



STAND: MÄRZ 2025

SANIERUNG
JÄGERHOF

JÄGERHOF



CHRONOLOGIE DER EREIGNISSE

Gefördert durch:



Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Ministerium für
Kultur und Wissenschaft
des Landes Nordrhein-Westfalen



Bergneustadt
Stark durch Vielfalt.

Ein Projekt der:
2025
REGIONALE
Bergisches
RheinLand

CHRONOLOGIE DER EREIGNISSE



Die vorliegende Chronologie soll die vielzähligen Aufgaben und Arbeitsschritte von der ersten Planungsidee bis zur Einweihung des Jägerhofs schildern.

Die aktuellsten Dinge sind als erstes aufgeführt und rückblickend gelangen Sie bis hin zum Projektstart.

VIEL FREUDE BEIM BLÄTTERN!

AUGUST 2024

INNEN WIRD FREIGELEGT...

Von unten kann man sehr deutlich die verschiedenen Reparaturen an den Decken sehen. Neuere Verschalungen aus Nadelholz wechseln sich mit älteren Brettern ab. Zur Aussteifung wurden diagonale, dünnere Balken eingezogen und diese mit einem Keil fixiert.

Als Tragbalken wurde damals das verfügbare und häufig auch günstigste Material, genutzt: Halbrundholz, Resthölzer oder auch ergänzend Balken mit einem heute standardmäßig genutzten Rechteck-Querschnitt.



AUCH INNEN WIRD FREIGELEGT...

Sichtbar wurden durch den Rückbau der Wandbekleidungen die beiden Durchreichen zum großen Saal.



INNEN WIRD FREIGELEGT...

Als erstes wurde der kleine Saal freigelegt, um die Art und Weise der Wandaufbauten und den Zustand des inneren Fachwerks begutachten zu können.

Der Raumeindruck ist mit fehlendem Putz, Wandpaneelen und Deckenverkleidung ein gänzlich anderer.



INNEN WIRD FREIGELEGT...

Leider hat den Jägerhof an einigen Stellen das Schicksal vieler Fachwerkhäuser ereilt. Seit der Nachkriegszeit wurden die „altmodischen“ Häuser mit damals zeitgemäßen Materialien „schön“ saniert. Zum Einsatz kamen zementhaltige Putze, Zement zur Verbindung der Ziegel in den Ausfachungen, Bauschaum beim Einbau der Fenster, wasserdichte Farben sowie Beschichtungen und vieles mehr. All diese künstlichen Materialien sorgten dafür, dass die ursprünglich nur aus Stein, Holz, Lehm und Stroh erbauten Häuser nicht mehr atmen und sich minimal (aufgrund Winddruck oder Temperaturschwankungen) bewegen konnten. Die Folge waren Spannungen im Holz, Risse und/oder Feuchtigkeitsschäden.

Zum Glück können solche Schäden behoben werden.



INNEN WIRD FREIGELEGT...

Durch den Rückbau der Deckenverkleidung im kleinen Saal sind aber auch weniger gute Dinge zu Tage getreten: Der Balken, der das obere Zwischengeschoss (Räume zwischen der Empore und den Räumen im Haupthaus) trägt wird mit einem Zuganker vom Dachtragwerk aus gehalten, damit nicht mitten im Raum eine Stütze steht.

An der Verbindungsstelle ist ein deutlicher Querriss im Holz zu sehen.

Die Tragfähigkeit ist hier auf Dauer nicht mehr gegeben und zur Sicherung der Decke wurden bereits als Abfangung temporäre Stützen eingesetzt.



INNEN WIRD FREIGELEGT...

Der Jägerhof ist auch immer wieder gut für Neues. Unter einer der Bekleidungen im kleinen Saal wurde eine schicke Verglasung entdeckt.

Im Hühnerstall befanden zwei sehr ähnliche, nur deutlich größere Fenster, die bis vor kurzem nicht zugeordnet werden konnten. Ob diese in die Öffnungen der Durchreichen gehörten? Sie wurden auf jeden Fall gesichert und sollen wieder einen Platz im Jägerhof finden.

Wenn Sie sich an Fenster anstelle der Durchreichen erinnern können, geben Sie gerne Hinweise an das Stadtteilmanagement!



ERSTE PRÜFUNG DES TRAGWERKS

Der Lehmputz und die Stakendecke mussten zunächst an einzelnen Stellen entfernt werden, um die Sparren an den Auflagerpunkten zu den Wänden sichtbar zu machen.



ERSTE PRÜFUNG DES TRAGWERKS

Im Saal wurde die Paneelen an der Decke abgenommen, um den Zustand des Tragwerks begutachten zu können. Sichtbar wird eine sehr einfache Konstruktion, die teilweise aus bereits ausgebesserten oder aufgedoppelten Sparren besteht.

Die Verbindungen sind häufig nur provisorisch punktuell genagelt, was zur Folge hat, die sie auf Dauer nicht kraftschlüssig sind. Das bedeutet, dass sich die Verbindungen durch Temperaturunterschiede oder Lasten wie Schnee von oben bewegen können und über die Jahre so die Tragfähigkeit verloren geht. Hier werden durch den Statiker Lösungen für ein dauerhaft sicheres Tragwerk erarbeitet.



FASSADENFREILEGUNG

Der Sockel wird vom zerstörerischen Zementputz befreit.

Sichtbar werden Naturstein oder Klinker und leider auch viel deutliche Schadstellen an den Holzständern und Schwellen.



AB AUGUST 2024

Die Gerüste wurden für die Abbrucharbeiten und die Bauschadensuntersuchung vor Ort aufgestellt und werden sukzessive verrückt. Nach Abbruch der Verkleidungen werden die Fassaden bei Bedarf mit Folie gesichert.



ABBRUCH DER FASSADENVERKLEIDUNGEN

Hinter der Spar-
schalung auf der
Gebäuderückseite
wird Fachwerk mit
einfacher
Ziegelausfachung
sichtbar.



AB AUGUST 2024

DIE ERSTEN GERÜSTE STEHEN

Die Gebäudehülle wird von nicht mehr erhaltenswerten oder sanierungsfähigen Fassadenelementen befreit. Dazu gehören die schadstoffbelastete Eternitverkleidung im Innenhof, die marode Holzverschalung an der Rückseite oder der Kunstschiefer an der Fassade zum nördlich angrenzenden Nachbarn.

Alle erhaltenswerte Bauteile werden sorgsam abgenommen und eingelagert.

Die freigelegten Fassaden werden, sofern Sie Öffnungen nach außen ausweisen, mit Planen vor der Witterung temporär geschützt.



AB AUGUST 2024

FINALES AUSTRÄUMEN ALLER RÄUME AUßER DES KNEIPENTRAKTS

- Im Spätsommer 2024 konnte mit dem Schullandheim am Dreiert ein Ort gefunden werden, wo alle verbliebenen Gegenstände aus dem Jägerhof eingelagert werden konnten, die zukünftig wieder im Jägerhof Einzug halten sollen. Dazu gehören die Innentüren, die mobilen Treppen zur Bühne, Tisch und noch allerlei mehr.
- Alle weiteren beweglichen Gegenstände und Bauteile, die nicht mehr benötigt werden, wurden durch ein Entsorgungsunternehmen abtransportiert.



- Ein Bausachverständiger für Holz erarbeitet ein Bauschadensgutachten. Dabei werden vor allem wichtige Bauteile untersucht, die für die Statik der Gebäude von hoher Bedeutung sind. Gleichzeitig werden erst jetzt freigelegte Bauteile auf Schadstoffe in einem Labor untersucht, um den Sanierungsaufwand abschätzen zu können.
- Parallel wird eine Baudokumentation erstellt, die gem. § 27 DSchG NRW bei Abbruch oder Veränderung von Baudenkmalen erforderlich ist.
- Dabei wird auch die Farbhistorie einzelner Bauteile wie der Holzkonstruktion im Saal oder der Fachwerkkonstruktion des Hauptgebäudes an verschiedenen Stellen dokumentiert.

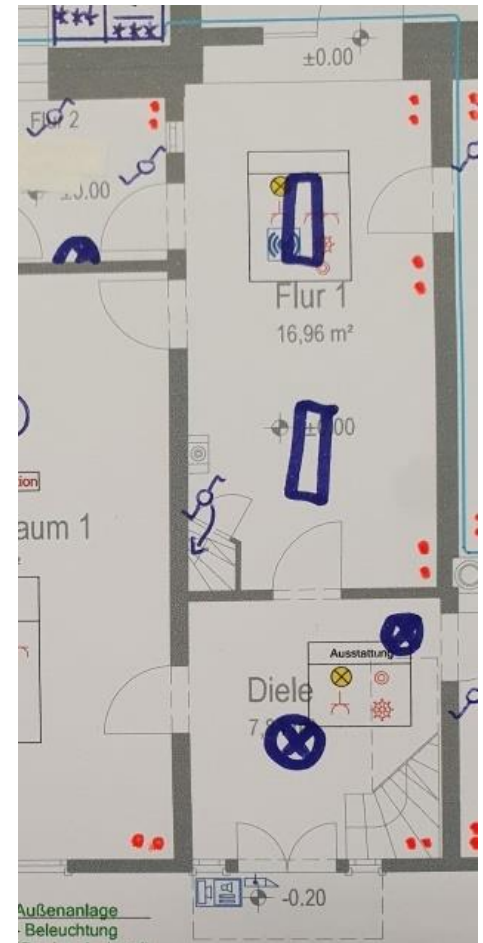
ABBRUCH NR. 1

Die neuer an den Jägerhof angebaute Doppelgarage wird abgerissen, um Raum für Handwerker und Abtransport zu erhalten.



- Das Architekturbüro iSA Ingenieure beginnt in enger Abstimmung mit den Fachgutachtern für Brandschutz, Statik und technische Gebäudeausrüstung die Ausführungsplanung und führt die Ergebnisse der verschiedenen Gutachten in der Planung zusammen.
- In einem sogenannten fortschreibungsfähigen Raumbuch, welches die Stadt Bergneustadt erstellt hat, werden alle Anforderungen an die Räume und Fassaden unter Aspekten wie Denkmalschutz, zukünftige Nutzungen oder Gestaltung erfasst.
- Anhand des Raumbuchs und der Aufmaße erstellen iSA Ingenieure Abwicklungen der einzelnen inneren Wand-, Decken- und Bodenflächen, um dort alle künftigen Teilmaßnahmen darstellen zu können.
- Eine Dokumentation aller im Gebäude vorhandenen Türen dient zur Abschätzung des zukünftigen Sanierungsbedarfs.

- Die Genehmigung des Bauantrags erfolgt am 23.08.2024.
- Zusammen mit dem Vorstand und der Geschäftsführerin der Jägerhofgenossenschaft eG Tatjana Mönnich werden erste Anforderungen an die technische Ausstattung des Gebäudes abgestimmt. Dazu gehört Lage von Steckdosen, die Ausstattung mit W-Lan oder die Anforderungen an die zukünftige Kaltküche.
- Das erste Konzept zur Ausstattung des Jägerhofensembles mit Wasser, Strom und Sanitär, der Lage zukünftiger Kanäle und Leitungen und die Wahl der Heizung liegt vor. Nun muss es in die Ausführungsplanung eingearbeitet werden.



ABSTIMMUNG MIT DER OBEREN DENKMALBEHÖRDE

- Mit dem neuen wissenschaftlichen Referenten des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland (LVR) erfolgt eine erste Begehung der Räume und des Außengeländes, um festzulegen, welche Bauelemente im Hinblick auf den Denkmalwert des Gebäudes besonders schützenswert sind.
- Zugewogen ist ein Gutachter für Holzrestaurierung des LVR, der unter baufachlichen Gesichtspunkten Hinweise zur denkmalgerechten Sanierung gibt, und auf besonders kritische Punkte aufmerksam macht. So soll vor allem dem aktiven Holzwurmbefall sowie den starken Feuchtigkeitsschäden im Dach des Hauptgebäudes und an den Schwellen der Fachwerkfassaden besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.



- Als Basis für den Bauantrag wird das Brandschutzkonzept erstellt. Dazu wurden im Vorfeld zahlreiche Gespräche mit der Feuerwehr und dem Oberbergischen Kreis geführt.
- In einer ersten Begehung wurde die aktuelle Planung dem neuen wissenschaftlichen Referenten des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland (LVR), Herrn Kröning vorgestellt und erste denkmalrechtliche Abstimmungen getätigt.
- Im September 2023 ist der zweite Bewilligungsbescheid der Städtebauförderung für den 2. Bauabschnitt Jägerhof eingegangen.
- Ende 2023 wurde der Bauantrag für die Umnutzung und Sanierung des Gebäudeensembles bei Oberbergischen Kreis eingereicht.

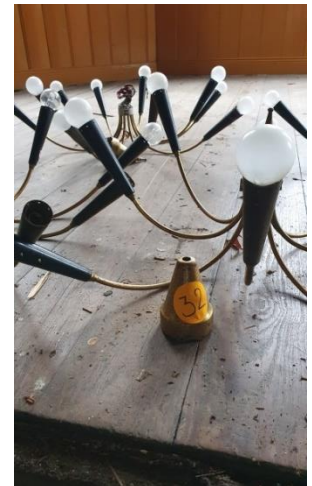
VORPLANUNG UND ERSTER RÜCKBAU DER BODENDIELEN

- Im Juni wird ein Bodengutachten im Garten für die Planung einer Erdwärmepumpe erstellt.
- Im Saaltrakt werden im Sommer 2023 erste Dielen und Holzelemente entfernt und die Stabilität der Unterkonstruktion überprüft. Mit Schadstoffen kontaminierte Dielen und Tragbalken werden entsorgt.



EIGENTUMSÜBERGANG UND ERSTE RÜCKBAUMASSNAHMEN

- Im März 2023 geht das Jägerhofensemble in das Eigentum der Stadt Bergneustadt über.
- Weitere punktuelle Bauteilöffnungen erfolgen zur Begutachtung des Zustandes von Decken, Böden und Wänden.
- Nach einer aufwendigen Suche nach verfügbaren Handwerkern werden die Heizung, die Elektroinstallationen und das Sanitär im Saaltrakt und den Obergeschossen des Hauptgebäudes demontiert.



AUSRÄUMEN DES JÄGERHOFS

- Mit hohem Engagement und unter teilweise widrigen Bedingungen haben die Mitglieder der Jägerhofgenossenschaft eG die zahlreichen Räume des Jägerhofs ausgeräumt, Müll entsorgt und noch Brauchbares bei mehreren Jägerhofflohmärkten verkauft.



WEITERE VORBEREITUNGEN UND FÖRDERANTRAGSTELLUNG

- Die Jägerhof eG wird gegründet.
- Erste Bauteilöffnungen erfolgen zur Begutachtung des Zustandes von Decken, Böden und Wänden im Saaltrakt.
- Mit den Haustechnikern werden mögliche Heizungssysteme mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen geprüft.
- Im September wird der Antrag zur Städtebauförderung für den zweiten Bauabschnitt gestellt.
- Im Oktober 2022 geht der erste Bewilligungsbescheid der Städtebauförderung für den 1. Bauabschnitt ein.
- Im Dezember 2022 wird der Kaufvertrag zwischen der Stadt Bergneustadt und Heinz Jaeger unterzeichnet.



VORBEREITUNG DER MASSNAHME UND FÖRDERANTRAGSTELLUNG

- Anfang 2021 startet das aufwändige europaweite Ausschreibungsverfahren für die Aufgaben architektonische Objektplanung, Statik, Bauphysik und Technische Gebäudeausstattung
- Im Sommer entscheidet das Büro iSA Ingenieure für Städtebau und Architektur aus Heltersberg das Verfahren für sich und wird mit der Objektplanung betraut.
- Beinahe zeitgleich wird das Ingenieurbüro Kempen Krause aus Köln mit der Tragwerksplanung, dem Brandschutz und der Bauphysik sowie das Büro Becker Ingenieure aus Windeck mit der Planung für die Technische Gebäudeausstattung beauftragt.
- Ende September wird der erste Antrag zur Städtebauförderung für den Grunderwerb, weitere Gutachten und den ersten Bauabschnitt gestellt.
- Zeitgleich beginnt die gemeinsame Planungsarbeit von Architekten und Fachgutachtern.

VORPLANUNGEN ALS BASIS FÜR DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG

- Mit Auftreten der Covid-19-Pandemie können die Planung und die notwendigen Abstimmungen nur unter sehr erschwerten Bedingungen erfolgen.
- Im Saaltrakt werden erste Proben entnommen, um mögliche vorhandene Schadstoffe zu identifizieren, die umwelt- und gesundheitsschädlich sind. In den untersuchten Bauteilen bzw. -materialien Dachpappe, Wand- und Fassadenverkleidungen, Anstrichen, Fensterkitt, Linoleum, Fliesen oder Klebern sind teilweise Belastungen mit Asbest, PAK, PCB und HBCD nachweisbar. Der sach- und fachgerechte Umgang mit belasteten Materialien ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- Die erste brandschutztechnische Stellungnahme liegt vor.
- In einer Begehung mit dem Landschaftsverband Rheinland (Dr. Thiel) erfolgt eine erste denkmalrechtliche Einschätzung zum Umgang mit einzelnen Bauteilen.
- Mittels eines Lärmschutzgutachtens wird bestätigt, dass es rechtlich zulässig ist, den Jägerhof zu einem „Kultur- und Kommunikationszentrum“ umzunutzen.
- Eine erste gutachterliche Stellungnahme zur Statik bestätigt die vermutete gute Substanz der Tragkonstruktion im Saaltrakt.

VORPLANUNGEN ALS BASIS FÜR DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Ein Verkehrswertgutachten wird erstellt, um den künftigen Kaufpreis des Objekts einschätzen zu können.

Die ArGe Hillnhütter/ Harrass/Andresen wird mit der Grundlagenermittlung und Vorplanung für den Jägerhof beauftragt.

