

SCHWEBDAER HOF, STADT TREFFURT

- vom ruinösen Fachwerkgebäude zum "Hotel 1601"-



Fachwerkhaus

Bei dem Wettbewerbsbeitrag handelt es sich um das Einzeldenkmal Schwebdaer Hof.

Adresse

Das Fachwerkgebäude befindet sich in der Ziddelstraße 17a, 99830 Treffurt.

Eigentümer

Das Gebäude befindet sich im Eigentum der Stadt Treffurt. Diese ist Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerk Städte e.V.

Baujahr

1601.

Jahr der Fertigstellung

Fertiggestellt wurde die grundhafte Sanierung im Jahr 2021.

Nutzung

Nach der erfolgten Sanierung wird das Fachwerkgebäude als inklusives, barrierefreies Fahrradhotel genutzt.

Schwebdaer Hof

Das Gebäude in der Ziddelstraße 17a ist ein zweigeschossiges Fachwerkhaus, das 1601 errichtet wurde und aufgrund seiner Bauzeit und seiner Gestaltung zu den herausragender Kulturdenkmalen der Stadt Treffurt gehört.

Der „Schwebdaer Hof“ stand viele Jahre leer und befand sich in einem desolaten Bauzustand.

In dem Bestreben, diesen zentralen Standort im Sanierungsgebiet aufzuwerten, entschloss sich die Stadt Treffurt, das historische Fachwerkgebäude zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Durch den Betreiber Johannesstift Ershausen wird das Gebäude seit Ende 2020 als Frühstückshotel wiederbelebt.

Der Schwebdaer Hof ist aktuell nicht nur ein Fahrradhotel mit dreizehn Zimmern, sondern auch ein zertifizierter Inklusionsbetrieb. In dem heute weitgehend barrierefreien Gebäude arbeiten Menschen mit und ohne Behinderung zusammen. Hierdurch wird nicht nur der regionale Arbeitsmarkt beeinflusst, sondern auch das touristische Angebot weiter ausgebaut und attraktiviert.

Für die Instandsetzung des Schwebdaer Hofes und die Nutzung als "Hotel1601" erhielt die Stadt Treffurt am 15. Juli 2021 den Thüringischen Denkmalschutzpreis. 2022 wurde das Hotel 1601 für den Thüringer Tourismuspreis in der Kategorie "Service und Qualität" nominiert, ein Jahr später folgte die Nominierung in der Kategorie "Nachhaltigkeit".

Eigentümer: Stadt Treffurt
Betreiber: opus novum gGmbH



Hofseitige Ansicht des Fachwerkgebäudes vor der Sanierung, 2017.
© ProjektStadt

VON DER IDEE ZUR UMSETZUNG

“Das ist Trefffurter Geschichte pur!” - Bürgermeister Michael Reinz

Der Schwebdaer Hof wurde als Adelshof inmitten der Trefffurter Altstadt im Jahre 1601 erbaut. Freigelegte Fragmente im Kellerbereich weisen sogar auf einen Erstbau aus dem 11. Jahrhundert hin.



Der einstige Gutshof befindet sich im kommunalen Eigentum. Das Dach des Einzeldenkmals wurde von der Stadt bereits in den frühen 1990er Jahren notgesichert. Durch die Lage am überregionalen Radweg entstand schon Anfang der 2000er Jahre die Idee, das Gebäude als Übernachtungsmöglichkeit für Radfahrer zu entwickeln. Nach Zusage von Städtebaufördermitteln für die Sanierung des Objektes wurde über eine öffentliche Ausschreibung der Betreiber Sankt-Johannes-Stift Ershausen als kompetenter Partner gewonnen. Für die Betreibung des inklusiven Fahrradhotels 1601 wurde eine eigene Gesellschaft unter dem Namen “opus novum gGmbH” gegründet.

Beteiligte Architekten und Ingenieure

Um die ehrgeizigen Ziele zur Behebung des städtebaulichen Missstandes erreichen und dabei sämtlichen Belangen und Anforderungen an die heutige Nutzung gerecht werden zu können, war die Zusammenstellung eines interdisziplinären Planungsteams erforderlich. Die Objektplanung unterlag federführend dem **Architekturbüro Angela Leinhos** aus Eisenach. Das **Architektur- und Ingenieurbüro Backofen und Seidenzahl** übernahm die aufwendige Tragwerksplanung. Das allen Arbeiten vorausgehende holzschutztechnische Gutachten wurde durch das **Sachverständigenbüro Schleder Holzschutz** aus Nohra erarbeitet. Ein weiterer essentieller Baustein zur späteren Betreibung als Fahrradhotel bildete das Brandschutzkonzept des **SW Sachverständigenbüro Brandschutz** aus Dornheim. Die restauratorische Baubegleitung erfolgte durch **Dipl.-Restauratorin Kerstin Nitzsche**. Die Planung der Elektrotechnik übernahm das Büro **HID Härtel** aus Eisenach und das **Planungsbüro Füssel** aus Wutha-Farnroda die Gebäudetechnikplanung. Die Sicherheits- und Gesundheitskoordination übernahm das Büro **THURM Sicherheitstechnik**.



SCHRITTE ZUR GESAMTSANIERUNG

Innerhalb der dreijährigen Bauzeit zwischen 2017 und 2020 wurde das Gebäude grundhaft saniert.

Bereits in Vorbereitung der Sanierungsarbeiten wurden die Belange des Thüringer Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie sowie die des zukünftigen Betreibers stets abgeglichen und in den Planungsprozess mit einbezogen.

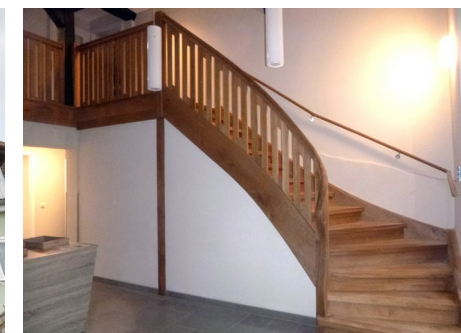
Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen umfassten dabei konkret:

- Abbruch aller neuzeitlich erfolgten, nicht-tragenden Einbauten
- statische Sicherung und Sanierung der Natursteinsockel und Gründungen
- Herstellung von tragfähigen Gründungs- und Bodenplattenkonstruktionen
- Sicherung und Sanierung der Wand- und Deckenkonstruktionen unter Beachtung statisch-konstruktiver, funktioneller, gestalterischer und denkmalpflegerischer Aspekte
- Rückbau der Schaufensteranlage an der Ziddelstraße, Ergänzung der Fachwerkaußenwand sowie Anordnung der Fensteröffnungen unter Beachtung gestalterischer und denkmalpflegerischer Aspekte
- Sicherung und Sanierung der Dachkonstruktion
- Herstellung von Dachgauben im Zuge des Dachgeschossausbaus entlang der Ziddelstraße
- Erneuerung aller Fenster entsprechend historischem Befund, Aufarbeitung historischer Außentüren bzw. Erneuerung von Außentüren

- Sanierung des Torportals, Einbau eines Treppenhauses über alle Geschosse im Bestand und Anbau eines weiteren Treppenhauses mit Aufzug an der nördlichen Giebelwand
- neue Trennwände als Ständerwandkonstruktionen mit Gipskartonverkleidung
- Innentüren als Holztüren
- teilweise Erneuerung der gebäudetechnischen Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- Erneuerung der kompletten Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsinstallation



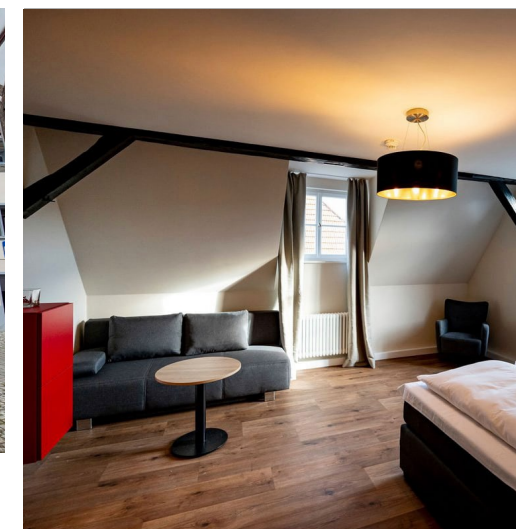
Ansicht hofseitig vor Sanierung
© ProjektStadt



Hotelleiter Michael König im sanierten Eingangsbereich
© Michael Reinz



Ansicht straßenseitig nach Sanierung
© ProjektStadt



Hotelzimmer nach Sanierung
© opus novum gGmbH

Umsetzung



© Architekturbüro Angela Leinhos

Abbruch- und Entkernungsarbeiten
Patrick Dietzold / Bauservice

Gerüstbau
Göring Gerüstbau GmbH

Zimmerer- und Holzbauarbeiten
Zimmerei & Holzbau Ständer

Rohbauarbeiten
PlanBau Kreuzebra GmbH & Co. KG

Dachdecker- und Klempnerarbeiten
Holz- und Ausbau Jürgen Krause

Fensterbauer
holzcharakter Tischlerei Benedikt Marx

Treppenbau
Tischlerei Lintz

Trockenbauarbeiten
Ausbau Team Mihla GmbH

Gebäudetechnik
HeiSaTec GmbH

Elektroarbeiten
Elektrotechnik Radke GmbH

Wer?

Beteiligte Handwerker

Bei allen Arbeiten wurde die Einbeziehung regionaler Besonderheiten in Ausführung und Materialwahl priorisiert. Die Vergabe der Bauleistungen erfolgte nach Wettbewerbsdurchführung an fachkundige, meist regionale Firmen, die ihre handwerkliche Qualität bereits bei Vergleichsobjekten nachgewiesen hatten. Im Folgenden werden diese Firmen gewerkekonkret aufgeführt:

Innenputzarbeiten + Putz und Anstrich außen
Restaurierung Sven Bodewald GmbH

Estricharbeiten
Abel Estriche GmbH & Co. KG

Tischlerarbeiten
Tischlerei B. Keppler GmbH

Malerarbeiten
Malermeister Hardy Meyfarth

Schlosserarbeiten
Metallbau Schneider

Bodenbelag
Streichardt – Bodenbeläge GmbH & Co. KG

Fliesenarbeiten
Fliesenfachgeschäft Martin Spieß

Aufzug
Schindler Deutschland AG & Co. KG

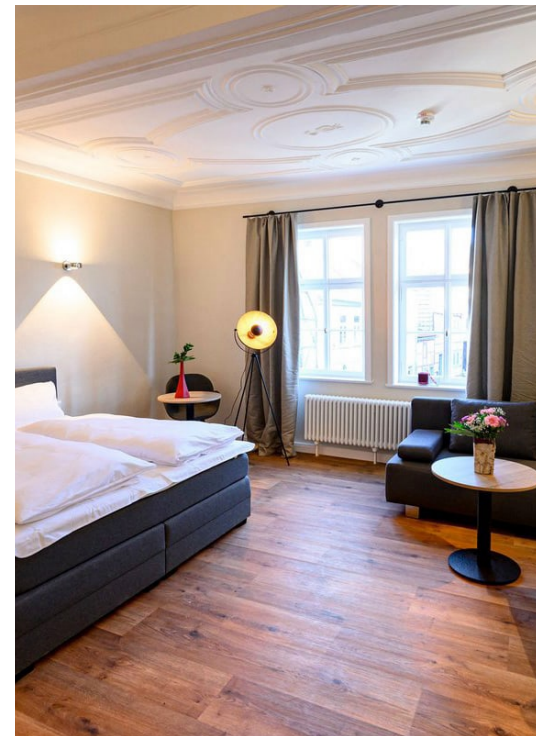


© opus novum gGmbH

Wie?

Energetische Sanierung/ energetische Verbesserung

In Anbetracht der aktuellen Anforderungen zur energetischen Ertüchtigung bestehender Gebäudestrukturen wurde während der Sanierung des Schwebdaer Hofes auf die Verwendung einheimischer Baustoffe geachtet. Um den CO₂-Ausstoß in Hinblick auf die Erzeugung von Wärmeenergie erheblich zu verringern, wurde eine flächendeckende Innendämmung der Fachwerkaußenwände durchgeführt. Des Weiteren wurde eine Wärmedämmung unterhalb des Zementestrichs als Abdichtung im Erdgeschoss verbaut.



© opus novum gGmbH



© ProjektStadt

Was?

Besondere Gestaltung und Technik

Um der denkmalpflegerischen Qualität gerecht zu werden, wurde die Sanierung unter der Maßgabe des größtmöglichen Substanzerhaltes durchgeführt. Die Farbgebung der Fassade wurde nach historischen Befunden ausgewählt. Alle Fenster wurden entsprechend der Recherche der historischen Ansichten nachgearbeitet.

Vor allem die Sicherung und Wiederherstellung der vereinzelt vorhandenen historischen Stuckdecken lässt die einstige Bedeutung des ehemaligen Burgsitzes erahnen.

Für die Ausgestaltung der 13 Zimmer ist der Künstler Matthias Garff verantwortlich. Durch Kunstdrucke seiner aus Abfall gestalteten Werke gelang es, Moderne und Historie miteinander zu verbinden. Jedes Zimmer erhielt ein Bild. Zimmernummern wurden durch Werke/Tiernamen ersetzt. Dies ist nicht nur ein Gestaltungselement, es hilft im täglichen Inklusionsbetrieb, da sich die MitarbeiterInnen hieran orientieren können.



Neben der Sanierung des historischen Einzeldenkmals, wurde direkt angrenzend eine Neubebauung mit sechs barrierefreien städtischen Wohnungen zum Schluss einer Baulücke errichtet. Die großräumige Umgestaltung der Freifläche im rückwärtigen Bereich mit öffentlichen Parkplätzen, barrierefreien Zugängen zu den Gebäuden und Sitzgelegenheiten für Besucher des Hotels rundet die Entwicklung des gesamten Quartiers ab.

Impressum

Stadt Treffurt | Rathausstraße 12 | 99830 Treffurt
namentlich vertreten durch Bürgermeister Michael Reinz

Verfasser

ProjektStadt | Freiherr-vom-Stein-Allee 7 | 99425 Weimar