

# MILTENBERGER HAUS

RESTAURIERUNG MILTENBERGER HAUS  
ERGÄNZUNG VERBINDUNGSBAU

PRÄSENTATION NUTZUNGSKONZEPT + VORENTWURF  
MARKTGEMEINDERATSSITZUNG 22.02.2024

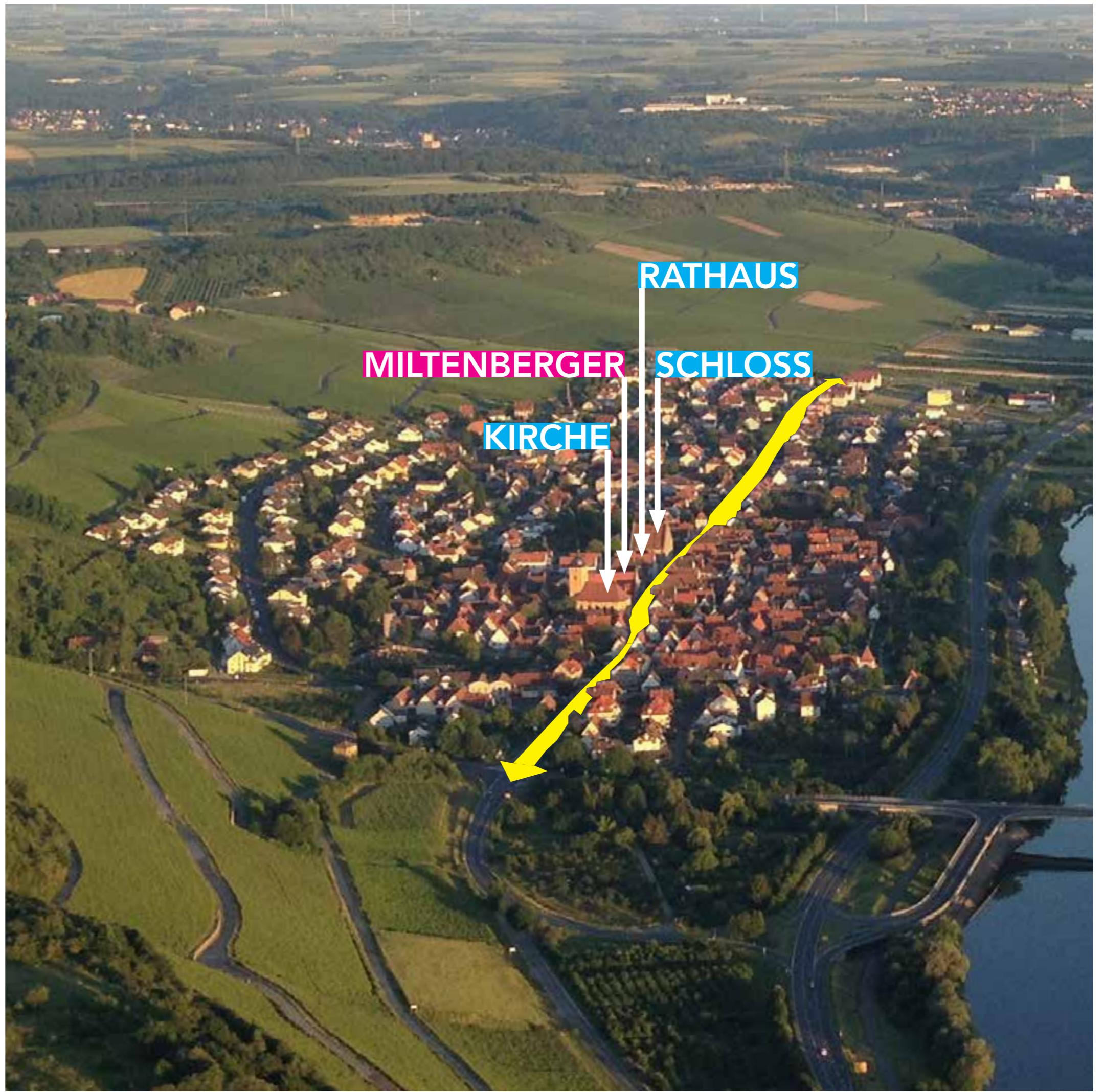
Sommerhausen, im Februar 2024



<b>AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>6</b>
Projektbeschreibung	8 - 9
<b>MILTENBERGER HAUS</b>	<b>10</b>
hist. Gebäudebestand   Voruntersuchung	12 - 15
<b>STÄDTEBAU</b>	<b>16</b>
übergeordnete Planung	18 - 19
soziales Marktleben	20 - 21
übergreifende Handlungsansätze	22 - 23
Freiraumgestaltung	24 - 25
<b>VORENTWURF</b>	<b>26</b>
Gebäudeensemble	28 - 29
+/-0 Erdgeschoss	30 - 31
+1 Obergeschoss	32 - 33
+2 Dachgeschoss	34 - 35
Schnitte	36 - 37
<b>BAUHERRENSCHAFT</b>	
Markt Sommerhausen vertr. durch 1. Bgm, Wilfried Saak Hauptstraße 15 97286 Sommerhausen rathaus@sommerhausen.de Tel.: 09333   216 Fax: 09333   8226	
<b>AUSBLICK</b>	<b>38</b>
Weiteres Vorgehen	40 - 41
<b>ARCHITEKTUR</b>	
Architekturbüro Friedrich Staib Katharinengasse 13   15 97286 Sommerhausen info@architektur-staib.de Tel.: 09333   90 370 - 0 Fax: 09333   90 370 - 33	

# AUFGABENSTELLUNG

verformungsgerechtes Aufmaß, Straßenansicht Miltenberger Haus © Archiv, AFS



## PROJEKTBESCHREIBUNG

Das Miltenberger Haus, liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Rathaus im Zentrum des Altstadt-kerns von Sommerhausen. Neben mehreren Gebäudeteilen aus unterschiedlichen Bauphasen wird das Ensemble aus einem gassenartigen Innenhof sowie einem abschließenden Garten gebildet.

Erste Überlegungen zur Umnutzung des Gebäudeensembles gibt es seit dem Eigentümerwechsel im Jahr 2018 als das Anwesen durch den Markt Sommerhausen erworben wurde.

Im Rahmen eines studentischen Semesterprojekts sowie einer Diplomarbeit wurden bereits zahlreiche Lösungsvorschläge für die künftige Nutzung des Miltenbergerhauses erarbeitet.

Zur Realisierung dieses Bauvorhabens konnte sich im Rahmen eines VGV Verfahrens im Jahre 2023 das ortsansässige Architekturbüro Staib durchsetzen.



**Markt Sommerhausen**

**Beschlussbuchauszug**

**MARKTGEMEINDERATSSITZUNG NR. 12/2023 AM 27.07.2023**

Die Behandlung des Tagessordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**4. Sanierung Miltenbergerhaus, hier: Nutzung des Miltenbergerhauses**

**Sachvortrag:**  
Für die Erneuerungsplanung soll der Marktgemeinderat die Prioritäten für die gewünschten Nutzungen festlegen. Dies erleichtert dem Architekturbüro die Überprüfung der Flächen.  
Die erforderlichen Gründen für die gewünschten Nutzungen sind dem Architekturbüro bereits bekannt, bzw. können diese durch das Büro mit dem Markt ermittelt werden.

Folgende Nutzungen wurden bisher diskutiert:

- Archiv
- Ausstellung (Ortsgeschichte + Wechselausstellung)
- Barrierefreier Zugang Rathaus (Miltenbergerhaus ist Pflicht)
- Begegnungsraum
- „Bistro“ (Kaffeemaschine, Eis, Kleinigkeiten zu Essen?)
- Bücherei
- Innenhof mit Außengastronomie
- Räume für die unterschiedlichen Vereine in Sommerhausen
- Räume für die Verwaltung (Archivarin, Gemeindesozialarbeiterin, Tourismuszweckverband)
- Stuhllager (Lagerraum für Ausstattung (Bürgesaal))
- Tourist-Information
- weitere Nutzungen?

Am Montag, den 17.07.2023 waren 5 Bürger im Rathaus, um bei den Nutzungen mitzudenken.

Folgende Wünsche wurden genannt:

- Archiv
- Ausstellung für Bürgerverein (1 Stimme)
- Barrierefreier Zugang Rathaus (5 Stimmen)
- Bistro / Eis (5 Stimmen)
- Bücherei (5 Stimmen)
- Stuhllager
- Tourist-Information (wegen Öffnungszeiten) (5 Stimmen)

**Beschluss:**

Die Nutzungen werden in der folgenden Reihenfolge definiert.

**1:** Barrierefreier Zugang Rathaus  
Raume für die Vereine von Sommerhausen  
Raume für die Verwaltung (4 Plätze: Archivarin, Gemeindesozialarbeiterin, Tourismuszweckverband)  
Stuhllager (Lagerraum für Ausstattung (Bürgesaal))  
Archiv

**2:** Begegnungsraum  
„Bistro“ (Kaffeemaschine, Eis, Kleinigkeiten zu Essen?)

7: Tourist-Information  
8: Innenhof mit Außengastronomie  
9: Ausstellung

Einstimmig beschlossen  
Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 18

Die Würdigung der Beschlussabstimmung wird hiermit bestätigt.  
Markt Sommerhausen, 31.07.2023

Wolfgang Käse  
1. Bürgermeister

Festlegung der Nutzung, Marktgemeinderatsbeschluss, 27.07.2023 © Markt Sommerhausen

**BARRIEREFREIER ZUGANG RATHAUS**

**RÄUME FÜR DIE VERWALTUNG**

**STUHLLAGER**

**ARCHIV**

**BEGEGNUNGSORT (BISTRO / BÜCHEREI)**

**TOURIST- INFORMATION**

**INNENHOF M. AUSSENGASTRONOMIE**

**AUSSTELLUNG**

# MILTENBERGER HAUS

historische Hofansicht, Miltenberger Haus © Archiv, AFS



## HISTORISCHER GEBÄUDEBESTAND

Der Name geht auf die Familie Miltenberger zurück die das Ensemble als Wohn- und Geschäftshaus ab 1907 genutzt hat.

Das Anwesen besteht aus mehreren Einzelgebäuden, die inzwischen miteinander verbunden sind. Ausgehend von der Hauptstraße wurden die Einzelgebäude mit Haus 1a, Haus 1b, Haus 2 und Scheune bezeichnet. Dahinter befindet sich noch ein Garten der allseitig von Grenzbauungen gefasst wird.

### Haus 1(a,b)

Der älteste Gebäudeteil ist Haus 1b und stammt vermutlich aus dem 15. Jahrhundert. Erkennbar ist dies an den verblatteten Verbindungen im Dachstuhl. Unter dem Gebäudeteil ist noch ein Gewölbekeller vorhanden, der gleich lang wie das aufgehende Gebäude ist, jedoch ein Drittel schmäler.

Noch nicht abschließend geklärt ist die Entstehungszeit der westlichen Erweiterung (Haus 1a). Teile der Konstruktion deuten auf eine Bauphase des 16./17. Jahrhunderts, die Stuckdecken im Obergeschoss sprechen jedoch für eine Baumaßnahme des 18. Jahrhunderts.

### Haus 2

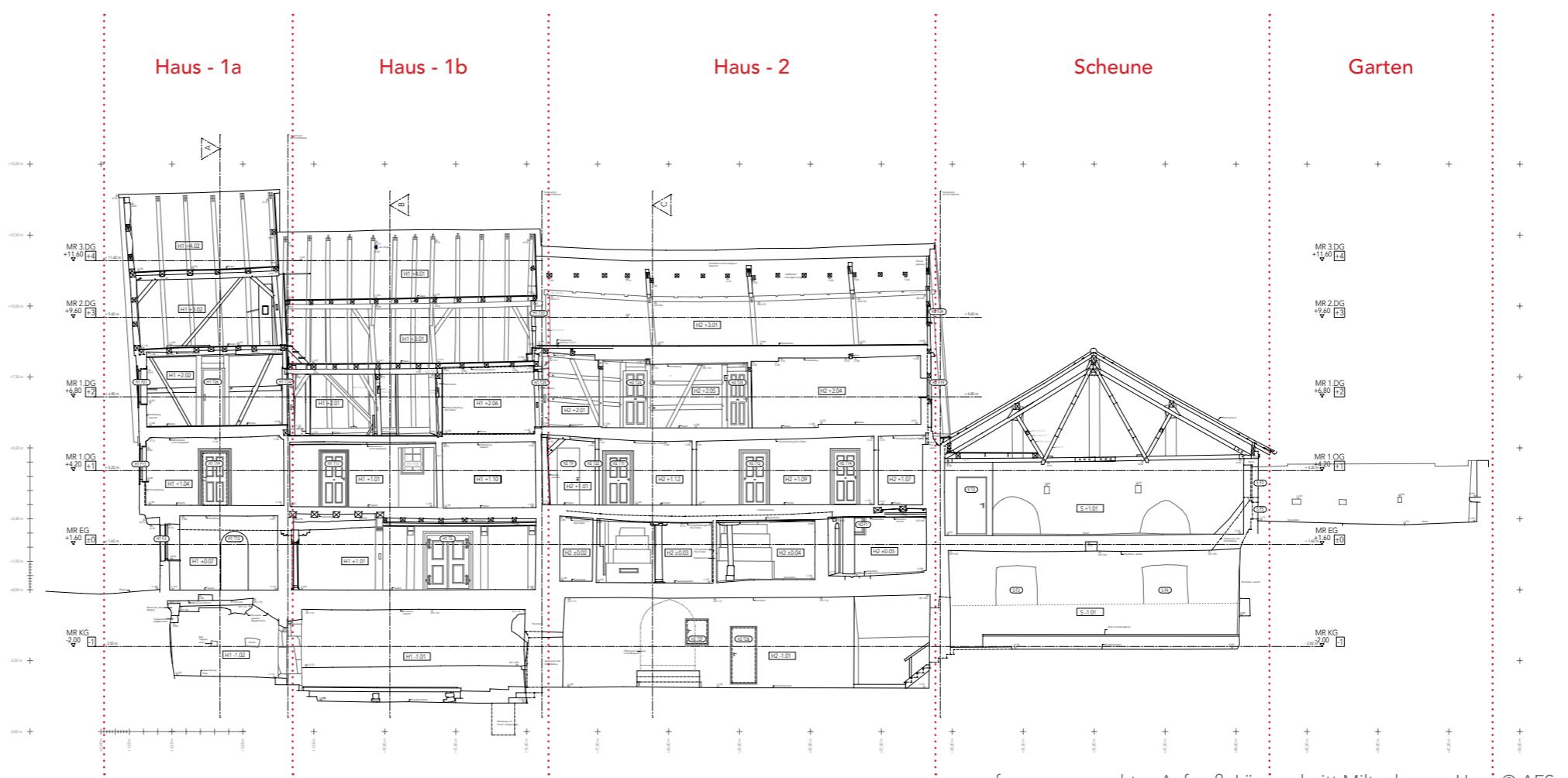
Als zeitlich nachfolgendes Gebäude ist Haus 2 zu sehen. Das ehem. Torgewände ist mit der Jahreszahl 1589 Datierung und konnte durch dendrochronologische Untersuchungen im Dachgeschoß bestätigt werden. Auch dies war vermutlich ein eigenständiges Gebäude mit zugehörigen Gewölbekellern.

Historisch wertvolle Bauteile wie die Balkenholzdecke im 1.OG sowie das Fachwerk und der Dachstuhl wurden in den 1990er Jahren fachgerecht repariert/restauriert.

### Scheune

Als nächst Datierung ist am Gewände des Kellerabgangs in der Scheune die Jahreszahl 1687 zu sehen. Die Lage des Kellergewölbes deutet darauf hin, dass sich dieses Gebäude im Anschluss und mit gleicher Firstrichtung an Haus 2 angegliedert hat. Darauf weist auch der Höhenunterschied des sich abzeichnenden Gewölbekellers hin. Heute bildet die quer stehende Scheune über die gesamte Grundstücksbreite den Abschluss des Innenhofes.

Das gesamte Ensemble - bestehend aus Haus 1, 2,



verformungsgerechtes Aufmaß, Längsschnitt Miltenberger Haus © AFS

Scheune und Garten - bildet einen reizvollen Anblick, der nicht nur touristisch, sondern auch kulturhistorisch einen Einblick in das historische Zentrum Sommerhausens gibt. Im Zuge der Befunduntersuchung zeigte sich, dass das Gebäudeensemble alle Epochen für alle sichtbar repräsentiert - von Haus 1b, mit den Fachwerküberblattungen und Decken aus dem Mittelalter über Haus 2 als Zeugnis der Renaissance bis hin zur barocken Überformung von Teilen in Haus 1a, wie den nachträglich Stuckdecken und Holzfassungen. Die Zeitreise, die alleine in diesem gassenartigen Innenhof zu erleben ist, zeigt, dass das aus den einzelnen Baudenkältern bestehende Ensemble regional und überregional von Bedeutung ist.

Als Handwerker- oder Handelshäuser bildet das Anwesen mit seinem gassenartigen Innenhof, den unterschiedlichen Zugängen und der Nähe zum Rathaus mit der ehemaligen Markthalle ein Ensemble, in dem man das geschäftige und gesellige Treiben des mittelalterlichen Marktes fast spüren und hoffentlich bald wieder erleben kann.



historische Straßenansicht Hauptstraße © Archiv, AFS



bauzeitl. Balkenbohlendecke, 1.OG © AFS



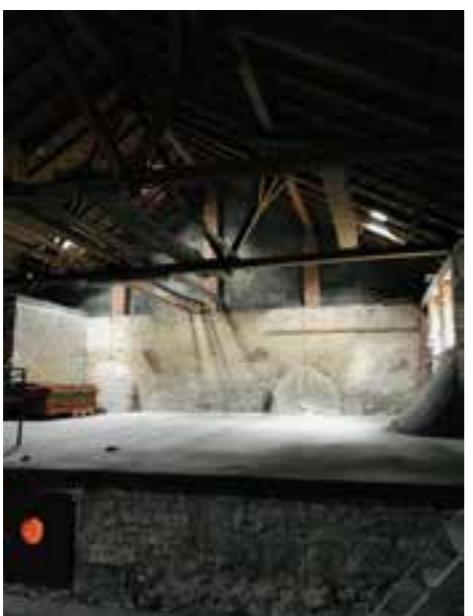
Stuckdecke, 1.Obergeschoss © AFS



Hofansicht 1.OG © AFS



rückwärtiger Garten © AFS



Scheunenbau © AFS



Treppenaufgang, EG Vorderhaus © AFS



mittelalterliche Fachwerkkonst. © AFS



Stuckdecke Treppenaufgang 1.OG © AFS



straßenseitiger Eingang © AFS



hofseitige Toreingänge © AFS



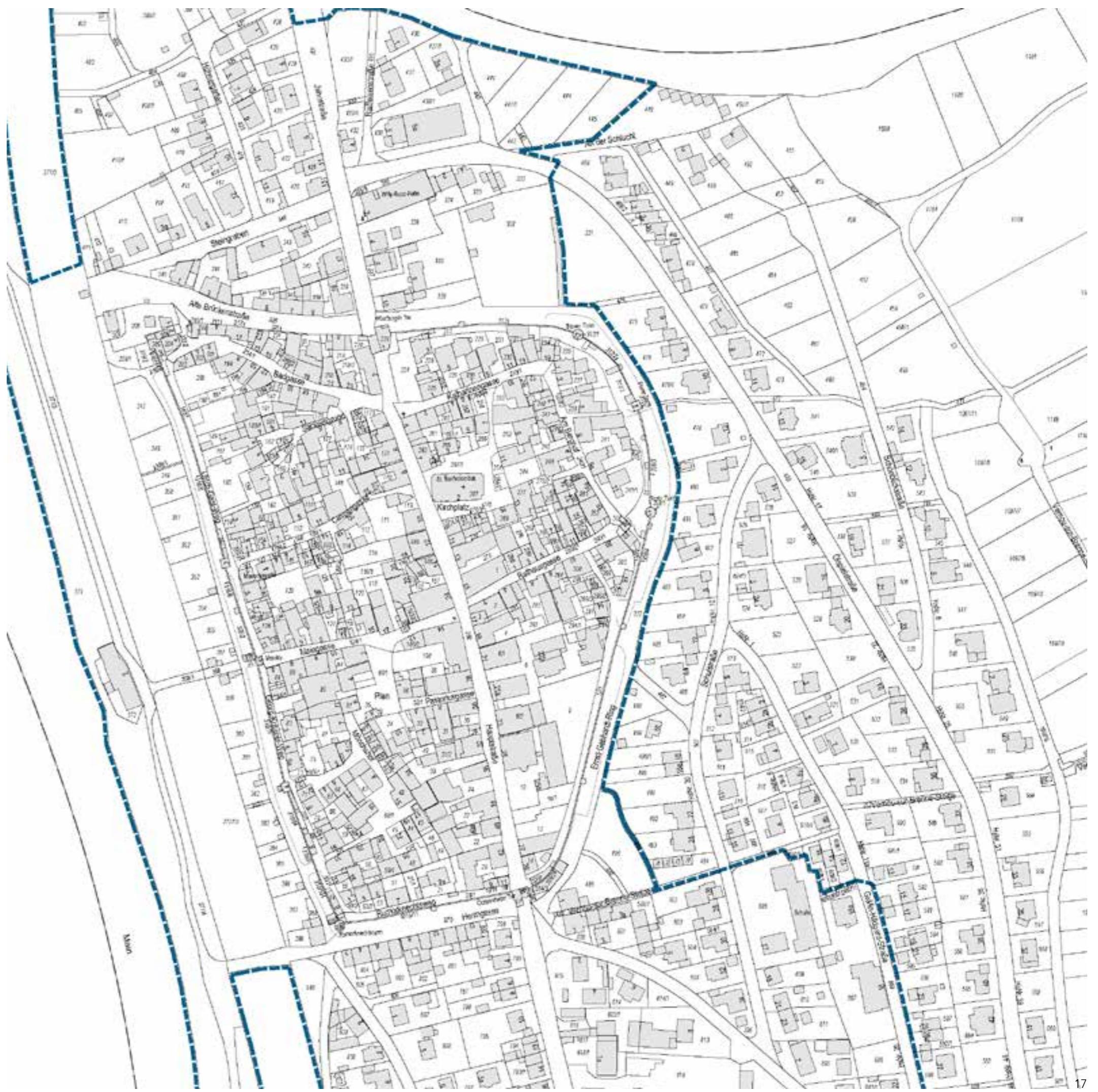
historische Dachkonstruktion © AFS



historischer Gewölbekeller © AFS

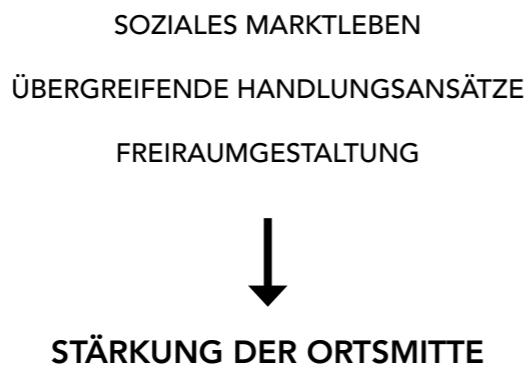
# STÄDTEBAU

Ausschnitt Sanierungsgebiet „Altort“, 2020 © Klärle GmbH

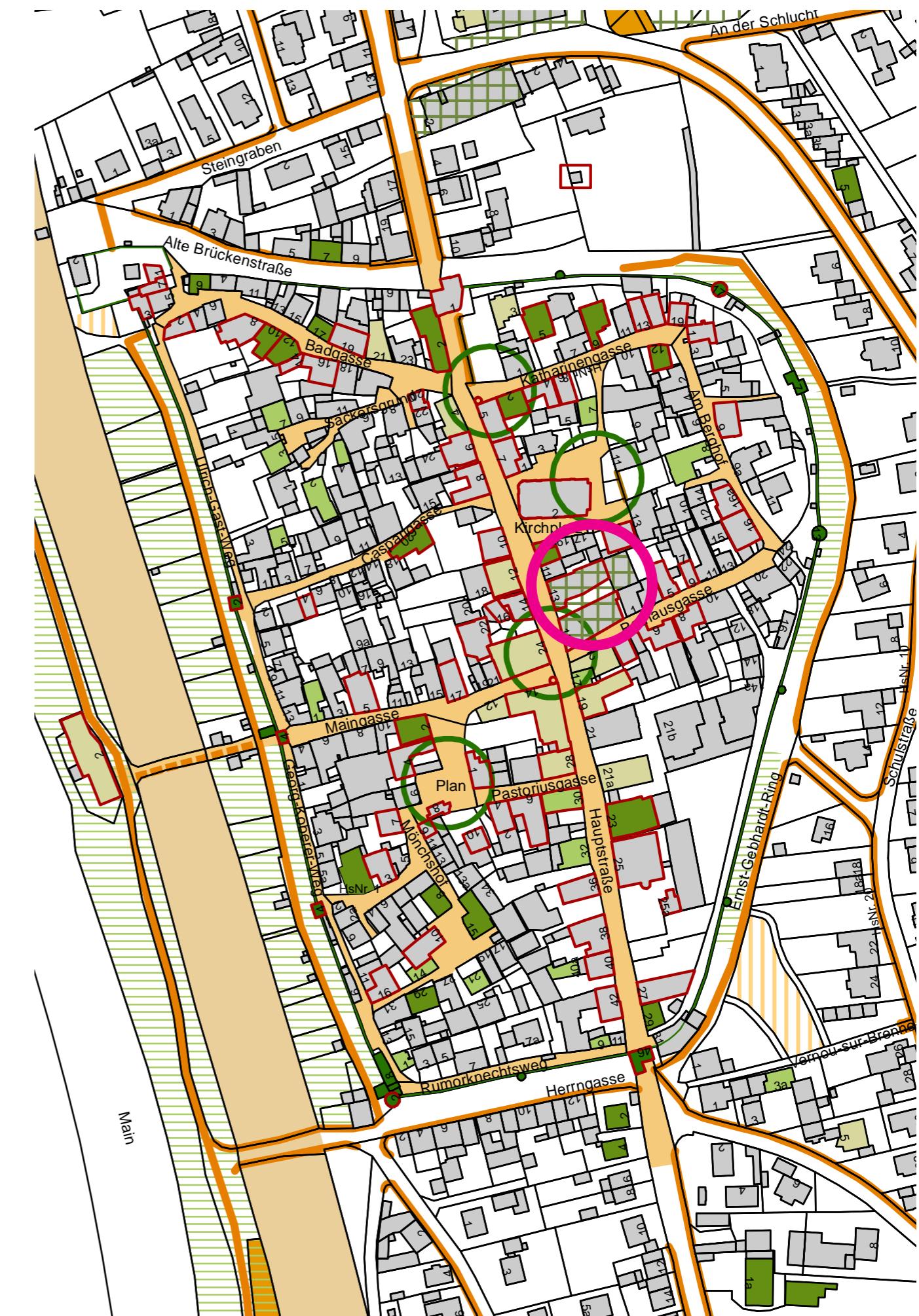


## ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Das Miltenberger Haus kann als eines der Schlüsselprojekte zur Realisierung des ISEK, 2020 (Innerstädtische Entwicklungskonzept) sowie dem kommunalen Denkmalschutzkonzeptes betrachtet werden. Die Restaurierung und Instandsetzung dieses unter Denkmalschutz stehenden Stadtbausteins bietet das Potential einen Beitrag zu mehreren Maßnahmenfeldern zu leisten die als übergeordnete Planungsgrundlage betrachtet werden können.



- Legende
- [Green square] Private Maßnahmen
  - [Light green square] Leerstände reaktivieren
  - [Yellow square] Gastronomie und Grundversorgung stärken
  - [Dark green square] Stadtmauer erhalten und sanieren
  - [Cross-hatched square] Begegnungsstätten schaffen und erhalten
  - [Green outline square] Treffpunkte attraktiver gestalten
  - [Yellow outline square] Grünflächen neu gestalten
  - [Orange square] Straßenraumneugestaltung
  - [Orange outline square] Parkflächen ausweisen
  - [Light orange square] Lärmschutz an B13 schaffen
  - [Hatched square] Gewerbestandort ausbauen
  - [Dotted orange square] Spielplätze ausbauen und erhalten
  - [Solid orange line] Fußwege mit teilweiser Neugestaltung
  - [Dashed orange line] Fußwegenetz ausbauen
  - [Yellow line] Historische Raumkanten wiederherstellen
  - [Red square] Denkmalgeschützte Gebäude



- neue Verbindung zum Rathaus --> Rathaus der Bürger
- zentraler Begegnungsort und Treffpunkt für Alt und Jung
- niederschwelliges und vielfältiges Angebot (Nachmittagsbetreuung, Seniorentreff)
- Diversifizierung des örtlichen Angebotes (Digitales Angebot, Repaircafé)
- zentraler Veranstaltungsort
- Stärkung des Vereinslebens
- zentraler Anlaufpunkt Tourismus (Netzwerken, Informieren, Ankommen)
- Erweiterung und Modernisierung der Verwaltung



1

2

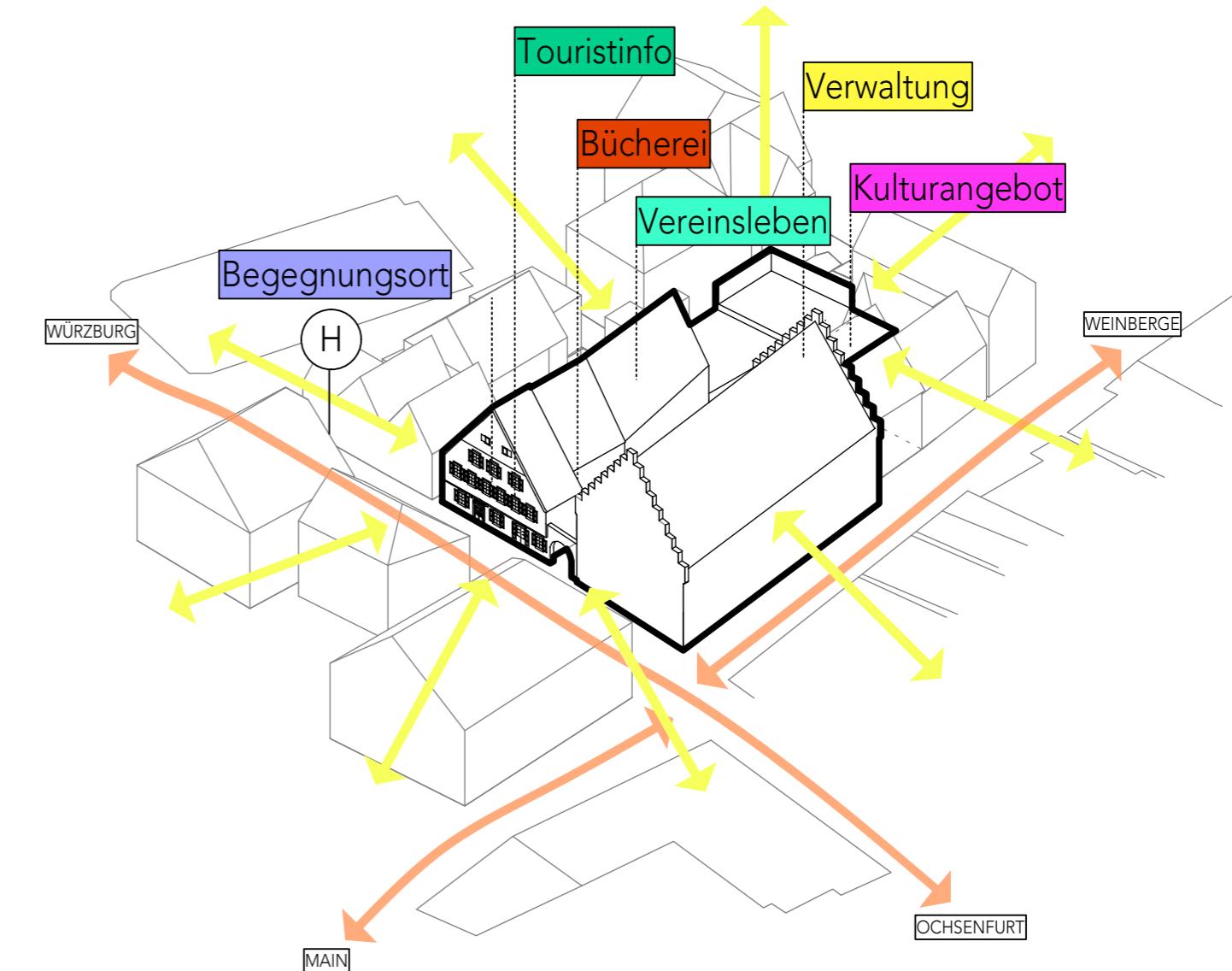


3



4

Bücherei mit digitalem Angebot © Gerd Altmann | 1  
 lebendiges Vereinsleben © hist. Burschenverein Sommerhausen | 2  
 Touristeninformation © Markt Sommerhausen | 3  
 Selbsthilfeworkstatt © Josephine Ersfeld | 4



## ÜBERGREIFENDE HANDLUNGSANSÄTZE

- Schlüsselprojekt als Impulsgeber künftiger Entwicklungen
- Symbiosen stärken und herstellen
- zentraler Anlaufpunkt
- neue und bestehende räumliche Verbindungen stärken

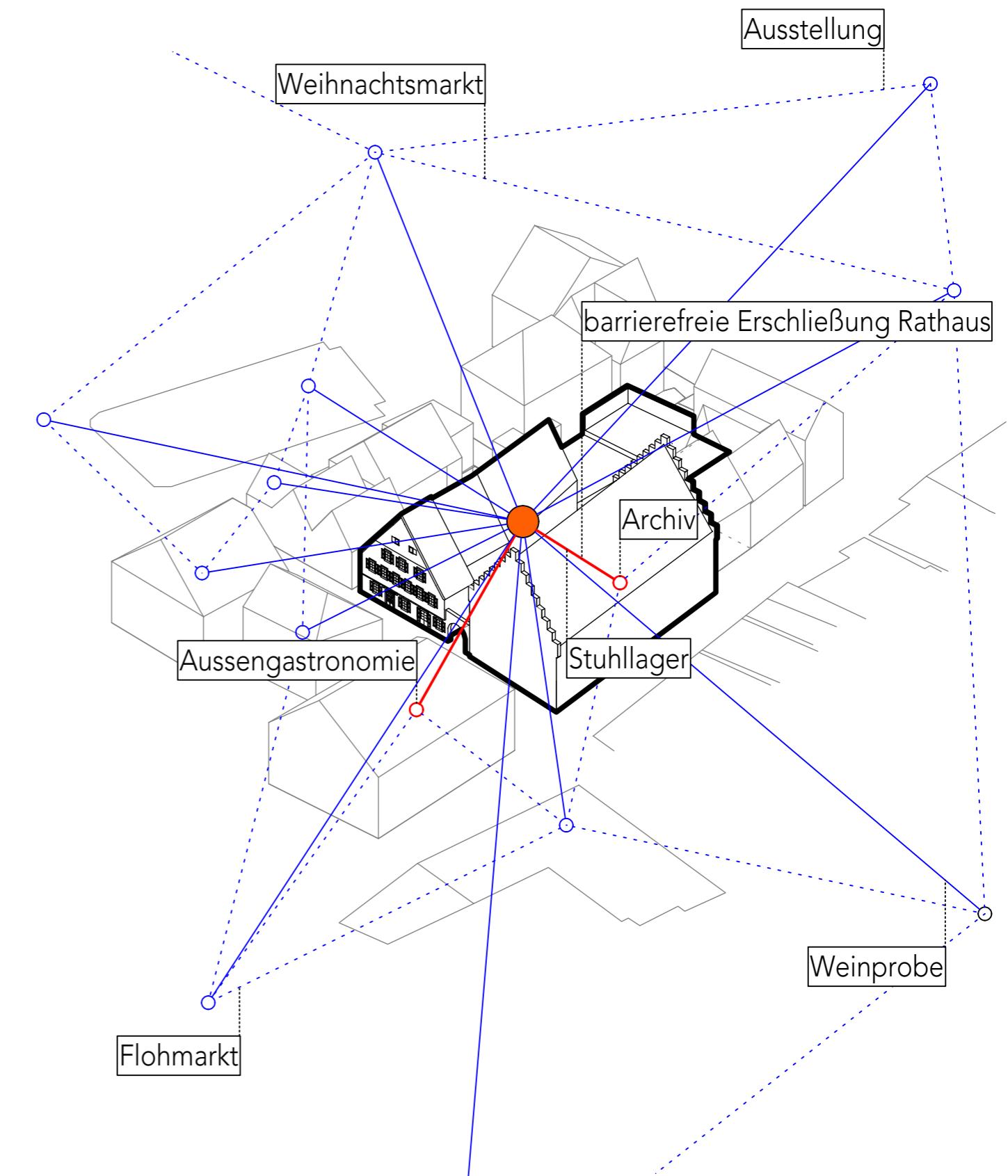


Sommerhäuser Weihnachtsmarkt © Patty Varasano | 1

Bürgersaal Rathaus Sommerhausen © AFS | 2

historisches Archiv © AFS | 3

einladende Aussengastronomie © Tables & Fables | 4



- Aufgreifen und Stärken historischer Grünflächen
- klimagerechte Architektur
- öffentlich zugänglich und nutzbarer Begegnungsort
- vielfältiges Angebot, Stärkung der Aufenthaltsqualität
  - Gastronomie
  - Sitzgelegenheiten
  - Veranstaltungsflächen
- überdachter Aufenthaltsplatz



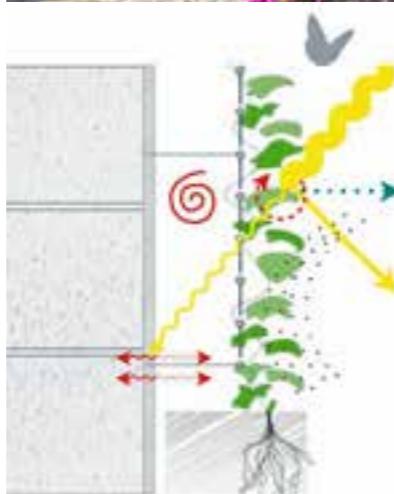
1



2



3

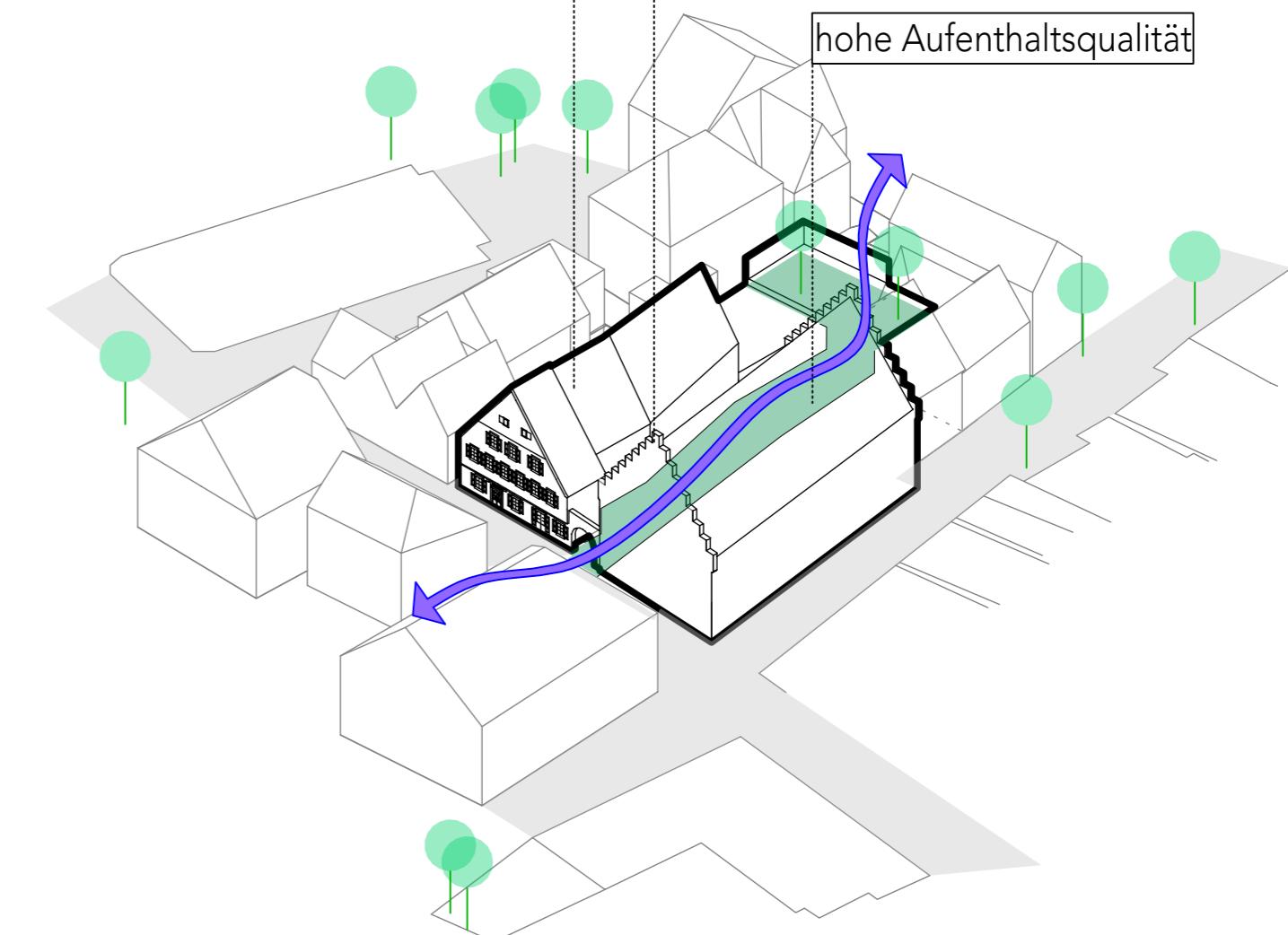


4

klima- und denmalgerechte Architektur

Verbesserung des Mikroklimas

hohe Aufenthaltsqualität



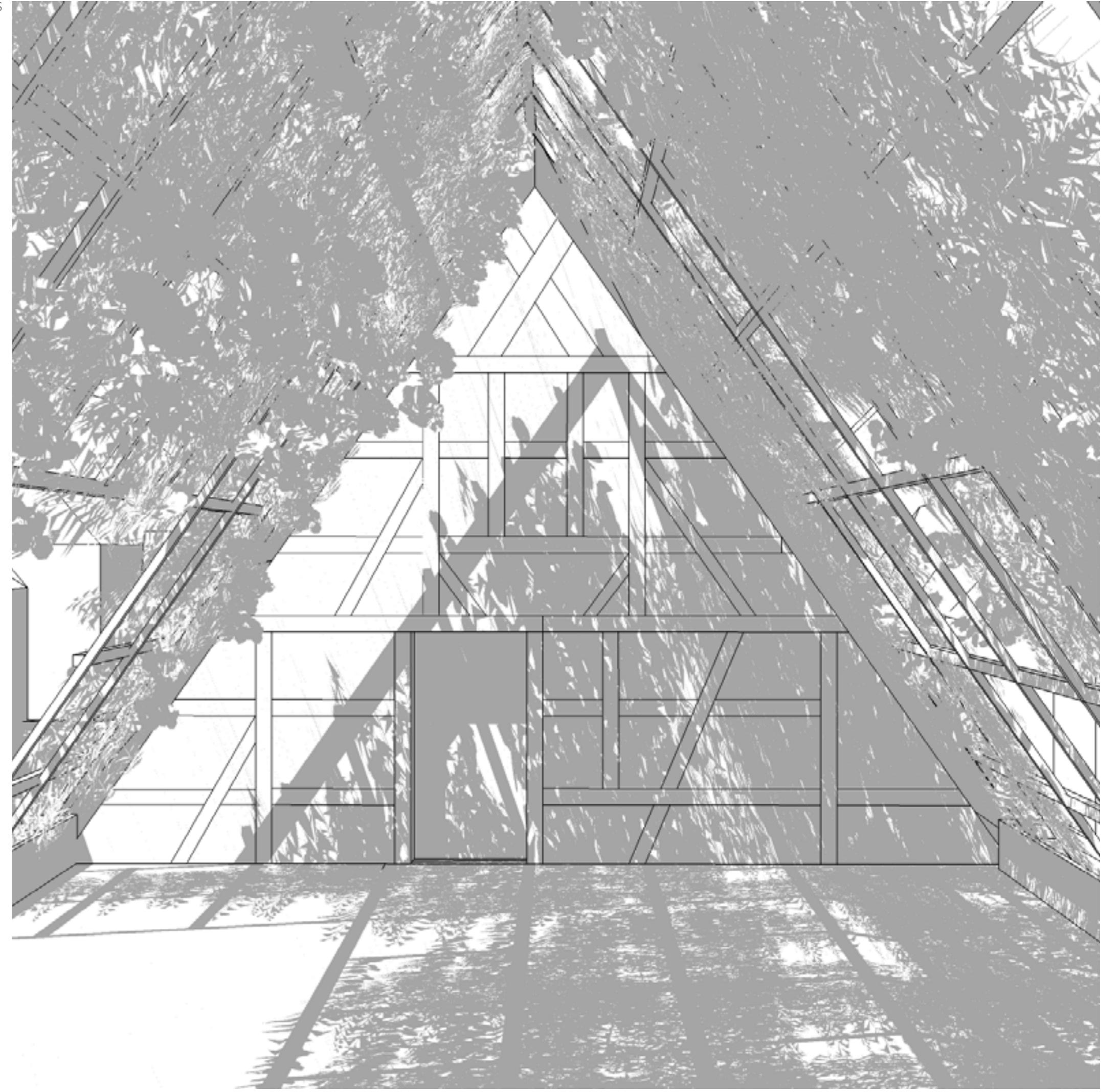
Stadtgrünung © Archiv, AFS | 1

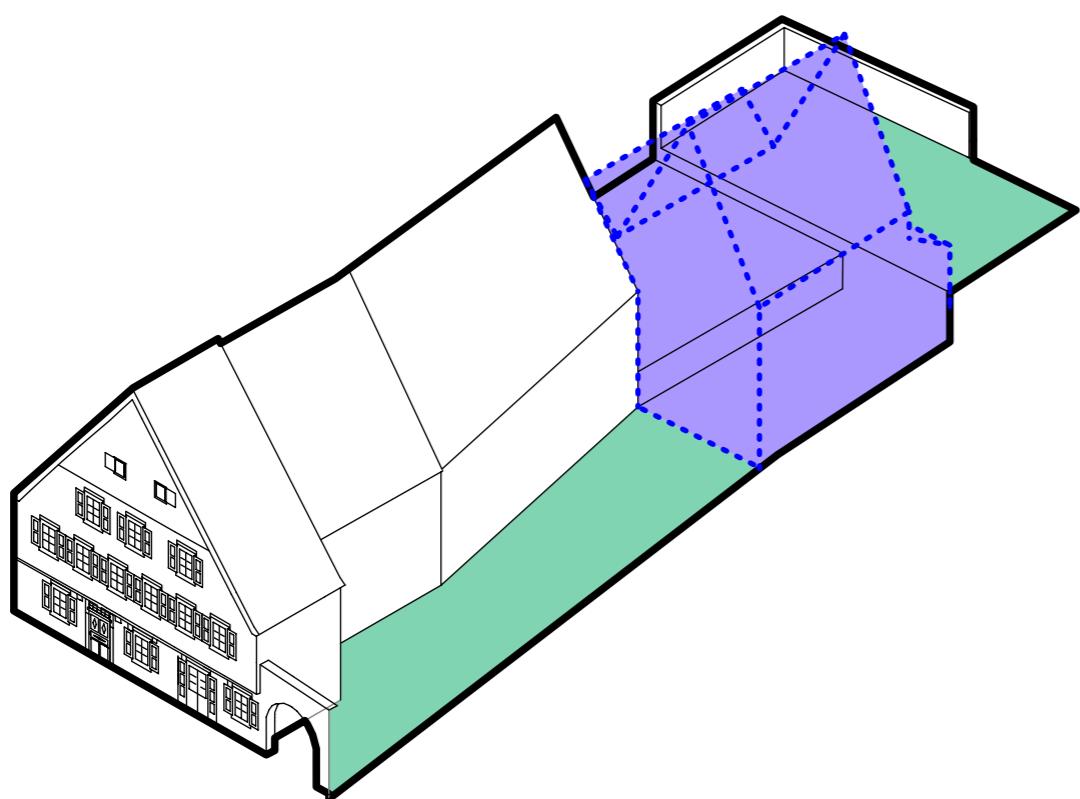
belebung öffentlicher Plätze © Markt Sommerhausen | 2

Beispiel Fassadenbegrünung © Marcello Mariana | 3

Fassadenbegrünung als klimawirksame Maßnahme © Prof. Dr. Ing.- Nicole Pforser | 4

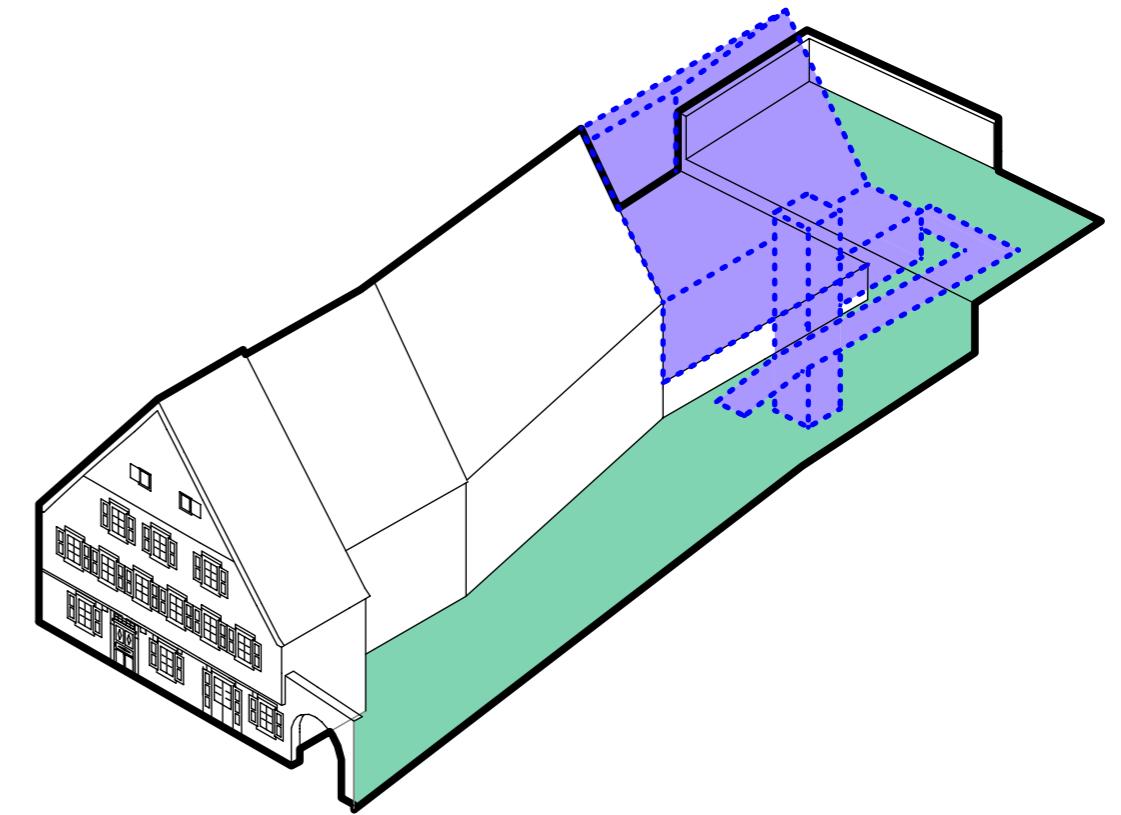
# VORENTWURF





VARIANTE, 2022

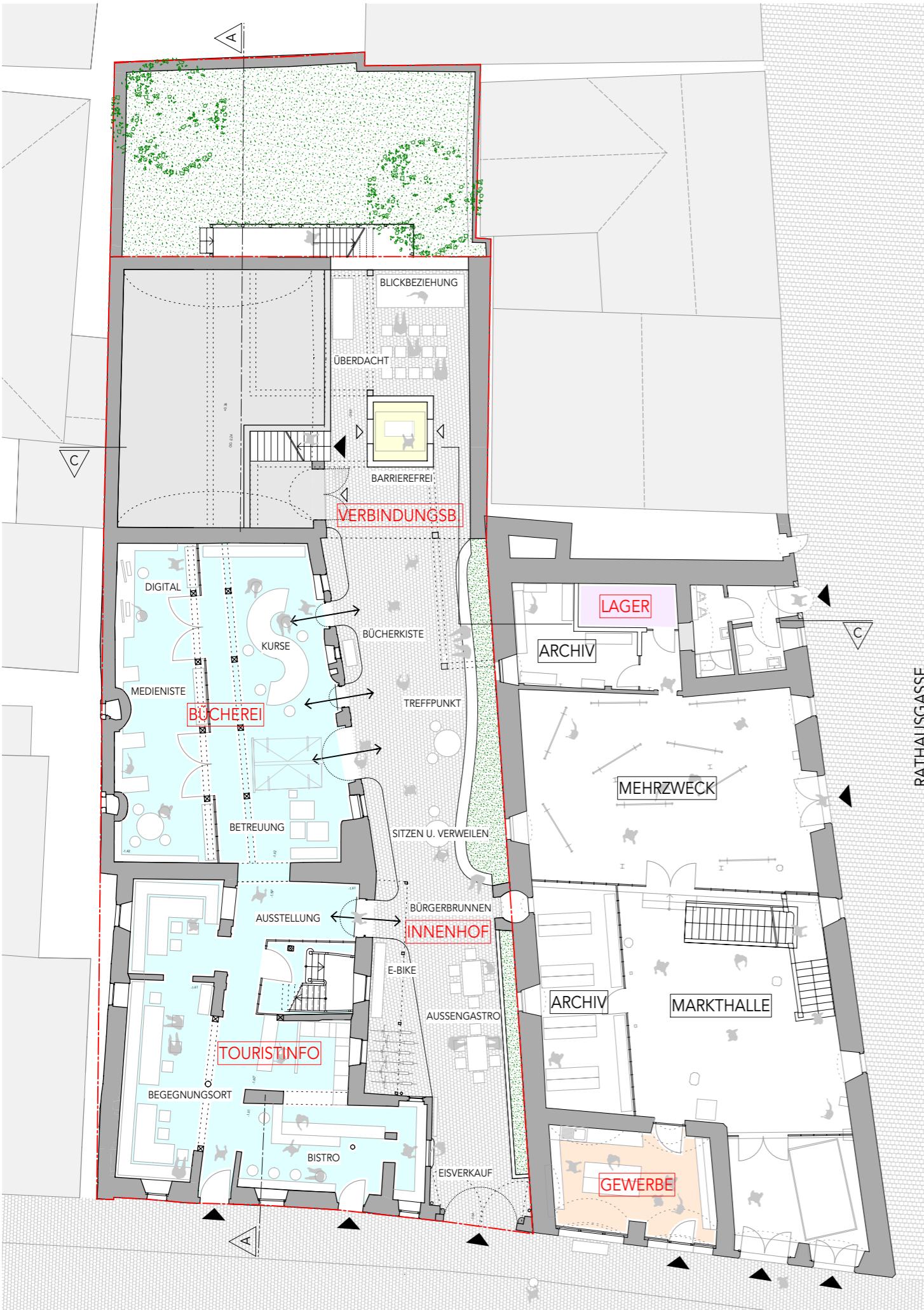
städtbaulicher Abschluss der Gassensituation



VARIANTE, 2024

städtbaulicher Fortführung des Gebäudeensembles  
Aufzugsschacht und Blickbeziehung in Garten als Abschluss der Gassensituaiton

## +/-0 ERDGESCHOSS



VORENTWURF



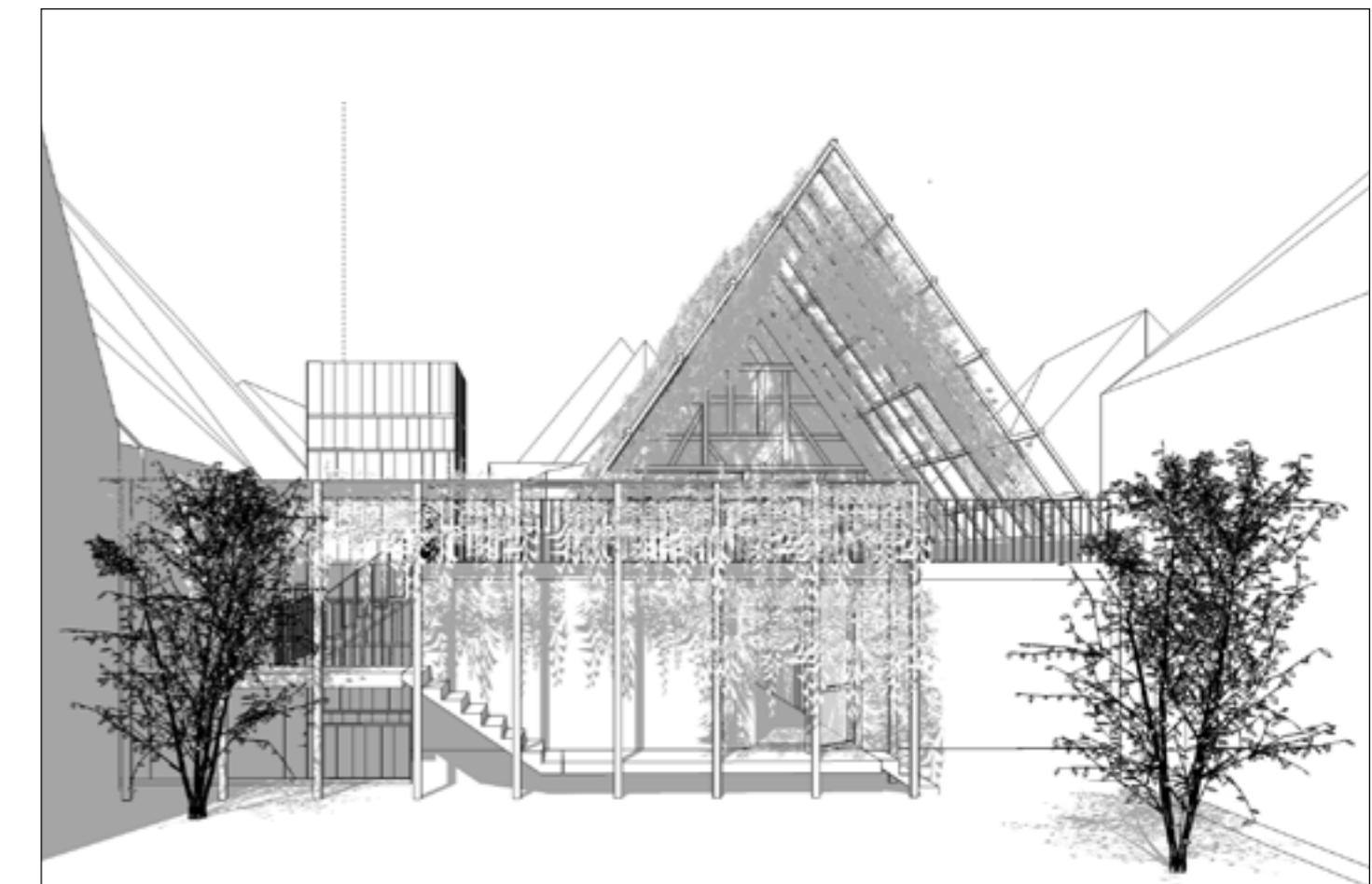
Blick in den Innenhof, Übergang zum Rathaus

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <b>VERBUNDUNGSBAU</b><br>- Barrierefreiheit<br>- Verbindung Rathaus / Miltenbergerhaus | <b>BEGEGNUNGSPORT</b><br>- Bücherei<br>- Touristinfo<br>- hist. Dachstuhl<br>- Dachgarten | <b>GEWERBE</b><br>- Vinothek<br>- regionale Produkte | <b>VEREINE</b><br>- Archivarin<br>- Gemeindesozialarbeiter/in<br>- Tourismuszweckverband |
|--|---|--|--|

## +1 OBERGESCHOSS



RATHAUSGASSE



Aussicht vom Garten aus, begrünter Anbau

**VERBINDUNGSBAU**  
- Barrierefreiheit  
- Verbindung Rathaus / Miltenbergerhaus

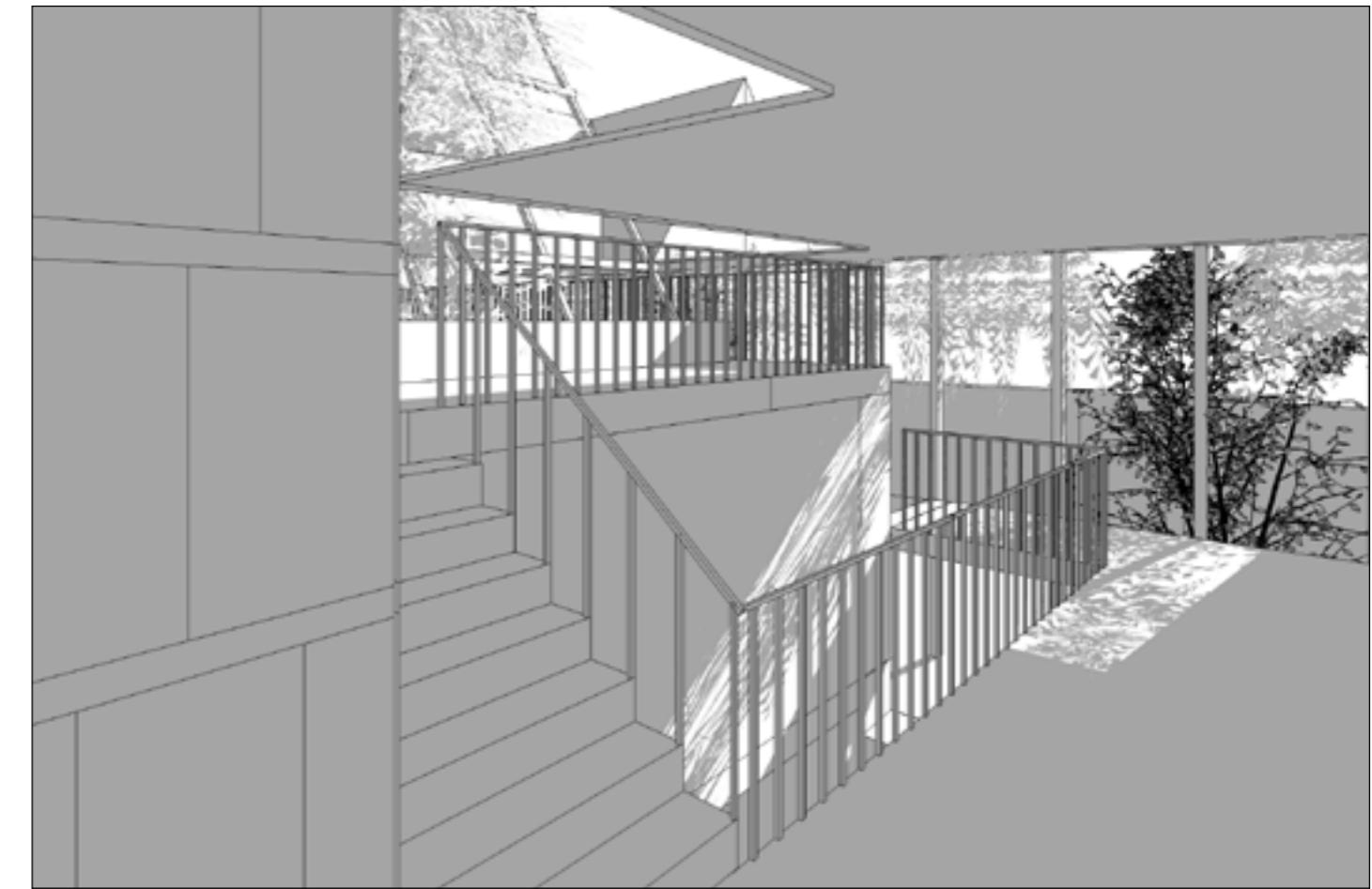
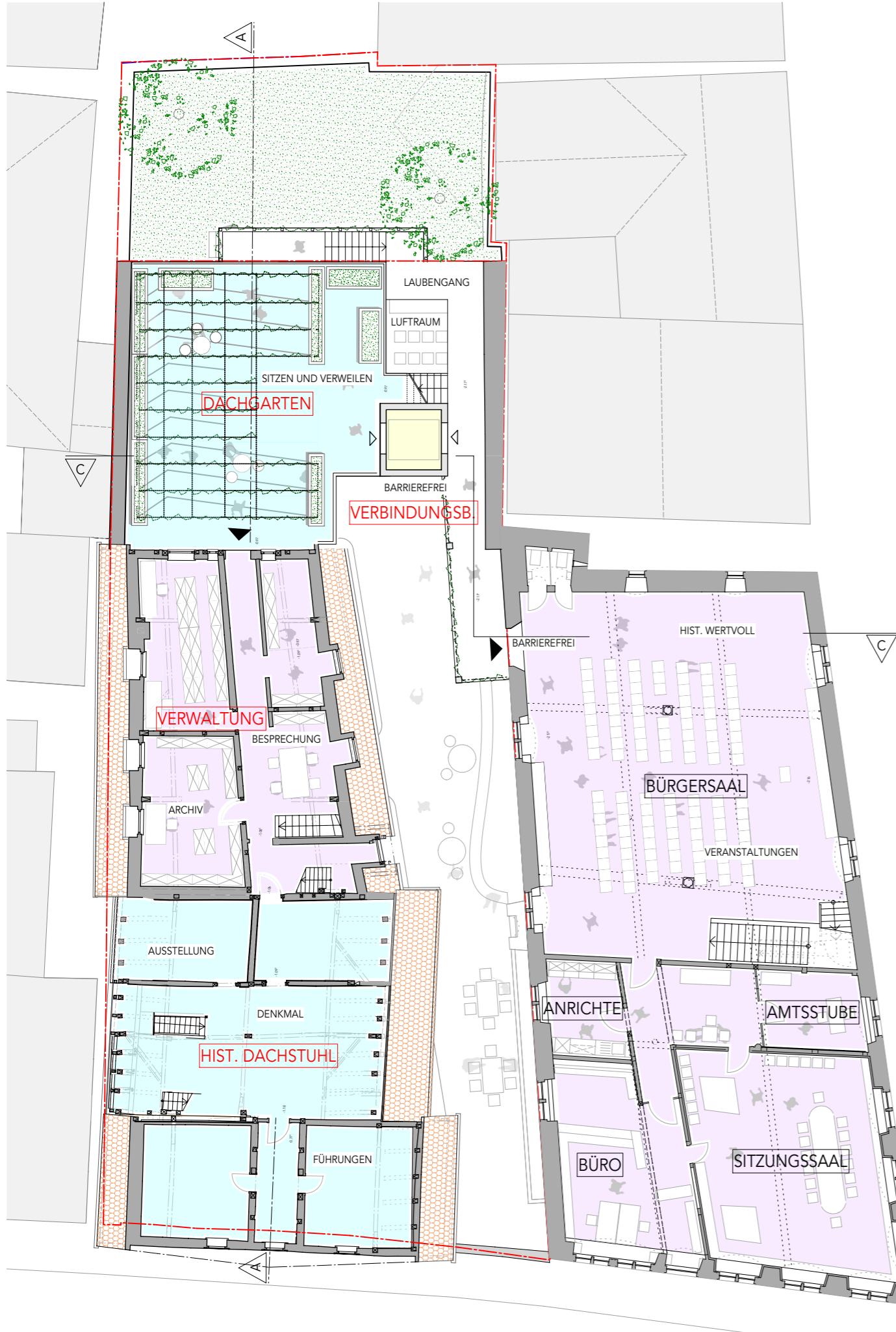
**BEGEIGNUNGSPORT**  
- Bücherei  
- Touristinfo  
- hist. Dachstuhl  
- Dachgarten

**GEWERBE**  
- Vinothek  
- regionale Produkte

**VEREINE**  
- Lager  
- Treffen

**VERWALTUNG**  
- Archivarin  
- Gemeindesozialarbeiter/in  
- Tourismuswirzweckverband

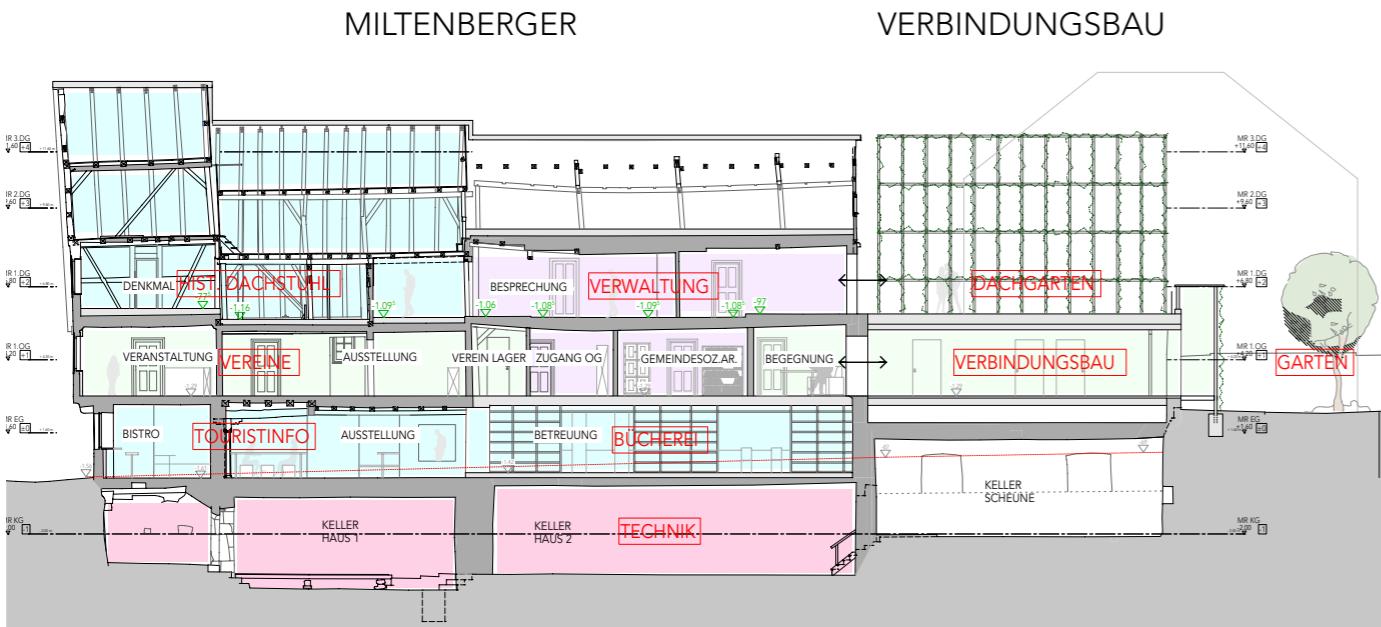
+2 DACHGESCHOSS



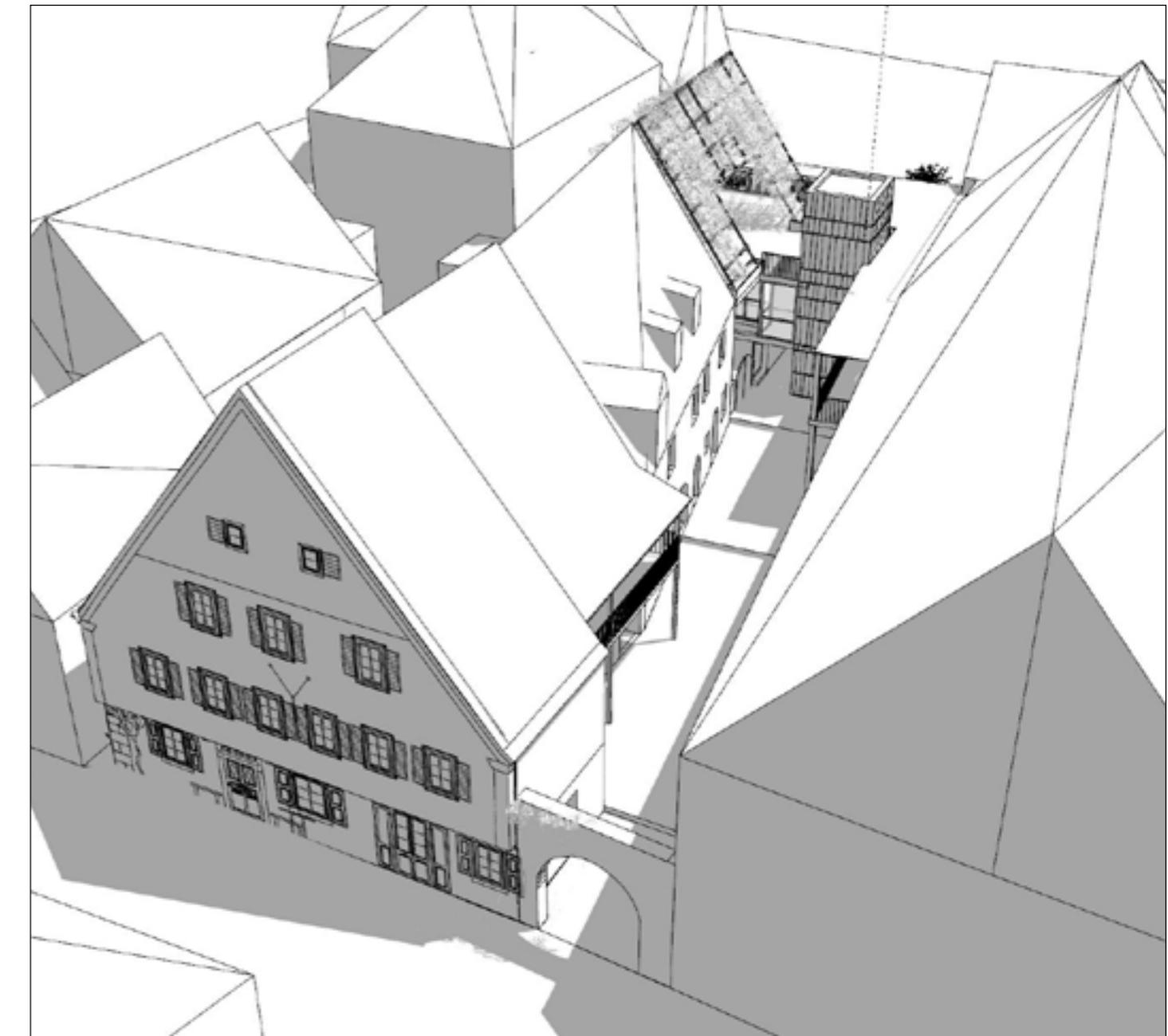
Blick in den Übergang zum Anbau, von Rathaus aus

DATHAUSGASSE

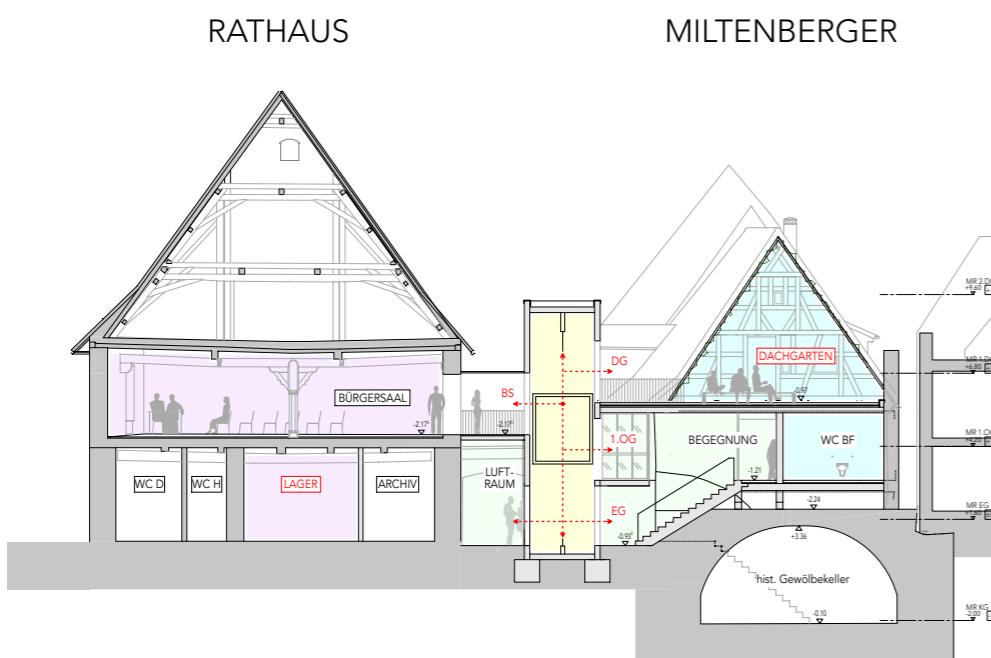
- |   |  |                                    |                      |  |
|---|--|------------------------------------|----------------------|--|
| <b>VERBINDUNGSBAU</b>   | <b>BEGEGNUNGSSORT</b>  | <b>GEWERBE</b>                     | <b>VEREINE</b>       | <b>VERWALTUNG</b>  |
| - Barrierefreiheit<br>- Verbindung Rathaus / Miltenbergerhaus | - Bücherei<br>- Touristinfo<br>- hist. Dachstuhl<br>- Dachgarten | - Vinothek<br>- regionale Produkte | - Lager<br>- Treffen | - Archivarin<br>- Gemeindesozialarbeiter/in<br>- Tourismuszweckverband |



LÄNGSSCHNITT



Blick in den Übergang zum Anbau, von Rathaus aus



AUFWZUG + ÜBERGANG

QUERSCHNITT

**VERBINDUNGSBAU**  
- Barrierefreiheit  
- Verbindung Rathaus / Miltenbergerhaus

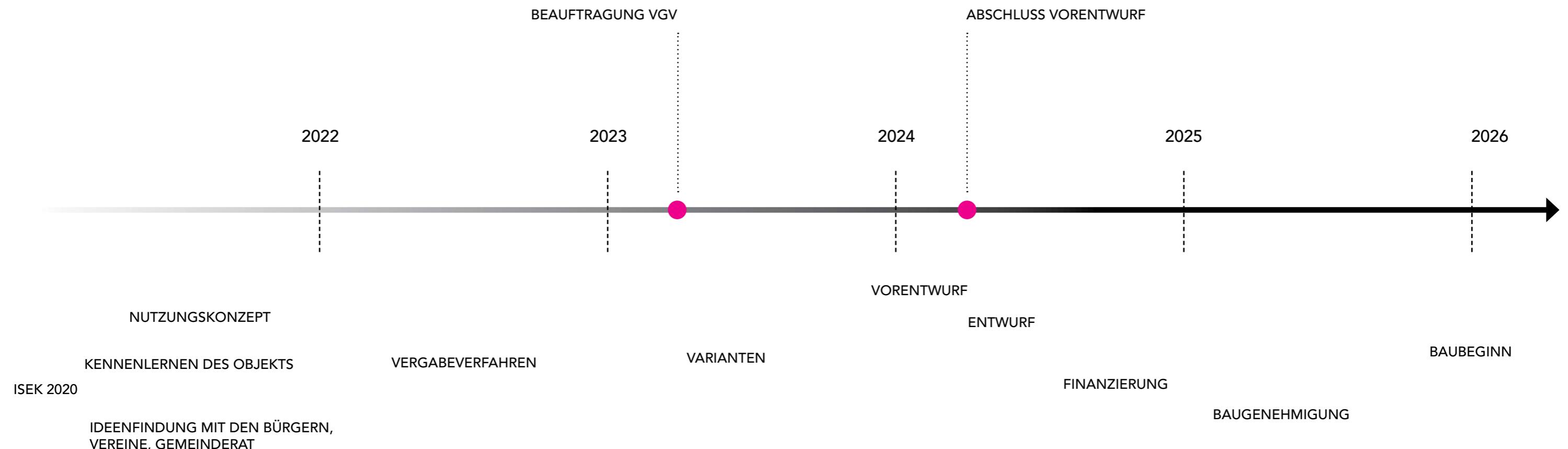
**BEGEGNUNGSSORT**  
- Bücherei  
- Touristinfo  
- hist. Dachhaus  
- Dachgarten

**GEWERBEE**  
- Vinotek  
- regionale Produkte

**VEREINE**  
- Lager  
- Treffen

**VERWALTUNG**  
- Archiv  
- Gemeindesozialarbeiterin  
- Tourismuszweckverband





VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

