

BAUSUBSTANZ

Zeitschrift für nachhaltiges Bauen, Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege



Auszug aus BAUSUBSTANZ Heft 2/2015

Marie-Luise Kreuter, Gunhild Wolf,
Philipp Tobias Dury, Stephanie Hamsch

Über die Herausforderungen, wesentliche
Historie zu erhalten

Das »Haus zum Maulbeerbaum« in Landau/Pfalz



Wissenschaftlich-Technische Arbeitsgemeinschaft
für Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege e. V.

Fraunhofer IRB  Verlag

1|2|3|4 2015



Abb. 1: Kopf einer Rechnung von 1912

Marie-Luise Kreuter,
Gunhild Wolf,
Philipp Tobias Dury,
Stephanie Hamsch

Über die Herausforderungen, wesentliche Historie zu erhalten

Das »Haus zum Maulbeerbaum« in Landau/Pfalz

1984 wurde das ehemalige Gasthaus »Zum Maulbeerbaum« in der Marktstraße 92 im südpfälzischen Landau unter Denkmalschutz gestellt und 2002 von der Stadt erworben – aus gutem Grund. Sowohl aus bauhistorischer Sicht als auch mit Blick auf die Ereignisgeschichte des Ortes ist das Anwesen von herausragender Bedeutung für Landau. Die Geschichte des Ortes spannt einen weiten Bogen: von der Gründerzeit im letzten Viertel des 13. Jahrhunderts über den politisch-religiösen Umbruch beim Übergang vom Mittelalter zur Neuzeit bis hin zur jüngeren Zeit als Zeugnis deutsch-jüdischer Geschichte im 19. und 20. Jahrhundert.

Vom Adelshof zur Gastwirtschaft und städtischen »Nobelherberge«

Einst Hof des Ritters Theoderich von Laufensel »Zu dem Mulebaume«, eine der Adelniederlassungen auf dem Gebiet der sich entwickelnden Stadt, dann im Besitz des Klosters Klingenstein, kaufte die Stadt 1488 das Anwesen. Sie gestaltete den Hof zur städ-

tischen Herberge und Gastwirtschaft für die Bewirtung ihrer illustren Gäste und deren Gefolge um. Zu jenen, denen hier im 16. und 17. Jahrhundert die »schuldige Verehrung« der Stadt zuteil wurde, gehörten hochrangige Adelige und gekrönte Häupter.

Ort politischer Versammlungen von Rittern

Auch die Ritterschaft verkehrte in der »Herberge zum Maulbeerbaum«. Zu Beginn des 16. Jahrhunderts war sie mehrfach Versammlungsort von Rittern aus der Region, die hier Standesinteressen und darüber hinausgehende politische sowie religiöse Themen ihrer Zeit diskutierten.

Überregionale Bedeutung erhielt der »Maulbeerbaum«, als 1522 unter der Federführung Franz von Sickingens rheinische, schwäbische und fränkische Ritter zusammenkamen und eine »brüderliche Vereinigung«, den Landauer Bund, gründeten. Ihr Ziel war es, der wachsenden Machtfülle der Landesfürsten Einhalt zu gebieten. Seit 1880 erinnert ein Teil der 17

Terrakotta-Köpfe an der vorgelagerten Westbahnstraße 28 an diese Gäste der Stadt aus Ritterschaft und Adel.

Private Gastwirtschaft mit lehrreicher Unterhaltung

Nachdem der »Maulbeerbaum« und seine Nebengebäude 1671 für 200 Jahre in den Privatbesitz der Familie Holtzhauser gelangten, blieb er ein Ort gastwirtschaftlicher Betriebsamkeit. Unter französischer Herrschaft diente er auch zur Unterbringung von Soldaten und Offizieren oder von Gefangenen. Beim Ausbau Landaus zur Festung, der 1689 durch Brandlegung befördert wurde, gehörte das Anwesen zu den vier Ausbruchsstätten des Feuers.

Das (wahrscheinlich weitgehend oder ganz) zerstörte Gasthaus wurde neu aufgebaut, erhielt seine heutige Gestalt und der Gebäudekomplex wurde um ein Brauhaus erweitert. Im 19. Jahrhundert konnten sich die Landauer an unterhaltenden und lehrreichen Veranstaltungen erfreuen. »Exotische« Tiere und Menschen



Abb. 2: Fassade an der Nordseite



Abb. 3: Südwand mit Treppenturm



Abb. 4: Ehemaliger Gastraum im Erdgeschoss



Abb. 5: Detail einer Holzsäule



Abb. 6: Fenster im 1. Obergeschoss

oder stereoskopische Darstellungen von Landschaften, Städten und Szenen aus Geschichte und Gesellschaft waren zu sehen.

Gastwirtschaft und Kolonialwaren-Großhandlung

1873 erwarben die Gebrüder Salomon und Joseph Dannheisser, angesehene Mitglieder der jüdischen Gemeinde Landaus, das Anwesen für ihre Lebensmittel- und Spirituosenhandlung. Die Söhne Salomons, Oskar und Otto, entwickelten diese zu einer modernen und für die Pfalz bedeutenden Kolonialwaren-Großhandlung mit eigener Kaffeerösterei namens »Landavia«. Hierbei diente der Gebäudekomplex einschließlich eines 1914 erbauten massiven dreigeschossigen Anbaus, der im Westen an den »Maulbeerbaum« heranreicht, als Lagerhaus.

Zwischen 1896 und 1922 wurde auch die Tradition des Gastbetriebes im Erdgeschoss des »Maulbeerbaums« wieder aufgenommen und das Gebäude zur beliebten Einkehr der Landauer Marktbesucher. Und – mit Blick auf die gewachsene Zahl jüdischer Bürger – erhielt Landau, wenn auch nur für kurze Zeit, ein Café mit Billard und koscherem Essen im 1. Obergeschoss. Am Ende

stand die Vertreibung der jüdischen Eigentümer. Ihr Anwesen wurde 1937/38 in Abschnitten an »arische« Käufer veräußert.

Baulicher Zustand äußerst schlecht

In der Folgezeit hauptsächlich als vermietbarer Wohnraum genutzt, steht das »Haus zum Maulbeerbaum« inzwischen seit vielen Jahren leer. Obwohl kontinuierlich Notsicherungen durchgeführt wurden und werden, ist das Haus in einem baulich äußerst schlechten Zustand. Durch über die Jahrhunderte immer wieder ausgeführte Ausgleichsschüttungen zur Begradigung der Decken und Aufbauten von Kaminen ohne Fundament haben sich die Deckenbalken stark verformt, biegen sich durch und drücken verstärkt auf das Außenmauerwerk, das teilweise, z.B. an der Südwand, starke Risse und Ausbeulungen aufweist. Die Balkenköpfe der Decken und des Daches sind durch Feuchtigkeit geschädigt und müssen dringend erneuert werden. Es fehlt jegliche Haustechnik, die Räume sind durch spätere Unterteilungen und Einbauten zum Teil verfälscht und nicht mehr in ihrer ursprünglichen Fassung erlebbar. Der Außenputz brö-



Abb. 7: Historischer Wendelstein in Renaissanceform



Abb. 8: Inschrift und Sockelbemalung



Abb. 9: »Röllwerk« als Fensterumrahmung



Abb. 10: Rosenmalerei

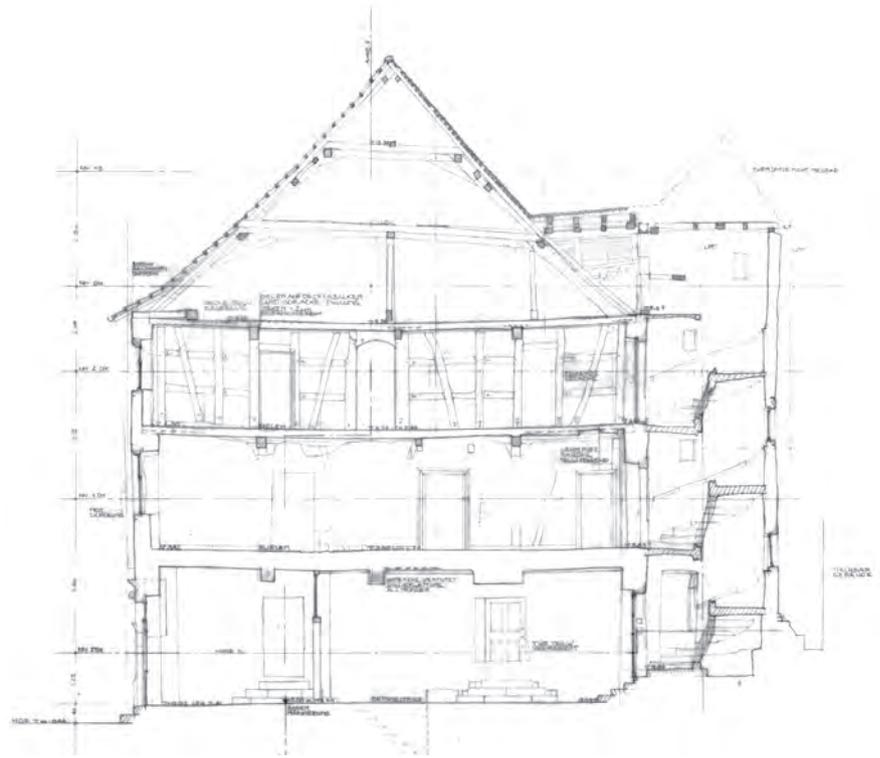


Abb. 11: Verformungsgerechtes Aufmaß: Querschnitt

ckelt, die historische Wendeltreppe – die »steinerne Schnecke« – ist gebrochen und nicht mehr begehbar. Es ist Eile geboten, um das Haus in einem ersten Schritt dauerhaft statisch zu sichern, die marode Südwand teilweise neu aufzumauern und die Spindel der Treppe zu restaurieren.

Historische Befunde zur teilweisen Zerstörung durch Stadtbrand

Im Jahr 2003 wurde das Gebäude im Auftrag der Stadt durch die Architektin Sonja Behrens aus Landau bauhistorisch untersucht, eine ausführliche Dokumentation des Zustandes sowie ein verformungsgerechtes Aufmaß erstellt und die Schäden kartiert. Im Zuge dieser Untersuchung wurden durch einen Restaurator Reste historischer Wandbemalungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss freigelegt. Der 2011 gegründete »Verein der Freunde des Hauses zum Maulbeerbaum« veranlasste 2014 eine weiterführende Freilegung durch Restauratoren. Dabei wurden eine Wandinschrift in gotischen Lettern zwischen zwei Fenstern, Ausmalungen der Sockel und eine reiche Bemalung einer Fensterumrandung im ehemaligen Saal im 1. Obergeschoss entdeckt. Der Text

der Inschrift konnte entziffert werden; es handelt sich um ein Bibelzitat (Psalm 109, Vers 3): »[...] und Sie reden giftig wider mich allenthalb und streiten wider mich ohn Ursach.«

Diese Wandgestaltung allein bisherigen Erkenntnissen zufolge wohl vor 1689 entstanden und stellt die Annahme, dass das Haus beim großen Stadtbrand vollständig zerstört wurde, infrage.

Der schon Ende 2013 im Stadtrat gefasste Beschluss, das Haus abzureißen, wenn bis Juni 2014 kein Investor gefunden würde, ist damit vorerst nicht durchzuführen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe in Mainz lehnt einen Abriss im Moment ab, da weitere Untersuchungen der noch vermuteten Wandmalereien erfolgen sollen. Ebenso müssen weitere Möglichkeiten, den Bau zu erhalten und die Wirtschaftlichkeit für einen potenziellen Investor zu erhöhen, geprüft werden.

Machbarkeitsstudie

Im Jahr 2013 beauftragte die Stadt Landau als derzeitiger Eigentümer des »Hauses zum Maulbeerbaum« das Büro dury et hamsch architektur aus Landau mit einer Nutzungsstudie. Neben der Verpflichtung zum Erhalt des



Abb. 12: Ansicht von Norden



Abb. 13: Längsschnitt Nutzung Hotel und Gastronomie

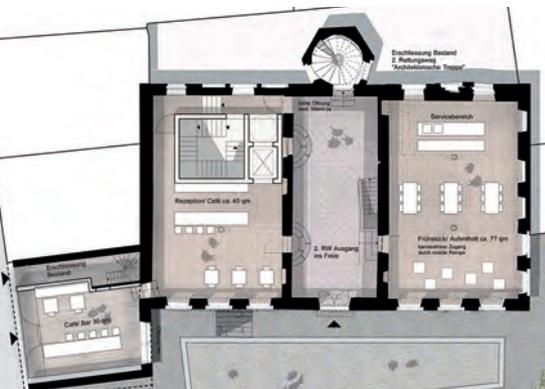


Abb. 14: Grundriss EG Hotel und Gastronomie



Abb. 15: Visualisierung des Zugangs zum Hof an der Marktstraße



Abb. 16: Visualisierung Hotel und Gastronomie

kulturellen Erbes im denkmalpflegerischen Sinne stellen sich auch ökonomische Fragen und solche zur statischen, brandschutztechnischen und bauphysikalischen Ertüchtigung. Formuliertes Ziel war die Untersuchung möglicher Neunutzungen zur Findung einer neuen Identität für das Haus.

Von der Fußgängerzone aus deuten nur die bereits erwähnten 17 Kopfmedaillons bedeutender Gäste des »Haus zum Maulbeerbaum« auf den historischen Wert des ehemaligen Gasthauses hin. Erst nach Durchquerung eines Torbogens erreicht man das Haus sowie eine inspirierende räumliche Abfolge weiterer historischer Hinterhofgebäude jüngerer Datums. Die Durchwegung mit kleineren platzähnlichen Aufweitungen kann als Teil der Platzabfolge der Landauer Marktstraße, welche von Nord nach Süd das historische mittelalterliche Landau durchquert, gelesen werden.

Baurechtliche Anforderungen

Aufgrund der besonderen torähnlichen Erschließung des Gebäudes und der damit einhergehenden eingeschränkten Zugänglichkeit für die Feuerwehr stand die Abstimmung mit den Behörden schon zu Beginn an oberster Stelle. Die innere Erschließung des Hauses findet ausschließlich über die bereits erwähnte Wendeltreppe statt. Deren eingeschränkte Nutzung als Fluchtweg erforderte schon zu Beginn die Suche nach einer möglichen räumlichen Positionierung eines neuen ersten Fluchtweges aus dem Gebäude.

Nutzungsvielfalt mit Schwerpunkt Kreativzentrum

Unter dem Aspekt, dem Gebäude nach der Sanierung unterschiedliche Möglichkeiten der Neunutzung offen zu

halten, welche dem historischen Gebäude entsprechen sollten, entschieden sich die Architekten, die größtmögliche Flexibilität in der bestehenden Gebäudestruktur zu suchen.

Mit den beratenden Ingenieuren für das Tragwerk fanden frühzeitig gemeinsame Gespräche zur Konzeptfindung für einen möglichen Umgang mit dem Gebäude statt. Gemeinsam wurde das Ziel formuliert, den Charakter des Gebäudes mit seinen Verformungen beizubehalten und dies auch bei der statischen Ertüchtigung weitestgehend zu berücksichtigen.

Der gezielte Rückbau der vorhandenen inneren, teilweise überformten Fachwerkwände und der über die Jahrhunderte eingebrachten Ausgleichsschichten der Decken würde zunächst die Substanz entlasten. Die auf der Innenseite der Außenwände freigelegten historischen Wandmalereien und die verformten Böden führen einen geschichtlichen Dialog mit den neuen Einbauten für mögliche unterschiedliche Nutzungen. Wohnen und Gewerbe stellen eine naheliegende einfache Nachnutzung für das Gebäude dar. Die vorhandene Grundrissstruktur erlaubt mit relativ einfachen Eingriffen sowohl die Realisierung zweier Wohnungen pro Geschoss in den oberen Etagen als auch gewerblicher Einheiten im Erdgeschoss. Allerdings stellt sich die Frage, ob eine Nutzung mit fehlendem öffentlichem Charakter dem historischen Stellenwert des Hauses gerecht wird.

Die Idee eines Kreativzentrums unter Einbeziehung weiterer Hofgebäude wäre sicherlich ein positiver Beitrag zur Stadtentwicklung. Das »Haus zum Maulbeerbaum« könnte im Kleinen Raum für Kreativschaffende oder Dienstleister bieten. Im Umfeld schon vorhanden sind kleine



Abb. 17: Lageplan »Haus zum Maulbeerbaum« in unmittelbarer Nachbarschaft zur Landauer Stiftskirche

Galerien sowie eine Malschule. Das Haus versteht sich hierbei als Motor und Impulsgeber für die direkte Nachbarschaft.

Nach Ansicht der Architekten böte sich jedoch die große Chance für das Denkmal in der Transformation seiner historischen Nutzung als Herberge – als Hostel, offenes Haus für Besucher und Interessierte mit Möglichkeit zum Diskurs, zu Gesprächen und für Kleinveranstaltungen mit ca. 60 Personen – mit einer Gegenüberstellung von Bestehendem und Neuem, von Rudimentärem und Präzisem. Frei im Raum, gelöst von der historischen Fassade, würden sich neue Rummöbel in den Zimmern auf die historischen Decken setzen. Die starken Verformungen des Gebäudes wären dann Programm und Identität der Herberge.

Nach Absprache mit der Stadt Landau wurde diese Nutzung wegen höherer baurechtlicher Anforderungen in Form einer Bauvoranfrage weiterverfolgt und positiv beschieden.

PROJEKTDATEN

Projekt: Erhaltung und Umnutzung des »Hauses zum Maulbeerbaum«
Standort: Marktstraße 92, 76829 Landau/Pfalz
Baujahr: 2. Hälfte 13. Jh., teilweiser Wiederaufbau nach Stadtbrand 1689
Planungen: bauhistorische Untersuchungen, Machbarkeitsstudie
Bisherige Baumaßnahmen: Notsicherungen
Projektinfos: www.maulbeerbaum-landau.de

Ein Verein kämpft um die Erhaltung

Um das »Haus zum Maulbeerbaum« nicht dem endgültigen Verfall preiszugeben und seinen Abriss zu verhindern, wurde 2011 der »Verein der Freunde des Hauses zum Maulbeerbaum« gegründet. Seine Mitglieder setzen sich für den Erhalt und die denkmalgerechte Restaurierung dieses kulturhistorisch bedeutsamen Gebäudes ein. Leider ist es bisher – trotz intensiver Öffentlichkeitsarbeit und zahlreicher Vorleistungen sowie finanzieller Anreize durch die Stadt – nicht gelungen, einen Mäzen, Stifter oder Investor zu finden.

Am 12. Mai 2015 hat der Stadtrat dem Verein grünes Licht gegeben, die Sanierung des »Hauses zum Maulbeerbaum« mit dem Genossenschaftsmodell zu versuchen. Dazu wird die zu gründende Genossenschaft für 18 Monate eine Kaufoption für das Gebäude erhalten. In dieser Zeit soll das erforderliche Eigenkapital von 820 000 Euro durch Genossenschaftsanteile und Großspenden aufgebracht werden.

Bildquellen

Abb. 1: Stadtarchiv Landau
 Abb. 2, 3: Stadt Landau
 Abb. 4, 5, 6, 11: Architekturbüro Behrens, Dipl.-Ing. (FH) Sonja Behrens, Landau
 Abb. 7: Dipl.-Rest. Georg Wechsler, Ansbach
 Abb. 8–10: G. Schaack, Restauratorin
 Abb. 12–17: Büro dury et hamsch architektur, Landau

INFO/KONTAKT

Architektin
 Dipl. Ing./Des.grad.
 Gunhild Wolf



Studium der Architektur; Mitarbeit in Architekturbüros im In- und Ausland; 1981 bis 1984 Zweitstudium der Architektur, Denkmalpflege und Baugeschichte, TU Berlin, sowie Aufbaustudium Denkmalpflege, TU München; bis 1987 wissenschaftliche Referentin Westfälisches Amt für Denkmalpflege Münster; 1991 bis 1993 Lehrauftrag »Umweltgestaltung«, Fachbereich Kunstwissenschaften der Universität Koblenz-Landau; seit 1989 freiberuflich tätig im Bereich Umbau/Restaurierung alter Wohngebäude.

E-Mail: gunhild.wolf@gmx.de



Dr. phil.
 Marie-Luise Kreuter

Historikerin; seit 2007 in Landau.

E-Mail: luismari@gmx.net

Philipp Tobias Dury

Studium der Architektur und Diplom mit Auszeichnung, FH Kaiserslautern; Mitarbeit UNStudio van Berkel & Bos, Amsterdam/Stuttgart; 2006 bis 2010 Studium Baukunst, Kunstakademie Düsseldorf, Master of Arts; 2010 Auszeichnung zum Meisterschüler; 2008 bis 2011 Mitarbeit bei Ortner & Ortner Baukunst, Wien/Berlin/Köln; seit 2011 wissenschaftliche Mitarbeit am Lehrstuhl Entwerfen Konstruieren, KIT, Karlsruhe; 2014 Lehrauftrag Entwurf, FH Kaiserslautern; seit 2011 Architekturbüro dury et hamsch architektur.

Stephanie Hamsch

Studium der Architektur und Diplom, FH Kaiserslautern, 2004 bis 2006 Mitarbeit bei Thomas Britz & Partner, Blieskastel; 2006 bis 2009 Mitarbeit bei PAK Büro für Planung, Architektur und Konzeptdesign, Karlsruhe; 2009 bis 2010 Mitarbeit bei v-architekten, Köln; seit 2013 Stundenassistentin am Lehrstuhl Entwerfen Konstruieren, KIT, Karlsruhe; seit 2011 Architekturbüro dury et hamsch architektur.

dury et hamsch architektur
 Nordring 31
 76829 Landau
 Tel.: 06341 3899140
 E-Mail: info@duryethamsch.com
 Internet: www.duryethamsch.com