

Denkmalschutz in Erding

# HAUS AM RÄTSCHENBACH 12



STADT ERDING

## Liebe Bürgerinnen und Bürger,

der neue Bürgertreff Am Rätschenbach 12 macht mich stolz, weil es der Stadt als Bauherr in verschiedener Hinsicht gelang, ihre Vorbildfunktion zu erfüllen. Das betrifft erstens die historische Dimension als eines der ältesten Bauwerke in der Innenstadt mit Vorläufern bis ins 11. Jahrhundert. Geschichtsträchtige Substanz so weit wie möglich zu erhalten und in die Zukunft zu überführen, muss gerade einer Kommune ein Anliegen sein. Denn wer historische Bausubstanz wahllos zerstört und sie gegen moderne Funktionalität ersetzt, raubt einer Stadt ihren Charakter. In enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege schuf Erding dagegen ein aus der wechselvollen Vergangenheit stammendes Vorzeigeobjekt mit modernsten Standards.

Das betrifft zweitens die Barrierefreiheit des Gebäudes. Als Glücksfall erwies sich in diesem Zusammenhang die exponierte Lage des Hauses. Mit dem Parkplatz Am Mühlgraben in unmittelbarer Nachbarschaft und einer Bushaltestelle in fußläufiger Verbindung sollte es wirklich für alle Bürgerinnen und Bürger ohne Probleme zu erreichen sein. Schließlich möchte ich mich bedanken: Zum einen bei der Bürgerschaft Erdings, also Ihnen allen, weil nur Ihr Fleiß die finanziellen Spielräume schafft, um ein solches Projekt zu realisieren; zum anderen bei allen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern. Ohne Ihr Engagement wäre der Betrieb einer derartigen Institution nicht möglich.

Max Gotz  
Oberbürgermeister



## Innere Werte

Erding ist um ein Schmuckstück reicher: Mit der aufwendigen Sanierung des Anwesens Am Rätchenbach 12 hat die Stadt nicht nur ihr ältestes Baudenkmal für zukünftige Generationen bewahrt, sondern ein Gebäude zum Leben erweckt, in dem sich laut archäologischem Gutachten „die gesamte Baugeschichte von der Stadtgründung bis zur heutigen Zeit in Ausschnitten nachvollziehen lässt“ – innere Werte, die man dem arg heruntergekommenen Bürger- und Handwerkerhaus mit seinem markanten „Tiroler Erker“ zunächst kaum zugetraut hätte.

Ein Meisterwerk:  
die neue Treppe  
aus Stahl und Holz

Das hinsichtlich seiner zukünftigen Nutzung ideal zwischen Mühlbach und Innenstadt gelegene „Lodererhaus“ ist seit 2006 im Besitz der Stadt. Um das Baudenkmal von einem Problemfall in ein Vorzeigeobjekt zu verwandeln, beauftragte man 2013 den Architekten und Spezialisten für historische Bausubstanz Udo Rieger zunächst mit der Erstellung eines Gutachtens. „Es ging darum, das Gebäude zu verstehen, damit wir eine passende Nutzung empfehlen und belastbare Aussagen über anfallende Kosten machen konnten“, erklärt der Architekt. Sein Isener Büro zog spezifische Fachdisziplinen hinzu wie Tragwerksplaner, Bauphysiker, Geotechniker, Schadstoffspezialisten, Historiker und Restauratoren; auch Belange des Denkmalschutzes mussten im Vorfeld durchdacht werden. Aus diesen Einzelexpertisen erstellten die Planer ein aussagekräftiges Gesamtbild. „Die Kunst war es, die ursprüngliche Konzeption des Baudenkmals nachvollziehbar zu machen“, beschreibt



Das in die Jahre  
gekommene Bau-  
denkmal ...

... wird zum  
Schmuckstück

In neuem Glanz: der  
markante Tiroler Erker

Der Haupteingang des  
Erdinger Bürgertreffs

Rieger die ersten Schritte. Eine Aufgabe, die durch vorangegangene, teils rigorose Eingriffe in die Bausubstanz erschwert war: Die vormaligen Eigentümer, ein traditionsreiches Erdinger Fuhrunternehmen, hatte Garagentore einbauen und eine Schmiergrube installieren lassen. „Man konnte den Alterswert nicht auf den ersten Blick erkennen“, so der Architekt.

Eine weitere Bedeutung kam den archäologischen Grabungen zu – immerhin ist das Anwesen nicht nur Teil des geschützten Erdinger Altstadtensembles, sondern wird beim Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz auch als Einzel- und Bodendenkmal gelistet. In Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis des Museums Erding und dem Archäologischen Verein wurden die entsprechenden Untersuchungen sorgfältig und frühzeitig durchgeführt, um spätere Bauunterbrechungen zu vermeiden. Die Funde, darunter der Anschnitt des Schürkanals eines historischen Brennofens, spannen einen zeitlichen Bogen vom Jahr der Stadtgründung 1228 über vier Großbrände im 17. Jahrhundert und den jüngsten Wiederaufbau des Handwerkerhauses in den 1680er Jahren bis in die Gegenwart.

Das Gutachten Riegers bildete zusammen mit einer Kostenberechnung über 1,8 Millionen Euro die Entscheidungsgrundlage für potenzielle Fördergeber. Dank großzügiger Zuschüsse unter anderem seitens der Städtebauförderung





Fenster, Beschläge  
und Läden wurden  
liebepoll restauriert

und der Bayerischen Landesstiftung für Denkmalpflege konnte Ende 2015 mit ersten bauerhaltenden Maßnahmen begonnen werden, ebenfalls geplant und realisiert von den Isener Architekten. Das Gebäude war aufgrund der speziellen, wenig tragfähigen Bodenbeschaffenheit – Auffüllungen aus Kies- und Ziegelbruchgemisch über weichem Almboden – von zahlreichen Rissen durchzogen. Um langfristig Stabilität zu gewährleisten, ließ Projektleiter Matthias Engel dicht neben den Innen- und Außenwänden fünfunddreißig bis zu acht Meter lange Microverpresspfähle mit zwanzig Zentimetern Durchmesser setzen, die in tragfähige Tiefe hineinreichen. Auf diesen Pfählen ruht eine neue Bodenplatte aus Stahlbeton. „Sie ist mit den tragenden Wänden verzahnt und leitet so über die Pfähle statische Kräfte in geeignete Bodenschichten ab“, schildert der Architekt.

Zusätzlich stellten die Planer, wo nötig, Teile der tragenden Innenwände sowie das Kellergewölbe auf neue Füße: Dazu wurde das Fundament abschnittsweise untergraben und dieser Hohlraum mit Stahlbeton unterfüttert. Im Mauer sägeverfahren eingefügte Horizontalsperren aus Stahlblechen unterbinden darüber hinaus den Salz- und Feuchtetransport innerhalb des Mauerwerks nach oben – so bleiben die historischen Vollziegel sowie deren Verputz auf lange Sicht geschont. Die Risse wurden mit Trasskalk verfüllt.

Nicht zu retten war die preußische Kappendecke aus dem 19. Jahrhundert, deren vier schmale Tonnengewölbe sich gegenüber dem jetzigen Haupteingang erstreckten. „Der gesamte Deckenbereich drohte einzustürzen“, betont Engel, „auch die bereits früher zur Stabilisierung eingezogenen Stahlträger waren nahezu vollständig korrodiert“. Hier mussten neue Stahlbetondecken eingezogen werden. Dafür konnten die Architekten die aus dem 17. Jahrhundert stammenden Holzbalkendecken im Erdgeschoss vollständig erhalten; sie entfernten bestehende Dielenböden und Schüttungen, sanierten die Balkenköpfe und integrierten zur Ertüchtigung des Bestandes eine Holzbetonverbunddecke.

Der Dachstuhl, im Jahr 1957 rundum erneuert, erwies sich als weitgehend intakt und nicht schadstoffbelastet. Ein neues Dachwerk hätte aufgrund der Auflagen der Denkmalschutzbehörden, nach denen Proportionen und Kubatur nicht vom Bestand abweichen dürfen, keinen Raumgewinn gebracht. „Es war sinnvoller, das Dach zu erhalten, aber die vertikalen Stützen zu entfernen, um einen großen, ideal nutzbaren Raum zu schaffen“, begründet Rieger den Entscheidungsprozess. Deshalb wurde aus statischen Gründen die tragende Mittelfette gedoppelt und das Tragwerk mit Stahlrahmenstützen verstärkt; vor allem Maßnahmen zur Einhaltung des Brandschutzes der neuen Nutzung mussten entsprechend eingearbeitet werden. Die neue, um zwanzig Zentimeter angehobene Traufhöhe ist einer neuen Dämmung geschuldet, die über den Dachsparren liegt; so kommt – als willkommener Nebeneffekt – auch der jetzt durch Zuganker gesicherte, auskragende Erker am Südwesteck des Hauses besser zur Geltung.

Besonderes Augenmerk legten die Isener Architekten schließlich auf das, was das Erscheinungsbild des „neuen“ Erdinger Baudenkmals maßgeblich prägt: die Gestaltung der Fassade. „Das Spektrum der von den Restauratoren freigelegten Farbgebungen war groß“, erzählt Rieger. Man legte Musterflächen an, probte per Computersimulation, doch letztlich war es die mineralische Kalkfarbe selbst, die entschied: „Sie kann nur eine begrenzte Zahl an Farbpigmenten aufnehmen“, so der Sachverständige.

Ockerfarben ist das Haus geworden. Mit einem leisen Goldton darin: ein Schmuckstück eben.







## Mit Leben erfüllen

Die Bodenintarsie zeigt den Verlauf einer alten Außenmauer

Winkelspiel im weiß lasierten Dachgebälk

Kupferschmiede, Schrankenmeister, Schuster, Loderer – im Haus Am Rät-schenbach 12 waren seit Jahrhunderten Erdinger Handwerker daheim. Dann drohte es zu verfallen und die Prognosen schienen düster. Jetzt öffnet es, in neuem Glanz, wieder seine Türen: als offenes Bürgerhaus und Ort der Begegnung im Herzen der Stadt.

„Wir haben das Gebäude bewusst so konzipiert, dass es viele Möglichkeiten bietet“, betont Udo Rieger, dessen Architekturbüro neben umfangreichen Sanierungsmaßnahmen auch den Innenausbau realisierte. Durch den Nebeneingang im Süden erreicht man jedes Geschoss separat, damit die einzelnen Etagen gemeinschaftlich, aber im Bedarfsfall auch unabhängig voneinander genutzt werden können. Langfristige Pächter des neuen Schmuckstücks sind das Rote Kreuz Erding (BRK) mit einer Begegnungsstätte im Erdgeschoss sowie ersten Obergeschoss und der Erdinger Kunstverein, der im ausgebauten Dachgeschoss eine neue Bleibe findet; ihr vormaliges Domizil, den Schönen Turm, mussten die Kreativen aus Brandschutzgründen verlassen.

Der Haupteingang an der Westseite, eine großflächig verglaste Doppeltür mit schwarzem Stahlrahmen, wirkt wie eine Einladung und führt direkt in den öffentlichen Bereich des Gebäudes hinein. Der Blick fällt auf einen lang gestreckten Küchentresen, dessen Farbgebung sich in nahezu allen von den Planern umgesetzten Einbauten wiederfindet: Anthrazit in Verbindung mit einem warmen Eichenholzton. Im gesamten Foyer wird die positive



Raumwirkung zusätzlich vom kräftigen Farbton der mit Walnussöl eingelassenen Attenberger Bodenziegel geprägt. „Im Zuge der Bodenarchäologie wurden hier historische Platten entdeckt; an deren Form und Abmessung haben wir uns orientiert“, erzählt Rieger. Das Foyer dient als Anlaufstelle und Begegnungsraum zugleich.

Der Empfangstresen  
als Herz des neuen  
Bürgertreffs

Von dort führt die älteste Tür im Gebäude, mit Langbandbeschlägen und Kastenschloss versehen, direkt ins Nähcafé – eines der neuen Angebote des BRK für die Erdinger Seniorinnen und Senioren. Alle anderen Türen wurden als neue Dreifelderfüllungstüren gestaltet, „um der Anmutung der ursprünglichen Türen zu entsprechen“, wie Rieger erklärt. In Verbindung mit den geteilten Kastenfenstern ergibt sich so ein stimmiges Gesamtbild. Etwa die Hälfte dieser Fenster waren in den frühen 70er Jahren durch Verbundfenster ersetzt worden. Diese ließen die Planer wieder entfernen und neue Kastenfenster nach altem Vorbild anfertigen; erhaltene Fenster, Läden und Beschläge wurden sorgsam restauriert.

Alte Innenscheiben versetzten die Restauratoren dabei in die Außenflügel, um Homogenität zu gewährleisten und möglichst viel historische Substanz zu erhalten. Die inneren Flügel sind jetzt mit Isolierglas bestückt. In Verbindung mit mineralischem Dämmputz, der über dem Originalputz der Fassade liegt, und Kalziumsilikatdämmplatten zur Innendämmung der Außenwände, werden so bestmögliche Energiewerte erzielt. Eine im gesamten Gebäude verlegte Fußbodenheizung, gespeist durch die im Gewölbekeller installierte Gasbrennwerttherme, sorgt für ein angenehmes Raumklima.

So können sich die Besucher in ihrem neuen Bürgertreff rundum wohlfühlen. Aktionen des Roten Kreuzes wie Erzählcafé, Lesungen, Bastelgruppen oder Erzählnachmittage, aber auch Beratungsgespräche, werden hier langfristig „regen Zuspruch finden“ – davon ist Stadträtin und Seniorenreferentin Jutta Harrer überzeugt. In ihren Augen ist das liebevoll sanierte Haus „ein deutliches Zeichen der Wertschätzung unserer älteren Bürgerinnen und Bürger durch die Große Kreisstadt Erding“.

Um den neuen Nutzern ein Gefühl für die historische Bedeutung ihres Bau- denkmals zu vermitteln, haben die Architekten im Eichenparkett des unteren Südzimmers, wo das BRK zum gemeinsamen Frühstück oder Mittagessen lädt, den Umriss einer alten Außenmauer als Intarsie nachgebildet; die Mauer stammt aus dem späten Mittelalter und wurde bei den archäologischen Gra- bungen freigelegt. Auch Lichtnischen, in denen früher Kienspan- oder Öl- lampen brannten, schiefwinklige Räume und tiefe Decken erzählen von der bewegten Vergangenheit des Gebäudes: „Es war uns ein Anliegen, mög- lichst viel an Zeugniswert zu erhalten“, erläutert Rieger.

Im Erkerzimmer finden kulturelle Veranstaltun- gen statt

Der Durchbruch zur Bücherei eröffnet Perspektiven und Chancen

Ein Kastenschloss aus der Zeit um 1900

So wäre es undenkbar gewesen, das alte Bauwerk zugunsten der Barriere- freiheit mit einem modernen Fahrstuhl auszurüsten – ein Problem, das Stadt und Planer gemeinsam optimal lösen konnten: Sie ließen die vierzig Zentime- ter starke östliche Kommunwand zur städtischen Bücherei durchbrechen. Dort setzte man eine glasgefüllte Stahlrahmentür ein; der Lift der Bücherei kann auf diese Weise mit genutzt werden. Die Besucher des Bürgerhauses, die auf einen Lift angewiesen sind, gelangen so bequem in den ersten Stock, wo das BRK Lesungen, Workshops und Musikveranstaltungen anbietet. Gleichzeitig eröffnen sich dadurch laut Rieger nicht nur optisch interessante Perspektiven ins ebenfalls öffentliche Nachbarhaus, sondern „räumlich zahl- reiche Möglichkeiten, miteinander zu kooperieren“.

Wer gut zu Fuß ist, kann auch über die neue Innentreppe hinaufgelangen, ein „Meisterwerk des Metallbauers“, wie Rieger findet – die anthrazitfarbene, gewendelte Stahlkonstruktion mit Eichenholzstufenbelag musste in den schmalen Bestandstrepenschacht regelrecht „hineinoperiert werden“, be- schreibt der Planer. Die alte Treppe konnte man nicht erhalten: Sie war schadstoffbelastet, von Holzschädlingen befallen und genügte vor allem nicht den Brandschutzvorschriften.

Ein paar Stufen höher residiert der Erdinger Kunstverein im großzügig ausge- bauten Dachgeschoss. Durch die neu angelegten Fenstertürelemente auf der Ostseite strömt Licht über die sanierte Dachterrasse ins Innere und ver- leiht dem Raum zusätzlich Tiefe; das Winkelspiel der durchgängig weiß la- sierten Balken und Verstrebungen des Tragwerks mag manchem Künstler durchaus als Inspirationsquelle dienen. „Ein wunderbarer Raum“, findet Vorstandsmitglied Michael Lang. Der Verein nutzt ihn als Geschäftsstelle und Treffpunkt für seine Mitglieder, aber auch als „Atelier mit Werkstattcha- rakter“, so der Kreative. Eine von den Architekten speziell entwickelte Ar- beitszeile mit Laborbecken und Schlammfang erlaubt die Anwendung un- terschiedlichster künstlerischer Techniken. Für die Zukunft kann sich der Kunstverein die Bildung von Malgruppen vorstellen; explizit auch eine Zu- sammenarbeit mit dem BRK und der Stadtbücherei.

Ein Haus voller Chancen also – und ein „heimeliger Ort“, so Seniorenreferen- tin Harrer, „den es gilt, mit Leben zu erfüllen“.



## „Oldtimer der Kulturlandschaft“

Seit über zwanzig Jahren saniert Udo Rieger denkmalgeschützte Gebäude. Der Architekt und Sachverständige für historische Bausubstanz sieht das „einfühlsame Umgehen mit dem architektonischen Erbe“ als einen „wesentlichen Beitrag zur Geschichte“. Sein Isener Büro hat dem Haus am Rätchenbach 12 zu neuem Glanz verholfen. Ideal findet Rieger hier das offene, bunt gemischte Nutzungskonzept: „Es ist tatsächlich ein Haus der Stadt Erding für ihre Bürgerinnen und Bürger“.



Bodenziegel schmücken Foyer und Flur im Erdgeschoss

### **Herr Rieger, was macht für Sie den Reiz eines Baudenkmals aus?**

*Rieger:* Alte, speziell denkmalgeschützte Häuser werden nicht mehr, sondern nur weniger. Aus meiner Sicht sind sie liebenswerte und kostbare Oldtimer in unserer Kulturlandschaft. Generell bedeutet der Umgang mit diesen Gebäuden Respekt vor den Leistungen unserer Vorfahren.

### **Alte Häuser erzählen viele Geschichten. Wie gehen Sie architektonisch damit um?**

*Rieger:* Als Architekt, der im Bestand arbeitet, möchte man die wesentlichen Spuren möglichst erhalten – manche müssen allerdings erst einmal entdeckt werden. Dieses Haus erzählt seine Geschichten in erster Linie durch die bodenarchäologischen Funde und Einblicke der Restauratoren. Zum Beispiel konnten alte Bodenziegel freigelegt und nachempfunden werden. Auch die Holzbalkendecken, die aus der Barockzeit stammen, haben wir vollständig bewahrt. Das Mauerfundament des Vorgängerhauses wurde nicht einfach überbaut, sondern im neuen Parkettboden kenntlich gemacht; weitgehend unbelastete historische Putze und Anstriche sind als Zeugniswert unter dem neuen Dämmputz bewahrt worden. Die Kastenfenster haben wir ebenfalls restaurieren oder nachbauen lassen, obwohl sie aus jüngerer Zeit stammen – in diesem Fall hätte man durch eine Rückführung auf historische Versionen einiges von der heterogenen Baugeschichte des Hauses verloren.

Die größte Entdeckung waren sicherlich die Ausgrabungen, die sich auf die Gründungszeit zurückdatieren lassen – ein wertvoller Baustein für die Stadtgeschichte Erdings.

**Welches Detail hat es Ihnen beim Haus am Rätschenbach besonders angetan?**

*Rieger:* Das charakteristische Merkmal des Gebäudes ist natürlich der Tiroler Erker im Obergeschoss; er ragt markant in den öffentlichen Straßenraum hinein und verleiht dem Haus in seiner Schlichtheit etwas Unverwechselbares. In diesem Erkerzimmer kann ich mir sehr gut Lesungen oder Vorträge vorstellen.

**Worin lagen die speziellen Herausforderungen?**

*Rieger:* Neben dem Erhalt der alten Balkendecken war es sicherlich die Stabilisierung des Gebäudes durch spezielle Microverpresspfähle. Energie ist auch ein großes Thema gewesen: Wir konnten zeigen, dass man mit ein bisschen Fingerspitzengefühl durch den Einsatz überlieferter Baustoffe in Verbindung mit moderner Technik selbst in einem Baudenkmal moderne Standards erreichen kann.

Denkmalschutz ist insofern auch eine Chance für die Bauökologie: Diese historischen Baustoffe bestehen ja überwiegend aus natürlichen Materialien. Sie sind substanzschonend und frei von Kunststoffen. Beispielsweise verwenden wir durchweg Leinöl anstelle von Lösungsmittelhaltigen Lacken.

**Wie beurteilen Sie den Wert eines solchen Sanierungsprojektes für die Stadt und ihre Bürger?**

*Rieger:* Es gibt einen klaren Trend zur Erhaltung authentischer Gebäude. Ein altes Haus hat eben eine ganz spezielle Ausstrahlung. Historische Bauten lassen sofort eine Art Heimatgefühl entstehen, kein rückwärtsgewandtes, sondern eines, das man in die Neuzeit transportieren kann. Das Baudenkmal Am Rätschenbach 12 ist Teil des geschichtlichen Erbes und trägt als typisches Bürger- und Handwerkerhaus wesentlich zur Aura der Altstadt Erdings bei – es ist ein Haus, auf dessen Erhalt man durchaus stolz sein kann.

**Was ist Ihre Vision von der Zukunft des neuen Bürgertreffs?**

*Rieger:* Das Haus ist gezielt für eine vielfältige, offene Nutzung konzipiert worden. Die Verbindungstür zur Erdinger Stadtbücherei und die Außen-terrasse mit Zugang zum Büchereihof eröffnen zahlreiche Möglichkeiten für kooperative Projekte – es wäre schön, wenn sich daraus ein neues, gemeinsames Innenleben entwickelt.



Das Handwerkerhaus als neuer Blickfang im Altstadt-Ensemble

**Adresse**

Am Rättschenbach 12  
85435 Erding

**Bauherrin**

Stadt Erding  
Landshuter Straße 1  
85435 Erding

**Architektur**

Architekturbüro Rieger  
Weidacherbergstraße 2c  
84424 Isen

**Baukosten**

Kostenberechnung: 1.850.000 €

**Bauzeit**

2015 bis 2018

**Impressum****Herausgeberin**

Große Kreisstadt Erding  
Tel.: 08122/408-0  
Fax: 08122/408-500  
info@erding.de  
www.erding.de

**Konzept und Gestaltung**

Tido Brussig Szenarien, München

**Redaktion**

Ines Beyer

**Fotografie**

Thomas Splett

