



Die frühere Gaststätte „Zum Elsenztal“ ist eines der ältesten Häuser in Zuzenhausen. Anfang des 18. Jahrhunderts erbaut, wurde es bis in die 60er-Jahre als Gaststätte mit angebautem Saal und Biergarten genutzt. Danach stand es für etwa 30 Jahre leer, was zum allmählichen Verfall führte. Als die ortsansässige Baufirma Hermann Reinhard GmbH & Co. KG das Haus 1997 kaufte, war es praktisch unbewohnbar. Die Geschäftsführer Hans Joachim und Georg Reinhard sahen mit dem Kauf die Chance, „das Haus als Schmuckstück für die Gemeinde zu erhalten.“



Vorder- und Rückansicht des historischen Fachwerkhouses nach der Sanierung.

## Vom Gasthaus zum Wohnhaus

# Schmuckstück

Das Fachwerkhaus, eine frühere Gaststätte, war bereits teilweise verfallen. Dank einer aufwendigen Restaurierung mit viel Liebe zum Detail ist es heute eine der Sehenswürdigkeiten der Kraichgau-Gemeinde Zuzenhausen.

### Viel Wohnraum

Geplant war auf dem dazugehörigen Grundstück eine Wohnanlage mit dörflichem Charakter zu errichten: Ein Ensemble mit dem alten Fachwerkhaus, drei neuen Reihenhäusern, einem neuen Dreifamilienhaus und auch einem Mietshaus mit drei Wohnungen. Sämtliche Gebäude sind um einen verkehrsfreien Innen-



**Der Nachwuchs darf sich über viel Tageslicht in seinem Reich freuen. Farbige Wände und gemusterte Dekostoffe schaffen eine kindgerechte Umgebung.**



**Mächtige Balken prägen auch den Raumcharakter des Schlafzimmers der Familie.**

#### **Gebälk und Decken**

Das Dach bekam im Rahmen der Sanierung neue Tondachsteine. Hier war der Verfall teilweise schon so weit fortgeschritten, dass man Holzbalken im Dachstuhl austauschen musste. Das Gebälk in den Zwischendecken war größtenteils noch verwertbar. Wo es sich als notwendig erwies, sorgten zusätzliche Balken für Stabilität. Niveauunterschiede wurden durch eine Dämmschüttung nivelliert, eine Lage Spanplatten und ein Buchenparkett bildeten den Abschluss nach oben. Völlig neu musste der Eichen dielenboden im Erdgeschoss aufgebaut werden. Hans Joachim Reinhard erklärt: „Von diesem Dielenboden war praktisch nichts mehr da. Nur den Terrazzo im Eingangsbereich konnten wir belassen, der gesamte Rest ist neu.“

#### **Historische Bauteile aus anderen Häusern**

Als besonderes Schmuckstück bauten die Sanierer in dieses Geschoss eine historische Stütze ein: Die hatte ursprünglich den 1723 erbauten Glockenturm des Zuzenhausener Rathauses gestützt. Beim Abriss hatte sie der Vater der jetzigen Unternehmergeneration, Heinz Reinhard, vor der Entsorgung gerettet. Mehr als 30 Jahre später ist die Glockenturmstütze nicht nur ein wertvoller Beitrag zur Statik des Fachwerkhäuses, sondern auch zu seiner optischen Wirkung: gut sichtbar im offenen Erdgeschoss platziert, wirkt sie wie ein Sinnbild für das auf dieser Etage residierende Statikerbüro. Einfallreich war man auch beim Eingang: Die Eichentür stammt von einem Spezialhändler und wurde bei einem Schreinermeister aufgearbeitet. Die restaurierten Innentüren stammen aus Fachwerkhäusern im nahen Heidelberg, die Fenster sind originalgetreue Neuanfertigungen mit Zweischiebenglas: „Wir haben die liegende Glasaufteilung anhand der beiden letzten noch im Original erhaltenen Fenster rekonstruiert“, erinnert sich Hans Joachim Reinhard. „So blieb die Anmutung des alten Fachwerkhäuses bis ins Detail erhalten.“

#### **Energiebilanz**

Die Wandausfachungen aus rotem Backstein wurden bei der Sanierung erhalten, teilweise auch die Mischung aus Stroh und Lehm an den Wandinnen-seiten und die Strohdämmungen in den Geschossdecken. Um die Energiebilanz des Gebäudes zu verbessern, zogen die Maurer hinter den Außenwänden eine Hintermauerung aus 100 mm Porenbeton hoch. Die Innenwände, ebenfalls mit Lehm und Stroh ausgefacht, konnten größtenteils erhalten werden. Das Dach bekam eine Sparrenaufdoppelung mit 180 mm Mineralfaserdämmung, die mit Lehm und Stroh gefüllte oberste Geschossdecke eine Innendämmung aus 40 mm Styropor und eine Innenbeplankung mit Gipskartonplatten. Der Spitzboden über der Wohnung im ersten und zweiten Stock blieb ungedämmt. Renovierungsmaßnahmen, die aus Sicht der Bewohner eine sehr gute Energiebilanz und ein optimales Raumklima verleihen. Einer der Mieter, Familie Schneider, lobt das Gebäude: „Im Winter heizen wir mit einem einzigen Heizkörper im Wohnzimmer das gesamte Obergeschoss inklusive der Kinderzimmer. Dabei steht dieser Heizkörper nur auf Stufe drei.“ Die ganze Familie genießt das

hof gruppiert, der als Spielplatz und Bereich für gemeinsame Aktivitäten genutzt wird. In der Südwestecke dient ein Gebäude aus dem Bestand heute als Lagerraum für die Anwohner. Die Mietwohnungen befinden sich in einer alten Scheune an der südöstlichen Seite des Anwesens, die das Bauunternehmen aus grenzrechtlichen Gründen nicht komplett abtragen durfte.

#### Fachwerk-Rekonstruktion

Bei der Restaurierung des Fachwerkhauses musste das Bauunternehmen strenge Auflagen des Denkmalschutzes erfüllen. Dies erschwerte die Arbeiten, zumal das Fachwerkhaus durch den langen Leerstand in sehr schlechtem Zustand war. Das Dach war beschädigt und undicht, die Zwischenböden im Hausinneren teilweise verfault.

Am Fachwerk hatte es seit über 30 Jahren keine Instandhaltungsarbeiten mehr gegeben, teilweise waren die Balken bei einem Brand in den 50er-Jahren zerstört worden. Die betroffenen Wandpartien hatte der damalige Besitzer mit Massivmauerwerk ausbessern lassen. Die Firma Reinhard riss die Massivwände wieder ein, rekonstruierte die historische Fachwerkkonstruktion mit Eichenbalken aus einem Fachwerkhaus von 1832. Dabei profitierte das Unternehmen davon, dass neben Mauern auch erfahrene Zimmerleute im eigenen Haus beschäftigt sind. Was an Fachwerk noch brauchbar war, wurde saniert und mit einem offeneren Holzstrich versehen. Auf diese Weise ließ sich zum Beispiel der gesamte Giebel auf der Flussseite im Original erhalten.



**Zweckentfremdet:** Die alte Glockenturmstütze leistet nicht nur einen wertvoller Beitrag zur Statik des Fachwerkhauses, sondern schafft, gut sichtbar, gleichzeitig eine charmante Optik im offenen Erdgeschoss.

Die restaurierten Innentüren stammen aus Fachwerkhäusern im nahen Heidelberg, die Fenster sind originalgetreue Neuanfertigungen mit Zweischeibenglas.

Im Detail findet sich viel solide Handwerkskunst, wie hier bei der Eingangstür, die von einem Schreiner aufgearbeitet wurde. So entstand ein in sich stimmiges historisches Gesamtgebäude.

gute Raumklima in „ihrem“ Fachwerkhaus, das sie vermutlich unter anderem dem hohen Lehmanteil in den Wänden verdankt: „Natürlich muss man auch ein bisschen dafür geboren sein, in einem solchen Haus zu wohnen. Man muss es mögen, wenn die Wände schief und die Treppen ausgetreten sind. Wir finden, so etwas gibt einem Haus ein einzigartiges Flair und eine herrliche Wohlfühlatmosphäre. Nicht zu vergessen, dass so ein altes Fachwerkhaus viel mehr Wärme ausstrahlt als ein moderner, kühler Neubau.“ Außerdem hat Tanja Schneider beobachtet, dass die vielen kleinen Fachwerkfenster, von denen sie sich beim ersten Blick auf das Haus eher dunkle Innenräume versprach, viel mehr Licht ins Zimmer bringen als manche bodentiefe Glastür: „Natürlich sind solche kleinteiligen Sprossenfenster pflegeintensiv, natürlich gibt es auch Nachteile: Stroh, das aus Bohrlöchern rieselt, knarrende Böden oder die Sommerhitze, die man schlecht wieder aus dem Haus lüften



Das Fachwerkgebäude erstrahlt nach der Sanierung in neuem Glanz und bildet jetzt das Schmuckstück der Gemeinde.

kann. Für uns sind dies Eigenarten, die den unverwechselbaren Charakter unseres Heims ausmachen. Ganz davon abgesehen, dass wir in einem Haus mit Geschichte wohnen, die sich uns in Gesprächen mit Dorfbewohnern bis heute Facette für Facette erschließt.“

## ■ SANIERUNGS-UNTERNEHMEN

### Bundesweite Förderung

Hermann Reinhard GmbH & Co. KG,  
Meckesheimer Str. 12, 74939 Zuzenhausen, Tel.: 0 62 26/5 52-0,  
Internet: [www.reinhard-bau.de](http://www.reinhard-bau.de)  
Mitglied der Baumeister Haus Kooperation e. V.,  
Borsigallee 18, 60388 Frankfurt, Tel.: 0 69/63 15 53-0,  
Internet: [www.baumeister-haus.de](http://www.baumeister-haus.de)

Leserdienst Nr. 0002

## Altbau sanieren?

Kostet viel Geld, Zeit und Nerven.  
Unkalkulierbar!



## Besser gleich ein Neubau!

Durch Festpreis  
Kosten im Griff!



Altbau vor dem Abriss

Hervorragend gedämmter  
Energiespar-Neubau auf  
vorhandenem Keller

