Aus einem Fassadenriss wird jetzt eine teure Sanierung

Arbeiten am Haus Marktplatz 38 offenbaren Pilzbefall, der die Statik des Gebäudes bedroht

BIBERACH (gem/sz) - Anfänglich war es nur ein Riss in der Fassade des rund 500 Jahre alten Hauses am Marktplatz 38. Inzwischen hat sich das Ganze als Pilzbefall herausgestellt, der die Statik des Gebäudes bedroht. Die Sanierung wird mehr als 100 000 Euro kosten, sagt Hausverwalter Marco Winter.

Bereits seit mehreren Wochen sind die Sanierungsexperten auf einem Gerüst an der Ecke des Hauses zugange, seit Montag tragen auch große Baumstämme die Last des Dachs, um die weitere Sanierung zu ermöglichen.

Besagter Riss in der Fassade entstand im Verlauf der vergangenen Jahrzehnte. „Bei der letzten Eigentümerversammlung wurde beschlossen, den Putz abzutragen und die Steinkonsole zu demontieren, um die Ursache des Risses beheben zu können", sagt Winter. Dabei habe sich herausgestellt, dass der Kunststein innen nicht, wie angenommen, massiv, sondern hohl ist.

Als Vorsichtsmaßnahme nahm man eine Probe aus den Konstruktionshölzern, weil sich diese als stark angegriffen herausstellten. In der Probe wurde dann ein Befall des holzzerstörenden Pilzes Allgemeiner Hausporling festgestellt, der die Statik des Hauses bedroht. Zur Sanierung wurde die Holzkonstruktion an den nötigen Stellen vom Putz befreit und zur Rückverankerung der offenliegenden Konstruktion bereits ein Fensterrahmen entfernt.

Mit Balken wird die Statik des Gebäudes am Marktplatz 38 inzwischen stabilisiert. SZ-FOTO: GERD MÄGERLE

„Leider stellte sich nun heraus, dass die Sanierung des statisch relevanten Eckrisses deutlich umfangreicher und teurer wird, als wir zunächst dachten", sagt Hausverwalter Winter. Die Schäden am Gebäude seien während die vergangenen 100 Jahre entstanden und wirkten sich nun massiv aus. Marco Winter, der das Gebäude seit eineinhalb Jahren verwaltet, hat inzwischen die Kosten kalkuliert. Eine realistische Größenordnung liege nach dem Begutachten des jetzt sichtbaren Schadens bei rund 100 000 Euro nur für die Eckrisssanierung.

Finanziell schmerzhaft

Weitere notwendige Maßnahmen wie der dringend nötige Austausch der Fensterläden und die Fassadensanierung seien in diesem Preis noch gar nicht mit eingerechnet und werden die Eigentümer finanziell wohl noch weiter belasten. Die Rücklagen seien bereits jetzt überschritten. Es werde deshalb noch viele, teils finanziell schmerzhafte Diskussionen mit den Eigentümern geben, kündigt Hausverwalter Marco Winter an.

Um nicht die gleichen Fehler wie vor 100 Jahren zu begehen, sei in Zusammenarbeit mit der unteren Denkmalbehörde beschlossen worden, dass zur Aufnahme der Lasten teilweise Stahl eingebaut werden darf, sodass kein Holz mehr eingeschlossen und von einem Pilz befallen wird.

Ein Pilz frisst sich ins Fachwerk

Denkmalgeschütztes Haus am Marktplatz 38 in Biberach ist stark beschädigt – Weitere Überraschungen für die Handwerker

Von Jasmin Amend

BIBERACH - Das denkmalgeschützte Fachwerkhaus am Marktplatz 38 in Biberach wird von einem Pilz zerfressen. Das haben Handwerker kürzlich beim Abtragen des Putzes festgestellt. Das Haus aus dem 15. Jahrhundert hatte schon länger einen Riss in der Fassade. Um den Grund dafür zu klären, hatte man das Gebälk freigelegt (die SZ berichtete).

Auch den oberen Fries der Kunststeinkonsole bauten die Handwerker am Stück ab. Die Öffnung des Mauerwerks förderte laut Hausverwalter Marco Winter Unerwartetes zu Tage: „Es wurde zur Überraschung aller festgestellt, dass die Steinkonsole am Eck nicht wie erwartet massiv ist, sondern nur eine Verkleidung der Holzkonstruktion darstellt", so Winter. Die Konsole war vor etwa hundert Jahren dem Gebäude hinzugefügt worden. Laut Winter soll die Konsole abgebaut und beim Wiedereinbau über das Mauerwerk statisch gesichert werden.

Dann kam der Schock für die Beteiligten: „Auf der Stirnseite der Kunststeinkonsole im Bereich der Befestigung am Gebälk, unter der eingebauten Dachpappe und an der Ostseite wurde ein Pilzbefall an den Konstruktionshölzern festgestellt", erklärt Winter. An beiden Stellen seien Proben entnommen worden. „Um eine Schädigung durch Hausschwamm auszuschließen, wurden die Proben zur Untersuchung eingeschickt." Ein Ergebnis des „Instituts für Holzqualität und Holzschäden" in Hamburg steht noch aus.

Der Pilz hat sich schon tief ins Gebälk des Fachwerkhauses am Marktplatz gefressen. FOTO: MICHAEL GÖLZ

Der Pilz stelle keine Gesundheitsgefährdung für die Hausbesitzer dar, beruhigt Winter. „Da ist ja noch eine Mauer dazwischen." Im schlimmsten Fall könnte das Gebälk aber früher oder später nachgeben, wenn nichts gegen den Pilz unternommen würde.

Fachwerkhaus am Marktplatz hat Risse

Fehler in der Statik – Ausmaß des Schadens ist noch unklar

Von Jasmin Amend

BIBERACH – Wer dieser Tage an der Stadthalle vorbei Richtung Marktplatz läuft, dem fällt ein Baugerüst an der Hausnummer 38 auf. Von dem denkmalgeschützten Haus wird der Putz abgetragen, sodass das blanke Fachwerk aus dem 15. Jahrhundert zutage tritt. Seit Jahren bildet sich ein statischer Riss an der Hausfassade. Dem will man nun auf den Grund gehen.

Der Hausverwalter Marco Winter hatte eine Handwerkerfirma beauftragt, sich darum zu kümmern. Die Arbeiten begannen am Mittwochmorgen. Auch ein Statiker wurde hinzugezogen. Zudem machte sich ein Mitarbeiter des städtischen Denkmalamts ein Bild von der Lage.

Umbau war nicht fachgerecht

„Die Urkonstruktion ist ein altes alemannisches Fachwerk mit Überblattung", erklärt Michael Gölz von der gleichnamigen Bautechnik- und Handwerksfirma aus Ummendorf. Vor etwa 100 Jahren habe es aber einen Umbau gegeben, der nicht fachgerecht ausgeführt worden sei: „Dadurch ist eine Überbelastung entstanden", so Gölz. Das bedeutet: Von oben entsteht zu viel Druck auf die Hauswand. Außerdem ist vermutlich Wasser eingedrungen.

„Die Steinkonsole muss weg", so der Fachmann weiter. Nur so könne man sehen, in welchem Zustand das Fachwerk darunter sei. In ein paar Tagen werde man dann einen Überblick über das Ausmaß des Schadens haben.

Die Verantwortlichen berieten am Mittwoch über die weitere Vorgehensweise am denkmalgeschützten Fachwerkhaus. SZ-FOTO: JASMIN AMEND

Das Haus, das mehreren Parteien gehört, darunter dem Besitzer eines Schmuckladens und dem eines Copyshops, hat eine historische Bedeutung: Laut Chronik war es 1490 im Besitz von Florian Klock aus dem Patriziergeschlecht. Dann machte es eine wechselvolle Geschichte durch, bis es schließlich 1984 in Einzeleigentum aufgeteilt wurde.