Wohn-und Geschäftshaus

http://www.restaurierung-bw.de/objekt/id/189924474015/

ID: 189924474015 **Datum:** 29.09.2023 **Datenbestand:** Bauforschung

Objektdaten

Straße:	Babstadter Straße
Hausnummer:	52
Postleitzahl:	74906
Stadt-Teilort:	Bad Rappenau
Regierungsbezirk:	Stuttgart
Kreis:	Heilbronn (Landkreis)
Gemeinde:	Bad Rappenau
Wohnplatz:	Bad Rappenau
Wohnplatzschlüssel:	8125006003
Flurstücknummer:	*keine*
Historischer Straßenname:	*keiner*
Historische Gebäudenummer:	*keine*

Lage des Wohnplatzes

Fotos

Bildbeschreibung:
Ansicht von Südosten

Abbildungsnachweis:
Markus Numberger

Bildbeschreibung:
Ansicht von Südwesten

Abbildungsnachweis:
Markus Numberger

Objektbeziehungen

- *keine*

Umbauzuordnung

- *keine*

Bauphasen

Kurzbeschreibung der Bau-/Objektgeschichte bzw. Baugestaltungs- und Restaurierungsphasen:

Das Gebäude Babstadter Straße 52 in Bad Rappenau wurde um 1723 (d) neu erbaut. Vermutlich entstand es bereits als Amtshaus für die Herren von Gemmingen. Genau 100 Jahre später, im Jahr 1823, kaufte der Apotheker Johann Christoph Niederhäuser das Anwesen, um hier eine Apotheke einzurichten. Diese Apotheke bestand bis zum Jahr 1906 im Gebäude.

1. Bauphase:
(1723)

Erbauung des Gebäudes; wie die dendrochronologische Altersbestimmung belegt, wurde das Gebäude um 1723 (d) erbaut. Die bauzeitliche Nutzung und der Bauherr sind bislang nicht belegt. Aufgrund der Zierstützen im Erd- und Obergeschoss kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Haus schon zu seiner Erbauung eine Sondernutzung erfuhr.

Betroffene Gebäudeteile:

- Erdgeschoss
- Obergeschoss(e)
- Dachgeschoss(e)
- Untergeschoss(e)

Lagedetail:

- Siedlung
  - Stadt

Bauwerkstyp:

- Wohnbauten
  - Wohnhaus

Konstruktionsdetail:

- Holzgerüstbau
  - Geschossgerüst

2. Bauphase:
(1823 - 1824)

Am 12. November 1823 kaufte der Apotheker Johann Christoph Niederhäuser das Anwesen mit Wohnhaus und Nebengebäuden, um

hier eine Apotheke einzurichten. Wie umfangreich die Umbaumaßnahmen für die Apotheke waren, lässt sich nur noch schwer nachvollziehen. Zu groß dürften die Maßnahmen jedoch nicht gewesen sein, da die Apotheke bereits am 21. Juni 1824 eröffnet wurde

Betroffene Gebäudeteile:

- Erdgeschoss
- Obergeschoss(e)
- Dachgeschoss(e)
- Untergeschoss(e)
- Anbau

Lagedetail:

- Siedlung
  - Stadt

Bauwerkstyp:

- Wohnbauten
  - Wohn- und Geschäftshaus

Konstruktionsdetail:

- Holzgerüstbau
  - Geschossgerüst

---

3. Bauphase:
(1865)

Die bislang erste urkundliche Erwähnung stammt aus einem Feuerversicherungsbuch der Stadt Rappenau um das Jahr 1865. Hier wird das Gebäude unter der damaligen Hausnummer 8 geführt. Eigentümer war damals Ludwig Niederhäuser. Das Anwesen wird wie folgt beschrieben:
a, Wohnhaus 2 stockig
b, Scheuer mit gewölbtem Keller
c, Schweinstall mit Geflügelstall

Betroffene Gebäudeteile:

- Erdgeschoss
- Obergeschoss(e)
- Dachgeschoss(e)
- Untergeschoss(e)
- Anbau

Lagedetail:

- Siedlung
  - Stadt

Bauwerkstyp:

- Wohnbauten
  - Wohn- und Geschäftshaus

Konstruktionsdetail:

- Holzgerüstbau
  - Geschossgerüst

---

4. Bauphase:
(1890)

Nach dem Tod Ludwig Niederhäusers geht das Gebäude 1890 zunächst durch Erbteilung an seine Ehefrau über.
1898 kauft der Sohn Ludwig Niederhäuser - ebenfalls Apotheker - das gesamte Anwesen.

Betroffene Gebäudeteile:

- Erdgeschoss
- Obergeschoss(e)
- Dachgeschoss(e)
- Untergeschoss(e)
- Anbau

Lagedetail:
- Siedlung
  - Stadt

Bauwerkstyp:
- Wohnbauten
  - Wohn- und Geschäftshaus

Konstruktionsdetail:
- Holzgerüstbau
  - Geschossgerüst

5. Bauphase:
(1906 - 1907)

1906 zieht die Apotheke in die Bahnhofstraße und Niederhäuser verkauft daraufhin 1907 das Anwesen an den Schreiner Wilhelm Schüßler, welcher in der Scheune eine Werkstätte einrichtet. Nur sechs Jahre später verkauft Schüßler das Wohnhaus im Jahr 1913 an Friedrich Freimüller, Eisenbahngehilfe.

Betroffene Gebäudeteile:
- Erdgeschoss
- Obergeschoss(e)
- Dachgeschoss(e)
- Untergeschoss(e)

Lagedetail:
- Siedlung
  - Stadt

Bauwerkstyp:
- Wohnbauten
  - Wohn- und Geschäftshaus

Konstruktionsdetail:
- Holzgerüstbau
  - Geschossgerüst

6. Bauphase:
(1978 - 1982)

1970/80er Jahre: Verkauf des Wohnhauses

Betroffene Gebäudeteile:
- Erdgeschoss
- Obergeschoss(e)
- Dachgeschoss(e)
- Untergeschoss(e)

Lagedetail:
- Siedlung
  - Stadt

Bauwerkstyp:
- Wohnbauten
  - Wohnhaus

Konstruktionsdetail:
- Holzgerüstbau
  - Geschossgerüst

Besitzer:in

1. Besitzer:in:
(1823)

Niederhäuser, Johann Christoph

Bemerkung Besitz: erwirbt

Bemerkung Familie:

Beschreibung:

Beruf / Amt / Titel:	• Apotheker
Betroffene Gebäudeteile:	— *keine*

2. Besitzer:in: (1865 - 1890)	Niederhäuser, Ludwig
Bemerkung Besitz:	besitzt laut Feuerversicherungsbuch der Stadt Rappenau aus dem Jahr 1865 das Wohn- und Geschäftshaus zu diesem Zeitpunkt. Nach seinem Tod geht das Gebäude bis 1898 in den Besitz seiner Frau über.
Bemerkung Familie:	
Beschreibung:	
Beruf / Amt / Titel:	— *keiner*
Betroffene Gebäudeteile:	— *keine*

3. Besitzer:in: (1898)	Niederhäuser, Ludwig
Bemerkung Besitz:	erwirbt das Gebäude
Bemerkung Familie:	Sohn des 1890 verstorbenen Ludwig Niederhäusers.
Beschreibung:	
Beruf / Amt / Titel:	• Apotheker
Betroffene Gebäudeteile:	— *keine*

4. Besitzer:in: (1907)	Schüßler, Wilhelm
Bemerkung Besitz:	erwirbt das Gebäude und richtet in der Scheune eine Werkstatt ein.
Bemerkung Familie:	
Beschreibung:	
Beruf / Amt / Titel:	— *keiner*
Betroffene Gebäudeteile:	— *keine*

5. Besitzer:in: (1913)	Freimüller, Friedrich
Bemerkung Besitz:	erwirbt
Bemerkung Familie:	
Beschreibung:	
Beruf / Amt / Titel:	• Eisenbahngehilfe
Betroffene Gebäudeteile:	— *keine*

Zugeordnete Dokumentationen

- Bauhistorische Kurzuntersuchung

Beschreibung

Umgebung, Lage:

Das Gebäude Babstadter Straße 52 befindet sich am westlichen Rand des historischen Ortskerns von Bad Rappenau. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich - südwestlich - in nächster Nähe das ehemalige Wasserschloss von Rappenau mit umliegendem Schlosspark.

Lagedetail:

- Siedlung
  - Stadt

Bauwerkstyp:

- Wohnbauten
  - Wohnhaus

Baukörper/Objektform (Kurzbeschreibung):

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein giebelständiges, zweigeschossiges, verputztes Fachwerkgebäude mit massiv gemauerter Erdgeschosszone. Das Obergeschoss stößt leicht über dem Erdgeschoss vor. Nach oben schließt das Gebäude mit zwei Dachgeschossebenen unter einem Satteldach ab.

Innerer Aufbau/Grundriss/ Zonierung:

Das Gebäude ist nicht unterkellert. Laut Feuerversicherungsbüchern des 19./20. Jahrhunderts soll sich im Gebäude ein "1/3 Holzbalkenkeller im Stock" befinden. Ob damit ein "Kellerraum" im Erdgeschoss gemeint ist, ist nicht eindeutig zu belegen. Im Erdgeschoss zeichnet sich eine historische Grundrissgliederung mit drei Längs- und drei Querzonen ab. Die mittlere Querzone nimmt die Vertikalerschließung mit Treppenhaus auf. Bemerkenswert sind zwei teils aufwendig verzierte Stützen (darunter eine Rundsäule) im Erdgeschoss, die dafür sprechen, dass sich hier ursprünglich eine Sondernutzung befand. Anders als bei gewöhnlichen Wohnhäuser dieser Zeit dürften sich im Erdgeschoss also keine Ställe und untergeordnete Nebenräume befunden haben. Im Obergeschoss lassen sich ebenfalls drei Querzonen ablesen.
Allerdings ist hier die Längszonierung etwas anders als im Erdgeschoss ausgeführt. Die mittlere Längszone nimmt einen schmalen Erschließungsflur auf. Auf dieser Ebene dürften sich einst die Wohn und Repräsentationsräume befunden haben. Im 1. Dachgeschoss sind anhand der liegenden Stuhlkonstruktion vier Querzonen ablesbar. Somit ist zunächst zu hinterfragen, ob das Dachtragwerk eventuell jünger als die Vollgeschosse ist. Die Dachgeschosse waren einst unausgebaut und dienten zu Lagerzwecken.

Vorgefundener Zustand (z.B. Schäden, Vorzustand):

keine Angaben

Bestand/Ausstattung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Untersuchung sowohl innen wie außen komplett verputzt. Durch Sondagen konnten nur einzelne Einblicke in das historische Gefüge gewonnen werden. Dennoch konnten ein paar historische Ausstattungselemente entdeckt werden, die die einstige Bedeutung des Hauses als Amtshaus und spätere Apotheke unterstreichen und die somit als erhaltenswert anzusehen sind.

Konstruktionen

Konstruktionsdetail:	• Decken
	  • Balkendecke
	• Dachform
	  • Satteldach
	• Dachgerüst Grundsystem
	  • Sparrendach, q. geb. mit liegendem Stuhl
	• Holzgerüstbau
	  • Geschossgerüst

Konstruktion/Material:	Das Wohnhaus wurde im Erdgeschoss mit massiv gemauerten Außenwänden errichtet. Im Innern wurden Fachwerkwände zur Untergliederung erbaut. Das Obergeschoss wurde als Fachwerkgerüst abgezimmert und zeigt sich heute vollständig verputzt. Das Dachtragwerk besteht im 1. Dachgeschoss aus einer zweifach liegenden Stuhlkonstruktion. Sämtliche Knotenpunkte des Traggerüstes sind mit verzapften Holzverbindungen ausgeführt. Die verwendeten Bauhölzer sind weitestgehend aus Eichenholz hergestellt. Die Querbundachsen des Dachtragwerks zeigen Abbundzeichen in Form von Dreieckskerben, die eine durchgängige Zählung (von 1-5) der Bundachsen aufweisen, entsprechend kann von einer einheitlichen und zeitgleichen Errichtung des gesamten Dachtragwerks ausgegangen werden.