

Sanierung eines Jurahauses in Eichstätt

VON MARLIES MAYER, IgB



„Wohn- und Geschäftshaus
renovierungsbedürftig zu verkaufen“



1,2 Blick auf Balkon und Langseite vor der Sanierung

Das las ich eines Tages in den Immobilienanzeigen. Nachdem die Sanierung des kleinen Jurahauses, in dem ich wohne, schon einige Zeit zurück lag, und mich die alten Jurahäuser immer noch und immer mehr fasziniert haben, habe ich einfach mal angerufen. Zur Besichtigung stand ich dann vor einem meiner „Lieblingshäuser“ in Eichstätt. IgB-ler kennen das sicher: alte Häuser, die auch im heruntergekommen Zustand, einen unwiderstehlichen Charme ausstrahlen. Es war ein langgezogenes Haus mit Legschieferdach und einem wunderbaren schmiedeeisernen Balkon, das prominent an einer Straßenecke liegt (s. Bilder 1 und 2).

Bei der Besichtigung zeigte sich schnell: Das Haus hat die Renovierungswut der 70er Jahre fast unverändert überstanden. Später sagten mir zwei ältere Damen, dass sich seit dem Verkauf durch ihre Familie in den 1950ern fast nichts verändert hat. Das einzige, was mich gewundert hat, wie

im Jahre 2010 mitten in einer reichen Stadt wie Eichstätt ein genutztes Badezimmer so aussehen konnte (s. Bild 3); aber sonst: viele alte Türen, wunderbare breite Dielen und so einiges mehr war erhalten.

Mit dem Verkäufer wurde ich schnell einig und im Oktober 2010 war ich glückliche Besitzerin eines inzwischen besenreinen, denkmalgeschützten Hauses. Einige Daten zum Haus: Urkundlich wurde es 1625 erstmals erwähnt und seither durchgehend bewohnt und bis 1955 war im Erdgeschoss eine Schmiede untergebracht. Die Bauforschung ergab, dass das Haus aus zwei Häusern besteht. Der eine Teil des Dachstuhls stammt von 1701 und der zweite Teil, dessen Firstpfette gedreht ist, von 1709. Der darunterliegende Gewölbekeller aus dem 13. Jahrhundert ist kleiner und zum Grundriss verdreht. Zwischen der ersten urkundlichen Erwähnung und den Dendro-Ergebnissen liegt der „Schwedenbrand“



3 Originalzustand des bis 2010 benutzten Badezimmers



4 Fenstersammlung während des Entlackens

von 1634, bei dem Eichstätt stark zerstört wurde. Was dabei mit meinem Haus passiert ist, ist nicht mehr nachvollziehbar. Ich vermute eine Teilerstörung und einen sehr kreativen Wiederaufbau. In der Kommunwand zum Nachbarn gab es einige Balken, die bei mir anfangen und beim Nachbarn endeten. Auch die zweite Bauphase war sehr kreativ: Im 1. Obergeschoss wurden zwei Wände schräggestellt, um Platz für eine Tür und wohl auch einen Kamin zu bekommen. In dieser Bauphase wurden auch zusätzliche Balken in die Erdgeschossdecke „eingefädelt“, da wohl doch auffiel, dass die Statik nicht so ganz sicher war. Die Statik – oder besser Nichtstatik – sollte sich noch als größeres Problem erweisen.

Nach der ersten Euphorie und den Mühen des Vorprojektes gab es die ersten Rückschläge: Ich war beruflich stark gefordert und hatte keinen Kopf für eine Sanierung, und es wurde angekündigt, dass die vorbeiführende Straße grundsanieren werden sollte. Jeder sagte mir: „Lass es, bei den schweren Baufahrzeugen bekommst Du nur Risse ins frisch sanierte Haus“. Das hat sich dann gezogen zu einer längeren Pause von fast vier Jahren. Dann der Lichtblick: 2016 Straßensanierung, neue Architektin, neue Referentin beim bayerischem Landesamt für Denkmalpflege und bei mir Kraft und Energie das Projekt anzugehen.

Bei einem der ersten Termine mit Frau Dr. Müller, der Gebietsreferentin des bayrischen Landesamtes für Denkmalpflege, sind ihr die Winterfenster, die ich in einem Zimmer gelagert hatte, aufgefallen. Eigentlich wollte ich diese nur einlagern und

neue Fenster nach altem Vorbild bauen lassen. Aber es kam anders: Frau Dr. Müller hat sich sehr für die erhaltenen Winterfenster begeistert und mir doch sehr nahe gelegt – mit einem freundlichem Hinweis auf Förderung – diese Fenster wieder zu verwenden, als festmontierte Winterfenster. Nach kurzem Zögern habe ich mich breitgeschlagen lassen, da mir stimmige Fenster bei einem Haus sehr wichtig sind. Nicht umsonst heißt es, die Fenster sind die Augen eines Hauses. Für die Innenflügel konnten wir uns auf neue Isolierglasflügel auf dem verstärkten Originalrahmen einigen. Damit ergab sich ein guter Kompromiss aus modernem Wohnkomfort, Erhalt der Substanz und der historischen Optik.

Da ich einmal bei einem Fenster-Sanier-Workshop mitgemacht hatte, war ich optimistisch, vieles selbst machen zu können. Glücklicherweise wusste ich am Anfang nicht, wie viel Arbeit es werden sollte, und als ich mitten drin war, hatte ich mich schon so in diese alten Fenster verliebt, dass der Aufwand nie lästig wurde. Zum Entfernen der Farbe hatte ich glücklicherweise einen tollen Tipp bekommen: Mit dem Speedheater ging es relativ schnell und sehr leise, das war schon fast meditativ. Das Beste: Sogar die alten Scheiben konnte ich weitgehend auskiten und wiederverwenden. Bei der Farbe habe ich auf die historisch richtige, reine Leinölfarbe gesetzt und hoffe, dass die Werbung stimmt und die Fenster nur regelmäßig geölt, aber nur sehr selten gestrichen werden müssen. Wenn ich die Fenster heute sehe, weiß ich, dass es eine gute Entscheidung war (s. Bild 4).



- 5 *Blick in den Dachstuhl: Jeder Deckenbalken zur Kommunwand wurde ergänzt.*
- 6 *Mal wieder eine schadhafte Stelle*
- 7 *Lose Platten liegen zum Decken bereit.*





8 *Blick auf das fertige Legschieferdach*

Der Dachstuhl und die gesamte statische Konstruktion war eine weit größere Herausforderung. Eigentlich war der Sparrenabstand schon 1701 zu groß für das schwere Legschieferdach, das immerhin ca. 250 kg pro Quadratmeter wiegt – dazu kam eine abgeschnittene Mittelpfette und die frühere Entfernung von lastabtragenden Wänden unter zwei der drei Binderbalken – und auch noch eine undichte Rinne an der Kommunwand zum Nachbarn. Das alles führte zu Schäden, die von meinem Zimmermann mühsam, aber mit hoher Handwerkskunst und vielen guten Ideen repariert wurden (s. Bild 5).

Irgendwann hat er mir fast verboten, weitere Erkundungsöffnungen zu machen, denn immer wieder habe ich neue Schäden gefunden (s.a. Bild 6). So richtig spannend war die Kommunwand: Die vermeintlich guten Wände unter maroden Balken stellten sich als 11,5er Gasbeton-Wände heraus, auf einer dünnen Betonschicht über einer alten Versitzgrube. Kein Wunder, dass der Boden auf einer Breite von 7 Metern um 33 cm geneigt ist. Beim Nachbarn sind es nur 20 cm. Die beiden Häuser haben sich in den letzten 300 Jahren

gegenseitig gestützt; mit den neuen statischen Maßnahmen reicht es locker für die nächsten 300 Jahre.

Das Legschieferdach besteht aus lose aufgelegten 8-10 mm starken Platten des lokal abgebauten Plattenkalks (s. Bild 7). Diese Technik wurde in der ehemals sehr armen Gegend entwickelt und bei Bauern-, Bürger- und Handwerkerhäusern verwendet. Die Dächer aus gebrannten Ziegeln waren dem Adel und den bischöflichen und klösterlichen Bauten vorbehalten. Heute beherrschen nur noch wenige Dachdecker diese Handwerkskunst. Glücklicherweise hat der Landkreis Eichstätt ein Zuschuss-Programm aufgelegt, damit diese Dächer nicht verschwinden. Neben der Tradition hat das Legschieferdach den Vorteil der Dämmung gegen Hitze im Sommer. Schon fast schade, dass ich dieses schicke Bild seit dem Abbau des Gerüsts nicht mehr bewundern kann (s. Bild 8).

Noch ein Wort zum Thema Handwerker und Selbermachen: Da mir die große Familienhelfer-Mannschaft fehlt und ich innerhalb von zwei



9 Außen fast fertig: in „IlgB-gelb“

bis drei Jahren fertig werden möchte, arbeite ich viel mit Handwerkern. Hier hilft mir, dass Eichstätt „ein Dorf“ ist, in dem jeder jeden kennt. Entsprechend habe ich mir vorgenommen, nur kleine, lokale Handwerksbetriebe zu beauftragen und mit diesen im engen persönlichen Austausch zu stehen. Die einzige Ausnahme, die ich gemacht hatte – die weit entfernte Statikerin – war dann auch die einzige große Enttäuschung. Ich hatte das Glück, dass ich bei meinem Arbeitgeber ein einjähriges Sabbatical nehmen konnte und ich mich so 12 Monate auf die Baustelle konzentrieren konnte. Dabei habe ich vieles selber angepackt, auch wenn mir häufig Muskeln weh getan haben, von denen ich nicht mal wusste, dass es diese gibt.

Inzwischen ist das Haus außen fertig und zieht bewundernde Blicke oder Kommentare der Nachbarschaft auf sich. Vorbei sind die Zeiten, wo mich wohlmeinende Passanten fragten: „Willst es nicht wegreißen?“

Ich habe den Leuten dann immer in die Augen geschaut und gesagt:

„Wetten, auch Sie finden es schön, wenn es fertig ist ...“ 🐜

Zur Autorin

Marlies Mayer (1966) ist Maschinenbau-Ingenieurin in der Automobilbranche. Sie lebt seit 2007 in Eichstätt und saniert gerade ihr zweites Jurahaus.

