

Ein 500 Jahre altes Stadthaus in Neuötting wurde zu neuem Leben erweckt

Messbundhaus wird zum Künstleratelier



Gewölbeschaden und Gewölbereparatur. am ehemaligen Messbundhaus in Neuötting.



FOTOS: WOLFGANG BRANDL

Das Stadthaus gegenüber der St. Nikolaus Pfarrkirche in Neuötting hat eine bewegte Vergangenheit hinter sich. Im Spätmittelalter, etwa 1519 als Weißbierschenke mit kreuzgewölbtem Gastraum und großem Bierkeller erbaut, hielt sich die Wirte-Tradition bis zum großen Stadtbrand von 1797. 1879 fiel es durch Erbschaft an die katholische Kirche, die es bis in die 1950er-Jahre als Messbundhaus nutzte. Dabei handelte es sich um eine Gemeinschaft von Priestern und Laien, in der die Priester durch Gebühren der Laien verpflichtet wurden, Messen für deren verstorbene Angehörigen zu halten, um ihren Aufenthalt im Fegefeuer zu verkürzen.

Nach Ende des Messbundes wurde das Gebäude vorübergehend für die Stadtbücherei, Kleiderkammer und Gruppenräume der katholischen Jugend genutzt und stand seit längerer Zeit leer. Das dreigeschossige und über drei Fensterachsen breite Gebäude ragt mit zwei weiteren Gebäuden um eine Fensterachse gegenüber den benachbarten Fassaden am Stadtplatz hervor und bildet damit einen kurzen Arkadengang.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erklärt dazu: „An dem prominenten Bürgerhaus am Stadtplatz Neuöttings haben sich eine Vielzahl an baugeschichtlichen Besonderheiten erhalten, die sich, beginnend im Spätmittelalter, der frühen Neuzeit, aufgrund von

Brandschäden des Jahres 1797 über das ausgehende 18. Jahrhundert, bis in das ausgehende 19. Jahrhundert erstrecken. Kuriosisch und unvollständig zu nennen sind unter anderem der bedeutende, über die Arkade direkt betretbare mittelalterliche tonnengewölbte Keller, die kreuzgratgewölbte durchgesteckte Hauseinfahrt mit einläufiger Barocktreppe, barockzeitliche Stuckdecken, eine zugesetzte ehemals mittelalterliche Fenstersitznische, das Dachwerk als unmittelbarer Wiederaufbau nach Stadtbrand vom 1797, Treppen des ausgehenden 18. Jahrhunderts sowie unter anderem einzelne historische Türgerichte und Dielenböden.“

Große Schäden

Der Baukörper hat durch umfangreiche Baumaßnahmen des östlichen Nachbarn in den 1960er-Jahren erhebliche Schäden erlitten. Durch Abgrabungen ist die südliche Kommunwand des Vordergebäudes in Dezimeter-Größenordnung abgesackt, mit der Folge großer Schäden an den Gewölben, Wänden und Decken. Nur dem früheren Einbau von Zwischenwänden und eines Stützgerüsts ist es zu verdanken, dass Schlimmeres verhindert wurde. Der rückwärtige Gebäudeteil ist damals bis auf die nördliche

Kommunwand völlig eingestürzt und musste erneuert werden. Infolge der wechselnden Nutzung erfolgten über die Jahrhunderte zahlreiche Umbauten, die jedoch die historische Bausubstanz weitgehend bewahrt haben.

Im Jahr 2019 hat der Tragwerksplaner Wolfgang Brandl aus Freising das Gebäude erworben, mit dem Ziel, es in einen zeitgemäßen Wohnstandard zu versetzen und es damit wieder zu beleben. Dabei sollte der ursprüngliche Charme wieder erweckt werden.

Der Schwerpunkt der konstruktiven Maßnahmen war dabei die Wiederherstellung der Standsicherheit der Gewölbe im Erdgeschoss. Die über die gesamte Gebäudebreite spannenden Gewölbe begurte im Erdgeschoss hatten durch die Absackung eine Gegenkrümmung und Steinverluste erfahren. Der Einsturz war nur durch die oben genannten Maßnahmen verhindert worden. Für die Wiederherstellung einer die Stützlinie integrierenden Gewölbeform wäre der Gesamtabbruch der Gewölbe unvermeidlich gewesen. Um dies zu verhindern, wurde eine Hängekonstruktion entwickelt, die den Gurt in seinem Knickpunkt fasst und die resultierende Stützlast über Zugstäbe in ein Stahlträgerpaar H-EB 280 im Dachgeschoss einbaut.

Eine besondere Herausforderung an die ausführende Baufirma Gumpendobler aus dem benach-

barten Perach war das Einbringen der schweren Träger in das Dachgeschoss. Obwohl die Träger mittig geteilt werden konnten, erforderte der Transport im Dachgeschoss einen erheblichen Kraft- und Präzisionsaufwand. Die ebenfalls stark geschädigten Gewölbeflächen zwischen den Gurten wurden im Schutz einer umsetzbaren Hilfsabstützung von unten ergänzt und die Hohlstellen verfüllt. Die Zugglieder konnten unsichtbar in die Wände der beiden Obergeschosse brandsicher integriert werden.

Instabile Wände

Zusätzlich war die statische Sicherung instabiler Wände, die Sanierung feuchteschädigter Balkenköpfe und des Dachstuhls erforderlich. Für eine zeitgemäße Wohnnutzung mussten die nachträglichen Einbauten entfernt und das Gebäude gründlich entschuttet werden. Zur Aufwertung der Mittelzone des langgestreckten Baus war eine natürliche Belichtung wünschenswert. Alle Einheiten sollten Außenbereiche erhalten. Außerdem war die gesamte Sanitär- und Elektrotechnik zu erneuern sowie erstmalig eine Gas-Brennwert-Zentralheizung einzubauen.

Die Planung, statische Berechnung, Ausschreibung und Bauleitung lagen in den Händen des Bau-

herrn unter Mitwirkung der Beratenden Ingenieure Brandl+Eltschig GmbH, Freising. Der Referent des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, Paul Huber, und die Kreisheimatpflegerin Renate Heinrich haben das gesamte Projekt von Anfang an beraten und intensiv begleitet.

Es war das Bestreben, der ursprünglichen Tragwirkung des Kreuzgratgewölbes möglichst nahe zu kommen und gleichzeitig möglichst viel historische Substanz zu erhalten. Damit schied die Umstellung der Gewölbedecke auf ein Tragwerk aus Stahl oder Stahlbeton aus. Ein Stützpfiler im Knickpunkt hätte das Raumgefühl zerstört. Mit der gewählten Lösung konnte das Gewölbe reaktiviert und der Charakter der Eingangshalle erhalten bleiben. Der historische Gewölbeschaden im Erdgeschoss ist noch wahrnehmbar, stört aber das Raumgefühl des Foyers nicht wesentlich.

Zur natürlichen Belichtung der Mittelzone wurden Taglichtschleusen aus Überkopferverglasungen, eingebaut. Diese haben neben den statischen Anforderungen gemäß DIN EN 1991-1-1 die Feuerwiderstandsklasse F30 und einen ausreichenden Schallschutz zwischen den Wohneinheiten sicher zu stellen. Ein Teil des Dachstuhls aus den 1960er-Jahren wurde zugunsten einer Dachterrasse entfernt, die den Blick auf den Turm der Pfarrkirche bietet.

Die gesamte Haustechnik musste im Foyer untergebracht werden, was zu vielen Problemen führte. Das großzügige Raumgefühl mit den beiden Kreuzgewölbeachsen durfte nicht beeinträchtigt werden. Die Anlagen waren brandtechnisch abzuschotten und mussten zugänglich bleiben. Die Lösung bestand in einer absoluten Minimierung des Platzangebots für die Technik an der südlichen Kommunwand mit einer F90-Vorsatzschale, die die Gewölbeform optisch im Ganzen sichtbar belässt. Die neue Öffnung zum Rückgebäude wurde formal der vorhandenen Gewölbestruktur angepasst.

Vom Landratsamt wurde der zweite Fluchtweg aus dem Erdgeschoss moniert. Dieser konnte über das Kellergeschoss und der Außentreppe auf den Stadtplatz realisiert werden.

Das Blechdach über dem Rückgebäude wurde wegen Fehlstellen zum großen Teil erneuert. Der Dachstuhl von 1797 wurde zimmermannsmäßig saniert. Die obere Geschossdecke und die Bodenplatte erhielten Wärmedämmungen. Für das gesamte Gebäude wurde ein Brandschutzgutachten erstellt und dessen Vorgaben umgesetzt. Die Dachterrasse erhielt einen zusätzlichen Notüberlauf für Sturzregenereignisse.

Das statische System der Geschossdecken konnte erhalten

werden. Im Übrigen wurden die zahlreichen nachträglichen Binnenunterteilungen entfernt und die zukünftige Raumstruktur auf die ursprünglichen Wände abgestimmt. Für die Bearbeitung der Raumboflächen und der historischen Ausstattungselemente war ein Befundbericht von Gerald Dobler die Grundlage.

Nahezu alle Türen, die teilweise noch barocke Beschläge aufwiesen, wurden erhalten. Ebenso die noch tragfähigen Wand- und Deckenputze. Die stark geschädigte barocke Stuckdecke im 1. Obergeschoss konnte durch Handfüßel gesichert und ergänzt werden. Die Bodenbeläge in den Obergeschossen bestanden zum großen Teil noch aus breiten Dielen, die überarbeitet und ergänzt wurden. Das Farbkonzept der Wände, Türen, Fenster und Böden wurde in enger Abstimmung mit dem Landratsamt und Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege festgelegt, ebenso das der Fassade zum Stadtplatz.

Großzügige Wohnungen

Die beiden Obergeschosse konnten zu großzügigen Wohnungen ausgebaut werden, deren Lebensbereich zum Stadtplatz im Süden und deren Ruhebereich zum naturnahen Hang im Norden orientiert ist. In die Mittelzone konnte Tageslicht geleitet werden. Erhöht wurde die Wohnqualität durch die Dachterrasse, den großen Balkon im 1. Obergeschoss und die Terrasse im Erdgeschoss.

Keller und Erdgeschoss eignen sich ideal als Wohn- und Arbeitsbereich für einen Künstler oder einer Künstlerin, die glücklicherweise dann auch in Sabine Obermaier gefunden wurde. Die gebürtige Altöttingerin ist Malerin und nützt das Kellergewölbe als Atelier und Tonwerkstatt. Sie lädt in regelmäßigen Abständen zu Ausstellungen mit verschiedenen Themen in die „Galerie im Foyer“ ein.

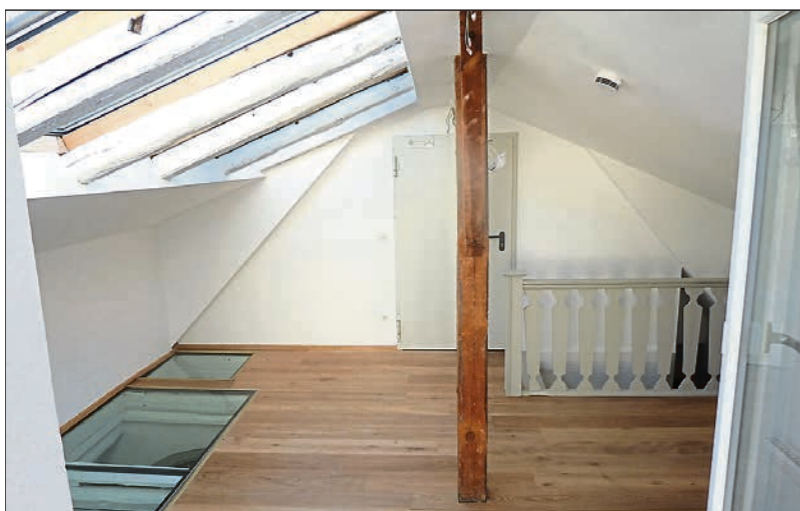
Gefördert wurde das Projekt vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, dem Bezirk Oberbayern und der Bayerischen Landesstiftungen.

> WOLFGANG BRANDL

Der Autor ist Seniorpartner der Beratenden Ingenieure Brandl+Eltschig GmbH in Freising.

KOOPERATION Kein Ding ohne ING

In Zusammenarbeit mit der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau stellt die Bayerische Staatszeitung auf einer Sonderseite in regelmäßigen Abständen spannende Projekte von Mitgliedern der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau vor.



Die Taglichtschleuse und der Hauseingang unter den Arkaden. Ansicht des 500 Jahre alten Gebäudes vom Stadtplatz aus.

