



Wohnung mit Innenhof im Dachgeschoss



Gemeinschaftsterrasse im Dachgeschoss



Helles zentrales Treppenhaus



Gemeinschaftsräume...



... im Fersthaus



Atelier im Fersthaus



Ausblick über den Inn aus dem Fersthaus



Neuer Laden und Arkaden



Historische Kellerräume

Bauherr:  
Stadt Wasserburg a. Inn  
Marienplatz 2, 83512 Wasserburg  
1. Bürgermeister Michael Kölbl  
Stadtbaumeister Manfred Förtsch-Menzel

Architekten:  
Bäumler und Žagar  
Architekten und Stadtplaner im PLANKREIS  
Linprunstraße 54, 80335 München  
mit  
Albrecht Schneiderhan (Projektleitung)  
Bettina Armbruster  
Annette Brendel  
Stefan Hichert †

Betreuung:  
Regierung von Oberbayern  
Städtebauförderung, Torsten Sievers  
Wohnungswesen, Angela Mitlacher  
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Christoph Scholter  
Untere Denkmalschutzbehörde Landratsamt Rosenheim,  
Alois Juraschek

Statik:  
Grad Ingenieurplanungen, Ingolstadt

Befunduntersuchung:  
Reiner Neubauer, Restaurierungswerkstätten, Bad Endorf

Restauratorische Begleitung und fachliche Überwachung  
im Sinne des Denkmalschutzes:  
Doris Wolf-Reich, Kirchenmalerin, Restauratorin, Pfaffing

Untersuchungen auf Pilz und Käferbefall + Dendro-  
chronologische Untersuchung:  
Priv. Doz. Dr. rer.nat. Dr. rer.nat. habil Ingo Nuß  
Mintraching-Sengkofen

Bausubstanzuntersuchung Fassade:  
IGS Institut für Gebäudeanalyse und Sanierungsplanung  
München GmbH, Schliersee

Haustechnik: IB Wilfried Wastl, Kolbermoor

Elektroplanung: PB Herbst, Schnaitsee

Brandschutz: IB Creydt, Ottobrunn

Bauphysik: IB Müller BBM, Planegg

SiGe-Koordinator: Fa. Rimann GmbH, Rott a. Inn

Das Vorhaben wird gefördert mit Mitteln aus  
dem Bund-Länder-Städtebauförderprogramm und  
dem Bayerischen Modernisierungsprogramm  
und Mitteln  
des Landesamtes für Denkmalpflege  
der Bayerischen Landesstiftung  
des Bezirks Oberbayern  
der Sparkasse Wasserburg  
der Bayerischen Sparkassenstiftung

### IMPRESSUM

Herausgegeben von der Stadt Wasserburg a. Inn  
mit freundlicher Unterstützung  
der Regierung von Oberbayern  
Sachgebiet Städtebauförderung

in Zusammenarbeit mit PLANKREIS

Gestaltung: Diet & Partner, München

Abbildungen:  
Stadtarchiv Wasserburg a. Inn: S. 2 oben; S. 2 unten Mitte;  
Kraus Gustav, Springer Joseph, Wasserburg,  
frühes 19. Jh.: S. 2 unten links  
M. Förtsch-Menzel S. 1, 5  
T. Hutterer S. 4 Mitte  
Firma Pauker S. 3 rechts  
PLANKREIS S. 2, 3, 4, 6

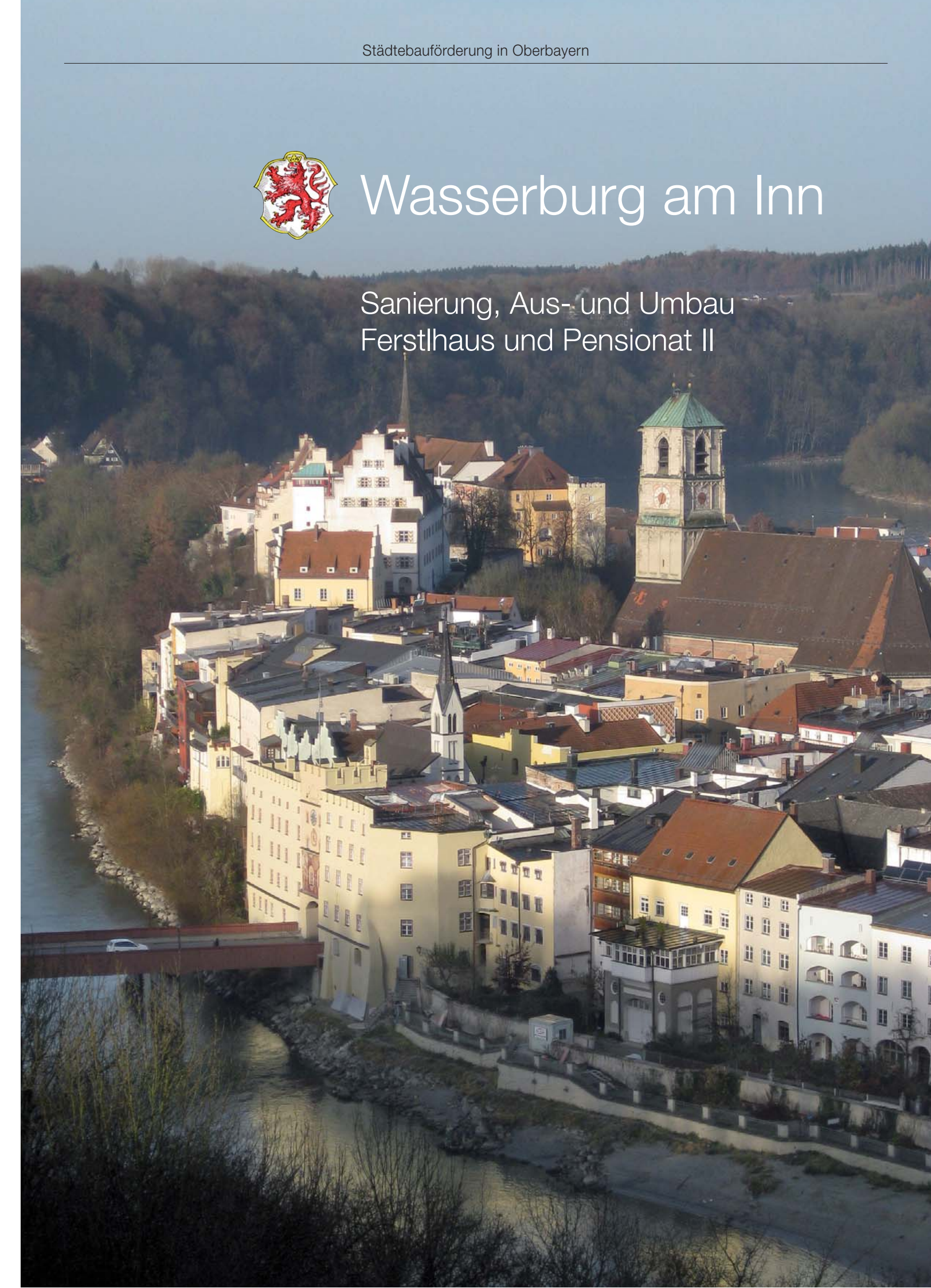
Textbeiträge:  
Dr. Karin Berg, Johann Grad  
Doris Wolf-Reich, PLANKREIS

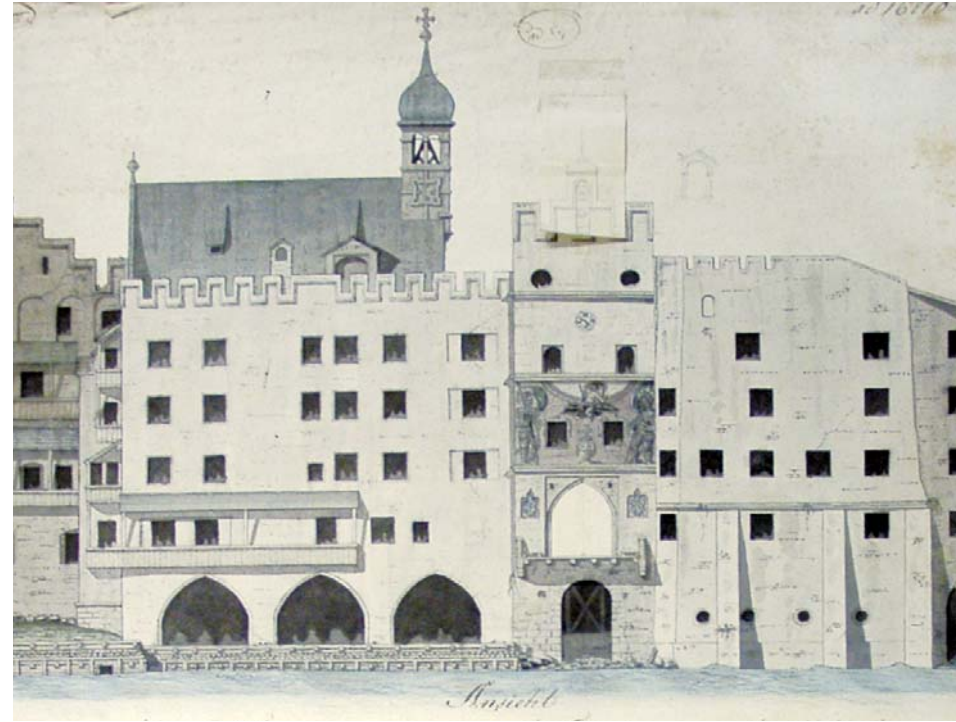
Druck: Druckerei Diet, Buchenberg  
Auflage: 5.000  
März 2010



# Wasserburg am Inn

## Sanierung, Aus- und Umbau Fersthaus und Pensionat II





Südansicht von Spital, Brucktor und Pensionat II (1823)

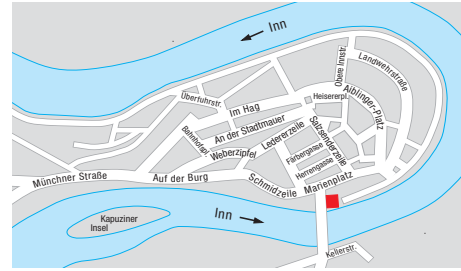
Das sogenannte Brucktor-Ensemble besteht aus einem mittelalterlichen Gebäudekomplex, der bis heute den südlichen Altstadtzugang über den Inn prägt. Seit dem frühen 13. Jahrhundert haben sich hier am einstigen Flusshafen und Stapelplatz für Salz, Wein und Getreide charakteristische Bauten für Verteidigung, Lagerhaltung und Dienstleistung eng mit dem Torturm verbunden.

An der Ostseite des Brucktores entstand im 14. Jahrhundert das ehemalige Zeug- und Stadthaus mit Geschützen, Wachtstube, Bedienungsvorrichtung für die Zugbrücke und Speicherböden. Aus dieser Zeit sind die Kellergewölbe erhalten. Das Erdgeschoss mit einer großen Wachtstube und dem Zolleinnehmerladen und die Speichergeschosse darüber wurden wohl mit dem Bruckturm um 1470 erneuert. Noch bis zum 18. Jahrhundert bot man die eingelagerten Waren in niederen Ladenvorbauten entlang der Bruckgasse zum Kauf an; überliefert sind Fleischbänke und eine „Schuhniederlage“. 1824 übernahm ein Brauer das Stadthaus, er ließ im Erdgeschoss Kappengewölbe für eine Pferdeinstellung und im Obergeschoss Wohnungen einbauen. Erst nach dem Ankauf des Gebäudes für die Hl.-Geist-Spitalstiftung und der Aufstockung 1892 erhielt die ehemals wehrhafte Front zum Inn ihre heutigen Fensterachsen. Seit 2001 gehört das Haus

wieder der Stadt Wasserburg, die eine denkmalgerechte Sanierung mit statischer Entlastung der Erdgeschossgewölbe durchführen ließ.

Das auf der gleichen Seite der Bruckgasse stadteinwärts anschließende sogenannte Ferstlhaus entstand wohl gleichzeitig mit dem Stadthaus und der gegenüberliegenden Spitalkirche im 14. Jahrhundert. Aus dieser Zeit stammen vermutlich das zentrale Kellergewölbe auf Mittelstütze und Teile der Umfassungswände aus Mischmauerwerk. In Auf- und Grundriss geht das heutige viergeschossige Drittel- und Handwerkerhaus mit seinen ebenerdigen Werkstattgewölben und der Stockwerksaufteilung auf Erneuerungen im 15. und 16.

Jahrhundert zurück. Die ursprünglich hier ausgeübten Gewerbe bezogen sich auf den Bedarf des am Brucktor einmündenden Reiseverkehrs. So ist die Schlosserei seit dem 16. Jahrhundert überliefert und die Schneiderei und ein Fragner (Krämer) sind seit dem späten 18. Jahrhundert nachzuweisen. Auch hier waren ebenerdig Verkaufsläden zur Bruckgasse vorgebaut, die spätestens 1929 beim Einbau von Fußgängerarkaden verschwanden. Im Inneren haben Befunduntersuchungen Ausstattungsdetails und Ausmalungen vom späten Mittelalter bis zum frühen 20. Jahrhundert zum Vorschein gebracht.



Das Ferstlhaus und das Pensionat II sind Gebäude von hohem denkmalpflegerischen und städtebaulichen Wert. Ihre behutsame Sanierung und denkmalgerechte Nutzung ist eine der zentralen Aufgaben der Altstadtsanierung Wasserburgs. Daher galt es, ein den hochwertigen Denkmalbestand respektierendes, aber auch die Chancen für eine positive Altstadtentwicklung aufgreifendes Nutzungskonzept für die Gebäude zu finden. Es gab zahlreiche Nutzungsüberlegungen – vom Archiv bis zum Museum – bis das nunmehr realisierte Nutzungskonzept, initiiert und be-

gleitet durch Stadtbaumeister Förtsch-Menzel gefunden wurde: Seniorenfreundliche Wohnungen im Pensionat II und Kunsthandwerk- und Künstlerateliers im Ferstlhaus. Das Nutzungskonzept berücksichtigt städtebaulich die zentrale Innenstadtlage wie aber auch Blick und Sichtbezüge nach Süden und unmittelbare Anbindung an das Innufer und seine Grünanlagen, also Aspekte der Wohnqualität. Es erlaubt einen denkmalschonenden Umgang: Weitgehende Restaurierung im Ferstlhaus, Einbau seniorenfreundlicher Wohnungen im Pensionat II nach Teilentkernung, mit leichten, sogar reversiblen Trennwänden. Behindertenfreundlich und einladend erschlossen werden Ferstlhaus und Pensionat II über ein gemeinsames zentrales Treppenhaus, das vollständig neu „eingepasst“ wurde. ⑥ und ⑦ Das Brucktor ist zugänglich und damit auch eine optionale Verbindung der Gebäude Bruckgasse 2 und 4 offen gehalten; Sicht- und Blickbezüge zu Tor und Bruckgasse sind berücksichtigt.

Im EG befindet sich im Pensionat II eine Ladeneinheit für Ausstellung und Verkauf von in den Ateliers gefertigten Produkten. Der ehemalige Laden im Ferstlhaus dient der Öffnung und Erschließung der imposanten Räume mit gotischem Gewölbe im Keller. Im 2. OG ist eine Wohnung für eine Senioren-Wohngemeinschaft untergebracht. Die Gemeinschaftsterrasse im DG bietet den Bewohnern Platz im Freien. Ihre Einfügung in die Wasserburger Dachlandschaft erfolgte nach Situierung und Ausformung ähnlich behutsam wie die Abdeckung des Lichthofes für das Treppenhaus und des kleinen Innenhofes der DG-Wohnung.

Mit diesem Vorhaben setzt die Stadt Wasserburg, unterstützt durch Städtebauförderung, Denkmalpflege und Wohnungsbauförderung, ein Beispiel für die Aufwertung einer historischen Innenstadt durch Neues Wohnen und Arbeiten in der alten Stadt.

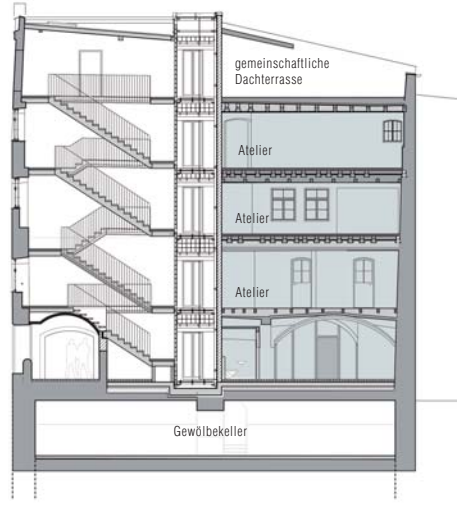


Grundriss Kellergeschoss, Grundriss EG, Arkade, Grundriss 1.OG, Grundriss 2.OG, Grundriss 3.OG, Grundriss Dachgeschoss

Die Besonderheit der Tragwerksplanung waren die Systemkorrekturen im Gebäude am Innufer (Pensionat II). Der Innenausbau Ende des 19. Jahrhunderts mit den Holzbalkendecken in den Obergeschossen war nicht auf die Tragstruktur der gotischen Kellergewölbe abgestimmt. Dadurch entstanden einseitige Setzungen von bis zu 20 cm Höhenunterschied. Außerdem wurden im 19. Jahrhundert zusätzliche Stützen in den Gewölbekellern angeordnet, die mangelhaft gegründet wurden und die Ursache der Setzungen sind. Durch die Anordnung eines zusätzlichen deckengleichen Unterzuges (Vierendeelträger) in den Holzbalkendecken und einer Verteilerplatte aus Beton im Erdgeschoß wurden die Gebäudelasten wieder gleichmäßig auf die Außenwände und historischen Gewölbepfeiler verteilt. Die provisorischen zusätzlichen Stützen im Keller konnten wieder abgebrochen werden. Das gotische Gewölbe erfüllt nunmehr wieder seine ursprüngliche Tragfunktion.

Bei den Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten der Gebäude Bruckgasse 5 und 7 wurde der Gesichtspunkt des Denkmalschutzes im Innen- und Außenbereich an vorderster Stelle gesetzt. Der Erhalt der historischen Substanz war zwingend. Befunde, Mauerwerksanalysen, statische und dendrochronologische Untersuchungen, sowie Untersuchungen auf Käfer- und Pilzbefall wurden herangezogen, um einen optimalen Ausgangspunkt vor den betreffenden Maßnahmen zu erzielen. Sämtliche ausgeführte Arbeiten im Ferstlhaus sind in einem restauratorischen Bautagebuch fotografisch festgehalten und einzusehen.

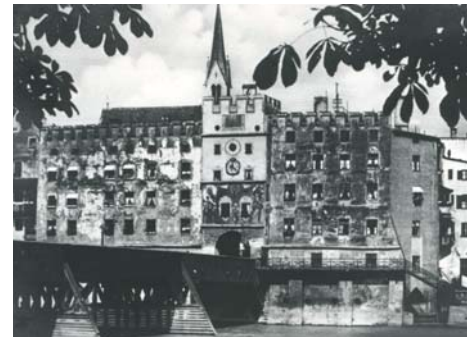
Die unten abgebildete Fotoleiste ①-⑫ veranschaulicht Haus- und Planungsgeschichte und gibt Einblicke in die Baustelle mit ihren teilweise spektakulären Maßnahmen, z.B. Hubschraubereinsatz ⑩, Durchfahrt unter Kran ⑧ etc., die durch die beengten Verhältnisse erforderlich waren.



Schnitt durch das Treppenhaus in Richtung Süden



① Ansicht frühes 19. Jahrhundert



② Spital, Brucktor und Pensionat II vor 1929



③ Ferstlhaus, Bestandsaufnahme, 1996



④ Ferstlhaus, Bestandsaufnahme, 1996



⑤ Nutzungskonzept 1.OG, Stand 1996



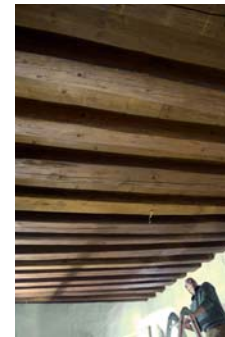
⑥ Zimmer im Pensionat II



⑦ Neu „eingepasstes“ zentrales Treppenhaus während des Baus



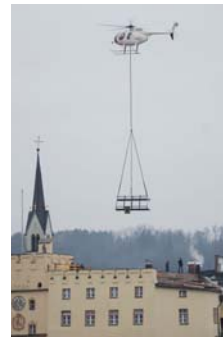
⑧ Durchfahrt unter Kran



⑨ Historische Decke im Ferstlhaus



⑩ Dachdetail



⑪ Hubschraubereinsatz



⑫ Ehemaliger Laden und Arkaden