



# Das Lösel-Anwesen

Prägendes Ensemble  
am Pinzenberg

# Das Lösel-Anwesen:

## Sanierung eines traditionellen Brauerei- und Gastwirtschaftsensembles am Pinzenberg

### Inhalt

Ein besonderes Hausensemble:	■	4
Ein Handwerkerhaus und eine mehrfach umgebautes „Freihaus“, das später zur Traditionswirtschaft wurde		
Pinzenberg 18 und 20:	■	8
Zwei Häuser mit völlig unterschiedlichem Erhaltungszustand der Bausubstanz		
Immer voller Überraschungen:	■	20
Spannende Tragwerksplanung – insbesondere durch massive Schäden im Haus Pinzenberg 20		
Die Restaurierung der Stuckdecken	■	23
Wohnen im Denkmal:	■	24
Neue Nutzung des Gasthauses, der Scheune und des Handwerkerhauses		
Beteiligte Firmen, Impressum	■	35
Stadtplan: Pinzenberg	■	36

Das alte Lösel-Anwesen, vielen Schwabacher Bürgern als Gastwirtschaft Brauerei Lösel für seine Fischküche und sein Bier noch wohl bekannt, wurde nach längerem Leerstand grundlegend saniert. Das denkmalgeschützte Anwesen wurde von der Gewobau Schwabach zu einer Wohnanlage mit zeitgemäßen Mietwohnungen umgewandelt. Heute befinden sich in drei Gebäuden insgesamt zwölf Wohnungen, die alle ihren eigenen Zuschnitt – und wie beim Begriff „Wohnen im Baudenkmal“ zu erwarten – auch jede ihren eigenen Charme besitzt. Dieses Baudenkmal am nordöstlichen Rand der Schwabacher Altstadt, direkt an der im 19. Jahrhundert abgetragenen Stadtmauer gelegen, hat eine lange interessante Geschichte. Und hatte – insbesondere bezogen das Haus Pinzenberg 20 – seit der Zeit seiner Entstehung viele weitreichend Umbauten hinter sich. Viele dieser Umbauten waren so „eigenartig“ ausgeführt, dass die Restaurierung eine echte Herausforderung war. Sowohl die Art der Konstruktion als auch der teilweise lange Zeit vernachlässigte Bau barg immer neue Überraschungen. Besonderes Augenmerk wurde bei diesem Projekt auf den Erhalt und die Konservierung vorgefundener Bausubstanz gelegt. Viele Entdeckungen im Bauverlauf konnten so in das neue Nutzungskonzept übertragen werden, dass sie heute in den Häusern sichtbar bleiben. Um die Nutzung als Mietwohnfläche sicherzustellen, musste manches doch hinter Abdeckungen verschwinden, bleibt aber in der jetzt gesicherten Form für die Nachwelt erhalten.

Geschichte, restauratorischer Befund und der Zustand vor und nach der Sanierung sind Thema dieser Broschüre. Einige der Informationen, die hier eingeflossen sind, stammen aus Gesprächen mit folgenden beiden Zeitzeugen, die im Lösel-Anwesen gelebt oder gearbeitet haben. Für die interessanten Interviews, die wir im Lauf des Jahres 2009 geführt haben, sagen wir herzlichen Dank.

### Zeitzeugen



**Fritz Lösel:** Wurde 1935 geboren. Führte nach einer kaufmännischen Ausbildung in Nürnberg die Gaststätte und die Brauerei Lösel gemeinsam mit seinem 1929 geborenen Bruder Helmut, der Braumeister war, bis in die 1980er Jahre, als der eigene Braubetrieb aufgegeben wurde. War der „Spezialis“ für die Zubereitung des berühmten frischen Lösel-Krautsalats. Die Gaststätte hat die Familie – zuletzt nur noch saisonal in der Karpfensaison – bis 2005 weiterbetrieben.



**Fritz Sengling:** Sohn der Wirtin Christine Sengling, geborene Lösel, die bis 1957 die Gaststätte Lösel geführt hat, und des Werkmeisters Sengling. Er wurde 1934 im Haus Pinzenberg 20 geboren. Lebt seit den 1950er Jahren in der Lindenstraße, wo auch einige seiner Verwandten aus der Familie Lösel eigene Häuser auf Grundstücken gebaut haben, die früher zur Landwirtschaft des Lösel-Anwesens gehörten. Er war 45 Jahre im Kundenbereich der Sparkasse Schwabach tätig.



# Ein besonderes Hausensemble:

Ein Handwerkerhaus und eine mehrfach umgebautes „Freihaus“, das später zur Traditionswirtschaft wurde

Zwei Häuser und ein Scheune bilden heute ein Ensemble an dominanter Stelle am Pinzenberg. Beide Häuser haben jeweils ihre eigene Geschichte, wobei das ehemalige „Freihaus“ und später als Gastwirtschaft „Zum goldenen Engel“ genutzte Haus Pinzenberg 20 gegenüber dem eher typischen Handwerkerhaus Pinzenberg 18 die spannendere Geschichte hat.

## Zur Besiedelungsgeschichte des „Pinzenbergs“

Zwischen der Stadtmauer im Norden und Westen, der Nürnberger Straße im Osten und dem Schwabachfluß im Süden abgegrenzte Siedlungsgebiet am Pinzenberg wird um 1400 erstmals mit einem Haus auf dem „Pintzeich“, erwähnt. Seitdem nahm die Bebauung stetig zu. Bereits um 1510 und 1530 wird von mehreren Anwesen „auf dem Pintzich“ berichtet und in der Zeit um 1600 zum ersten mal vom **Pinzenberg** selbst als Lokalität die Rede ist.

**Pinzenberg:** In dem um 1404 begonnenen Salbuch des Schwabacher Spitals wird, wohl um 1410, ein Haus „auf dem Pintzeich“ (Pinzenberg 2) genannt. 1510 erscheint der Platz mit dem Namen „Auf dem Pinzig“ und 1581 „Pintzig“. Bereits 1600 setzte sich der Name „Pinzenberg“ durch. Der Pinzenberg war 1410, mit Ausnahme der Häuserreihe gegen Norden, noch unbebaut. Der Name geht auf einen kollektiven Flurnamen „Binzich“ zurück und bedeutet eine mit „Binsen, Binzen“ bewachsene Flur. Binsen werden viele grasförmige Pflanzen genannt, die auf sumpfigem Boden wachsen (aus: Heinrich Schlüpfinger, Schwabach Stadtgeschichte und Straßenlexikon in Wort und Bild, Verlag Hermann Millizer, 1989.)

Geprägt wurde die Pinzenbergbesiedlung, die sich von der Anhöhe beim „Nürnberger Tor“ aus allmählich bis zum Ufer der Schwabach ausbreitete durch eine Altstraße mit weiteren Weganbindungen: Vom Hördlertor im Osten führte eine alte Straße zum Nürnberger Tor im Osten durch das Pinzenberggebiet. Mit der anderen Stadtseite war dieses Gebiet durch eine Furt als Übergang über die Schwabach beim Spital verbunden. Parallel zur Siedlungsentwicklung wird daher noch im 18. Jahrhundert der östliche „vordere Pinzenberg“ im Bereich der heutigen „Nürnberger Straße“ als älterer Siedlungskern erfasst und von dort aus erfolgte die weitere Besiedlung zum westlichen „hinteren Pinzenberg“ zum Hördlertor hin.

## Das Anwesen Pinzenberg 20 – einst ein „Freihaus“ der Schwabacher Familie Linck

Die älteste Erwähnung für eine Nutzung des Areals im Bereich des heutigen Anwesens Pinzenberg 20 ist 1410 die Besteuerung dieses Grundstücks, das damals Hermann Arnold gehörte, mit einer „Fastnachtshenne“ und jeweils 20 Heller an zwei hohen Feiertagen im Jahr. 1530 wird Wolf Linck der Besitzer. Er gehört zu einer der damals bekanntesten Schwabacher Familien und hatte auf dem Areal vermutlich damals schon ein Wohnhaus errichtet. Die Familie Linck ist in Schwabach namentlich u.a. mit hohen Ehrenämtern von 1292 bis 1588 nachgewiesen und starb erst 1636 im Mannesstamm aus. In Schwabach wohnten die Lincks in durchwegs großbürgerlichen Häusern an den großen Altstadtstraßen und -plätzen, die meisten gingen ihrem Beruf als Großkaufleute nach oder hatten ansehnliche Berufe als markgräfliche Kastner und Amtsleute, waren Bürgermeister und Ratsherren in Schwabach oder als Kaplan und Pfarrer tätig. Zu dieser erfolgreichen Familie, die sogar ein Familienwappen führen durfte und sowohl Verbindungen zum Nürnberger Stadtpatriziat als auch zur fränkischen Reichsritterschaft hatte, gehörte auch erwähnte Schwabacher Amtmann Wolf Linck. Seit 1519 mit der Nürnberger Patriziertochter Clara Grundherr verheiratet, versah er von der nahen Burg Kammerstein als „Amtssitz“ aus seine Aufgaben als markgräflicher Amtmann für das Amt Schwabach und starb 1532 in Schwabach. Das Anwesen blieb danach in Besitz der Familie Linck, ab 1581 gehörte das Gebäude Christoph Linck und seiner Ehefrau Helene von Vohenstein. Christoph Linck erreichte, dass sein Haus ab 1584 zum „Freihaus“ erhoben wurde, also von jährlichen bürgerlichen Steuern wie Zinszahlungen und Natural- sowie Geldabgaben befreit wurde. Dieser besondere Status als „Freihaus“ blieb danach für alle späteren Besitzern bis 1711 erhalten, als die markgräfliche Verwaltung das Haus übernahm und an bürgerliche Besitzer weiterverkaufte.



▲ Vorderer und hinterer Pinzenberg um das Jahr 1908 (Foto: R. Hirthe)

Als weitere bekannte Adelsfamilie aus der Region erbte die Familie von Vohenstein nach dem Tod von Christoph Linck 1592 das ehemalige „Linck'sche“ bzw. „Vohensteinsche

Freihaus“ in Schwabach. Über seine Ehefrau Marta, eine geborene von Vohenstein, erbte Hans Rieter 1642 das Schwabacher „Freihaus“ am Pinzenberg. Es blieb bis 1711 in Rieterschen Besitz, zuletzt gehörte es Johann Philipp Rieter, markgräflicher Rat und Oberamtmann in Windsheim. Die Rieter von Kornburg hatten ihren Aufstieg in den fränkischen Adel ursprünglich als Nürnberger Patriziersfamilie begonnen und – um als ritterlicher Adel anerkannt zu werden – im 16. Jahrhundert ihr Nürnberger Bürgerrecht aufgegeben. Im „Reichsritterkanton Franken-Altstuhl“ als ihrer neuen standespolitischen Heimat kamen die Rieter schnell zu hohen Würden.

### Vom „Freihaus“ zum Gasthaus „Zum goldenen Engel“

Mit dem Verkauf des Hauses durch die markgräfliche Verwaltung an den Metzgermeister, Wirt und Bierbrauer Johann Simon Dechet 1711 ging es von adeligem in bürgerlichen Besitz über. Er richtet die erste Gastwirtschaft in diesem Gebäude ein. 1731 kaufte der Bierbrauer und Metzger Johann Konrad Fischer das Haus um 2.580 Gulden. Er wird nach den Namen der damaligen Gastwirtschaft „Zum goldenen Engel“ als „Engelwirt“ in den Steuerlisten geführt. Der stolze Kaufpreis erklärt sich durch die Gesamtgröße des Besitzes: Zum dreigeschossigen Haus mit einer Erbtavern- und Schankgerechtigkeit gehörten ein „Hofhäuslein“, ein Garten, Ställe, Stadel und das Dörr- und Malzhaus samt der zugehörigen „Hofreit“ mit einer Einfahrt. Auf den „Engelwirt“ Johann Konrad Fischer folgte 1752 der Bierbrauer und Wirt Johann Frieß. Nach dessen Tod wurde Peter Fischer 1757 als neuer Ehemann der Witwe Frieß Mitbesitzer. Der Sohn Michael Frieß, der als Miterbe wenige Jahre später seinen Stiefvater auszahlte, verkaufte das Anwesen 1773 an den Wirt Stephan Schalkhauser.

### Der Wirtshausname „Goldener Engel“ wanderte später in die Ludwigsstraße

Die einzelnen Wirte blieben in den folgenden Jahrzehnten jeweils höchstens zehn Jahre im Besitz dieser Wirtschaft: Auf Stephan Schalkhauser folgte 1776 Johann Georg Schäfer und nur zwei Jahre später Johann Ulrich Büttner. Aus der Zeit als Johann Lederer, seit 1796 der „Engelwirt“, das Anwesen bewirtschaftete, ist festgehalten, dass 1799 in den insgesamt neun beheizbaren Zimmern des Hauses fünf Familien mit 24 Personen wohnten. Nach Lederers Tod 1808 wurde dessen Witwe Apollonia Besitzerin, 1811 übernahm ihr zweiter Ehemann Georg Thomas Bärenreuther die Gastwirtschaft. Von ihm erwirbt Johann Adam Sticht 1821 die stattliche Wirtschaft, verkauft schon 1825 an Johann Leonhard Fischer.

Der Verkauf bringt Sticht die stolze Summe von 8.000 Gulden ein, er übertrug den Namen „Zum goldenen Engel“ 1826 auf sein neues Wohnhaus mit Gastwirtschaft in der Ludwigsstraße. Als „namenlose“ Wirtschaft wurde das Anwesen danach von Bierbauern bewirtschaftet und bewohnt: 1833 von dem Bierbrauer Konrad Geiselsöder als neuem Ehemann der verwitweten Vorbesitzerin Helene Fischer, 1867 vom Bierbrauer Georg Pfeiffer. Georg Thumshirn wagte nach seinem Kauf 1874 einen Neubeginn mit der Vergrößerung der Wirtschaft. Nach der „Wirtschaftseröffnung“ 1875 ließ er 1881 das Malzhaus ausbauen und errichtete 1889 ein neues und modernes Brauhaus im Hof des Anwesens. Dieses „runderneuerte“ Anwesen erwarb schließlich 1891 der Bierbrauer und „Restaurateur“ Friedrich Lösel. Er sollte eine neue Tradition am Pinzenberg begründen.

### Die Fischküche und Brauerei Lösel wurde Schwabacher „Traditionswirtschaft“

Nach dem Kauf der Wirtschaft führte Friedrich Lösel neben dem üblichen Speisenangebot bald den Karpfen als saisonale fränkische Speise ein und schaffte es zur „best renommiertesten Fischküche“ in Schwabach zu werden. Zur eigenen und zur Versorgung der Gaststätte betrieb die Familie auch Landwirtschaft auf einer Fläche von 2,7 Hektar (27.000 m<sup>2</sup>) und bewirtschaftete zahlreiche Fischweiher. Von Friedrich Lösels Kindern übernahm 1933 der Sohn Andreas Lösel Gastwirtschaft und Brauerei, betrieb aber nur die Brauerei selbst weiter. Die Gastwirtschaft wurde an die Familie Sengling verpachtet. Christine Sengling war eine geborene Lösel. Nach dem Tod ihres Mannes übernahm sie 1952 den Pachtvertrag für die Wirtschaft, während Margaretha Lösel nach dem Tod ihres Mannes Andreas im Jahr 1956 die Brauerei weiterführte. Christine Sengling übergab 1957 die Gastwirtschaft an Friedrich Lösel, nach 1961 übernahm dessen Ehefrau Margarete.



**Fritz Sengling:** „Im zweiten Weltkrieg waren Luftschutzkeller unter der Brauerei. Einmal gab es einen Panzeralarm, bei dem die Bewohner des Pinzenberg drei Tage im Keller blieben mussten. Für Kinder war diese Zeit aber auch erfreulich, denn oft gab es wegen Fliegeralarm schon früher schulfrei. Wir liefen dann vom Luitpoldschulhaus nach Hause, um in den Keller zu gehen. Und für uns Kinder waren die Keller immer ein spannender Spielplatz.“



▲ Schankraum der Gastwirtschaft Lösel.



▲ Das Haus Pinzenberg 20 Ende der 1960er Jahre.



▲ Die Scheune auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks: Sie diente als Lager für Gerste, Hopfen, Malz und für Feuerholz für den Braukessel.



**Fritz Lösel:** „Die Brauerei und die Gastwirtschaft waren schon viel Arbeit: Von früh, wenn's hell wurde bis spät abend hat man geschuftet, das meiste selbst gemacht: Fische einfahren, Bier brauen, Bier ausliefern und so weiter.“

Später führten die Söhne Helmut als Braumeister und Fritz, der sich um kaufmännische Belange kümmert, Brauerei und Gastwirtschaft weiter. Anfangs stammten alle Karpfen, die in der Fischküche verarbeitet wurden, aus eigener Zucht. Die Familie Lösel besaß Fischweiher u.a. am Ende der Lindenstraße, und war Jahrzehntlang Pächter des städtischen Fischweihers an der Badstraße. Fritz Lösel besitzt noch das Original des Pachtvertrags von 1927. Der Weiher in der Badstraße wurde als nahe gelegenes Zwischenlager für die Karpfen verwendet, um sie vor dem Schlachten ausreichend zu wässern. Später, als der Erfolg und der Bedarf an frischen Fisch größer wurde, wurden auch Karpfen zugekauft – bis aus Amberg, Schwabdorf oder von den Haundorfer Weihern bei Gunzenhausen. In guten Zeiten verarbeitete die Fischküche im Gasthaus Lösel vier bis fünf Zentner Karpfen am Wochenende, das entspricht etwa 350 Portionen. Das Gasthaus verkaufte von September bis Ostern ausschließlich gebackene Karpfen, als Beilagen gibt es Kartoffel- und frischen Krautsalat. In den Monaten ohne „R“, in denen es keinen frischen Fisch gab, war das Gasthaus zu dieser Zeit eine reine Schankwirtschaft ohne warme Küche. Viele Gäste kamen ins Lösel zu verschiedenen Stammtische, außer vielen Kartlern (Skatrunden, z.B. die „Rutscher“) trafen sich hier Mitglieder des Gesangsvereins Mühlhof oder der Turnvereins 1848.



▲ Brauerei Lösel um 1915

Das Grundstück Pinzenberg 20 hatte – wie viele Häuser am Pinzenberg – einen eigenen Zugang zum umfangreichen mehrgeschossigen Kellersystem, das sich unter dem Stadtviertel verbirgt. In einem der tieferen Keller der Brauerei wurde zur Kühlung der Bierfässer Eis auf Holzbohlen gelagert, das im Winter aus den Fischweihern der Lösels geschlagen und mit Pferdefuhrwerken in die Stadt gebracht wurde. Das Eis wurde auch an umliegende Privathaushalte verkauft, die einen Eisschrank besaßen. Die Keller hielten die Kälte so gut, das der Eisvorrat aus dem Winter jeweils bis Anfang September des Folgejahres reichte. In weiter oben liegenden Kellern waren die Gär- und Reifetanks untergebracht. Anfangs waren das Holzfässer, deren Reinigung und Pflege viel Arbeit machte. Fritz Lösel erinnert sich noch daran, wie er als Kleinsten aus der Familie in die leeren Fässer steigen musste, um alte Hefen und andere Reste aus dem Brauprozess zu entfernen. Die in den 1960er Jahren im Gärkeller eingeführten Metalltanks wurden von einer Regensborger Firma maßgefertigt – sie mussten durch enge Kelleröffnungen passen. Ein Tank war zwei Meter lang und fasste etwa 2.000 Liter.

Gebraut wurde im Sudhaus, das sich hinter dem Gebäude befand. In dem heute abgerissenen Zwischengebäude war auch ein Fischbassin zur Lagerung der Karpfen, die am gleichen Tag verarbeitet wurden, untergebracht. In der Scheune – heute das Haus 20a – waren Lagerflächen für Braurohstoffe und Feuerholz. Ein Aufzug, der zur Beschickung der oberen Lagerflächen diente, ist erhalten geblieben und kann in eine Schaukasten im untersten Geschoss der Scheune besichtigt werden. Die Brauerei betrieb im Hinterhaus eine eigene Mälzerei, in der für kurze Zeit auch für die letzte heute noch existierende Brauerei Leitner gemalt wurde. Fritz Sengling berichtet vom süßen Malztrunk, der bei Kindern gut ankam. Die Brauerei Lösel füllte das Bier, das außer Haus verkauft wurde, im Keller zumeist in Flaschen ab, geringere Mengen auch in kleine Fässer. Fritz Lösel lieferte Bier und zugekaufte Limonade, die von der Familie Wagenhuber in der Friedrichstraße abgefüllt wurde, lange Jahre selbst an private Kunden aus.

Ein Teil der Ausstattung der Brauerei Lösel befindet sich heute im Besitz des Geschichts- und Heimatvereins.



▲ Heute eine Rarität: Ein Original-Bierdeckel der Brauerei Lösel.

Das langsame Sterben der Traditionswirtschaft begann in den 1980er Jahren. Die Brauerei wurde aufgegeben, da sich der zu dieser Zeit anstehende Ersatz der zwischenzeitlich teilweise durchgerosteten Braukessel als zu kostspielig erwies. Helmut und Friedrich Lösel betrieben ab 1982 ausschließlich die Wirtschaft mit Fischküche weiter. 1986, als nur noch während der „Karpfensaison“ geöffnet wurde. Zum Ende der Fischesaison 2004/05 endete die Geschichte der dortigen Gastronomie – nach 294 Jahren als Gastwirtschaft und 114 Jahren in Familienbesitz. Danach steht das stattliche Gebäude am Pinzenberg leer.

**Der Pinzenberg 18 – ein typisches „Handwerkerhaus“** Baugeschichtlich jünger, aber ebenso alt wie das Nachbaranwesen im Rahmen der Ersterwähnung, ist das Haus Pinzenberg 18. Es handelt sich bei dem kleinen Anwesen neben dem dominierenden ehemaligen „Freihaus“ Pinzenberg 20 um ein typisches Handwerkeranwesen mit eigener interessanter Hausgeschichte. Fritz Kegler ist für das Vorgängerhaus auf diesem Platz erstmals 1410 als Besitzer genannt und musste mit zwei Hennen jährlich und 30 Hellern an den festgelegten „Steuer-Lostagen“ damals mehr Abgaben leisten als seine Nachbarn im Haus Pinzenberg 20. Von den Hausbesitzern bis in die Zeit des 30jährigen Krieges sind danach 1530 Contz Zeitler und 1628 Matthes Weinrich bekannt. Als Schwabach im Juli 1632 vom kaiserlichen Heer angegriffen wurde und nach mehrstündiger Verteidigung kapitulierte, war das Anwesen Pinzenberg 18 eines der zahlreichen Häuser, das beim Beschuss der Altstadt durch Brand komplett zerstört wurde. Als „öder Platz“ blieb die Hofstelle auch nach Kriegsende 1648 noch fast 50 Jahre ungebaut. Erst die Brüder Leonhard Paul Fischer, Bierbrauer, und Leonhard Fischer, Pfarrer aus Zirndorf, bauten das heute erhaltene Anwesen gemeinsam 1694 neu auf. Das „zweigädige Haus ohne Hofreit“ teilten sich beide Besitzer stockwerkweise auf.



▲ Die Lage der Häuser 18 (Grundstück-Nr. 216), 20 und 20a (Nr. 215) am „Binzer Berg“ in einem historischen Stadtplan. Oberhalb der Häuser ist die 1881 abgebrochene Stadtmauer eingezeichnet.

Die obere Wohnung bereits wurde zwei Jahre nach dem Neubau des Hauses an den Bortenmacher Valentin Ziegler verkauft. Nach seinem Tod und der erneuten Heirat seiner Witwe wurde 1723 deren „Ehefolger“, der Bortenmacher Johann Matthäus Spachmüller neuer Wohnungsinhaber. Ihm folgten der Messingdreher Johann Gottlob Straßburger (1728), der Nadler Simon Weber (1745), 1752 der Schneidermeister Johann Georg Balk und 1755 der Metzger Franz Hunger. 1779 kaufte der Branntweinbrenner Johann Michael Dürnberger beide Wohnungen. Bis dahin hatte auch die untere Wohnung mehrere Besitzer. Beide nachweisbaren Eigentümer, Tobias Bogner (1714) und Georg Adam Spachmüller (1756), arbeiteten als Bortenmacher.

Von Johann Michael Dürnberger kauft 1783 der Schneidermeister Johann Michael Gruber zunächst die obere und 1787 auch die untere Wohnung. Seitdem blieb das gesamte Haus stets im Besitz einer Familie. 1795 erbt Grubers Witwe Katharina das Haus, verkaufte es zwei Jahre später an den Melber Johann Leonhard Back. Dieser vermietete eine der Wohnungen, die Einwohnerliste von 1799 nennt für das Haus und dessen drei beheizbare Räume zwei Familien mit insgesamt 12 Personen als Bewohner. Über den Melber Balthasar Götzinger aus Wassermungenau, seit 1826 neuer Besitzer, gelangt das Anwesen bei einer Versteigerung 1831 an den Konditor Johann Georg Friedrich Lodter. Innerhalb dieses Jahres werden der Lehrer und Kantor Johann Friedrich Stürtzenbaum und nach ihm Georg Christoph Petzold Hausbesitzer. 1844 wurde der Zeugschmiedemeister Paulus Lippert und dessen Ehefrau Eva neue Hausinhaber. Eva Lippert vererbte 1878 das Anwesen an den Kramnadle Georg Krellmann. Dessen Sohn Paulus Krellmann war ebenfalls Nadler, er übernahm das elterliche Anwesen 1893, um 1900 betrieb er zusätzlich eine „Bettfedern-Reinigungs-Anstalt“ im Zweitberuf. 1933 übernahm die „Erbengemeinschaft Krellmann“ den Gesamtbesitz und verkaufte das Haus 1936 an Wilhelmina Neubig. Schon vor 1933 und bis 1939 befand sich im Haus das Malergeschäft mit Werkstatt von Friedrich Oberndörfer. In den 1950er Jahren erwarb die Nachbarfamilie Lösel das Haus, das zunächst vermietet wurde. Noch um 1960 betrieb Gertrud Heid hier ein Ladengeschäft. Nach 1980 war es weitgehend ungenutzt.

Im September 2006 kaufte die Gewobau Schwabach das Anwesen mit Haupthaus, Scheune und dem Nachbargebäude (Nr. 18) von der Familie Lösel und saniert das historische Ensemble sorgfältig. Im Juli 2009 konnten die Wohnungen in den Häusern bezogen werden.



▲ Illustration von Oliver Lindner: Zustand des Hauses Pinzenberg 18 einige Jahre vor Beginn der Rekonstruktion.



▲ Westseite des Hauses Pinzenberg 18 vor Beginn der Rekonstruktion.

# Pinzenberg 18 und 20:

## Zwei Häuser mit völlig unterschiedlichem Erhaltungszustand der Bausubstanz



▲ Abb. 1: Fassadenansicht des Hauses Pinzenberg 18 im Vorzustand (Aufnahme aus dem Oktober 2007)



▲ Abb. 2 Beispielhaft für diese Befundsituationen einer der originalen Gefachputze an der Ostfassade.

Es war über Jahrhunderte hinweg üblich, einen Fachwerkanstrich nicht am Putzanschluss, sondern in den Putz hinein **zu verbreitern**. Dies sollte u.a. Baumwuchs-unregelmäßigkeiten optisch kaschieren oder auch ein Angleichen unterschiedlicher Balkenbreiten bewirken.



▲ Abb. 6 Beispielhaft der Fenstererker im Erdgeschoss der westlichen Geschosszone (Aufnahme März 2008)

### Pinzenberg 18: Ein Denkmal mit einzigartig erhaltener historischer Substanz

Das auf den Betrachter zunächst verwahrlost und heruntergekommen, aber auch unscheinbar wirkende Gebäude (Abb. 1) entpuppte sich während der Untersuchungen als absolutes „Highlight“ eines Denkmals.

### Der historische Baubestand der Fassade

Die Wertigkeit einer Denkmaleigenschaft – speziell eines Fachwerkbaues – definiert sich nicht nur durch sein Fachwerkgerüst. In diesem Fall haben sich neben den bauzeitlichen Backsteinausfachungen sogar die Originalputze (wie auf Abb. 2) sowie deren Fassungen außergewöhnlich komplett bis in unsere Zeit tradiert. Eine für Denkmaluntersuchungen höchst motivierende Befundsituation.

Die ursprüngliche Farbgebung im ausgehenden 17. Jahrhundert (!) in Form eines schwarzen, proteingebunden (tierischer Leim aus Magerquark/Milch und Kalk hergestellt) Anstriches auf den Gefachputzflächen und den Fachwerkoberflächen läuft nach Kenntnisstand des Verfassers entgegen vieler bisher dokumentierter Fachwerkfarbgebungen. Man möchte diese „Farbgestaltung“ in Anbetracht ihrer Entstehungszeit als singuläre Farbgebung bezeichnen. Üblicherweise wären bei dieser Zeitstellung farbige Fachwerkgestaltungen in Rotem oder Gelbem Ocker, vereinzelt auch in Grau eher zu erwarten gewesen. Dieses Gebäude stellt bisherige Farbbefunde für Fachwerk im 17. Jahrhundert zwar keineswegs in Frage, aber man sollte mit „allgemein gültigen“ Aussagen zu historischen Fachwerkanstrichen künftig zurückhaltender sein. Gemeint ist dies im Sinne, das „dübbisch frängische“ Fachwerk in Rot und Weiß zur allgemein gültigen Weisheit zu erklären. Weil diese Art einer Fassadenbehandlung nach heutigem Verständnis nur sehr schwierig greifbar, geschweige denn verständlich sein mag (Abb. 4). Die Putzproben wurden ganz bewusst auch mittig aus der Binnenzone des Gefachfläche entnommen, um eine eventuell denkbare **Verbreiterung** des schwarzen Holzanstriches auf den Putz als Probenmaterial zu vermeiden.

Schwarz gestrichene Fassaden- oder auch Raumschalen sind dem Verfasser seit Jahren zwar geläufig, aber die bezogen sich jedoch im Wesentlichen auf spätmittelalterliche Fachwerkbauten. Im Jahr 1694 „bestand“ die sog. Neuzeit (Renaissance) schon etwa 200 Jahre. Also zu einer Zeit, als farbige Fachwerkgestaltungen ihre Blütezeit erlebten. Offensichtlich waren hier beim Bau des Hauses „extrem“ traditionsbewusste Handwerker zugange. Wie ließe sich ein solcher Farbanstrich zu jenem Zeitpunkt sonst erklären?

Aber auch die Konstruktionsweise des Fachwerkgefüges weist zum Teil Architekturelemente auf, die eher im Mittelalter als in der Barockzeit zu vermuten wären. Vorspringende Fenstererker (vergleichbar Zinkburg, Schwabach, 1481) waren ein Eigentümliches Merkmal, gewöhnlich im Bereich der Wohnstube, an einer spätmittelalterlichen Fassade. In der Regel im oberen Geschoss. An der Südseite von Nr. 18 haben sich solche Erker nicht nur im Ober-, sondern zusätzlich auch im Erdgeschoss erhalten.

Zur Bauzeit 1694 waren diese Felder zwischen und neben den Fensteröffnungen als Nischen zu den Innenräumen hin ausgebildet. Durch glückliche Umstände konnte die bauzeitliche Konstruktion noch rekonstruiert werden (Abb. 7 und 8).



Seit dem vorletzten Jahrhundert war es eine weitverbreitete und gängige Praxis, Außenfachwerk zu überputzen. Dadurch wollte man u.a. eine höhere Wohnqualität erreichen. Die Gründe hierfür lassen sich nicht ganz von der Hand weisen, weil die Anschlüsse zwischen Fachwerk und Ausfachungen wegen unterschiedlicher Bewegungen der jeweiligen Baumaterialien nicht dauerhaft dicht sein konnten und z.B. Wind ganz erheblich durch die Anschlussritzen der Gefache zum Holz „pfeifen“ konnte. Zudem war der Baustoff Holz für Fachwerk- und Decken „out“, er war mehr oder weniger nur noch Mittel zum Zweck. Wenn, wurden diese Elemente vollflächig verputzt und somit verputztes Mauerwerk vorgetäuscht. Diese Variante von Fachwerkbehandlung lässt sich spätestens seit dem ausgehenden Barock beobachten.

Auch die Fassade von Pinzenberg 18 war von dieser „Moderscheinung“ betroffen. Aber bemerkenswerterweise nur die südliche Giebelseite (Stuben- und Schlafräume). Die anderen Fassadenseiten blieben weiterhin fachwerksichtig (Abb. 15). Für die Vorblendung der Südfassade versuchte man, durch eine Vorsatzschale mit Backsteinen die leichten Vorkragungen der Fensterbänder zu egalisieren, um die Gesamtfläche möglichst in einer senkrecht verlaufenden Flucht verputzen zu können. Zur Fixierung des Mauerwerks wurden zusätzlich schmiedeeiserne Nägel (wie auf Abb. 19) in die Hölzer eingeschlagen. Wahrscheinlich wurde diese Baumaßnahme um 1836 vorgenommen, als das Anwesen für 1.650 Gulden gekauft und nur zwei Jahre später für 3.200 Gulden weiterveräußert wird.



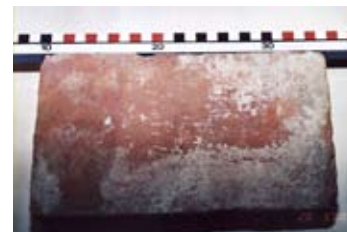
▲ Abb. 4 Darstellungsversuch der Südfassade mit nach Befund „farbig“ angelegten Giebfassadenansicht (Illustration: Oliver Lindauer, München)



▲ Abb. 7 Das einzig noch vorhandene Nischenbrett in situ (rechts der östlichen rückwand).



▲ Abb. 8 Innenseite der geborgenen Nischenrückwand (Masse: 126 x 33,0 x 1,5 cm). Deutlich erkennbar die unterste Schwarzschrift.



▲ Abb. 9 Ein geborgener Backstein der Vormauerung an der Außenseite der Nischenrückwand (Masse: 25,5 x 14,5 x 6,0 cm).



▲ Abb. 10 Dieser Backstein (Abb. 9) fügt sich mit seinen Massen und bei Hochformatvermauerung exakt zwischen dem Ansatz der hölzernen Nischenrückwand und der Vorderkante des Brustriegels am Fenstererker ein. Auf seiner Oberfläche deuten Putzspuren auf ein vollflächiges, einlagiges Überputzen der bauzeitlichen „Gefachausmauerungen“ hin.



▲ Abb. 11 Im Gegensatz dazu zeigen sich auf der Rückseite des Backsteines keinerlei Rückstände einer barockzeitlichen Vermörtelung oder Überputzung. Die hellen Spritzer stammen vom Mörtel der späteren Vormauerung in der ersten Hälfte des vorletzten Jahrhunderts



▲ Abb. 12 Die Innenseite einer der Fensterstiele bzw. einer der ursprünglichen Nischen. Deutlich sind die Fassungs-grenzen zur nicht mehr vorhandenen hölzernen Rückwand ablesbar. Die Fachwerkfarbigkeit im Innenraum bestand zu jenem Zeitpunkt aus einem grauen Anstrich, der durch die nachfolgende Ausmauerung der Nische im 19. Jahrhundert verdeckt wurde.



▲ Abb. 13 + 14 Eine weitere Eigenheit des Fachwerks zeigen die durchgehenden Ständer der Erker. Im Brüstungsband mit Andreas-kreuzen waren sie sichtbar (mit Schwarzfassung), über der Brüstung nicht, weil die rohen Außenseiten der Ständer (roter Pfeil) durch das Nischenbrett verdeckt waren (Illustration: Oliver Lindauer, München).



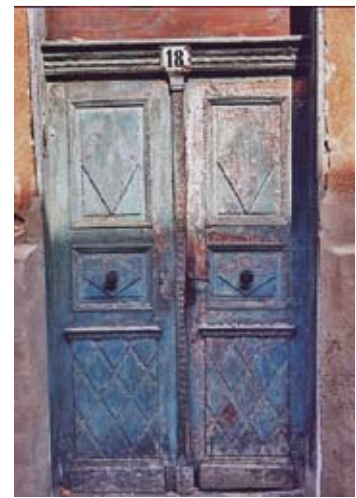
▲ Abb. 15 Südöstliche Fassade



▲ Abb. 16 Eingemeißelte Jahreszahl 1836 über dem Zugang zu Raum 0.07 (1836 d. 30. August)



▲ Abb. 17 + 18 Links die zweiflügelige Türe im Vorzustand 2007, rechts 1974 (Aufnahme UD Schwabach). Der unge-



mein filigran gearbeitete Oberlichtflügel musste rekonstruiert werden.



▲ Abb. 19 Mit diesen großköpfigen, handgeschmiedeten („Ochsen“-)Nägeln wurde die Backsteinvorsatzschale vor dem Herabfallen gesichert.



▲ Abb. 20 Die nicht vorgeblendeten Balken des Fachwerks sind mit kleinen Holzpflockchen und Nägeln „gespickt“ worden. Das gab der nachfolgenden Putzschicht besseren Halt.



◀ Abb. 21 Detailaufnahme des Bestandsputzes auf der Vormauerung des Fachwerks im Erdgeschoss (Südseite) mit leichter Rieselputzstruktur. Die ungewöhnlich farbintensive, blaue Fassung wurde als Farbton für die spätere Neuputzfläche vorgeschlagen und umgesetzt (Aufnahme: Robert Rester).

Häufig lassen sich solche archivalisch belegbaren Wertsteigerungen mit (wertsteigernden) Maßnahmen am Gebäude selbst in Verbindung bringen. Es gibt zwei Befunde, die die archivalische Zeitstellung einer Umbauphase im vorletzten Jahrhundert nahe liegen lassen. Zum einem wurden Teilabschnitte des sicherlich zum damaligen Zeitpunkt – nach über 140 Jahren – verrotteten Fachwerks im nördlichen Drittel der Erdgeschosszone durch vermeintlich beständigeres Sandsteinquadermauerwerk ersetzt. Einen wichtigen Hinweis für den Zeitpunkt der Auswechslung stellt die Jahreszahl 1836 dar, die der damalige Steinmetz in den Sturzstein über der Türöffnung zu einer der Kammern eingemeißelt hat (Abb. 16). Das zweite Relikt dieser biedermeierlichen Phase stellt die zeittypisch gestaltete Haustüre an der Südfassade dar (Abb. 17 und 18)

So unwirklich wie es erscheinen mag, aber seit diesen Bestandsänderungen im 19. Jahrhundert, die genau genommen die ersten und zugleich die letzten waren, verblieben die anderen Fassadenwände über 300 Jahre lang in ihrem originalen Bauzustand.

### Die historische Bausubstanz der Innenräume

Was für den baugeschichtlich kaum zu übertreffenden Wert der Außenhaut gilt, lässt sich ohne jegliche Abstriche ebenso auf die Innenräume übertragen.

Der Bierbrauer Leonhard Paul Fischer scheute offenbar keinen Aufwand respektive war ihm zu teuer. Allein ein Blick auf die Baualterspläne verdeutlicht diese Einschätzung. Der Bestand einer Bretter-Balken-Decke (oder Spunddecke, Riemchendecke) blieb im Allgemeinen der in der Raumhierarchie auf oberster Stufe stehenden Wohnstube „vorbehalten“. In Pinzenberg 18 lässt sich diese aufwendigere Deckenkonstruktion ebenso im Fletz (!), aber auch in den wohl ursprünglich als Schlafräume genutzten Kammern im Erd- sowie im Obergeschoss dokumentieren. Als weiteres bedeutsames Ausstattungselement fiel ein barockzeitlicher, außergewöhnlich aufwendig gestalteter Türstock ins Auge, der zur Tür zum östlich gelegenen Schlafräum gehört (Abb. 22 und 23). Man kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgehen, dass noch mehr Räume (zu den Wohnstuben) mit einem solch hochwertigem, barocken Türelement ausgestattet waren. Nebenbei bemerkt fiel schon zu Beginn der Bestandsuntersuchungen auf, dass sämtliche Türblätter des Denkmals nicht mehr existierten. Ein Umstand, der im Vergleich zu anderen Gebäudeuntersuchungen doch unverständlich erscheint. Was die Denkmalqualität der historischen Raumschalen im allerhöchsten Masse auszeichnet, ist ihre unglaubliche Geschlossenheit der Wand- und Deckensubstanz.

Die Bretterbalkendecken, die Lehmwickeldecken in den untergeordneten Räumen (wie Küche oder Kammern), aber ebenso die Fachwerkwände mit ihren originalen Ausfachungen, Putzen und farbigen Fassungen (Abb. 24 bis 26) geben einen Gesamteindruck eines Gebäudes des 17. Jahrhunderts wider, der geschlossener und eindrucksvoller nicht hätte sein können. Zudem wurden bemerkenswerterweise diese Bestände nie (!) überputzt, wie es spätestens seit dem 19. Jahrhundert Usus bzw. zeittypisch gewesen wäre.



▲ Abb. 24 Beispielhaft die bauzeitliche Fachwerkwand in der oberen Wohnstube.



▲ Abb. 25 Der Putz in seiner ursprünglichen Graufassung mit schmalen, schwarzen Ritzen (Linien).



▲ Abb. 26 Selbst in Kammern wurden die Fachwerk- und Lehmdeckenputze in die graue Fassung mit schwarzen Ritzen einbezogen.



▲ Abb. 27 Detail aus dem Dachstuhl, der wie die Fassade zur Bauzeit komplett mit der Bisterlasur behandelt worden war.



▲ Abb. 22 Barockzeitliches Türgewände zu Raum 0.02. Auffällig, dass der Türstock trotz seiner aufwendigen Gestaltung mit Zierprofilen und Kapitellen in keine verputzte, sondern immer noch in das bauzeitliche Fachwerkgefüge integriert worden ist.



▲ Abb. 23 Ein mit grauen Farbbefunden erhaltener Gefachputz in Verbindung zur Türverkleidung des frühen 18. Jahrhunderts (linkes Stockbrett abgenommen). Auf dem Türständer ist deutlich eine („jungfräulich“) erhaltene Graufassung des Fachwerks mit Verbreiterung auf den hell gekalkten Gefachputz und schwarzer Ritzerlinie erkennbar (weiße Pfeile). Wohl bestand das zeitgleiche Blatt aus einer schlichten Brettür zwischen den Ständern, das zu Beginn des 18. Jahrhunderts durch eine Türe mit diesem Stock ausgetauscht wurde. Die der Erstfassung folgenden Überarbeitungen – ebenso in Grau – nahmen sicherlich bezug zum Verlauf des Türstocks. Leider ließ sich die Vermutung nicht mehr verifizieren, weil der Putz während der Instandsetzung „verloren“ ging.

Die Schlussbemerkung lässt sich auf diese Weise formulieren: Abgesehen von den insgesamt kaum ins Gewicht fallenden Veränderungen im 19. Jahrhundert (teilweiser Austausch des Fachwerks im Erdgeschoss, Einbau von Wänden im Dachgeschoss zur zusätzlichen Wohnraumgewinnung) hat sich mit Pinzenberg 18 ein exorbitant authentisches „Denkmal-Medium“ (in Sinn als Übermittler von Informationen) für Bau- bzw. Wohngepflogenheiten im 17. Jahrhundert bis in unsere Tage tradiert. Dieses Denkmal kann für sich ohne Einschränkungen eine Sonderstellung beanspruchen.



▲ Abb. 1 Stützgerüst der östlichen Außenwand



▲ Die nach Ansicht des Verfassers „eindruckvollste“ Einsturzsicherung musste in Raum 1.08 im Obergeschoss vorgenommen werden (Abb. 2).



▲ Abb. 3 Zweites Dachgeschoß: Detail mit „schebbs“ stehender Säule

### Pinzenberg 20 – Die Entwicklung vom spätmittelalterlichen Speicherbau zum „Freihaus“ markgräflicher Beamter bis hin zur Gastwirtschaft im 18. Jahrhundert

Was die Gesamtheit originaler Bausubstanz von Pinzenberg 20 betrifft, können beide Bauten nicht miteinander verglichen werden. Der erste Eindruck, den dieses Anwesen beim Durchgang auslöste, lässt sich wohl am besten so umschreiben: „Dieses Haus hat weiß Gott schon bessere Zeiten erlebt“. Besonders im Ober- und im ehemals ersten Dachgeschoss wurde man von einem regelrechten Wände- bzw. Raumchaos „empfangen“. So wurden Wände ohne jeglichen Bezug auf alte Tragachsen eingezogen. Von Decken, die schienen, als könnten sie jeden Moment herabbrechen, ganz zu schweigen. Zu Beginn der Instandsetzung war kaum eine Gebäudezone nicht von einer vorbeugenden Absturzsicherung betroffen. Die nach Ansicht des Verfassers „eindruckvollste“ Einsturzsicherung musste in Raum 1.08 im Obergeschoss vorgenommen werden (Abb. 2). Diese aufwendigen Sicherungen waren notwendig, weil zum einem die Sandsteinquaderwand der östlichen Fassade nach Außen zu kippen drohte und zum anderen die spätmittelalterliche Zerrbalkenlage mit der barockzeitlichen Deckenerweiterung gestützt werden musste. „Leichte“ Ironie am Rande: die „schwungvoll grazil, seilförmig gedrehte Stütze“, die für jeden ersichtlich weder zur Stuckdecke noch zu der unter ihr liegenden Deckenkonstruktion gehören konnte, wurde ganz simpel in Zweitverwendung eingesetzt. Völlig unklar, woher sie stammt. Sie wurde jedoch zum extrem relevanten Befund hochstilisiert, obwohl sie nur deshalb eingebaut wurde, weil im 18. Jahrhundert ein Räucherofen im darüber liegenden Geschoss eingebaut worden ist, der ein zu hohes Gewicht auf die Balkenlage brachte. Man könnte diese Stütze aber auch mit leichtem Sarkasmus so interpretieren: „Das Abstützen im sog. Lösel-Anwesen scheint offenbar auf ältere Bau-Traditionen zurückzugehen“.

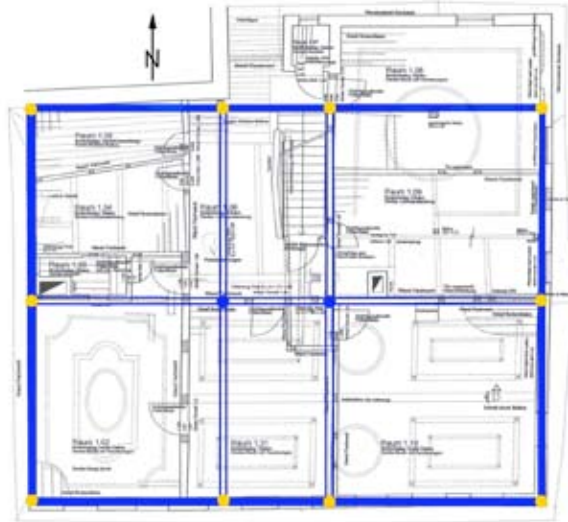
### Die Spuren des spätmittelalterlichen „Vorgängerbaues“

Wie die Untersuchungen aufzeigten, hat das Haus sein bauzeitliches Erscheinungsbild seit den sehr einschneidenden Umbauten im 18. Jahrhundert grundlegend verändert. Als Zeitpunkte der Baumfällungen des komplett in Fachwerk errichteten Ursprungsbaus konnten nach der Entnahme mehrerer Bohrkern – nahe am Dachstuhlgefüge – die Winter 1491/92 und 1492/93 festgestellt werden. Von dieser spätgotischen Bauphase hat sich hauptsächlich der Dachstuhl erhalten, der im zweiten Dachgeschoss noch mit stehenden Stuhlsäulen und Kopfbändern mit (noch) zeittypischen Blattverbindungen konzipiert wurde (Abb. 3). Nebenbei, die Schiefelage der Säule ist keine optische Täuschung, sie stand tatsächlich so „schebbs“.

Inzwischen dürfte hinlänglich bekannt sein, dass Bauhölzer nicht über längere Zeit gelagert worden sind, sondern mehr oder weniger frisch verbaut wurden. Aus diesem Grund kann man davon ausgehen, dass man mit der Errichtung des „Vorgängergebäudes“ im Frühjahr begann und sich die Arbeiten offenbar bis Sommer 1493 hinzogen haben. Bezeichnend hierfür, dass eine der verbauten Fichten noch im Sommer 1493 gefällt wurde.

Interessanterweise erbrachten die Bestandsuntersuchungen mehrere Parallelen zu den spätmittelalterlichen Baubefunden der knapp zehn Jahre zuvor umgebauten sog. „Zinkburg“ (1481): Die für die Nutzung im 15. Jahrhundert auffälligste Parallele gibt das statische Grundrißschema (Abb. 7) der bauzeitlichen Stützenanordnung, das dreizonig (von Nord nach Süd) und zweischiffig (von West nach Ost), wider. Dieses Prinzip lässt ein für Wohnzwecke vorgesehenes Gebäude im Spätmittelalter sicherlich mehr als unwahrscheinlich erscheinen, zumal sich wieder kein einziger Beleg für mittelalterliche Raumeinteilungen in Form einer dreieckigen Staknut für Fachwerkwände mit Lehmausfachungen oder rechteckige Nuten für Bohlenwände an der Unterseite der noch bestehenden Unterzüge im Innenbereich ergab (Ausnahme der verbohltte Kontorraum in der Zinkburg). Der klassische Grundriß eines Wohnhauses mit Wohnstube, Küche, Fletz oder Diele und Kammern würde eher ein sog. „Neuner-Raster“ wie auf der folgenden Skizze aufweisen.

1	2	3
4	5	6
7	8	9



▲ Abb. 7 Grundriss Obergeschoss. Die blauen Eintragungen sollen das statische Grundschema mit den Unterzugsachsen im Inneren darstellen. Die blauen Punkte stehen für noch existierende Stützen, die gelben Punkte markieren Ständer, die bei den späteren Umbauten entfernt worden sind.

Zu den unumstößlich elementaren Voraussetzungen eines Wohnhauses gehören an erster Stelle die Existenz bzw. der Nachweis für eine Wohnstube und die – auch wenn es noch „nimmermüde“ Skeptiker für die nachfolgende Aussage geben sollte – die an die Stube anschließende, obligatorische Küche mit dem sehr wohl spätestens seit dem Spätmittelalter vorkommenden Kaminschlott. Keine Küche, keine heizbare Stube mit Hinterladerkachelofen. „Fehlanzeige“ in der „Nr. 20“. Ein prägnantes Element einer Stube stellt eine Bretterbalkendecke in der Wohnstube dar. Ein Deckentypus, der speziell in diesem Gebäude aber erst im Laufe des 16. bis 18. Jahrhunderts in Verbindung mit seinen Umnutzungen eingebaut wurde. Dazu nachfolgend mehr. Nimmt man sämtliche Untersuchungsfakten, die sich in diesem Rahmen nicht gänzlich beschreiben lassen, zusammen, gibt es nur eine naheliegende Schlussfolgerung, nämlich die, dass das Anwesen Pinzenberg 20 im ausgehenden 15. Jahrhundert als Speicherbau, als Lagerhaus errichtet worden ist, der nachfolgend – wieder vergleichbar mit der „Zinkburg“ – zum Wohnhaus „umfunktioniert“ worden ist.



▲ Abb. 8 Dachstuhl, Ostseite. Eine der renaissancezeitlichen Änderungen betraf das mittelalterliche Walm-dach. Es wurde abgebrochen und durch diese (komplett gezapfte) Fachwerkkonstruktion ersetzt (1593/94 d). Für ein typisches Bearbeitungsmerkmal des damaligen Zimmermanns steht die Ausbildung des Lukensturzholzes in Form eines geschweiften sog. Eselsrückens.



▲ Abb. 9 Wie erwähnt, wurde der Speicherbau zu einem Wohnhaus umgeplant. Zu den damals nachfolgend eingebauten Ausstattungselementen gehört auch diese Bretterbalkendecke in der Wohnstube (Raum 0.08) im Erdgeschoss. Bedauerlicherweise wurden wohl in den 60/70er Jahren des letzten Jahrhunderts ihre Oberflächen sandgestrahlt und mit Holzschutzlasuren behandelt. Im Geschoss über diesem Raum hat sich gleichfalls eine solcher Deckentypus konserviert, allerdings wird diese Decke heute durch eine Putzdecke mit biedermeierlichen Stuckfeldern abgedeckt.



▲ Abb. 4 Dachstuhl: Am sog. Hahnenbalken sind diese drei Bohrlöcher ablesbar. Sie sind Indiz dafür, dass die mittelalterliche, östliche Dachkonstruktion wie an der Westseite aus einem Walm-dach bestand. Die Löcher stammen von den Holznägeln, die die Sparren fixierten. Auch dieser Dachstuhl wurde vor seinem Aufrichten mit der schwarzbraunen Bister-lasur gestrichen.



▲ Abb. 5 Rähmbalken Obergeschoss zum Dachstuhl. Unterhalb des Unterzuges eine kurze, gerade Kragge am mittelalterlichen Fachwerkständer. Ein markanter Beleg für eine zeittypische Vorkragung um Balkenstärke (Aufnahme: Robert Rester).



▲ Abb. 6 Südfassade, Rähmbalken im Obergeschoss mit Blattssassen: Die rote Eintragung verdeutlicht die Ständerkonstruktion mit den (jeweils nur nach einer Seite!) verblatteten Kopfbändern.



▲ Abb. 12 Raum 2.04 / Wand b. Vor dem Einbau der „neuen“ Lehmwand schnitt man den Zwischenbereich (rot markiert) des Stuhlbandes heraus. Wie man sieht, wurden anschließend die Lehmoberflächen wie der Dachstuhl mit der Bisterlasur eingelassen. Die nachfolgend beschriebenen, tatsächlich farbigen Anstriche blieben den „besseren“ Räumen der unteren Geschosse „vorbehalten“.



▲ Abb. 10 Raum 0.06 Wand c. Ausschnitt des Rähmbalkens – Rückseite der Stubendecke. Diese Putze liegen auf den kleinen Ausmauerungen zwischen den Deckenbalken. Sie belegen eine Farbgebung der Balken in Gelbem Ocker. Der gelbe Anstrich wurde mit schmalen Verbreiterungen auf die hell gekalkten Putzflächen gezogen und mit schwarzen Begleitlinien in Ritzerstärke akzentuiert. In dieser erst im Laufe der Neuzeit aufgetretenen „neuartigen“ Farbgebung dürfte auch die Holzdecke in der Stube gefasst (gestrichen) gewesen sein.



▲ Abb. 11 Raum 1.09. Ausschnitt mit Lehmdeckenfeldern. Die Balkenlage selbst stammt noch aus der „Speicherbau-Phase“. Charakteristisch für eine nachmittelalterliche Entstehungszeit sind die – in diesem Fall – schlichten Rauteneinritzungen. Sie hatten u.a. den Sinn, die Lehmflächen zu verdichten.

### Die Nutzungsänderung zum repräsentativen Wohnhaus privilegierter Markgrafbeamter und die Erhebung zum „Freihaus“ im 16. Jahrhundert

Wie man im Schwabacher Häuserbuch nachlesen kann, erhielt das Anwesen den „Freibrief“ 1584. Wie das Haus zu dieser Steuerbefreiung kam, wird im Kapitel „Geschichte“ erläutert.

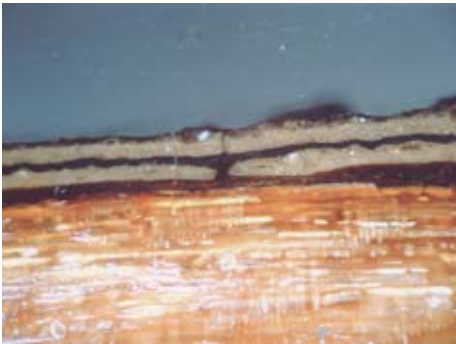
In einigen Kammern wurden Lehmwickeldecken (Abb. 11) nachträglich in die Zwischenräume der Deckenbalken eingebaut, auf denen zuvor lediglich die Bodenbretter des darüber liegenden Geschosses auflagen („offene Balkendecken“). Im Mittelalter wurde diese Art einer Raumdämmung mit Lehmwickeln noch nicht ausgeführt. **Dendrochronologisch**

konnte bei einer der Lehmstaken – wie zu erwarten war – als letzter Jahrring der von 1543+ nachgewiesen werden. Diese Datierung verweist zugleich darauf, dass mit der Nutzungsänderung des Gebäudes das damals noch als erstes Dachgeschoss bestehende Geschoss erstmals Raumteilungen wohl für Schlafkammern erfuhr. Deutlich ablesbar (Abb. 12) an einer zusätzlich eingebauten Lehmwand.

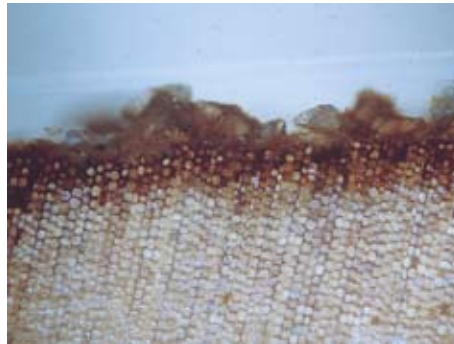
Zurück zu historischen Farbanstrichen des 16. und 17. Jahrhunderts auf Fachwerk und insbesondere auf der Bretterbalkendecke in Raum 1.10 im Obergeschoss, die heute unter der Stuckdecke liegt. Hierzu hat Prof. Schramm Proben untersucht, die bemerkenswerte Befundergebnisse erbrachten. Neben dieser Probe aus Raum 1.09 wurde zugleich eine Probe der Bretterbalkendecke entnommen, um ihre ältesten Farbgebungen festzustellen. Wie die Analyse zeigte, weisen beide Elemente identische Fassungen auf. „Wie der von dieser Probe 5 angefertigte Querschliff QS 4536 zeigt, befinden sich zwei deckende Farbfassungen auf dem Holz. Die untere besteht aus gelben Ocker, die darüber liegende aus etwas warmtonigerem gelben Ocker. Diese Ockerfassungen sind ölgebunden ...“ Dieser festgestellte Befund einer Ölbindung erscheint deswegen außergewöhnlich, weil bisher Kasein als das nicht erst seit der Neuzeit typische Bindemittel angesehen wird. Diese Art der Anstrichtechnik sollte die optische Illusion eines Putzes, einer „steinernen“ Fläche vorgaukeln, die zu jener Zeit höherwertiger eingestuft wurde als lediglich „nur“ ein Farbanstrich.

Dies waren stichpunktartig die renaissancezeitlichen Bauveränderungen im Innenbereich. Aber die gab es verständlicherweise ebenfalls an der Außenhaut. Das Fachwerkgefüge der Umfassungswände im Erdgeschoss wurde sicherlich wegen des zwischenzeitlich maroden Erhaltungszustandes des Fachwerks durch Sandsteinquadermauerwerk ersetzt. Inwieweit die Außenwände im heutigen ersten Obergeschoss von Auswechslungen betroffen waren,

**Dendrochronologie:** jahringgenaue Bestimmung des Fälldatums von Holz.



▲ Abb. 13 Querschliff QS 4536 Probe 5  
Die Probe stammt von der Fachwerkwand d in Raum 1.09 (Aufnahme Prof. Schramm).



▲ Abb. 14 Querschliff 4535 Probe 1 /  
Der Unterzug weist eine rote Erstfassung auf. Wiederum eine ölgebundene (!) – in dem Fall – rote Ockerlasur, deren Bindemittel tief in das Holz penetriert ist. Auf dieses Rot hat man mit tierischem Leim feinen Sand aufgebracht. Dieser dekorative Effekt ist somit in einem zweiten Arbeitsgang mit einem separaten Bindemittel erzeugt worden. (Aufnahme Prof. Schramm)



▲ Abb. 15 Das bauzeitliche Fachwerk des 18. Jahrhunderts weist parallele Konstruktionsmerkmale (Ständer-Riegel-Streben) auf wie das Fachwerk der Dachaufstockung von Pinzenberg 20. Die nördliche Dachhälfte zeigt eine Aufstockung wohl aus dem 19. Jahrhundert.

lässt sich aufgrund der nachfolgenden barocken „Brachialumbauten“ in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts nicht mehr nachvollziehen bzw. rekonstruieren.

Der bauliche „Niedergang“ des hochherrschaftlichen Anwesens seit dem frühen 18. Jahrhundert verbunden mit der Umnutzung zur Gastwirtschaft „Zum Goldenen Engel“ und dem Verlust seiner Sonderstellung als „Freihaus“

Im Jahre 1711 veräußerte die hochfürstliche Herrschaft das Gebäude für 1.500 Gulden. 1714 war es im Besitz des Metzgermeisters, Bierbrauers und Wirts „Zum Goldenen Engel“ Johann Simon Dechet. Als Gasthaus und Brauerei wurde das Anwesen seither bis in unsere Tage genutzt. Notwendig wurden deswegen offensichtlich Raumerweiterungen wie an der Nordseite, der Ausbau des ursprünglichen ersten Dachgeschosses für weitere Kammern und die Errichtung eines zusätzlichen Wirtschaftsgebäudes (heute 20a), das nördlich vom Hauptbau gelegen, mit massiven Unterbau in Sandsteinquadern und Fachwerkaufbau errichtet worden ist (Abb. 15).

Durch mehrere Alterbestimmungen verbauter Hölzer kristallisierten sich zwei relativ kurz hintereinander folgende barocke Umbauphasen heraus, die sich beide in die ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts einordnen lassen. Die Hölzer des „früheren“ Umbaus stammen von einer Winterfällung 1720/21, die der Nachfolgephase von Winterfällungen 1733/34 bis 1735/36. In jener Zeit wurde neben weiteren Umbauten die Südfassade erheblich geändert und das Erscheinungsbild des Hauses Pinzenberg 20 wird noch entscheidend davon geprägt. Wohl um zusätzliche (Schlaf-?)kammern im ehemaligen Dachgeschoss zu erhalten, wurde das Dach angehoben und auf die Obergeschosswand eine schlichte Ständer-Riegel-Wand aufgestockt, die nicht mehr als Sichtfachwerk geplant, sondern vollflächig verputzt wurde. Die Änderungen verdeutlicht Abb. 16. Die blaue Linie markiert den mittelalterlichen Dachverlauf.

Mit der barocken Bauphase sind aber auch repräsentative Ausstattungselemente zu verbinden, die eine Aufwertung der Gebäudesubstanz nach sich zogen. In dieser Epoche legte man besonderen Wert auf die Gestaltung von Treppenhäusern. Dazu zählt die bestehende, herrschaftlich wirkende Treppe mit ihrem wuchtigen Balustergeländer. Deren Oberflächen wurden farblich nie überarbeitet und haben deswegen bis heute den originalen, dunkel getönten (wohl Öl-)lasurüberzug beibehalten.



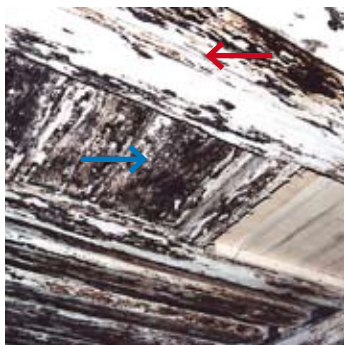
▲ Abb. 16 Pinzenberg 20. Südöstliche Fassadenansicht mit den barocken Veränderungen in Rot.



▲ Abb. 17 Zweites Dachgeschoss: Ausschnitt mit der Decken- bzw. Zerrbalkenlage der Aufstockung. Das barocke „Konzept“ erinnert frappierend an ein „Kamikazeunternehmen“, weil man offenbar allen Ernstes davon überzeugt war, das gotische Stuhlrahm könne eine „Doppelfunktion“ – sowohl als Auflager für die Kehlbalckenlage als auch als Unterzug der „neuen“ Zerrbalkenlage – übernehmen. Ohne jegliche Zugverbindungen oder zusätzlichen Stützen unter dem Rahm wurden die Balken seitlich (!) neben die gotischen Kehlbalcken aufgelegt (Aufnahme: Robert Rester).



▲ Abb. 18 Raum 1.08, Deckenzone am Anschluss zur nördlichen Raumerweiterung: Die blauen Pfeile zeigen bauzeitliche Zerrbalken des Speicherbaudachstuhles, die gleichfarbigen Linien entlang des jetzt eingebauten Stahlträgers den Verlauf der in der Barockzeit abgebrochenen, spätgotischen Außenwand. Die Bretterbalkendecke (roter Pfeil) stammt aus der Zeit der Erweiterung. Die Zerrbalkenlage lag zur Bauzeit auf einem Rähmbalken und einer Fachwerkwand auf, wie kann man dann davon ausgehen, dass ein einzelner Deckenbalken die gleiche Funktion übernehmen könnte? Ebenso skurril: die beiden völlig grundverschiedenen Deckentypen – einerseits die Balkenlage mit dünn überputzten Lehmfeldern in den Zwischenräumen, andererseits die quer zu den Balkenverläufen eingebaute, eigentlich höher zu wertende Spunddecke – standen in dieser Form zueinander! Sie weisen sogar eine gemeinsame, barocke Erstfassung auf, nämlich einen mit Pflanzenschwarz gebrochenen Kalkanstrich. Die visuell feststellbare leichte Vergilbung des Anstriches geht nicht auf Pigmentzugaben zurück.



▲ Abb. 19 Raum 2.06 / 2.07. Man muss wie schon im 16. und 17. Jahrhundert zwischen Raumfarbgebungen im (ehemaligen) Dachgeschoss und den unteren Geschossen differenzieren. Die Aufnahme zeigt einen Ausschnitt einer Bretterbalkendecke, die zeitgleich mit der in Raum 1.08 eingebaut worden ist. Die unterste dunkle Schicht wurde nicht durch Rußentwicklung verursacht, sondern durch einen proteingebundenen Schwarzanstrich.



▲ Abb. 18 (Vorzustand 2007) Barocke Treppenanlage in der Diele des ersten Obergeschosses

Die nachfolgenden Bauphasen seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bis zum Beginn der jetzt vorgenommenen Instandsetzungen 2007 beschränkten sich im Wesentlichen mehr auf „Bauunterhalt“ des Gebäudes als auf Bestandsänderungen. Wenn es doch einmal zu Änderungen wie im Erdgeschoss kam, hatten die vornehmlich mit dem Wirtshausbetrieb der selbsternannten „Erste Fischküche am Platz in Schwabach“ zu tun. In den Obergeschossen blieb die Zeit weiterhin stehen.

### Kurze Erläuterungen zum besseren Verständnis des umgesetzten Farbkonzeptes

Das nach Abschluss der Instandsetzung umgesetzte denkmalpflegerische Farbkonzept in den Innenräumen orientierte sich im Wesentlichen am Bestand des 19. Jahrhunderts, spricht an erster Stelle an den stuckierten Raumschalen im Obergeschoss. Das hatte zur Folge, dass diese Zeitstellung mit schlichteren, hellen Farbgestaltungen in diesem Gebäude quasi als „Leitschicht“ ebenso auf die anderen Räume übertragen worden ist. Auf Grund dieses Konzeptes wurden deshalb – im Gegensatz zum Haus Pinzenberg 18 – keine Fachwerkfarbigkeiten wieder hergestellt, weil in jener Zeit die Gefachputze und Balken lediglich monochrom (einfarbig) überkalkt waren. Beispielhaft sei die im letzten Jahrhundert überarbeitete Bretterbalkendecke in der Wirtsstube genannt. Es mag verständnisloses Kopfschütteln bei Außenstehenden auslösen, weshalb die anspruchsvolle Balkendecke keine Farbfassung in Rot oder Ockergelb erhalten hat, zumal sich die beiden Varianten bei den Untersuchungen haben nachweisen lassen („Fir vos brauch ich’n dann su a Untersuchung, däi a nu an Hauf’n Geld kost had, wemmers nacherd ned a su machd?“). Bei einer solchen Forderung hätte man historische Farbgebungen zusammengeführt, die nie einen Zeitbezug gehabt haben. Anders ausgedrückt hätte eine farbige Rekonstruktion in Gelb oder Rot bedeutet, angeblich zeitgleiche Ausführungen vorzutauschen. In Wirklichkeit lag jedoch zwischen den jeweiligen Befunden ein Zeitabstand von über 400 Jahren. Genauso inkonsequent wäre es gewesen, die Bretterbalkendecke im „Naturholzzustand“ des 20. Jahrhunderts zu belassen. Die jetzt lichtgraue, leicht lasierend eingestellte – einen Kalkanstrich imitierende – Farbbehandlung kommt dem historischen Erscheinungsbild der Decke im 19. Jahrhundert wahrscheinlich sehr nahe.

Aufgrund dieses Konzeptes wirkt das Haus Pinzenberg 20 im Vergleich zum Haus Pinzenberg 18 etwas steriler, etwas sachlicher. Einen nicht unerheblichen Beitrag zu dieser „Nüchternheit“ trugen zudem die Brandschutzauflagen bei. So mussten im Treppenhaus sämtliche



Fachwerkwände und Decken mit Verkleidungen „eingehaust“ werden. Die massive Treppe, vorher der dominante Mittelpunkt, wirkt heute in diesem „kahlen Ambiente“ ohne Anbindung zu den Wänden isoliert. Da mag es nur ein schwacher Trost sein, dass wenigstens der historische Bestand dahinter konserviert worden ist.



▲ Abb. 19 Raum 1.02: Diese Stuckdecke unterscheidet sich aufgrund ihrer Machart erheblich von den Stuckdecken in den ursprünglich einen bildenden Räumen 1.01 und 1.10. Hier handelt es sich eindeutig um Stuckdecken aus der Zeit des Biedermeiers (erste Hälfte des 19. Jahrhunderts). Diese Decke jedoch weist im Vergleich wesentlich kräftigere Profilierungen auf und auch die Art der Gestaltung der Spiegelfelder lässt nach Ansicht des Verfassers eher eine Ausführung noch in der Barockzeit vermuten.

### Zusammenfassung der wichtigsten Untersuchungsmethoden

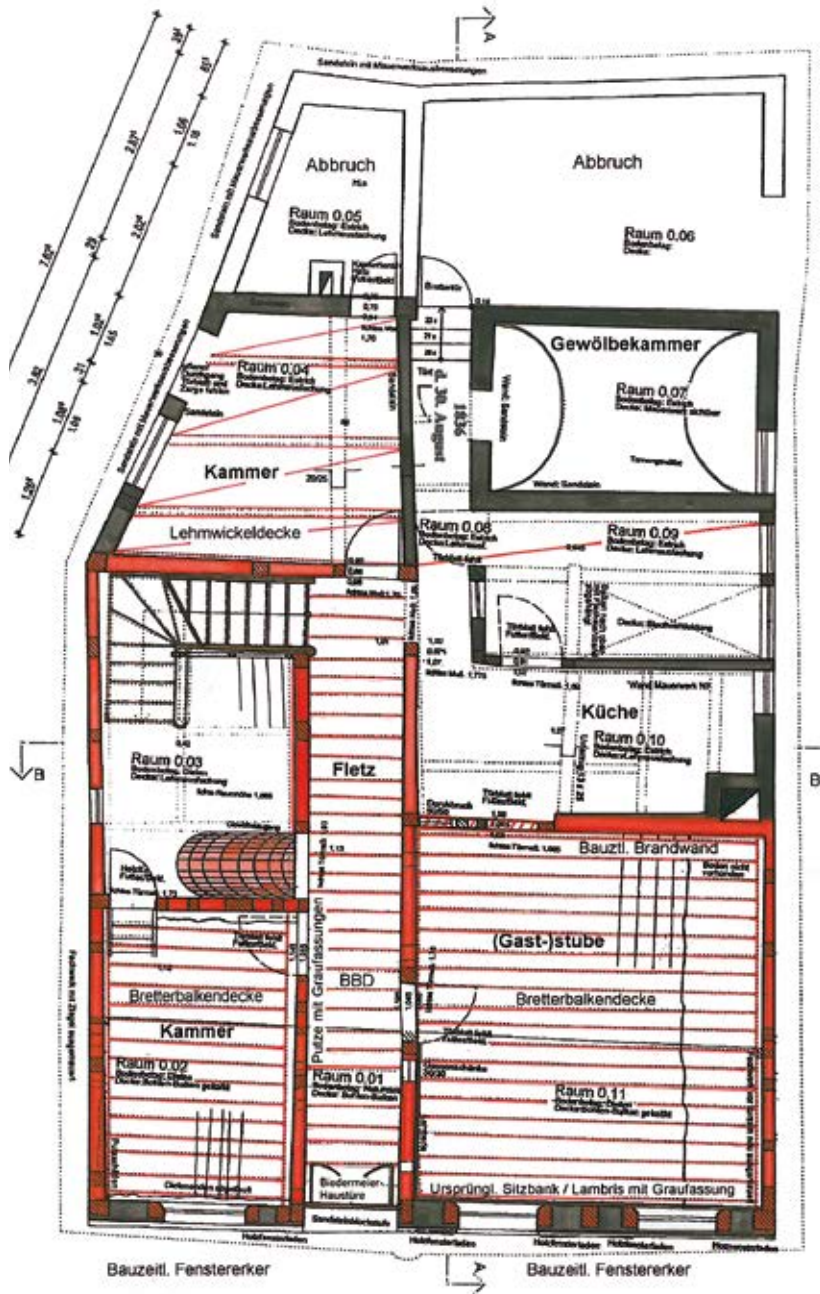
Im Oktober 2007 wurde damit begonnen, die beiden Denkmäler Pinzenberg 18 und 20 auf ihren bauhistorisch relevanten Bestand hin zu untersuchen. Elementare Grundvoraussetzung einer denkmalgerechten Planung für ein Denkmal sollten sog. Baualterspläne sein, weil sie einen komprimierten Gesamtüberblick der jeweiligen Original- und Umbauphasen vermitteln. Höchste Priorität einer Instandsetzung sollte die größtmögliche Wahrung und Erhaltung der denkmalpflegerisch relevanten Bausubstanzen sein. Grundlage zur Ausarbeitung solcher Baualterspläne waren in diesem Fall „CAD-vermessene“, also keine von Hand verformungsgerecht gezeichneten, sondern Architektenpläne. Weil nach der Freilegung der südlichen Giebelseite von Pinzenberg Nr. 18 höchst bemerkenswerte und für die Zeitstellung des Hauses bisher völlig atypische Fachwerkkonstruktionen zutage kamen, wurde diese Fassadenseite noch während der Instandsetzung durch Herrn Dipl. Ing. (FH) Oliver Lindauer aus München mittels Handaufmaß verformungsgerecht gezeichnet.

Die im Zuge der Bestands- und Gefügeuntersuchungen entnommenen Bohrkerne zur exakten Datierung einzelner Bauphasen wurden vom Jahrringlabor Jutta Hofmann, Dipl. agr. biol., in Nürtingen gemessen und dendrochronologisch ausgewertet.

Ganz herzlicher Dank gebührt Maria Schramm und Prof. Dr. habil. Hans-Peter Schramm vom Labor für naturwissenschaftliche Kunstgutuntersuchungen in Dresden, die die farbchemischen Analysen verschiedener Proben durchgeführt haben.

Für die Lösung statischer Probleme verantwortlich war Dipl. Ing. (FH) Robert Rester aus Schwabach. Gerade der zum Teil „vogelwilde“ Bauzustand von Pinzenberg Nr. 20 setzten ein hohes Maß an Denkmalverständnis, zugleich aber ein flexibles Reagieren auf jeweilige Schadensbilder oder baukonstruktive Mängel voraus.

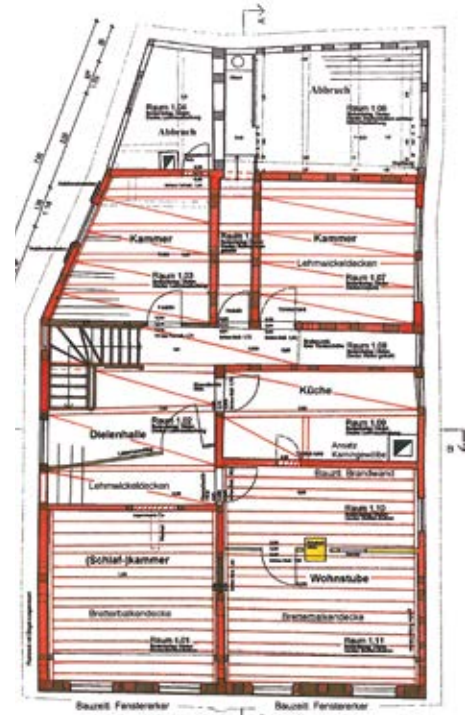




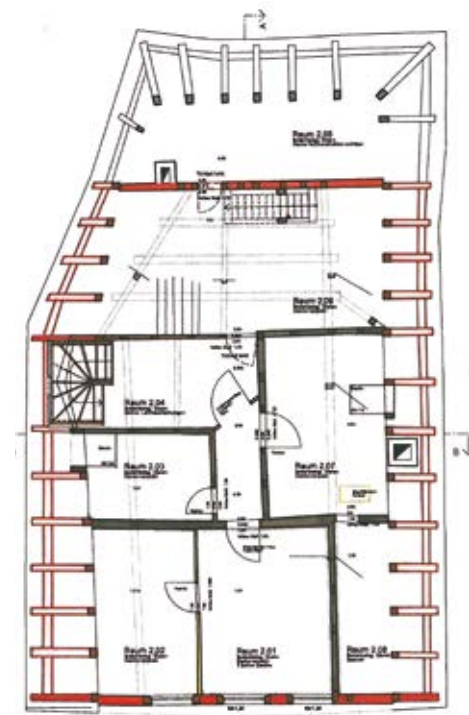
Pinzenberg, 18 Erdgeschoss

Legende:

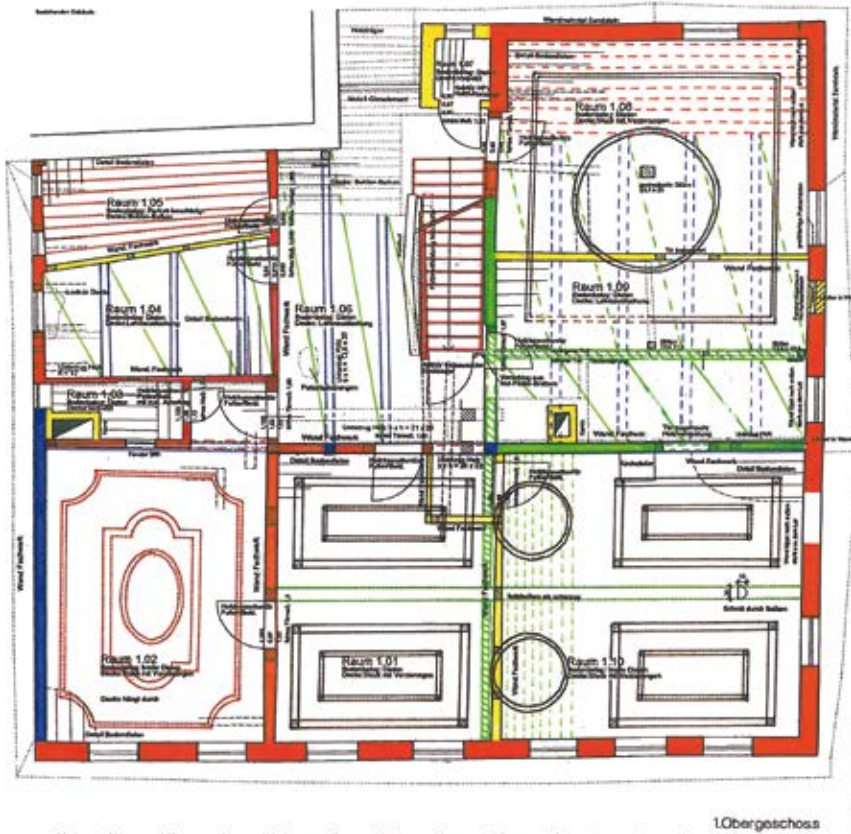
- Baubestand ausgehendes 17.Jahrhundert (1694 -a-)
- Baubestand 1.Hälfte des 19.Jahrhunderts (1836 -i-)
- Baubestand 20.Jahrhundert



Pinzenberg 18, 1. Obergeschoss



Pinzenberg 18, 2. Obergeschoss



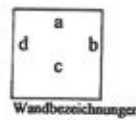
**Pinzenberg 20, 1. Obergeschoss**

Stadt Schwabach, Pinzenberg 20  
Regbz. Mittelfranken

Baualtersplan / Bestand 1.Obergeschoss

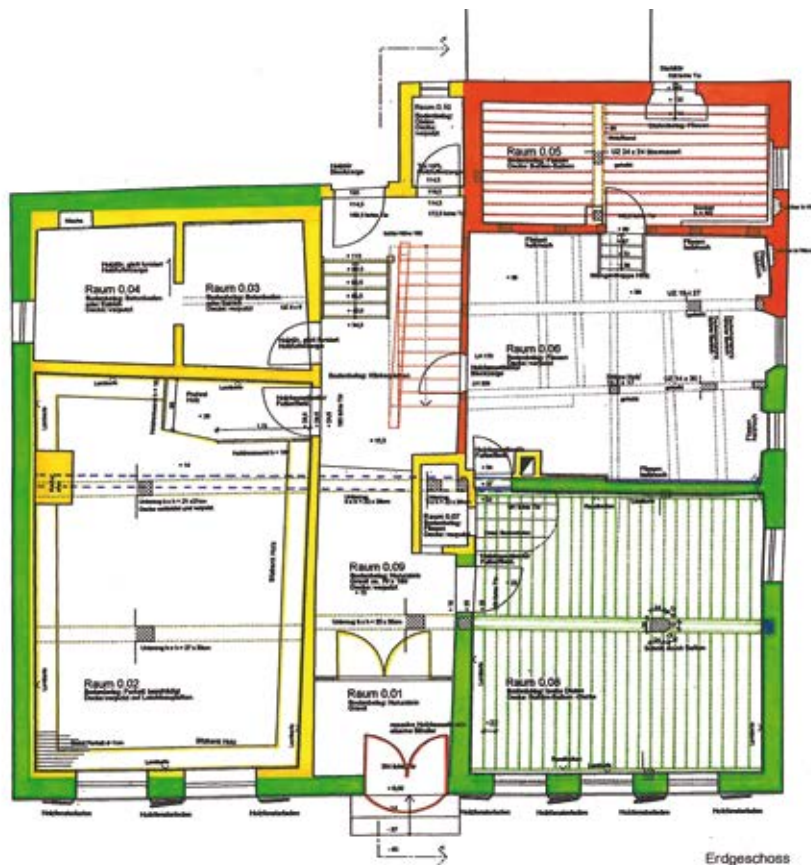
Legende:

- Baubestand ausgehendes 15.Jahrhundert  
(Winter 1491/92 d, 1492/93 d, Sommer 1493)
- Baubestand 16.Jahrhundert  
(1543+ d, 1593/94 d)
- Baubestand 18.Jahrhundert  
(1720/21 d, 1733/34 d, 1735/36 d)
- Baubestand wohl 19.Jahrhundert
- Baubestand 20.Jahrhundert



1.Obergeschoss

Wandbezeichnungen



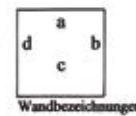
**Pinzenberg, 20 Erdgeschoss**

Stadt Schwabach, Pinzenberg 20  
Regbz. Mittelfranken

Baualtersplan / Bestand Erdgeschoss

Legende:

- Baubestand ausgehendes 15.Jahrhundert  
(Winter 1491/92 d, 1492/93 d, Sommer 1493)
- Baubestand 16.Jahrhundert  
(1543+ d, 1593/94 d)
- Baubestand 18.Jahrhundert  
(1720/21 d, 1733/34 d, 1735/36 d)
- Baubestand wohl 19.Jahrhundert
- Baubestand 20.Jahrhundert



Erdgeschoss

Wandbezeichnungen

# Immer voller Überraschungen: Spannende Tragwerksplanung – insbesondere durch massive Schäden im Haus Pinzenberg 20



▲ Pinzenberg 18: Durch Feuchtigkeit zersetztes Holz des Fachwerks im Sockelbereich, Ersatz von schadhaften Teilen der Balkenkonstruktion.



▲ Pinzenberg 18: Rest einer Verblattung mit Holznagel: Teilweise waren Holzbalken durch mangelhaften Schutz vor Niederschlägen vollständig zersetzt. Diese Elemente wurden vollständig ausgetauscht.

Die Tragwerksplanung bei historischen Gebäuden beginnt damit, das statische Gefüge aufzumessen. Hierbei werden die Querschnitte der tragenden Bauteile und Schäden an der Konstruktion aufgenommen. Auf dieser Basis werden dann die Ursachen der Schäden und Verformungen analysiert. In statische Berechnungen wird überprüft, inwieweit die bestehende Konstruktion den heutigen Anforderungen genügt und ob ergänzende Maßnahmen notwendig sind. Durch die eingehende Analyse des Gebäudes beginnt der Tragwerksplaner das Gebäude zu „lesen“, um alle konstruktiven Zusammenhänge zu begreifen. Danach kann die eigentliche Tragwerksplanung beginnen. Das statische Gefüge wird wiederhergestellt werden bzw. durch geeignete Einbauten ertüchtigt. Bei diesen Einbauten muss darauf geachtet werden, dass das Erscheinungsbild des Gebäudes so wenig wie möglich verändert wird und notwendige Einbauten sich in den historischen Kontext einfügen.

Ursache von Schäden und Verformungen ist häufig aufsteigende Feuchte aus dem Erdreich oder mangelnder konstruktiver Schutz von Niederschlägen, ebenso nicht fachgerechte Umbauten. Die Gebäude Pinzenberg 18, 20 und 20a zeigten beide Schadensbilder.

**Pinzenberg 18:** Das Gebäude ist von Beginn an hochwertig und massiv konstruiert. Die statischen Berechnungen ergaben, dass das Gebäude den heutigen Anforderungen genügt. Schäden an der Fachwerkkonstruktion, besonders an der östlichen Traufe, sind durch eine mangelnde Wartung der Wasserhaltung begründet und konnten durch eine denkmalgerechte Sanierung behoben werden. Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich wurden saniert und werden durch den Einbau einer Feuchtesperre bzw. einer Sockeltemperierung künftig unterbunden.

**Pinzenberg 20:** Das ursprüngliche Gebäude wurde am Ende des 15. Jahrhunderts als Lagerhaus errichtet und dementsprechend konstruiert. Im Lauf der Zeit erfuhr das Gebäude mehrere Umbauten, bis es seine heutige hochherrschaftliche Form erhielt. Bei den Umbauten wurde wenig Rücksicht auf das ursprüngliche statische Konzept genommen, so dass das statische System vollkommen aufgelöst wurde. Schäden und Verformungen sind hauptsächlich durch die willkürlichen Umbauten entstanden. Feuchteeinwirkungen spielen bei diesem Haus eine untergeordnete Rolle, sind meist Spätfolgen der unsachgemäß ausgeführten baulichen Veränderungen. Schwierigkeiten bereitete bei der Tragwerksplanung die Lastabtragung, die geordnet vom Dach in die Gründungssohle zu führen war. Der ergänzende Einbau von Stützen, Unterzügen, Überzügen und eine Verstärkung der Deckenbalken waren erforderlich. Der östliche Giebel wurde teils durch Wandanker und teils durch den vollständigen Ersatz des bestehenden Mauerwerks stabilisiert.

**Pinzenberg 20a:** Das Gebäude Pinzenberg 20a ist von Beginn an als Wirtschaftsgebäude geplant gewesen und dementsprechend massiv konstruiert. Statisch genügte der untere Teil des Gebäudes den heutigen Anforderungen. Schäden an der Fachwerkkonstruktion entstanden durch Wassereintrüche. Sie konnten durch eine denkmalgerechte Sanierung behoben werden. Die spätere Abhebung der nördlichen Traufe löste allerdings die ursprüngliche Tragkonstruktion des Daches auf und war durch kein geeignetes statisches System ersetzt worden. Die Aufgabe der Tragwerksplanung war hier, ein statisches System zu entwickeln, das die Standsicherheit herstellt und die vorgesehene Nutzung so wenig wie möglich beeinträchtigt. Dies wurde in diesem Haus durch den Einbau einer aussteifenden Fachwerkwand quer zur Gebäudeachse und durch zusätzliche diagonale Streben in der Dachkonstruktion sichergestellt.



▲ Pinzenberg 20: Schaden im Dachgeschoss, verursacht durch Wassereintrich in die vorher schon beschädigte Dachhaut.



▲ Pinzenberg 20: Oben: Bei einer früheren Aufstockung des Dachgeschosses zur Barockzeit angesetzte Balken ohne konstruktiv stabile Verbindung. Der Traufbalken wurde nach außen versetzt.



▲ Pinzenberg 20: Folgeschaden durch den oben gezeigten Wassereintrich: Eine der letzten originalen Stützen der ursprünglichen Fachwerkkonstruktion von 1493, durch Wassereintriff von oben durchfeuchtet und verfault.



▲ Pinzenberg 20: Oben: Bei einem früheren Ausbau des Dachgeschosses angesetzte Balken ohne konstruktiv stabile Verbindung. Darunter: Blick in den Dachstuhl von West nach Ost, rechts wurde zur Stabilisierung ein Traufbalken wieder so eingefügt, wie er ursprünglich vor den Umbauten in der Barockzeit quer zum Ende der Zerrbalken eingebaut war.



▲ Pinzenberg 20: Ostseite, bei der im Bereich hinter der Gaststube die gesamte Wand neu aufgemauert werden musste. Die Wand war stark nach außen verformt, viele Deckenbalken hatten aufgrund ungünstiger statischer Lasten durch die Dachkonstruktion eines Anbaus auf der Hofseite keine Verbindung zur Wand mehr.



▲ Pinzenberg 20a: Maroder Zustand der Dachtraufe nach der Entfernung von Dachziegeln und losen Dachlatten.



▲ Pinzenberg 20a: Aussteifung des Dachstuhls zur Stabilisierung der Konstruktion. Bei vorgerehenden Umbauten der Scheune wurden Sparrenteile ersatzlos herausgesägt, Stuhlrahm und Kehlbalken ziemlich

„vogelwild“, d. h. ohne Rücksicht auf Tragfähigkeit der Auflager, verlängert. Das Dachgeschoss wurde hier durch zusätzliche Balken verstärkt. Die gezeigte Aussteifung bildet heute eine Trennwand zwischen beiden Wohnungen.



▲ Pinzenberg 20a: Der handkurbelbetriebene Aufzug, der heute in einem Schaukasten im Erdgeschoss der Scheune zu sehen ist, an seinem originalen Einbauort im ersten Obergeschoss.



▲ Pinzenberg 20a: Umfangreiche Zimmermannsarbeit an der Traufe: Ergänzende und ersetzte Zerrbalken, Sparren-

anschlüsse und Kehlbalken bilden die Grundlage für eine neue, tragfähige Gebäudekonstruktion.

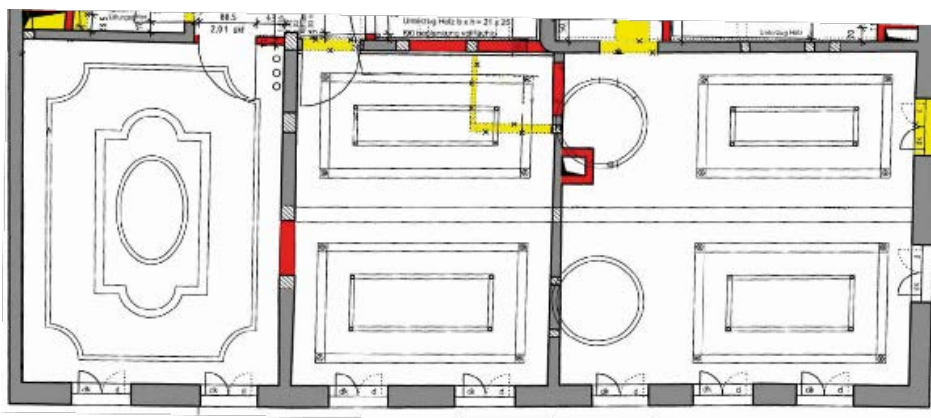
## Die Restaurierung der Stuckdecken

Die Decken im östlichen und mittleren Zimmer (ursprünglich ein Raum) entstanden in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Im Zuge der Gesamtinstandsetzung wurden die Stuckdecken und die Wandputze dieser Räume so weit stabilisiert, dass sie einer Beanspruchung durch Wohnnutzung standhalten.

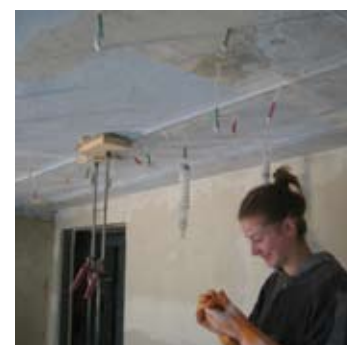
Die Putzdecken sind wie folgt aufgebaut: Auf einer mehrfach gefassten Bohlen-Balken-Decke (die älter ist als die Stuckdecke) wurden angebeilte Latten aufgenagelt. In die Lattenzwischenräume wurde der Deckenputz gedrückt und in einer Stärke von 10 bis 15 mm auch über die Latten verstrichen. Auf dem Deckenputz wurden die Stuckprofile vor Ort gezogen. Die Blüten in den Eckbereichen der rechteckigen Stuckrahmen wurden gegossen und mit Stuckmörtel angeklebt. Abschließend wurde eine Glätttschicht auf die Putzoberfläche aufgetragen.

Der Erhaltungszustand der Decken- und Wandflächen war in den einzelnen Räumen sehr unterschiedlich. Folgende Maßnahmen wurden durchgeführt:

Die Deckenbalken als Putzträger waren von vorangegangenen Sicherungsarbeiten in statischer Hinsicht ertüchtigt worden, so dass starke Durchbiegungen und Schwingungen in Zukunft vermieden werden. An vielen Stellen wurden lose Traglatten an die Deckenbalken angeschraubt, fehlende Latten wurde ergänzt. Der Deckenputz hatte sich aufgrund von Verformungen, Schwingbewegungen und der Ablösung der Traglatten etwa zur Hälfte der Gesamtfläche vom Untergrund gelöst und drohte abzustürzen. Es hatte sich ein Netz von Rissen gebildet. Risse wurden ausgeblasen, um loses Material zu beseitigen. Mürbe Rissflanken wurden abgetragen. In die geöffneten Risse wurden – großflächig verteilt – Kanülen und Schläuche eingebaut, um die abgelösten Putzpartien mit Injektionsmörtel zu hinterfüllen. Ältere Ergänzungen des Deckenputzes, die nicht an den Bestand angepasst waren, wurden abgenommen. Fehlstellen wurden mit mehrlagigen Mörtelanträgen ergänzt. Stuckprofile wurden nachgebildet. Höhenunterschiede zwischen Feinputzfehlstellen und der tragfähigen Malschicht wurden ausgeglichen. Der Bestand an Fassungen (Farbschichten aus vorherigen Überstreichungen) war sehr unterschiedlich: Im östlichen und westlichen Raum war eine große Anzahl an Fassungen (bis ca. 30) vorhanden, im mittleren Raum deutlich weniger. Je mehr Fassungen vorhanden waren, desto weniger stabil war der Zusammenhalt der Schichten. Es handelte sich überwiegend um Kalkschichten und einige darüber liegende Leimfarbschichten. Stellenweise hatte sich die Feinputzschicht vom Deckenputz gelöst. An den Ornamenten führte die Spannung der Überfassungsschichten dazu, dass sich das gesamte Schichtenpaket wie ein "Hut" abnehmen ließ. Die Fassungsschichten wurden abgetragen, bis eine tragfähige Ebene erreicht war. Erst danach konnte ein neuer Deckanstrich aufgebracht werden.



Südlicher Teil des ersten Obergeschosses mit stuckierten Raumdecken



▲ Sanierung der Stuckdecken im ersten Obergeschoss: Oben grundrierte und gefüllte Flächen vor dem letzten Deckanstrich, darunter Einbringen des Injektionsmörtels zur Stabilisierung der Stuckflächen.

# Wohnen im Denkmal:

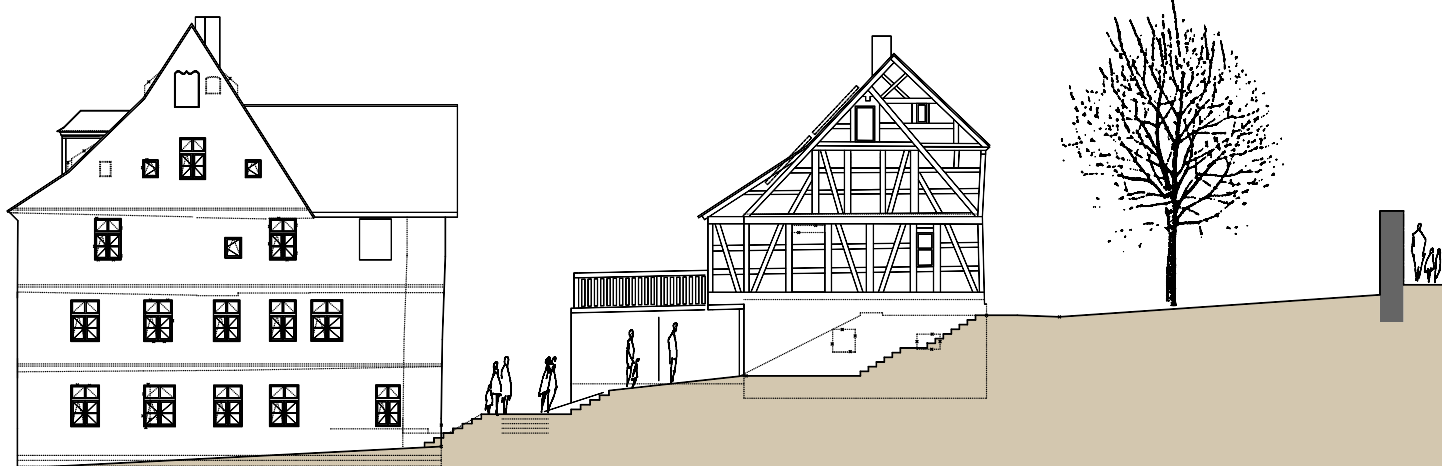
## Neue Nutzung des Gasthauses, der Scheune und des Handwerkerhauses



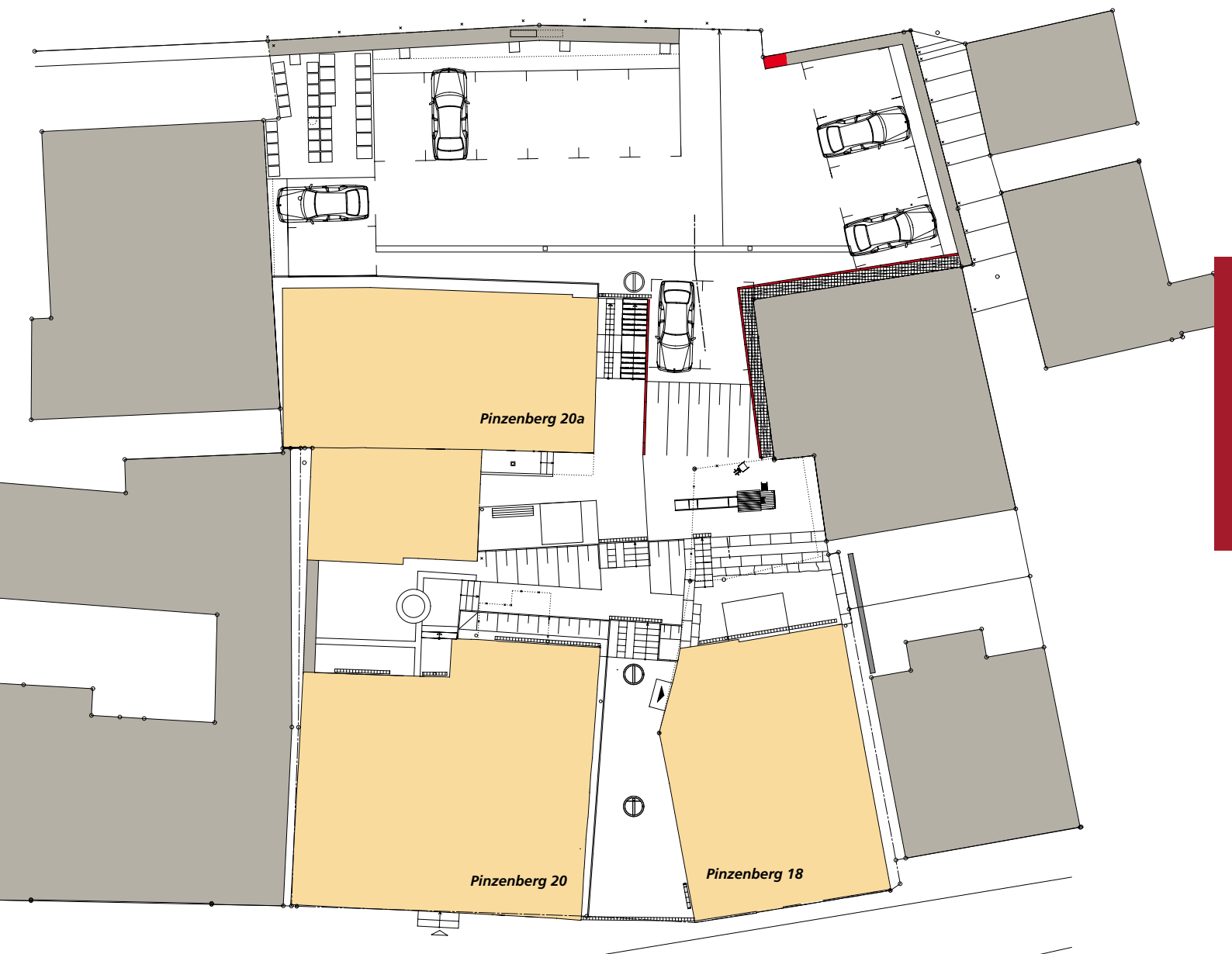
**O-Ton Fritz Lösel:** „Dei Häuser san eigentlich ganz schee gwodn. Da kann mer nix sogn von der Gestaltung her.“

Ziel der Gewobau Schwabach war es, in den alten denkmalgeschützten Gebäuden Wohnraum zu schaffen. Eine Nutzung der alten Gaststätte als Restaurant oder gastronomischer Betrieb war nicht mehr vorgesehen. Einige „vogelwilde“ Anbauten aus der Nutzung als Gasthaus und Brauerei mussten dem neuen Konzept weichen. Ebenso die auf dem Hof befindlichen Toilettenhäuschen Für zwölf Mietparteien entstanden hier Wohnungen, die wie „normale“ Wohnflächen genutzt werden können.

Alle Bewohner können das Flair der Schwabacher Altstadt in einer eher ruhigen Ecke genießen und wohnen im wahrsten Sinn des Wortes „im Denkmal“. Die Grundrisse wurden, soweit eine sinnvolle Nutzung als Wohnung dies zuließ, erhalten. In allen Wohnungen gibt es besondere „Ecken und Kanten“, die jede einzelne einzigartig machen. Viele Bauelemente, die teilweise erst im Lauf der Restaurierung ans Tageslicht kamen, wurden erhalten oder integriert. Die Dachkonstruktionen, die im ehemaligen „Freihaus“ Pinzenberg 20 und in der Scheune (20a) vorgefunden wurden, waren in abenteuerlichen Zustand. Trotz der massiven statischen Mängel zeigen die Häuser, dass Fachwerkkonstruktionen deutlich stabiler und langlebiger sein können, als vermeintlich hochwertigere Steinbauten. Erhalten und neue Dachbalken sind in den Dachgeschosswohnungen unverkleidet, d.h. sichtbar gelassen worden. Eine Beispiel für die besonderen Entdeckungen während der Bauphase sind die Stuckdecken, die sich im Vorderhaus über Jahrhunderte erhalten haben. Auch viele andere erhaltene Details erinnern jeden Tag an die lange Geschichte dieser Interessanten Häuser.









### Wohnen im Baudenkmal: Haus Pinzenberg 18

Das alte Handwerkerhaus beherbergt heute drei Wohnungen. Das Erdgeschoss wird von vorne über die restaurierte biedermeierliche Haustüre betreten, die Erschließung der Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss erfolgt über ein Treppenhaus im hinteren Bereich. Auf den begrünten Hinterhof gerichtet, besitzen Wohnung 2 und 3 Balkone, Wohnung 1 eine Terrasse.

#### Erdgeschoss, Wohnung 1:

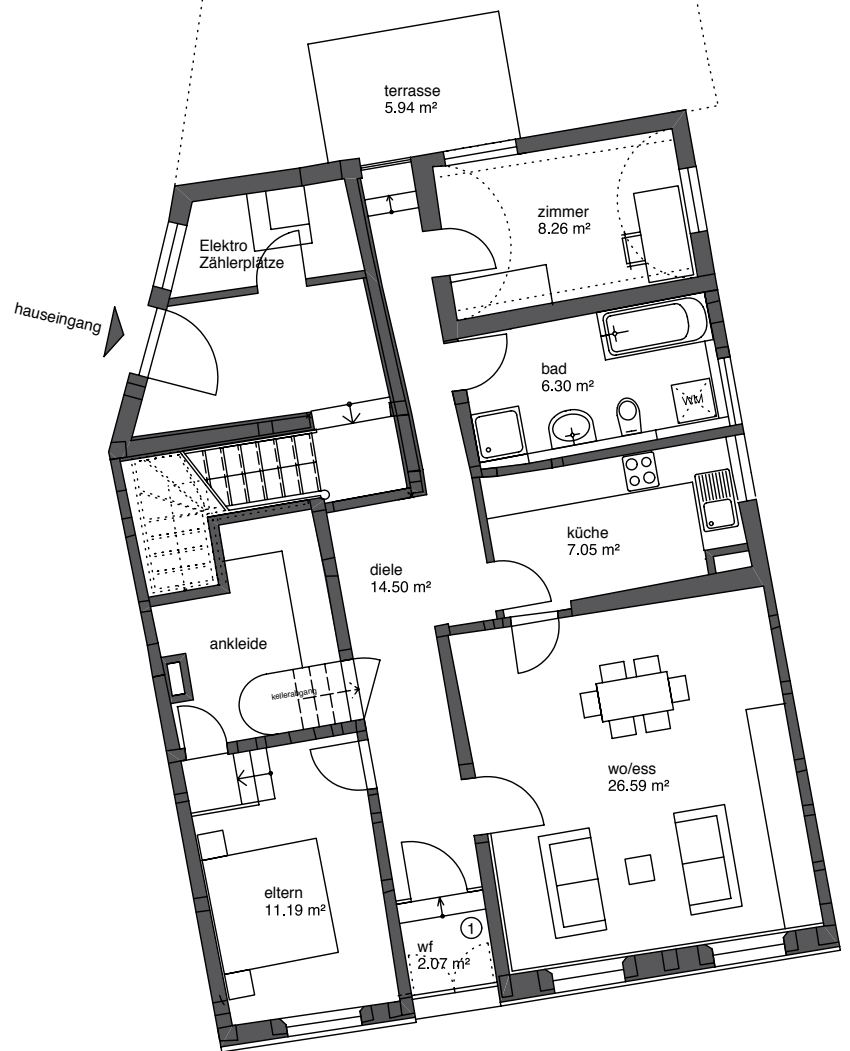
Gesamtfläche ca. 77,5 m<sup>2</sup>  
Bad, Diele, Schlafraum, Ankleidezimmer mit direktem Zugang in den Keller, Kinderzimmer, Küche, Wohn- und Essraum, Terrasse

#### Obergeschoss, Wohnung 2:

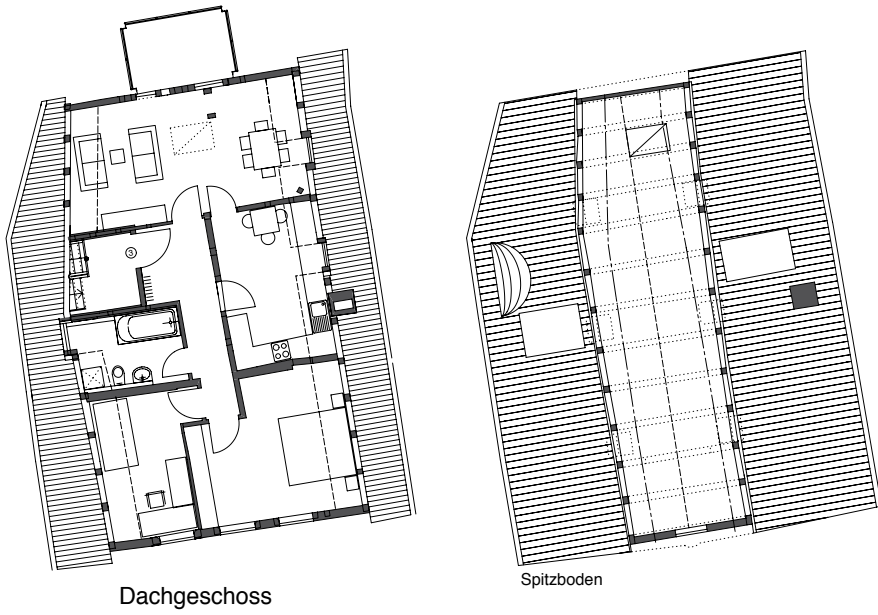
Gesamtfläche ca. 95,75 m<sup>2</sup>  
Abstellkammer, Bad, Diele, Elternschlafraum, Flur, Wohn- und Essraum mit Küchenbereich, zwei Kinderzimmer, Balkon

#### Dachgeschoss, Wohnung 3:

Gesamtfläche ca. 75 m<sup>2</sup>  
Bad, Diele, Elternschlafraum, Kinderzimmer, Wohn- und Essraum, Küche, Flur, Balkon

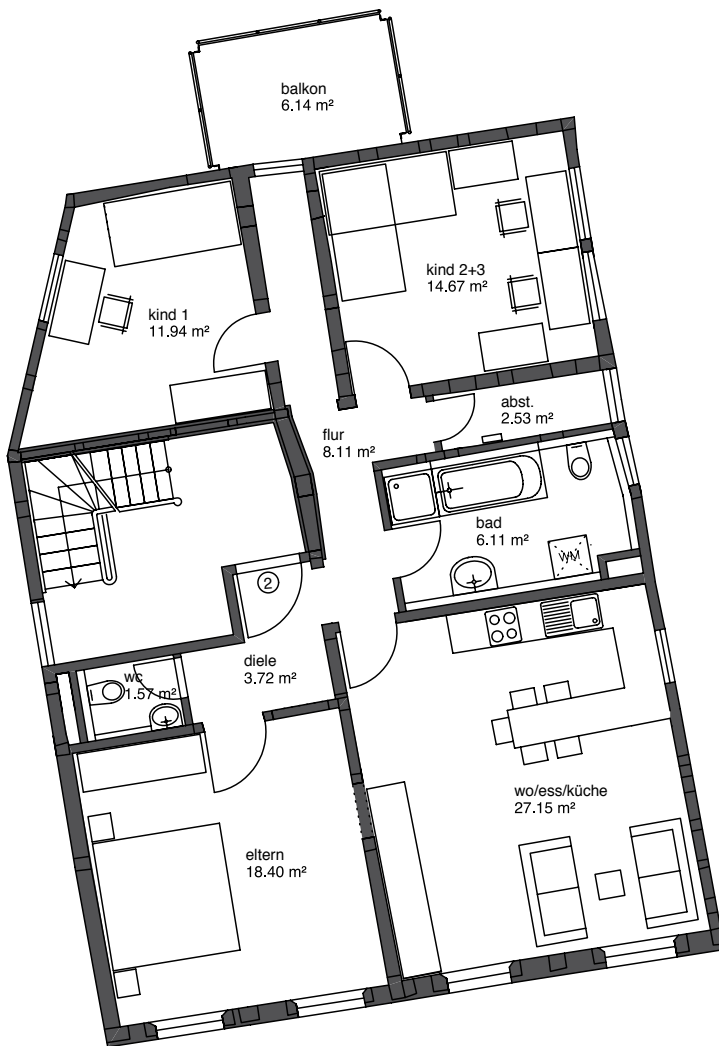


Erdgeschoss



Dachgeschoss

Spitzboden



1. Obergeschoss





**Wohnen im Baudenkmal: Haus Pinzenberg 20**

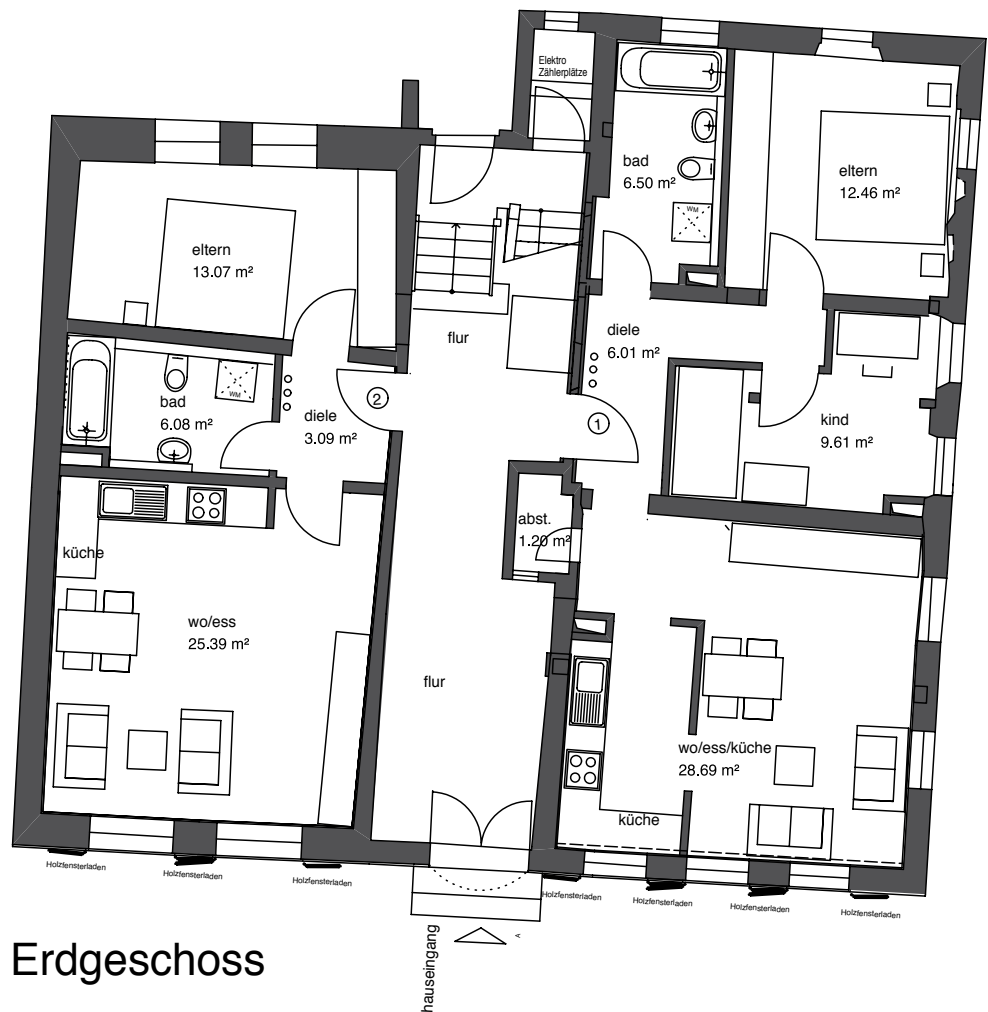
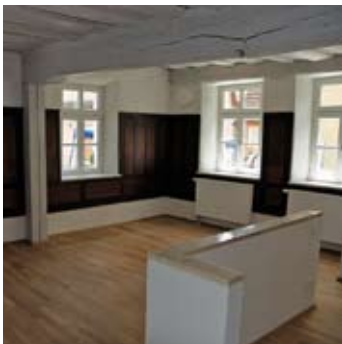
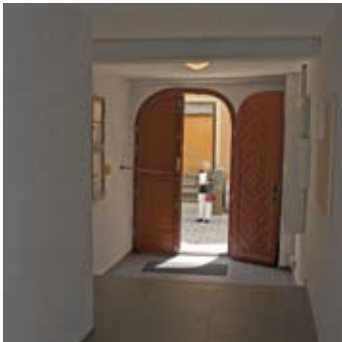
Im den unteren beiden Geschossen gibt es heute jeweils zwei Wohnungen. Im den ehemaligen Gastraum in der Wohnung 1 sind die Täfelungen Gaststube sichtbar erhalten worden, die Trennung zwischen Koch- und Essbereich markiert den früheren Standort des Ausschanktresens. Die Nische mit den kleinen Fenster, aus dem die Gastwirtschaft ihren Straßenverkauf abwickelte, dient heute als kleine Kammer. Der Bereich der früheren Küche und des Anbaus mit dem Waschhaus wurde komplett neu aufgeteilt. Im ersten Obergeschoss bleiben die Decken mit ihren barocken Stockornamenten frei sichtbar, auch ein alter Türstock mit Blindtüre zwischen den beiden Wohnungen wurde nicht verkleidet.

**Erdgeschoss, Wohnung 1:**

Gesamtfläche ca. 64,5 m<sup>2</sup>  
 Abstellkammer, Bad, Diele, Elternschlafraum, Kinderzimmer, Wohn- und Essraum

**Erdgeschoss, Wohnung 2:**

Gesamtfläche ca. 47,5 m<sup>2</sup>  
 Bad, Diele, Elternschlafraum, Wohn- und Essraum mit Küchenbereich



**Erdgeschoss**

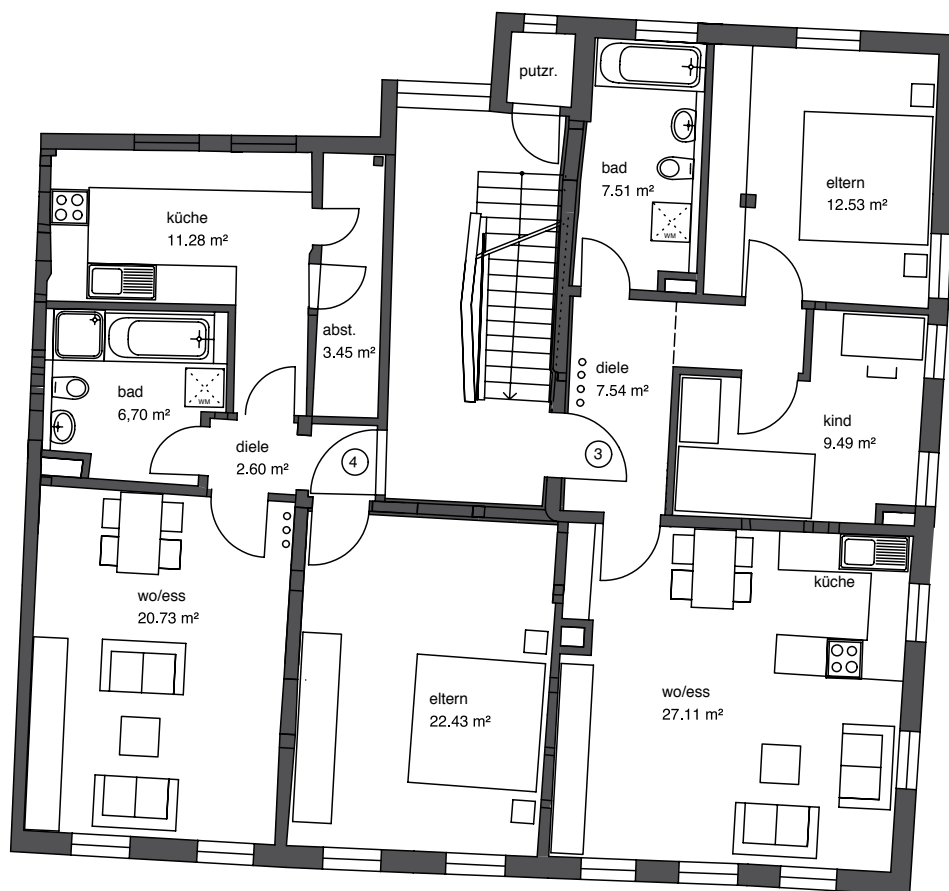


**Erstes Obergeschoss,  
Wohnung 3:**

Gesamtfläche ca. 64 m<sup>2</sup>  
Bad, Diele, Elternschlafraum,  
Kinderzimmer, Wohn- und  
Essraum mit Küchenbereich

**Erstes Obergeschoss,  
Wohnung 4:**

Gesamtfläche ca. 64 m<sup>2</sup>  
Abstellkammer, Bad, Diele,  
Schlafraum, Küche, Wohn-  
und Essraum



**Fritz Sengling:** „Das Haus Pinzenberg 20, in dem ich 1934 geboren wurde und in dem ich aufgewachsen bin, birgt für mich viele Erinnerungen. Wir fuhren im Winter Schlitten zwischen den Häusern, haben im Sommer im Hof und auf der Straße gespielt. Der Pinzenberg ist für mich die Heimat meiner Kindheit, hier gab es früher alles: Kleine Geschäfte, den Lebensmitteladen, die Bäckerei, den Milchladen, einen Taubenschlag im Hinterhaus. Und natürlich unser Gasthaus. Toll, dass es jetzt so schön wiederhergestellt ist. Heute können hier sogar sieben Familien wohnen, zu meiner Zeit waren es nur drei.“

**1. Obergeschoss**



### Wohnen im Baudenkmal: Haus Pinzenberg 20

Im zweiten Obergeschoss entstanden zwei Wohnungen, im Dachgeschoss eine Wohnung mit kleiner Galerie über dem Wohn- und Essraum. Im Dachgeschoss wurden weite Teile der Dachkonstruktion sichtbar gelassen, als offene Flächen zählen sie wegen der zu geringen Raumhöhe im Dachschrägenbereich nicht zur Gesamtwohnfläche, können von den Mietern aber als Stauraum oder Abstellflächen verwendet werden. Die Galerie wird über eine Metall-Treppe erschlossen, die gesamte Raumbreite brückenartig überspannt.



#### Zweites Obergeschoss, Wohnung 5:

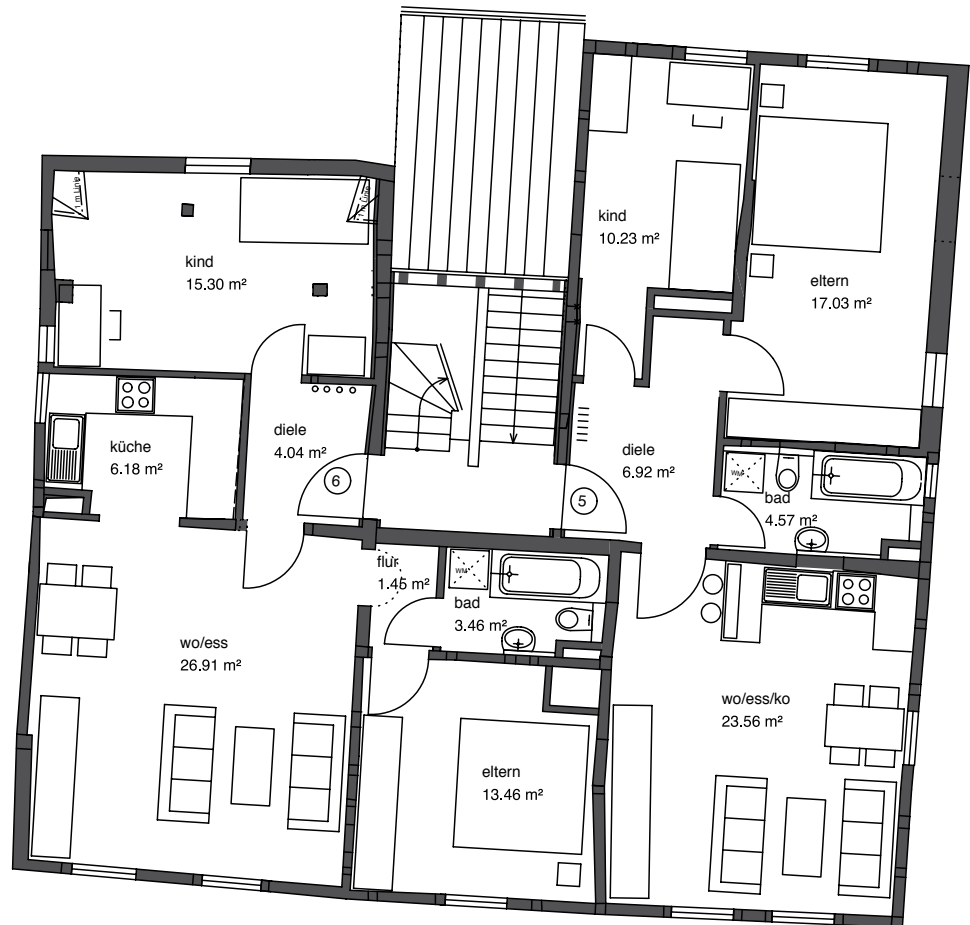
Gesamtfläche ca. 62 m<sup>2</sup>  
 Bad, Diele, Elternschlafraum,  
 Kinderzimmer, Wohn- und  
 Essraum

#### Zweites Obergeschoss, Wohnung 6:

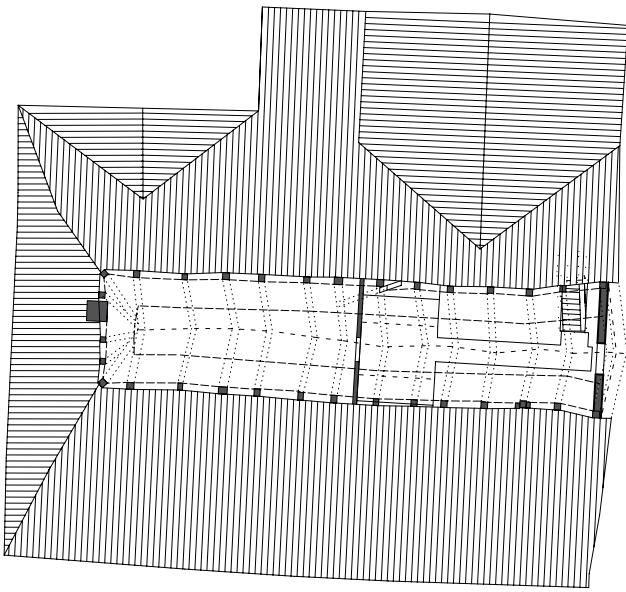
Gesamtfläche ca. 71 m<sup>2</sup>  
 Arbeitszimmer, Bad, Diele,  
 Elternschlafraum, Flur, Küche,  
 Wohn- und Essraum

#### Dachgeschoss, Wohnung 7:

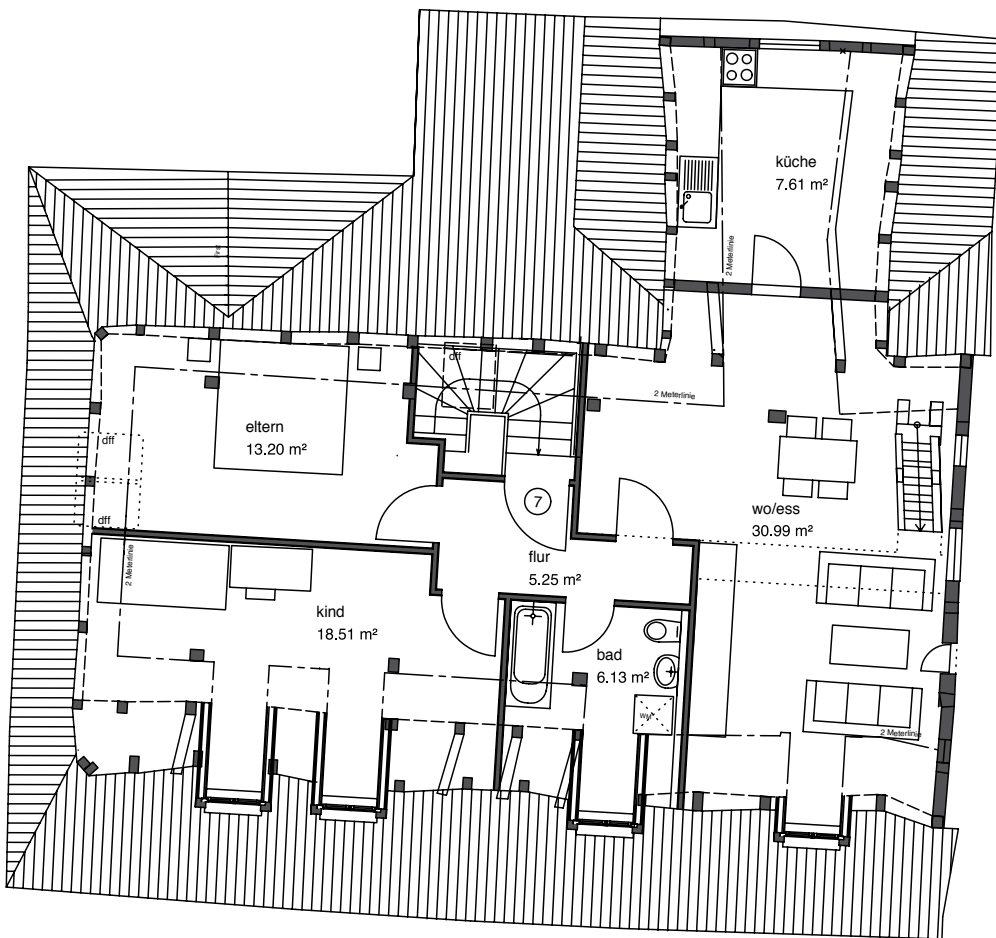
Gesamtfläche ca. 111 m<sup>2</sup>  
 Bad, Elternschlafraum, Flur,  
 Kinderzimmer, Küche, Wohn-  
 und Essraum, Galerie im  
 Spitzboden



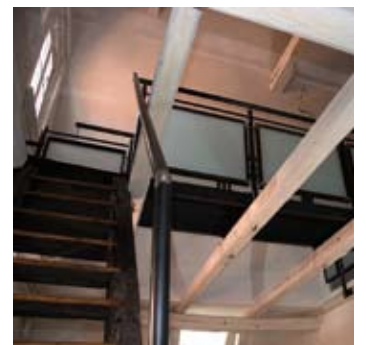
## 2. Obergeschoss



Spitzboden



Dachgeschoss



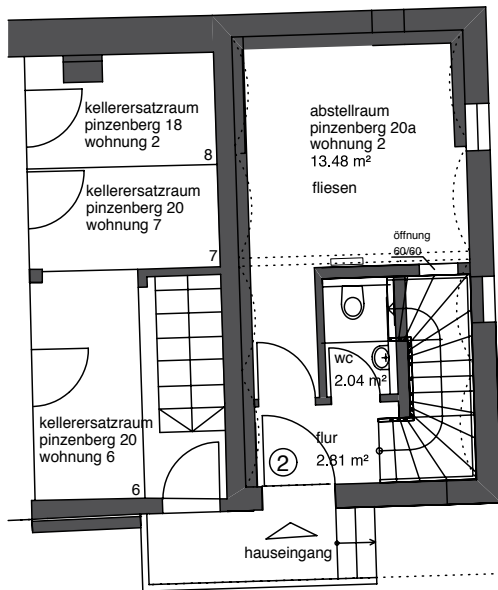
**Wohnen im Baudenkmal:  
Haus Pinzenberg 20a**

In der ehemaligen Scheune entstanden zwei ruhig gelegene Wohnungen über jeweils drei Stockwerke. Erschlossen werden sie über das Erdgeschoss. Beide haben Zugang zur eigenen Dachterrasse.

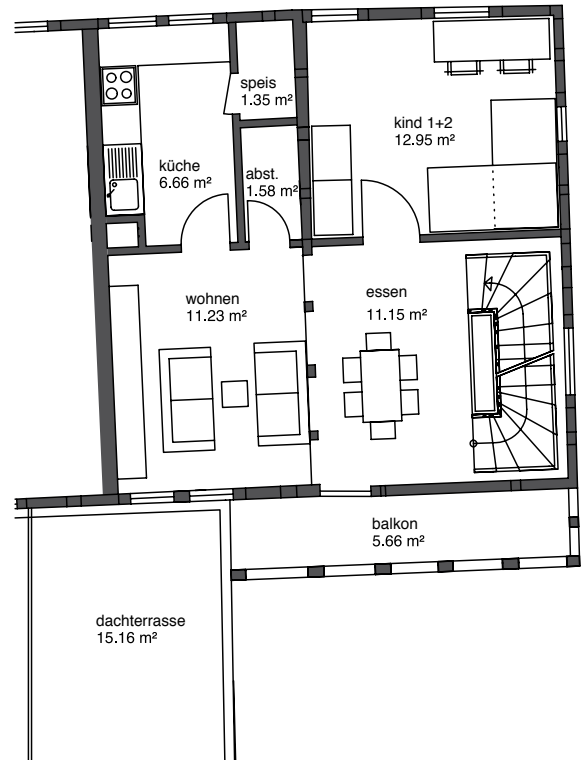
Vor dem Eingang zur Wohnung 1 ist der in der Scheune gefundene alte Lastenaufzug zu sehen. Nachts ist er beleuchtet: Sehenswert!



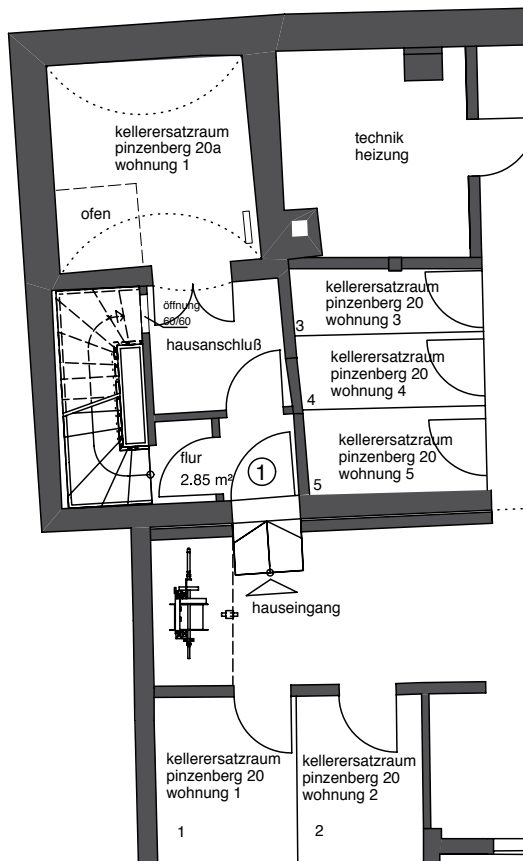
EG



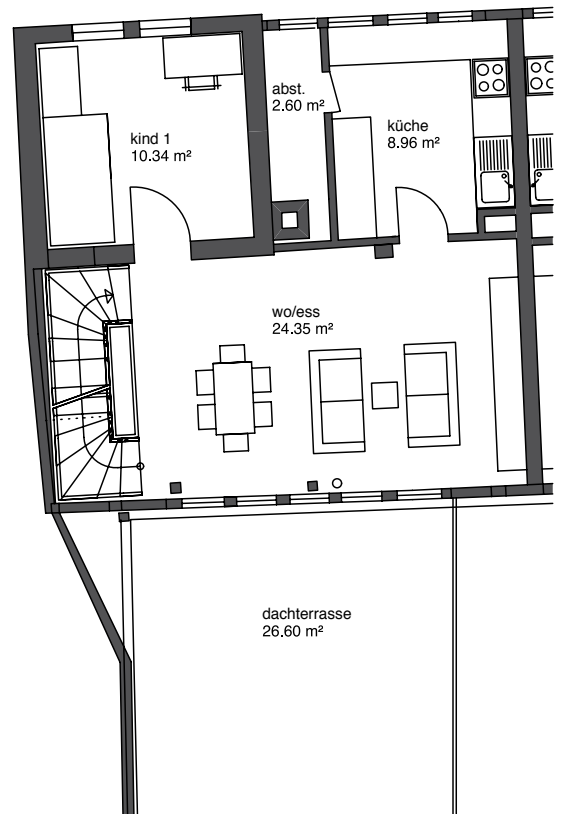
1.OG



EG



1.OG



**Wohnung 1:**

Gesamtfläche ca. 93 m<sup>2</sup>

*Erdgeschoss:*

Flur

*Erstes Obergeschoss:*

Abstellkammer, Dachterrasse,

Wohn- und Essraum,

Kinderzimmer

*Dachgeschoss:*

Bad, Elternschlafraum,

Flur, Kinderzimmer, WC

**Wohnung 2:**

Gesamtfläche ca. 111 m<sup>2</sup>

*Erdgeschoss:*

Abstellraum, Flur und WC

*Erstes Obergeschoss:*

Abstellkammer, Balkon,

Dachterrasse, Essraum,

Kinderzimmer, Küche,

Speisekammer, Wohnraum

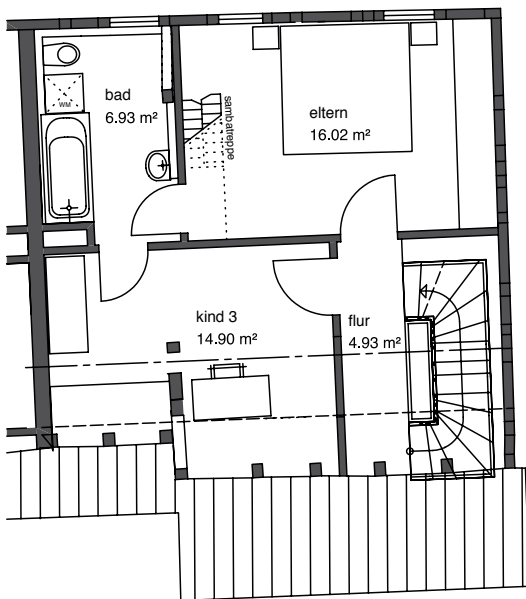
*Dachgeschoss:*

Bad, Elternschlafraum,

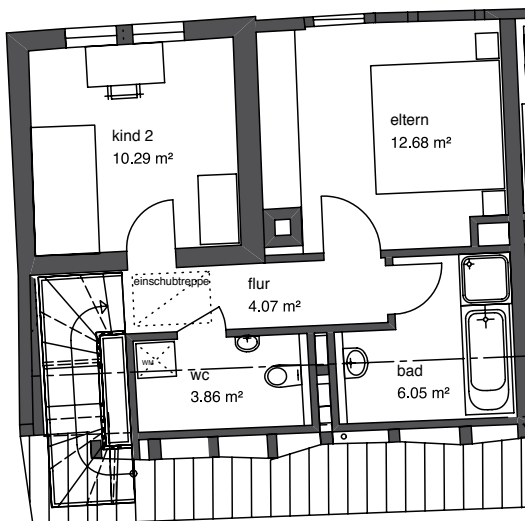
Flur, Kinderzimmer



## DG



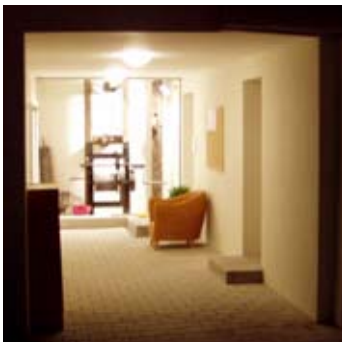
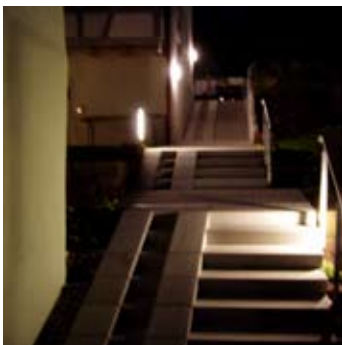
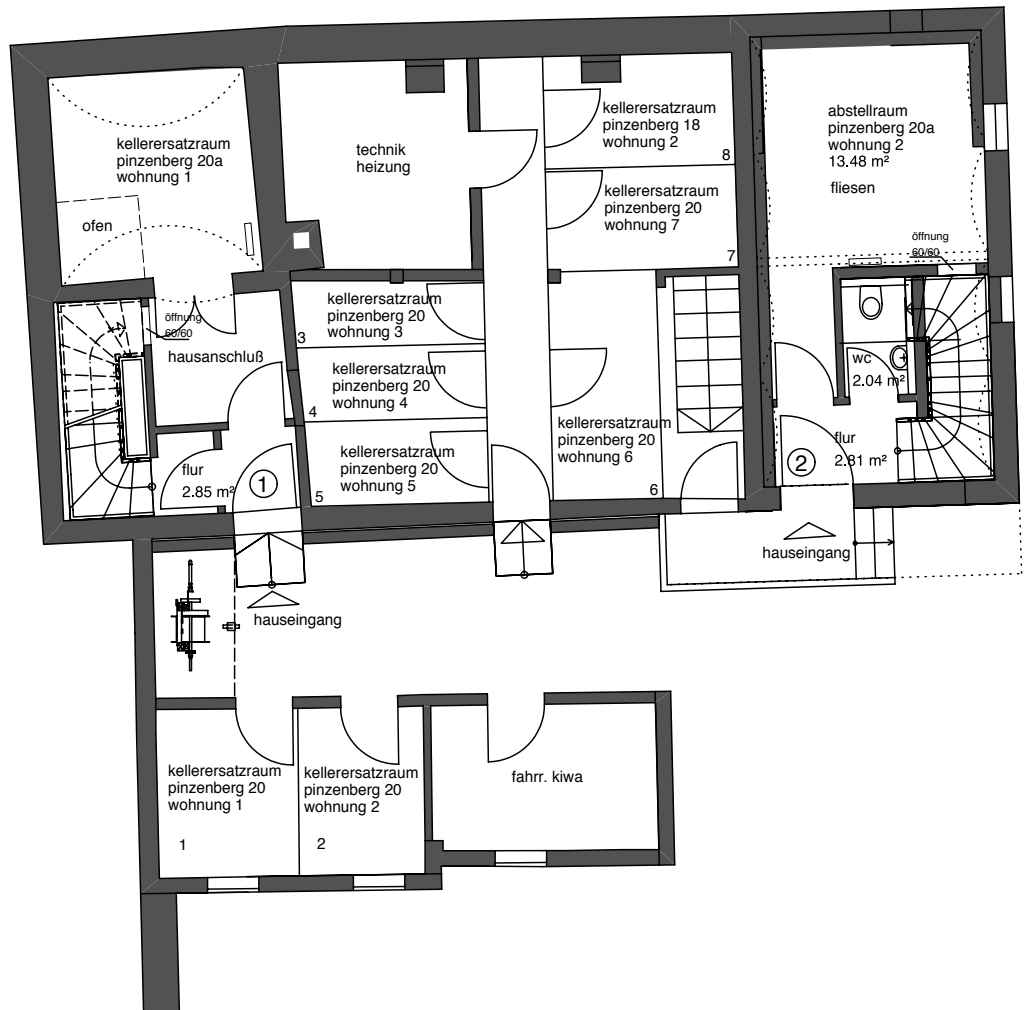
## DG



**Nebennutzung  
im Baudenkmal:**

**Die Kellerflächen im  
Haus Pinzenberg 20a**

Obwohl das Vorderhaus Pinzenberg 20 einen Zugang zum umfangreichen Kellersystem unter dem Pinzenberg hat, konnten aus sicherungstechnischen und klimatischen Gründen keine Mieterkeller eingerichtet werden. Die alten Bierkeller sind untereinander verbunden, und teilweise feucht. Daher wurden im unteren Geschoss der ehemaligen Scheune Kellerersatzräume für die Wohnungen im Vorderhaus untergebracht.



**gewobau**  
wohnen nah am menschen



### Eigentümer

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Schwabach GmbH  
Konrad-Adenauer-Str. 53, 91126 Schwabach

### Planung und Durchführung

Engelhardt Architekten GmbH, Ingenieure und Architekten BDA  
Hördlertorstraße 13, 91126 Schwabach

### Tragwerksplanung

Dipl.-Ing. (FH) Robert Rester  
Bahnweg 2, 91126 Schwabach

### Restaurator/Befunduntersuchung

Holger Wilcke,  
An der Kapell 1, 91180 Heideck

### Restaurator/Stuckdecken

Adalbert Wiech, Adam-Kraft-Str. 55, 90419 Nürnberg  
Thomas Salveter, Dr. Herrmann Str. 13, 89429 Oberbechingen

### Beteiligte Fachbehörden

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Uli Walter  
Regierung von Mittelfranken  
Bereiche Wohnungsbauförderung und Städtebauförderung  
Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwabach  
Dipl.-Ing. (FH) Kai Maier, Architekt und Stadtplaner

### Förderung

Regierung von Mittelfranken  
Bereiche Wohnungsbauförderung und Städtebauförderung  
Stadt Schwabach über die Städtebauförderung

### Dokumentation

Jörg Ruthrof, M. A., Historiker, Wendelstein  
Holger Wilcke, Restaurator, Heideck  
Dipl.-Ing. (FH) Robert Rester, Tragwerksplaner  
Wolfgang Dippert, Leiter Stadtarchiv der Stadt Schwabach  
Hans P. Griebhammer, Geschichts- und Heimatverein e. V., Schwabach

### Ausführende Firmen

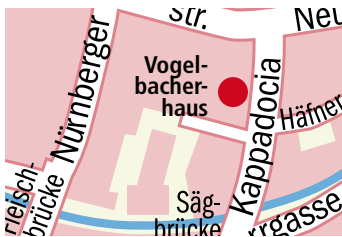
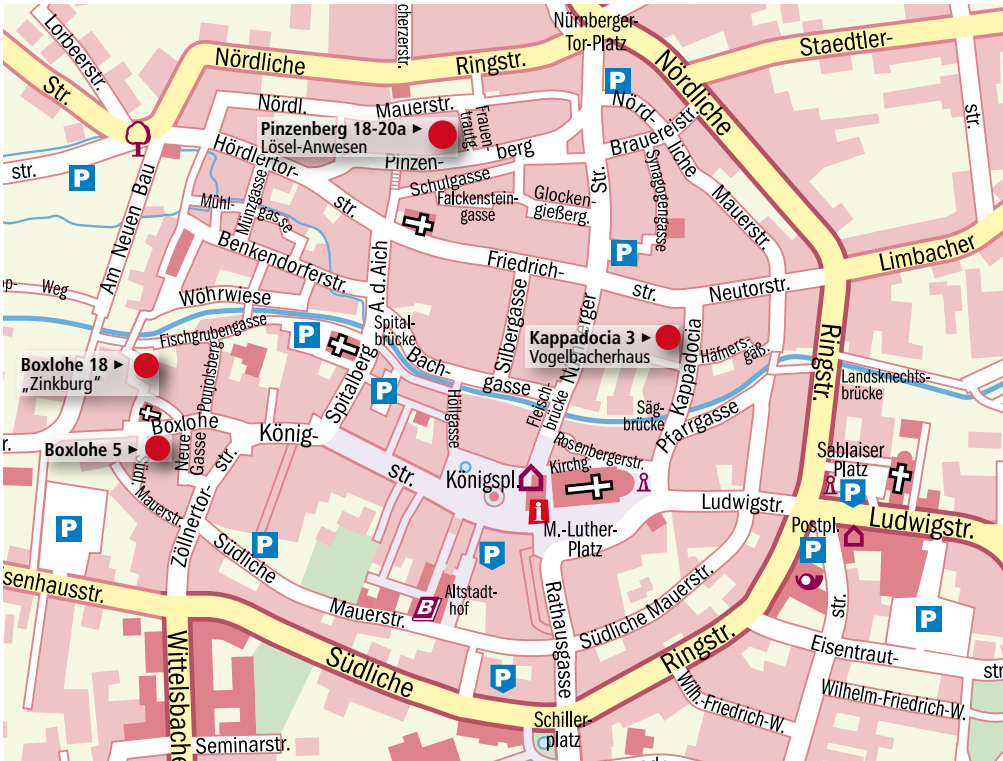
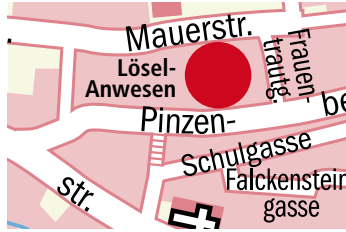
Bauuntersuchung Genesis Umwelt Consult GmbH, Eisentrautstraße 2, 91126 Schwabach  
Planungsbüro Koppe GmbH, Gugelstr. 131, 90459 Nürnberg  
Abbruch, Erd- und Maurerarbeiten Alois Scharpf, Am Weiher 6, 92334 Erasbach  
Zimmerer- und Dacharbeiten Hubert Eckstein, Syburger Straße 8, 91790 Bergen  
Flaschnerarbeiten Saal Ludwig GmbH, Hauptstraße 18, 91332 Heiligenstadt  
Dachdeckerarbeiten Johann Böll, Kittenhausen 10, 92342 Frestadt  
Bautenschutz A. Michel GmbH & Co. KG, Industriestr. 3, 91634 Wilburgstetten  
Bautrocknung Munters Service GmbH, Muggenhofer Str. 172, 90429 Nürnberg  
Verputz- und Trockenbauarbeiten Leutner & Krebs GmbH, Strawinskystr. 49, 90455 Nürnberg  
Sanitärarbeiten Fritz Meier Haustechnik, Berlichingenstr. 1, 91126 Schwabach  
Heizung u. Warmwasserversorgung Ferrara Haustechnik, Limbacher Str. 1, 91126 Schwabach  
Elektroarbeiten Heisler GmbH, Untere Rangastr. 14, 91126 Haag  
Satellitenanlage TVS Wolfgang Heckl, Elsässer Str. 18, 90461 Nürnberg  
Fensterbau Alfons Lindner, Kreuzstein 13, 91320 Ebermannstadt / Niedermirsberg  
Glasschiebetüren Glaserei Fischer, Nürnberger Str. 45, 91126 Schwabach  
Fliesenarbeiten Fliesen Röhlich GmbH, Zum Handwerkerhof 9, 90530 Wendelstein  
Natursteinarbeiten Hans Zeller, Zell Haus Nr. 21, 91157 Hilpoltstein  
Schlosserarbeiten Schlosserei Steinhart GmbH, Penzendorfer Str. 47 b, 91126 Schwabach  
Metalltrennwände Käuferle GmbH & Co. KG, Robert-Bosch-Str. 4, 86551 Aichach  
Estricharbeiten Fußbodenbau Heinz Welker, Hainstr. 1, 90584 Allersberg  
Malerarbeiten Maler Ascherl GmbH & Co. KG, Kettelerstr. 3, 91639 Wolframs-Eschenbach  
Bodenbelagsarbeiten G. Tomann, Kanalstr. 17-21, 91522 Ansbach  
Innentüren Schreinerei Josef Lederer, Willehalmstr. 4, 91639 Wolframs-Eschenbach  
Außenanlagen Biedenbacher GmbH, Am Hohen Hof 15, 91126 Schwabach  
Gerüstbau Hollmatz GmbH, Mittelstraße 6, 90425 Nürnberg  
Baureinigung RJ-Gebäudeservice, Voltastr. 96, 90459 Nürnberg  
Bauabsicherung Zimmerei Danninger, Oberreicher Straße 14, 91126 Schwabach

### Impressum:

Konzept, Redaktion, Design,  
Produktion: Herr Wendisch  
Kommunikation, Schwabach -  
Fotos, Texte: Jörg Ruthrof, M. A.,  
Historiker, Wendelstein; Holger  
Wilcke, Restaurator, Heideck; Dipl.-  
Ing. (FH) Robert Rester, Schwabach;  
Adalbert Wiech, Restaurator,  
Nürnberg; Boris Wendisch,  
Schwabach; Historische Aufnah-  
men: Archiv Griebhammer und  
Schmidt · Kartografie (Stadtplan,  
Rückseite): Ing.-Büro Bernhard  
Spachmüller, Schwabach · Lektorat:  
Wiener+Wieners GmbH, Ahrens-  
burg · Druck: Druckerei Martini,  
Schwabach · Stand: 11/2009

© Gewobau Schwabach GmbH

Nachdruck, Veröffentlichung –  
auch von Teilen dieser Broschüre –  
nur mit vorheriger ausdrücklicher  
Genehmigung



**Dokumentation Baudenkmal Schwabach** ist eine Reihe über besondere Bauten in der Stadt Schwabach. Eine weitere Broschüre über das Vogelbacherareal in der Kappadocia ist bereits in Planung.

**Dokumentation Baudenkmal Schwabach 3**  
Stadt Schwabach/Gewobau Schwabach

