HABENSCHADENSTR. 8, 82049 PULLACH IM ISARTAL

BAUERNHAUS - Baudenkmal D-1-84-139-6

GEBÄUDESTECKBRIEF

Baugeschichtliche Kurzuntersuchung 2018/2019

Dr. phil. Valentina Hinz + Dipl.-Ing. Stefan Franz
Büro für Bauforschung und Visualisierung
Trivastr. 5a, D - 80637 München
www.hinzundfranz.de

Denkmalstatus

Baudenkmal D-1-84-139-6.

Eintrag in der Denkmalliste:
„Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Satteldachbau, Mitte 19.Jh."

Lage

Westliches Isarhochufer, im Ortskern von Pullach, südlich der Pfarrkirche. W-Seite der Habenschadenstraße (Ecke Schulstr.).

Aktueller Besitzer

Gemeinde Pullach im Isartal.

Aktuelle Nutzung

Wohnhaus mit Gewerbeeinheiten:

KG	Abstellraum/Heizungsraum
EG	1 Schmiede/Schlosserei (leerstehend), 1 Schneiderwerkstatt, 1 Wohnung (bewohnt)
OG	2 Wohnungen (davon 1 bewohnt)
DG	tw. ausgebaut (1 Wohnung, leerstehend), Speicher.

Kurzbeschreibung

Ehem. Bauernhaus, heute Wohnhaus mit Gewerbe. Freistehend, zweigeschossig, tw. unterkellert. Hohes Satteldach, tw. ausgebaut, mit First in N-S-Richtung. Wohnteil auf der S-Seite, ehem. Stall/Scheune auf der N-Seite. Eingang zum Wohnteil an der östlichen Traufseite. Auf drei Seiten von einem Obstgarten umgeben, mit kleinem Gartenhaus in dessen SW-Ecke.

Ziel der Untersuchung

Bauhistorische Ersteinschätzung des Bestandes, mit dendrochronologischer Altersbestimmung.

Durchführungszeitraum vor Ort

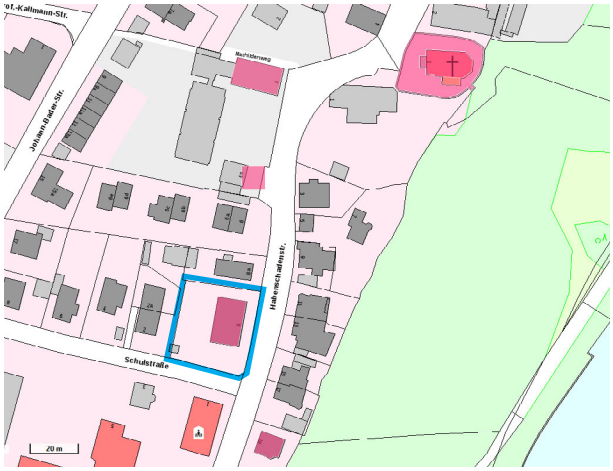
August 2018, Mai + August 2019.

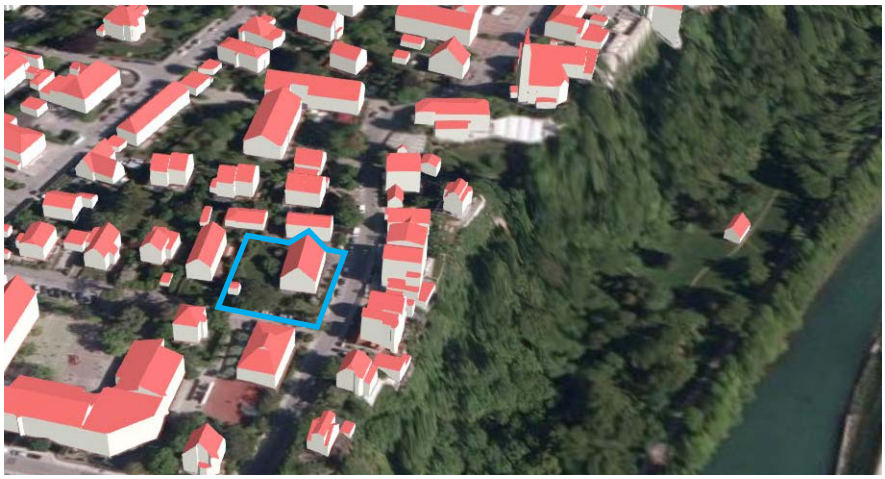
Voruntersuchungen

Staatsarchiv München, Recherche im Auftrag der Gemeinde Pullach.

Aufmaß

Ein aktuelles, verformungsgerechtes oder auch nur schematisches Aufmaß liegt nicht vor.
Die abgebildeten Grundrisse basieren auf einer Umzeichnung des Umbauplanes von 1906, die uns von der Gemeinde Pullach zur Verfügung gestellt wurde (M 1:100, Mai 2018). Sie wurden von uns schematisch ergänzt, sind jedoch nicht verformungsgerecht oder maßhaltig.





Position des ehem. Bauernhauses in der Habenschadenstraße (blau markiert). [Bildquelle: https://geoportal.bayern.de]

Ausdruck auf gemäß DIN ISO 9706 alterungsbeständigem Papier (Papyrus Color Copy) mit pigmentierter Tinte (Canon). Beiliegender Datenträger archivfest (Verbatim DataLife Plus).

Die Rechte an den reproduzierten bzw. auf dem beiliegenden Datenträger befindlichen Plänen und Fotos haben die jeweils genannten Archive, Museen und Behörden bzw. - soweit bekannt - die jeweiligen Fotografen. Eine Publikation der Pläne und Fotos ohne Zustimmung der Rechteinhaber ist unzulässig.
Soweit nicht anders angegeben, stammen Fotos und Abbildungen von den Verfassern.

Archivalien / Planstand

1. Urkataster der **1.Hälfte des 19.Jh.** (Abb. unten)

Plan in der Position des Hauses etwas ungenau, in der Gebäudebreite aber übereinstimmend. Vermutlich bereits Darstellung des heutigen Gebäudes, das nach dem Ergebnis der dendrochronologischen Untersuchung um 1824 errichtet worden ist (s.u.).
Gebäude seinerzeit nach N länger, mit Anbau außen an der NO-Ecke.

2. Umbauplanung von **1906** (Abb. S.4)

Staatsarchiv München Bpl. München B Pullach 112:

Plan über die bauliche Änderung im Anwesen des Herrn Andreas Huther, Schmiedemeister, in Pullach Pl.No. 32a", datiert Juli 1906.

Umfasst Grundrisse KG, EG, OG, 1 Längsschnitt, 1 Querschnitt, Ansichten Ost und Nord (M 1:100).

Mit zugehörigem Bauantrag.

Zu den seinerzeit geplanten Baumaßnahmen s.u. S.6-7.

3. Ausführung des Umbaus **1906-1908/1911**

Staatsarchiv München Bpl. München B Pullach 243:

Baubeginnsanzeige November 1906, Bauvollendungsanzeige März 1908.

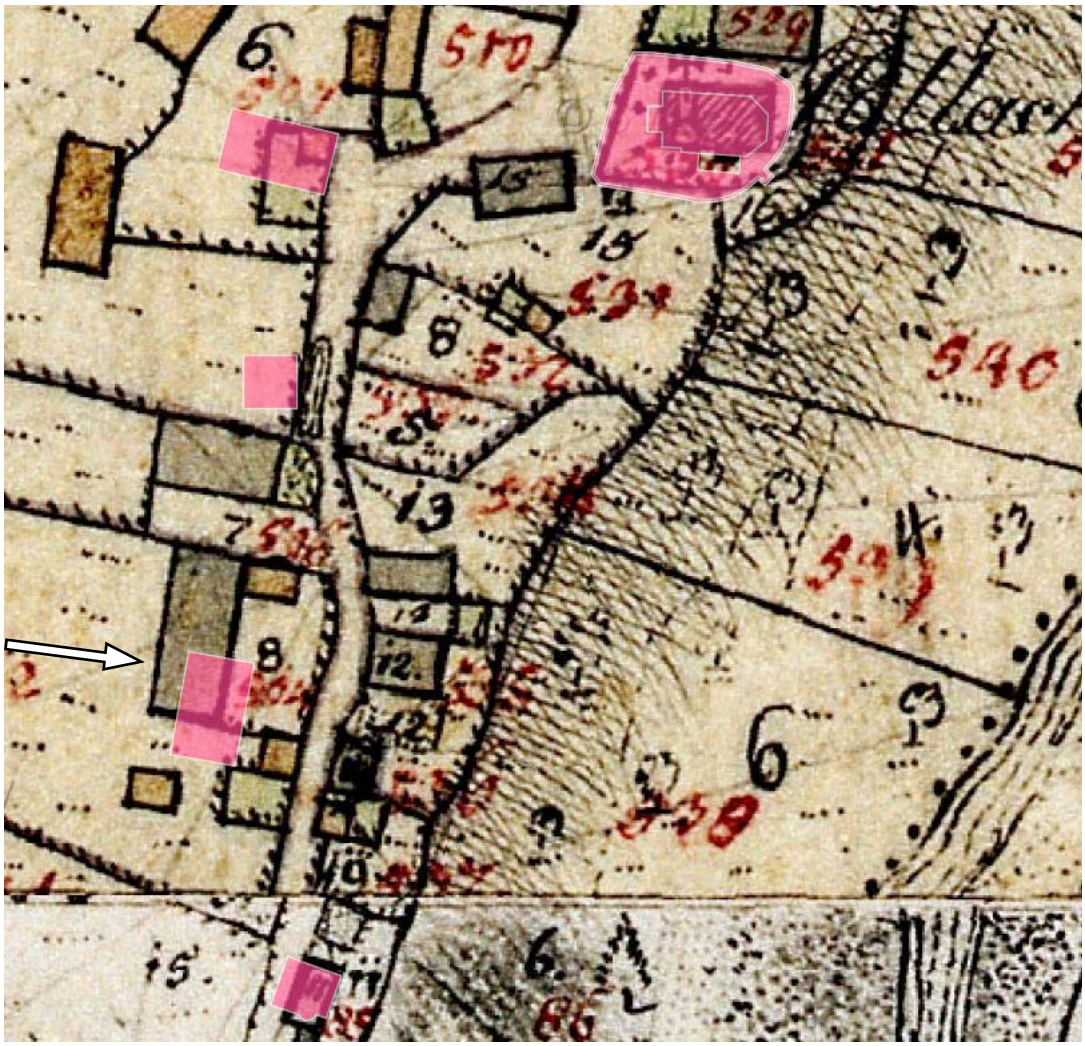
Weiterer Schriftverkehr zum Umbau bis Februar 1912, mit statischer Berechnung zu den Unterzügen über der Schmiedewerkstatt vom August 1911.

4. Erneuerung der Einzäunung **1948** (Abb. S.5)

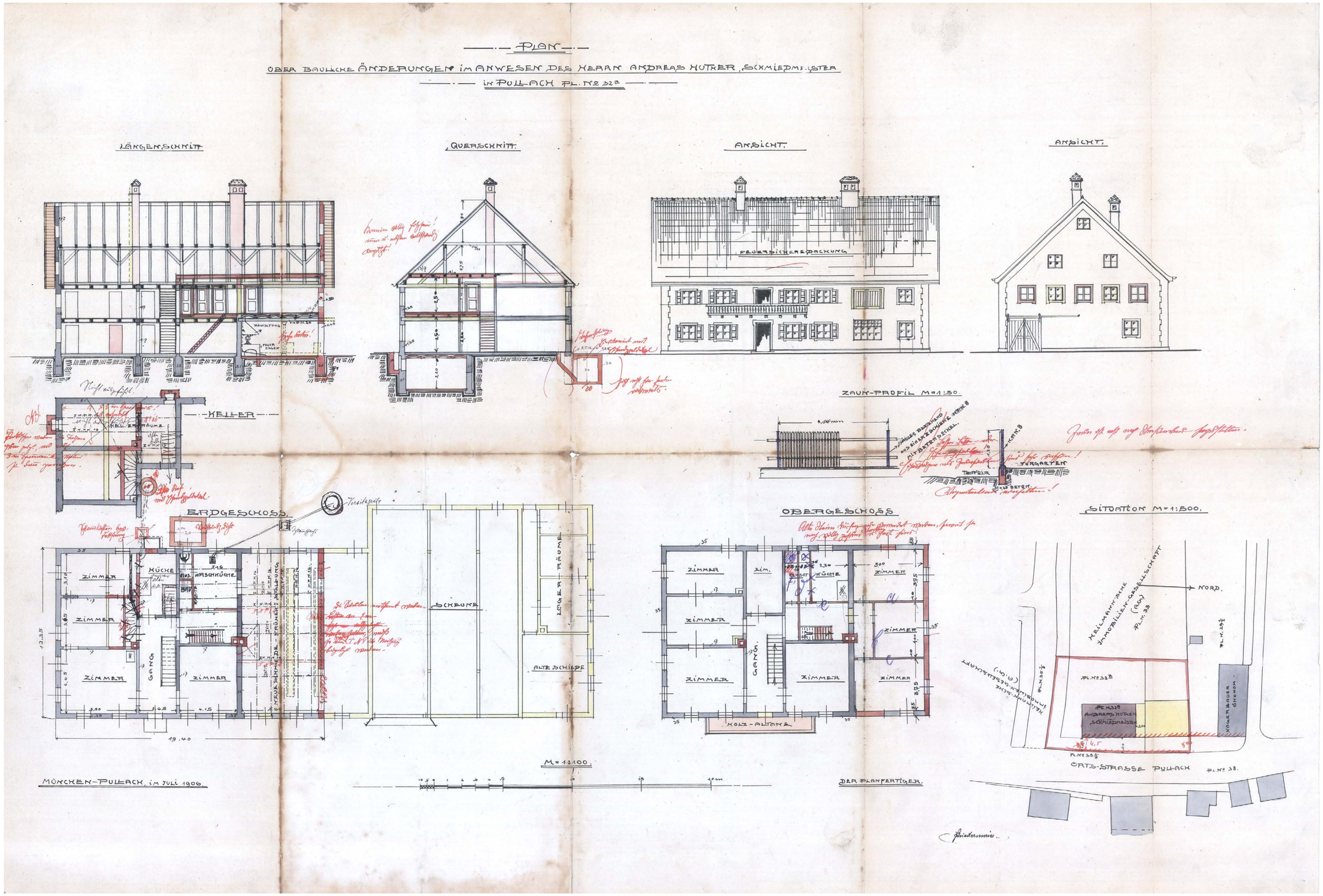
Staatsarchiv München Bpl. München C Pullach 498:

„Plan über Erneuerung der Einfriedung des Anwesens des Herrn Andreas Huther, Schmiedemeister in Pullach, Pl.No. 32a",
datiert März 1948.

Mit zugehörigem Bauantrag.



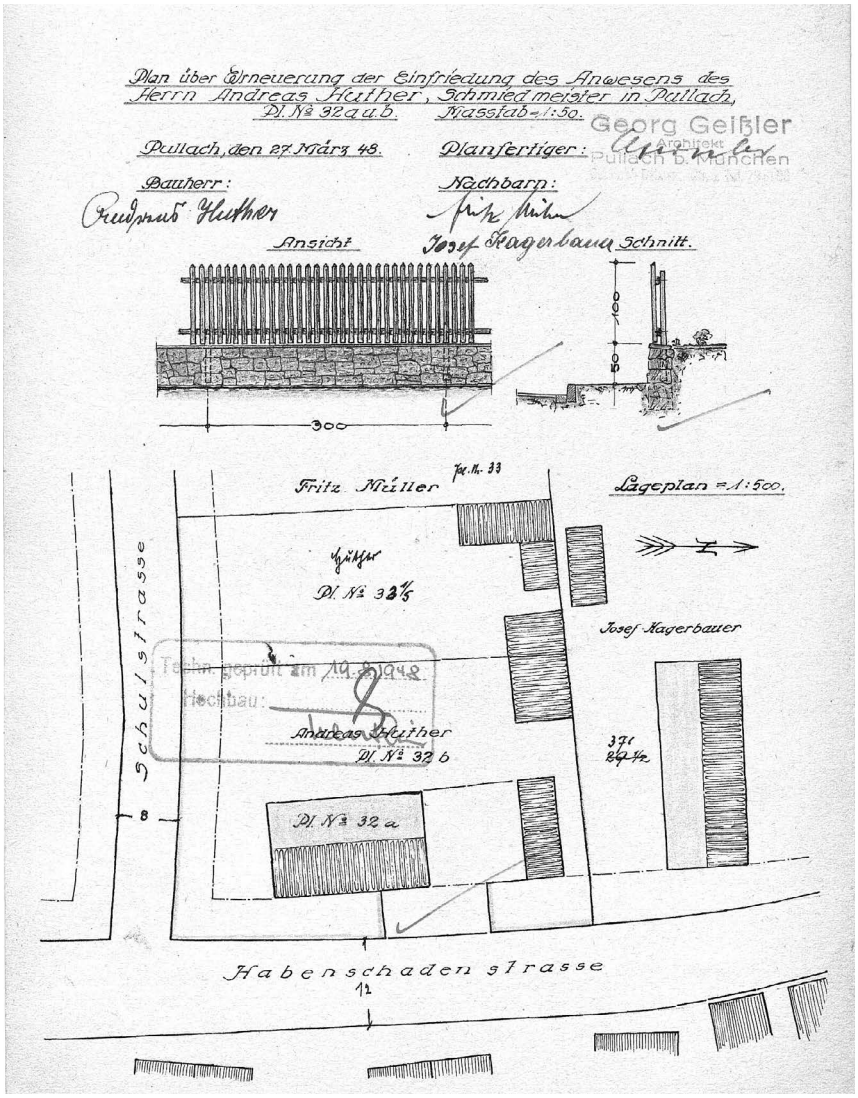
Der ehem. Bauernhof im Urkataster (li. unten, Pfeil). Überlagerung mit den heute noch vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäuden gemäß ihrer Position im Katasterplan.
[Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas - http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik]



Juli 1906, Umbauplanung. [Staatsarchiv München Bpl. München B Pullach 112]

März 1948, Planung zur Erneuerung der Einzäunung.

[Staatsarchiv München Bpl. München B Pullach 498-0008]



Dendrochronologische Altersbestimmungen

Nach den Befunden der bauhistorischen Untersuchung wurden folgende Probengruppen entnommen (ausführliche Auswertung und Analyse durch das Büro für Dendrochronologie F.Gschwind, Planegg - s. gesonderte Berichte vom 18.08.2018 und 16.09.2019 im Anhang):

1. Dachwerk (Beprobung im August 2018)
   - Dachwerk, Rähm, Waldkante - Fälldatum **1823/24** (Probe 01)
   - Dachwerk, Stuhlstütze, Waldkante - Fälldatum **1823/24** (Probe 02)
   - Dachwerk, Kehlbalken, Waldkante - Fälldatum **1822/23** (Probe 03)
   - Dachwerk, Kopfband, Waldkante - Fälldatum **1823/24** (Probe 04)
   - Dachwerk, Kehlbalken, Waldkante - Fälldatum **1822/23?** (Probe R1)

2. Wohnteil, Decke EG-OG (Beprobung im August 2019)
   - EG 0.06, Deckenbalken, Waldkante - Fälldatum **1821/22?** (Probe 05)
   - EG 0.06, Deckenbalken, Waldkante - Fälldatum **1823/24** (Probe 06)
   - EG 0.03, Deckenbalken, Waldkante - Fälldatum **1823/24** (Probe 07)
   - EG 0.03, Deckenbalken - **1821+?** (Probe 08)

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die in sich einheitliche und bis auf einige entfernte Gespärre auf der N-Seite intakte Dachkonstruktion in das Jahr **1824** oder unmittelbar darauf datiert. Auf diese Zeit geht auch die Decke über dem EG im südlichen Wohnteil zurück. Älterer Bestand im Wohnteil von einem Vorgängerbau war nicht nachzuweisen.

Auswertung der Archivalien und der dendrochronologischen Altersbestimmungen im Hinblick auf die Baugeschichte des Hauses

• Das ehem. Bauernhaus geht in seinem heutigen Erscheinungsbild im Wesentlichen auf das Jahr **1824** zurück, wie die dendrochronologische Untersuchung belegt. Es ist damit das älteste erhaltene, sicher datierte Profangebäude Pullachs (vgl. Denkmalliste).

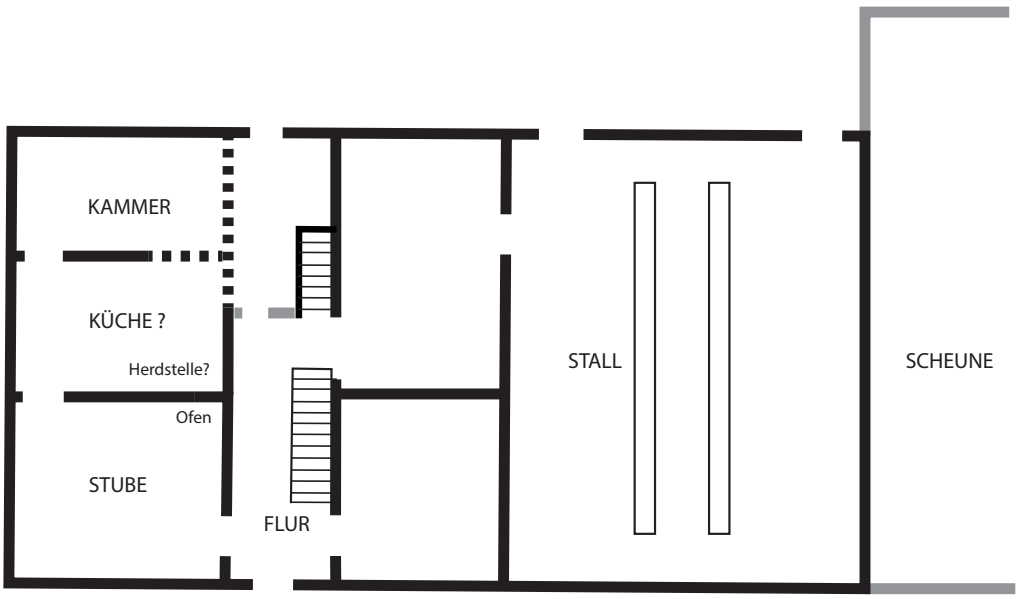
Ein älterer Gebäudekern im Bereich des Wohnteils ist denkbar, konnte aber im aktuellen, bewohnten Zustand nicht nachgewiesen werden.

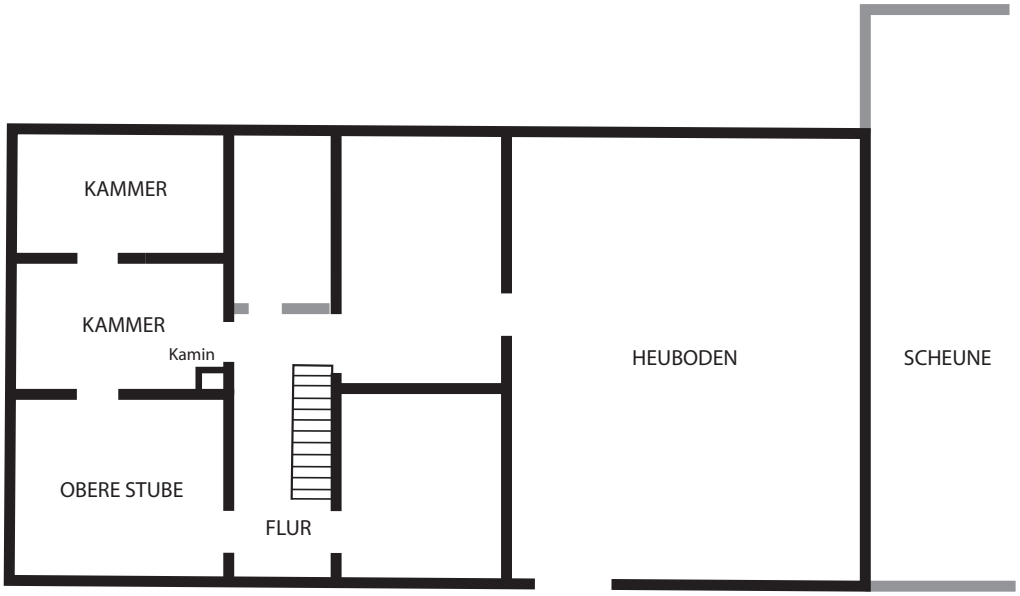
Der Darstellung im Urkataster zufolge wäre das Gebäude in der 1.Hälfte des 19.Jh. nach N länger gewesen als der heutige Bau.

• Der Umbauplan des Jahres 1906 lässt für den Vorzustand am Ende des 19.Jh. einen großen Einfirsthof mit First in N-S-Richtung erkennen. Der Wohnteil sitzt am südlichen Ende. Nach N schliesst an ihn ein Stall (EG) mit Heuboden (OG) an. Bis zum nördlichen Ende dieses Stalls dürfte ursprünglich das heute noch vorhandene Dachwerk gereicht haben.

Dahinter folgte nach N ein großer Stadel, der nach W aus der Gebäudeflucht vorsprang und an dessen N-Seite es mehrere Lagerräumen und eine Schmiede gab. Dieser eigenständige Bauteil, bei dem es sich im Wesentlichen um eine Holzkonstruktion gehandelt haben dürfte, ist wahrscheinlich erst im Laufe des 19.Jh. an das ursprüngliche Wohnstallhaus angebaut worden, da ein vorspringender Gebäudeteil im Urkataster nicht dargestellt ist.

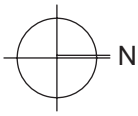
Die Raumaufteilung des Wohnteils (s. die schematische Rekonstruktion des ursprünglichen Grundrisses in der Abbildung unten) entspricht sich üblicherweise





Schematischen Rekonstruktion des ursprünglichen Grundrisses von Wohnteil und Stall/ Heuboden, vor dem Umbau der Jahre 1906-1908.

Oben Grundriss EG, unten Grundriss OG (Abb. o.M.).



in beiden Geschossen, wurde hier nur im EG im westlichen Teil später leicht verändert. Der Wohnteil, dessen Struktur fast unverändert erhalten ist, weist einen über die gesamte Gebäudebreite laufenden Flur auf, mit drei Räumen südlich und zwei nördlich von ihm. An seinen beiden Enden führte im EG an den Traufseiten jeweils eine Tür ins Freie. Eine einläufige Treppe an der N-Seite des Flures erschliesst das OG, eine weitere den Keller.

In der SO-Ecke des Hauses befindet sich im EG die annähernd quadratische Stube, mit 2x2 Fenstern übereck, darüber im OG entsprechend die obere Stube. Westlich daneben schließen an der S-Fassade auf beiden Geschossen zwei etwas schmälere Kammern an. In der NW-Ecke der Stube sitzt ein Ofen, dessen Kamin auf der Gegenseite in der NO-Ecke der mittleren Kammer hier im EG die ursprüngliche Küche vermuten lässt.

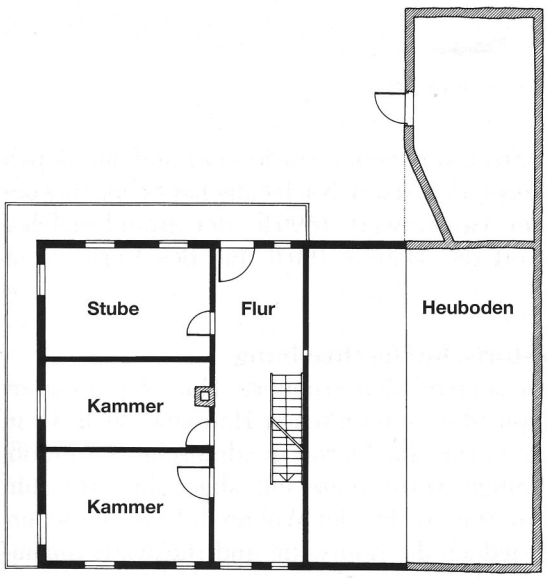
Der Bereich nördlich des Flures, zwischen diesem und dem Stall/Heuboden, bestand vor dem Umbau von 1906 auf beiden Geschossen aus jeweils zwei größeren Räumen. Ob diese Aufteilung bereits auf das Jahr 1823/24 zurückgeht bzw. welches die ursprüngliche Funktion dieses Bereichs war, ist im derzeitigen (bewohnten) Zustand nicht zu klären.

Zu vermuten wäre, dass es sich (im EG) um ältere Ställe handelt oder um eine frühere Tenne. In einem Mittertennhaus läge die Tenne zwischen Stall und Wohntrakt - die Decke zwischen EG-OG müsste in diesem Fall dann erst später eingezogen worden sein, ebenso müsste es hier dann ein großes Tor in einer der Fassaden gegeben haben. Typologisch könnte es sich daher um ein Bauernhaus ähnlich dem unten abgebildeten Beispiel gehandelt haben. Eine andere Möglichkeit wäre, dass es eine Tenne im OG über dem Stall gab, auf der S-Seite des Heubodens - diese dann über eine Hochfahrt erreichbar. Bei einer umfassenden Sanierung des Gebäudes wäre daher zu empfehlen, ein besonderes Augenmerk auf die Klärung dieser Fragen zu richten.

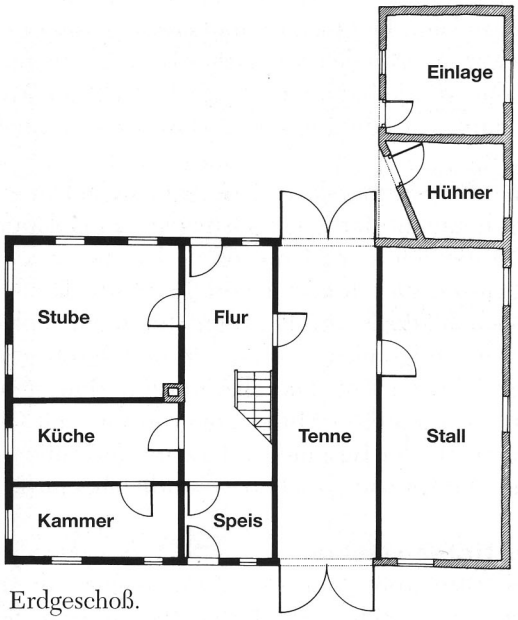
• Der Umbau der Jahre 1906-1908 führte zu einem Rückbau der landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteile – die große Scheune wurde vollständig abgerissen, der Stallteil verkürzt und zur Schmiede umgebaut. Dafür musste die nördliche Giebelwand mehr als 2 m nach S versetzt vollständig neu errichtet werden. Die preussische Kappendecke über der ehem. Stallung mit Eisenträger-Unterzügen ist im Umbauplan als Bestand angegeben, wurde im N aber gekappt. Der Boden wurde abgetieft, Stützen unter den Eisenträgern wurden entfernt, ebenso wie die zwei Reihen von Futtertrögen in der Mitte des Stalls. An der S-Wand des ehem. Stalls wurde eine Schmiedeesse mit Kamin eingebaut.

Den Bereich nördlich des Flures baute man im OG zur Wohnung aus. Die Decke des OG wurde hier daher höhergelegt, wofür die Stützen der Dachkonstruktion unten etwas gekürzt werden mussten. In den Räumen zwischen Stall/Heuboden und Flur wurde die Decke über dem EG, die zuvor der des Flures entsprach, höhergelegt, um im Niveau der Decke über der Schmiede zu entsprechen. Über eine neu eingebaute Nebentreppe in diesem Bereich sollte diese Wohnung separat erschlossen werden (Treppe heute nicht – mehr? – vorhanden).

Der Wohnteil des Bauernhauses wurde hingegen kaum verändert. Der Kamin an der Stube sollte verkleinert werden, der alte Kamin wurde offenbar aber nicht wie geplant abgetragen. Die Kellertreppe sollte verlegt werden, was aber ebensowenig umgesetzt worden ist wie der geplante Umbau des Kellers (Einbau von preussischen Kappen, neue Binnenunterteilung - Vermerk im Plan „*nicht ausgeführt*"). Lediglich die N-Wand der beiden Kammern neben der Stube im EG wurde versetzt. Der Bereich war wahrscheinlich aber bereits zuvor verändert worden, denn es ist hier von einer ursprünglich durchgehenden südlichen Flurwand wie im OG auszugehen.



Obergeschoß.



Erdgeschoß.

Beispiel eines möglicherweise ähnlichen Mittertennhofs aus Zorneding, Münchner Str. 32 (18.Jh., im 20.Jh. abgetragen).
[Bildvorlage: Bauernhäuser in Bayern, Hrsg. H.Gebhard - H.Keim, Oberbayern Bd.2 (1998) S.183]

BAUBESCHREIBUNG

Begehungen vor Ort im August 2018, Mai und August 2019. Aufgrund der Nutzung (Mieter) nur eingeschränkt möglich, insbesondere Fotografieren.

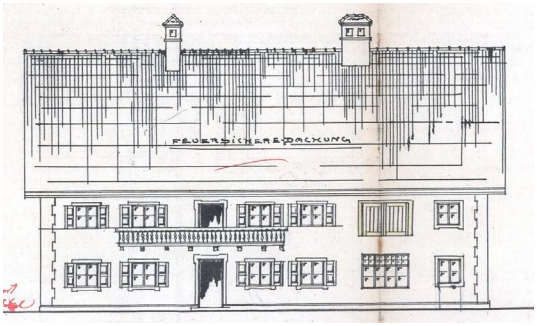
Fassaden

In der O-Fassade zur Strasse südlich des ehem. Stalls/ Schmiedewerkstatt fünf gleichmäßig verteilte Fensterachsen. Fenster im OG quadratisch, im EG hochrechteckig. Bis auf die Werkstattfenster alle mit Lamellenläden.
In der mittleren Achse im EG Haustür (aufgedoppelte Sterntür). Darüber im OG nach der Planung von 1906 Türdurchbruch auf einen geplanten Balkon. Balkon und Balkontür heute nicht vorhanden, stattdessen Fenster. Planung möglicherweise nicht umgesetzt.
Im Werkstattbereich im EG heute zwei Kippfenster, im OG ein querrechteckiges kleines Fenster, das in der Höhenposition nicht mit denen weiter südlich korrrespondiert. Nach dem Umbauplan von 1906 hier Zusetzung einer breiten zweiflügeligen Luke.
Im Dach eine Gaube (nach 1906, stilistisch noch 1.H.-M.20.Jh.).
Als Fassadengestaltung nach der Planung von 1906 aufgeputzte Rahmen um alle Öffnungen und an den Ecken. Heute einheitlicher Rauhputz, ohne gliedernde Elemente.
Vor der O-Fassade schmiedeeisernes Gartentor mit Jahreszahl ***1897***.

N-Fassade im EG ein großes zweiflügeliges Tor nahe der NO-Ecke, weiter westlich ein schmales Kippfenster. Darüber im OG drei hochrechteckige Fenster, im DG zwei quadratische Fenster, alle mit einfachen Bretterläden.
Diese Fassade 1906-1908 neu errichtet. Nach der Planung wie an der O-Fassade aufgeputzte Rahmen um die Fenster, entlang der Ecken und dem Ortgang vorgesehen. Heute einheitlicher Rauhputz bis in den Dachspitz.

S-Fassade im EG und OG fünf Fensterachsen, auch hier unten hochrechteckig, oben quadratisch und alle mit Lamellenläden. Das zweite Fenster von W in beiden Geschossen ein Blindfenster. Dahinter Binnenwand, daher wohl reine Fassadengestaltung und keine Zusetzung. Im Giebel unten zwei hochrechteckige, im Dachspitz ein quadratisches Fenster, ohne Läden.
Im EG und OG Rauhputz, mit Spuren eines horizontalen gliedernden Bandes zwischen beiden Geschossen und evtl. auch eines vertikalen Bandes an den Gebäudeecken. Am Giebel Bretterverschalung.

W-Fassade zum Garten aufgrund des Bewuchses kaum einsehbar.
In der SW-Ecke des Gartens kleines hölzernes Gartenhäuschen im Heimatstil.



Darstellung der O-Fassade im Umbauplan von 1906.

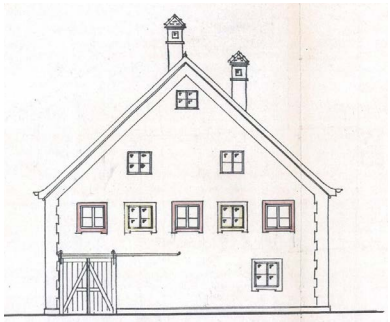
Ansicht von O.

O-Fassade, Haustür - aufgedoppelte Sterntür (innen 3-Felder-Blatt).

Gartentür mit Jahreszahl ***1897***.

Ansicht von NO.

Ansicht von N.



Darstellung der N-Fassade im Umbauplan von 1906.

Ansicht von N. Tor zur Schmiedewerkstatt.

Ansicht von S.

S-Fassade Detail mit Spuren einer früheren aufgeputzten Fassaden-gestaltung.

Ansicht von W.

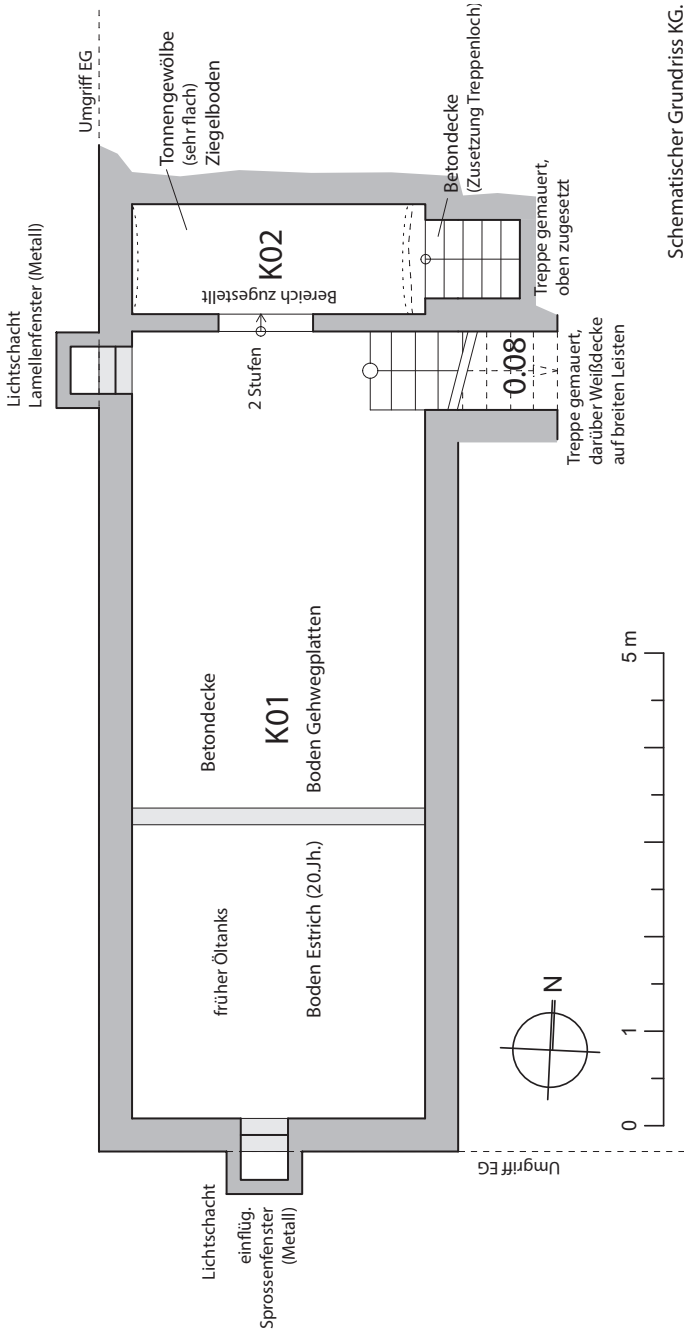
Gartenhäuschen.

Kellergeschoss

Unterkellerung nur unter der SW-Ecke. Zugang über eine gemauerte einläufige Treppe (0.08) an der nördlichen O-Seite aus dem Hausflur 0.01/0.02. Über der Treppe schräge Weißdecke, Putz auf breiten Leisten, mit geschmiedeten Nägeln befestigt. Umbauplanung von 1906, die die Verlegung der Treppe vorsah, nicht umgesetzt.

Hauptraum des Kellers (K.01) langrechteckig, mit Betondecke. Halbhohe Abtrennung des südlichen Teils für (heute entfernte) Öltanks. In diesem Bereich Boden Estrich (mod.), nördlich der Abtrennung und auf den Treppenstufen Gehwegplatten. Je ein Lichtschacht in der Mitte der S-Seite (mit einflügeligem Sprossenfenster aus Metall) und vor der NW-Ecke (mit Lamellenfenster aus Metall).

In der N-Wand mittiger Durchgang zu einem quergelagerten schmalen Raum (K.02), mit sehr flachem Tonnengewölbe (zugestellt, daher kaum einsehbar). Bodenniveau hier zwei Stufen höher, Ziegelboden. An seiner O-Seite gemauerte Treppenstufen. Treppe am Austritt zugesetzt, ebenso das Treppenloch (Betondecke).



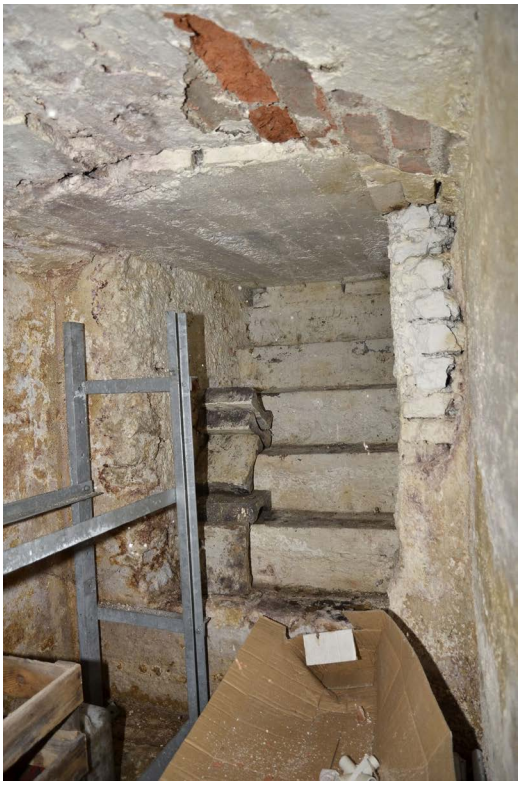
Abkürzungen:

B	Balken
Br	Brett
Bz	Bundzeichen
Fb	Fußband
HN	Holznagel
HS	Hängesäule
KB	Kehlbalken
Kb	Kopfband
M	Mauerlatte
mod.	modern
n.b.	nicht bestimmbar
P	Pfette
R	Rähm
Ri	Riegel
rep.	Reparaturstück
Sb	Steigband
Sp	Sparren / Rofen
SR	Spannriegel
St	Ständer / Stütze
Str	Strebe
StS	Stuhlsäule
Sw	Schwelle
UZ	Unterzug
ÜZ	Überzug
We	Wechsel
Wk	Waldkante
Z	Ziegel
Za	Zange
ZB	Zerrbalken

K01 - Blick nach S.

K01 - Antritt der Treppe 0.08 in das EG.

K01 - Bodenbelag Gehwegplatten.



K02 - Blick nach O auf den Antritt einer zweiten, oben zugesetzten Treppe in das EG.

Erdgeschoss

Hauseingang an der östlichen Traufseite. Dahinter Flur (0.01/0.02), der heute in einen öffentlichen Bereich und einen der Wohnung des EG zugeordneten privaten Bereich unterteilt ist. An seiner N-Seite einläufige Treppe in das OG (Holztreppe mit Metallgeländer, 20.Jh.). In der NW-Ecke des Flures 0.01/0.02 gemauerte Treppe in das KG (0.08). Neben der Kellertreppe Abtrennung des Raumes 0.07 vom Flurbereich, aktuell als Küche genutzt.

Südlich dieser Flurachse Wohnräume. In der SO-Ecke ehem. Stube des Bauernhauses, fast quadratisch, mit Fenstern übereck (0.03). In ihrer NW-Ecke Kachelofen. Westlich der Stube ein vermutlich nachträglich unterteilter Raum (0.04/0.05), mit Kamin in der Decke der NO-Ecke. Eine weitere Kammer in der SW-Ecke des Hauses, in der Größe dem darunterliegenden Keller entsprechend (0.06). Nördlich der Flurachse an der O-Fassade ein großer Raum (0.14), heute Schneiderwerkstatt.

Diese Binnenunterteilung im Umbauplan von 1906 im Wesentlichen als Bestand angegeben. Westlich von 0.14 seinerzeit ein größerer Raum, der erst Anfang des 20.Jh. weiter unterteilt wird (Einbau von Sanitäreinrichtungen und Waschküche). Geplant war auch der Einbau einer Nebenstiege in das OG, die jedoch heute nicht mehr vorhanden, vielleicht auch nie gebaut worden ist. Bereich später nochmals etwas verändert, heute z.T. der Wohnung des EG zugeschlagen (0.12 Flur, 0.10 Abstellkammer, 0.13 Bad), z.T. der Schmiedewerkstatt (0.09 WC, 0.11 Büro).

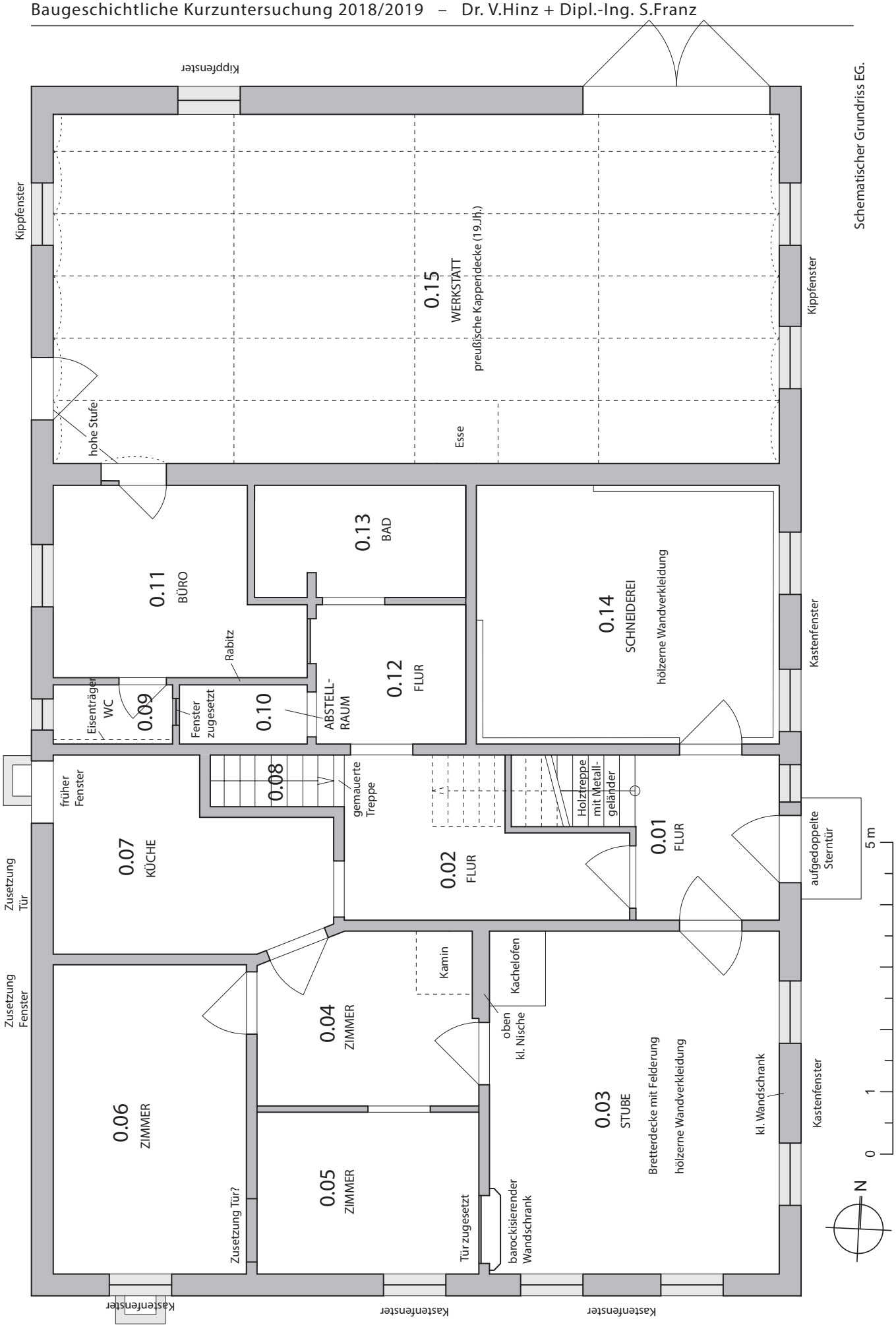
Auf der N-Seite des Hauses über die gesamte Breite Schlosserei/Schmiedewerkstatt (0.15), mit Esse und Rauchfang in der Mitte der S-Seite. Bis Anfang des 20.Jh. handelte es sich um einen nach N längeren Stall, mit zwei Futtertrögen. Werkstatt überdeckt mit einer preußischen Kappendecke über Eisenträgern, die 1906 als Bestand gekennzeichnet ist, daher noch zur Stalleinrichtung gehört und auf das 19.Jh. zurückgeht. Zugehörige Säulen unter den Eisenträgern 1906 mit Einbau der Werkstatt entfernt, zudem das Bodenniveau abgetieft (Schwellen der Türen in der W-Fassade und zu 0.11 daher deutlich über dem Boden des Raumes).

Deckenbalken über EG bauzeitlicher Bestand von 1824. In den Außenwänden sauber eingemauert, weshalb diese zeitgleich errichtet sein werden.

Die raumfeste hölzerne Ausstattung des EG stammt im Wesentlichen aus dem späten 19. / frühen 20.Jh. und wurde wahrscheinlich im Zuge des Umbaus 1906-1908 eingebaut. Etwas später im Laufe der 1.Hälfte des 20.Jh. offenbar eine Ausstattungsphase im Heimatstil, mit vielen pseudo-historischen Elementen.

Zu letztgenannter zählt im EG v.a. die Ausstattung der Stube 0.03: Bretterdecke mit Felderung durch aufgesetzte Leisten, hölzerne Wandverkleidung halb- bis raumhoch und zugehörigen geschwungenen Rahmen um die Fenster. In der O-Wand zwischen den Fenstern kleiner zugehöriger Wandschrank. Spitze Nische in der NW-Ecke über dem Kachelofen (20.Jh.). Barockisierender Wandschrank in der südlichen W-Wand, in einem noch bis 1906 bestehenden Türdurchgang. Z.T. unter Wiederverwendung barocker Beschläge (z.B. Schloss). Eine ähnliche hölzerne Wandverkleidung auch in der Schneiderwerkstatt 0.14.

Ältere Ausstattungselemente, stilistisch noch dem späten 19.Jh. verbunden, aber wahrscheinlich im Zuge der Umbauten 1906-1908 verbaut, sind die Außenfenster der im gesamten Wohnteil vorhandenen zweiflüg. Kastenfenster mit Kugelkopfbändern und offenen historistischen Schubstangen. Wahrscheinlich erst nachträglich zu Kastenfenstern umgebaut, da die inneren Flügel stilistisch in die 1.H.20.Jh. gehören. Im WC 0.09 einflüg. einfaches Fenster mit Kugelkopfbändern der Ausstattungsphase 1906-1908. Aus dieser Zeit wenige Türen erhalten, mit 4-Felder-Blättern, z.B. zwischen 0.03/0.04 (dort noch mit Kugel-/Eichelkopfbändern und profiliertem Stock; sonst oft nur das Türblatt später wiederverwendet).


Schematischer Grundriss EG.
Kippfenster
Kippfenster
Kippfenster
0.15
WERKSTATT
preußische Kappendecke (19.Jh.)
Esse
hohe Stufe
0.11
BÜRO
0.13
BAD
0.14
SCHNEIDEREI
hölzerne Wandverkleidung
Kastenfenster
Rabitz
Eisenträger
WC
0.09
Fenster zugesetzt
0.10
ABSTELL-RAUM
0.12
FLUR
früher Fenster
0.07
KÜCHE
0.08
gemauerte Treppe
0.02
FLUR
Holztreppe mit Metall-geländer
0.01
FLUR
aufgedoppelte Sterntür
Zusetzung Tür
Zusetzung Fenster
0.06
ZIMMER
0.04
ZIMMER
Kamin
Kachelofen
oben kl. Nische
0.05
ZIMMER
Zusetzung Tür?
Tür zugesetzt
barockisierender Wandschrank
0.03
STUBE
Bretterdecke mit Felderung
hölzerne Wandverkleidung
kl. Wandschrank
Kastenfenster
Kastenfenster
Kastenfenster
Kastenfenster
0
1
5 m
N

0.01, Hausflur. Blick nach O auf die Haustür (aufgedoppelte Sterntür).

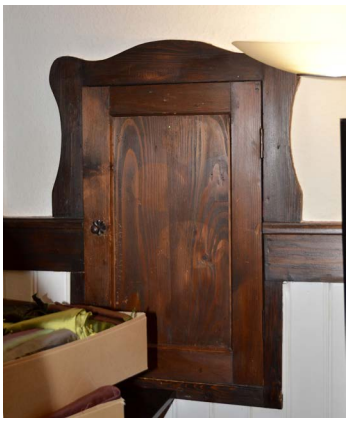
0.01, Hausflur. Blick nach W auf die Treppe in das OG und eine Tür zur Wohnung des EG.

0.02, Stube. Blick nach NO.

0.02, Stube. Kachelofen in der NW-Ecke.

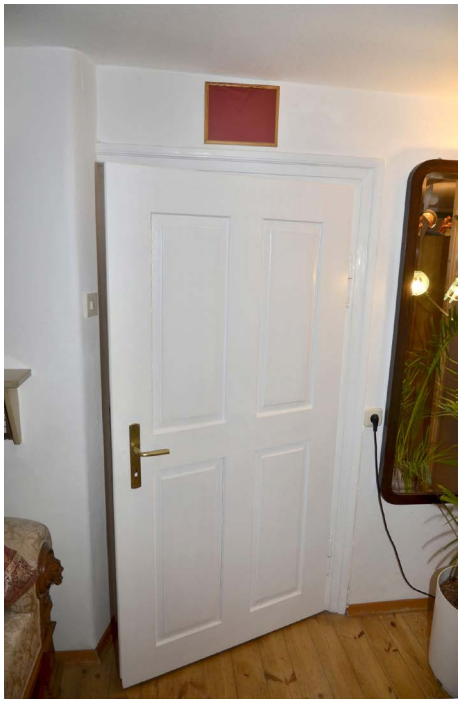
0.02, Stube. Fenster mit Rahmen in der O-Fassade.

0.02, Stube. In einem Wandschrank in der W-Wand wiederverwendetes histor. Schloss.

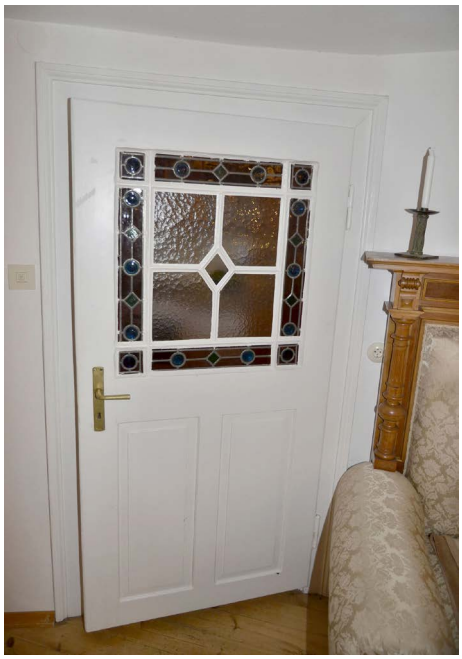


0.02, Stube. Wandschrank in der O-Wand.

0.03, Zimmer. NO-Ecke mit Ansatz eines histor. Kamins.



0.03, Zimmer. O-Wand, histor. Tür zu 0.02.



0.03, Zimmer. NW-Ecke, Tür zu 0.07 (1.H.20.Jh.).

0.09, WC. Blick nach SW. Vor der S-Wand Eisenträger.

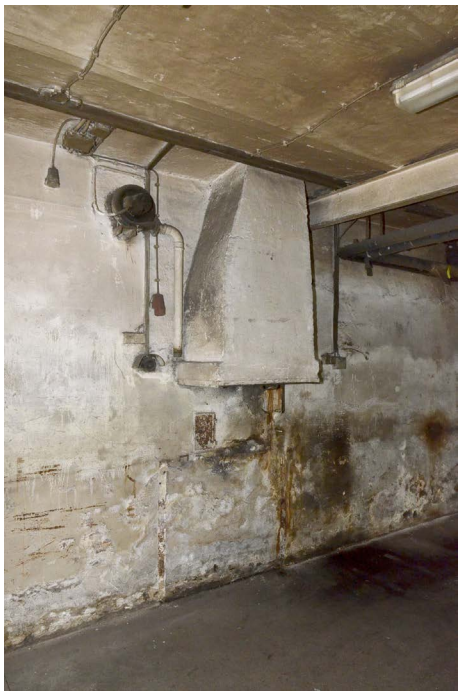
0.11, Büro. Blick nach W.

0.09, WC. Fenster des späten 19.-frühen 20.Jh. in der W-Fassade.

0.15, Werkstatt. Blick nach O. Preußische Kappendecke ist die ehem. Stalldecke.

0.15, Werkstatt. Blick nach W.

0.15, Werkstatt. S-Seite mit der 1906-1908 eingebauten Esse (Detail re.).



Obergeschoss

Im Wohnteil entsprechend der Aufteilung im EG an der S-Fassade drei Zimmer (1.02, 1.03, 1.04). Im mittleren Zimmer großer histor. Kamin in der NO-Ecke. Nördlich der Zimmer Flur mit der einläufigen Treppe aus dem EG und weiter in das DG (1.01). Vom Flur an seinem westlichen Ende ein Raum abgetrennt (1.05). Trennwand setzt sich mit Naht an die N-Wand, daher wohl eine nachträgliche Unterteilung. Binnenunterteilung dieses Bereichs im Umbauplan von 1906 aber bereits als Bestand eingezeichnet. 1906 Balkon an der O-Fassade geplant, mit Zugang aus dem Flur 1.01. Entweder nicht ausgeführt oder später wieder abgetragen.

Nördlich des Flures früherer Wirtschaftsteil, der beim Umbau 1906-1908 stärker verändert worden ist. Die heutige Aufteilung der Planung von 1906 weitgehend entsprechend: Nördlich des Hausflures im O ein Zimmer (1.09), in der Mitte Längsflur (1.06, seinerzeit mit geplantem Einbau einer Nebenstiege aus dem EG) und an der W-Seite Küche (1.08) und Bad (1.07). N-Fassade 1906-1908 neu errichtet. Dahinter drei Zimmer (1.11, 1.12, 1.13), mit Querflur (1.10) südlich des mittleren Zimmers, der mit dem Längsflur 1.06 verbunden ist.

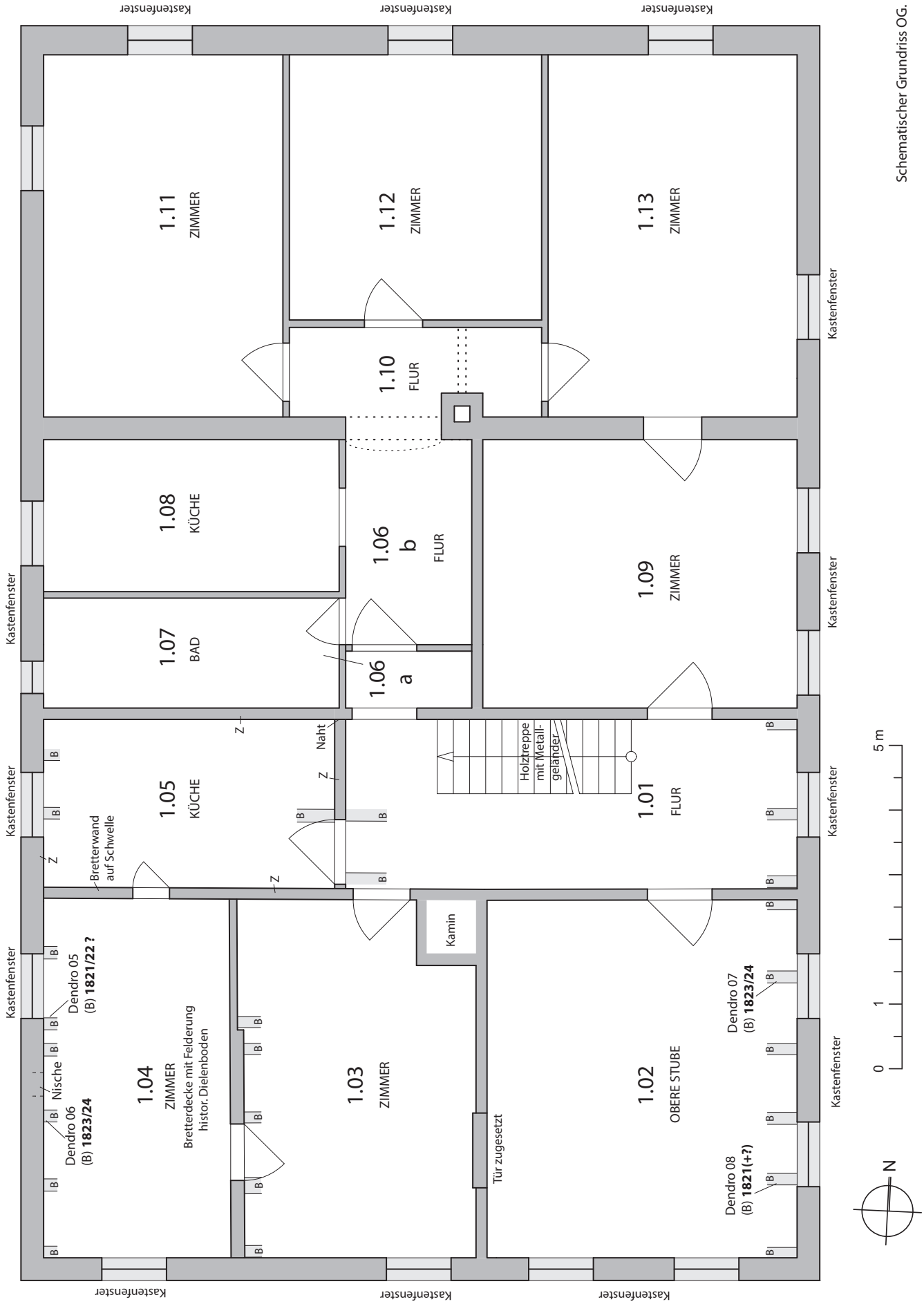
Entsprechend dem Bestand im EG zeigt die raumfeste hölzerne Ausstattung des OG zu einem Großteil noch stilistische Merkmale des späten 19.Jh. und geht auf die Umbauphase 1906-1908 zurück. Dazu gehören v.a. die äußeren Flügel der im ganzen Wohnteil vorkommenden Kastenfenster (mit Kugelkopfbändern und offener historistischer Schubstange), die offenbar erst im Laufe der 1.H.20.Jh. zu Kastenfenstern erweitert wurden (innere Flügel meist erst aus dieser Zeit, z.T. aber mit zweitverwendeten älteren Beschlägen).

Ebenfalls noch aus der Zeit um 1900 oder dem späteren 19.Jh. stammen einige Türen: Tür 1.01/1.02, mit 4-Felder-Blatt (zum Flur aufgdeoppelt) und Spuren eines entfernten Kastenschlosses, die Türen 1.01/1.03 und 1.09/1.13 mit 4-Felder-Blatt; der profilierte Stock der bis 1906 noch offenen Verbindungstür 1.02/1.03, der Tür 1.03/1.04.Tür 1.01/1.05 mit 4-Felder-Blatt und einer Art Kreuzband könnte sogar etwas älter sein.

Wahrscheinlich noch bauzeitlich aus dem frühen 19.Jh. ein histor. Dielenboden in 1.04, der mit kleinen geschmiedeten Nägeln befestigt ist. Bei der Wand 1.04/1.05 handelt es sich um eine verputzte Bretterwand auf einer Schwelle, die sich auf die histor. Dielen setzt.

Auch im OG im Laufe der 1.Hälfte des 20.Jh. eine Ausstattungsphase im Heimatstil, mit pseudo-historischen Elementen. So etwa die Ausstattung des Zimmers 1.12 mit halbhoher Wandverkleidung aus Holz, Kachelofen, Bleiverglasung mit Wappendarstellung an den inneren Fensterflügeln, Tür mit Suppraporten im Heimatstil und Pseudo-Deckenbalken. Raum 1.04 hat eine der Stube 1.02 ähnliche Bretterdecke mit Felderung durch aufgenagelte Leisten.

Die inneren Fensterflügel der oberen Stube 1.02 mit bunter Verglasung haben Bänder der 1.H.20.Jh., aber einen historistischen Schubstangenverschluss und eine Profilierung wie die äußeren Flügel. Vermutlich sind die Flügel hier - mit Erneuerung der Verglasung - zweitverwendet.



Schematischer Grundriss OG.

1.01, Flur. Treppe EG-OG-DG an der N-Seite.

1.01, Flur. Fenster in der O-Fassade, Außenflügel um 1900.

1.01, Flur. Bodenöffnung an der O-Fassade. In der Wand Entlastungsbogen über der Tür des EG. Deckenbalken über EG ursprüngl. sauber eingemauert (Störung mit der Öffnung).

1.02, Obere Stube. Blick nach SO (oben) und nach S (re.).

1.02, Obere Stube. Fenster in der O-Fassade, Innenflügel mit Verglasung und jüngeren Bändern.

1.02, Obere Stube. Fenster in der O-Fassade, Außenflügel der Zeit um 1900.

1.02, Obere Stube. Bodenöffnung in der NO-Ecke. Deckenbalken über EG von 1824 (dendrodat.) in der O-Wand sauber eingemauert.

1.03, Zimmer. Blick nach N, re. histor. Kamin.

1.03, Zimmer. Kastenfenster in der S-Fassade. Innere Flügel 1.H.20.Jh., äußere Flügel um 1900. Der re. äußere Flügel nachträglich zu einem Kippflügel umgebaut.

1.03, Zimmer. Tür in der N-Wand. Stock und Blatt um 1900, Bänder und Schloss erneuert.

1.04, Zimmer. Blick nach S.

1.03, Zimmer. Kastenfenster in der S-Fassade. Innere Flügel 1.H.20.Jh., mit zweitverwendeter älterer Schubstange, äußere Flügel um 1900.

1.03, Zimmer. Kastenfenster in der W-Fassade. Details der Beschläge der äußeren Flügel, um 1900.

1.04, Zimmer. NW-Ecke, Detail des histor. Dielenbodens, der unter die Schwelle der N-Wand läuft.

1.04, Zimmer. Bodenöffnung an der W-Fassade. Deckenbalken über EG von 1824 (dendrodat.) sauber eingemauert.

1.05, Zimmer. Blick nach W.

1.05, Zimmer. Histor. Tür in der O-Wand zu 1.01 (19.Jh.).

1.12, Zimmer.
Blick nach N.

1.12, Zimmer.
Fenster in der
N-Fassade.
Unten Details der
Wappen.

1.12, Zimmer. Tür in der S-Wand.

1.12, Zimmer. Kachelofen in der SO-Ecke.

1.09, Zimmer. Histor. Tür in der N-Wand.

Dachgeschoss

In der S-Hälfte über dem ursprünglichen Wohnteil in der unteren Ebene ausgebaut. In der N-Hälfte über dem früheren Wirtschaftsteil offener Speicher. Heute Niveausprung zwischen beiden Dachabschnitten aufgrund des Umbaus von 1906, bei dem die Decke über dem OG im nördlichen Teil etwas höher gesetzt worden ist. Der Ausbau der S-Hälfte im Umbauplan von 1906 nicht dargestellt, daher jünger - der Ausstattung an Türen und Fenstern nach zu urteilen aber noch im Laufe der 1.H.-M.20.Jh.. Wände des Ausbaus aus Gipssteinen, vor und zwischen die Dachkonstruktion von 1824 gesetzt. Unterteilung der Räume 2.04/2.05 - aus Schlackesteinen - erst etwas später erfolgt.

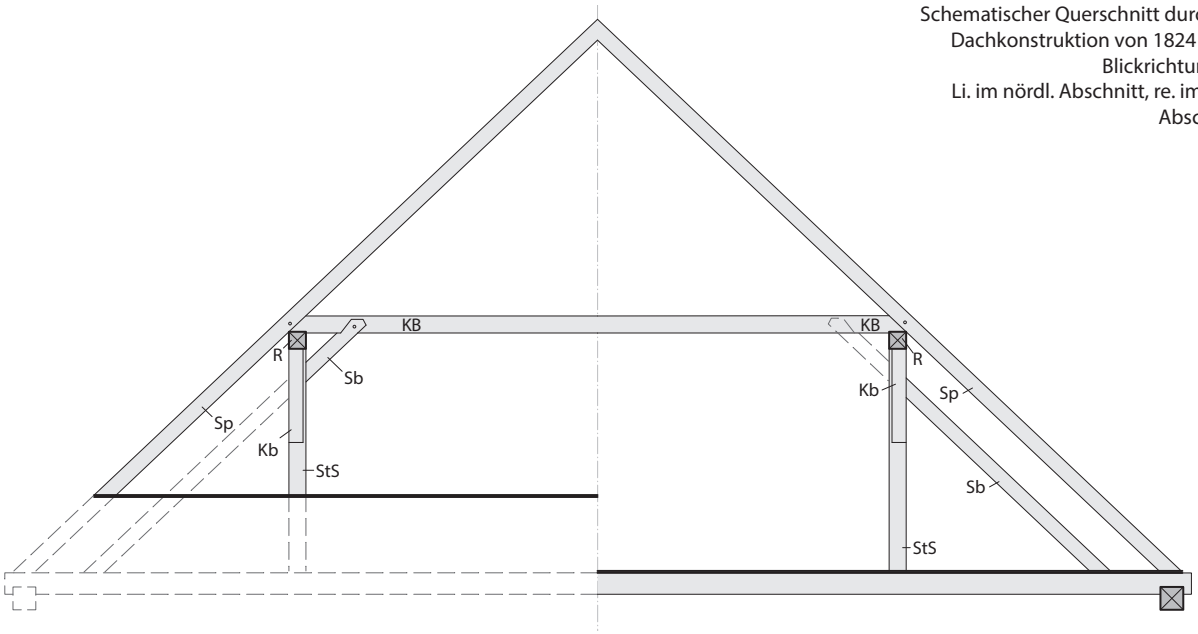
Im 1906-1908 errichteten N-Giebel zweiflügelige histor. Fenster, einfach, mit Setzholz und barocken Beschlägen, offenbar zweitverwendet. Im Dachspitz des S-Giebels das wohl einzige erhaltene bauzeitliche Fenster - zweiflügelig, mit Setzholz, Sprossen, barockem Reiber und barocken Eckbeschlägen. Darunter im S-Giebel Kastenfenster entsprechend dem Bestand im EG und OG, wahrscheinlich nachträglich zu einem Kastenfenster erweitert - mit äußeren Flügel der Zeit um 1900 (Kugelkopfbänder, offene historistische Schubstange) und inneren Flügeln der 1.H.20.Jh..

Im gesamten südlichen, nicht aufgehöhten Dachteil unter dem Ausbau überwiegend bauzeitlicher Bretterboden mit geschmiedeten Nägeln, der sich unter den Wänden durchzieht. Im südlichen Dachteil auch ein großer histor. Kamin erhalten.

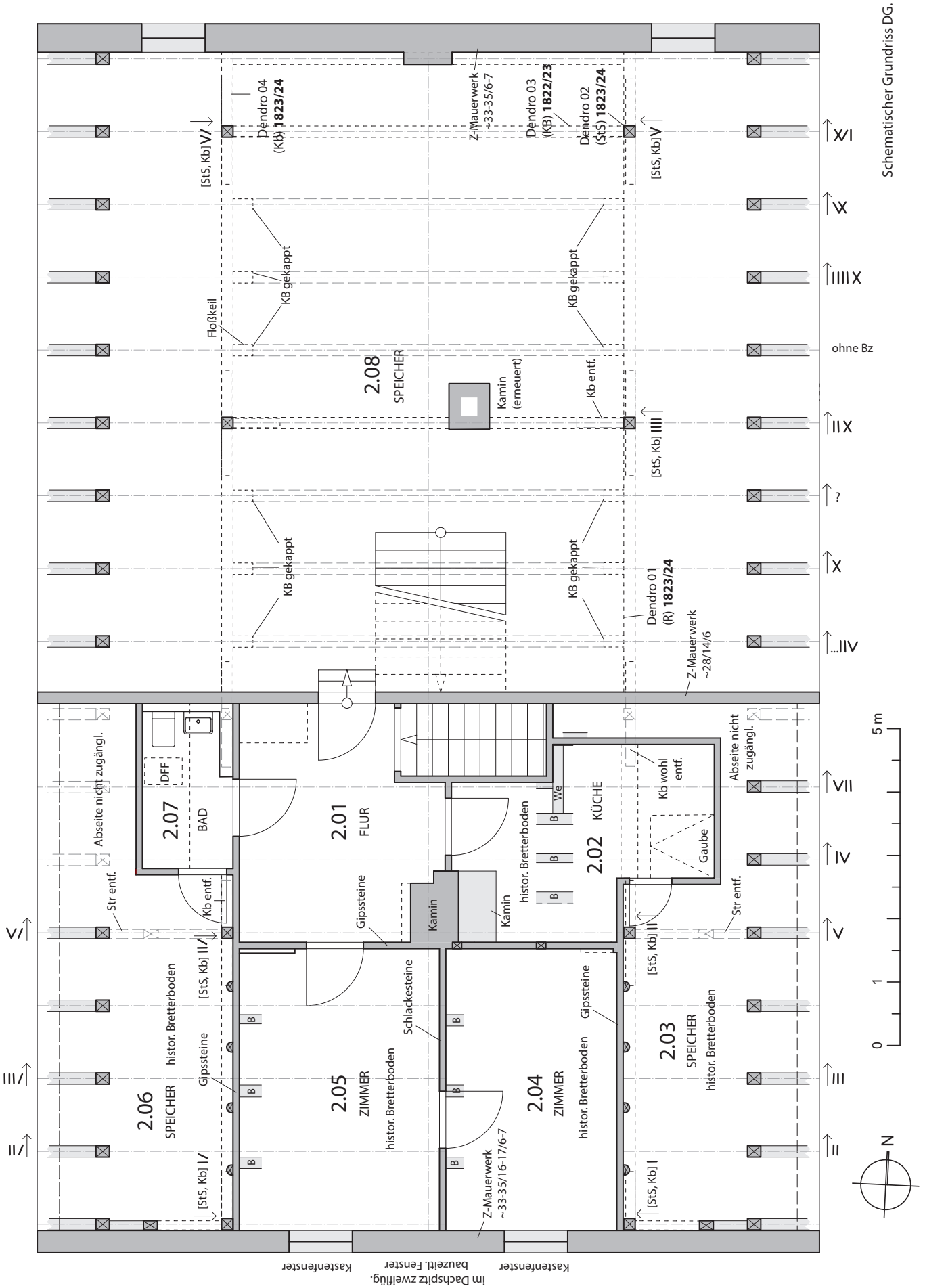
Dachkonstruktion:
Satteldach mit 43° Neigung und First in N-S-Richtung. Konstruiert als Sparrendach mit zweifachem stehenden Stuhl und einer Kehlbalkenlage. Besteht heute aus 17 Gespärren, wovon die Nr. 1, 5, 8 (nicht einsehbar, erschlossen aus der Bundzeichenzählung, s.u.), 12 und 16 (gezählt von S) als Binder ausgebildet sind, in denen die Stuhlsäulen stehen. Auf den Stuhlsäulen sitzt ein Rähm. Die Querausstеifung besteht aus Steigbändern, die von den Kehlbalken über die Stuhlsäulen nach außen Richtung Traufen hinunterlaufen. Kopfbänder dienen zur Längsaussteifung zwischen Stuhlsäulen und Rähmen. Die Stuhlsäulen stehen auf Zerrbalken, in die auch die Sparren eingezapft sind. Soweit einsehbar liegen die Zerrbalken wie üblich auf einer Mauerlatte auf (dieser Bereich meist derzeit nicht zugänglich). Im Wesentlichen entspricht das Dachwerk dem des Umbauplans von 1906, in dem es als Bestand eingezeichnet ist.

Die Holzverbindungen der gebeilten Balken sind zimmermannsmäßig gearbeitet, meist gezapft (Steigbänder auch geblattet) und mit Holznägeln gesichert. Die Abbundseite ist Süden. Das Bundzeichensystem ist einheitlich, bestehend aus gebeilten römischen Ziffern „I“ bis „XVI“, mit einem „/“ als Beizeichen für die W-Seite. In der O-Hälfte sind die Binder mit einer eigenen Zählung „I“ bis „V“ versehen. An mindestens einem der Balken (Kehlbalken „XIII“ West) konnte ein Floßkeil festgestellt werden, so dass von geflößtem Holz auszugehen ist. Die dendrochronologische Untersuchung ergab für die Hölzer des Dachwerks ein Fälldatum Ende des ersten Viertels des 19.Jh., die Errichtung wird somit 1824 oder kurz darauf erfolgt sein.

Mit der Verkürzung des Gebäudes auf der N-Seite beim Umbau 1906-1908 wurde das Dachwerk auf dieser Seite gekappt und eine neue Giebelwand hochgezogen. Im nördlichen Dachabschnitt Stuhlsäulen unten wegen der Höherlegung der Decke über dem OG zudem gekürzt. Im 20.Jh. die meisten Kehlbalken im nördlichen Teil bis auf die der Binder herausgetrennt, außerdem die meisten Steigbänder ausgebaut oder zumindest teilweise gekappt.



Schematischer Querschnitt durch die Dachkonstruktion von 1824 (o.M., Blickrichtung N).
Li. im nördl. Abschnitt, re. im südl. Abschnitt.


Schematischer Grundriss DG.
Dendro 04 (Kb) 1823/24
Z-Mauerwerk ~33-35/6-7
Dendro 03 (Kb) 1822/23
Dendro 02 (StS) 1823/24
[StS, Kb] V
[StS, Kb] V/
KB gekappt
Floßkeil
2.08 SPEICHER
Kamin (erneuert)
Kb entf.
[StS, Kb] IIII
ohne Bz
Dendro 01 (R) 1823/24
Z-Mauerwerk ~28/14/6
Abseite nicht zugängl.
DFF
2.07 BAD
Kb entf.
Str entf.
2.01 FLUR
Gipssteine
Kamin
histor. Bretterboden
We
2.02 KÜCHE
Kb wohl entf.
Gaube
[StS, Kb] II
[StS, Kb] II/
2.06 SPEICHER
2.05 ZIMMER
Schlackesteine
2.04 ZIMMER
2.03 SPEICHER
[StS, Kb] I
[StS, Kb] I/
Z-Mauerwerk ~33-35/16-17/6-7
0 1 5 m
N
Kastenfenster
im Dachspitz zweiflüg. bauzeitl. Fenster
Kastenfenster

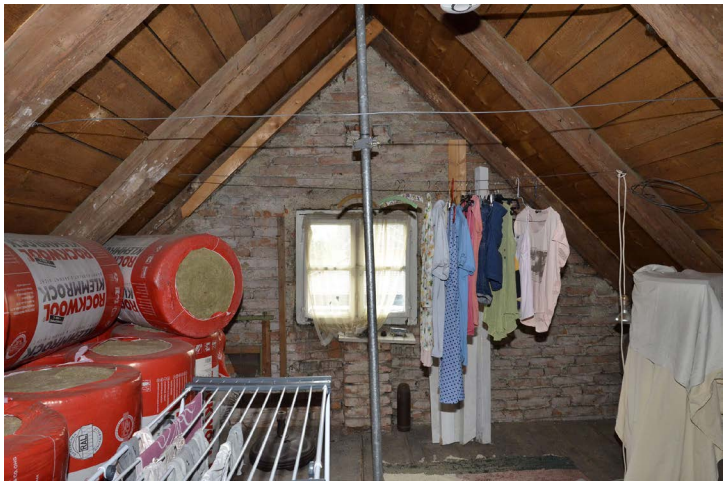
2.01 - Blick nach S. In der SO-Ecke (li.) großer histor. Kamin.

2.02 - Blick nach W. Li. der selbe histor. Kamin.

2.03 - Abseite hinter dem Dachausbau. Blick nach N (li.) und nach S (Mitte). Unter das Rähm der Dachkonstruktion von 1824 für den Ausbau zusätzliche Stützen gestellt, davor zum Raum hin Gipssteine.

2.04 - Blick nach S. Re. Detail der äußeren Flügel des Kastenfensters.

2.05 - Blick nach S. Re. Detail der äußeren Flügel des Kastenfensters.



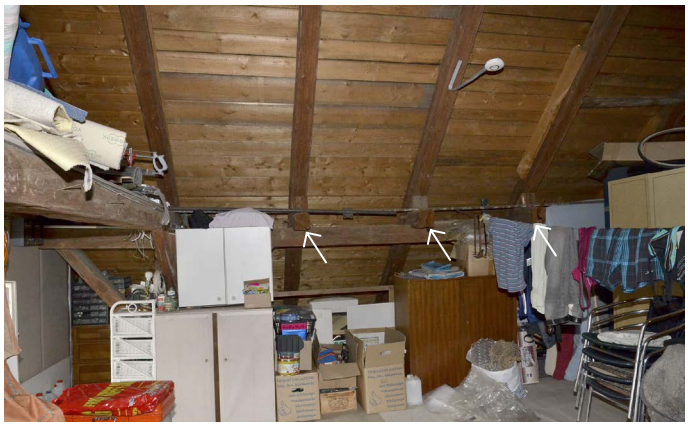
2.09, Dachspitz am S-Giebel mit bauzeitlichem Fenster (1824, Details re.).

2.08, Speicher N-Seite. 1906-1908 neu errichteter Giebel mit wiederverwendeten bauzeitlichen Beschlägen an den Fenstern (Detail re.).

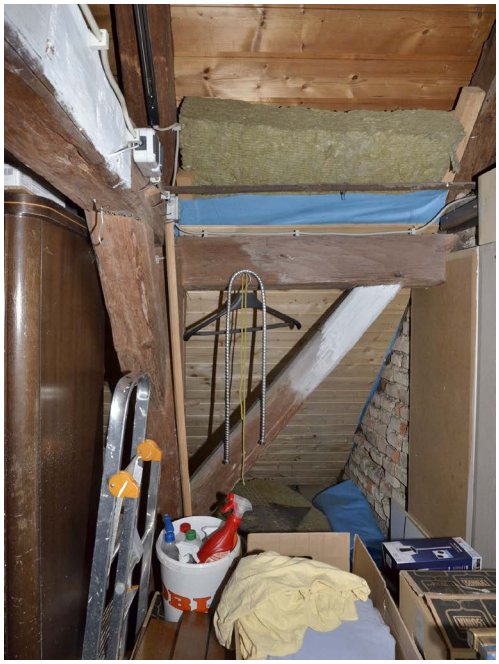
2.08, Speicher - Blick nach N.

2.08, Speicher - N-Giebel.

2.08, Speicher - Blick nach S.



2.08, Speicher - O-Seite. Li. Stuhlsäule der NO-Ecke mit intaktem Kehlbalken. Nach S Kehlbalken gekappt (Pfeile, Detail unten).



2.08, Speicher - Stuhlsäule der NW-Ecke.

2.08, Speicher - Bundzeichen der Dachkonstruktion von 1824.

BEURTEILUNG

Das ehem. Bauernhaus geht in seinem heutigen Erscheinungsbild im Wesentlichen auf das Jahr 1824 zurück, wie die bauhistorische Untersuchung mit der dendrochronologischen Altersbestimmung belegt, und ist damit das älteste erhaltene, sicher datierte Profangebäude Pullachs. Ein älterer Gebäudekern im Bereich des Wohnteils ist denkbar, konnte aber im aktuellen, bewohnten Zustand nicht nachgewiesen werden.

Der Stallteil des Einfirsthofs von 1824 ist durch den Umbau 1906-1908 zwar großenteils verloren gegangen, der Wohnteil aber in seiner Grundstruktur weitgehend unverfälscht erhalten. Die Dachkonstruktion sowie die Decken über dem südlichen Gebäudeteil sind ebenfalls noch im bauzeitlichen Bestand vorhanden. Das Dachwerk wurde zwar 1906-1908 auf der N-Seite gekürzt, ein Großteil der Kehlbalken und Steigbänder später gekappt, der südliche Abschnitt in der 1.Hälfte-Mitte des 20.Jh. ausgebaut, im Kern aber handelt es sich heute noch um die Konstruktion von 1824.

Die in größerem Umfang noch erhaltene historische hölzerne Ausstattung weist z.T. stilistisch in das späte 19.Jh. - frühe 20.Jh. und dürfte im Zusammenhang mit den Umbauten 1906-1908 eingebaut worden sein. Jüngere Elemente aus der 1.Hälfte des 20.Jh. gehören zu einer Ausstattungsphase im Heimatstil.

Das Gebäude hat insgesamt einen sehr hohen Denkmalwert, da es eines der wenigen erhaltenen Zeugnisse des bäuerlichen Pullach ist, vor dem Bahnanschluss nach München Mitte des 19.Jh. und dem seit dieser Zeit zunehmenden Freizeittourismus sowie der damaligen Gentrifizierung des Ortes, die v.a. in den Villenbauten Ausdruck fand.