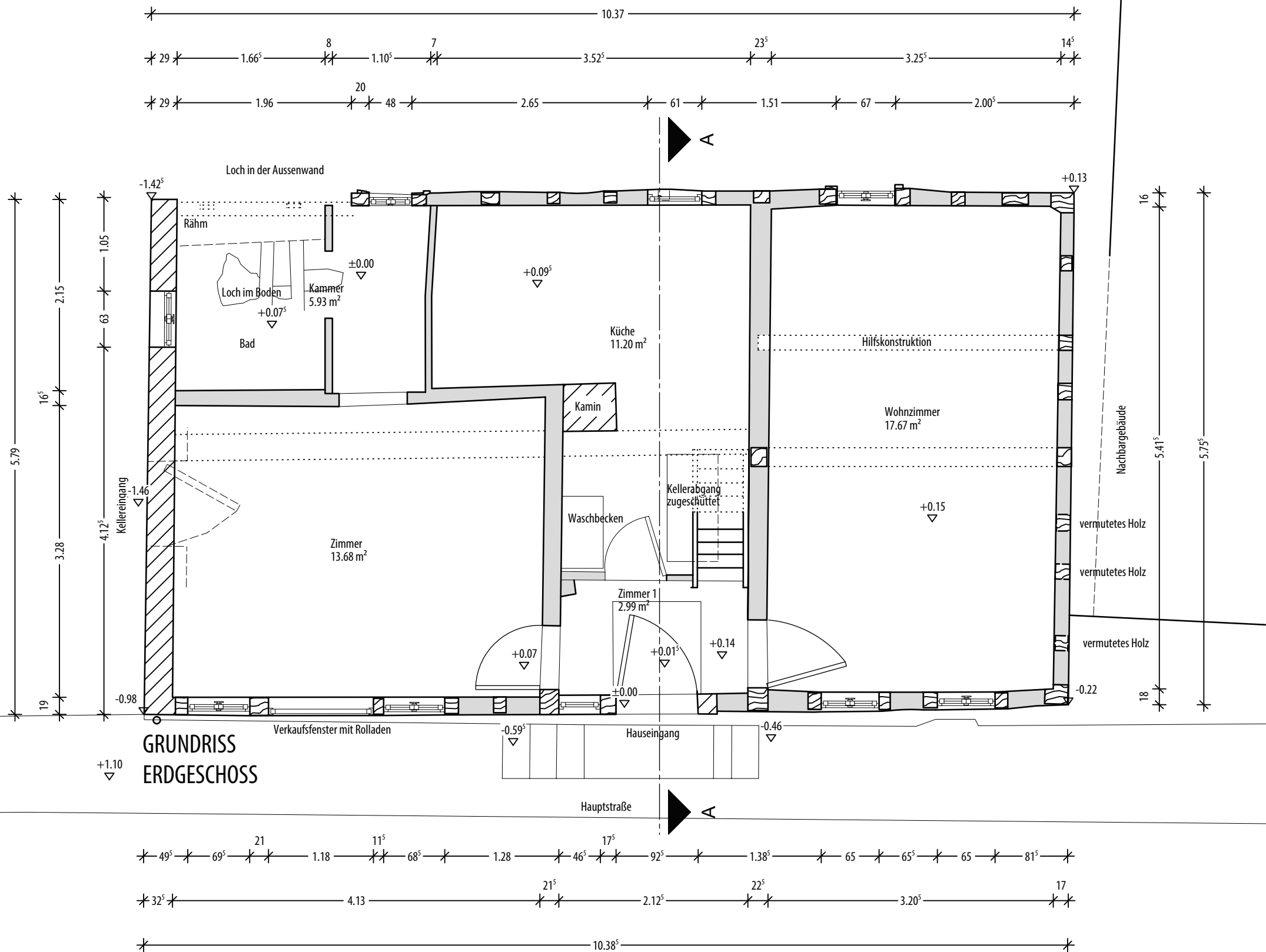
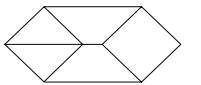
- Mauerwerk
- Fachwerk
- Leichtbauwand
- Schnittfläche Dachaufbau
- Querschnittfläche Holz
- Dämmung

- Schnittkante
- Schnittkante unten_hinten
- Schnittkante oben_vorne
- Schnittkante verdeckte Bauteile
- Orientierungslinie nach Beschriftung



PROJEKT	Bestandsaufnahme Nadlerhaus		
ADRESSE	Hauptstraße 4, 61389 Schmitten-Niederreifenberg		
LIEGENSCHAFT	Gemarkung: Niederreifenberg, Flur: 1, Flurstück: 226		
BEARBEITER	Simon Matthiesen	PLANNUMMER	01
MAßSTAB	1:75	DATUM	18.11.2024
PLANINHALT	Lageplan		
BAUTEIL	...		

H/B = 297 / 420 (0.12m²)



GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

LEGENDE

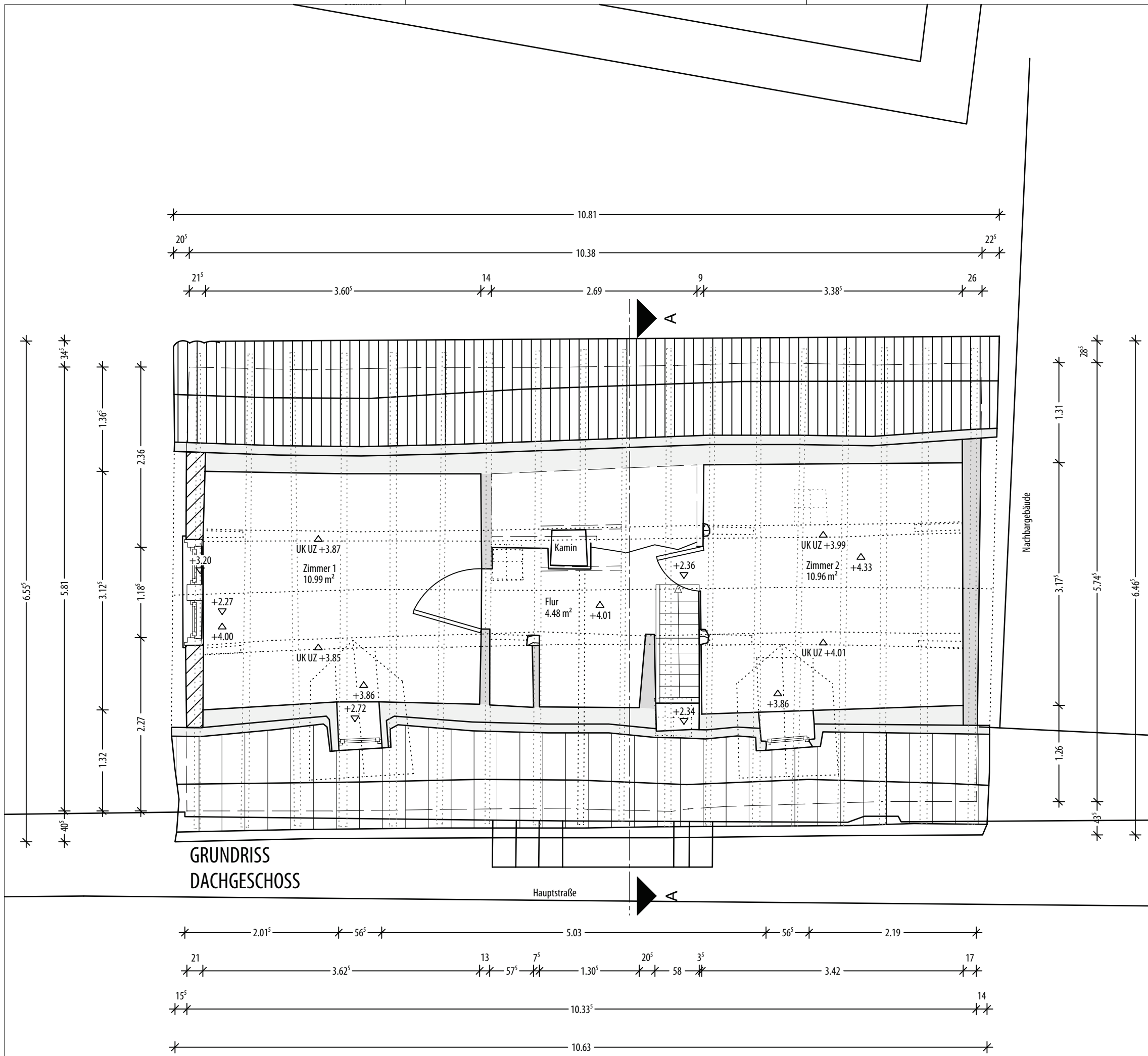
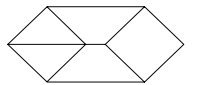
Mauerwerk	
Fachwerk	
Leichtbauwand	
Schnittfläche Dachaufbau	
Querschnittfläche Holz	
Dämmung	
Schnittkante	
Schnittkante unten_hinten	
Schnittkante oben_vorne	
Schnittkante verdeckte Bauteile	
Orientierungslinie nach Beschriftung	



PROJEKT	Bestandsaufnahme Nadlerhaus		
ADRESSE	Hauptstraße 4, 61389 Schmitten-Niederreifenberg		
LIEGENSCHAFT	Gemarkung: Niederreifenberg, Flur: 1, Flurstück: 226		
BEARBEITER	Simon Matthiesen	PLANNUMMER	02
MAßSTAB	1:50	DATUM	18.11.2024
PLANINHALT	Grundriss Erdgeschoss		
BAUTEIL	...		

1M 1:50

H/B = 297 / 420 (0.12m²)



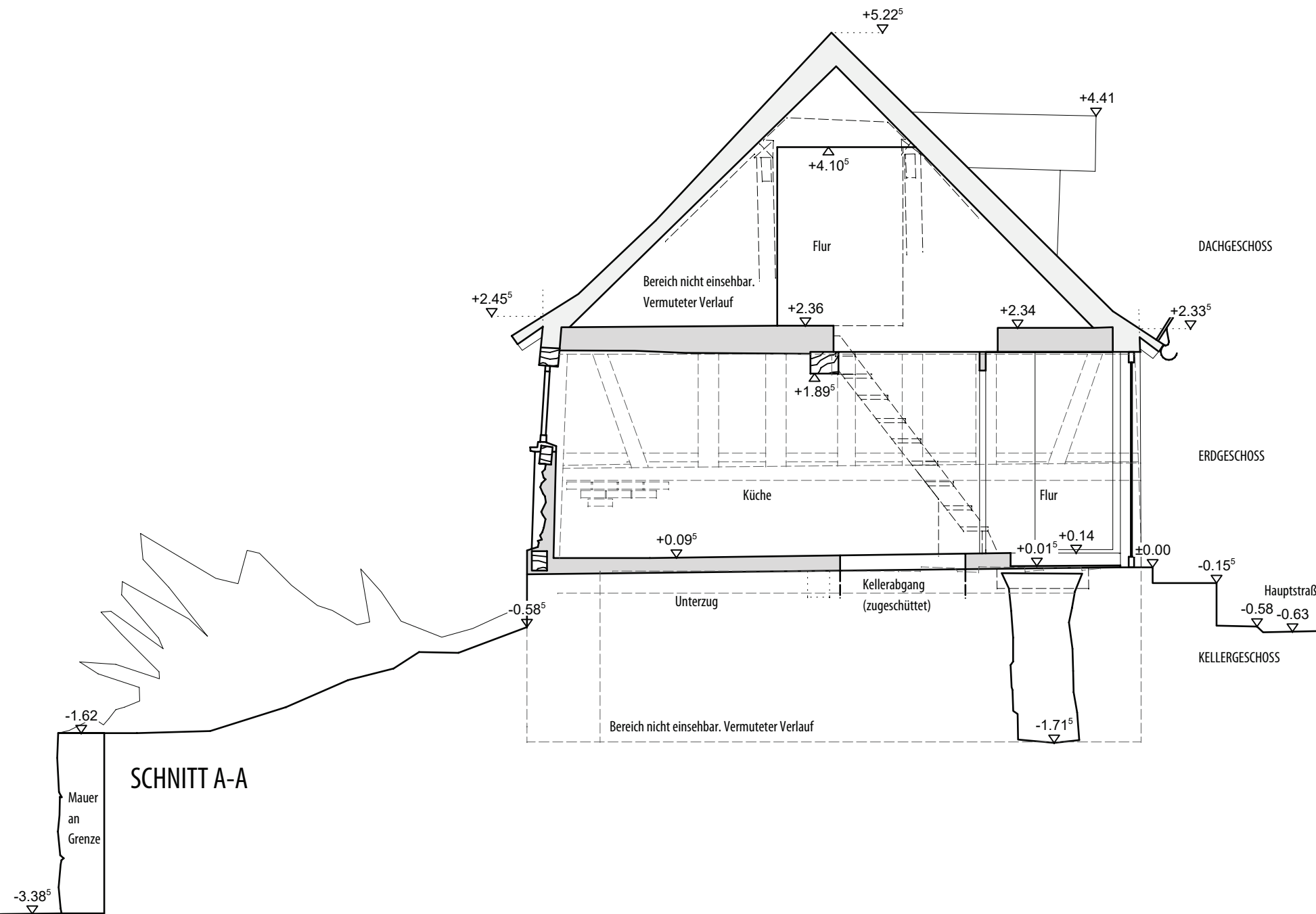
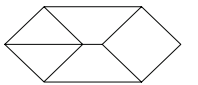
GRUNDRISS
DACHGESCHOSS

LEGENDE

Mauerwerk	
Fachwerk	
Leichtbauwand	
Schnittfläche Dachaufbau	
Querschnittfläche Holz	
Dämmung	
Schnittkante	
Schnittkante unten_hinten	
Schnittkante oben_vorne	
Schnittkante verdeckte Bauteile	
Orientierungslinie nach Beschriftung	



PROJEKT	Bestandsaufnahme Nadlerhaus		
ADRESSE	Hauptstraße 4, 61389 Schmitten-Niederreifenberg		
LIEGENSCHAFT	Gemarkung: Niederreifenberg, Flur: 1, Flurstück: 226		
BEARBEITER	Simon Matthiesen	PLANNUMMER	03
MAßSTAB	1:50	DATUM	18.11.2024
PLANINHALT	Grundriss Dachgeschoss		
BAUTEIL	...		



SCHNITT A-A

LEGENDE

Mauerwerk	
Fachwerk	
Leichtbauwand	
Schnittfläche Dachaufbau	
Querschnittfläche Holz	
Dämmung	
Schnittkante	
Schnittkante unten_hinten	
Schnittkante oben_vorne	
Schnittkante verdeckte Bauteile	
Orientierungslinie nach Beschriftung	

PROJEKT	Bestandsaufnahme Nadlerhaus		
ADRESSE	Hauptstraße 4, 61389 Schmitt-Niederreifenberg		
LIEGENSCHAFT	Gemarkung: Niederreifenberg, Flur: 1, Flurstück: 226		
BEARBEITER	Simon Matthiesen	PLANNUMMER	04
MAßSTAB	1:50	DATUM	18.11.2024
PLANINHALT	Schnitt A-A		
BAUTEIL	...		

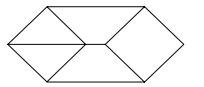
Architekturbüro
Dipl.- Ing. Stephan Dreier
 Architekten in der Baudenkmalpflege

Bergstraße 16
 65611 Niederbrechen
 Telefon 0 64 38 – 834 98 -0
 info@dreier-denkmalpflege.de
 www.dreier-denkmalpflege.de



Merotop - Simon Matthiesen
 Denkmalpflege | Laserscanning | Holzuntersuchung

Schubbacher Straße 7
 65594 Runkel
 Telefon 0 64 82 - 70 900 13
 hallo@merotop.com
 www.merotop.com



MEROTOP



ANSICHT OST

1M 1:50

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

LEGENDE

- Mauerwerk
- Fachwerk
- Leichtbauwand
- Schnittfläche Dachaufbau
- Querschnittfläche Holz
- Dämmung
- Schnittkante
- Schnittkante unten_hinten
- Schnittkante oben_vorne
- Schnittkante verdeckte Bauteile
- Orientierungslinie nach Beschriftung

PROJEKT	Bestandsaufnahme Nadlerhaus		
ADRESSE	Hauptstraße 4, 61389 Schmitten-Niederreifenberg		
LIEGENSCHAFT	Gemarkung: Niederreifenberg, Flur: 1, Flurstück: 226		
BEARBEITER	Simon Matthiesen	PLANNUMMER	05
MAßSTAB	1:50	DATUM	18.11.2024
PLANINHALT	Ansicht Ost		
BAUTEIL	...		

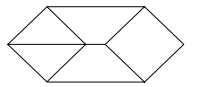
Architekturbüro
Dipl.- Ing. Stephan Dreier
 Architekten in der Baudenkmalpflege

Bergstraße 16
 65611 Niederbrechen
 Telefon 0 64 38 – 834 98 -0
 info@dreier-denkmalpflege.de
 www.dreier-denkmalpflege.de



Merotop - Simon Matthiesen
 Denkmalpflege | Laserscanning | Holzuntersuchung

Schubbacher Straße 7
 65594 Runkel
 Telefon 0 64 82 - 70 900 13
 hallo@merotop.com
 www.merotop.com



MEROTOP



LEGENDE

- Mauerwerk
- Fachwerk
- Leichtbauwand
- Schnittfläche Dachaufbau
- Querschnittfläche Holz
- Dämmung
- Schnittkante
- Schnittkante unten_hinten
- Schnittkante oben_vorne
- Schnittkante verdeckte Bauteile
- Orientierungslinie nach Beschriftung

PROJEKT	Bestandsaufnahme Nadlerhaus		
ADRESSE	Hauptstraße 4, 61389 Schmitten-Niederreifenberg		
LIEGENSCHAFT	Gemarkung: Niederreifenberg, Flur: 1, Flurstück: 226		
BEARBEITER	Simon Matthiesen	PLANNUMMER	06
MAßSTAB	1:50	DATUM	18.11.2024
PLANINHALT	Ansicht Süd		
BAUTEIL	...		

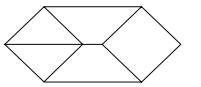
Architekturbüro
Dipl.- Ing. Stephan Dreier
 Architekten in der Baudenkmalpflege

Bergstraße 16
 65611 Niederbrechen
 Telefon 0 64 38 – 834 98 -0
 info@dreier-denkmalpflege.de
 www.dreier-denkmalpflege.de



Merotop - Simon Matthiesen
 Denkmalpflege | Laserscanning | Holzuntersuchung

Schubbacher Straße 7
 65594 Runkel
 Telefon 0 64 82 - 70 900 13
 hallo@merotop.com
 www.merotop.com



MEROTOP



ANSICHT WEST

1M 1:50

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

LEGENDE

- Mauerwerk
- Fachwerk
- Leichtbauwand
- Schnittfläche Dachaufbau
- Querschnittfläche Holz
- Dämmung

- Schnittkante
- Schnittkante unten_hinten
- Schnittkante oben_vorne
- Schnittkante verdeckte Bauteile
- Orientierungslinie nach Beschriftung

PROJEKT	Bestandsaufnahme Nadlerhaus		
ADRESSE	Hauptstraße 4, 61389 Schmitten-Niederreifenberg		
LIEGENSCHAFT	Gemarkung: Niederreifenberg, Flur: 1, Flurstück: 226		
BEARBEITER	Simon Matthiesen	PLANNUMMER	07
MAßSTAB	1:50	DATUM	18.11.2024
PLANINHALT	Ansicht West		
BAUTEIL	...		