

# **SANIERUNGSGUTACHTEN**

## **für das Gebäude**

### **ST. MARIENKIRCHHOF 4 A**

#### **in Wismar**

## **1. BESTANDSAUFNAHME**

### **1.1. Standort des Gebäudes und seine baugeschichtlichen und städtebaulichen Zusammenhänge entsprechend städtebaulicher Planung**

#### **1.1.1. Städtebauliche Situation**

Das Gebäude St. Marienkirchhof 4a befindet sich im historischen Zentrum der Hansestadt Wismar, südöstlich der St. Marienkirche. Damit ist das Gebäude Teil der Umgrenzung des städtebaulichen Areals des sogenannten gotischen Viertels und der Platzwand um die St. Marienkirche und befindet sich auf dem topografisch höchstgelegenen Bereich der Altstadt.

Dieser städtebauliche Gründungsbereich der alten Hansestadt mit der St. Marienkirche ( ab 1339 auf dem Grund eines Vorgängerbaus ) und der St. Georgenkirche ( ab 1404 ), der Alten Schule ( um 1300 ) , der Pfarre St. Marien ( um 1500 ), der Kapelle Maria zur Weiden ( 1320 ) und der Banzkow'schen Kapelle ( nach 1430 ) sowie dem Archidiakonats ( um 1450 ) bildete ursprünglich ein einzigartiges, vom gotischen Baustil der Gebäude geprägtes städtebauliches Ensemble. Es war der Bereich der Stadtgründung, der durch die Handwerker und Kaufleute geprägt wurde mit der städtischen Haupt- und Ratskirche im Mittelpunkt, im Gegensatz zum Stadtbereich um die Nikolaikirche, wo sich die Seefahrer angesiedelt hatten.

Dagegen stellte die St. Georgenkirche schon das geistig - religiöse Zentrum der nur wenige Jahrzehnte nach der Stadtgründung erfolgten neustädtischen Stadterweiterung dar.

Der St. Marienkirchhof diente auch bis 1835 als städtischer Friedhof des Kirchspiels von St. Marien und hatte vielfältige andere Funktionen wie Wäscheplatz oder Anschlagplatz für Zimmerleute. Er war auch von einer Mauer umgeben.

Schon 1850 wurde wegen angeblicher Baufälligkeit die Blut- und Sühnekapelle bei der St. Marienkirche abgerissen, die an die Hinrichtung von Johann Banzkow und Hinrich van Haren erinnerte.

In der Nacht vom 14. zum 15. April 1945 fielen große Teile der Backsteingebäude bei einem anglo - amerikanischen Luftangriff 3 Wochen vor Ende des 2. Weltkrieges in Schutt und Asche.

Nach dieser sinnlosen Zerstörung jahrhundertealter Kleinodien erfolgte 1962 bis 1963 ein Wiederaufbau des Eckgebäudes des Archidiakonats.

### 1.1.2. Baugeschichte und bisherige Nutzungen

Da das Gebiet um die St. Marienkirche herum wie schon beschrieben zu den Gründungsarealen der Stadt Wismar gehört, und viele andere Gebäude auch aus der Zeit der Stadtgründung ( erste nachgewiesene urkundliche Erwähnung 1229 ) und dem daran sich anschließenden Jahrhundert stammen, kann vielleicht auch für das Grundstück Nr. 4a von einer ursprünglichen Erstbebauung im 13., mindestens aber im 14./ 15. Jahrhundert ausgegangen werden.

Die klosterformatigen Grundmauern im Bereich des Kellers würden diese These stützen. Dabei ist besonders der kleine Kellerraum unter der Mitte des Gebäudes, angrenzend zur Nr. 4, von interessanter Baugestaltung, haben sich hier doch in regelmäßigem Klosterformatmauerwerk eine Nische mit einem aus zwei Ziegeln gebildeten Giebelsturz, eine zweite Wandnische mit gemauertem Flachsturz und ein zugemauerter Durchgang zur Nr. 4 erhalten. Auch zur Straßenseite scheinen noch ursprüngliche Mauerreste vorhanden, die auch zwei Fensteröffnungen zeigen, bei denen die 1,10 m starke Wanddicke vom Straßenniveau zum Keller hin im Brüstungsbereich abgeschrägt ist. Auch die Wand zur Nr. 5 könnte viel Klosterformat aus der Bauzeit enthalten.

Der Fußboden hat noch eine stark beschädigte klosterformatige Ziegelflachsicht aufzuweisen.

Der vordere Teil des Kellers ist mit Holzbalkendecke versehen, die, an der Art der Balken erkennbar, nicht so alt wie vermutlich die Grundmauern ist.

Auch wegen der an der Wand zur Nr. 4 vorhandenen 2 Balkenlöcher unterhalb der heutigen Deckenlage kann davon ausgegangen werden, dass die jetzigen Holzbalken nicht mehr die ursprüngliche Deckenkonstruktion darstellen, sondern die heutige Decke sich in einem höheren Niveau als ursprünglich befindet.

Das kleine Tonnengewölbe im hinteren linken Kellerteil ist auch schon wegen des jüngeren Steinmaßes im Gewölbe und in den Auflagerwänden als neuere Zutat zu erkennen.

Die Ursache für die Höherlegung der Decke kann in dem in vielen Zivilisationen zu beobachtende Anwachsen des Bodenniveaus mit den Jahrhunderten begründet sein. Man wollte mit dem Erdgeschossfußboden wieder aus dem Geländeniveau herauskommen und damit gleichzeitig eine größere Raumhöhe im Keller erhalten, in dem größere Menschen vorher nur gebückt stehen konnten.

Insgesamt ist zu erkennen, dass das Wohnhaus im Laufe der Jahrhunderte einige Umbauten erfahren hat.

Aussparungen bei den eingebauten Holzbalken der Dachkonstruktion und der Decken zeugen von früheren Bauarten.

So hatten die in relativ großem Abstand und vom Hof zur Straße in voller Länge durchgehenden Deckenbalken über dem 1. Obergeschoss vor den Wandauflagern noch schräge Aussparungen für einseitig mit durchgesteckten Holznägeln befestigte Kopfbänder, die wohl ursprünglich in den Außenwänden, die dann damals auch aus Fachwerk anzunehmen sind, die Auflager unterstützten und die Spannweite verkürzten.

Im Dachgeschoss ist die ursprüngliche Kehlbalkenlage augenscheinlich höher gesetzt worden, wovon die alten Balkenaussparungen zeugen. Dies könnte vielleicht im Zusammenhang mit der Aufsetzung der straßenseitigen Gaube und der danach erfolgten Nutzung auch des Dachgeschosses für Wohnzwecke erfolgt sein.

Die Holzbalken des Dachstuhls wurden wie auch die oben beschriebenen jetzt fehlenden Kopfbänder der Deckenbalken des 1. Obergeschosses mit Holznägeln

zusammengefügt und weisen nur einen groben Behau auf, sind meist noch rund und auch nicht gerade.

Sowohl hier als auch bei den Deckenbalken sind z.T. noch Borken vorhanden, was eventuell eine genaue dendrologische Datierung des Holzeinschlages ermöglichen würde.

Die mit Holzabbundritzungen versehenen Balken deuten auf eine ursprüngliche Verwendung auch schon an diesem Ort hin, wenn man, was auch das eine vorhandene ältere Foto zu beweisen scheint, beide Häuser, Nr. 4 und Nr. 4a, unter einem Dach existierend annimmt. So ist dann zu erklären, wenn im 1. Obergeschoss die Balken IIIII und IIIII nebeneinander liegen. Balken IIIII ist in der Wand zur Nr. 5 zu erwarten. Die Balken I bis III sind dem Abriss der Nr. 4 nach dem Luftangriff zum Opfer gefallen. Dafür spricht auch, dass der Sparrenabstand vom ersten freistehenden Sparrengebilde zum Sparren in der Giebelwand deutlich geringer als der sonstige Abstand zwischen den Sparren ist und der Sparren in der Giebelwand viel dünner dimensioniert ist als die anderen Sparren, also eine spätere Zutat aus der Nachkriegsphase des Schließens des Giebels ist.

Außerdem zeigt ein kurzer abgeschnittener Rest einer Windrispenbohle auf der Dachschräge der Hofseite zur Nr. 4 hin, dass diese Bohle einmal länger gewesen sein muss, und damit auch das Dach. Im jetzigen gekürzten Zustand macht diese Bohle statisch – konstruktiv keinen Sinn.

Das jetzige Gebäude mag aus der Zeit um 1800 stammen mit seiner inzwischen schon wegen zahlreicher Umbauten stark gestörten Fachwerkfassade auf der Rückseite und der später massiv gemauerten Vorderseite nach der Straße. Es ist wohl schon als Wohnhaus errichtet worden.

Auch die beiden Brandwände zu den Nachbargrundstücken bestehen aus Fachwerk. Die Giebelwand zur Nr. 4 wurde nach dem Bombentreffer neu vorgemauert, nach innen blieb die Fachwerkwand erhalten.

Auch zu Nr. 5 existiert eine gemeinsame Brandwand als Fachwerkwand, die zum Flur hin durch eine viertelsteinsche Vorwand aus Fachwerk im Erd- und Obergeschoss verkleidet ist. Zwischen beiden Wänden ist hier ein bis zu 27 cm starker Luftraum vorhanden.

Das Kellerkataster der Wismarer Altstadt, erstellt 1995 bis 2000 durch das Büro von Dr. Ing. Michael Scheffel, Langer Lohberg 49 in 23552 Lübeck, weist für das Gebäude eine Bauzeit von Anfang / Mitte 19. Jhd. aus.

Dies wird auf Grund der oben geschilderten vorgefundenen Kellerwände und Holzkonstruktionen in Zweifel gestellt. Auch das im Kataster verzeichnete Kopfsteinpflaster als Fußbodenmaterial trifft nicht zu. Dieser Keller weist, wie oben schon beschrieben, eine klosterformatige Ziegelflachschiicht auf. Der Aussage, dass die Holzbalkendecke über dem Keller aus dem 19. / 20. Jh. stammt, kann dagegen gefolgt werden.

Bei Haus Nr. 4a könnte es sich vielmehr, betrachtet als ursprünglich ein Haus zusammen mit der Nr.4, was auch schon die aus der Reihe abweichende Nummerierung unterstützen würde, als die rechte Hälfte des Hauses herausstellen, das als einziges auf dieser Platzseite 1710 im sogenannten Wasserleitungsplan der Stadt Wismar dargestellt ist. Damals war dies als ein eingeschossiges, aber breiteres Gebäude gezeichnet worden.

Ob weiter keine Gebäude zu der Zeit an dieser Platzseite vorhanden waren, sie nach dem 30 jährigen Krieg zerstört oder es wegen ihres Zustandes nur nicht mehr Wert waren, dargestellt zu werden, lässt sich nur spekulieren und muss durch Keller- und Bodenuntersuchungen belegt werden.

zusammengefügt und weisen nur einen groben Behau auf, sind meist noch rund und auch nicht gerade.

Sowohl hier als auch bei den Deckenbalken sind z.T. noch Borken vorhanden, was eventuell eine genaue dendrologische Datierung des Holzeinschlages ermöglichen würde.

Die mit Holzabbundritzungen versehenen Balken deuten auf eine ursprüngliche Verwendung auch schon an diesem Ort hin, wenn man, was auch das eine vorhandene ältere Foto zu beweisen scheint, beide Häuser, Nr. 4 und Nr. 4a, unter einem Dach existierend annimmt. So ist dann zu erklären, wenn im 1. Obergeschoss die Balken IIIII und IIIII nebeneinander liegen. Balken IIIII ist in der Wand zur Nr. 5 zu erwarten. Die Balken I bis III sind dem Abriss der Nr. 4 nach dem Luftangriff zum Opfer gefallen. Dafür spricht auch, dass der Sparrenabstand vom ersten freistehenden Sparrengebilde zum Sparren in der Giebelwand deutlich geringer als der sonstige Abstand zwischen den Sparren ist und der Sparren in der Giebelwand viel dünner dimensioniert ist als die anderen Sparren, also eine spätere Zutat aus der Nachkriegsphase des Schließens des Giebels ist.

Außerdem zeigt ein kurzer abgeschnittener Rest einer Windrispenbohle auf der Dachschräge der Hofseite zur Nr. 4 hin, dass diese Bohle einmal länger gewesen sein muss, und damit auch das Dach. Im jetzigen gekürzten Zustand macht diese Bohle statisch – konstruktiv keinen Sinn.

Das jetzige Gebäude mag aus der Zeit um 1800 stammen mit seiner inzwischen schon wegen zahlreicher Umbauten stark gestörten Fachwerkfassade auf der Rückseite und der später massiv gemauerten Vorderseite nach der Straße. Es ist wohl schon als Wohnhaus errichtet worden.

Auch die beiden Brandwände zu den Nachbargrundstücken bestehen aus Fachwerk. Die Giebelwand zur Nr. 4 wurde nach dem Bombentreffer neu vorgemauert, nach innen blieb die Fachwerkwand erhalten.

Auch zu Nr. 5 existiert eine gemeinsame Brandwand als Fachwerkwand, die zum Flur hin durch eine viertelsteinsche Vorwand aus Fachwerk im Erd- und Obergeschoss verkleidet ist. Zwischen beiden Wänden ist hier ein bis zu 27 cm starker Luftraum vorhanden.

Das Kellerkataster der Wismarer Altstadt, erstellt 1995 bis 2000 durch das Büro von Dr. Ing. Michael Scheffel, Langer Lohberg 49 in 23552 Lübeck, weist für das Gebäude eine Bauzeit von Anfang / Mitte 19. Jhd. aus.

Dies wird auf Grund der oben geschilderten vorgefundenen Kellerwände und Holzkonstruktionen in Zweifel gestellt. Auch das im Kataster verzeichnete Kopfsteinpflaster als Fußbodenmaterial trifft nicht zu. Dieser Keller weist, wie oben schon beschrieben, eine klosterformatige Ziegelflachschiicht auf. Der Aussage, dass die Holzbalkendecke über dem Keller aus dem 19. / 20. Jh. stammt, kann dagegen gefolgt werden.

Bei Haus Nr. 4a könnte es sich vielmehr, betrachtet als ursprünglich ein Haus zusammen mit der Nr. 4, was auch schon die aus der Reihe abweichende Nummerierung unterstützen würde, als die rechte Hälfte des Hauses herausstellen, das als einziges auf dieser Platzseite 1710 im sogenannten Wasserleitungsplan der Stadt Wismar dargestellt ist. Damals war dies als ein eingeschossiges, aber breiteres Gebäude gezeichnet worden.

Ob weiter keine Gebäude zu der Zeit an dieser Platzseite vorhanden waren, sie nach dem 30 jährigen Krieg zerstört oder es wegen ihres Zustandes nur nicht mehr Wert waren, dargestellt zu werden, lässt sich nur spekulieren und muss durch Keller- und Bodenuntersuchungen belegt werden.

Im 'Wismarer Grundbuch (1677 – 1838)', Teil 3, herausgegeben von Ernst Münch, Verlag Schmidt – Römhild, Rostock 2003, werden unter 'St. Marien Kirchhoff, Osterseite II' drei Grundstücke benannt.

Während das an das Archidiakonat angrenzende Grundstück, Grundbuch Nr. 1250 (1), fol. 333 v. neues Stadtbuch Nr. 697, als 'Kirchenwohnung für den Churen' bezeichnet wird, steht beim nächsten Grundstück, Grundbuch Nr. 1251 (2) fol. 333 v. neues Stadtbuch Nr. 698 'Thorweg', pertin. von Nr. 7 in der Dankwertstraß I Grundbuch Nr. 148' mit den Eigentümern Matthaeus Kröger, empt. Phil. Jac 1664, Joh. Rudolph Eckert, emti. Jov. Sin. Jud. 1790, deßen Tochter Ann. Cathr. verehelichte Lembken, beredit. eod. deren Kinder in sp. Carl Christ. Lembke, beredit. eod. deßen Wit. Maria geb. Petersen, beredit. Et transact. eod.'

Das weitere Grundstück mit Grundbuch Nr. 1252 (3), fol. 334 r, neues Stadtbuch Nr. 698 oder 699? wird als 'Giebelbude' bezeichnet, 'pertinens ut in praeced. siehe Grundbuch Nr. 1251'. Hier wird als Eigentümer wieder zuerst genannt 'Matthaeus Kröger. Empt. Phil. Jac. 1664, v. n. 2. praecedens, siehe Grundbuch Nr. 1251'.

Das bedeutet also, dass mindestens 1664 hier schon ein Wohngebäude existiert hat, neben dem nördlich dazu eine Grundstücksfläche mit Thorweg in gleichem Besitz sich befand mit Verbindung zur Dankwartstraße 7.

Der 'Plan von der Stadt Wismar' von 1858 nach der Glasshoff'schen Vermessung von 1833 zeigt dann schon wieder die volle Reihe der Bebauung des St. Marienkirchhofes mit Nr. 3 bis 6, wie sie bis 1945 Bestand hatte.

Nach dem Stadtbuch von 1846 wird hier für Nr. 4 bzw. Nr. 4a, Grundbuch Nr. 1250 (697 A und B bzw. 829 und 830) ein Stallgebäude bzw. ein Stallgebäude mit Hofplatz, jetzt Hausgrundstück, für Nr. 5, Grundbuch Nr. 1251 (698 bzw. 831), ein Haus der geistlichen Hebungen als Haus mit Hofplatz und Stall und Nr. 6, Grundbuch Nr. 1252 (699), ein Haus mit Thorweg und Hofplatz ausgewiesen.

Eine Grundbuchänderung weist die Übertragung von 6 m<sup>2</sup> von Dankwartstraße 11 auf St. Mareinkirchhof 4a (Nr. 697B bzw. 830) aus.

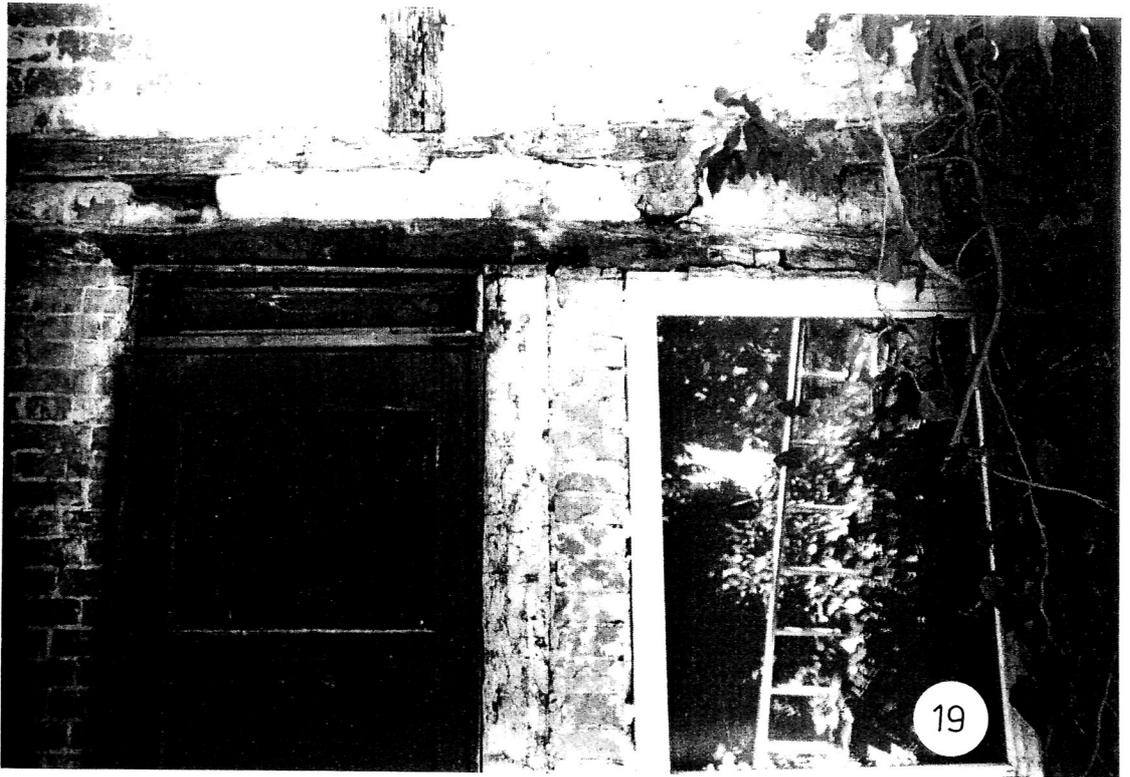
Die genaue Zuordnung der Grundbuchnummern der alten Stadtbücher und Karten zu den heutigen Grundstücken ist allerdings in diesem Bereich nicht ganz eindeutig und auch das Archiv konnte die Zuordnung nicht zweifelsfrei belegen., sodass nicht mit letzter Gewissheit auszusagen ist, welches Gebäude auf welchem Grundstück wann einmal gestanden hat.

Auch die weitere Archivlage ist eher sehr dürftig.

So konnte lediglich im Wismarer Wochenkalender von 1999, wie oben schon angedeutet, ein Vorkriegsfoto der Gebäudereihe gefunden werden.

Im Archiv des Bauamtes wurde eine Zeichnung des Hauses Nr. 4a vom 23. April 1929 entdeckt, die als Antragstellung zum Einbau einer WC – Anlage diente. Damals gehörte das Haus einem Herrn J. Krellenberg.

Zuvor, nach der Jahrhundertwende, war Wilhelm Pranger der Eigentümer, der in der Dankwartstraße 11 einen Uhren-, Optik- und Schmuckladen betrieb. Das Haus wird als ein sogenanntes Durchhaus bezeichnet, das von der Dankwartstraße bis zum St. Marienkirchhof als Grundstück durchging.



## 2.4. Wiederverwendung von Bauteilen

Der Umfang der wiederzuverwendenden Bauteile hängt sehr von einem schnellen Beginn der Sanierungsmaßnahmen ab. Wird dieser sich weiter verzögern, ist ein starkes Ausbreiten des Schwammbefalls zu befürchten, was letztlich zum Gesamtverlust aller Holzbauteile führen würde. Schon jetzt sind deshalb das Schleppdach und die gesamte Kellerdecke nicht zu halten.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass die Kellerumfassungswände erhalten und saniert werden unter Beachtung des Einbaus vertikaler Feuchtigkeitsabdichtungen von außen.

Die Sanierungsfähigkeit trifft auch für die Straßenfassade zu. Hier ist allerdings eine entsprechende Wärmedämmung vorzusehen. Die Risse sind zu verpressen und der Putz komplett zu erneuern. Die Gesimse sind wieder herzustellen.

Eine Verkleinerung der Obergeschossfenster auf die Achsmaße der darüber und darunter liegenden Fenster ist vorzunehmen, das Erdgeschossfenster ist in der Höhe durch Absenken der Brüstung wieder zu vergrößern.

Die Hoffassade ist wegen der vorhandenen Schäden so nicht zu halten. Hier ist die Entscheidung zu treffen, ob wieder ein holzsichtiges Fachwerk neu errichtet werden soll, um dem Ursprung nahe zu kommen, eventuell unter Einbeziehung noch verwendbarer Reste des Bestandes.

Ansonsten ist auch hier bei der Hofwand von einem Neubau auszugehen, der dann die Belange der Statik und der Wärmedämmung erfüllt.

Auf der Seite zur Nr. 4 wird die ursprüngliche Fachwerkwand erhalten bleiben können. Sie ist aber auch in den Holzschäden zu sanieren. Die vorgemauerte halbsteinige Schale dagegen ist abzutragen. Hier ist eine neue Wand zu errichten, die fachgerecht mit Vorder- und Rückwand zu verbinden ist, die die Statik verbessert und der Wärmedämmung Rechnung trägt. Hiermit ist auch gleichzeitig die Verbesserung der Wandausbildung gegenüber dem jetzigen Zustand im Dachbereich zu erreichen. Die bauphysikalisch einwandfreie Funktion der Doppelwand aus Mauerwerk- und Fachwerkschale ist rechnerisch zu überprüfen. Zur Nr. 5 ist vom Abriss der inneren viertelsteinigen Fachwerkschale auszugehen. Der dazwischen liegende Bauschutt ist zu entsorgen. Das alte Fachwerk als gemeinsame Brandwand bleibt erhalten und ist zu sanieren.

Weitere Maßnahmen sind hier anzudenken als Vorsatzkonstruktionen, um den Brand-, Schall- und Wärmeschutz zum Nachbarn zu gewährleisten. Hier wird eine Leichtbauvariante mit Zellulosedämmung vorgeschlagen.

Die mittlere Trennwand im Erdgeschoss kann erhalten werden, wenn sie ins zukünftige Nutzungskonzept passt.

Alle Verkleidungen und Beplankungen, also der gesamte Trockenausbau, sollte entfernt und neu aufgebaut werden.

Die Holzbalkendecken sind als erhaltenswürdig zu beurteilen.

Sie sind partiell zu reparieren. Die Einschübe sind neu herzustellen, um entsprechend der zukünftigen Nutzung dann den Schallschutz zu verbessern.

Die Kellerdecke ist nicht zu erhalten. Hier ist der Einbau einer Massivdecke als Ziegeldecke oder monolithische Stahlbetondecke sinnvoll.

Die Fußböden sind neu aufzubauen.

Dabei sollte im Keller wieder eine klosterformatige Ziegelflachsicht Eingang finden.

Der Dachstuhl kann teilweise erhalten bleiben. Im vorderen Teil ist das Dach der Schleppgaube abzubrechen. Um mehr Raum im Spitzboden zu schaffen, könnte hier in Anlehnung an die beim Nachbarhaus schon vorgenommene Änderung die

## 2.5. Eignung für bestimmte Nutzungen

Das Gebäude ist als Wohnhaus errichtet worden und war als solches auch immer genutzt worden.

Auch nach der notwendigen Sanierung könnte hier wieder gediegener, individuell ausgeprägter Wohnraum für eine kleine Familie oder einen Singles – Haushalt entstehen.

Auf Grund der guten Lage im direkten Stadtzentrum mit trotzdem relativ ruhigem Umfeld ist die Wohnfunktion hier prädestiniert.

In der Altstadt gelegen mit Blick auf einige der wertvollsten Architekturschätze der Stadt wäre auch die Möglichkeit gegeben, hier gut vermietbare

Ferienwohnungen einzurichten, ebenfalls studentisches Wohnen wäre denkbar.

Für eine andere gewerbliche Nutzung eignet sich das Haus wegen der geringen Nutzfläche im Erdgeschoss und der lange Treppe nach oben dagegen weniger. Aber eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten, z. B. am PC, wäre denkbar.

Auch eine touristisch frequentierte Verkaufseinrichtung kleiner individueller Prägung könnte man sich vorstellen, mit dazugehörigem Büro oder angeschlossener Wohnung im Ober- und Dachgeschoss oder auch ein kleines individuelles Cafe, das eventuell auch den Hofbereich mit einbeziehen könnte, was sich durch den Durchgang bei St. Marienkirchhof Nr. 4 besonders anbietet.

Eine Bebauung des Grundstückes Nr. 4 und damit eine Erweiterung der Nutzfläche würde die Wohnfläche dahingehend vergrößern, dass auch eine Familie mit Kindern hier Platz finden würde oder separater Arbeitsraum zur Verfügung stehen könnte.

An der oben getroffenen Einschätzung bezüglich der Nutzung wegen des kleinen Erdgeschosses würde dies aber nichts ändern, da eine Lückenbebauung so aussehen müsste, dass das Erdgeschoss, das hier nur 4 m breit ist, wegen des vorhandenen Durchfahrt- und Wegerechtes komplett frei bleiben müsste. Die neu gebauten Obergeschosse der Nr. 4 sind dann über die Treppe vom Erdgeschoss zum 1. Obergeschoss der Nr. 4a mit zu erschließen.

Mit dem Anbau wäre dann allerdings auch eine repräsentative Büronutzung im Obergeschoss vorstellbar, zu erschließen über eine neue Treppe im Erdgeschoss von Nr. 4a, das dann den Eingangsbereich des Büros bilden würde.