

Zusammenfassender Bericht Bauforschung und restauratorische Untersuchung

Baudenkmal

Zöllnertorstraße 12 a, Schwabach – ehemalige Mälzerei

Aktennummer D-5-65-000-325

Untersuchungszeitraum: Dezember 2024 bis März 2025

Untersuchungsbereich

Fassaden / Innenbereich

Grundlagen

- **Objektsondierungen**
- **Bestandspläne Arch. Büro Klemm, Schwabach**
- **Archivunterlagen Stadtarchiv Schwabach**
- **Mikroskopische Untersuchungsergebnisse**
- **Dendrochronologie**

Untersuchungszeitraum

Dezember 2024 bis März 2025



Erstellung

holger schatz
dipl.-ing. (hochbau)
restaurator

thorner straÙe 22
90491 nürnberg

tel
0911/780 99 70
fax
0911/780 99 71
mobil
0173 2002046
mail holger@schatz-doku.de

Nürnberg, 12.03.2025



Dendrochronologischer Bericht Schwabach (SC) Zöllnertorstr. 12

Es wurden zehn Bohrkern dendrochronologisch untersucht. Es konnten eine Tanne, sechs Fichten und drei Kiefern bestimmt und datiert werden. Die Proben Nr. 1 und 2 wurden aus dem Dachwerk des Hauptgebäudes entnommen. Die Bohrkern Nr. 3 und 6 stammen aus dem OG des Haupthauses und die Nr. 4 und 5 aus dem nordöstlichen Rest des Winkelbaus. Die Proben Nr. 7 und 8 wurden aus dem EG im Nordosten entnommen und die Nr. 9 und 10 stammen aus dem Anbau im Südwesten. Alle Proben gehören in eine Schlagphase und konnten mit vier Winterwaldkanten 1894/95, drei Sommerwaldkanten 1894 und drei Winterwaldkanten 1893/94 datiert werden.

Schlagphase Winter 1893/94, Sommer 1894 und Winter 1894/95

Aus den Jahrringkurven der Fichten Nr. 1, 3, 5, 6, 7 und 8 wurde die Mittelkurve MK1 gebildet.

	Referenzchronologie	Datierung	GL.- Wert	T-H- Wert	Jahrring Überlappung
MK1	FBy (Fichte Bayern)*	1894	71%	6,0	114
	fMfr (Fichte Mittelfranken)*	1894	72%	6,9	114

Aus den Jahrringkurven der Kiefern Nr. 2, 9 und 10 wurde die Mittelkurve MK2 gebildet.

	Referenzchronologie	Datierung	GL.- Wert	T-H- Wert	Jahrring Überlappung
MK2	KBy (Kiefer Bayern)*	1894	78%	7,4	79
	KN19 (Kiefer Nürnberg)*	1894	77%	7,5	79

Die Tannenprobe Nr. 4 (OG Nordost-Anbau, Deckenbalken 2 von Ost) konnte einzeln datiert werden.

	Referenzchronologie	Datierung	GL.- Wert	T-H- Wert	Jahrring Überlappung
Nr. 4	tMfr (Tanne Mittelfranken)*	1894	76%	4,3	96

An den Proben Nr. 4, 6, 7 und 10 sind die Winterwaldkanten 1894/95 erhalten. An den Proben Nr. 1, 3 und 9 sind die Sommerwaldkanten 1894 erhalten. An den Proben Nr. 2, 5 und 8 sind die Winterwaldkanten 1893/94 erhalten.

Einzelprobenbeschreibung:

Probe Nr. 1

1.DG West Haupthaus, Stuhlstrebe (Liegende Stuhlsäule), Binder 2 von Nord. Fichte, 86 Jahrringe. Sommerwaldkante erhalten. Letzter gemessener Jahrring 1894. Fälljahr Sommer 1894.

Probe Nr. 2

1.DG West-Reihe Haupthaus, Stuhlständer (Stehende Stuhlsäule), Binder 4 von Nord. Kiefer, 78 Jahrringe. Winterwaldkante erhalten. Letzter gemessener Jahrring 1893. Fälljahr Winter 1893/94.

Probe Nr. 3

OG West Haupthaus, Deckenbalkenlage, Unterzug am nordöstlichen Winkelbau. Fichte, 106 Jahrringe. Sommerwaldkante erhalten. Letzter gemessener Jahrring 1894. Fälljahr Sommer 1894.

Probe Nr. 4

OG nordöstlicher Winkelbau, Deckenbalken 2 von Ost (am Kamin). Tanne, 96 Jahrringe. Winterwaldkante erhalten. Letzter gemessener Jahrring 1894. Fälljahr Winter 1894/95.

Probe Nr. 5

1.DG nordöstlicher Winkelbau, Sparren 2 von Ost, Nordseite (Abbundzeichen: III/). Fichte, 102 Jahrringe. Winterwaldkante erhalten. Letzter gemessener Jahrring 1893. Fälljahr Winter 1893/94.

Probe Nr. 6

OG Hauptgebäude, Unterzug West (Südhälfte). Fichte, 103 Jahrringe. Winterwaldkante erhalten. Letzter gemessener Jahrring 1894. Fälljahr Winter 1894/95.

Probe Nr. 7

EG Hauptgebäude Nordost, Unterzug West an der Nordwand. Fichte, 114 Jahrringe. Winterwaldkante erhalten. Letzter gemessener Jahrring 1894. Fälljahr Winter 1894/95.

Probe Nr. 8

EG Hauptgebäude Nordost, Deckenbalken 2 von Nord am Unterzug West. Fichte, 86 Jahrringe. Winterwaldkante erhalten. Letzter gemessener Jahrring 1893. Fälljahr Winter 1893/94.

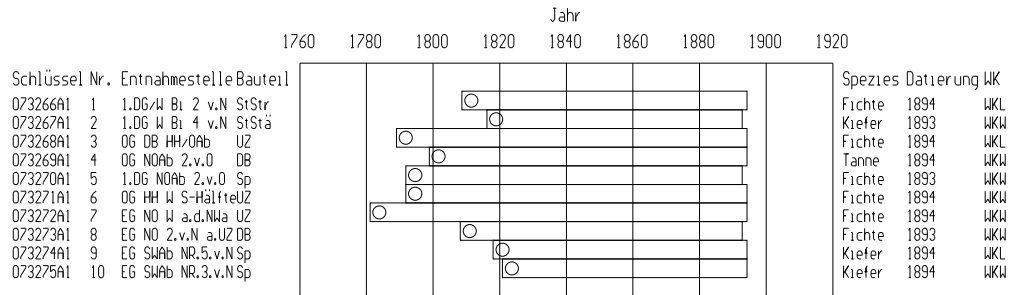
Probe Nr. 9

Südwest Anbau, Nord-Raum, Sparren 5 von Nord, Ostseite. Kiefer, 77 Jahrringe. Sommerwaldkante erhalten. Letzter gemessener Jahrring 1894. Fälljahr Sommer 1894.

Probe Nr. 10

Südwest Anbau, Nord-Raum, Sparren 3 von Nord, Westseite (Abbundzeichen: III). Kiefer, 74 Jahrringe. Winterwaldkante erhalten. Letzter gemessener Jahrring 1894. Fälljahr Winter 1894/95.

Die datierten Jahrringkurven



Symbol „o“ im Balken bedeutet: Markröhre (im Kern) vorhanden oder marknah (es fehlen bis zu 10 Jahrringe zur Markröhre)

Abkürzungen Balkengrafik: WK: Waldkante, WKW: Winterfällung, WKL/WKS: Sommerfällung,

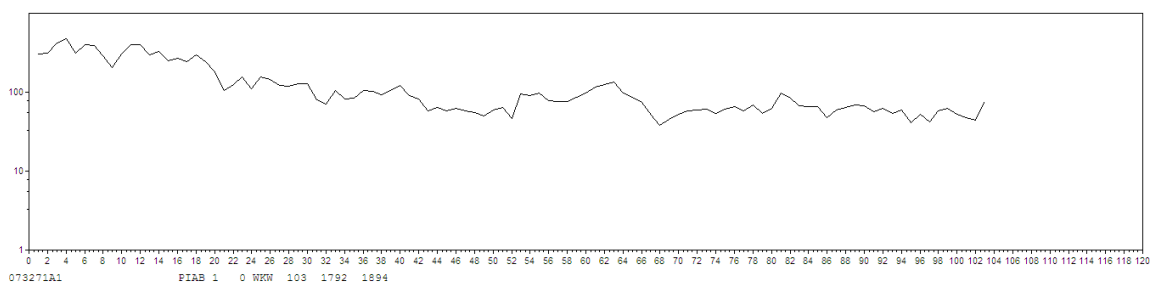
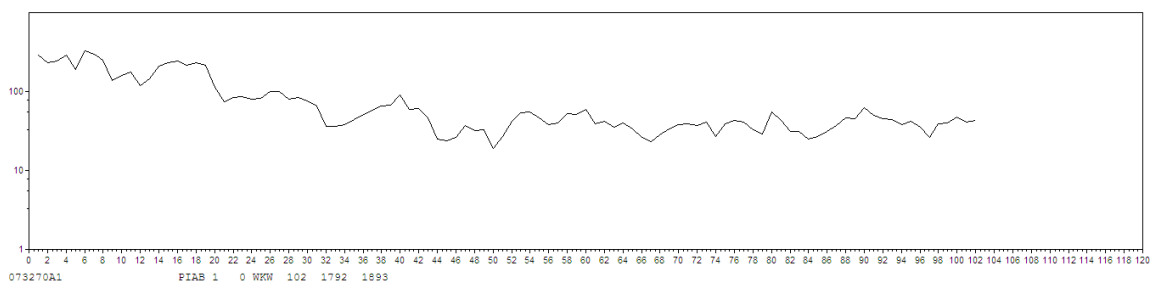
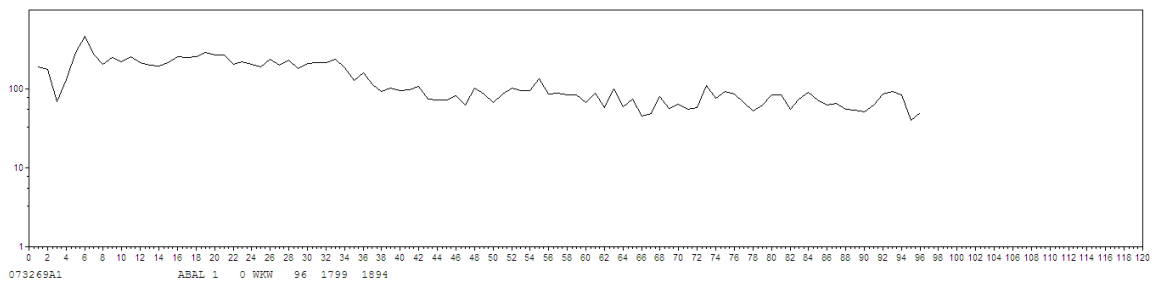
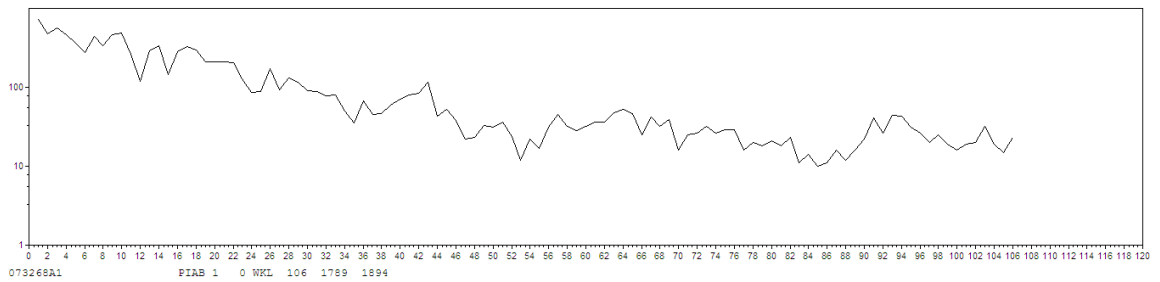
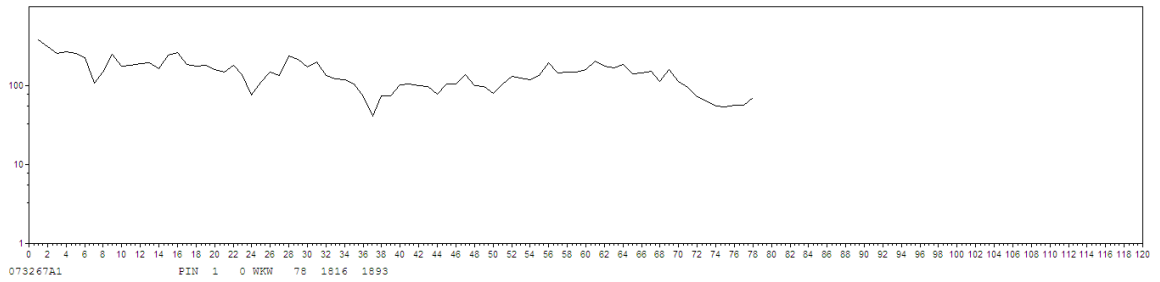
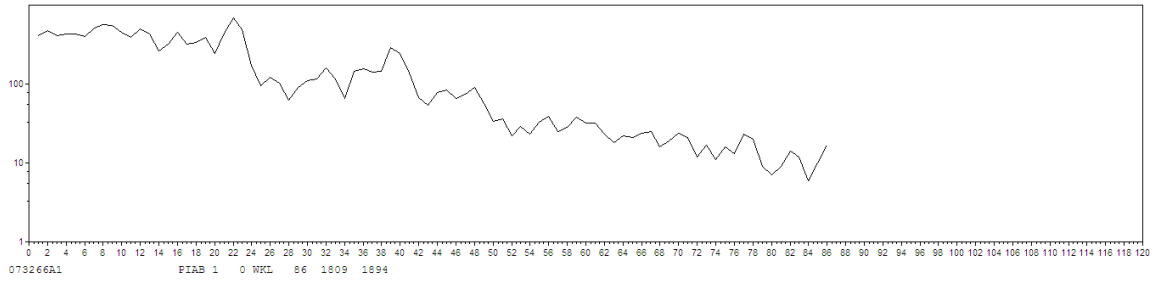
Stä: Ständer, StRä: Stuhlrahm, Sp: Sparren, UZ: Unterzug, KeB: Kehlbalcken, DB: Deckenbalcken, Wa: Wand, Gesp.: Gespärre, EG: Erdgeschoss, OG: Obergeschoss, DG: Dachgeschoss, S: Süden, O: Osten, W: Westen, N: Norden, Mi: Mitte.

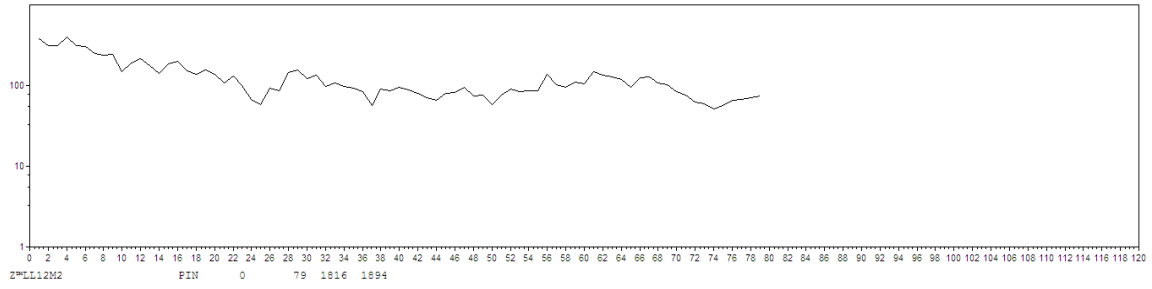
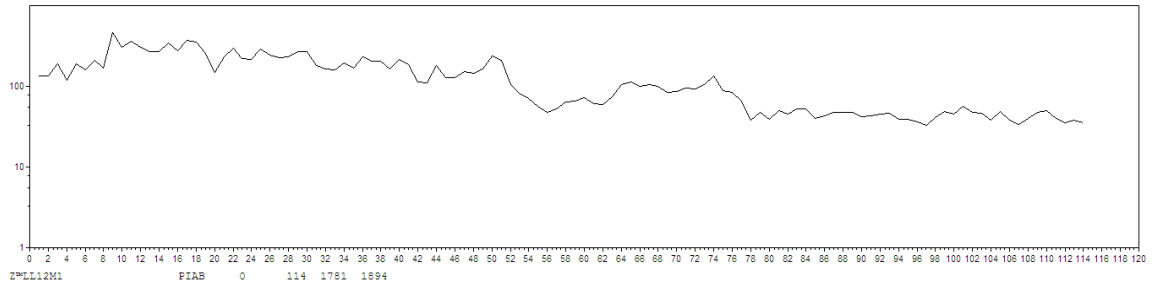
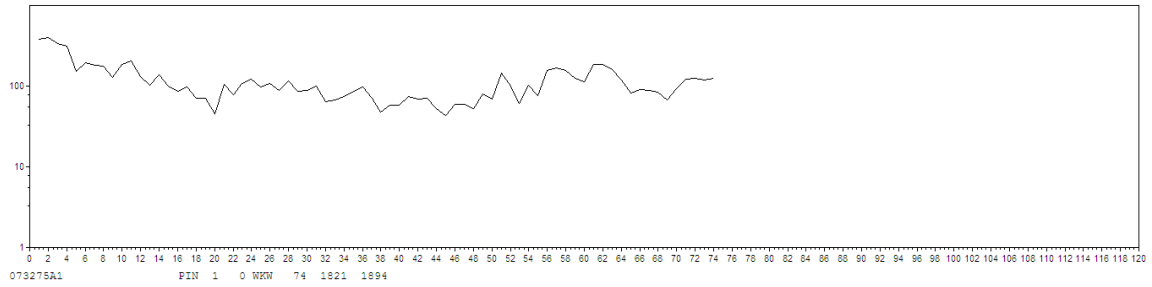
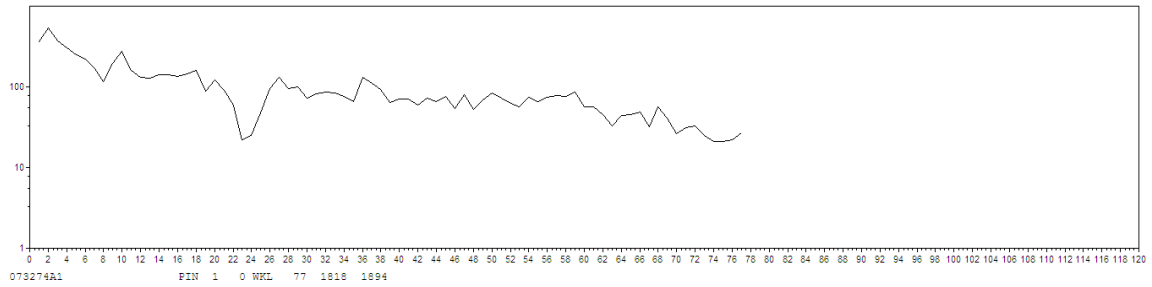
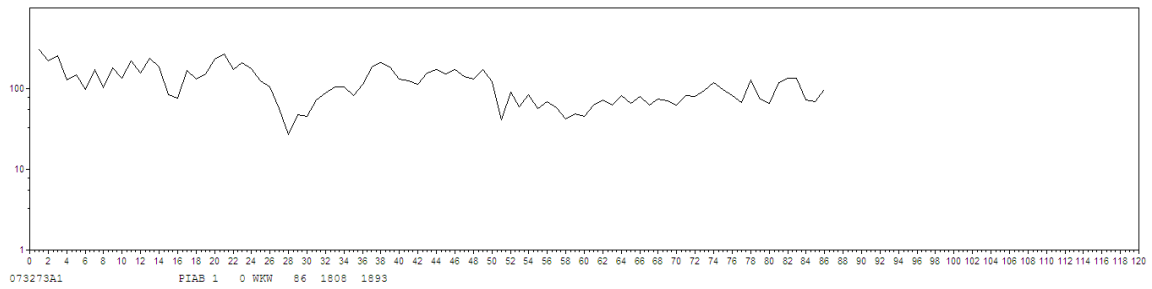
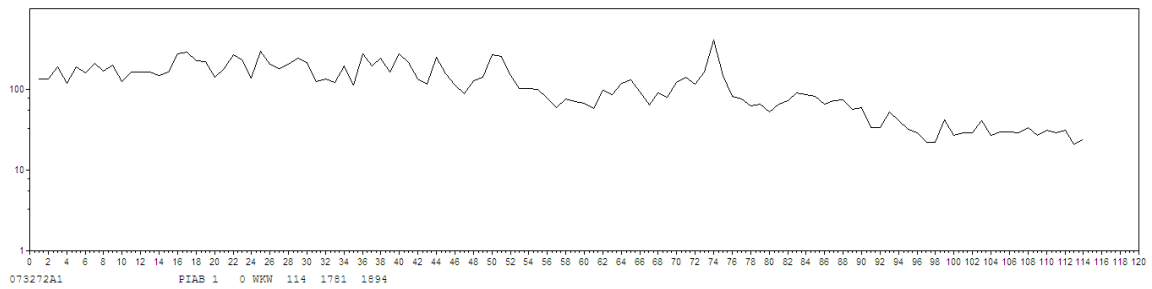
Georg Brütting M.A.

Ebermannstadt/Bamberg, den 7.3.2025



Schwabach (SC) Zöllnertorstraße 12
SCZÖLL12





Inhaltsangabe

1	Denkmalisteneintrag	2
1.1	Eintrag Bayern-Atlas mit Denkmaldaten	2
1.2	Beschreibung des BLfD vom 04.07.2008	4
1.3	Archivauswertung und Baugeschichte	6
2	Aufgabenstellung - Untersuchungsmethodik	17
3	Zusammenfassung der Befundlage	17
3.1	Dendrochronologische Ergebnislage	17
3.2	Bauhistorische und restauratorische Ergebnislage	17
3.2.1	Fassaden	17
3.2.2	Innenbereich	26
4	Restauratorisches Behandlungskonzept	57

1 Denkmallisteneintrag und Baugeschichte

1.1 Eintrag Bayern-Atlas mit Denkmaldaten:

Bezirk Mittelfranken | Stadt Schwabach | Schwabach

Adresse:

Nähe Südliche Mauerstraße

Beschreibung:

Ehem. Mälzerei, erdgeschossiger, traufseitiger Backsteinbau mit Mansarddach und Aufzugserker, als Nebengebäude von Zöllnertorstraße 12 errichtet, 1822-29; mit Teilen der ehem. Stadtmauer; siehe Stadtbefestigung.

Denkmalart:

Baudenkmal



Abb. 1 – Detailausschnitt: Denkmalatlas Bayern, 2025



Abb. 2 und 3 Luftbildaufnahmen vor Abbruch der Hofgebäude
Quelle: Arch Büro Klemm, Schwabach, 12/2024



1.2 Beschreibung des BLfD vom 04.07.2008

„... Das Haus Zöllnertorstraße 12 a liegt im Zöllnertorviertel und wurde als Nebengebäude des heute denkmalgeschützten Objekts (Zöllnertorstraße 12, erbaut 1821) im Jahre 1822-29 errichtet und als Mälzerei benutzt. 1869 kam noch eine Faß- und Wagenremise hinzu. 1955 kaufte dieses Haus Hans Pröll, Eisenhandlung. Seitdem dient das Objekt als Lagerhalle.

Es ist ein Backsteingebäude auf rechteckigen Grundriss mit einem Mansarddach mit Schopf, einer Dachgaube und einem Aufzug zum Hof hin. Die Innenhofseite des Gebäudes ist durch Fenster mit Entlastungsbögen und Schlusssteinen sowie einem reich verzierten Dachgesims gegliedert. Das Gebäude ist aus der Bauzeit gut erhalten.

In die Außenwand des Hauses Nr. 12a zur Zöllnertorstraße hin sind die Stadtmauerreste wohl aus dem 14. Jahrhundert integriert. Die Fassade beinhaltet noch heute bis zu 15 Steinlagen des ursprünglichen Quadermauerwerks aus dem Wu(o)rzeldorfer Sandstein, die bis zu den Segmentbogen der zwei Fenster der ersten Etage reichen. Die einzelnen Quadersteine haben Maße von 500-600 x 500 bis 100(0) mm und weisen starke Verwitterungspuren auf.

Das Innere ist gut überliefert. Den zentralen Raum der ehemaligen Mälzerei bildet im Erdgeschoss eine Halle mit preußischen Kappengewölben und Gusseisenstützen von circa 5 Meter Höhe mit pseudo – toskanischen Kapitellen. Nördlich anschließender Raum besitzt ebenfalls preußische Kappengewölbe mit Gusseisenstützenkonstruktion, ist jedoch wesentlich niedriger (circa 3 Meter Höhe). Weitere Räume des Erd- und Obergeschosses weisen keine dekorativen architektonischen Elemente auf. Aus der Entstehungszeit oder aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts sind hölzerner Aufzug, einige Türen, Türgriffe, Beschläge und Scharniere sowie weitere Gestaltungselemente erhalten.

Aus der Bauzeit stammt auch der Keller. Dessen Fundament bilden vier Steinlagen des Quadermauerwerkes, auf dem ein Tonnengewölbe aus Backstein ruht. Hier befinden sich zwei Schächte. Ein weiterer älterer Keller mit einem langen Kellerhals ist möglicherweise Teil des Kellersystems der Stadt Schwabach. Bei dem Dachtragwerk handelt es sich um ein Sparrendach mit Stuhlsäulen, dass, bis auf einen Teil, eine Reparatur nach einer Gasexplosion der jüngsten Zeit, original überliefert ist.

Das Haus Zöllnerstraße 12 a stellt ein überzeugendes Beispiel der Industrialisierungsphase der Stadt Schwabach in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts, dar. Mit seinem fast komplett erhaltenen Zustand aus der Bauzeit um 1822 bis 1829 dokumentiert das Haus Nr. 12a eine Arbeits- und Bauweise, die auf Industrie vorgefertigte konstruktive Elemente zurückgriff. Als Nebengebäude des Hauses Nr. 12 erschließt das Backsteingebäude Zöllnerstraße 12 a die bürgerliche Bebauung der Zöllnertorstraße – eines kurzen, schmalen Straßenzuges, der von der Königstraße aus in scharfer Biegung die Verbindung zum ehemaligen Zöllnertor herstellt. Durch die Integration der ehemaligen Stadtmauer in die Außenwand des Hauses Zöllnertorstraße 12 a wird der Verlauf der mittelalterlichen Stadtgrenze bezeugt und der historisch gewachsene Grundriss mit einer spezifischen Struktur anschaulich gemacht...“

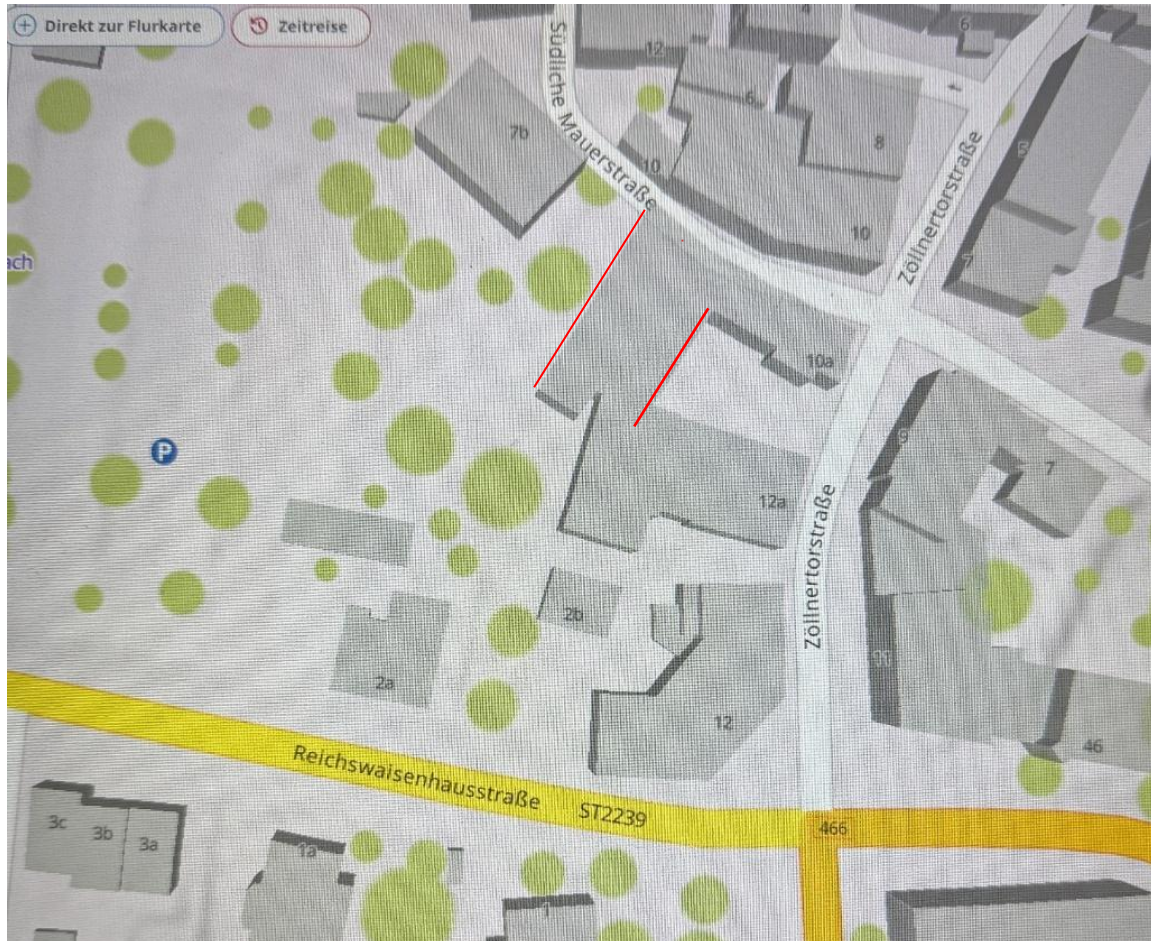


Abb. 4 - Auszug: Bayern Atlas

Anmerkung des Berichtverfassers schatz doku,

Die zu untersuchende ehem. Mälzerei befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den zwischenzeitlich abgebrochenen Gebäuden Zöllnertorstraße 12a und 10a.

„...In die Außenwand des Hauses Nr 12a zur Zöllnertorstraße hin sind die Stadtmauerreste wohl aus dem 14. Jahrhundert integriert...“ Beschreibung des BLfD vom 04.07.2008

Korrektur:

In die Außenwand des Hauses der ehemaligen Mälzerei zur Südlichen Mauerstraße hin sind die Stadtmauerreste wohl aus dem 14. Jahrhundert integriert.

1.3 Archivauswertung und Baugeschichte

Auskunft des Stadtarchivs Schwabach:

Zunächst ist davon auszugehen, dass es bei der Nummerierung des Anwesens in früherer Zeit eine Änderung im Zusammenhang mit Besitzveränderungen und der Übertragung der Braugerechtigkeit gegeben haben muss, denn Zöllnertorstraße 12 ist heute „Porlein“.

In den Beständen des Stadtarchivs finden sich folgende Unterlagen:

Möglicherweise wurde das Malzhaus 1726 errichtet. Darauf weist ein Schriftstück in III.84 Bd. 1716-1733 fol. 104-105' hin (Anlage StadtASC_III-84_Band_1716-1733_Aufn_089.jpg - StadtASC_III-84_Band_1716-1733_Aufn_093.jpg). Leider sind dem Vorgang keine Pläne beigelegt.

Eine bauliche Veränderung fand 1864 laut der Akte III.18.150 in der Mälzerei statt. Die Pläne des Aktes wurden als Dateien Stadtarchiv_Schwabach_III-18-150_024.jpg - Stadtarchiv_Schwabach_III-18-150_033.jpg beigelegt.

1869 gab es eine Baumaßnahme auf dem Anwesen (vgl. Dateien 1869-1872_0046.jpg und 1869-1872_0046.jpg). Diese sind entnommen aus Stadtarchiv Schwabach III.84 Bd. 1869-1872).

Anmerkung des Berichtverfassers:

Im Bereich der zu untersuchenden, ehemaligen Mälzerei finden sich bislang keine lage- und objektspezifischen Hinweise auf eine frühere Bebauung des 18. Jahrhunderts.

Lediglich die nördlich der ehem. Mälzerei anschließende Kelleranlage, welche derzeit von dem südlichen Kellergewölberaum der ehem. Mälzerei erschlossen wird, verweist auf deutlich älteren, baulichen Bestand (Kellersystems der Stadt Schwabach).

Nach Auskunft der Stadtheimatpflege Schwabach liegt eine Liste aus dem Jahre 1941 vor, welche öffentliche Luftschutzkeller aufführt. Hier ist die Zöllnertorstraße nicht explizit aufgeführt, jedoch soll sich eine Anlage im Bereich der Südlichen Mauerstraße 11 befinden, welche nach derzeitigem Kenntnisstand in keinem räumlichen Zusammenhang zur o.a. Anlage des Kellersystems der Stadt Schwabach steht.

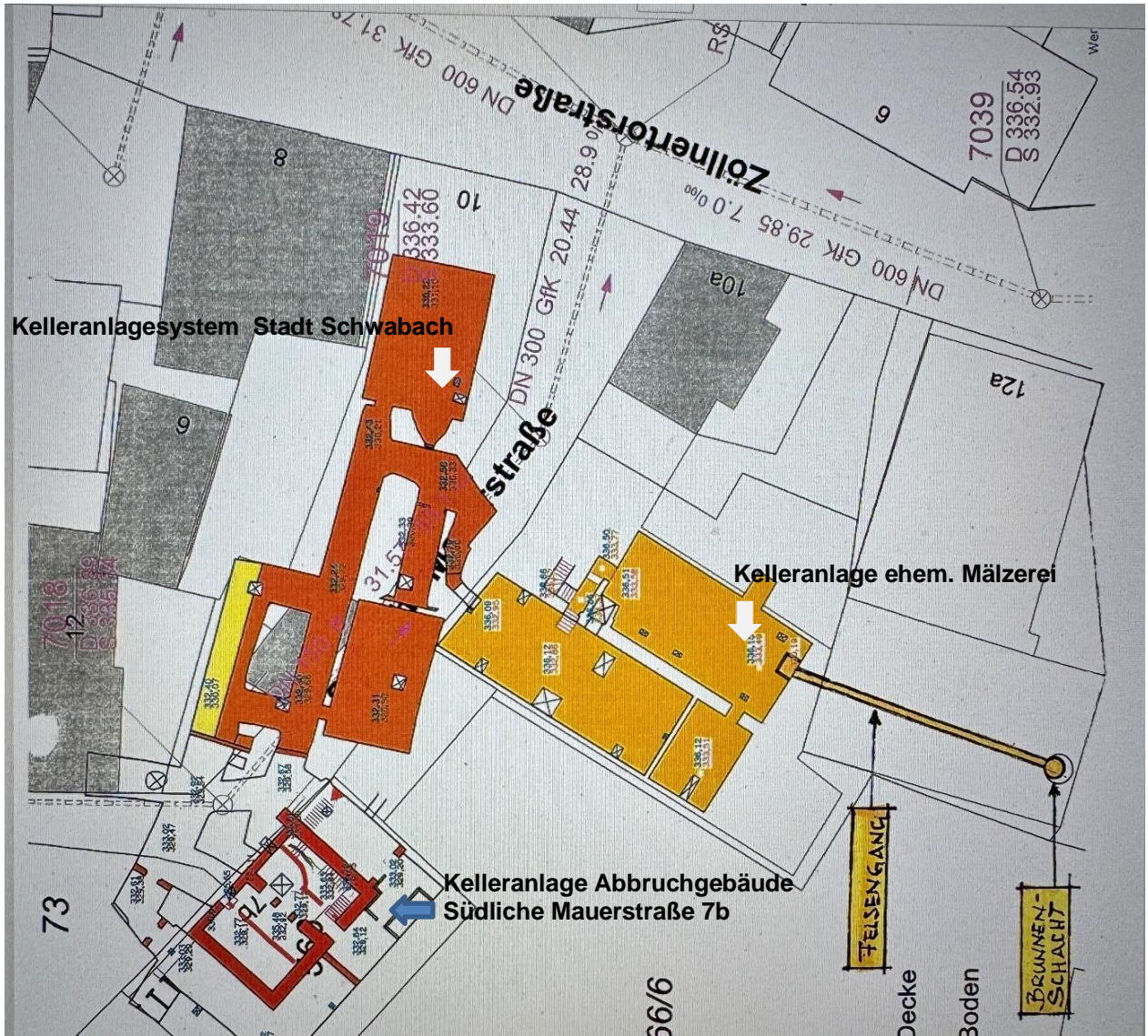
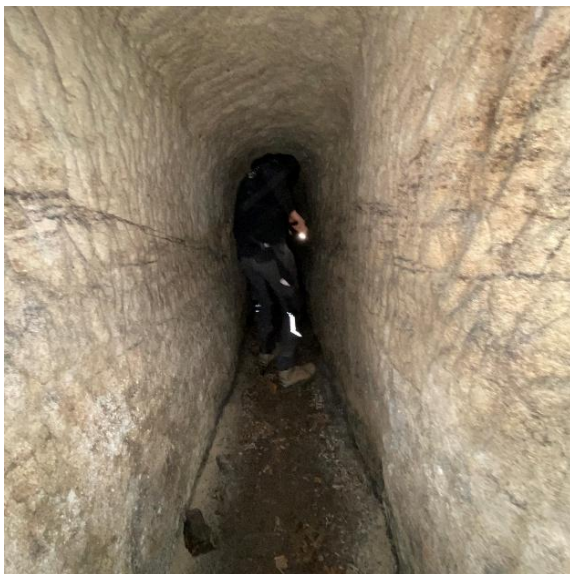


Abb. 5 - Kelleraufnahme mit Eintragung der Kellergewölbe der ehem. Mälzerei und Felsengang zum Brunnenschacht, (orange hinterlegt), Kelleranlagensystem Stadt Schwabach (dunkelorange hinterlegt) und Kelleranlage Südliche Mauerstraße 7b (rot hinterlegt).

Abb. 6 – 8
Brunnenschacht des 18./19. Jh. am östlichen
Grundstücksbereich mit Felsengang





Auszug aus dem Urkataster Schwabach, um 1825

Der Plandarstellung des Urkatasters Schwabach von 1825 ist zu entnehmen, dass sich mit hoher Wahrscheinlichkeit noch keine Gebäude auf dem Areal der zu untersuchenden ehemaligen Mälzerei befanden.

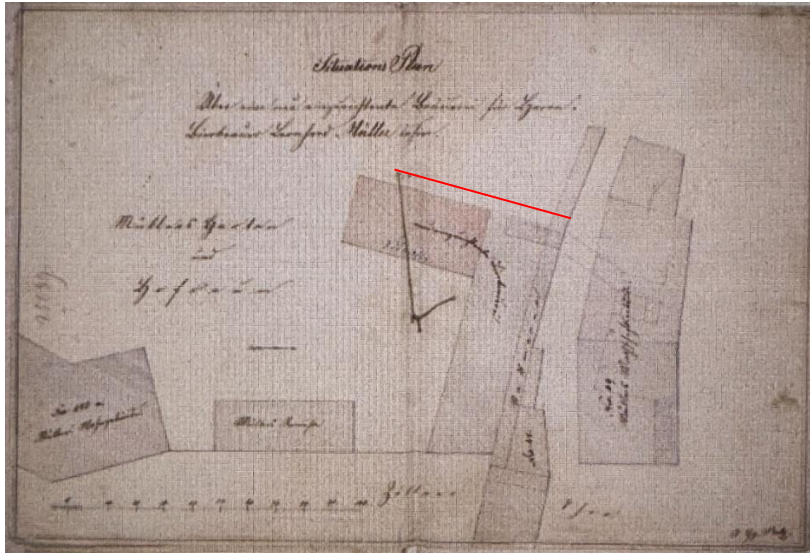


Abb. 9 - „Situationsplan für eine neu zu errichtende Brauerei“, 1864/65
(bogenförmige Planbeschriftung);
Eigentümer Leonhard Müller im Zeitraum 1862 – 1868



Abb. 10 – Nord- und Westfassade der Mälzerei

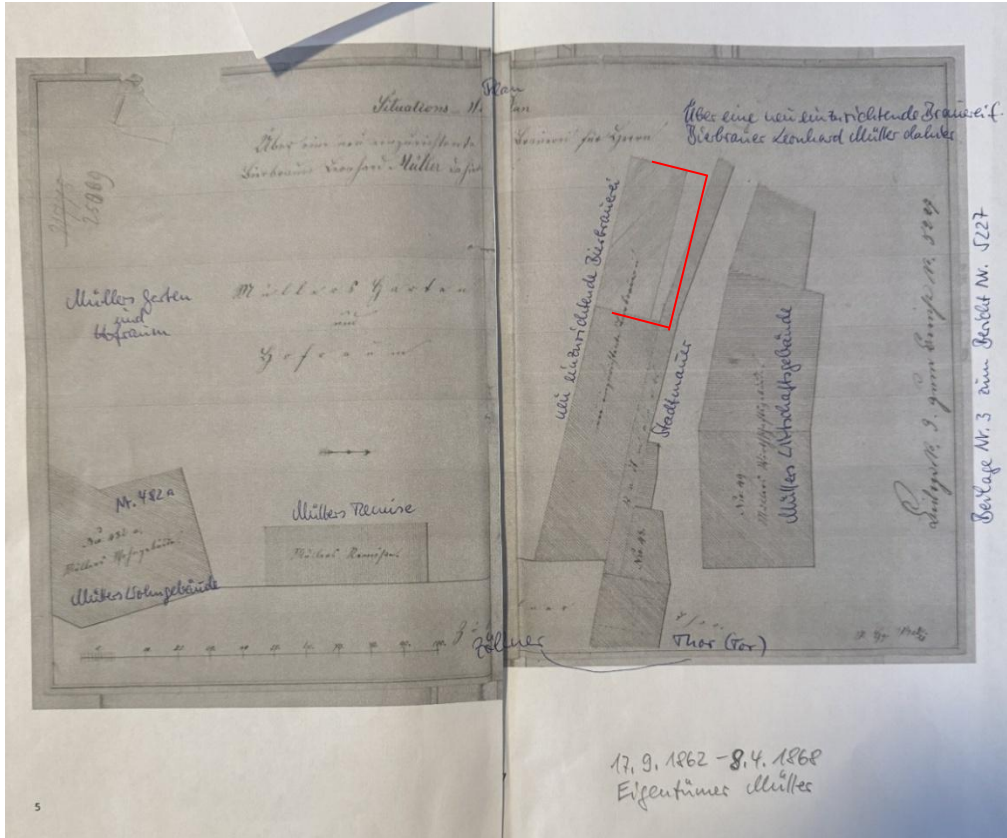


Abb. 11 - „Situationsplan für eine neu zu errichtende Brauerei“, Leonhard Müller, 1862-68, (der rot markierte Bereich wurde in dieser Form nicht ausgeführt)

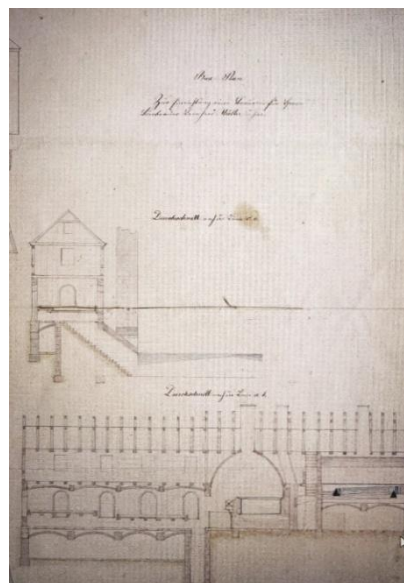


Abb. 12 - „Durchschnitte“, Leonhard Müller, um 1862-68, Der bauliche Bestand hat sich rudimentär lediglich im nordöstlichen Bereich der bestehenden Mälzerei erhalten.



Abb. 13 - „Situations Plan“, Eigentümer Paulus Finkler von 12.9.1868 bis 8.11.1881; mit geplante[m] Neubau ab 1868 (Pfeil), vermutlich nicht ausgeführt.

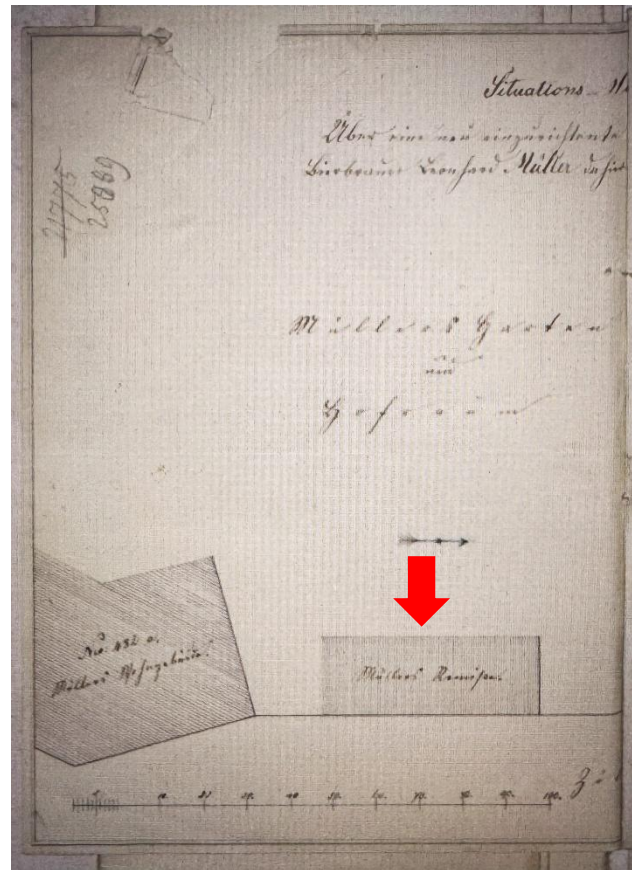
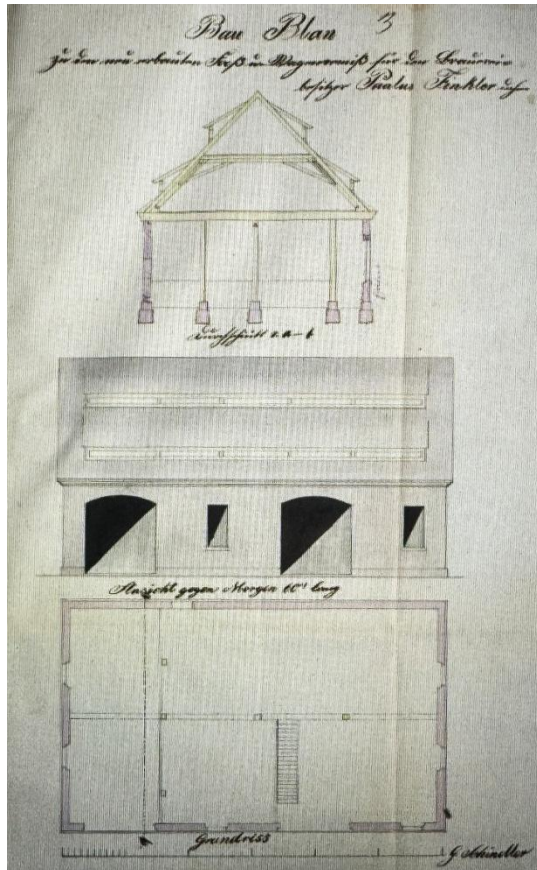


Abb. 14 und 15 - Plandarstellungen: Fass- und Wagenremise, Eigentümer Paulus Finkler, um 1869 (BLfD); zwischenzeitlich abgebrochen.

Weiterführende Planunterlagen der dendrochronologisch datierten Hauptbauphase des ausgehenden 19. Jahrhunderts (d 1893-95) konnten bislang leider nicht aufgefunden werden.

Besitzerfolge für die Anwesen Zöllnertorstraße 10, 12 und 12a

aus: Karl Dehm/Gottlob Heckel, "Häusergeschichte der Altstadt Schwabach", Schwabach, 1970:

Zöllnertorstraße Nr. 10

(1739: 20 — 1748: 48 — 1823: 49 — Plannr. 56 und 59)

Baugeschichte:

1530 wird es als am Zöllnertor liegend erwähnt. 1748 war es ein zweigädiges Haus mit einem Dörr- und Malzhaus, Hofreit, Hofhäuslein, Stadel und Stallung, einem Sommerkeller unter dem Haus, einem Pumpbrunnen sowie einer Einfahrt zwischen diesem und dem (jetzt abgebrochenen) Nachbarhaus. Es gab ans Kastenamt 12½ Kr. für 1 Henne, an die Hospitalpflege 20 Kr. (= ⅓ Gulden) für ½ Pfd Wachs, ans Bürgermeisteramt 12½ Kr. Miststatt- und 1 Gulden 15 Kr. Fleischbankzins (weil damals ein Metzger Hausbesitzer war). — 1799 wohnten in 13 heizbaren Zimmern 15 Familien mit 48 Personen. 1811 war das Anwesen mit 5600, 1820 mit 9000 Gulden gegen Feuer versichert. Beim großen Brand am 23. I. 1821 entstand ein Schaden von 362 Gulden, im schwer beschädigten Hinterhaus wurden 2 Familien obdachlos.

Besitzer:

- 1410 (nr. 40) Hans Winkler gab von seiner Hofreit 1 Fastnachtshenne. Er saß noch 1433 im Rat (Rep. 151. nr. 400) und starb vor 1437. Am 25. III. 1437 wurde sein Jahrtag für ihn, seine Frau Elsbeth und ihre Kinder beurkundet. Dafür sollten je 1 Gulden Zins aus den Häusern des Bräumeisters Heinz Lang und Peter Messingschlagers (beim Zöllnertor an der Mauer) ans Gotteshaus gereicht werden. (Schw. Stadtarch. III/47. Bl. 52. — Zeitschr. f. b. Kirchengesch. 20. Jg. S. 166.)
- 1437 war also Peter Messingschlagers Hausbesitzer und reichte 1 Gulden zur Pfarre,
- 1520 gab Matthes Münch ½ Pfd Wachs ans Gotteshaus. (Die Abgabe war seit 1437 auf 3 Häuser verteilt worden.) Er war ein Sohn des Heinz Münch und zahlte 1495 für 2 Personen den Gemeinen Pfennig. Ab 1507 ist er in den Ebracher Zinsbüchern nachzuweisen (Rentamt Schw. nr. 2739. Bl. 33). Am 29. XII. 1534 heiratete er als Witwer Anna, die Witwe des Lorenz Stör, der 1528 einen Teil des Pfarrhofes gekauft hatte.
- 1530 (nr. II/13) Matthes Münch gab 1 Henne.
- 1544 Hans Beringer d. Jg. und
- 1556 Jakob Kratzer reichten vom Haus das ½ Pfd Wachs. Kratzer starb vor 1563. Am 19. IX. 1563 heiratete seine hinterlassene Tochter Anna den Katzwanger Pfarrer Weickersreuther.
- 1601 Hans Sickh, roter Bierbrauer, gab ½ Pfd Wachs ans Spital.
- 1628 (nr. I/32) hatte er Stallung für 8 Pferde. 1632 wurde er von den Wallen-

steinischen Truppen als Geisel mitgeführt und wurde totkrank nach Schwabach gebracht (Falckenstein S. 298).

- 1650 versteuerte Hans Grimm, Bürgermeister, roter Bierbrauer und Weinschenk, 500 Gulden, 1671 550 Gulden.
1683. VI. 26. Hans Georg Grimm, Bierbrauer und Weinschenk,
1692. IV. 20. Paulus Mangold, Ziegler und Bierbrauer,
1697. XI. 4. Johann David Oswald, Bierbrauer und Metzger,
1712. V. 17. Jobst Fleischmann, Bierbrauer und Metzger,
1739. XII. 2. Johann Martin Lipps, Bierbrauer und Metzger, um 3200 Gulden erworben,
- 1742 Georg Wolfgang Feuerstein, Bierbrauer und Metzger, der Ehefolger,
- 1782 Johann Peter Hörntler, Bierbrauer, um 3200 Gulden gekauft,
1827. XII. 27. Johann Engelhardt, Bierbrauer, heiratete die Witwe Kunigunda Christina und erwarb das Haus und 3,69 Tgw Grundbesitz.
- 1838 Karl Stephan Zapf, Bierbrauer, gestorben 15. XII. 1852,
1853. X. 26. seine Witwe Anna Margareta,
1862. IX. 17. Bierbrauer Leonhard Müller zog 1863 die Bierbrauereigerechtigkeit auf das Haus Zöllnertorstraße 12.
1864. XII. 11. Friedrich und Maria Zapf, geb. Zipper aus Neuhof, Gastwirtschaft und Metzgerei,
1877. IV. 17. Friedrich und Lisette Porlein, Gastwirtschaft und Metzgerei, hatten das Anwesen von der Witwe Zapf um 17 898 Mark gekauft.
1911. VI. 24. Johann und Magdalena Porlein,
- 1936 Witwe Magd. Porlein,
1951. V. 4. Johann Porlein, Gastwirt und Metzgermeister.

Zöllnertorstraße Nr. 12 u. 12a

(1823: 482a — Plannr. 566a und b und 567 $\frac{1}{2}$)

Baugeschichte:

Das Haus wurde erst 1821 an das südliche Ende des großen Gartens vor dem Zöllnertor gebaut. Die Nebengebäude (Zöllnertorstraße 12a, Südliche Mauerstraße 7a und 7b) wurden 1822/1829 errichtet. 1869 kam noch eine Faß- und Wagenremise hinzu. — Reichswaisenhausstraße 2 stand in diesem Garten schon im 17. Jahrhundert. 1748 wird es als neu massiv erbautes zweigädiges Wohnhaus mit 3 Morgen 23 Ruten großen Garten bezeichnet.

Besitzer:

- a) Reichswaisenhausstraße 2 mit Garten:
X Johann Bayer, Schutzverwandter und Handelsmann,
- 1684 Johann Michael Staudt, Wundarzt und Bader im Untern Bad, dann seine Witwe Margaretha,
- 1718 Balthasar Georg Oswald, Unterbader, der Ehefolger,
- 1741 Georg Lederer, Bürgermeister und Posthalter,

- 1752 Andreas Haßold, kaiserl. Posthalter, der Ehefolger,
1761 Johann Michael Haßold, kaiserl. Posthalter und Wirt zur Goldenen Gans,
der Sohn,
1776 seine Witwe,
1780 Johann Steinberger, Postverwalter, der Ehefolger,
1800 Christoph Georg Haßold, Postverwalter, um 5000 Gulden übernommen,
1815. XI. 10. Johann Friedrich Beckh, Kaufmann, erwarb es um 7000 Gulden
aus der Haßoldschen Konkursmasse. Er baute dann 1821 Zöllnertorstraße
12 mit seinen Nebengebäuden
1821 Joh. Fried. Beckh,
b) Zöllnertorstraße 12:
1841. IX. 7. Dr. Valentin Küster, prakt. Arzt, fürstl. Hohenlohischer Rat, kaufte
Haus und 3 Tgw Garten um 15 000 Gulden von Beckh.
1848. V. 6. Karl Stephan Zapf,
1862. IX. 17. Leonhard Müller, Bierbrauer, transferierte das reale Bierbrauerei-
und Branntweinbrennerei-Recht von Haus Zöllnertorstraße 10 auf dieses
Haus.
1868. IV. 9. Johann Michael Stöhr, Bierbrauer,
1868. IX. 12. Thomas Paul Finkler, Bierbrauer,
1881. XI. 8. Michael Leitner und seine Ehefrau Maria Elisabetha, verw. Finkler,
1904 Jakob Kleinlein, Bierbrauereibesitzer und Gastwirt zum Bayer. Löwen.
1905. VI. 2. Johann Reichel, Bierbrauereibesitzer,
1917. XII. 15. die Witwe Margaretha, geb. Egerer,
1918. I. 4. Brauhaus Schwabach,
1923 Vereinigte Blattgoldfabrik Fürth,
1925 Brauhaus Nürnberg.
12a:
1955 Hans Pröll, Eisenhandlung.

2 Aufgabenstellung - Untersuchungsmethodik

Im Rahmen der bevorstehenden Instandsetzungsmaßnahmen am Baudenkmal „Ehemalige Mälzerei“, Nähe Zöllnertorstraße 12 a, Schwabach, wurde eine bauforschungsgeschichtliche und restauratorische Untersuchung gefordert und seitens des Eigentümers beauftragt.

Gegenstand der Untersuchung war es, den Baubestand zu ermitteln und bauhistorisch unter Berücksichtigung der gefügespezifischen Gegebenheiten sowie der vorhandenen Putz- und Farbbefunde zeitlich einzuordnen. Zudem erfolgte eine dendrochronologisch Untersuchung der Holzbauteile.

Die Untersuchung vor Ort fand im Januar - März 2025 statt. Hierbei wurden ca. 70 Putz- und Farbsondierungen erstellt und ausgewertet.

Vorhandene Schadbereiche wurden in die Untersuchung miteinbezogen. Entnommenes Probematerial wurde mikroskopisch untersucht.

Die Sondierungen erfolgten manuell und unter Verwendung geeigneter Freilegewerkzeuge. Die fotografische Dokumentation wurde in digitaler Aufnahmetechnik erstellt.

3 Zusammenfassung der Befundlage

3.1 Dendrochronologische Ergebnislage

Die Auswertung von zehn entnommenen Holzbohrkernen, welche innerhalb des zweigeschossigen Haupthauses, des nordöstlichen Winkelbaues sowie des Anbaues im Südwesten entnommen wurden, belegt übereinstimmend, dass sämtliche Schlagphasen der Holzproben in den Zeitraum des ausgehenden 19. Jahrhunderts (**d 1893 bis d 1895**) datiert werden können, vgl. Anlage dendrochronologischer Bericht, G. Brütting, Institut für Archäologie, Denkmalkunde und & Kunstgeschichte, Abteilung Dendrochronologie der Otto-Friedrich-Universität Bamberg.

3.2 Bauhistorische und restauratorische Ergebnislage

3.2.1 Fassaden

Die ehemalige Mälzerei weist an der südlichen Traufwand (östlicher Bereich) die Überreste einer Vorgängerbebauung, um 1865, auf. Das spätklassizistische, lagerrechte Quadersandsteinmauerwerk ohne Fassadenplastik bindet verzahnt in das gründerzeitliche, weiter westwärts anschließende Sichtziegelmauerwerk der **Hauptbauphase um 1895** ein. Während sich an der Sandsteinumfassungswand von 1865 Fensteröffnungen mit scheidrechtem Sturz nachweisen lassen (die beiden Fensteröffnungen des 1. Obergeschosses wurden nachträglich vermauert; die querformatige

Fensteröffnung des Erdgeschosses wurde reduziert), liegen an dem westlichen geziegelten Fassadenabschnitt des ausgehenden 19. Jahrhunderts durchweg segmentbogige Fensteröffnungen vor. Das dreifach gestufte, im Vergleich zur nördlichen Hofseite deutlich schmuckloser ausgebildete, und sich über die gesamte Gebäudelänge erstreckende Traufgesims ist vollständig in die Bauphase um 1895 zu datieren.

Reste der mittelalterlichen Stadtmauer mit teils zerklüfteten Sandsteinquadern und Zangenlöchern wurden entlang der Südlichen Mauerstraße / Nordfassade bereits 1865 in den baulichen Vorgängerbestand integriert, und im späten 19. Jahrhundert weiter aufwärts bis zum Walmdach mit lagerrechtem Vollziegelmauerwerk ergänzt. Die ursprüngliche Mauerkrone der Stadtmauer ist an der Südostkante und an der Ostfassade der Mälzerei noch gut ablesbar.

Die verbleibenden Fassaden des Hauptgebäudes wurden samt Mansarddachtragwerk und Walmdach an der östlichen Dachseite weitgehend im ausgehenden 19. Jh. (um 1895) in Sichtziegelbauweise mit alternierenden Läufer- und Binderschichten errichtet. Zum Hof hin hat sich ein Kranzugerker in Fachwerkbauweise mit Ladeöffnung und verputzten Ziegelgefachen sowie auskragendem, flachen Satteldach erhalten. Die Nordfassade des Hauptbaues zeigt zur Zöllnertorstraße ein gestaffeltes, dekoratives Ziegeltraufgesims. Die gründerzeitlichen, segmentbogigen Fensteröffnungen und eine Toröffnung sind noch rekonstruierbar im Bestand erhalten. Die beiden mittleren Fensteröffnungen wurden jedoch erheblich abgeändert bzw. mit Errichtung einer neuzeitlichen Toröffnung aufgegeben. Die Anwölber, Keil- und Schlusssteine sowie die Fenstersohlbänke akzentuieren unter Einsatz von Sandwerksteinen die gezielten Fassadenöffnungen. Das Vollziegelmauerwerk fußt auf einer einlagigen Sockelsandsteinlage.

An der Ostseite der Mälzerei Hauptbaues fügt sich nördlich ein zweigeschossiger Backsteinwinkelbau mit Satteldach an, dessen First an die Mansarddachkante des Hauptdaches anschließt. Auch dieser Anbau wurde ebenfalls um 1895 errichtet.

An der Südfassade des Winkelbaus ist das Traufgesims analog zur Westfassade des Hauptbaus schlichter ausgebildet. Dies ist auch dem Umstand geschuldet, dass die dort befindliche Fensteröffnung mit Ladeöffnung im Brüstungsbereich entsprechend höher positioniert ist. Im Erdgeschoss erfolgte mit Einbau eines Schwingtores eine erhebliche Verunklärung des Fassadenabschnittes.

An der Westfassade des Hauptbaues befinden sich in einem erdgeschossigen Sandsteinmauerabschnitt zwei rundbogige, hohe Türöffnungen. Die linke Türöffnung wurde nachträglich verschlossen. Bei diesem Sandsteinrudiment handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um die Überreste der oben angeführten Vorgängerbebauung von 1865. An dem westlichen, querhausartigem Gebäudeabschluss mit Dreiecksgiebel zur Südseite, wurde das in Ziegelbauweise erstellte Traufgesims deckungsgleich mit dem des nordöstlichen Anbaus ausgebildet. Hier findet sich eine segmentbogige Fensteröffnung mit Ziegelentlastungssturz und Sohlbank. Darüber lagert eine ebenfalls segmentbogige, deutlich kleinere Fensteröffnung sowie Kopfplatten für entsprechende Rückverankerungen.

An der südlichen Westfassade schließt ein erdgeschossiger Baukörper mit Satteldach und einem einfacheren Trauf – und Ortganggesims (dito nordöstlicher Anbau) an. Auch dieses Bauwerk entstand um 1895, wie die dendrochronologischen Auswertungen des Dachtragwerks und die formale

Ausbildung des Vollziegelmauerwerks mit seinen teils verschlossenen Fensteröffnungen belegen. Es ist anzunehmen, dass das hier befindliche, aufgehende Quadersandsteinmauerwerk in Zweitverwendung erstellt wurde, zumal sich im Inneren dieses Gebäudeabschnittes keine nachvollziehbaren Indizien für eine Integration älteren Baubestands abzeichnen.

Aufgrund von Baugrundsetzungen wurden die entstandenen Abrisszonen an den Gebäudekanten im 20. Jahrhundert mit Stahlprofilen verklammert. Unterhalb der veränderten, segmentbogigen Fensteröffnung am Südgiebel des Anbaus zeichnet sich ebenfalls eine ausgeprägte Risszone ab. An der Westfassade des Anbaues bestätigt ein eingebrachter Sturzbalken die nachträglich Errichtung einer größeren Toröffnung sowie die Veränderung einer Fensteröffnung im 20. Jahrhundert.

Die teils stumpfen Mauerwerksanschlüsse der beiden Annexbauten zum Hauptbau der Mälzerei resultieren möglicherweise auch aus Planänderungen innerhalb der Hauptbauphase um 1895.



Abb. 16 - Westfassade mit Quadersandsteinmauerwerk, um 1865; Sichtziegelmauer, um 1895



Abb. 17 – Nordfassade mit integrierter Stadtmauer



Abb. 18 - Nordfassade mit integrierter Stadtmauer

Abb. 19 – Teilausschnitt Westfassade mit Stadtmauer-
rudiment





Abb. 20 - Ostfassade



Abb. 21 – Südfassade des nordöstlichen Winkelbaues, um 1895



Abb. 22 – Detailausschnitt
Schmuckgesims im Traufbereich der
Ostfassade, um 1895.



Abb. 23 -
Westfassade, Traufgesims mit
Kranzgerker

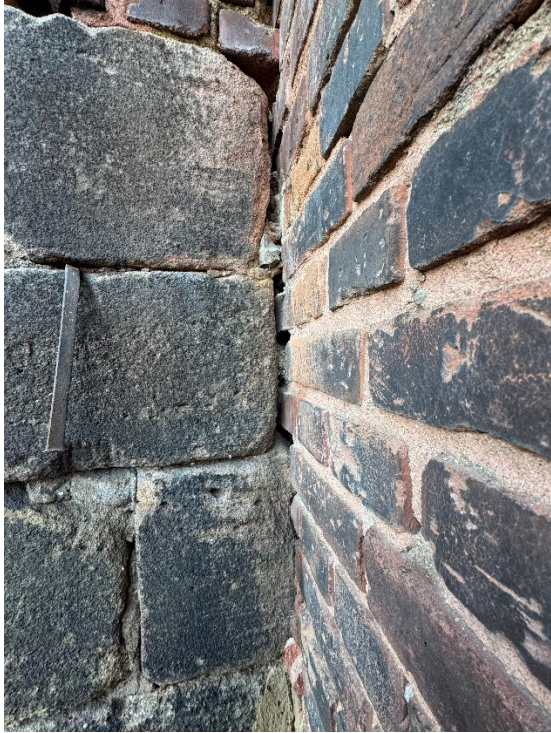


Abb. 24 -Anschlusszone südwestlicher Anbau an das Haupthaus (Abb. rechts).



Abb. 25 – Rundbogige Türöffnung zu Raum 0.2



Abb. 26 -Türleibungsbereich der Rundbogentür, vgl. Abb. 25





Abb. 27 – Westansicht – südlicher Anbau



Abb. 28 – Südansicht Mälzerei mit Anbau, um 1895



Abb. 29 – Südwestansicht der ehem. Mälzerei.



Abb. 30 – Westansicht der ehem. Mälzerei.

3.2.2 Innenbereich

Erdgeschoß

Haupthalle 0.1

Raumdecke

Die nördliche Haupthalle erstreckt sich bis an die Geschosstrennung zum 1. Dachgeschosses. Der Raumabschluss erfolgt hier über eine preussische Kappendecke. Die Ziegelgewölbefelder tragen eine Kalkputzauflage mit grauen, kalkgebundenen Primärfarbfolgen. Die Eisenträger der Decke werden durch einen Unterzug, welcher aus zwei Eisenprofilen besteht, unterstützt. Raummittig befindet sich ein gusseiserner Rundpfeiler mit Basis, Kapitell und Kopfplatte und unterstützt wiederum den Unterzug.

Raumboden

Nördlich schließen an die Außenwand c zwei Granitsteinplattenreihen, Plattenformat: ca. 60 cm x 105 cm, und verfügen im östlichen Bereich über eine Bodenrinnen; weiter südwärts schließen Kalksteinplatten und Klinkerziegelsteinbeläge, Ziegelformat: ca. 27 cm x 13,5 cm, an. Die Beläge sind teilweise mit neuzeitlichem Zementestrich überformt.

Wand d

Vollziegelmauerwerk, um 1895, mit einer segmentbogigen Türöffnung ohne Anschlagfalz und nachträglich eingebrachten Angeln sowie einer kleinen Wandnische. Die einlagige, ca. 15 mm dicke und leicht sandende Kalkputzlage entspricht hinsichtlich Konsistenz und Beschaffenheit dem Kalkfugenmörtel.

Farbnachweis:

01 Hellgrau; 02/03 Grau; 04 Altweiß; 05 Blau; Fassungen 01-05: kalkgebunden; keine Dekorsysteme nachweisbar.

Wand a

Linke Wandhälfte: Vollziegelmauerwerk mit einer segmentbogigen Türöffnung und Putz- und Farbbefund wie an der Südwand. Nachweis von zwei verschraubten, quadratischen, eisernen Kopfplatten.

Rechte Wandhälfte: Ab der rundbogigen Türöffnung mit gefaster Leibungskante, welche in die westliche Raumeinheit führt, setzt Quadersandsteinmauerwerk mit Putz- und Farbfassungsresten ab 1865 ein. Bei diesem Wandabschnitt handelt es sich um das Rudiment der Vorgängerbebauung. Es folgt eine überformende Kalkputzhaut des ausgehenden 19. Jh.

Der Aufzugsschacht wurde als Vollziegelmauerwerk errichtet, 1. Viertel 20. Jh.; Wiederverwendung eines Holztürblattes mit Abdruckzonen von Bandbeschlägen, 2. Hälfte 19. Jh. Farbabfolge: 01 grün; 02 Grün; 03 Grün; 04 Ocker; 01-04: ölgebunden. Die Errichtung des Aufzuges erfolgte um 1925.

Wand b und c

Vollziegelwand, um 1895, mit zugehöriger Kalkputzauflage und punktuellen Adhäsionsschwächen sowie Farbabfolgen, dto. Westwand; eine segmentbogige Türöffnung an Westwand mit raumseitigem Anschlagfalz, das Türblatt fehlt.

Die ehemalige Leibungszone, links, der ehemaligen Toröffnung, um 1895, an der Nordwand hat sich erhalten; die Sturzzone wurde verändert.



Abb. 31 – Haupthalle 0.1 Blick nach Norden



Abb. 32 – Haupthalle 0.1, Aufzugsschacht, um 1925



Abb. 33 – Haupthalle 0.1, Zugangstüre, um 1865



Abb. 33.1 – Gusseiserner Rundpfeiler



Abb. 34 – Haupthalle 01, Westwand a.



Abb. 35 und 36 - Haupthalle 01, Westwand a, Farbfassungsreste um 1865 (Pfeil).



Abb. 37 - Haupthalle 01, Westwand a, Farbfassungsreste, um 1895 (Pfeil).

Nebenraum 0.2

Rauboden

Neuzeitliche Zementstrichüberformung

Raumdecke

Primärer Deckenaufbau, dto. Raum 0.1 - preussische Kappendecke, jedoch ohne Pfeilerstellung. Ausbruchzone in einem gemauerten Gewölbefeld; im unteren Raumbereich zahlreiche Einbringungen von Stahl- und Holzträgern aus verschiedenen Zeitstellungen.

Wand a, b und c

Vollziegelmauerwerk, um 1895, mit zugehöriger Kalkputzauflage und teils ausgeprägten Ablösungstendenzen. Nachweis monochromer altweißer und hellblauer Kalkanstrichsysteme.

Im Eckbereich a/b befindet sich eine Schornsteinstellung, um 1895.

Wand d

Quadersandsteinmauerwerk, um 1865, mit zwei rundbogigen Türöffnungen (die rechte Türöffnung wurde verschlossen) und abgeschrägten Leibungskanten. Kalkputzaustausch um 1895 mit monochromen altweißen und hellblauen Kalkanstrichresten.

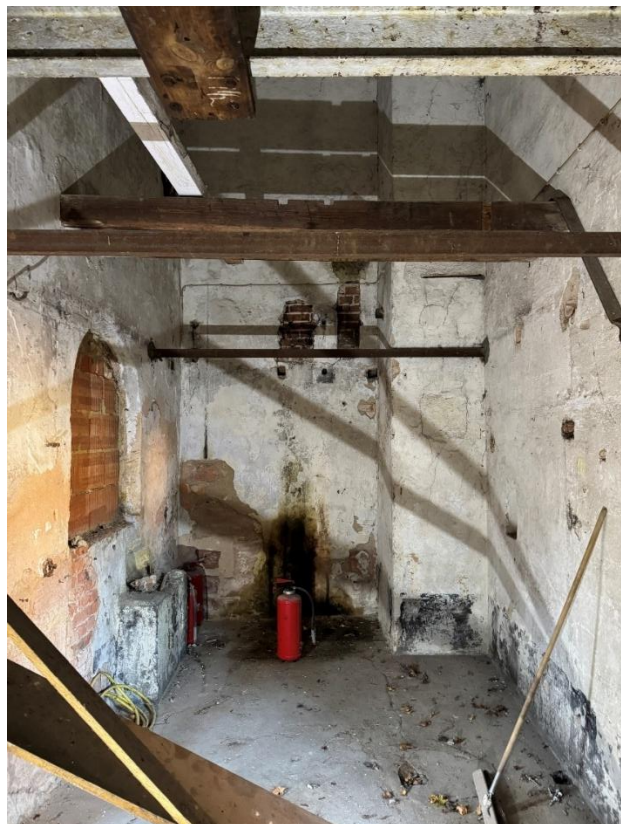


Abb. 38 – Raum 0.2, westliche Raumzone.

Raum 0.3

Raumboden

Raummittig finden sich quadratische, Kalksteinplatten, um 1865, und werden von einem späteren Ziegelboden mit Störungen und zementhaltigen Überformungen umrahmt.

Raumdecke

Kappengewölbe mit geziegelten, flacher gewölbten Deckenfeldern, 1. Viertel 20. Jh., und Belüftungsausschnitten, welche im Raster angeordnet sind. Ein gemauerter Schacht entlang der Wand d, welcher einst die Stahlträger der Unterdecke aufnahm, wurde beseitigt (**statische Sicherung der nun auskragenden Eisenträger erforderlich**).

Wand a

Vollziegelwand, um 1895, mit einer Fensteröffnung in situ und gründerzeitlichem Holzfenster, zweiflügelig mit kippbarem Oberlicht, Baskülverschlußtechnik und Eckwinkelbändern.

Eine Holzaußentür wurde unter Verwendung von diversen Beschlägen des 19. Jh. im 20. Jh. neu gefertigt.

Wand b

Vollziegelwand, 1895, mit zugehörigen, sandenden und teils abgegangenen Kalkputzresten und monochromen Kalkanstrichsystemen.



Abb. 39 – Raum 0.3, östliche Raumzone.

Wand c

Vollziegel- und Quadersandsteinmauerwerk, 19. Jh., mit einer segmentbogigen Türöffnung zu Raum 0.1, um 1895, und nachträglicher Stahlblechtür und scheidrechtem Stahlsturzprofil des 20. Jh. Ein vertikal verschiebbares Wandverschlußblech mit Metallrahmen, Anfang 20. Jh.

Wand d

Vollziegelmauerwerk mit scheidrechter Türöffnung und Stahlstürzen, 1. Viertel 20. Jh.



Abb. 40 - Raum 0.3, westliche Raumzone.

Raum 0.4

Raumboden

Kalksteinplattenbelag, unterschiedlich formatiert, um 1865. Kleinteilige Störungen im Eckbereich a/b, punktuelle Bruchzonen.

Raumdecke

Preussisches Kappengewölbe mit geziegelten Gewölbefelder. Die Eisenträger lasten auf einem Unterzug (bestehend aus einem Eisenprofil), welcher von drei gusseisernen Rundpfeilern mit schlichter Basis und Kapitell im toskanischen Stil mit Kopfplatte unterstützt wird (dto. Raum 0.1); verschraubte Stegbleche am Unterzug. Ein kleinformatiger, hölzerner Belüftungs- oder Schüttschacht durchdringt die Kappendecke im nordwestlichen Bereich.

Wand a

Quadersandsteinmauerwerk, um 1865, mit nachträglich ausgemauertem Brüstungsausmauerung einer ehemaligen Türöffnung. Teils erheblich durchfeuchtete Kalkputzauflagen mit Ablösungstendenzen, und einer weiter rechts befindlichen Fensteröffnung mit einer zweiflügeligen Metallfensterkonstruktion, 1. Hälfte 20. Jh.

Wand b

Sandsteinmauer (ehemalige Stadtmauer) mit vorgestellter Schornsteinlage und Kalkputzaufgabe, um 1895.

Wand c

Quadersandsteinmauerwerk, 1865; eine Türöffnung in situ in Raum 0.2, weiter rechts die Aufzugsschachttüröffnung mit Holztürblatt und Bandbeschlägen (Spolie). Raumseitig zwei weitere Türangeln für eine zweite, innere Türebene mit Anschlagfalz. Im Bereich des Zugangs in die Haupthalle findet sich eine rundbogige Türöffnung, um 1865. Im Abstand von ca. 1,50 m rechts der Türöffnung setzt Vollziegelmauerwerk, um 1895, ein.

Wand d

Vollziegelmauerwerk, um 1895, mit Kalkputzaufgabe. Rechts neben dem Längsunterzug lagert ein Schornstein/Schacht, dto. 2. Hälfte 19. Jh. (Indiz: Kantenfasung mit schildförmigem Auslauf) sowie eine Wandnische.



Abb. 41 - Raum 0.4, nördliche Raumzone.



Abb. 42 und 43 – Raum 0.4, Wand c, Aufzugsanlage, um 1925



Abb. 44 - Raum 0.4, Wand a mit Eisenpfeiler und Kapitell sowie verschraubtem Winkelprofil.

Lagerraum 0.5

Rauboden

Neuzeitliche Zementestrichüberformung

Zwei Granitstufen, 19. Jh., im Bereich des Zuganges in Raum 0.4.

Raumdecke:

Holzbalkendecke, gesägte Nadelhölzer, mit altweißen Kalkanstrichen, d 1895, welche auf zwei Unterzügen auflagen. Die Unterzüge binden in die jeweiligen Wände b und d ein. Auf den Deckenbalken lagern die Bodenbohlen des 1. Obergeschosses. Nachweis eines Streichbalkenabschnittes im Bereich des Deckenbalkens westlich des Schornsteins zur Auflagerverbesserung.

Wand a

Eine Türöffnung mit geschrägter Leibungskante, um 1865, hier jedoch mit Kalkputzauflage, um 1895.

Wand c

Vollziegelmauerwerk mit vorgestellter Schornsteinlage, um 1895. Links eine neuzeitlich vermauerte Türöffnung. Im Eckbereich b/c und im weiteren Wandverlauf punktueller Einsatz von Quadersandsteinen. Rechts des Schornsteins eine verschlossene Türöffnung und vereinzelter Einsatz von Sandwerksteinen, Fragmente um 1865.



Abb. 45 – Raum 0.5 mit Zugangsstiege in das 1. Obergeschoß und Einhausung des Kellerabgangs.

Wand d

Neuzeitliche Toröffnung mit Schwingtor; oberhalb des Sturzes zeichnet sich ein segmentbogiger Sturz der gründerzeitlichen Toröffnung ab. Weiter rechts setzt Vollziegelmauerwerk, um 1895, mit zugehöriger Kalkputzauflage hellgrauen und altweißen Kalkanstrichsystemen ein. Segmentbogige Türöffnung in situ, um 1895, welche in Raum 0.1 führt. Die gestemmte Wangentreppe mit eingeschobenen Trittstufen und Handlauf, um 1865, wurde zweitverwendet. Die Antrittsstufe wurde nachgearbeitet.



Abb. 46 - Raum 0.5, Wand b;
Stadtmauerrudiment mit Ziegel-
vorsatzschale, um 1895.



Abb. 47 und 48 - Raum 0.5; Wand b
Fensteröffnung mit Holzläden, um 1865.



Abb. 49 - Raum 0.5, Wand d mit Zugangsöffnung
In Haupthalle, um 1895.

Raum 0.6

Dachkonstruktion

Sparrendach mit einer gründerzeitlichen Rofenlage im Mittelbereich und Firstpfette, um 1895; ansonsten erfolgten weitgehend neuzeitliche Holzauswechslungen.

Raumboden

Klinkerboden, um 1895, mit zementhaltigen Überformungen

Wand a

Nachträglich im 20. Jh. nahezu vollständig erstellter Wandverband – ursprünglich Vollziegelmauerwerk, um 1895.

Wand b

Vollziegelwand, um 1895, mit einer Wandöffnung und Blechtüre oberhalb der Türöffnung zu Raum 0.3, welche Einblick in die primäre Deckenkonstruktion (preussische Kappendecke, um 1895) mit kreisrunden Belüftungs-/Warmluftausschnitten gibt.



Abb. 50 – Raum 0.6, südöstliche Raumzone

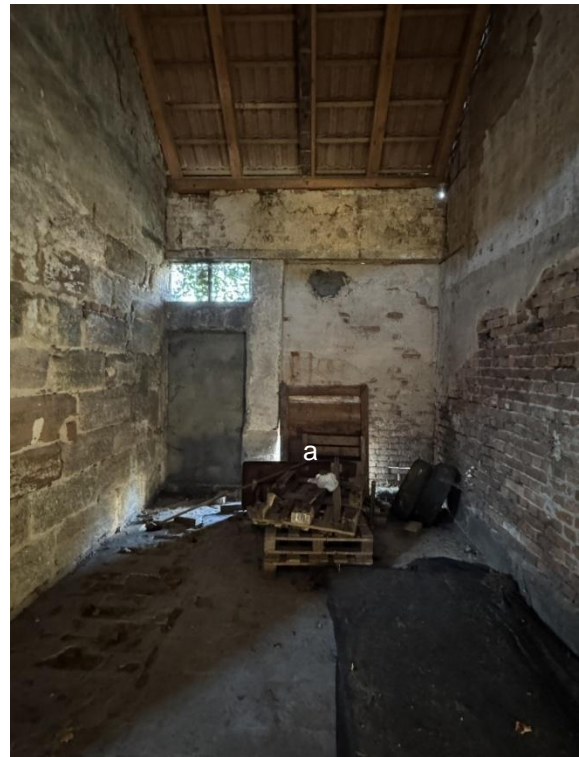


Abb. 51 - Raum 0.6, Wand a

Wand c und d

Quadersandsteinmauerwerk (Vorgängerbau oder zweitverwendet) und Vollziegelmauerwerk, um 1895; Teilweise wurden unmittelbar auf der Sandsteinoberfläche hellgraue, kalkgebundene Farbreste des 19. Jh. ermittelt. An Wand d eine segmentbogige Türöffnung zu Raum 0.7 mit raumseitigem Anschlagfalz und zwei Türangeln des 19. Jh.

An Wand d finden sich im Bereich der Sandsteinlagerfugen vereinzelte Ziegeleinlagen sowie Ziegel- und Kalksteinzwicker in den verbleibenden Fugenzonen.



Abb. 52 - Raum 0.6, Wand b

Raum 0.7

Raumboden

Kalkstein- und Sandsteinplattenboden des 19. Jh. im ungeordneten Verband (ggfs. in Zweitverwendung).

Raumdecke

Offenes Dachtragwerk mit geringfügigem Bestand an Rofen und Pfetten des ausgehenden 19. Jh.

Wand a bis d

Im den unteren Wandbereichen: Quadersandsteinmauerwerk in unterschiedlichen Anteilen mit ergänzenden, darüber befindlichen Vollziegelstrukturen und schollenartiger Kalkputzauflage sowie zugehörigen Kalkfarbfragmenten des 19. Jh.; ausgeprägter Setzungsriss oberhalb der Verbindungstüre zu Raum 0.6; Eckverklammerung im Bereich Wand a/b.

An Wand c hat sich ein gründerzeitliches Holzfensterelement, um 1895, erhalten, an Wand d findet sich ein zweiflügeliges Holzfensterelement, 1. Viertel 20. Jh.



Abb. 53 - Raum 0.7, Wand c

1. Obergeschoß

Der Lagerraum im 1. Obergeschoß wird über eine Holzstiege mit eingeschobenen Trittstufen und profiliertem Handlauf ohne Geländerfüllstäben, um 1865, vom Erdgeschoss aus erschlossen. Die geradläufige Wangentreppe mit vollwandigem Krümmling wurde in Zweitverwendung verbaut.

Die seitliche Brettabstellung des Treppenaufganges im 1. Obergeschoß und die gebohlte Zugangstür wurden ebenfalls erst in der 1. Hälfte des 20. Jh. errichtet. Am Türblatt finden sich zweitverwendete Beschläge des frühen 19. Jh.

An gleicher Lage findet sich die formal übereinstimmende, geradläufige Treppenanlage zur Erschließung des 1. Dachgeschosses.

Rauboden

Im Haupthaus liegt eine Zementestrichlage des 20. Jh. vor, im Bereich des östlichen Winkelbaues ein leicht erhöht angeordneter Bohlenboden des späten 19. Jh.

Raumdecke

Die gesägten Holzdeckenbalken lasten auf zwei Holzunterzügen ab. Die Unterzüge sind mittels Schlaudern im Auflagerbereich an den Außenwänden b und d des Hauptbaues gesichert. Holzbinnenstützen mit gegenläufigen Kopfbändern reduzieren die Spannweiten des Unterzuges. Das Decken- und Raumtragwerk entstand um 1895.

Raumwände

Wand a

Quadersandsteinmauerwerk, um 1865 sowie weiter südwärts Vollziegelmauerwerk, um 1895 mit zugehöriger Kalkputzhaut des späten 19. Jh.

Wand b

Quadersandsteinmauerwerk (Rudimente der Stadtmauer und bauliche Reste der Vorgängerbebauung, 1865, sowie Vollziegelmauerwerk, um 1895, mit rötlicher Kalkputzaufgabe und überwiegend grauen und altweißen Kalkanstrichfolgen sowie einer weiteren, überformenden, brüchigen Kalkputzhaut infolge ausgeprägter Adhäsionsschwächen. Deutlicher Abriss im Eckbereich b/c des Winkelbaues.

Der Wand b im Bereich des Hauptbaues ist ein gemauerter Schornstein des ausgehenden 19. Jh. vorgestellt.

Erhalt von zwei zweiflügeligen Holzfensterelementen mit Oberlicht und Binnensprossungen; aufgesetzte Eckwinkelbänder und Baskülverschlusstechnik.

Wand c und d

Vollziegelmauerwerk, um 1895, mit rötlicher Kalkputzaufgabe und überwiegend grauen und altweißen Kalkanstrichfolgen sowie einer weiteren, überformenden Kalkputzhaut. Der Wand ist ein gemauerter Schornstein des ausgehenden 19. Jh. vorgestellt.

An Wand d hat sich ein Fensterelement, dto. Wand b, 1895, erhalten, hier jedoch zusätzlich mit zugehörigen, zweiflügeligen Holzläden im Brüstungsbereich.



Abb. 54 – Aufgangsstiege von Raum 0.5 in das 1. OG



Abb. 55 – Treppenaustritt, Krümmling, um 1865



Abb. 56 – 1. Obergeschoss, westliche Lagerhalle, Blick nach Süden, um 1895



Abb. 57 - 1. Obergeschoss, westliche Lagerhalle, Blick in östlichen Winkelbau



Abb. 58 - 60
Wand b, erhaltenes zweiflügeliges Holz-
Fensterelement mit kippbarem Oberlicht,
1895, samt zugehörigen Beschlägen.





Abb. 61 - 63

Treppenanlage, 19. Jh., gestemmte Wangenkonstruktion mit vollwandigem Krümmeling, eingeschobenen Eichtrittstufen mit vorderseitiger Ausrundung und schrägem Kantenabschluss.



1. Dachgeschoß (Mansarde) und Spitzboden

Das Dachtragwerk des Haupthauses (Mansarddach) entstand einheitlich in der Hauptbauphase um 1895. Die Rofen sind auf die Kehlbalken des liegenden Stuhles aufgesattelt, und somit lagegleich positioniert. Die Kehlbalken selbst sind lediglich mit den beiden Stuhlrähmen verkämmt. Die Stuhlrähme werden von den liegenden Stuhlstützen mit Windstreben aufgenommen. Die Stuhlsäulen und gegenläufigen Windstreben sind im Fußbereich in ein Fünfkantschwellholz gezapft. Die Rofen hingegen sind auf dem Schwellbalken aufgesattelt. Der Schwellbalken nimmt hierbei die Funktion einer Fusspfette ein.

Die Binnentragkonstruktion des Daches besteht aus drei stehenden Pfostenreihen mit Kopfbändern in Längsrichtung. Die Tragachse der jeweiligen Pfostenstellungen verläuft wie die zugehörigen Unterzüge in Nordsüd-Richtung. Die Pfosten tragen die Unterzüge, auf denen wiederum die Kehlbalken lagern. Die Stützen der Mittelreihe verfügen darüber hinaus über Kopfbänder in Quer- und Längsrichtung. Die Unterzüge sind teilweise gestossen und mit Flacheisenverbindern gesichert. Im Bereich der Außenwände b und d lasten die Unterzüge auf vorgestellten Randpfosten mit Kopfbändern ab.

In Ebene der Kehlbalken finden sich zudem zahlreiche Auswechslungen für Lade und Schüttöffnungen sowie verschiedene Seilrollen und mälzereispezifische Zugvorrichtungen, u.a. auch eine handbetriebene Seilwinde.

Die hölzernen Verschlussläden des gründerzeitlichen Kranzugerkers sind mit Bandbeschlägen aus verschiedenen Zeitstellungen versehen (Spolien).

Die Bodenbohlen, um 1895, wurden teils ausgebessert und ist partiell vermorscht.

An der südlichen, gründerzeitlichen Vollziegelwand d und der östlichen Dachseite haben sich im Bodenanschluß Holzbrettstreifen erhalten, welche als Abschottungen für das zu trocknende Malzgut (Darrboden) dienten. An dieser Wand d hat sich auch ein Metallsprossenfenster des frühen 20. Jh. erhalten.

In der südwestlichen Dachzone wurde im 1. Viertel des 20. Jh. Ein zweigeschossiger Trockenraum mit zwei zum übrigen Dachraum von 1895 höhenversetzten Bodenebenen geschaffen. Die Böden sind mit perforierten Blechen versehen, welche auf Eisenbahnschienen lagern. Im unteren Raum hat sich eine maschinenbetriebene Welle mit Metallwendelblättern erhalten. An der Nordwand der Darrkammern befinden sich zwei übereinander angeordnete Zugangsöffnungen mit Metalltüren. Die Zugänge werden vom Dachraum aus über schlichte Balkenstiegen und Zwischenpodesten angedient. Das ursprünglich gemauerte muldenartige Gewölbe der oberen Raumeinheit fehlt vollständig (der Einsturz erfolgte ggfs. durch eine Gasexplosion?, vgl. Feststellung des BLfD vom 04.07.2008). Die freiliegenden Mauerzugstangen sind noch erkennbar.

Im südwestlichen Dachraum zeichnen sich vereinzelt verrottete Dachrofen ab.

Die Außenwand b wurde 1895 als lagerrechtes Vollziegelmauerwerk mit zwei Fensteröffnungen in situ errichtet. Die zugehörigen zweiflügeligen Holzfenster mit kippbarem Oberlicht, dto. 1. Dachgeschoss, haben sich erhalten.

Der Spitzboden wird über eine einfache Dachstiege erschlossen. Die Rofen des 1. Dachgeschosses erstrecken sich bis ca. 1,00 m über die Bodenebene des Spitzbodens und sind an jeder Dachseite in eine Pfette eingezapft, während die flacher geneigten Rofen des Spitzbodens auf die o.a. Pfetten aufgesattelt sind. In regelmäßigen Abständen sind die Rofen der beiden Dachseiten mit Holzzangen verschraubt und wurden dazwischen befindliche Abstreben ausgesteift. Die Firstausbildung erfolgt mittels Scherzapfenverbindungen.

Mit dem nachträglichen Einbau der Darrkammern wurde das Dachtragwerk des Spitzbodens im südwestlichen Bereich ausgeschnitten.

Die Bodenbohlen des Spitzbodens, 19. und 20. Jh., sind teils vermorscht und durchgebrochen.



Abb. 64 – Nördlicher Dachraum mit drei Binnenstützenachsen, um 1895.



Abb. 65 – Blick in den nordöstlichen Winkelbau



Abb. 66 – Blick in den südlichen Dachraum des Hauptbaues.



Abb. 67 – Seilwinde für den Aufzugserker



Abb. 68 – Nördliche Abseite des Kranzugerkers



Abb. 69 – Knotenpunkt im Bereich des Kranzugerkers.



Abb. 70 – Ehemalige Lambris, 19. Jh. in Zweitverwendung.



Abb. 71 – Südwestlicher Darrraum mit fehlendem Gewölbeabschluss und freiliegenden Zugstangen.



Abb. 72 – Blick in den östlichen Spitzboden.



Abb. 73 - Blick in den westlichen Spitzboden.

Kellergeschoß



Abb. 74 – Kellerabgang, Raum 0.5, gewendelte
Granitsteinstufen



Abb. 75 – Zugangssituation in den westlichen Gewölbekeller mit Verbindungsgang
in den östlichen Kellerraum, um 1865.



Abb. 76 – Westlicher Kellerraum mit Quadersandsteinwänden und geziegeltem Flachtonnengewölbe; Blick nach Süden.



Abb. 77 - Westlicher Kellerraum mit Quadersandsteinwänden und geziegeltem Flachtonnengewölbe und Zugangsöffnung in das nördliche Felsenkellersystem.

Abb. 78 - Zugangsöffnung mit korrodiertem Verschlussbügel, Mitte 19. Jh.



Abb. 79 - Zugangsöffnung in das nördliche Felsenkellersystem.



Nördliches Kellersystem außerhalb des Grundstückareals der Mälzerei





4 Restauratorisches Behandlungskonzept

Grundlage der Behandlungsvorschläge stellen die gewonnenen Untersuchungsergebnisse dar. Die Einzelmaßnahmen werden im Vorfeld behördlich abgestimmt. Hierzu werden zur Beurteilung entsprechende Musterflächen angelegt.

Grundsätzliche Vorgehensweise

Behutsame Abnahme vorhandener neuzeitlichen Bekleidungen / Abhängungen.

Die geschädigten, konstruktiven Holzbauteile werden zimmermäßig mit dem Ziel des größtmöglichen Substanzerhaltes gem. statischem Konzept und behördlicher Freigabe ergänzt bzw. gesichert.

Sämtliche Ergänzungsmaßnahmen im Bereich der historischen Wand- und Deckenschalen (Kalkputze, Kalkglätten, Holzbeläge und -verkleidungen) werden grundsätzlich in materialgleicher Art und Weise wie die Bestandswerkstoffe des 19. Jh. vorgenommen, u.a. um einen ausreichend homogenen, kapillar wirksamen Schichtenaufbau zu gewährleisten. Somit werden auch deutliche Unebenheiten, Hohlstellen, offene Fugen oder Fehlstellen analog der historischen Bestandswerkstoffe ergänzt.

Rissgeschädigte Putzzonen werden ggf. im Injektionsverfahren stabilisiert.

Zementöse oder gipshaltige Putzplomben des 20. Jh. werden vorsichtig entfernt.

Sämtliche Wandoberflächen werden von organischen Materialresten befreit, um ausreichend absorptionsfähige Oberflächen zu schaffen. Hierbei sollten Primärdokumente (kalk- bzw. kalkkaseingebundenen Anstriche) in situ belassen werden.

Entsprechende Referenzflächen werden festgelegt.

Befundsicherung - Wandfarbfassungen

Im Falle einer Farbüberformung der Raumschalen sollten festzulegende Farbbefunde im Vorfeld mit Japanpapier (Trennlage) geschützt und ggfs. mit mineralischen Injektionen gesichert werden. Der Erhalt der künstlerische Wandfarbgestaltung in der Haupthalle 0.1 wird empfohlen.

Die Kalkputz und -anstrichsysteme des 19. Jh. sollten in situ erhalten werden.

Putz- und Farbbehandlung

Neuzeitliche zementöse oder gipshaltige Putzplomben und Überformungen des 20. Jh. sind vorsichtig auszulösen.

Sämtliche Wandoberflächen sollten von organischen Materialresten (Leim- und Dispersionsfarben) befreit werden, um ausreichend absorptionsfähige Oberflächen zu schaffen. Hierbei ist aus denkmalpflegerischer Sicht darauf zu achten, die erhaltenen Primärdokumente (kalk- bzw. kalkkaseingebundenen Anstriche) in situ zu belassen.

Sämtliche Ergänzungsmaßnahmen im Bereich der historischen Wand- und Deckenschalen (Kalkputze, Kalkglätten) werden grundsätzlich in materialgleicher Art und Weise wie die Bestandswerkstoffe des 19. Jh. vorgenommen, u.a. um einen ausreichend homogenen, kapillar wirksamen Schichtenaufbau zu gewährleisten. Somit sind auch deutliche Unebenheiten, Hohlstellen, offene Fugen oder Fehlstellen analog der historischen Bestandswerkstoffe zu ergänzen.

Rissgeschädigte Putzzonen sind ggf. im Injektionsverfahren zu stabilisieren.

Eine manuelle, behutsame Abnahme neuzeitlicher Putzüberformungen sollte unter Erhalt der Kalkputzlagen des frühen 19. Jh. samt seiner kalkgebundenen Anstrichsysteme erfolgen.

Kontrollierte, substanzschonende Oberflächenreinigung im trockenen Verfahren.

Konsolidierung und Verfüllung der partiell freigelegten Risszonen mit Luftkalkmörtel.

Kontrollierte, partielle Abnahme morbider, nicht mehr tragfähiger Putzzonen nach behördlicher Abstimmung.

Niveaugleiche Luftkalkputzergänzung gem. Zusammensetzung der historischen Bestandspütze.

Mineralische, diffusionsfähige Verschlämmung / Überformung der Wandoberflächen mittels Kalkglätte.

Silikat- oder Kalkfarbbeschichtung mit geringfügiger Vergütung im Bürstenverfahren; Farbtönungen u.a. nach Befund.

Hierbei werden auch entsprechende Putz- und Farbmusterflächen zur weiteren Beurteilung und behördlichen Freigabe angelegt.

Holzbauteile

Die geschädigten, konstruktiven Holzbauteile werden zimmermäßig mit dem Ziel des größtmöglichen Substanzerhalts gem. statischem Konzept und behördlicher Freigabe instandgesetzt und ergänzt.

Manuelle Reinigung der Holzbauteile. Eine vollständige Entfernung der historischen Anstriche auf den Holzbauteilen im Innenbereich ist nicht erforderlich.

Fachgerechte Holzergänzungen beschränken sich auf die geschädigten Holzzonen.

Ausspannungen von Rißzonen erfolgen mit artgleichen, trockenen Holzleisten bzw.-keilen. Feine, im Holz auslaufende Risse müssen nicht verschlossen werden, sondern können grundiert und mit Farbe verfüllt werden.

Es erfolgt kein Einsatz von dauerelastischen Dichtstoffen.

Es sollten lediglich lose Farbschollen z.B. mittels einer Ziehklinge in Faserrichtung der Holzbauteile bis zur Herstellung eines tragfähigen Farbgrundes behutsam abgenommen werden.

Die Farbüberformung der holzsichtigen Bauteile im Innenbereich sollte in Kalk- oder Kalkkaseintechnik im deckenden Bürstenanstrichverfahren erfolgen.

Beschichtung im Anstrichverfahren für Holzbauteile im Außenbereich; Produkt: pigmentierte Leinölfarbe, Farbtonung nach Befund.

Auf den Einsatz von wasserverdünnbaren, organisch vergüteten Holzfarben (Acryl-lacke/Acryllasuren) ist grundsätzlich zu verzichten.

Dokumentation der Restaurierungsarbeiten

Auflistung aller verwendeten Materialien mit Angabe der Bezugsquellen.

Nürnberg, 12.03.2025

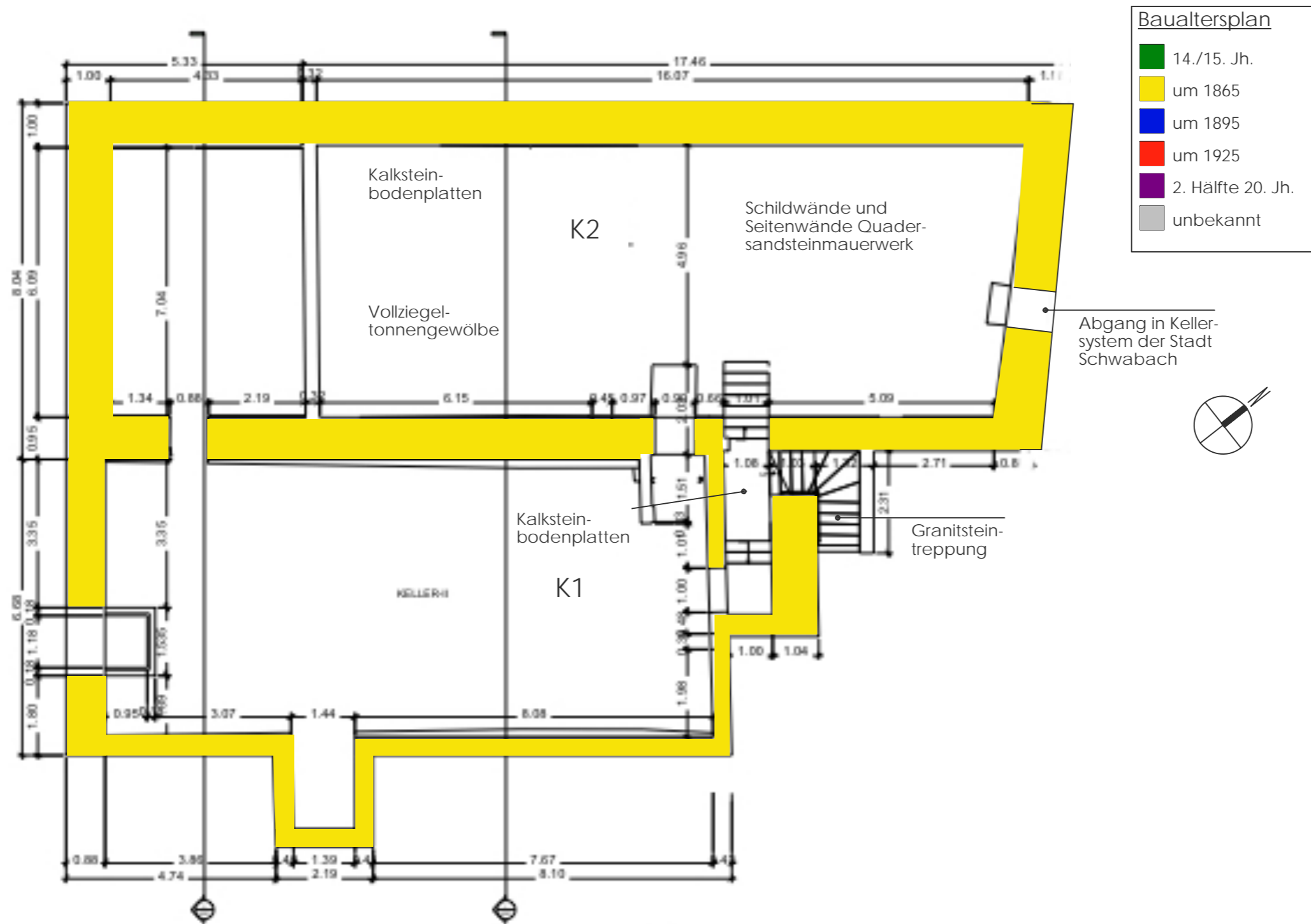
Gez. Holger Schatz

Dipl.-Ing. (Hochbau) und Restaurator

Baualtersplan

Goldschlägerhof Schwabach

Zöllnertorstraße 12 a, Schwabach - ehemalige Mälzerei



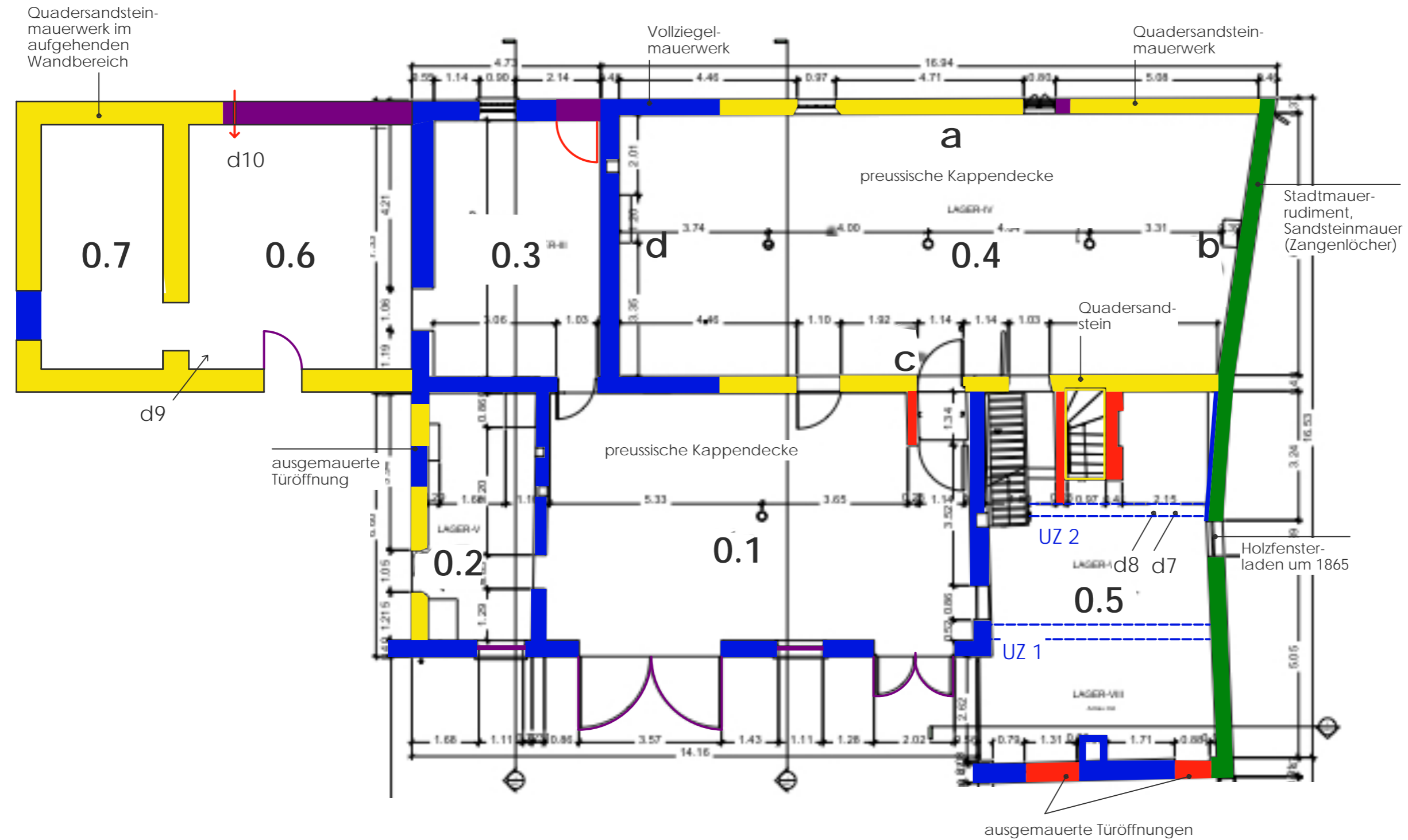
schatzd o k u

holger schatz dipl. ing. (fh)
thorner Straße 22 d - 90491 nürnberg
fon: 0911 - 780. 99. 70 fax: 0911 - 780. 99. 71
mail: holger@schatz-doku.de

Baualtersplan

Goldschlägerhof Schwabach

Zöllnertorstraße 12 a, Schwabach - ehemalige Mälzerei

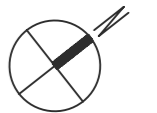
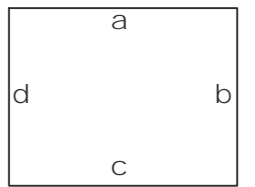


ERDGESCHOSS

Baualtersplan

- 14./15. Jh.
- um 1865
- um 1895
- um 1925
- 2. Hälfte 20. Jh.
- unbekannt

Wandabfolge



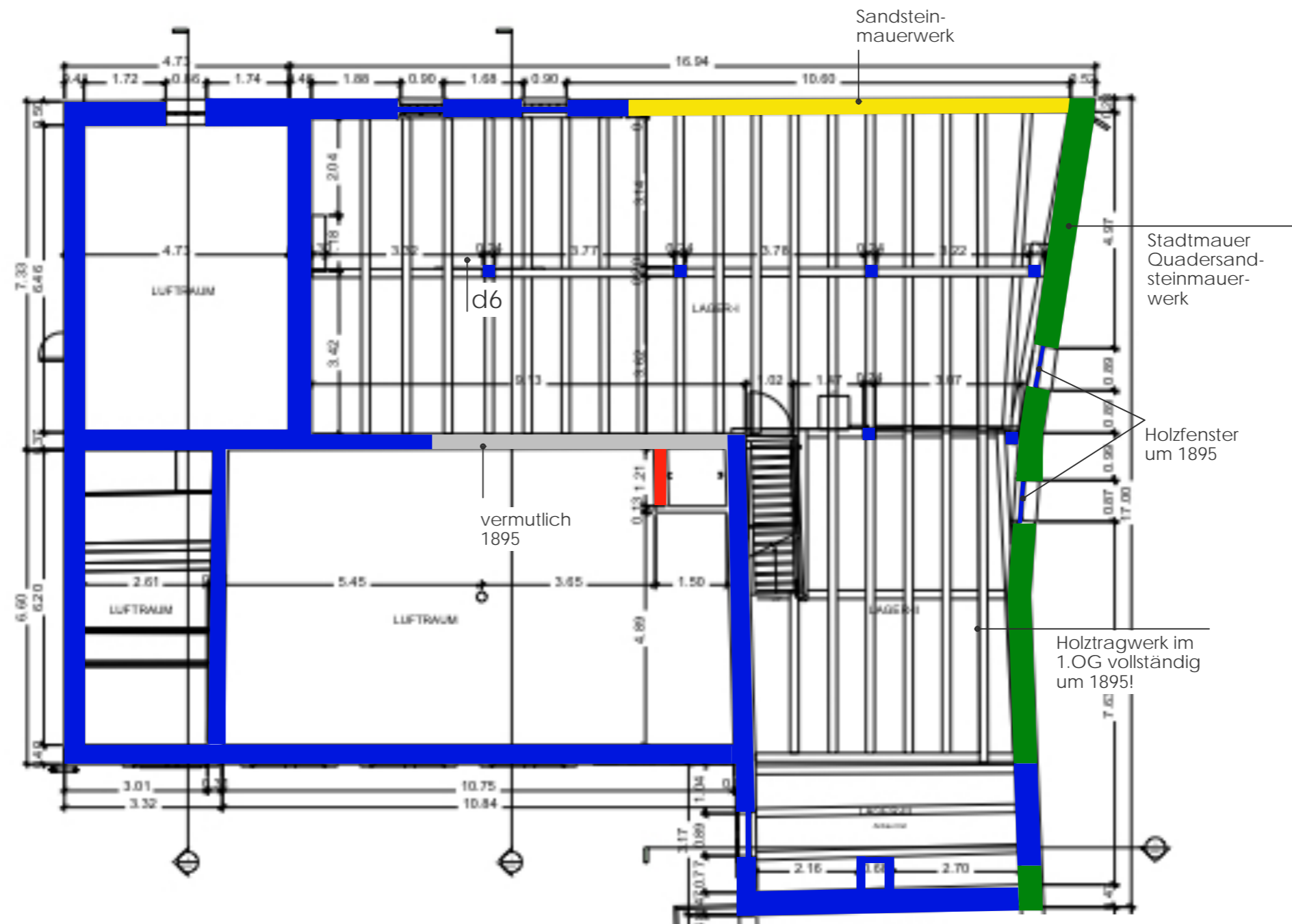
schatzd o k u

holger schatz dipl. ing. (fh)
 thorer Straße 22 d - 90491 nürnberg
 fon: 0911 - 780. 99. 70 fax: 0911 - 780. 99. 71
 mail: holger@schatz-doku.de

Baualtersplan

Goldschlägerhof Schwabach

Zöllnertorstraße 12 a, Schwabach - ehemalige Mälzerei



Baualtersplan

- 14./15. Jh.
- um 1865
- um 1895
- um 1925
- 2. Hälfte 20. Jh.
- unbekannt



1. OBERGESCHOSS

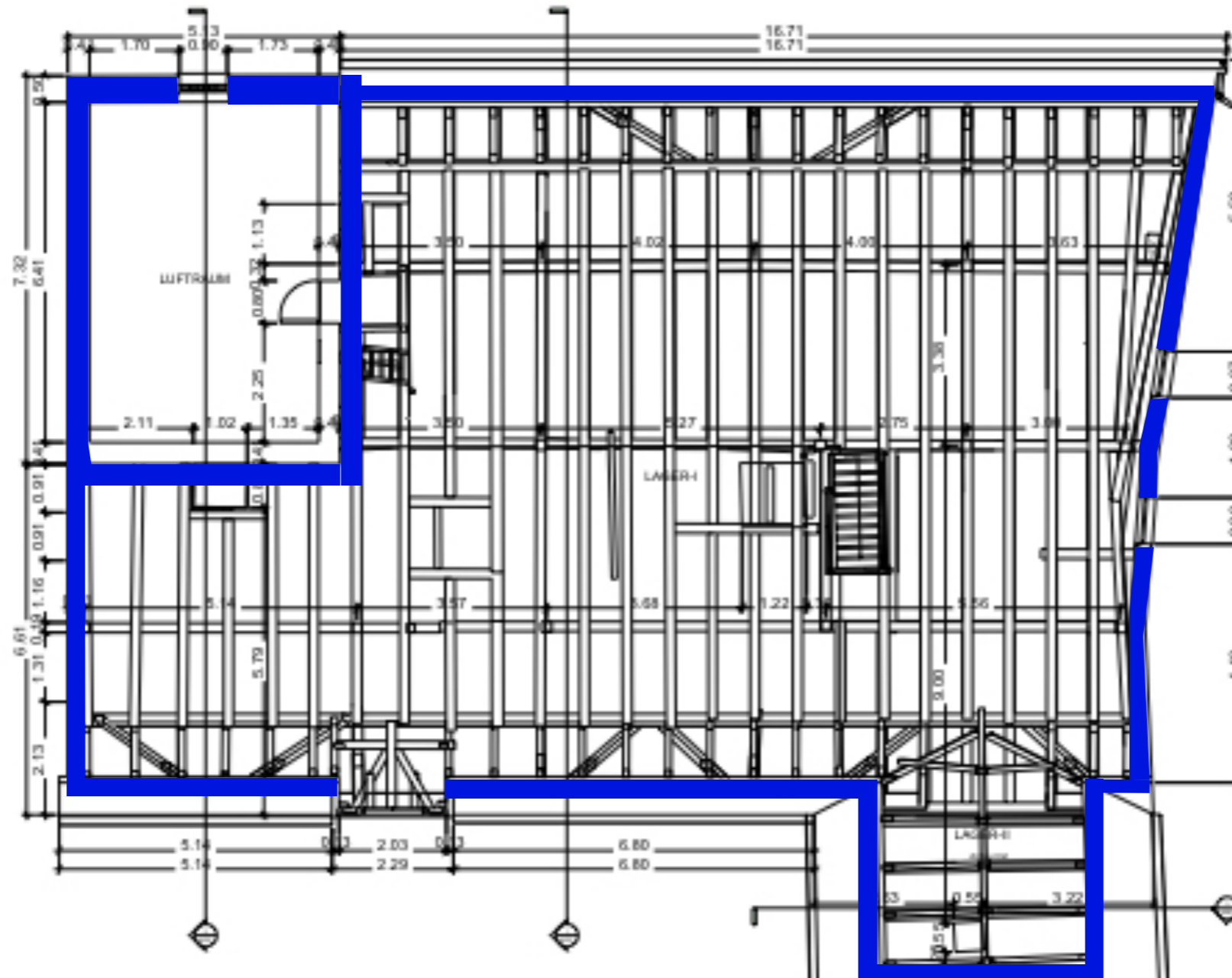
schatzd o k u

holger schatz dipl. ing. (fh)
thorner Straße 22 d - 90491 nürnberg
fon: 0911 - 780. 99. 70 fax: 0911 - 780. 99. 71
mail: holger@schatz-doku.de

Baualtersplan

Goldschlägerhof Schwabach

Zöllnertorstraße 12 a, Schwabach - ehemalige Mälzerei



1. DACHGESCHOSS

Baualtersplan

- 14./15. Jh.
- um 1865
- um 1895
- um 1925
- 2. Hälfte 20. Jh.
- unbekannt



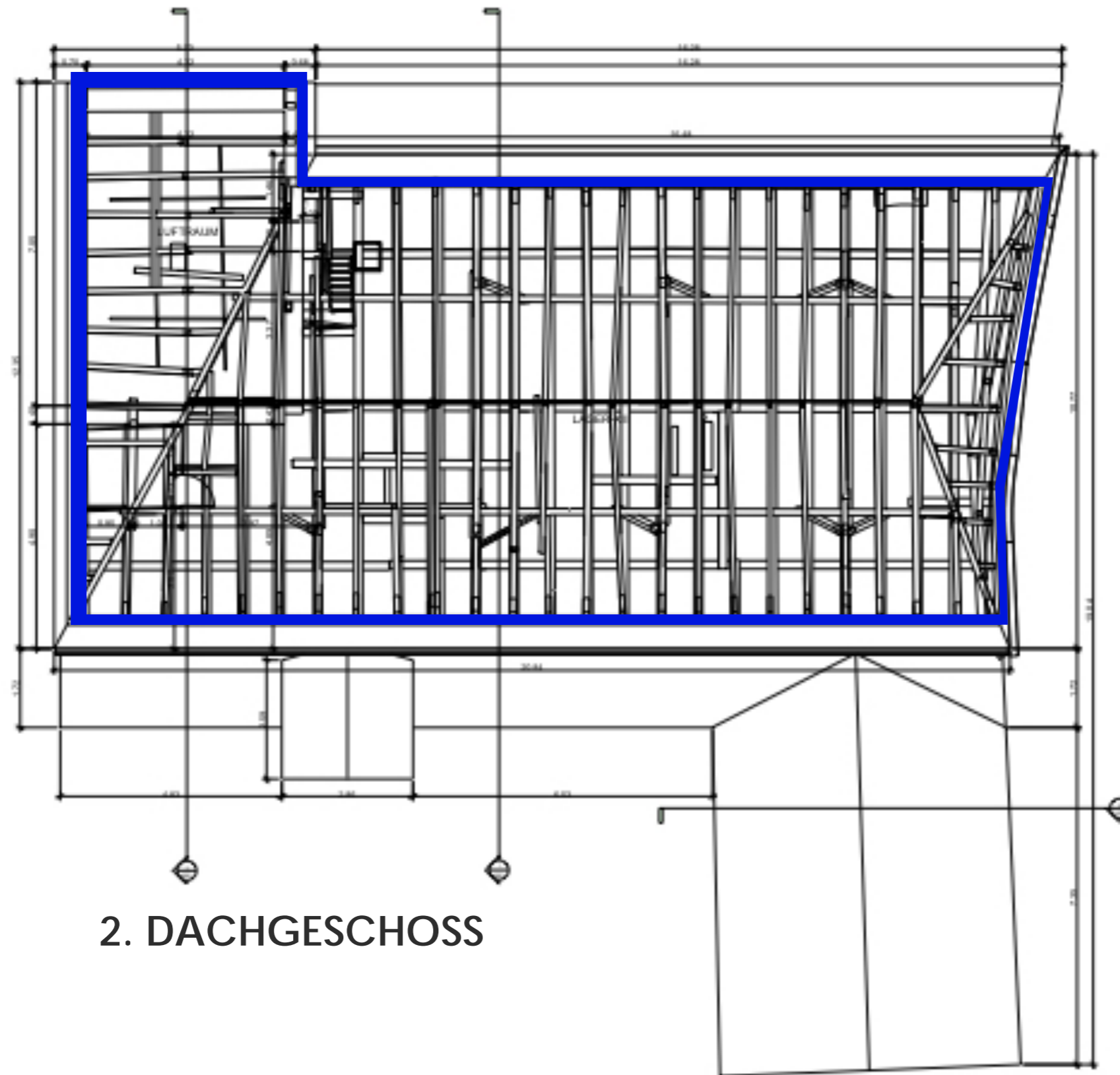
schatzd o k u

holger schatz dipl. ing. (fh)
thorner Straße 22 d - 90491 nürnberg
fon: 0911 - 780. 99. 70 fax: 0911 - 780. 99. 71
mail: holger@schatz-doku.de

Bualtersplan

Goldschlägerhof Schwabach

Zöllnertorstraße 12 a, Schwabach - ehemalige Mälzerei



2. DACHGESCHOSS

Bualtersplan

- 14./15. Jh.
- um 1865
- um 1895
- um 1925
- 2. Hälfte 20. Jh.
- unbekannt



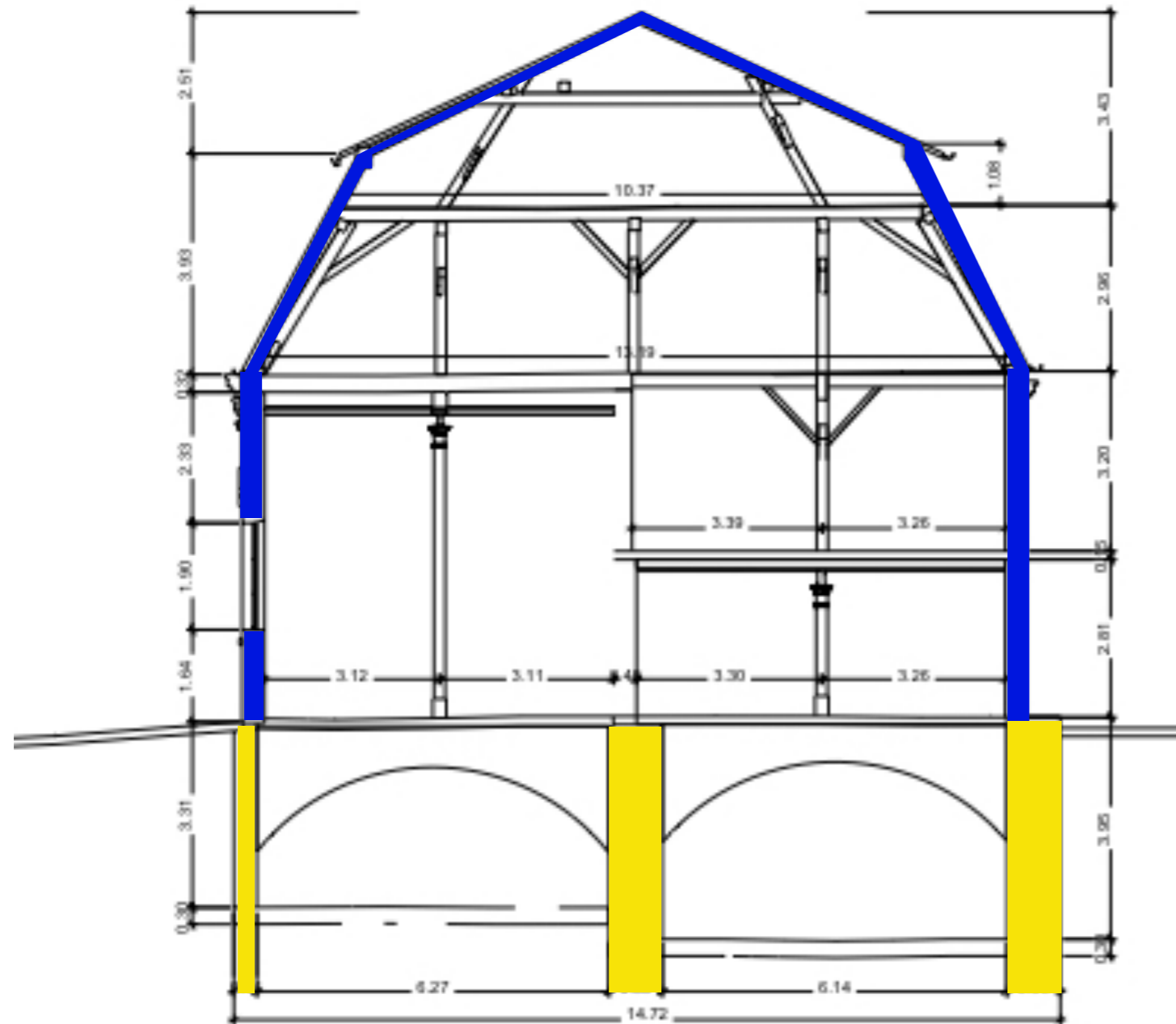
schatzd o k u

holger schatz dipl. ing. (fh)
thorner Straße 22 d - 90491 nürnberg
fon: 0911 - 780. 99. 70 fax: 0911 - 780. 99. 71
mail: holger@schatz-doku.de

Baualtersplan

Goldschlägerhof Schwabach

Zöllnertorstraße 12 a, Schwabach - ehemalige Mälzerei



Baualtersplan

- 14./15. Jh.
- um 1865
- um 1895
- um 1925
- 2. Hälfte 20. Jh.
- unbekannt

SCHNITT

schatzd o k u

holger schatz dipl. ing. (fh)
thorner Straße 22 d - 90491 nürnberg
fon: 0911 - 780. 99. 70 fax: 0911 - 780. 99. 71
mail: holger@schatz-doku.de

Südliche Mauerstraße 7b, Schwabach, Kelleranlage - 1. Untergeschoss

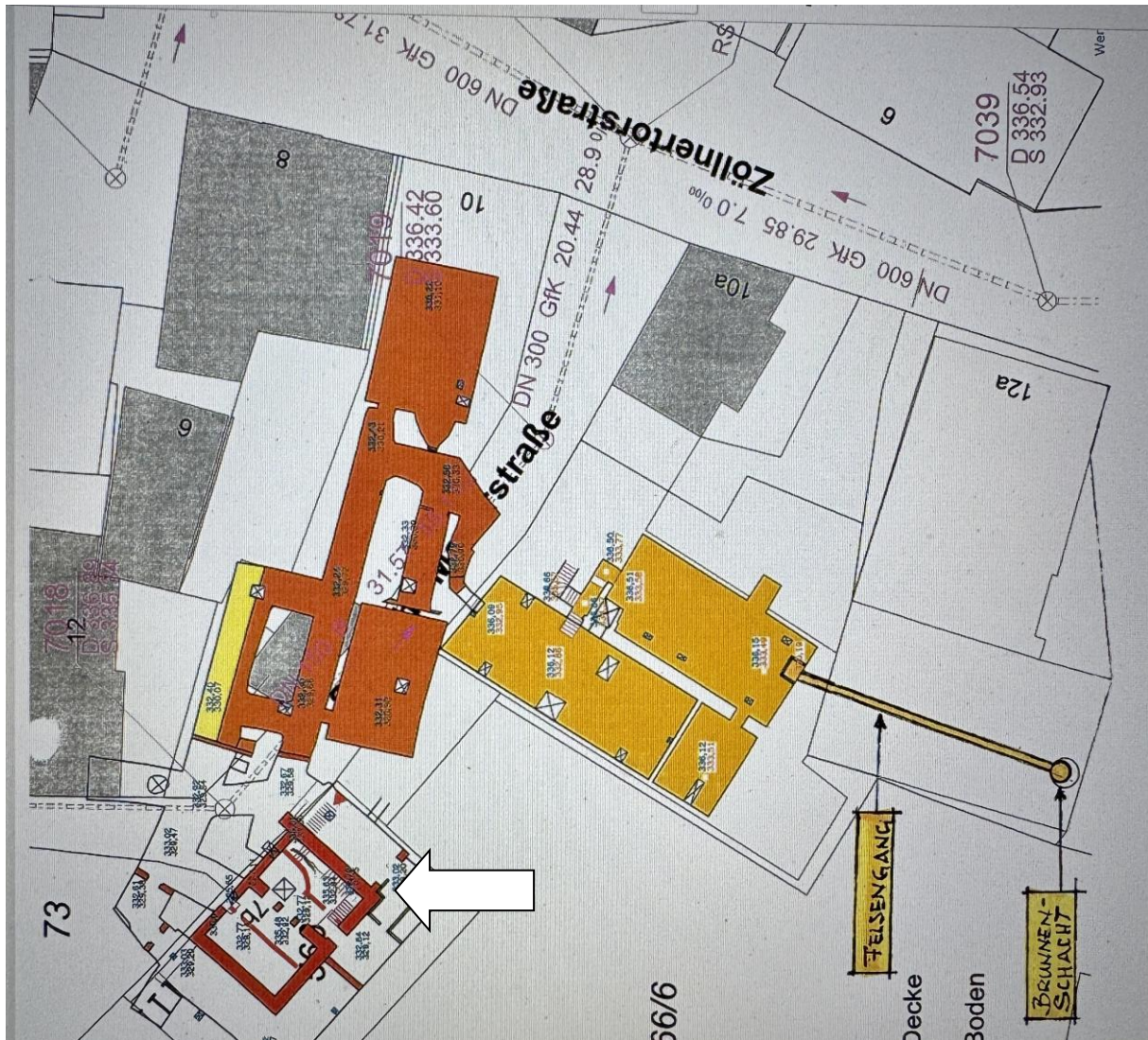


Abb. 1 - Lageplan mit der untersuchten Kelleranlage (Pfeil)

Das 1. Untergeschoss der Kelleranlage entstand (vermutlich in Einheit mit dem 2. Untergeschoss) gegen Mitte des 20. Jh.

Südliche Mauerstraße 7b, Schwabach, Kelleranlage - 1. Untergeschoss



Abb. 2 – Bodenplatte des oberirdisch abgetragenen, ehem. Gebäudes **Südliche Mauerstraße 7b** mit Zugangsöffnung zur Kellertreppe (Pfeil).

Südliche Mauerstraße 7b, Schwabach, Kelleranlage - 1. Untergeschoss



Abb. 3– Betontreppenanlage mit gemauerten Abgangswänden (Vollziegelmauerwerk mit Kalkputzaufgabe), Mitte 20. Jh.
Der Kellerhals wurde als Ortbetonplatte ausgebildet, dto. Mitte 20. Jh.

Südliche Mauerstraße 7b, Schwabach, Kelleranlage - 1. Untergeschoss



Abb. 4– Betontreppe im Austrittsbereich mit gemauerten Abgangswänden (Vollziegelmauerwerk verschlämmt), Mitte 20. Jh. Die einsturzgefährdete Holztreppe (Pfeil), welche in das 2. Untergeschoss führt ist in die gleiche Bauphase zu datieren.

Südliche Mauerstraße 7b, Schwabach, Kelleranlage - 1. Untergeschoss



Abb. 5– Holzabgangstreppe mit Pilz- und Sporenbefall, Mitte 20. Jh. Der Abgangsbereich in das 2. Untergeschoss entstand samt Keller-räumen - soweit einsehbar - ebenfalls gegen Mitte des 20. Jh.

Südliche Mauerstraße 7b, Schwabach, Kelleranlage - 1. Untergeschoss



Abb. 6 – 1. Untergeschoss, Vorraum zum Kellerzugang (Pfeil), Mitte 20. Jh.

Die ziegelgemauerten Deckenkappen lagern auf Stahlbetonträgern, Mitte 20. Jh. Der Raumboden ist als Ortbetonplatte ausgebildet.

Südliche Mauerstraße 7b, Schwabach, Kelleranlage - 1. Untergeschoss



Abb. 7 – 1. Untergeschoss, Kellerraum 1, Mitte 20. Jh.

Die ziegelgemauerten Deckenkappen und die Stahlbetonlagerbalken werden von weiteren Stahlbetonunterzügen unterstützt.
Der Raumboden ist als Ortbetonplatte ausgebildet.
Die Raumwände sind als lagerrechte Vollziegelwände ausgebildet.
Die Binnentrennwand (Pfeil) wurde nachträglich in der 2. Hälfte des 20. Jh. als Hochlochziegelwand errichtet.

Südliche Mauerstraße 7b, Schwabach, Kelleranlage - 1. Untergeschoss



Abb. 8 – 1. Untergeschoss, Kellerraum 1, Mitte 20. Jh.

Die ziegelgemauerten Deckenkappen lagern auf Stahlbetonträgern, Diese werden von weiteren Stahlbetonunterzügen unterstützt, welche wiederum auf ziegelgemauerten Pfeilern ablasten. Die massiven Binnenpfeiler ruhen auf einem ebenfalls aus Vollziegelmauerwerk erstelltem Wandstreifen (Pfeil) mit beidseitig abgeschrägter Mauerkrone.

Südliche Mauerstraße 7b, Schwabach, Kelleranlage - 1. Untergeschoss



Abb. 9 – 1. Untergeschoss, Kellerraum 1, Mitte 20. Jh.

Abb. links: neuzeitliche Hochlochziegelwand, 2. Hälfte 20. Jh. (Pfeil).

Südliche Mauerstraße 7b, Schwabach, Kelleranlage - 1. Untergeschoss



Abb. 10 – 1. Untergeschoss, Kellerraum 1, Mitte 20. Jh.,

Deckenausschnitt:

Blick in einen gemauerten Entlüftungsschacht, welcher von der neuzeitlichen Bodenplatte des Erdgeschosses überdeckt wird.

Südliche Mauerstraße 7b, Schwabach, Kelleranlage - 1. Untergeschoss



Abb. 11 – 1. Untergeschoss, Kellerraum 2, Mitte 20. Jh.

Die ziegelgemauerten Deckenkappen lagern auf Stahlbetonträgern.
Die Binnenwand links (Pfeil) wurde wie o.a. als Hochlochziegelwand nachträglich errichtet.
Die verbleibenden Raumwände sind als Vollziegelwände, Mitte 20. Jh., ausgebildet.

Südliche Mauerstraße 7b, Schwabach, Kelleranlage - 1. Untergeschoss



Abb.12 – 1. Untergeschoss, Kellerraum 2, Mitte 20. Jh.

Blick von Kellerraum 2 aus durch die Türöffnung der neuzeitlichen Binnenwand in Kellerraum 1.

Südliche Mauerstraße 7b, Schwabach, Kelleranlage - 1. Untergeschoss

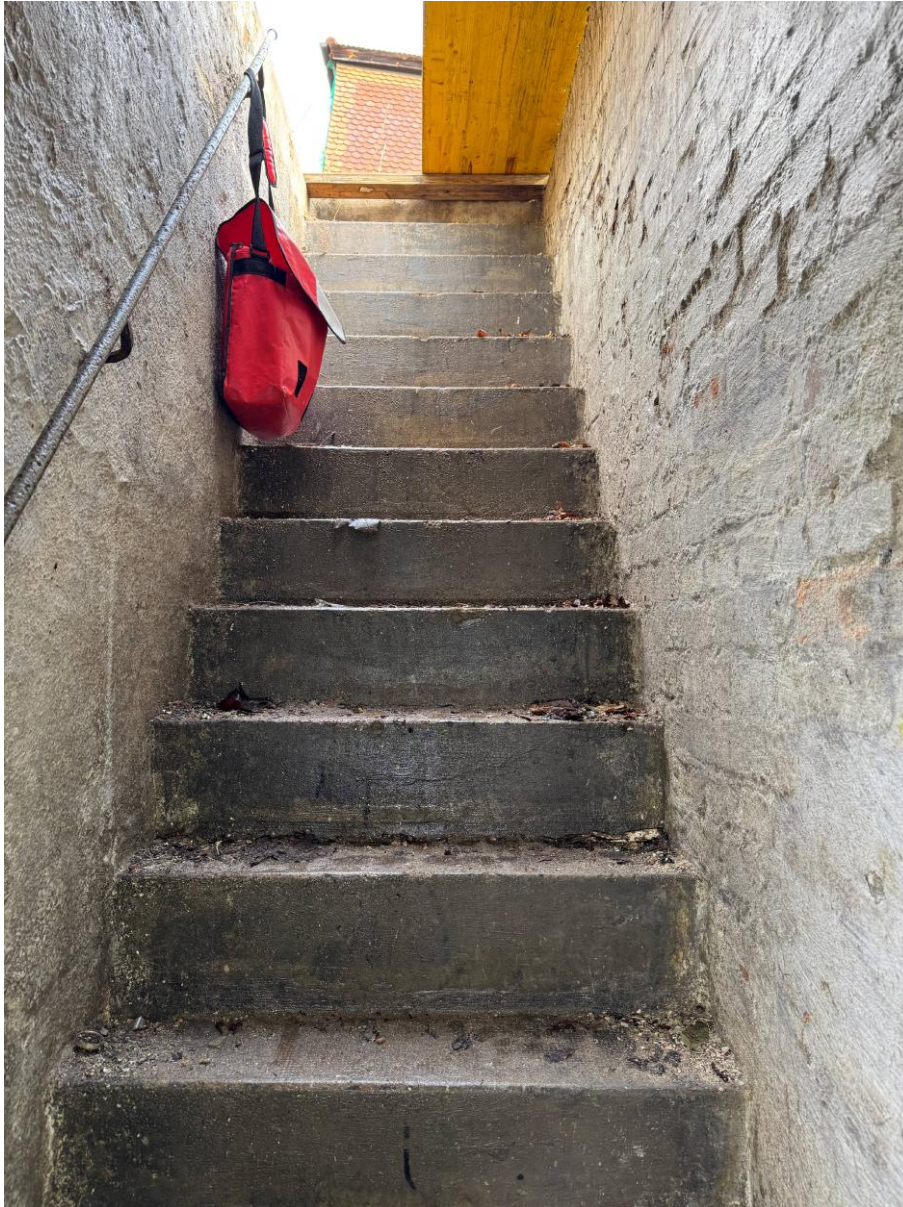


Abb. 13 – 1. Kellerabgangstreppe mit Zugangsöffnung, Mitte 20. Jh.