

Kappadocia 9

Neues Leben in einem ganz besonderen Haus



Dokumentation Baudenkmal Schwabach 5

Kappadocia 9:

Ein Haus mit vielen Geschichten



▲ Denken gerne an das Leben im Haus Kappadocia 9 zurück: Gunda Vogelbacher (rechts) und ihre Tochter Michaela Vogelbacher.



▲ Verbrachte ihre Jugend in diesem Haus: Ruth Vogelbacher, die sich daran erinnert, dass beim weit entfernten schweren Erdbeben 1976 in Friaul (Italien) Erschütterungen im alten Gemäuer zu spüren waren.

Inhalt

Ans Tageslicht gebracht:	4
Archäologische Ausgrabungen zeigen die interessante Geschichte der Kappadocia Nr. 9	
Vielfältige Nutzungen und Umbauten:	10
Bestands- und Gefügeuntersuchungen belegen den Weg vom Gewerbe- zum Handwerkerwohnhaus	
Gestern und heute im Einklang:	16
Modernes Wohnen in der „Wundertüte“ Kappadocia	
Schöne Einsichten:	18
Die Kappadocia Nr. 9 innen im Detail	
Ein Überblick über die Bauzeiten:	22
Planung und Ausführung – wer war hier wann tätig?	
Beteiligte Firmen / Organisationen	23
Stadtplan Schwabach	24

An die zahlreichen Familienfeste auf der Dachterrasse, die heute zu einer der Wohnungen im Vorderhaus gehört, kann sie sich noch lebhaft erinnern: Gunda Vogelbacher hat mehr als 60 Jahre in der Kappadocia Nr. 9 gewohnt. „Das Haus strotzte nur so vor Leben ...“, erzählt sie, „... still war es eigentlich nie.“ Auch ihrer Tochter Michaela ist das fröhliche Familienleben der Vogelbachers in der Kappadocia noch präsent. „Nach dem Krieg war mein Vater Heinz Vogelbacher immer mit dem Fahrrad unterwegs und hat für alle Wein besorgt, direkt beim Winzer.“ Die Flaschen deponierte er im kleinen Gewölbekeller in der Einfahrt – der beim späteren Umbau einer neben dem Gebäude Friedrichstraße 9 stehenden Scheune zur Auto-Lackiererei zugeschüttet wurde, um die Zufahrt für Fahrzeuge zu stabilisieren.

Der Beginn der Ära Vogelbacher in der Kappadocia fällt ins Jahr 1921. Damals hat Julius Vogelbacher das Haus im Tausch gegen sein Anwesen in der Friedrichstraße 20 erworben. Der Malermeister meldet vier Jahre später beim Gewerbeamt einen Handel mit Farben und Lacken an. Diesen Farbenhandel führt hauptsächlich Katharina Vogelbacher (die Frau von Julius' Sohn Michael) später fort. Die Drogerie Vogelbacher gründet der zweite Sohn, Julius Vogelbacher. „Die Vogelbachers hatten schon immer eine Vorliebe für Farben“, erzählt Ruth Vogelbacher – sie ist Julius' Urenkelin. Und diese Neigung diente nicht nur zum Broterwerb. Michael Vogelbacher, Ruths Großvater, verziert die Hausfassade mit beeindruckender Malerei; auch innen ging es mit dekorativer Wandgestaltung und bemalten Schiebetüren, gepaart mit maßgefertigten 50er-Jahre-Möbeln, sehr farbenfroh zu. „Wir wohnten oben unterm Dach“, so Ruth Vogelbacher. „Der Aufstieg über eine schmale Stiege war zwar ein bisschen mühselig, dafür war die Wohnung sehr hell und freundlich.“

In den 1950er-Jahren richten die Vogelbachers auf dem zur Nürnberger Straße gelegenen Nachbargrundstück eine Auto-Lackiererei ein. In dieser Werkstatt erstrahlen ab 1954 nicht nur Autos in neuen Farben. Gemeinsam mit anderen flugbegeisterten Schwabachern basteln die Vogelbachers sogar an einem eigenen Flugzeug.

Bis in die 1990er-Jahre residieren die Vogelbachers in der Kappadocia 9. Aus Rentabilitäts- und Altersgründen gibt die Familie beide Geschäfte auf. 1995 verpachtet Heinz Vogelbacher die Auto-Lackiererei und Julius Vogelbacher schließt die Drogerie. In der Zwischenzeit geben sich in den Gewerberäumen verschiedene Firmen die Klinke in die Hand, bis das Gebäude 2010 von der GEWOBAU Schwabach gekauft wird. Das Haus ist zu diesem Zeitpunkt teilweise akut einsturzgefährdet und kann unsaniert nicht weiter vermietet werden.

Nach der Sanierung 2012 erwacht die Kappadocia Nr. 9 zu neuem Leben

Im Zuge der Sanierung stellt sich rasch heraus, dass die Kappadocia mehr ist als ein altes, erhaltenswertes Gemäuer. „Die Kappadocia Nr. 9 ist in der Sammlung der denkmalgeschützten Häuser eines der wichtigsten Gebäude“, urteilt Restaurator Holger Wilcke. „Das Haus steht in der Keimzelle von Schwabach und die archäologischen Funde, die wir hier gemacht haben, sind ein wichtiges Puzzlestück der Stadtgeschichte.“

Die GEWOBAU Schwabach hat über zwei Millionen Euro und viel Herzblut in die Sanierung des Anwesens Kappadocia 9 investiert. Das Haus wird heute von seinen neuen Bewohnern wieder – wie schon zu Zeiten der Vogelbachers – zum Wohnen, Arbeiten und auch zum Fröhlichsein genutzt.



▲ Das Umfeld in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg: Blick von der Kappadocia zur Neutorstraße. Das Geschäft von Julius Vogelbacher firmierte damals als „Farben-Spezialhaus“. Vermutlich erst Ende der 1940er-Jahre baute man die Wohnung im Erdgeschoss (rechts der Durchfahrt) zu einem kleinen Ladenlokal um.



▲ Die westliche Seite des Straßenzugs Kappadocia in den 1970er-Jahren: Vor dem Haus der Vogelbachers steht Haus des Oberamtmanns Reumont (heute Adler-Apotheke), das 1744 statt eines zuvor abgebrochenen Vorgängerbaus im zeitgemäßen Barockstil aus Steinen neu errichtet wurde. Es wird angenommen, dass zur gleichen Zeit auf Reumonts Anregung der damalige Besitzer, Bierbrauer Johann Michael Haubelt, die Fassade des Hauses Kappadocia 9 ebenfalls barockisiert hat: Dabei wurde die Fachwerkfassade abgebrochen und durch die heute noch vorhandene Steinfassade ersetzt. Die Fachwerkkonstruktion des Hauses blieb dabei nahezu unverändert.



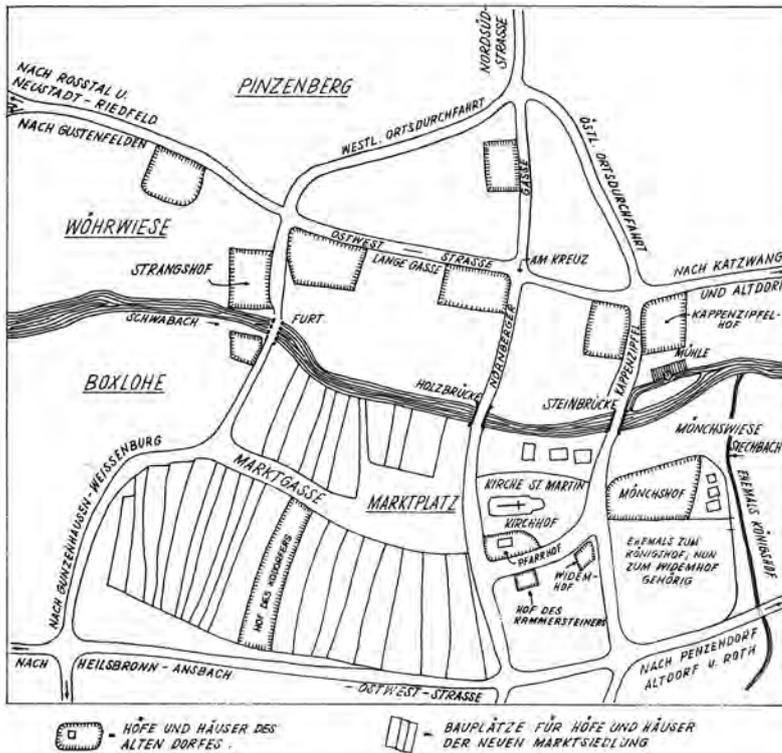
◀ Das Vogelbacher-Haus Anfang der 1970er-Jahre: im rechten Laden die Radio-Zentrale, in der von 1951 bis 1991 Radio- und Fernsehtechnik verkauft wurde, im linken Geschäft die Drogerie Vogelbacher, in der von 1925 bis 1991 Farben und Tapeten, ab 1960 auch Drogerieartikel, Kosmetik und Parfumerien gehandelt wurden. Auf der Fassade im Obergeschoss sind die vier historisierenden Figuren noch vorhanden, die der künstlerisch begabte Michael Vogelbacher um 1950 dort aufgemalt hat. Weil ihre Restaurierung zu aufwendig gewesen wäre, wurden die Bildnisse bei einer späteren Fassadensanierung übermalt.

▼ Im Obergeschoss des Vogelbacher-Hauses fand sich zu Beginn der Sanierung 2011 noch die originale Innenausstattung aus den 1950er-Jahren mit vielen dekorativen Wandbemalungen.



Ans Tageslicht gebracht:

Archäologische Ausgrabungen zeigen die interessante Geschichte der Kappadocia Nr. 9



▲ Grundriss des Marktes Schwabach um 1303 (aus: Schlüpfinger, H.: Die Stadt Schwabach und ihre Landesherrn, Handwerk und Gewerbe, Handel und Industrie im Wandel der Zeiten, Schwabach 1994), Zeichnung: O. Geier.



▲ Fassade des Hauses Kappadocia 9 vor der Sanierung – diese Aufnahme entstand im März 2008. Die vier Figuren zwischen den Lisenen im Obergeschoss sind hier schon überstrichen, die Neon-Reklameschriften entfernt.

Dieses Anwesen zählt aufgrund der baugeschichtlichen Funde für den Restaurator Holger Wilcke zu den wichtigsten Gebäuden in der Stadt. Denn es liegt nahe bei der „Keimzelle“ Schwabachs, dem einstigen fränkischen Königshof und späteren Mönchshof des Zisterzienserklosters Ebrach.

Ungewöhnlich erscheint auf den ersten Blick die Straßenbezeichnung „Kappadocia“. Dabei handelt es sich in früherer Zeit um eine Sackgasse, die erstmals um 1500 unter dem Namen „Kappenzipfel“ (siehe dazu die „Häusergeschichte der Altstadt Schwabach“ von Karl Dehm und Gottlob Heckel) auftaucht. Diese Bezeichnung hängt wohl damit zusammen, dass das gesamte Viertel zwischen der Stadtmauer, dem Fluss der Schwabach und der Nürnberger Straße die Form einer spitzigen Mütze besessen hat. Um 1800 wurde diese alte, anschauliche Bezeichnung durch das ähnlich klingende, aber bedeutungslose „Kappadocia“ ersetzt.

Aus alten Dokumenten wie den Salbüchern erfährt man zwar, dass sich bereits 1410 auf dem Grundstück ein Gebäude befunden hat. Leider gibt es jedoch dafür keine baulichen Belege mehr. Allerdings

haben sich bei diesem besonderen Bau- und Sanierungsprojekt durch die bauhistorische und durch die erstmals in der GEWOBAU-Geschichte zur Anwendung gebrachte, archäologische Untersuchung interessante Erkenntnisse ergeben: Durch Grabungen konnten Fundamentmauern freigelegt werden, die sich dem späten Mittelalter zuordnen lassen. In einem Fall könnte dies sogar auf noch frühere Phasen der Stadtgeschichte hinweisen. Die Fundamente befanden sich im vorderen, der Straße zugewandten Bauteil. Der älteste Fundamentstreifen mit rund 1,8 Metern Breite wurde 0,6 Meter unter dem Boden angetroffen. Er wich allerdings vom Verlauf der heutigen Grundstücksgrenze ab. Andere Fundamentstreifen belegten, dass die Westseite des Hauptgebäudes in jener Zeit noch anders gestaltet war bzw. erst im ersten Drittel des 16. Jahrhunderts – der ältesten nachweisbaren Bauphase im aufgehenden Baubestand – eine nachhaltige Veränderung erfuhr.

Die Nutzung des Schachts inmitten des Hofes dürfte in diese Zeit gehören, vielleicht wurde er vorher schon im Mittelalter als Brunnen verwendet. Der Schacht weist einen mittleren Durchmesser von 1,1 Metern auf (siehe Grundriss S.8/9, 4) und wurde 0,9 Meter unter der Oberfläche angetroffen. Er führt bis in eine Tiefe von etwa 3,1 Metern. Damit reicht er an das Niveau der 70 Meter südlich des Hauses vorbeifließenden Schwabach heran. Obwohl heute keinerlei Spuren eines hölzernen oder gar steinernen Rundbaus festgestellt werden können, dürfte es sich bei dem Befund um einen ehemaligen, nachträglich verfüllten Brunnenschacht handeln. Seine Form, Tiefe und nicht zuletzt seine Lage inmitten des Anwesens sprechen dafür.

Dem ersten Drittel des 16. Jahrhunderts gehört ebenso die jüngere, Nord-Süd verlaufende Fundamentmauer an der Rückseite des Hauptgebäudes an (siehe Grundriss S.8/9, 5). Das Gleiche trifft auch für das Fundament im nördlich der Tordurchfahrt gelegenen straßenseitigen Raum des Hauptgebäudes zu. Es weist sogar noch Spuren des Mittelalters auf, da an der Nordwest-Hälfte des Raumes eine bauzeitliche Bohlenwand aus dem ersten Drittel des 16. Jahrhunderts erhalten geblieben ist.

Darüber hinaus spiegelt der südliche Fundamentstreifen den Bauzustand jener Zeit sehr deutlich wider (siehe Grundriss S.8/9, 6).

Erst ab etwa der Mitte des 18. Jahrhunderts wird die Hofeinfahrt nach Süden verschoben und dabei zugleich etwas verbreitert. Reste des originalen Fußbodens im Rauminnen ergänzen die Befundlage.

Der Nordtrakt, der sich von Westen an den Hauptbau angeschlossen hat, ist kurz vor der Mitte des 16. Jahrhunderts entstanden. Vermutlich schon vorher ist hinter dem Hauptbau gleich ein von einem Tonnengewölbe überspannter Keller angelegt worden. Erst später, vermutlich bei der Errichtung des Nordtrakts, ist er bis auf die Höhe der südlichen Gebäudefront erweitert worden. Die Baupläne von 1954 und 1957 weisen nach, dass der Keller erst danach verfüllt worden ist. Nachdem der Keller im Zuge der jetzigen Sanierung 2012 nur teilweise freigelegt worden ist, lässt sich seine Breite anhand des dokumentierten Gewölbeansatzes mit ungefähr 3,1 Metern nur schätzen. Sein Zugang dürfte vom Hof aus erfolgt sein, was aber durch die Grabungen nicht bestätigt werden konnte. Seine Höhe bis zum Gewölbescheitel beträgt 1,80 Meter. Seine gepflasterte Sohle hat sich schon während der Baumaßnahme von 2012 als sehr trocken gezeigt. Dies lässt den Schluss zu, dass sich das Wasser der Schwabach nicht auf den Untergrund des Anwesens Kappadocia 9 ausgewirkt hat.

Beachtenswert ist die Pflasterung des Kellers mit Ziegeln, die sich am Bauzustand vor der Erweiterung im 18. Jahrhundert orientiert. Sie muss daher im 16. oder 17. Jahrhundert verlegt worden sein. Auch im Erdgeschoss des südlich der Tordurchfahrt gelegenen Hauptraumes finden sich im gleichen Format verbaute Ziegel. Zeitgleich musste auch die Pflasterung des Hofes, deren Reste ebenfalls dokumentiert worden sind, erfolgt sein.

Erstmals konkrete Belege für die gewerbliche Nutzung des Anwesens liefern die freigelegten Strukturen im südlichen Hauptbau. Sie stehen mit der schriftlichen Überlieferung im Einklang. So werden im Zeitraum von 1655 bis 1779 immer wieder Bierbrauer als Besitzer dieses Anwesens genannt. Zeitgleich ist im Jahr 1748 von einem „zweigädigen Haus mit Hofreit, Dörr- und Malzhaus, Stallung und Schüpf“ (siehe die „Häusergeschichte“ von Karl Dehm) die Rede. 1780 sind Dörr- und Malzhaus sowie die Stallungen jedoch abgerissen worden. Das bedeutet, dass hier bis ins 17. und 18. Jahrhundert Bier gebraut worden ist. Von der eigentlichen Braustätte berichten die Quellen aber ebenso wenig wie von deren Abriss. Nur ein Plan von 1823 gibt darauf einen Hinweis. Der Schluss liegt daher nahe, die Braustätte im Hauptgebäude zu suchen. Im Verlauf der archäologischen Untersuchungen konnten dort tatsächlich Reste der Braueinrichtung freigelegt und dokumentiert werden. Im Erdgeschoss, südlich der Tordurchfahrt, verläuft ein gebogener, aus Ziegeln gebauter Kanal quer durch einen damals wohl noch nicht unterteilten Raum. Am südlichen Ende verließ er ursprünglich das Gebäude zur Straße hin. Das andere Ende



▲ Profilaufnahme des bei der Kanalverlegung im Innenhof des Anwesens entdeckten Schachtes, wahrscheinlich ein verfüllter ehemaliger Brunnenschacht. Fundort: siehe Grundriss S.8/9, 4



▲ Oben eine dunkle Bohlenwand aus dem ersten Drittel des 16. Jahrhunderts mit darunter liegender Sandstein-Fundamentmauer, wohl vor 1526/27 errichtet. Fundort: siehe Grundriss S.8/9, 6



▲ Teilweise wieder freigelegt: Nördliche Kellerwand im Nordtrakt mit einem Gewölbeansatz, der auf eine Breite des Kellers von etwa 3,1 Metern schließen lässt. Fundort: siehe Grundriss S.8/9, 7



▲ Pflasterung des Kellerbodens, gleiche Ziegelsteine wurden auch für den Belag der Hoffläche verwendet. Dieser Keller wurde wohl Mitte des 16. oder im Lauf des 17. Jahrhunderts erweitert. Fundort: siehe Grundriss S.8/9, 7

mündet an einen aus Ziegeln des gleichen Formats angelegten Ring, der nur noch in Teilen erhalten ist und ursprünglich etwas mehr als 2,8 Meter Durchmesser besessen haben muss. Er ist vermutlich bei der Verlegung der Tordurchfahrt nach Süden, ab Mitte des 18. Jahrhunderts, gekappt worden. Auf dem gemauerten Ring könnte ein Sudkessel (auch „Würzepfanne“ genannt), ein Maisch-Bottich oder eventuell auch ein Kühlschiff zum Abkühlen des Bieres gesessen haben. Mehr bauliche Hinweise auf eine Brauerei haben die archäologischen Untersuchungen nicht ergeben, obwohl die schriftlichen Archivalien den Hinweis enthalten, dass noch 1838 auf dem Haus das Brauereirecht geruht hat.

Mit der Ersteigerung des Weißgerbers Johann Matthias Buhl 1779 bekam das Haus eine andere Nutzung. Da das Haus nahe am Fluss Schwabach und an seinem Ausfluss aus der Stadt lag, war es ein idealer Standort, um feines Leder für Gewand und Stiefel herzustellen. Die bei der Gerberei anfallenden Abwässer konnten abgeleitet werden, ohne die Wasserentnahme anderer Bürger der Stadt zu stören. Zudem war das Anwesen groß genug, um die für das Gerben von Häuten notwendigen Becken zu bauen. Auf dem Stadtplan von 1739 war sogar ein kleines Bauwerk auf diesem Grundstück eingezeichnet, bei dem es sich um die Einhausung eines Brunnes gehandelt haben könnte. Von daher verwunderte es nicht, dass die Gerberei für gut 70 Jahre hier seinen Standort hatte.

Im Zuge der archäologischen Untersuchungen entdeckte man in diesem Zusammenhang direkt hinter dem südlichen Hauptgebäude Gruben, sogenannte Äscher, für die Gerberei. Mit einer Größe von 1,5 mal 1,0 Metern waren sie geeignet für Felle, die hier zu Leder für Bekleidung verarbeitet wurden. In den Gruben wurde die enthaarten Tierhäute für mehrere Tage in eine Lösung aus Wasser und Kalkmilch oder Pottasche gelegt. Kaum zu glauben, aber Reste solch weißer Kalkmilch, die an den Wänden und an den Böden der Gruben haftete, konnte der Archäologe sogar noch feststellen! Ebenso galt dies für Reste von verfüllten Gruben im Gebäudeinneren oder im Hof. Zumindest einige der rechteckigen Gruben könnten Bottiche aufgenommen haben, in denen die Häute gegerbt wurden. Dieser Prozess lief in solchen Behältnissen unter Zugabe von Alaun (Kaliumaluminiumsulfat), Salz und Wasser ab und ergab ein helles, fast weißes, geschmeidiges Leder. Die zahlreichen gefundenen Reste an verschiedenen Gruben und Pfostenlöchern im gesamten Anwesen machen deutlich, wie sehr sich dieses Gewerbe auf diesem Anwesen ausgebreitet hatte.

Mit dem Verkauf an den Kaufmann Hermann Rosenzweig im Jahre 1850 ist die Ära der Gerberei zu Ende gegangen. Danach gehörte das Haus einem Hopfenhändler, einem Schmiedemeister, einem Sattlermeister, einem Büttnermeister, ehe es durch Tausch mit einem anderen Grundstück vom Malermeister Julius Vogelbacher erworben wurde.

Mit den baubegleitenden Untersuchungen in der Kappadocia 9 ergab sich die in Schwabach bislang einmalige Gelegenheit, ein Grundstück umfassend zu ergraben. Die dabei freigelegten und dokumentierten Befunde bieten zusammen mit den geborgenen Scherben und sonstigen Kleinfunden in ihrer Gesamtheit einen im wahrsten Sinne des Wortes tief greifenden Einblick in die Baugeschichte und Nutzung dieses kleinen Stücks der Stadt sowie seiner Veränderungen. Hochgerechnet auf die gesamte Schwabacher Altstadt erscheint ihr Untergrund daher als ein wahrhaft reich bestücktes Archiv, das noch viele Überraschungen in sich birgt.



▲ Teilstück des frühnezeitlichen Kanals im südöstlichen Hauptraum. Über diesen Kanal wurde Wasser oder Abwasser aus dem Gebäude ausgeleitet und vielleicht über einen Graben in den naheliegenden Fluss Schwabach eingeleitet. Fundort: siehe Grundriss S.8/9, **9**



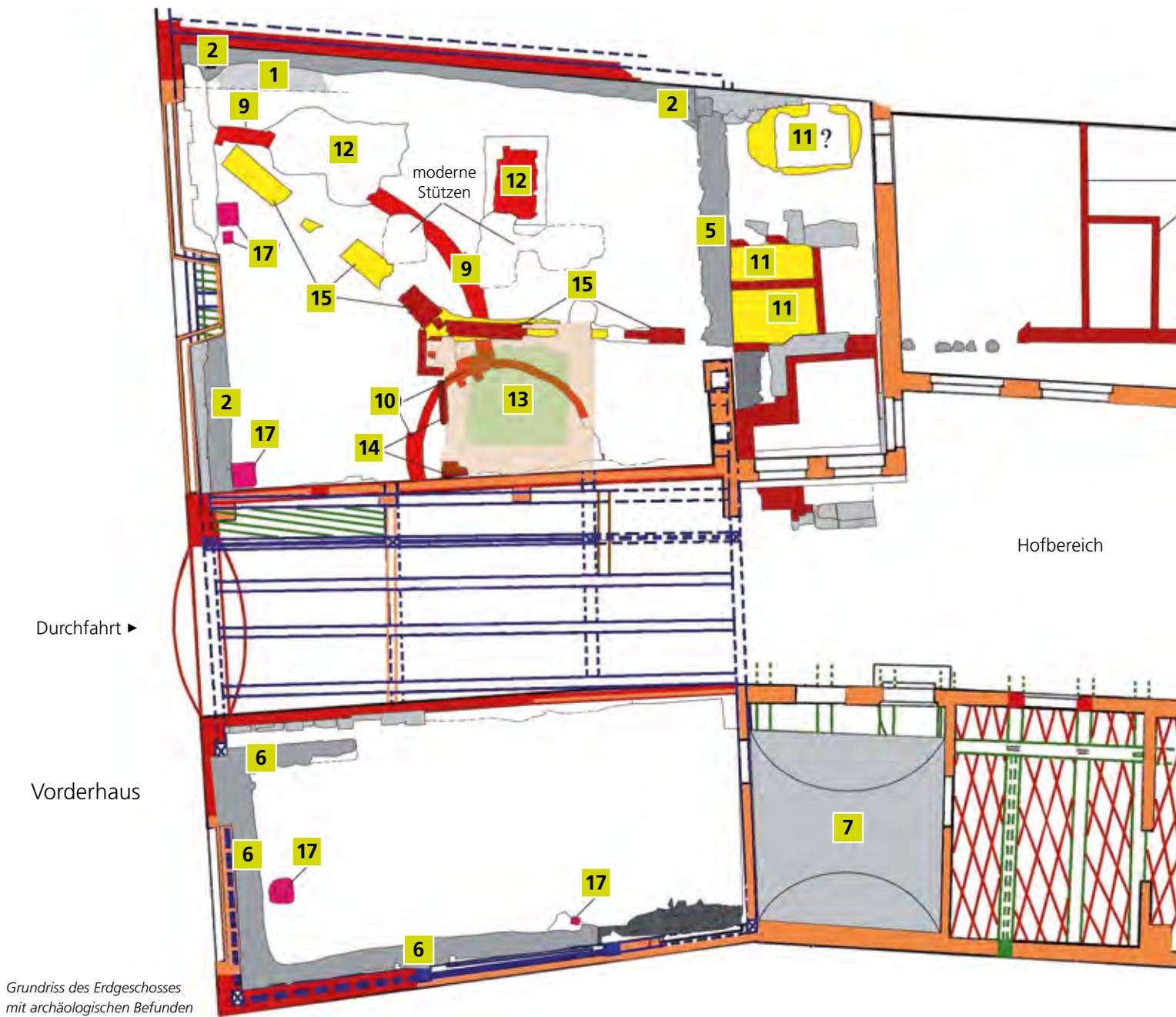
▲ Teilstück des frühnezeitlichen, ringförmigen Unterbaus aus Ziegeln im südöstlichen Hauptraum. Wahrscheinlich Teil einer Braustätte, auf dem gemauerten Ring könnte ein Sudkessel (auch Würzpfanne genannt), ein Maischbottich oder ein Kühlschiff zum Abkühlen des Bieres gegessen haben. Fundort: siehe Grundriss S.8/9, **10**



▲ Offener Kanal mit dem Unterfütter eines ehemals angrenzenden Beckens, das wahrscheinlich für Bottiche verwendet wurde, in denen die Weißgerber das Leder in Laugen aus Alaun, Wasser und Kochsalz gebleicht haben, bis es weich und hell genug war, um zu Kleidungsstücken verarbeitet zu werden. Fundort: siehe Grundriss S.8/9, **13**



▲ In diesen Äschern der Weißgerber (Format etwa 1,5 mal 1,0 Meter) legten die Gerber Felle in eine Lösung aus Wasser, Kalkmilch oder Pottasche ein, um die Fellhaare und Haut zu trennen. Fundort: siehe Grundriss S.8/9, **11**



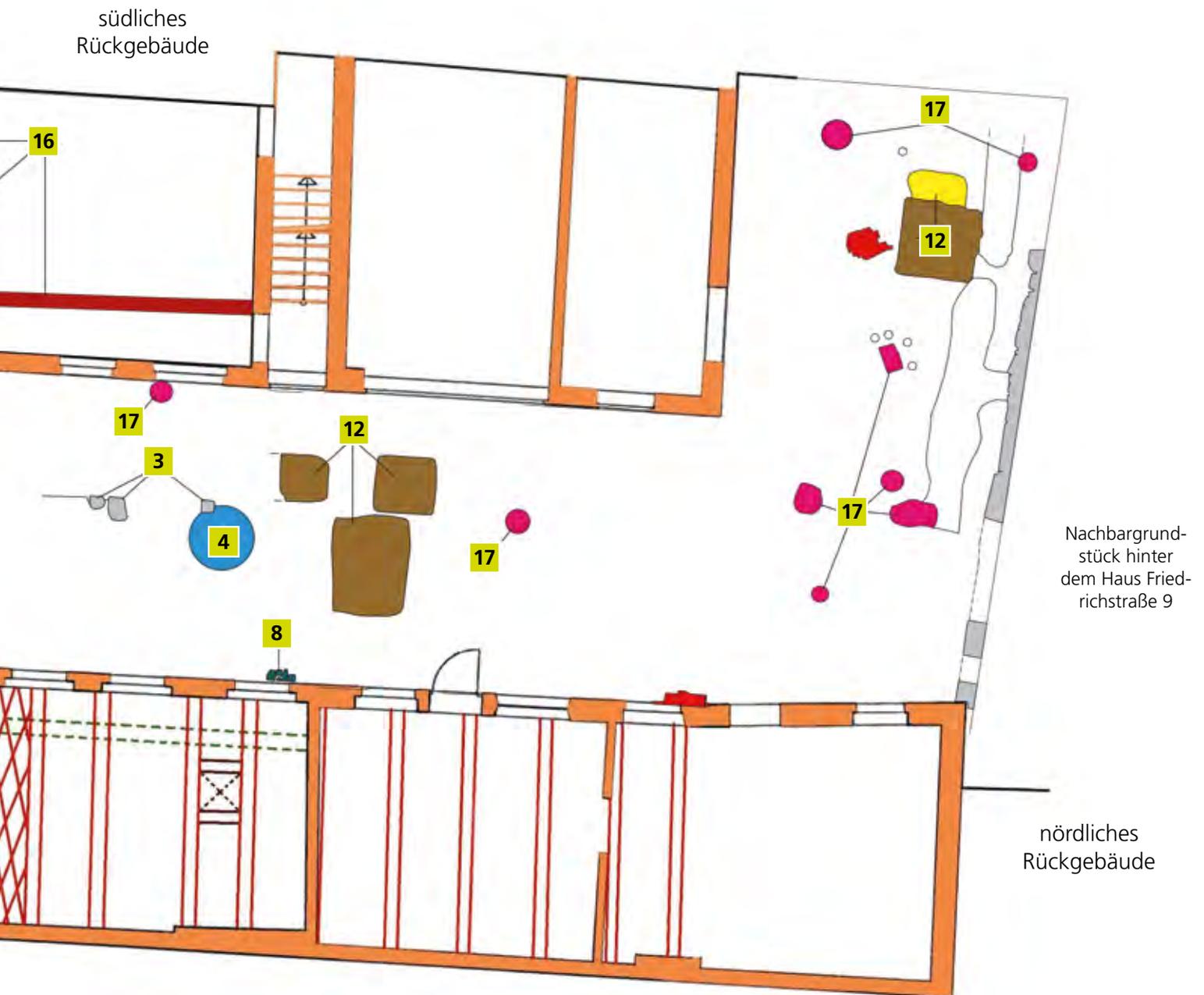
Grundriss des Erdgeschosses mit archäologischen Befunden

Legende Baubestand / Baualterspläne

- Baubestand erstes Drittel 16. Jahrhundert (1526/27 d)
- Bauzeitliche Bretterbalkendecken (zu Bohlenwänden)
- Baubestand Mitte 16. Jahrhundert (1545/46 d)
- Lehmwickeldecken wohl 16./17. Jahrhundert
- Baubestand Mitte / zweite Hälfte 18. Jahrhundert (1747/48, 1785/86 d)
- Lehmwickeldecken 18. Jahrhundert
- Baubestand 19. Jahrhundert
- Baubestand 20. Jahrhundert

Aufgefundene Bauelemente

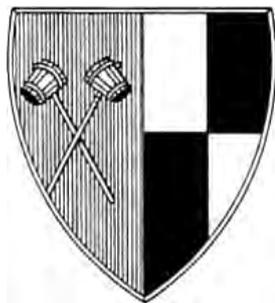
- 1 Fundament, spätes Mittelalter oder älter
- 2 Fundament, vor dem 16. Jahrhundert
- 3 Mauerreste eines noch im zweiten Drittel des 18. Jahrhunderts stehenden Gebäudes
- 4 ehemaliger Brunnenschacht, verfüllt
- 5 Fundament, erstes Drittel des 16. Jahrhunderts
- 6 Fundamentmauer, wohl vor 1526/27
- 7 Gewölbekeller, im Kern wohl vor 1545/46, später erweitert
- 8 Hofpflaster, frühneuzeitlich



- 9** aus Ziegeln gebauter Kanal
- 10** Ringfragment aus Ziegeln mit 2,8 Metern Durchmesser
- 11** Gerberei-Gruben aus Ziegeln, 18./19. Jahrhundert
- 12** vermutlich weitere Gerberei-Gruben
- 13** Unterbau eines Beckens aus Lehm, zu Nr. 14
- 14** Randeinfassung, vermutlich eines Becken
- 15** zu den Gruben Nr. 11, 13 und 14: zeitgleicher Kanal aus Ziegeln
- 16** zu Nr. 11 und 13 bis 15: vermutlich zeitgleiche Ziegelmauern
- 17** Gruben- und Pfostenlöcher, unterschiedliche Zeitstellung



Vielfältige Nutzungen und Umbauten: Bestands- und Gefügeuntersuchungen belegen den Weg vom Gewerbe- zum Handwerkerwohnhaus



▲ Die Stadtwerdung Schwabachs kam bis etwa 1375 zum Abschluss. Das erste Stadtwappen zeigt neben den schwarz-weißen Hohenzollernquadranten zwei gekreuzte Bierschöpfen – ein Hinweis auf das wichtigste Gewerbe der „frischgebackenen“ Stadt, der auf die ursprüngliche Nutzung des Anwesens Kappadocia 9 hinweisen könnte. Ein Brauhaus – und das nicht erst seit dem frühen 16. Jahrhundert?



▲ Der Plan 1823 veranschaulicht die Situation nach den Abbrüchen 1780. Mit dem damaligen Eigentümer („...1779. III. 4. Johann Matthias Buhl, Weißgerber, um 1000 Gulden ersteigert...“) endeten die zuvor belegbaren „Brauereidynastien“. Zugleich wurde das Hauptgebäude 1780 erstmals zu einem Wohnhaus umgeplant bzw. umgestaltet. Gerber Buhl war offenbar ein kunstsinig und ästhetisch veranlagter Zeitgenosse, er legte anstelle der Nebengebäude einen der im Spätbarock durchaus noch üblichen Lustgärten an. Erst 1872 wurde dort eine Schmiedestadt, später eine Silberschlägerwerkstatt neu aufgebaut.

Das heute vorhandene Gebäude wurde 1525 gebaut, das erste Rückgebäude entstand nach 1540. Teile dieser ersten Bebauung sind noch heute in diesem Haus erhalten. Ein Beispiel ist die Bohlenwand im ersten Stock des Vordergebäudes. Das gute wirtschaftliche Leben in Schwabach ermöglichte eine größere Entwicklung der Stadt im 15. und 16. Jahrhundert. Durch diese gab es Bedarf für viele Gewerke und entsprechende Bauten – beispielsweise Brauereien. In einem Stadtplan von 1739 findet sich eine unerlässliche Grundvoraussetzung für eine Brauerei: die Existenz eines Brunnens. Bis 1779 sind Bierbrauer als Besitzer nachweisbar, danach ist die Nutzung des Gebäudes in der damaligen „1-A-Lage“ in der Stadt als Gerberei überliefert. 1780 wurde das Haus zu einem Wohnanwesen umgebaut, das rückwärtige Dörr- und Malzhaus und die Stallung abgebrochen, statt der Gebäude ein Garten angelegt. Nach der Mitte des 19. Jahrhunderts wurden auf dieser Freifläche eine Schmiede und eine Silberschlägerwerkstatt eingerichtet.

Dass es sich bei diesem Gebäude um einen seit der Frührenaissance als Brauhaus samt Nebengebäuden konzipierten Gesamtkomplex handelt, zeigen mehrere Baumerkmale.

Der frührenaissancezeitliche Baubestand des Vorderhauses

Die zeitliche Einschätzung bei der ersten Begehung täuschte erheblich. So gaukelte unter anderem die Gestaltung der geputzten Ostfassade mit ihren aufgesetzten Fenster- und Quadergliederungen sowie der Zwerchhäuser im Dachgeschoss spontan eine spätbarocke Bauzeit des Anwesens vor.

Im Inneren waren außerdem sämtliche Decken- und Wandbereiche – im Erdgeschoss insbesondere wegen der vorherigen Ladennutzungen – durch moderne Verkleidungen oder auch Putze nicht einsehbar. Nach der Abnahme dieser „Kaschierungen“ stellte sich die Befundlage völlig anders dar. Die Errichtung des Anwesens mit seinem noch existierenden Nordflügel des Rückgebäudes musste wesentlich weiter zurückreichen als bisher allgemein angenommen.

Schon relativ wenige Architekturbefunde verwiesen darauf, dass die Bauweise des Gebäudes zwar sehr stark noch von spätmittelalterlichen Bautraditionen geprägt worden ist, seine tatsächliche Bauzeit jedoch eher im frühen Stadium der Übergangsphase vom Spätmittelalter zur Renaissance (Neuzeit) anzusiedeln ist. Zur exakten Bestimmung der Bauzeit und zur zeitlichen Einordnung der späteren Umbauphasen wurden mehrere Bohrkerne gezogen und dendrochronologisch ausgewertet. Als Fällzeitpunkt der Bäume für den vorderen Bau konnte der Winter 1526/27 ermittelt werden. Der Nordflügel wurde 20 Jahre später angefügt, seine Bauhölzer wurden im Winter 1545/46 geschlagen.

Wegen des ursprünglichen äußeren Erscheinungsbildes und der ungewöhnlich wenigen Raumeinteilungen im Innenbereich erscheint zur Bauzeit ein Planungskonzept als reines Wohnhaus unrealistisch. Plausibler wäre, dass das Anwesen wirtschaftlich mit zugehörigen Kontorräumen genutzt wurde.

Was unter dem Gesichtspunkt der ursprünglichen Bauweise und im Hinblick der möglichen Nutzung zu denken gab, ist der Umstand, dass die „Nr. 9“ trotz des allmählich einsetzenden Wandels in der Architektur zu Beginn der Renaissance noch komplett in Fachwerk errichtet war. Also in einem Zeitraum, als man bei neuen Wohnhäusern begann, die Umfassungs-



▲ Zu Beginn der Sanierung erfolgte die Herausnahme der modernen Bodenaufbauten im Südflügel, es wurden



Fundamente aus Backstein aufgedeckt, deren Innenaufteilungen auf ein Brauhaus schließen lassen.



▲ Freigelegte Bohlenwand im Obergeschoss, im Verlauf der nördlichen Außenwand, die nach Westen als Fachwerkwand weiterläuft.



▲ Dachgeschoss, Vordergebäude. Eine der liegenden Stuhlsäulen mit Strebe, die zum Kehlbalken bzw. unterem Spannriegel und zur Säule die Blattverbindungen zeigt.



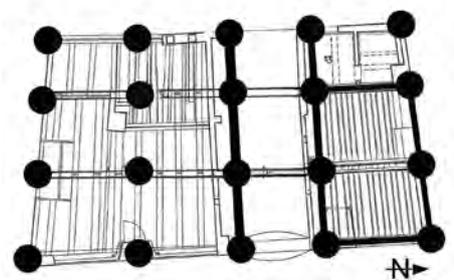
▲ Geniales Baudetail einer Stuhlkonstruktion: Die Sparren lagen vollflächig auf, die Pfetten konnten in die Ständer der Giebelaußenwände eingezapft werden.



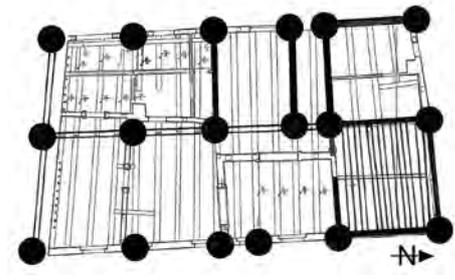
▲ Deckendetail in der Küche im Obergeschoss: Nachträglich wurden Latten an den vorher offenen Originalbalken festgenagelt. Die mit Lehm-Stroh-Gemisch umwickelten Staken legte man einfach oben auf.

wände im Erdgeschoss nicht mehr in Fachwerk, sondern in Stein auszuführen und das Fachwerk für weitere Stockwerke anschließend auf dem gemauerten Unterbau aufzurichten.

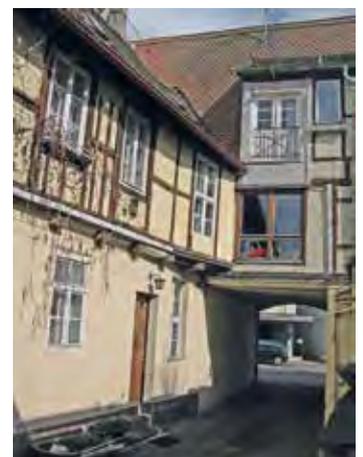
Die Bohlenstube stellt ein typisch spätmittelalterliches Element dar und war allgemein dem wichtigsten Raum eines Hauses, der Wohnstube, vorbehalten. Die Besonderheit besteht darin, dass diese Wände nicht wie sonst üblich aus Fachwerk, sondern aus etwa 6 bis 8 Zentimeter starken Holzbohlen bestanden, die beim Aufrichten des Hauses jeweils in Rechtecknuten in den Wand- oder Eckständern von oben eingeschoben wurden. In „Nr. 9“ existierten im nordöstlichen Eckbereich erstaunlicherweise zwei dieser verbohnten Räume. Ein größerer, etwa Dreiviertel der Geschosstiefe einnehmender im Erdgeschoss (Raum 0.14, siehe Baualterspläne Seite 14/15), und ein um etwa ein Drittel kürzerer im Obergeschoss (Raum 1.16). Während die zugehörige Bretterbalkendecke im unteren Raum noch vorhanden ist, wurde im oberen



▲ Im Erdgeschoss (links) bestand das statische Grundprinzip der „Nr. 9“ aus vier Zonen und drei Schiffen. Im Obergeschoss (rechts) zwar wieder aus vier Zonen, aber nur zwei Schiffen. Im Gegensatz dazu zeigt der Klassiker einer historischen Wohnhauseinteilung drei Zonen und drei Schiffe (sog. „Neuner-Raster“). Im Erdgeschoss lassen



sich als einzig greifbare Wandverläufe manifestieren: einer in der von Ost nach West verlaufenden Durchfahrt (zweite Zone von Norden) und einer in der Westwand des Bohlenraumes. Die nördlichen Durchfahrtswand war ursprünglich über einen Abschnitt von etwa zwei Dritteln der Länge als Bohlenwand ausgebildet.



▲ Der erste Anschein trügt: Die Sichtfachwerkfassaden mit schlichten Ständer-Riegel-Konstruktionen ließen zunächst nicht erahnen, dass die Errichtung des Anwesens wesentlich weiter zurückreicht als zuvor angenommen.



▲ Innenansicht eines bauzeitlichen Flechtwerks in einem Gefach des nördlichen Fachwerks.



▲ Nordfassade. Außenansicht der Bohlenaußenwand im Obergeschoss mit eingeschlagenen Eichenkeilen, die dem Lehmämmverstrich Halt geben sollten.



▲ Freigelegte Spunddecke im Erdgeschoss



▲ Geöffnete barockisierte Decke im Obergeschoss: Seitlich der belassenen Balken sind die Nuten für die ehemals eingeschobenen Bretter erkennbar. Auch hier wurden später Lehmwickel eingeschoben.

Stockwerk im Zuge der spätbarocken Umbauten für die Decke jeder zweite Balken ausgebaut. Anschließend wurden die Zwischenräume mit Lehmwickeln wieder geschlossen. Für die dafür verwendeten Stakhölzer aus einem der drei Zwischenräume ließ sich eine Fällung im Winter 1747/48 (d) verifizieren.

Eine ganz entscheidende Rolle zur Verifizierung bzw. Annäherung an die angestammte Nutzung des Anwesens als Wirtschaftsbauspielen seine jetzt nachgewiesenen, historischen „Farbgestaltungen“. Es gibt nämlich bis zum Zeitpunkt der barocken Umnutzungen keinerlei nachfolgende Befunde für Farbgestaltungen sowohl auf Lehm als auch auf den Holzarchitekturen. Das heißt, dass die bauzeitlichen „Fassungszustände“ über einen Zeitraum von über 250 Jahren beibehalten worden sind. Für ein Wohnhaus wäre das undenkbar.

Alle originalen Bauteile weisen auf eine Schutzbehandlung der Oberflächen mit der „Bisterlasur“ auf. Diese Anstriche brachten die beim Aufbau des Fachwerkgerüsts tätigen Zimmerleute auf. Dieser schwarz-braune Lasuranstrich ist in den später abgedeckten Holzverbindungen erkennbar und muss vor der Aufrichtung des Fachwerks aufgetragen worden sein.

Um die visuell festgestellte „Fassung“ mit einem naturwissenschaftlichen Nachweis dieser uralten Methode eines Holzschutzanstriches zu untermauern, wurden Farbproben entnommen und durch das Labor Dr. Sylvia Hoblyn (Dresden/Radebeul) farbchemisch untersucht. Elementare Aussage in ihrem Bericht: „Sowohl an der Probenoberfläche als auch in der Lehmmatrix liegt Protein vor ...“. Diese Befundlage deckt sich mit Analysen zur bauzeitlichen Behandlung für spätmittelalterliche Gebäude in Nürnberg und Heideck. Die Beigabe des zusätzlichen Bindemittels Kasein war nötig, weil kein Überputz vorgesehen war. Da sämtliche Hölzer 1527 schwarz waren und aufgrund der Gleichmäßigkeit der Schwärzungen auf den Lehmoberflächen wird davon ausgegangen, dass diese „Farbigkeit“ den bauzeitlichen Zustand widerspiegelt.

Es konnte bei sämtlichen Proben eine ursprüngliche Behandlung mit einer proteingebundenen Pflanzenschwarzlasur nachgewiesen werden. Auch wegen der visuell ablesbaren Befunde vor Ort kann die Schlussfolgerung gezogen werden, dass sich das komplette Gebäude mit Innen- und Außenfachwerk, Deckenbalken mit Dielenbödenuntersichten, sämtlichen Lehmflächen, Bohlenwänden inklusive der Bretterbalkendecken (Spunddecken) sowie den Dachstühlen schwarz gestrichen waren. Mit einer solch finster wirkenden „Farbgestaltung“ bekommt man im ersten Moment Akzeptanzprobleme, doch lässt sich dieses Unverständnis zu allererst mit unseren heutigen, „modern“ geprägten Sehgewohnheiten begründen. Man muss solche im Mittelalter und in der Renaissancezeit praktizierten Handwerkstechniken vor dem Hintergrund der jeweils gegebenen Lebens- bzw. Alltagsumstände betrachten. In diesen Epochen war kein Platz für „Sperenzen“ am Bau, Sinn und Zweck standen an erster Stelle. Dazu zählten die vielfach nachgewiesenen und weitverbreiteten Bisteranstriche. Anstriche, simpel hergestellt aus geriebener Holzkohle oder fettem Ruß und Kasein als Bindemittel; Anstriche, die sich vor allem durch fungizide Eigenschaften auszeichnen und Hölzer schützen sollten – nicht schön, aber nach damaliger Auffassung effektiv.

Der in einem Wohnhaus zweitwichtigste Raum nach der Wohnstube: die Küche

In früherer Zeit hätte die Küche innerhalb der Rangordnung der Räume – eine Wohnhausnutzung allerdings vorausgesetzt – den Platz gleich hinter der Wohnstube für sich beanspruchen können. Beide Räume bildeten eine untrennbare Einheit, weil in der Küche, nicht nur gekocht, sondern zugleich der Stubenofen (Hinterladerofen) geschürt und der Wohnraum mitgeheizt wurde.

Schon beim Studium der Bestandspläne fallen zwei ungewöhnliche Punkte auf. Auf der einen Seite die nicht unerhebliche Differenz in den jeweiligen Raummaßen der beiden Bohlenräume und auf der anderen Seite der Versatz im Verlauf der Querwände, die zum Teil eindeutig ablesbar einerseits mit Bohlen, andererseits mit Massivmauerwerk als Brand-

wandabschnitte ausgebildet waren. Unwahrscheinlich ist eine Küchennutzung auf einer Bretterbalkendecke. Es lassen sich nicht die geringsten Belege für Ruß- oder Brandspuren nachweisen, was in einer Küche ausgeschlossen ist. Dieses Gebäude war nicht von Beginn an Wohnhaus, sondern zunächst ein Kontor- und Speicherbau, der erst im Laufe der Jahrhunderte peu a peu umgenutzt worden ist. Auch unter dem Aspekt der Bodenfunde wäre es nachvollziehbar, zur Bauzeit ein Brauereianwesen mit entsprechend großzügigen Lagermöglichkeiten, wirtschaftlich genutzten Nebenflügeln und obligatorischen Kontor- bzw. Geschäftsräumen im Vorderhaus der Frührenaissance zu vermuten.

Der frührenaissancezeitliche Baubestand des Nordflügels

Als einziges Bauelement der historischen Hofnebengebäude hat der nördliche Seitenflügel die Zeiten mehr oder weniger überstanden. Die für den Bau benötigten Bauhölzer wurden im Winter 1545/46 geschlagen. Außer seiner noch vollständig überlieferten Dachstuhlkonstruktion weist er nur noch vereinzelt bauzeitliche Details im Erd- bzw. im oberen Geschoss auf, die Rückschlüsse auf die bauzeitliche Architektur zulassen. Hier existieren nur noch Reste von Originaldetails, da dieses Rückgebäude wie der Vorderbau komplett in Fachwerk (mit Lehmausfachungen) errichtet und die Wände im Vergleich zu einem Steinbau wesentlich verschleißanfälliger waren. Der Bauzustand in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts dürfte zudem der Auslöser für die nicht unerheblichen Bauveränderungen an den Fassaden gewesen sein.

Die Umnutzung zum Wohnhaus im Laufe der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts

Zu dieser Zeit erhielt das Vordergebäude erstmals Raumstrukturen, die eine Wohnnutzung zuließen. Trennwände wurden in nüchtern-sachlichem Ständer-Riegel-Streben-Fachwerk eingebaut. Zur effektiveren Wärmedämmung dienten Lehmwickel in den Zwischenräumen der Deckenbalken. Der Bohlenraum im nordöstlichen Eckbereich wurde zu einem realen Wohnraum umfunktioniert, seine Deckenbalken wurden mit Lehm überzogen und anschließend vollflächig dünn überputzt.

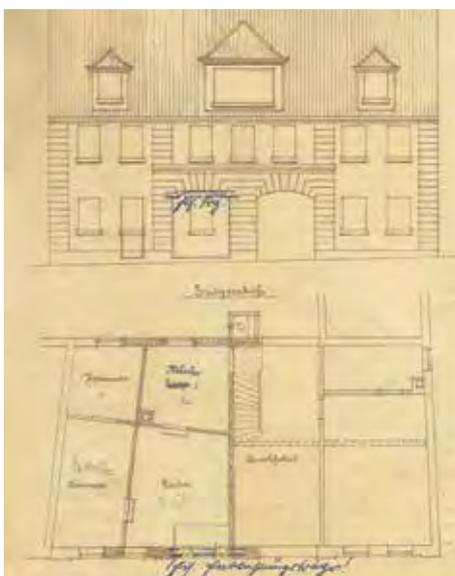
Die barocken Raumeinteilungen im Erdgeschoss wurden nach dem ersten Drittel des letzten Jahrhunderts zugunsten damals modernerer Ladennutzungen immer mehr aufgelöst. Es entstanden großzügigere Ladengrundrisse. Das barocke Grundrisschema im Obergeschoss hat sich dagegen fast unverändert tradiert.



▲ Der originale Bohlenwandabschnitt an der nördlichen Außenwand des Erdgeschosses nach der Freilegung (und Stützicherung).



▲ Der einzige noch vorhandene Fachwerkständer der Bauzeit innerhalb der nördlichen Außenwand im Erdgeschoss. In ihm war ein Kopfband zum Deckenbalken im schräg nach oben verlaufenden Zapfenloch eingebunden.



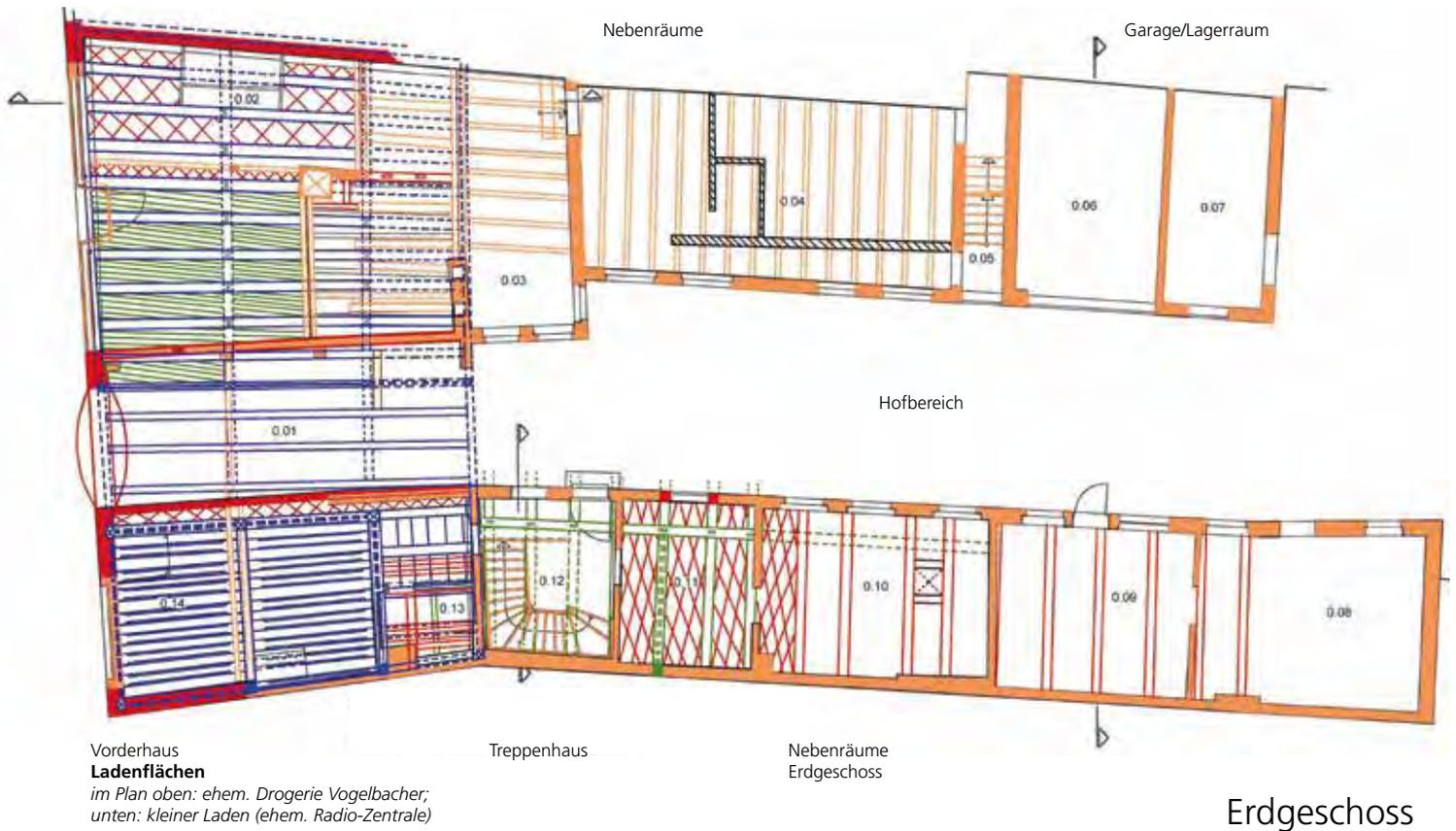
▲ Umbau des Erdgeschosses, genehmigt im April 1931: Die barocken Raumeinteilungen sind zugunsten einer „modernen“ Ladennutzung aufgelöst.



▲ Das überlieferte Schema der Grundrisse im Obergeschoss hat sich bei diesem Umbau dagegen fast unverändert erhalten (Pläne: Archiv Stadtbauamt Schwabach).



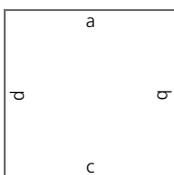
▲ Raum 1.02. Im direkten Vergleich: die bauzeitliche Deckenkonstruktion mit offener Balkenlage und aufliegendem Dielenboden, nach hinten die Balkenlage mit nachträglich eingebauter, barocker Lehmwickeldecke.



Legende Baubestand / Baualterspläne

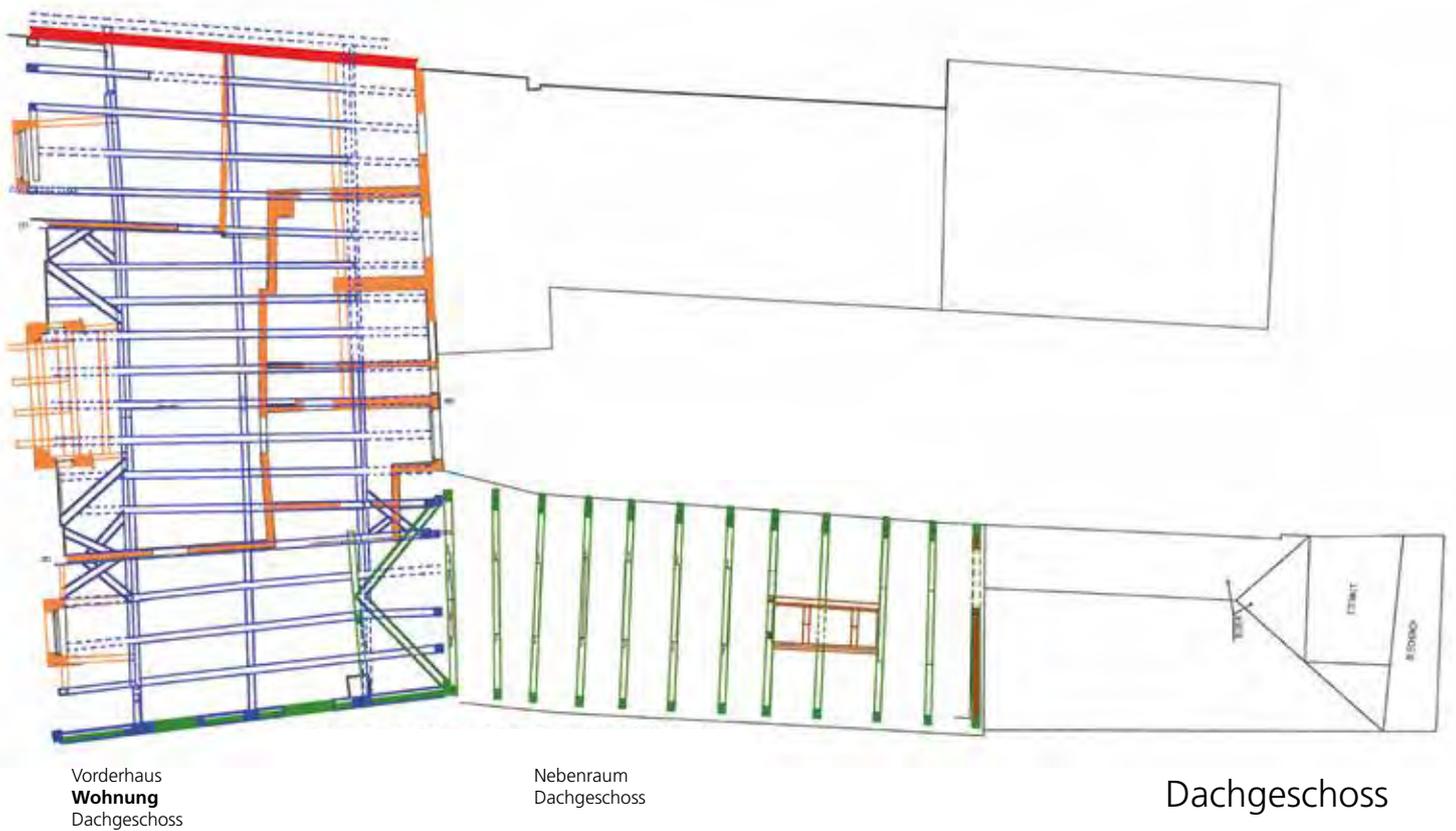
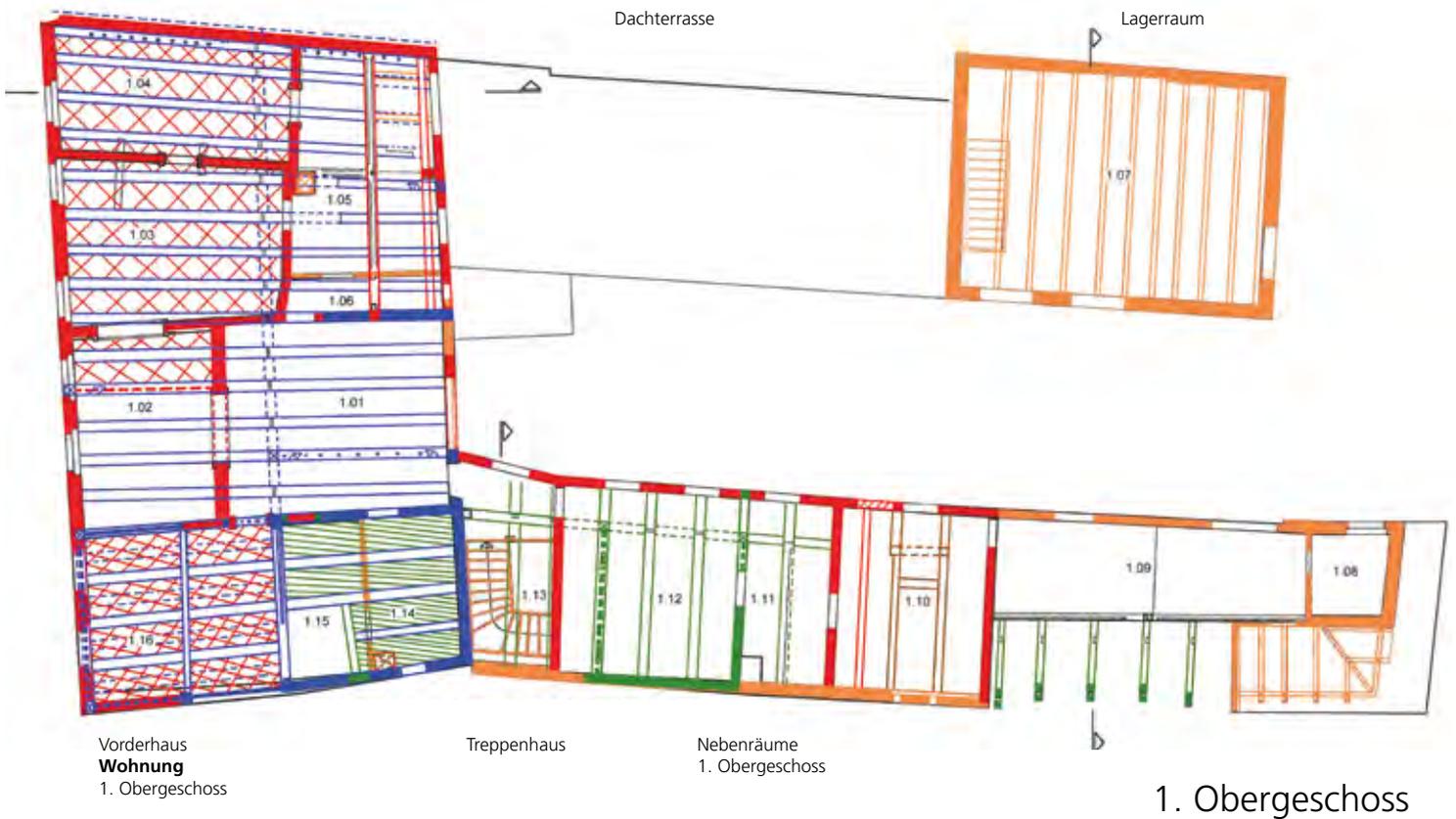
- Baubestand erstes Drittel
16. Jahrhundert (1526/27 d)
- Bauzeitliche Bretterbalkendecken
(zu Bohlenwänden)
- Baubestand Mitte
16. Jahrhundert (1545/46 d)
- Lehmwickeldecken wohl
16./17. Jahrhundert
- Baubestand Mitte / zweite Hälfte
18. Jahrhundert (1747/48, 1785/86 d)
- Lehmwickeldecken
18. Jahrhundert
- Baubestand 19. Jahrhundert
- Baubestand 20. Jahrhundert

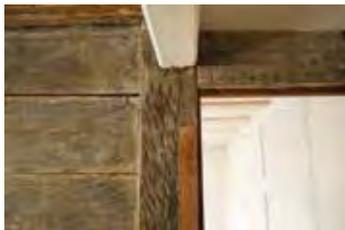
Wandbezeichnungen



Dieses Baudenkmal ist authentisch geblieben, weil vieles nur repariert wurde

Das Anwesen Kappadocia 9 zählt zweifellos zu den bedeutenden, weil zugleich auch im höchsten Maße authentischen Baudenkmalern seit der Zeit der stadtgeschichtlichen Anfänge von Schwabach. Man darf im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Entwicklung nicht negieren, dass bereits in der Vergangenheit Häuser nicht nur zum Wohnen, sondern in gleicher Weise zum Arbeiten gebaut worden sind. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Zu der zweiten Kategorie gehört die „Nr. 9“. Betrachtet man die noch ablesbaren Baubefunde der Frührenaissance, wird deutlich, dass sich spätere Veränderungen in einem erträglichen Rahmen gehalten haben. Die Gründe dafür sind nachvollziehbar. Zum einem werden im 18. Jahrhundert zusätzliche Wände zum Wohnen in die vorher großräumigen Arbeits- und Speicherbereiche eingestellt. Zum anderen werden die Veränderungen an den jeweiligen Fassaden plausibel, weil man auf der einen Seite das nicht mehr zeitgemäße Fachwerk „versteinerte“ oder auf der anderen Seite es nach über 250 Jahren sicherlich soweit verschlissen war, dass es – wie auf der Rückseite und am Nordflügel – durch neues Fachwerk ersetzen musste. Überliefert haben sich dennoch die Dachstühle und speziell im Vorderhaus die extrem aufschlussreichen Deckenkonstruktionen aus der frühen Übergangsphase vom Spätmittelalter hin zur Neuzeit.





▲ Bohlenwände im ersten Obergeschoss des Vorderhauses: Sie bleiben an Ort und Stelle und stehen als sichtbare Zeugen für das Alter des Anwesens. Die Details zeigen den außerordentlich guten Erhaltungszustand der Holzbohlen.

Gestern und heute im Einklang: Modernes Wohnen in der „Wundertüte“ Kappadocia

„Altes wieder wie neu machen“ – im Fall der Kappadocia Nr. 9 ist dies eine besondere Herausforderung gewesen. Denn ein historisches Baudenkmal mit erhaltenswerten Zeugnissen der Vergangenheit sollte nutzbar und attraktiv für die Mieter von heute gemacht werden: Das „Team“ Kappadocia hat diese Aufgabe mit Bravour erfüllt.

Das gut 500 Jahre alte Gebäude strahlt heute in neuem Glanz, ohne dabei seinen ursprünglichen Charakter verloren zu haben. Ziel ist es von Anfang an gewesen, möglichst viel historische Substanz zu erhalten und gleichzeitig eine zeitgemäße Nutzung zu ermöglichen. Dabei gilt es, die Vorgaben der Denkmalpflege auf der einen und die geltenden energetischen Vorschriften auf der anderen Seite in Einklang zu bringen. Zusätzlich sollten die Wohnungen und Ladenlokale attraktiv werden und Komfort auf modernem Niveau bieten.

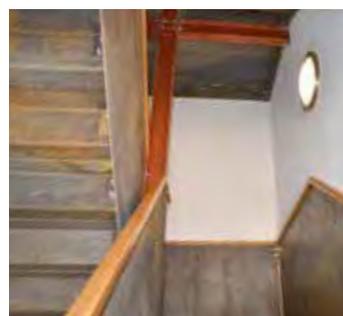
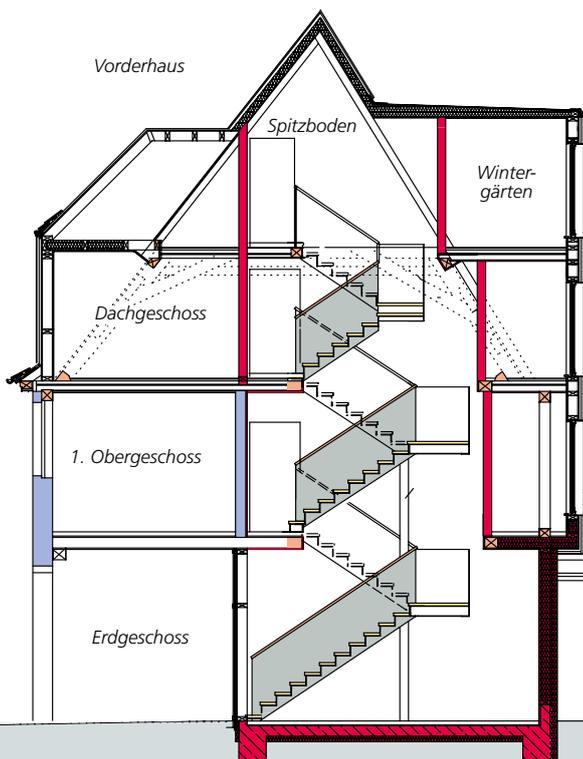
Es gab also viel zu tun, auch weil die Kappadocia in keinem guten Zustand war. Im Lauf der Geschichte hatten sich umfangreiche Schäden angehäuft. Diese fundiert zu erfassen und die entsprechenden Sanierungsmaßnahmen zu konzipieren, war der Beginn der Instandsetzungsarbeit. Schon bei der Sichtung der Bausubstanz erwies sich das Haus „als wahre Wundertüte“, so Architekt Helmut Rester. Das Haus war wesentlich älter als ursprünglich gedacht. Entdeckt wurden Bohlenwände aus der Bauzeit des 16. Jahrhunderts, ein spätgotischer Dachstuhl im Vorderhaus, verputztes Fachwerk und ein eindrucksvoller Laubengang im Rückgebäude. Hinzu kamen viele Bodenfunde – Scherben und Mauerreste von einem mittelalterlichen Vorgängerbau: viele Details, die genauer untersucht werden mussten. Daher wurde der renommierte Archäologe, Dr. Thomas Liebert ins Boot geholt. Schnell stand fest: Die Bodenfunde, die historischen Fachwerkelemente sowie die Bohlenwände sollten für sich sichtbar bleiben und als unverwechselbare Elemente in die Innenraumgestaltung integriert werden.

Helmut Rester teilte das Gebäude in acht Wohnungen und zwei Ladeneinheiten im Erdgeschoss auf. Mit frei gelegtem Fachwerk, Holzsprossenfenstern, extravaganteren Grundrissen und imposanten Holzbalken – vor allem oben im spätgotischen liegenden Dachstuhl – wurde jede Wohnung zu einem Schmuckstück. Mit Wohnflächen zwischen 47 und 100 Quadratmetern und einer Kaltmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter sind die Wohnungen für Alleinstehende, Paare und Familien gleichermaßen geeignet. Jede Wohneinheit ist mit einer eigenen Terrasse oder einem Wintergarten ausgestattet.

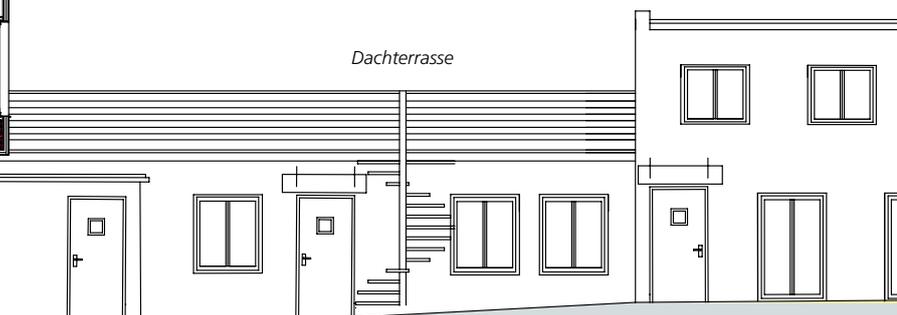
Die für Sanierungen geltenden energetischen Vorschriften konnten weit unterschritten werden. Das Gebäude gilt heute als „Vier-Liter-Haus“, das mit einem geschätzten Energiebedarf von 40 kWh pro Quadratmeter/Wohnfläche und Jahr auskommt. Dafür sind eine Außen-, Dach- und Kellerdeckendämmung von circa 20 Zentimetern Dicke, Fenster mit $U = 1,4 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ und eine kontrollierte Wohnungslüftung mit 70 Prozent Wärmerückgewinnung erforderlich. Im Konzept für das Haus Kappadocia Nr. 9 sind auch Solarthermie zur Unterstützung der Wärmeerzeugung berücksichtigt worden. Entsprechende Kollektoren befinden sich auf dem Dach des Rückgebäudes. Die Heizanlage ist raumsparend über zwei Stockwerke eingebaut. Zusätzlich verfügen alle Wohnungen über moderne Lüftungsanlagen und eine eigene Frischwasserstation.



▲ So sieht der Hinterhof heute aus: Historisches Fachwerk und moderne Gestaltungselemente wechseln sich ab. Im Vorderhaus gibt es nun vier Wohnungen in den oberen Stockwerken und – wie schon vor der Sanierung – zwei Ladenflächen im Erdgeschoss. In den Rückgebäuden befinden sich vier separat über den Hofbereich zugängliche Wohnungen. Alle Mieter haben einen eigenen Zugang zu einer Terrasse oder einem Wintergarten.



◀ Das Vorderhaus wird über einen neuen, freischwebenden Treppenaufgang erschlossen. Um den Transport von Baumaterial zu erleichtern und Schäden im neuen Treppenhauselemente der Stahlkonstruktion erst ganz zum Schluss eingebaut – d. h., nachdem (fast) alle anderen Sanierungsarbeiten im Februar 2013 abgeschlossen waren. Das was kurz vor dem Einzug der Mieter.



nördliches Rückgebäude



▲ In einer der Wohnungen im Rückgebäude: Treppe in den Spitzboden (2. OG), grau eingelassenes sichtbares Fachwerk. Darunter: Raumeindruck im Erdgeschoss mit Wohnungseingang, Zugang zu Küche und Bad, Treppenhaus, Wohnraum.

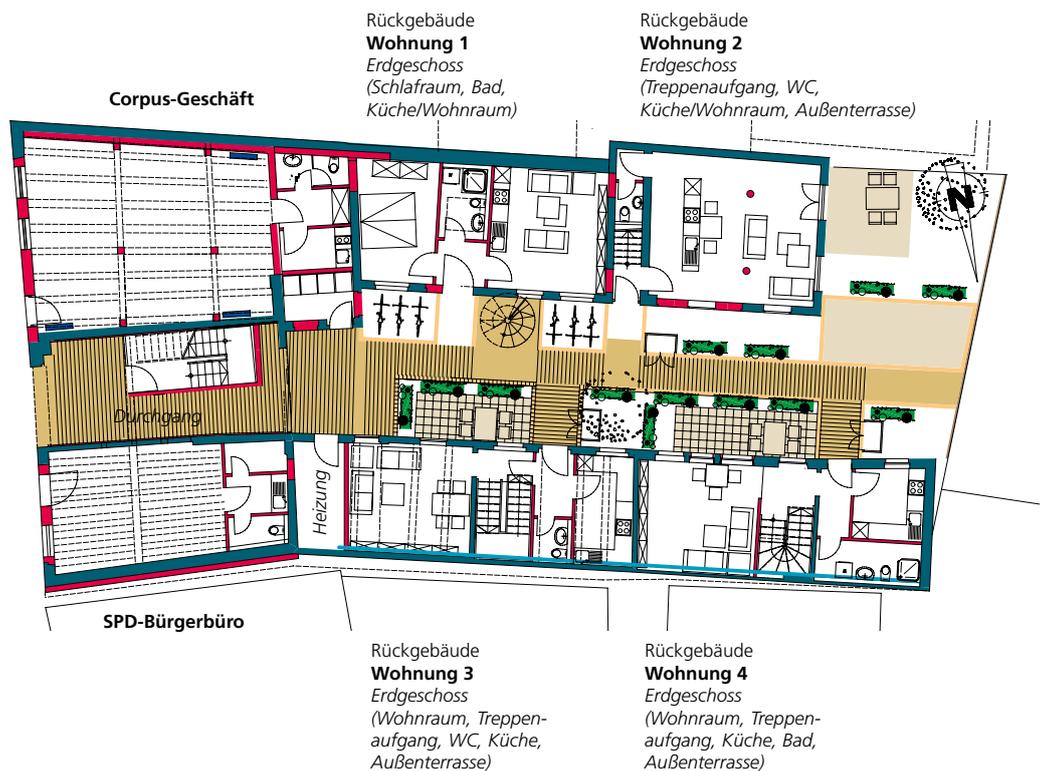
Schöne Einsichten: Die Kappadocia Nr. 9 innen im Detail

Wohnraum zu schaffen, ist die Kernaufgabe der GEWOBAU Schwabach. Das gilt auch für Denkmalsanierungen. Die acht neuen Wohnungen in der Kappadocia Nr. 9 sind schon vor Fertigstellung vollständig vermietet gewesen. Auch die zwei Ladenlokale, die ein Modegeschäft und ein Büro einer Partei beherbergen, haben rasch Interessenten gefunden.

Wie wohnt es sich in dem neuen, alten Haus? Die Wohnungen sind alles andere als Standard, jede hat ein eigenes Gesicht. Sie sind extravagant in ihrem Grundriss geschnitten und erstrecken sich, wo es möglich ist, über eigens eingebaute Treppen mehrere Stockwerke hoch bis in den alten Spitzboden. Eine Wohnung im Seitenflügel des Hinterhauses bietet außerdem eine besondere Lichtsituation – sie erhält über ein Oberlicht zusätzlich zu den Außenfenstern direktes Tageslicht.

Wohnen im Denkmal setzt bei den Mietern ein hohes Maß an Verständnis für die Belange der Denkmalpflege voraus. Das Fachwerk ist freigelegt und die alte Bohlenwand ebenso. Das heißt, dass man hier nicht ohne Weiteres Nägel oder Dübel einschlagen darf. Trotzdem ist die Begeisterung groß. „Es ist etwas Besonderes, in einem solchen Baudenkmal zu wohnen“, so lautet der einhellige Tenor der heutigen Bewohner. Modernes Wohnen mit historischem Flair und das mitten in der Innenstadt – selten gelingt das so hervorragend wie in der Kappadocia Nr. 9.

Erdgeschoss



Die Kappadocia im Profil

Wohnungen:	
8 Wohneinheiten mit insgesamt 5 x 2 Zimmer, 2 x 3 Zimmer, 1 x 4 Zimmer kleinste Wohnung: 47 m ² / größte Wohnung: 100 m ² jeweils mit Terrasse oder Wintergarten, Frischwasseranlage	554,55 m ²
Kaltmiete (Stand Oktober 2014):	6,50 Euro/m ²
Gewerbeeinheiten:	
2 Ladenlokale	rechts 36 m ² links 64 m ²
Kaltmiete (Stand Oktober 2014):	8,00 Euro/m ²



▲ So viel Licht wie möglich: Zusätzlich zu den Fenstern bringt ein großes Oberlicht in der Dachfläche viel Helligkeit und gibt dem Raum in der Erdgeschoss-Wohnung 1 im Rückgebäude ein besonderes Flair.



◀ Dieser Treppenauf- bzw. -abgang führt in das Obergeschoss der Wohnung 2 im Rückgebäude



1. Obergeschoss



▲ In der Wohnung 3 im nördlichen Rückgebäude wurde das Fachwerk freigelegt, saniert und sichtbar grau eingefasst. Sogar der Spitzboden wird hier über eine Leiter erreichbar, der Raum im Obergeschoss verfügt über eine partielle zweite Ebene, verwendbar als Stauraum oder Hochbett.



▲ Blick in den Spitzboden der Wohnung 4 des Vorderhauses: Historische Sparren und Kehlbalken des liegenden Dachstuhls wurden bewusst sichtbar gelassen.

▼ Auch hier sind Balken des Dachstuhls (Stuhlrahm und Spannriegel) im Original erhalten geblieben: Ausgang zum oben gezeigten Spitzboden



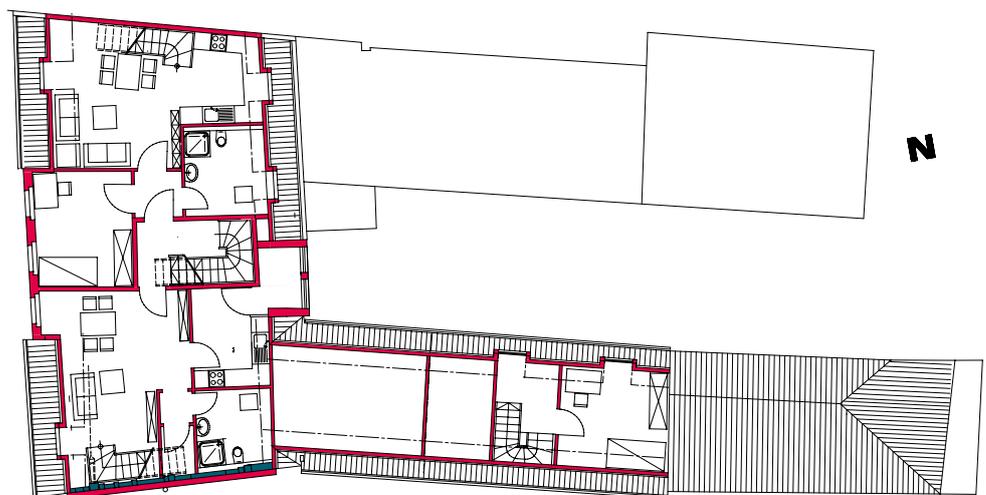
◀ ▲ Details in derselben Wohnung: Die inneren Balken sind Teile des vorgefundnen Dachstuhls, oben Balken mit deutlichen Spuren der Vergangenheit im Spitzboden



▲ Wintergarten der Wohnung 3 im Vorderhaus – die Fenster sitzen im prägnanten vertikalen Erker auf der Rückseite

Dachgeschoss

Vorderhaus
Wohnung 3
 Dachgeschoss
 (Wohnraum, Wohnraum/Küche
 mit Treppenaufgang, Bad)



Vorderhaus
Wohnung 4
 Dachgeschoss
 (Wohnraum mit Treppenaufgang, Abstellkammer, Bad, Bad, Küche/Wintergarten)

Rückgebäude
Wohnung 3
 Spitzboden
 (Treppenaufgang, Wohnraum)



▲ Spannende Kombination von alt und neu: Blick in den über eine „Privattreppe“ zugänglichen Raum direkt unter dem Dach in Rückgebäude-Wohnung 3.



▲ Einrichtung im Corpus-Modegeschäft in der ehemaligen Vogelbacher-Drogerie: Auch hier bleiben die Decken- und Stützbalken als sichtbare Zeugen der Geschichte des Hauses unverkleidet.



▲ Durchblick in die Küche der Vorderhauswohnung 4



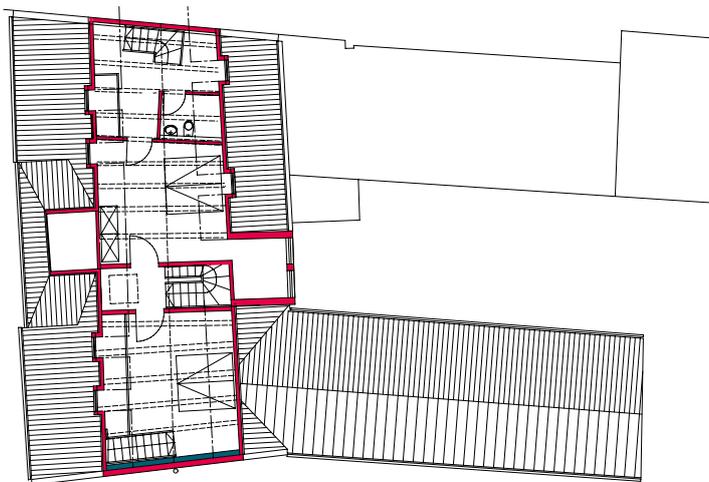
▲ Blick in den Wohnraum der Vorderhauswohnung 1 im 1. Obergeschoss



▲ Ungewöhnlich: Im Corpus-Modegeschäft sind die Ablaufrinnen der Weißgerberei (siehe Grundriss S.8/9, 15) unter Glas zu besichtigen. Zu diesem Geschäft passend, denn in der Mode wird weiches Leder auch gerne verarbeitet.

Spitzboden

Vorderhaus
Wohnung 3
 Dachgeschoss
 (Wohnraum, Schlafraum mit Wintergarten, WC)



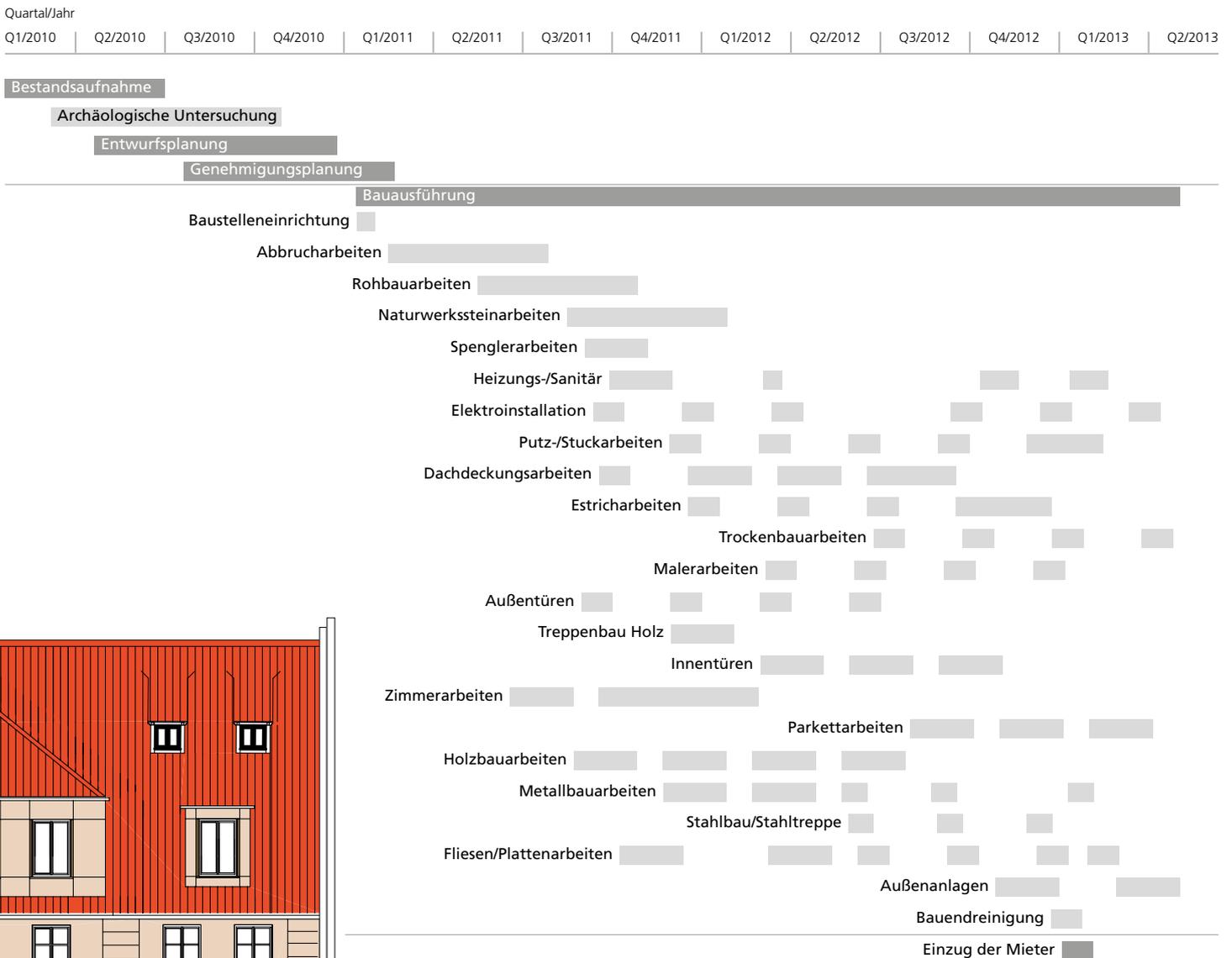
Vorderhaus
Wohnung 4
 Dachgeschoss
 (Schlafraum, separater zweiter Zugang über das Treppenhaus)



▲ Auch die Innenraumgestaltung des SPD-Bürgerbüros Schwabach spielt mit dem Wechsel von alt – sowohl die Balkendecke als auch die Bohlenwand sind sichtbar – und neu: mit einer funktionalen, zeitgemäßen Ausstattung.

Ein Überblick über die Bauzeiten: Planung und Ausführung – wer war hier wann tätig?

Wie lange dauert die Sanierung eines Baudenkmals? Diese Frage lässt sich pauschal nicht einfach beantworten. Exemplarisch wird hier für dieses Projekt der Ablauf der Bautätigkeiten für die Jahre 2010 bis 2013 schematisch dargestellt: An diesem Bauzeitenplan können die Abläufe grob abgelesen werden, beispielsweise wann welche Gewerke tätig waren.

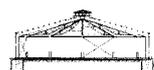


**Eigentümer**

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH
Konrad-Adenauer-Straße 53, 91126 Schwabach
vertreten durch Harald Bergmann, Geschäftsführer,
Knut Kosmann, Prokurist

**Planung und Durchführung**

Dipl.-Ing. (FH) Helmut Rester, Architekt
Dominik Koller, Bauleitung
Architekturbüro Rester
Ludwigstraße 10, 91126 Schwabach

**Tragwerksplanung**

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

**Restaurator/Befunduntersuchung**

Holger Wilcke, An der Kapell 1, 91180 Heideck
Dr. Thomas Liebert, Archäologe, Schwalbenhof 4, 90574 Roßtal

**Beteiligte Fachbehörden**

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
Dr. Uli Walter, Thomas Wenderoth
Regierung von Mittelfranken, Bereich Städtebauförderung

**Förderung**

Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwabach
Dipl.-Ing. (FH) Kai Maier, Architekt und Stadtplaner
Regierung von Mittelfranken, Bereich Städtebauförderung
Stadt Schwabach über die Städtebauförderung

Dokumentation

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Dr. Thomas Liebert, Archäologe, Roßtal
Holger Wilcke, Restaurator, Heideck
Dipl.-Ing. (FH) Helmut Rester, Architekt, Schwabach
Ursula Kaiser-Biburger, Stadtheimatpflegerin, Schwabach
Dr. Sabine Weigand, Hans P. Griebhammer,
Geschichts- und Heimatverein e. V., Schwabach
Julia Peter, Nürnberg

**Ausführende Firmen**

Rohbauarbeiten
Abbrucharbeiten

Alois Scharpf, Bauunternehmen, Am Weiher 6, 92334 Erasbach
Peter Hausmann GmbH, Industriestraße 6, 91126 Schwabach
Reichle GmbH, Pionierweg 8, 76571 Gaggenau



Gerüstbau
Naturwerkssteinarbeiten
Putz- und Stuckarbeiten
Dachabdichtung
Dachdeckungsarbeiten
Heizungs- und Sanitärarbeiten
Elektroinstallation
Estricharbeiten

Jawurek GmbH, Kastellantenweg 9, 96120 Buchberg
Georg Doreth, Am Sporrer 12, 95514 Neustadt am Kulm
Millenium Stuck, Sprottener Straße 31-33, 90475 Nürnberg
Michael Dressendörfer, Raiffeisenstraße 24, 91154 Roth
Dachdeckerei Lindl GmbH, Angelberger Straße 2, 92345 Tögging
Klaus Federl Haustechnik GmbH, Birkenstraße 4, 90596 Schwanstetten
Elektro Lades GmbH, Zur Schanze 13, 90518 Altdorf



Trockenbauarbeiten
Malerarbeiten
Innentüren

Sastim Fußboden GmbH, Bruckwiesenweg 22, 90441 Nürnberg
Leutner & Krebs GmbH, Strawinskyastraße 49, 90455 Nürnberg
Malerbetrieb Bordasch, Albrecht-Dürer-Straße 18, 91126 Schwabach
Schreinerei Jungmeier, Einhornweg 3, 91183 Wassermungenau



Außentüren, Fenster, Treppenbau
Zimmer-, Parkett-, Holzbauarbeiten
Fliesen- und Plattenarbeiten
Spenglerarbeiten
Metallbauarbeiten
Stahlbau/Stahlterasse
Blitzschutz
Außenanlagen
Bauendreinigung

Schreinerei Friedberger, Schlössbach 3, 94065 Waldkirchen
Holzbau Michael Heider, Martin-Luther-Platz 15, 91126 Schwabach
Wunschel, Fliesenlegermeister, Zwirtzsch Nr.1, 07580 Seelingstädt
Flaschnerei Gerhard Miederer, Feldstraße 1, 91126 Schwabach
Friedrich Knoll, Hirschlacher Straße 4, 91733 Merkendorf
Thoma Metallbau GmbH, Schaftnacher 30, 91126 Schwabach
Müller Blitzschutz, Läwitz 41, 07937 Zeulenroda/Triebes
Alois Scharpf, Bauunternehmen, Am Weiher 6, 92334 Erasbach
Horst Knoll, Walpersdorfer Straße 16c, 91126 Rednitzhembach

Impressum:

Konzept, Design, Produktion: Herr Wendisch Kommunikation, Schwabach · Fotos, Texte: Dipl.-Ing. (FH) Helmut Rester, Architekturbüro Rester, Schwabach; Holger Wilcke, Restaurator, Heideck; Thomas Liebert, Archäologe (archkonzept lieberrt), Roßtal; Ursula Kaiser-Biburger, Schwabach; Julia Peter, Nürnberg; Boris Wendisch, Schwabach · Historische Aufnahmen: Archiv Griebhammer und Schmidt (S. 3) · Kartografie (Stadtplan, S. 24): Ing.-Büro Bernhard Spachmüller, Schwabach · Druck: Druckerei Millizer, Schwabach · Stand: 10/2014

© GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH · Nachdruck, Veröffentlichung – auch von Teilen dieser Broschüre – nur mit vorheriger ausdrücklicher Genehmigung



◀ **Kappadocia 9**



**Pinzenberg 18-20a
Lösel-Anwesen ▶**
Denkmalprämierung des
Bezirkess Mittelfranken 2009



- 1 **Fischgrubengasse 1-5**
Denkmalprämierung des
Bezirkess Mittelfranken 1999
- 2 **Boxlohe 12**
Denkmalprämierung des
Bezirkess Mittelfranken 2000
- 3 **Benkendorferstraße 9**
Denkmalprämierung des
Bezirkess Mittelfranken 2001
- 4 **Synagogengasse 8 und 10**
Denkmalprämierung des
Bezirkess Mittelfranken 2002
- 5 **Friedrichstraße 25**
Denkmalprämierung des
Bezirkess Mittelfranken 2005
- 6 **Neutorstraße 9**
Denkmalprämierung des
Bezirkess Mittelfranken 2005
- 7 **Rohrersmühlstraße 21**
Denkmalprämierung des
Bezirkess Mittelfranken 2006



▲ **Boxlohe 18 (Zinkburg)**
Denkmalprämierung des
Bezirkess Mittelfranken 2007



▲ **Boxlohe 5**
Bayerischer Denkmalpflegepreis
2008 in Bronze
Denkmalprämierung des
Bezirkess Mittelfranken 2008



Dokumentation Baudenkmal Schwabach ist eine Reihe über besondere Bauten der GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH. Diese Darstellung des Anwesens Kappadocia 9 ist die fünfte Broschüre in dieser Reihe.

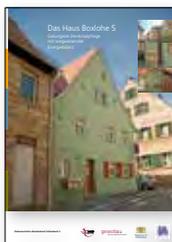
Dokumentation Baudenkmal Schwabach 5 - Stadt Schwabach / GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH

Bereits
erschienen:

**Dokumentation
Baudenkmal
Schwabach 1:**
Die Zinkburg



**Dokumentation
Baudenkmal
Schwabach 2:**
Das Haus
Boxlohe 5



**Dokumentation
Baudenkmal
Schwabach 3:**
Das Lösel-
Anwesen



**Dokumentation
Baudenkmal
Schwabach 4:**
Acht Baudenk-
mäler

