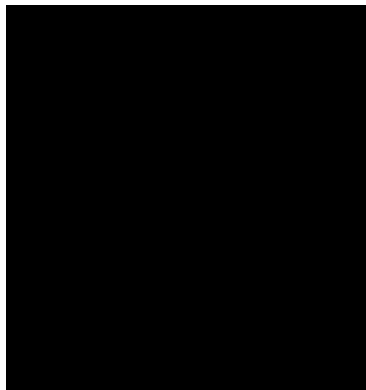
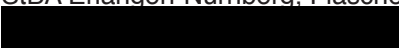




90469 Nürnberg
Prinzregentenufer 41, Haus KS
Wohngebäude

Bericht zur restauratorischen Untersuchung und Bauforschung

Ausführung:	Juni bis August 2026
Vertreter des BLfD:	 Hofgraben 4, 80539 München Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürnberg
Aktennummer im BLfD:	D-5-64-000-1578
Bauherr/Auftraggeber:	StBA Erlangen-Nürnberg, Bohlenplatz 18, 91054 Nürnberg
Planung:	StBA Erlangen-Nürnberg, Flaschenhofstraße 55, 90402 Nürnberg 

Nürnberg, 7.8.2026





Plz/Ort	9 0 4 8 9	Lks.		Thema	Seite 2
Nürnberg		--			
Str./Platz/Nr.		Reg.-Bez.			
Prinzregentenauer 41, Haus KS		Mittelfranken			
Objekt/Objekteil		Aktennummer im Bld			
Gesamtes Gebäude		D-5-64-000-1578			

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkung, Auftrag	3
2.0	Objekt	3
2.1	Eintrag in der Denkmalliste	3
2.2	Städtebauliche Lage und historische Entwicklung	3
2.3	Baukörper, äußere Ansicht	5
2.4	Grundrisse	8
2.5	Raumoberflächen	8
2.6	Erschließung / Treppenhaus	8
2.7	Tür- und Fensterverschlüsse	14
2.8	Parkettböden	14
2.9	Wandschränke	16
3.0	Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse	17
3.1	Erbauungsphase	17
3.1.1	Planung, Baugenehmigung, Eigentümerliste	17
3.1.2	Bauvorgang und -materialien, ursprünglicher Baukörper	17
3.1.3	Fenster- und Türverschlüsse	18
3.1.4	Putze, Stuck und Fassungen	18
3.1.5	Fassungen der Tür- und Fensterverschlüsse	18
3.1.6	Eingangsbereich und Treppenanlage	18
3.1.7	Lamperien	19
3.1.8	Bodenbeläge	19
3.1.9	Geländer, Gitter	19
3.2	Umbauten, Instandsetzungen	20
3.2.1	Informationen aus den Bauakten	20
3.2.2	Umbauten nachgewiesen durch die Untersuchung	20
4.0	Erhaltungszustand	21
4.1	Fassaden	21
4.2	Innenräume	21
5.0	Empfohlene Maßnahmen	21

Anhang

Befundprotokolle	20 Blätter
Grafische Darstellung der Befunde	2 Blätter

Plz/Ort	9 0 4 8 9	Lks.		Thema	Seite 3
Nürnberg		--			
Str./Platz/Nr.		Reg.-Bez.			
Prinzregentenauer 41, Haus KS		Mittelfranken			
Objekt/Objekteil		Aktennummer im Bld			
Gesamtes Gebäude		D-5-64-000-1578			

1.0 Vorbemerkung, Auftrag

Das Gebäude soll in den nächsten Jahren renoviert werden. Vorbereitend dafür sollten eine bauhistorische Untersuchung sowie eine restauratorische Befunduntersuchung durchgeführt und Baualterspläne erstellt werden.

Für die Untersuchung und Dokumentation wurden folgende Quellen verwendet:

Quelle 1: Stadt Nürnberg, Bauregistratur, Bauakte

Quelle 2: Pläne erstellt durch die Technische Hochschule Nürnberg, Georg Simon Ohm
Stand 2016, nicht maßstäblich

Quelle 3: Technische Hochschule Nürnberg GSO, Fakultät Architektur, Prof. Dr. Richard Woditsch (Hg.), Villa KS - Villa KR, Nürnberg, ohne Datum

Quelle 4: Fotos erstellt durch [REDACTED] Staatliches Hochbauamt Nürnberg

Quelle 5: Pläne erstellt durch das Staatliche Hochbauamt Nürnberg
In dieser Dokumentation werden die Ebenen - abweichend von den genannten Plänen - wie folgt bezeichnet: Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, 1. und 2. Dachgeschoss

Quelle 6: Franz Schiermeier, Stadtatlas Nürnberg, Nürnberg, 2006, im Kartenschuber beiliegende CD

Quelle 7: Recherche von [REDACTED] Heimatpflegerin der Stadt Nürnberg

2.0 Objekt

2.1 Eintrag in der Denkmalliste

"Villa...Zweigeschossiger verputzter Massivbau mit Walmdach, vielgliedriger neoklassizistischer Bau mit Mittelrisaliten, polygonalen Erkern und Giebeldacherkern, 1922 nach Plan von Matthias Billmann"

2.2 Städtebauliche Lage und historische Entwicklung

Das Gebäude wurde südlich des Vorortskerns des Stadtteils Wöhrd, südöstlich eines Vorgängerbaus der heutigen Technischen Hochschule errichtet. Das Grundstück war bis zu diesem Zeitpunkt unbebaut. Es liegt ca. 5 m über dem Wasserspiegel der südlich fließenden Pegnitz.

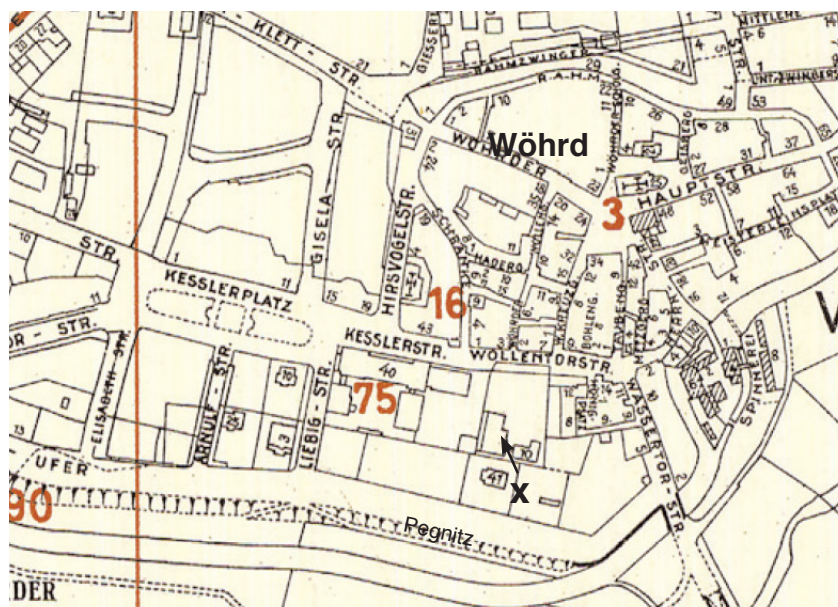


Abb. 1
Lageplan aus dem Jahr 1925
Quelle 6

X
Untersuchtes Gebäude

75
Vorgängerbauten der heutigen Technischen Hochschule

Plz/Ort	9 0 4 8 9	Lks.		Thema	Seite 4
Nürnberg		--			
Str./Platz/Nr.		Reg.-Bez.			
Prinzregentenufer 41, Haus KS		Mittelfranken			
Objekt/Objektteil		Aktennummer im Bld			
Gesamtes Gebäude		D-5-64-000-1578			

Die Planungen begannen im Frühjahr 1922. Eine Zeichnung (s.u., Abb. 2) zeigt den geplanten Baukörper von Südwesten - damals noch ohne die heute vorhandene Altane an der Südseite.

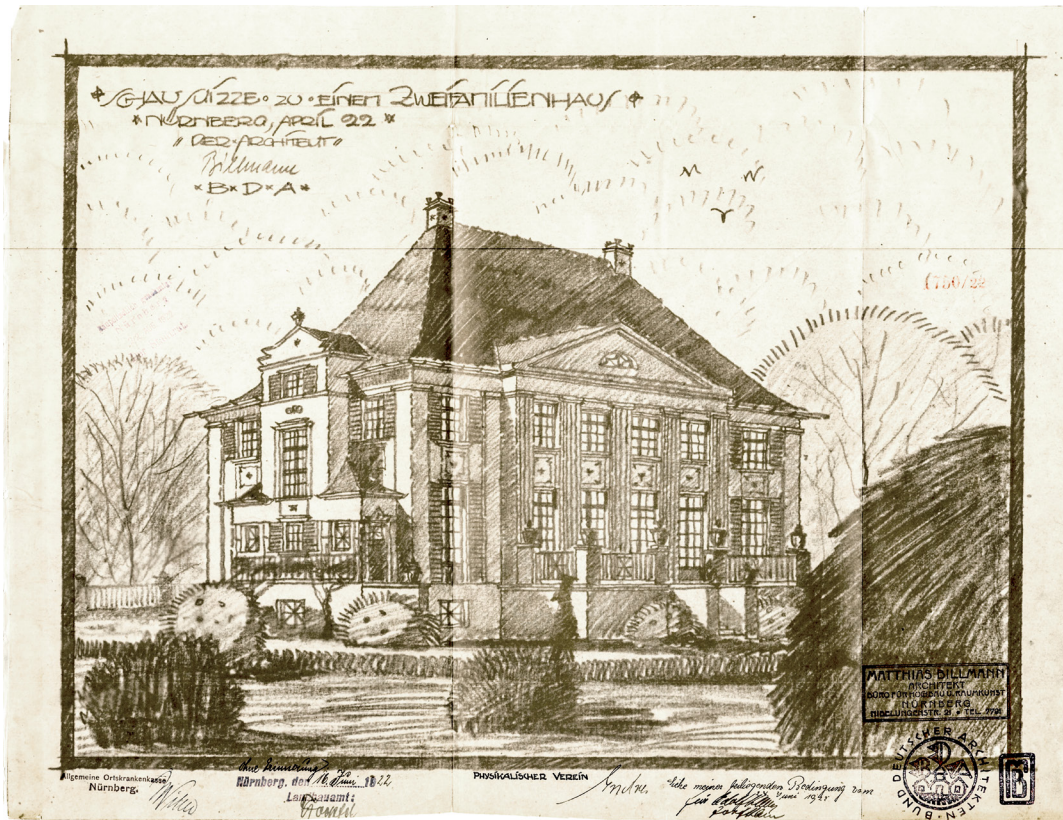


Abb. 2
Zeichnung einer fiktiven Südwestansicht vom 16. Juni 1922. An der Südseite war vor einem Mittelrisalit eine Terrasse mit Treppenaufgang vorgesehen.
Quelle 1

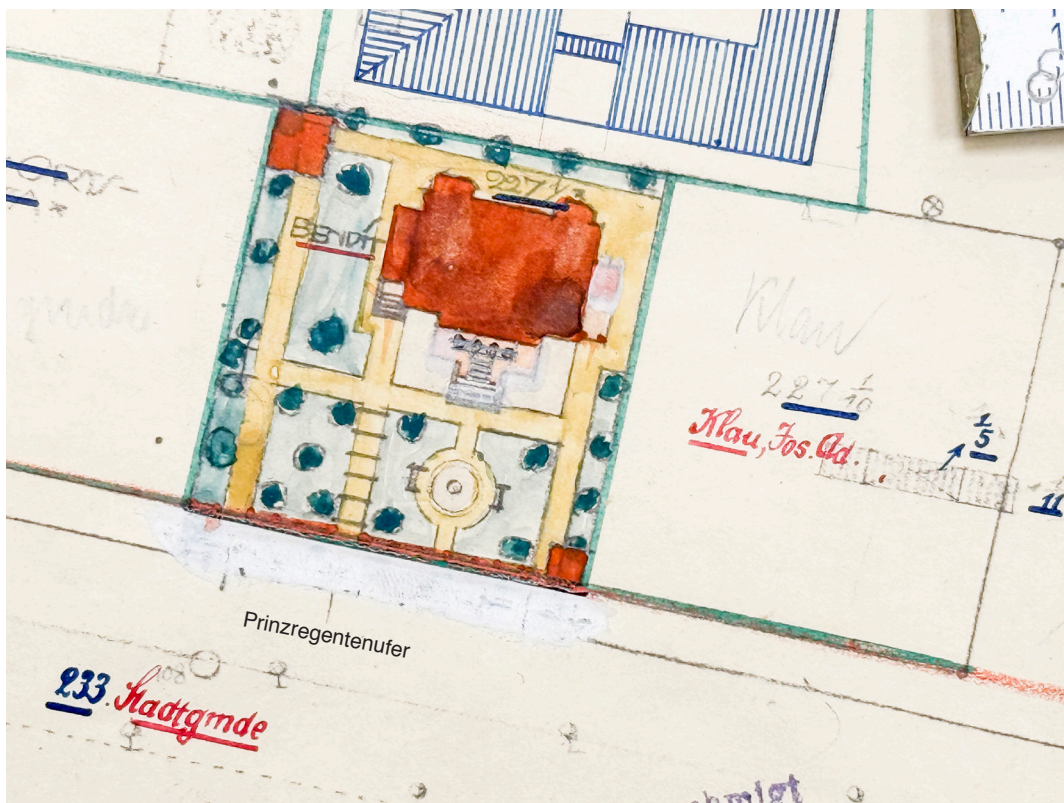


Abb. 3
Lageplan mit geplanter Gartenanlage
Quelle 1

2.3 Baukörper, äußere Ansicht

Der zweigeschossige, quaderförmige Bau ist über einem ca. 1,5 m über das Gelände herausragenden Untergeschoss errichtet. Durch das Walmdach erscheint er dreigeschossig. Seine Grundfläche beträgt ca. 18,5 x 3,0 m², seine Firsthöhe ca. 21 m.

An der Westseite ist ein viergeschossiges Treppenhaus (Haupteingang) angebaut; am östlichen und westlichen Ende der Nordfassade ist je ein zweigeschossiger Erker und an der Südseite eine Altane angefügt.

Die Fassaden im Osten, Süden und Westen sind vertikal durch Pilaster mit schlichten Kapitellen gegliedert. Die Mitte der Südfassade ist durch einen Risalit hervorgehoben. Dieser ist mit fünf kannelierten Pilastern versehen, die mit ionisch anmutenden Kapitellen bekrönt sind. Auf dieser Pilasterreihe sitzt ein Tympanon. Die mittleren drei Pilaster sind durch die Altane verdeckt.

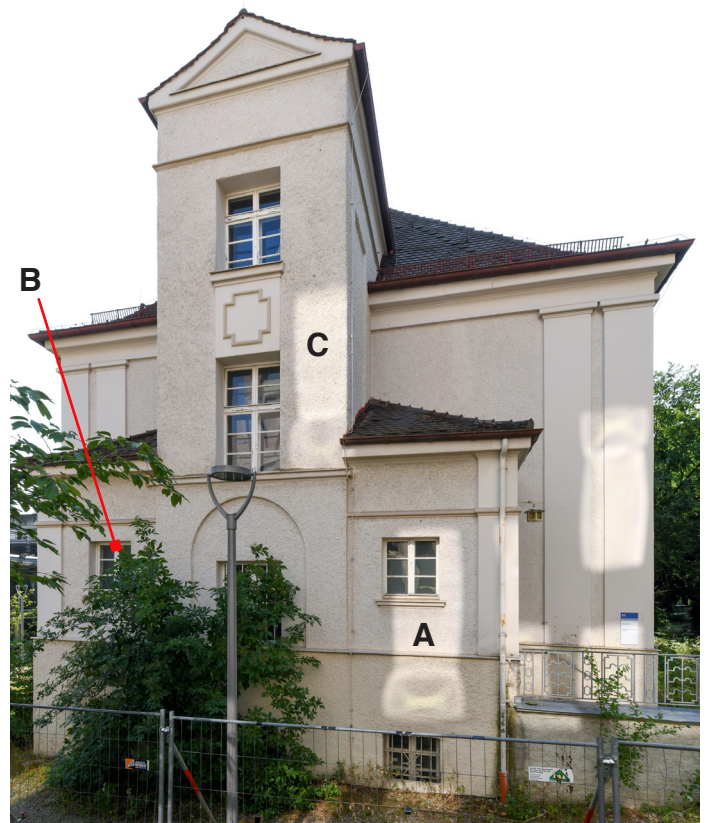


Abb. 4
Ansicht von Westen mit unterschiedlichen Fensterformaten
A Eingangsvorplatz, B Nebenraum, C Treppenhaus mit Tympanon

Abb. 5
Ansicht von Südosten
Die kannelierten Pilaster des Risalits (links) unterscheiden sich deutlich von den schlichten Formen der anderen Pilaster.



Abb. 6
Gesamtansicht von Südwesten mit regelmäßiger Anordnung identischer Fensterformate



Plz/Ort	9 0 4 8 9	Lks.		Thema	Seite 6
Nürnberg		--			
Str./Platz/Nr.		Reg.-Bez.			
Prinzregentenauer 41, Haus KS		Mittelfranken			
Objekt/Objekteil		Aktennummer im Bld			
Gesamtes Gebäude		D-5-64-000-1578			

Die Ostseite ist durch vier schlichte Pilaster gegliedert. Über der Fassade sitzt auf einem Mauersockel eine Gaube mit einer Fensteröffnung - bekrönt von einem Tympanon. Vor der südlichen Fassadenhälfte befindet sich ein Abgang zum Untergeschoss.

Die Nordseite ist hinsichtlich der Gliederungselemente einfach gestaltet. Nur die Gebäude-Ecken sind mit schlichten Pilastern akzentuiert. Am östlichen Fassadenende steht ein Bodenerker, am westlichen eine Altane. In der Mitte des 1. Dachgeschosses befindet sich eine doppelfenstrige Gaube mit Tympanon.



Abb. 7
Ansicht von Nordosten

Abb. 8
Ansicht von Nordosten
Unterschiedliche Fensterformate



Plz/Ort	9 0 4 8 9	Lks.		Thema	Seite 7
Nürnberg		--			
Str./Platz/Nr.		Reg.-Bez.			
Prinzregentenufer 41, Haus KS		Mittelfranken			
Objekt/Objekteil		Aktennummer im Bld			
Gesamtes Gebäude		D-5-64-000-1578			

Die Fassadenoberflächen sind mit einem sehr rauen Putz bedeckt. Die Textur der Gliederungselemente ist im Vergleich dazu glatt. Die Fensterbrüstungs-Zonen im Obergeschoss sind am Treppenhaus und an der Südfassade durch aufgeputzte Rahmen verziert. Der Bereich rund um die Eingangstür ist durch stuckerte Profile und florale Zierelemente geschmückt.

Der Farbton der Rauputzflächen ist kühl hellgrau. Die Gliederungselemente sind gelblich hellgrau abgesetzt.



Abb. 9
Eingang mit Zierelementen

Abb. 10
Südfassade, westliche Hälfte
Raue und glatte Oberflächen
Im Obergeschoss glatte Brüstungszonen mit stuckierten Rahmen



2.4 Grundrisse

Die Erschließung erfolgt in allen Geschossen an der westlichen Stirnseite, in deren Mitte das Treppenhaus angefügt ist. Dieses nimmt einen Teil der Gänge ein, welche sich jeweils über nahezu die gesamte Hauslänge erstrecken. Am östlichen Ende des Ganges befindet sich im Erd- und Obergeschoss jeweils ein WC, im 1. Dachgeschoss ein unausgebauter Dachraum.

Alle Räume sind jeweils direkt von den Gängen erschlossen.¹ An der Südseite kann man von den beiden mittleren Räumen die südliche Altane mit rechteckiger Grundfläche betreten - im Erdgeschoss in eine Loggia, im Obergeschoss auf eine Terrasse.

Die westliche Altane an der Nordseite mit 3/8-Grundfläche ist ebenso in eine Loggia und eine Terrasse untergliedert, die von den Räumen in der Nordwestecke zugänglich sind.

Die Räume in der Nordostecke sind in den Boden-Erker hinein erweitert.

Im 1. Dachgeschoss führt in der südlichen Dachhälfte im mittleren Raum eine Einschubtreppe in das 2. Dachgeschoss.

2.5 Raumboberflächen

Die Wand- und Deckenoberflächen sind glatt verputzt und mehrfach beschichtet. In fast allen Räumen befindet sich am Übergang Wand/Decke eine Hohlkehle. In den beiden mittleren südlichen Räumen sind die Deckenflächen mit Stuckprofilen in geometrisch ornamentalen Formen verziert, die Hohlkehlen sind von Stuckprofilen begleitet.

Die Wände in den mittleren Räumen der nördlichen Hälfte des Erd- und Obergeschosses sind mit Lamperien versehen.

Die aktuelle Fassung der Raumboberflächen ist weiß, die der Türverschlüsse grün (Rahmen) und weiß (Türblätter).

2.6 Erschließung / Treppenhaus

Man betritt das Gebäude im Südwesten über eine gerade, fünfstufige Steintreppe. Durch die Eingangstür gelangt man in einen Windfang, der mit einem kassettierten Steingewölbe überspannt ist (Details siehe S. 9, Abb. 12 bis 14). Durch eine doppelflügelige Tür betritt man das Treppenhaus, von dem der Kellerabgang durch eine Wand und eine Tür abgetrennt ist.

Anm. 1 Ausgenommen die Neben- und Lagerräume KS.U10 und KS.001

Abb. 11
Grundrisse
Legende

-  Profilierte Hohlkehlen am Übergang Wand/Decke
-  Stuckdecke
-  Lamperie

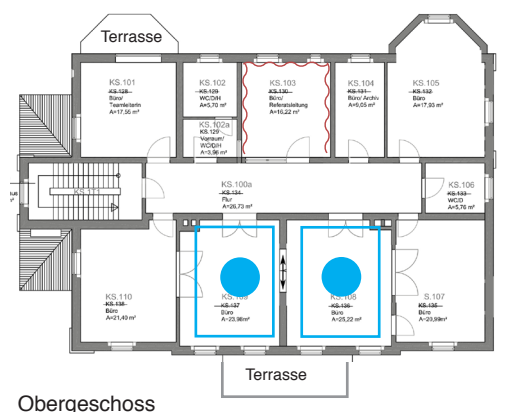
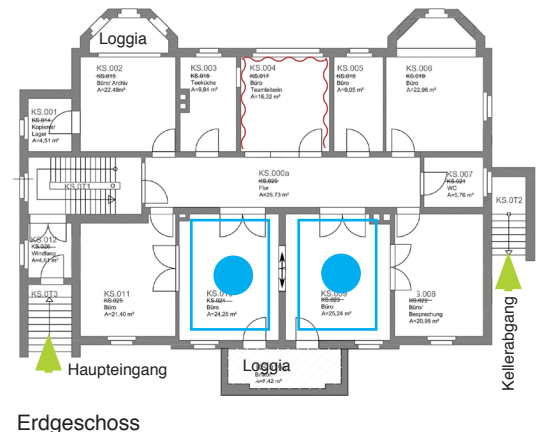
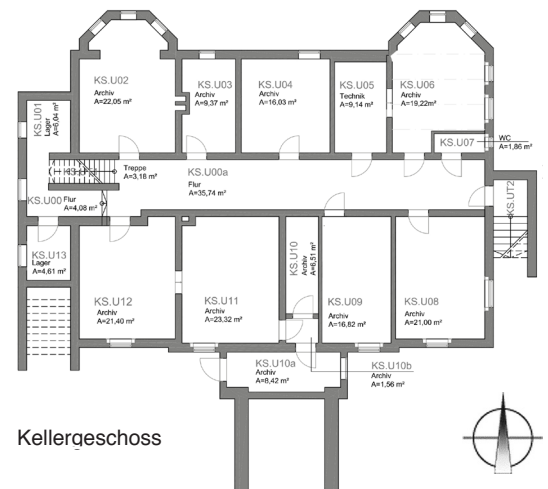




Abb. 12
Windfang, Blick nach Süden
Kassettierte Gewölbe- und Wandoberflächen
Gefliester Sockel und Boden

Abb. 13
Detail der Kassettierung
Die Rahmen sind mit einem sehr rauen Mörtel (vgl. Fassade) ausgeführt. Sie springen bis zu 15 mm aus der glatten Wandebene vor.



Abb. 14
Windfang, Blick nach Norden
Kassettierte Gewölbe- und Wandoberflächen
Gefliester Sockel und Boden

Der Kellerabgang ist vom Treppenhaus abgetrennt. Von der Windfang-Ebene führt eine sechsstufige Treppe zum Geschosspodest des Erdgeschosses. Von dort setzt sie sich zu einem Zwischenpodest fort, auf dem sich die Laufrichtung um 180° ändert. Vom Geschosspodest des Obergeschosses verläuft die Treppe in identischer Weise bis in das 1. Dachgeschoss.



Abb. 15
Treppenlauf vom Geschosspodest des Obergeschosses zum Zwischenpodest

Die Geländerdocken sind dunkelgrau, der Handlauf und die Treppen braun lasiert.



Abb. 16
Treppenlauf vom Geschosspodest des Obergeschosses zum Podest des 1. Dachgeschosses

Die Treppenwangen sind kassettiert und mit aufgesetzten kreisförmigen, profilierten Knöpfen verziert.

Plz/Ort	9 0 4 8 9	Lks.		Thema	Seite 11
Nürnberg		--			
Str./Platz/Nr.		Reg.-Bez.			
Prinzregentenufer 41, Haus KS		Mittelfranken			
Objekt/Objekteil		Aktennummer im Bld			
Gesamtes Gebäude		D-5-64-000-1578			



Abb. 17
Stuckdecke mit profilierter Hohlkehle in Raum KS.009

Abb. 18
Stuckdecke mit profilierter Hohlkehle in Raum KS.010



Nürnberg

Str./Platz/Nr.

Prinzregentenufer 41, Haus KS

Objekt/Objekteil

Gesamtes Gebäude

--

Reg.-Bez.

Mittelfranken

Aktennummer im Bld

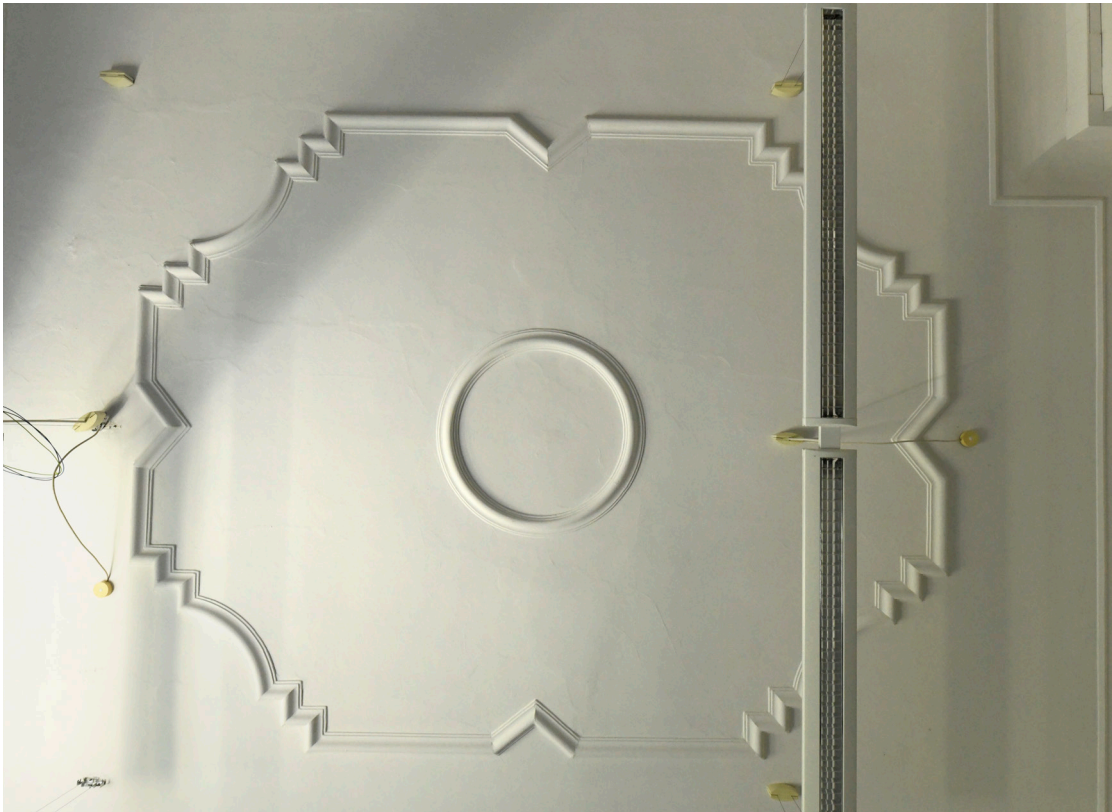
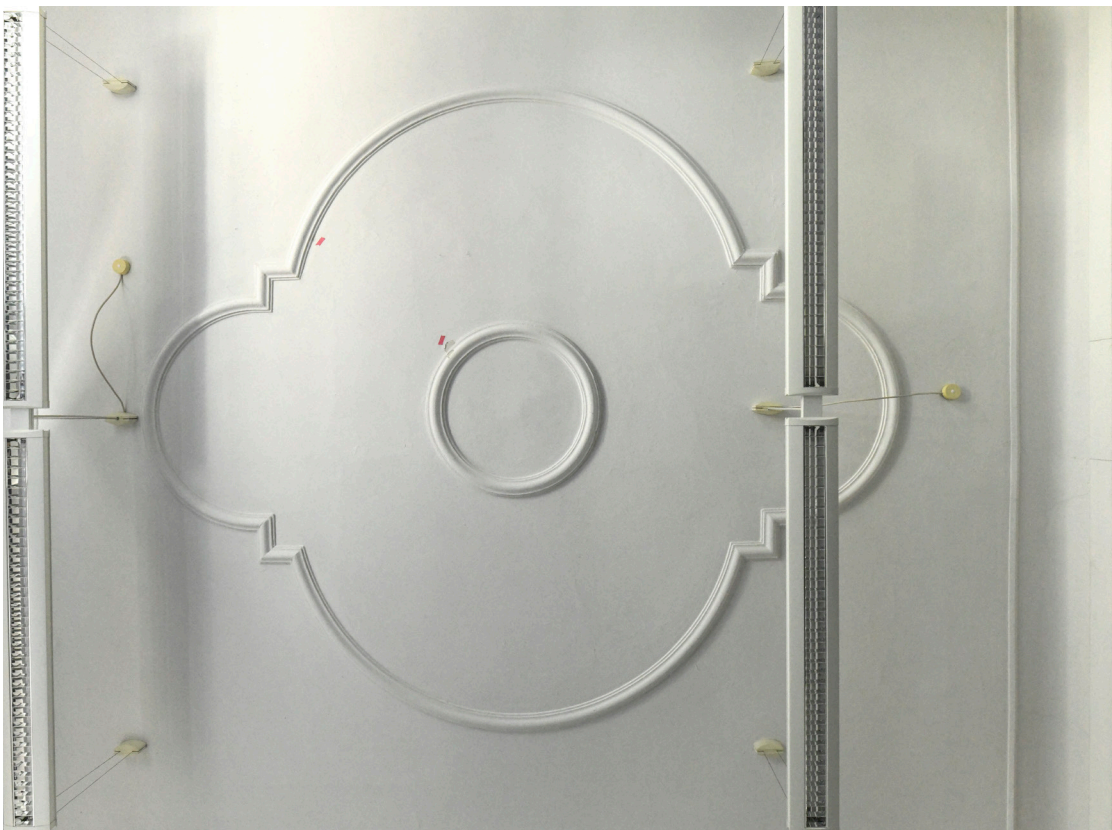
D-5-64-000-1578

Abb. 19

Stuckdecke mit profilierter Hohlkehle in Raum KS.009

Abb. 20

Stuckdecke mit profilierter Hohlkehle in Raum KS.010



Nürnberg

Str./Platz/Nr.

Prinzregentenufer 41, Haus KS

Objekt/Objekteil

Gesamtes Gebäude

--

Reg.-Bez.

Mittelfranken

Aktennummer im Bld

D-5-64-000-1578

Abb. 21

Lamperie im Erdgeschoss, Raum KS.004

Abb. 22

Lamperie im Obergeschoss, Raum KS.103



2.7 Tür- und Fensterverschlüsse

Der überwiegende Teil der Tür- und Fensterverschlüsse ist der Erbauungszeit zuzuordnen.

Neue Türverschlüsse wurden im Rahmen einer Renovierung zwischen dem Treppenhaus und den Erschließungsgängen eingebaut, ebenso beim Umbau des heutigen Bodenerkers an der Nordseite.

2.8 Parkettböden

In zwei Räumen sind Parkettböden vorhanden (siehe Anhang: Grafische Darstellung der Befunde und unten, Abb. 23). Die anderen Räume sind mit Teppichböden oder PVC-Bodenbelag ausgestattet.

Abb. 23
Raum KS.009, Blick nach Südwesten

- A Doppel-Fensterverschluss, zwei Drehflügel mit Oberlicht-Kippflügel
- B Doppel-Türverschluss, zwei Drehflügel mit Oberlicht-Kippflügel
- C Zweiteilige Schiebetür - in anderen Räume als Türverschluss mit zwei Drehflügeln ausgeführt



Nürnberg

Str./Platz/Nr.

Prinzregentenufer 41, Haus KS

Objekt/Objekteil

Gesamtes Gebäude

--

Reg.-Bez.

Mittelfranken

Aktenummer im Bld

D-5-64-000-1578

Abb. 24
Raum KS.000a
Nordseite

Bespiel einer einflügeligen Tür, die sich im gesamten Haus wiederfindet. Das Türblatt ist in drei Felder gegliedert.

Der Sturz ist durch aufgesetzte profilierte Leisten gesimsartig unterteilt. Die senkrechten Teile des Rahmens sind durch aufgesetzte profilierte Leisten kassettiert und mit einer Sockelplatte versehen. Diese Rahmengestaltung ist auch an den zweiteiligen Schiebetüren und den zweiflügeligen Türen vorhanden.

2.9 Wandschränke

Im Obergeschoss, Raum KS.109 wurden beidseits der nördlichen Türöffnung Wandschränke eingebaut.



Abb. 25
Raum KS.109
Blick nach Nordwesten

Wandschränke aus der Erbauungsphase



3.0 Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse²

3.1 Erbauungsphase

3.1.1 Planung, Baugenehmigung, Eigentümerliste³

Die im Juni 1922 eingereichten Baupläne für ein "Zweifamilienhaus"⁴ wurden im August 1922 genehmigt. Bauherr war Ludwig Bendit, Kaufmann, Fürth, Karolinenstr. 42.

Der Architekt war Matthias Billmann, Büro für Hochbau und Raumkunst, Nürnberg, Nibelungenstr. 21. Die geplante Gestaltung der Fassaden griff Formen der italienischen Renaissance auf.

In den Plänen gibt es einen Vermerk: "Der Neubau kommt im Überschwemmungsgebiet von 1909 zu stehen"⁵. Die Bauarbeiten wurden zügig ausgeführt, denn bereits im Juli 1923 wurde die Erlaubnis zum Bezug erteilt.

Eigentümer

1925 bis 1939 Dr. Leo Bendit, Fabrikdirektor, Direktor der Ardie-Motorenwerke, und Familie
ab 1939 Familie Altschul
1944 bis 1988 Familie Oesterlein
1988 Übernahme durch den Freistaat Bayern

3.1.2 Bauvorgang und -materialien, ursprünglicher Baukörper

Die Wände wurden aus Mauerziegeln und Kalksandsteinen errichtet, die Decken als Balkendecken - vermutlich mit Fehlböden - ausgeführt. Die Kellerdecke wurde aus Stahlträgern mit Ziegelausfachungen hergestellt, das Dach mit Rundbibern gedeckt.

Die Arbeiten wurden exakt nach den Bauplänen ausgeführt.

Das Gebäude war in zwei Wohn-Ebenen unterteilt. Die beiden Wohnungen im Erd- und Obergeschoss waren hinsichtlich der Raumstruktur nahezu identisch ausgeführt. Ein wesentlicher Teil der damaligen Struktur war die "Wohn-Diele", in der sich der Gang nach Norden öffnete. Dieser Raumabschnitt wurde in beiden Geschossen mit einer Lamperie versehen (siehe Seite 13, Abb. 21 und 22).

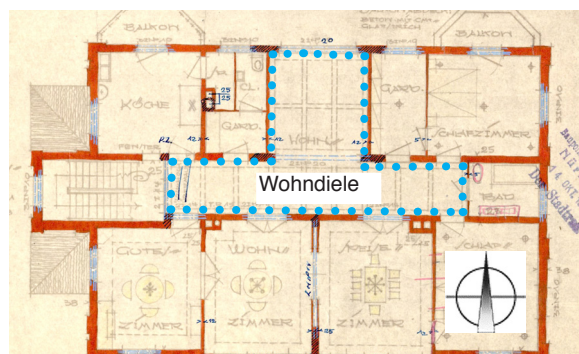
Die Wohnung im Erdgeschoss war - abweichend vom heutigen Bestand - über eine Freitreppe vom Garten aus zugänglich. Die Freitreppe führte zur Loggia der südlichen Altane und von dort in zwei Wohnräume der Südseite. An der Nordseite war neben der heute vorhandenen Altane am westlichen Ende auch am östlichen Ende eine identische Altane vorhanden.

Das 1. Dachgeschoss wurde damals - wie im Plan vorgesehen - nur in Teilbereichen ausgebaut. Dort befanden sich zwei "Fremdenzimmer"⁶ und ein Bad.

Im Kellergeschoss wurden die östlichen Räume zu Wohnzwecken ausgebaut.

- Anm. 2 Details siehe Befundprotokolle im Anhang
Anm. 3 Quelle 3 und 7
Anm. 4 Zitat aus den Bauplänen, Quelle 1
Anm. 5 dito
Anm. 6 Zitat aus den Bauplänen, Quelle 1

Abb. 26
Obergeschoss
Historischer Grundrissplan
Quelle 1



Plz/Ort	9 0 4 8 9	Lks.		Thema	Seite 18
Nürnberg		--			
Str./Platz/Nr.		Reg.-Bez.			
Prinzregentenauer 41, Haus KS		Mittelfranken			
Objekt/Objektteil		Aktennummer im Bld			
Gesamtes Gebäude		D-5-64-000-1578			

3.1.3 Fenster- und Türverschlüsse

Der überwiegende Teil der heute vorhandenen hölzernen Fenster- und Türverschlüsse wurde damals eingebaut.

3.1.4 Putze, Stuck und Fassungen

Der bauzeitliche Putz ist innen und außen nahezu vollständig erhalten, ebenso vier Stuckdecken, die auf die Erbauungszeit zurückgehen.

Der Außenbau wurde im ersten Arbeitsgang mit einer Unterputzschicht von ca. 18 mm überzogen. In einem weiteren Arbeitsgang wurden vorspringende Flächen aufgebaut und Profile gezogen. Abschließend wurden die Rücklageflächen mit einer Schicht überdeckt, die Steine bis 15 mm Durchmesser enthielt. An den Gliederungselementen wie Pilaster, Brüstungsfeldern und Profileisten wurde ein feinerer Rauputz mit Steinen bis 5 mm Durchmesser verwendet. Beide Mörtel waren grau durchfärbt. Das Erscheinungsbild des Außenbaus wurde von der unterschiedlich rauen Textur der Oberflächen und durch den grauen Farbton des Mörtels geprägt - Farbcode NCS S 2500-N.

Im Inneren wurden die Balkendecken mit Rohrmatten überspannt, und die gesamte Raumschale wurde mit einem ca. 18 mm starken Unterputz überdeckt (maximale Korngröße ca. 1,5 mm). Die Hohlkehlen wurden ausgebildet. An den Decken der beiden südlichen mittleren Räume des Erd- und Obergeschosses wurde der Deckenstuck angebracht, und es wurden umlaufende Profile an den Hohlkehlen gezogen. Abschließend wurden alle Oberflächen mit einer ca. 3 mm starke Kalkglattschicht überzogen.

Eine Ausnahme hinsichtlich der Raumgestaltung bildet der Windfang. Dieser Eingangsbereich wurde mit einem Ziegelgewölbe überspannt. Der Sockel wurde mit quadratischen Fliesen belegt. Die Wände und die Decke wurden mit aufgeputzten Rauputzbändern gegliedert. Die Mörtelzusammensetzung dieser Putzbänder entspricht der des Rauputzes an der Rücklagefläche des Außenbaus - mit einer maximale Korngröße von 15 mm.

Die ersten Anstriche wurden mit Leimfarben ausgeführt.⁷ Vor jedem Neuanstrich wurden diese wasserlöslichen Anstriche durch Abwaschen reduziert.

Die verbliebenen Spuren weisen auf eine gelblich hellgraue Erstfassung aller Oberflächen hin - Farbcode NCS S 0505-30R bis 0804-Y30R.

Hinweise auf farbliche Differenzierungen zwischen Wänden und Decken oder auf Wandmalereien liegen nicht vor.

3.1.5 Fassungen der Tür- und Fensterverschlüsse

Die Holzoberflächen aller Tür- und Fensterverschlüsse, ausgenommen die des Eingangsbereichs (siehe Kapitel 3.1.6), wurden mit Ölfarbe hellgrau beschichtet - NCS S 1002-Y50R.

3.1.6 Eingangsbereich und Treppenanlage

Die Putzoberflächen im Eingangsbereich waren wie alle anderen Wand- und Deckenoberflächen gelblich hellgrau gefasst. Der Türverschluss zwischen Windfang und Treppenhaus sowie der des Kellerabgangs waren mit einer sehr dunklen Maserierungsfassung versehen.⁸ Der Code für diese Fassung entspricht annähernd NCS S 7020-Y30R.

Die Eingangstür war nicht holzsichtig, sondern braun oder ockerfarben gefasst. Von dieser Fassung sind nur Spuren erhalten.⁹

Die Fassung der Treppenanlage¹⁰ ist weitgehend unverändert.

Anm. 7 An jeder Wand jedes Raumes wurde mindestens eine Stichprobe zur Ermittlung des Fassungsbestands vorgenommen.

Anm. 8 Die Wohnungs-Eingangstüren konnten nicht untersucht werden, das diese erneuert sind.

Anm. 9 Siehe Befundprotokolle, Blatt 5

Anm. 10 Siehe Seite 10, Abb. 15 und 16

Plz/Ort	9 0 4 8 9	Lks.		Thema	Seite 19
Nürnberg		--			
Str./Platz/Nr.		Reg.-Bez.			
Prinzregentenufer 41, Haus KS		Mittelfranken			
Objekt/Objekteil		Aktennummer im Bld			
Gesamtes Gebäude		D-5-64-000-1578			

3.1.7 Lamperien

Die Lamperie in der Wohndiele des Erdgeschosses wurde in der Erbauungsphase mit einer sehr dunklen Maserierungsfassung versehen - ähnlich der an den Türverschlüssen des Eingangsbereichs.¹¹
Die Lamperie des Obergeschosses wurde mit einer monochromen braunen Lasur gefasst.¹²

3.1.8 Bodenbeläge

Historische Fliesenbeläge sind vorhanden

- an den Wänden des Windfangs
- an den Böden der Treppenhaus-Podeste
- im Bad des 1. Dachgeschosses

In den Wohnräume KS.009 und KS.010 sind die bauzeitlichen Parkettböden erhalten.

3.1.9 Geländer, Gitter

Die erste Fassung der aufwändig verzierten Terrassen-Geländer konnte nur an einem Geländer ermittelt werden,¹³ weil an den anderen Geländern nur Fassungen aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts erhalten sind.

Anm. 11 Siehe Befundprotokolle, Blatt 19 und 20

Anm. 12 Siehe Befundprotokolle, Blatt 16

Anm. 13 Siehe Befundprotokolle, Blatt 9

Abb. 27
Obergeschoss, südliche Altane
Reich verziertes Terrassen-Geländer



Plz/Ort	9 0 4 8 9	Lks.	Thema	Seite 20
Nürnberg		--		
Str./Platz/Nr.		Reg.-Bez.		
Prinzregentenufer 41, Haus KS		Mittelfranken		
Objekt/Objekteil		Aktennummer im Bld		
Gesamtes Gebäude		D-5-64-000-1578		

3.2 Umbauten, Instandsetzungen

3.2.1 Informationen aus den Bauakten¹⁴

1947 Abbruch- und Wiederinstandsetzungsarbeiten
1968 Bauarbeiten, Bauherr. Dr. Karl Geppert

3.2.2 Umbauten nachgewiesen durch die Untersuchung

Die nachweisbaren Umbauten sind in der Grafischen Darstellung der Befunde (siehe Anhang) markiert. Diese Umbauten wurden in der Nachkriegszeit und nach dem Eigentumsübergang an den Freistaat Bayern durchgeführt.

Im Einzelnen sind dies:

- * Abbruch der Freitreppe an der Südseite (vermutlich in der Nachkriegszeit)
Errichtung und Neuverputzung einer Brüstung an der Südseite der Altane
- * Einbau von Stahlfenstern in die Öffnungen an den Schmalseiten der südlichen Loggia
- * Abtrennung der nördlichen Bereiche der Wohndielen durch Trockenbauwände
- * Erneuerung der Türverschlüsse zwischen Treppenhaus und Erschließungsgängen - mit Ausnahme der des Kellerabgangs
- * Umbau der nordöstlichen Altane zu dem heutigen Bodenerker
Die dabei neu geschaffenen Räume wurden mit dem jeweils angrenzenden Raum in der Nordostecke vereinigt.
- * Ausbau des gesamten Dachgeschosses zu Wohnzwecken
- * Erneuerung von Fliesenböden:
im Eingangsbereich
in den Toiletten am östlichen Ende der Gänge des Erd- und Obergeschosses
in der Loggia der südlichen Altane (Erdgeschoss)
in der Teeküche - Raum KS.003
- * Abbruch der Parkettböden - mit Ausnahme der Böden zweier Räume im Erdgeschoss
Neuverlegung von Teppichböden auf einer Estrichschicht

Im Rahmen der Umbauten wurden die Wand- und Deckenoberflächen mit Anstrichen mit Kunstharz-Zusatz (Dispersionsfarbe) beschichtet. Die älteren Leimfarbenanstriche wurden nicht vollständig abgewaschen, was stellenweise zu einem instabilen Schichtenaufbau führte.

Die Fenster- und Türverschlüsse wurden mehrfach mit kunstharzgebundenen Anstrichen neu beschichtet.

Die Eingangstür wurde entschichtet und mit einem Lasuranstrich neu gefasst.

Die Fassaden wurden mehrfach neu beschichtet, Putzfehlstellen wurden ergänzt.

Im Zuge der Vorbereitungsarbeiten für frühere Renovierungen wurde an den Gliederungselementen (Brüstungsfelder, Pilaster, Gesimse, Profil-Leisten) die Rauputzschichten reduziert, so dass die Oberflächen dieser Elemente heute glatt erscheinen.

Die jüngeren Fassungen wurden - abweichend vom bauzeitlichen Gestaltungskonzept - meist zweifarbig ausgeführt.

Anm. 14

Plz/Ort	9 0 4 8 9	Lks.		Thema	Seite 21
Nürnberg		--			
Str./Platz/Nr.		Reg.-Bez.			
Prinzregentenauer 41, Haus KS		Mittelfranken			
Objekt/Objektteil		Aktennummer im Bld			
Gesamtes Gebäude		D-5-64-000-1578			

4.0 Erhaltungszustand

4.1 Fassaden

Der Wandputz hat sich stellenweise (max. 5% der Gesamtfläche) vom Mauerwerk gelöst und ist teilweise herabgefallen. Dies ist an der Innenseite der südlichen Altane zu beobachten, was an dieser Stelle vermutlich auf Undichtigkeiten im Boden der darüber liegenden Terrasse zurückzuführen ist.

Im Boden der nordöstlichen Altanen-Terrasse haben sich Pflanzen angesiedelt - aufgrund unzureichender Wasserabführung.

Der Anstrichaufbau ist stabil und tragfähig für eine Neufassung.

4.2 Innenräume

Die Wände des Kellergeschosses weisen hohe Baufeuchtwerte auf. Da dieses Geschoss das angrenzende Gelände um ca. 1,5 m überragt, ist im Erdgeschoss keine aufsteigende Feuchte nachzuweisen.

Die Putze im Inneren sind überwiegend stabil und tragfähig.

Die Decken sind von einem Netz aus Haarrissen durchzogen. Stellenweise wurden die Risse im Rahmen von Renovierungen geöffnet und mit Mörtel verschlossen. Die Ausbesserungen zeichnen sich als kleine Unebenheiten in den Oberflächen ab. Diese Risse sind bei verputzten Holzbalkendecken systemimmanent.

Stellenweise sind auch an den Stuckprofilen Risse vorhanden.

Absturzgefährdete Putzflächen und Hohlstellen sind nicht vorhanden.

Der Anstrichaufbau an den Wänden ist überwiegend stabil und tragfähig für eine Neufassung. An den Decken wurden Leimfarbschichten nicht vollständig abgewaschen. Die darüberliegenden, jüngeren Dispersionsanstriche lösen sich stellenweise ab und bilden keinen tragfähigen Untergrund für eine Neufassung (ca. 20% der Wandflächen).

5.0 Empfohlene Maßnahmen

Risse in den Decken

Die Risse sollten nicht geöffnet, sondern mit einer dünnen Papierlage¹⁵ kaschiert werden. Diese wird in die Neubeschichtung eingebettet.

Risse an den Stuckprofilen sollten hinsichtlich von Hohlstellenbildung untersucht werden; gegebenenfalls sollten die Stuckprofile durch Verankerungen stabilisiert werden.

Putzreparaturen im Außenbereich

Um die Putzzusammensetzung für die durchzuführenden Reparaturen hinsichtlich der physikalischen Eigenschaften und der Oberfläche optimal an den Bestandsputz anzupassen, sollte eine Bindemittelanalyse und eine Siebkurve erstellt werden.

Tür- und Fensterverschlüsse sowie Treppe

Für eine Instandsetzung der historischen Fenster- und Türverschlüsse sollte für jedes Bauteil eine detaillierte Schadensanalyse mit Behandlungsplan erstellt werden, ebenso für die Treppe.

Anm. 15 Reispapier 17g/m²