

Bauherr:
Edeltraud und Bernhard Waldinger
84180 Loiching

Tragwerksplanung:
BBI Bauer Beratende Ingenieure GmbH
Neidenburgerstraße 6a
84030 Landshut

Architekten bzw. Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Hans Schranner
Frauenbergerstraße 13
84166 Adlkofen

Gebietsreferent:
Dr. Michael Mette

Schloss Gerzen
Instandsetzung und Umbau zu einer
Gastronomischen Einrichtung
Schlossparkstraße 5
84175 Gerzen

Silber Schloss Gerzen

Begründung

Ursprüngliche Planungs- und Sanierungsaufgabe war die Instandsetzung und der Umbau des Schlossgebäudes zu einer Einrichtung für betreutes Wohnen mit entsprechenden Räumlichkeiten und Nutzlasten. Im Verlauf der Maßnahme wurde die Nutzung von Seniorenheim auf eine gastronomische Einrichtung verändert, was allerdings keine wesentlichen strukturellen Veränderungen zur Folge hatte. Hervorzuheben ist die sensible Reaktion auf den Baubestand. Erarbeitet wurden hier mutige und unkonventionelle Lösungen. So wurden die Verstärkungsmaßnahmen auf ein Minimum reduziert. Durch das Einverständnis des Eigentümers zum Einbau einer wasserdurchlässigen Betonplatte konnten aufwändige Gründungsmaßnahmen und Rückverankerungen im Baugrund vermieden werden.



Das Bauwerk und die baulichen Maßnahmen

Das zweigeschossige Renaissancegebäude aus dem Jahre 1562 ist mit tonnenförmigen Gewölbekellern unterkellert, die zu Öffnungen in den Kellerwänden hin Stichkappen aufweisen. Die satteldachförmige Dachkonstruktion besteht aus einem Kehlbalkendach mit insgesamt 4 Dachebenen.

Das Schlossgebäude wies bei Erwerb durch die Bauherrschaft konstruktive und bauliche Schäden und Mängel in Form von Rissbildungen, Verformungen und Fäulnis in nahezu allen Gebäudebereichen auf.

Die nordseitige Außenwand hat sich aufgrund von Schäden im Fundamentbereich und horizontalen Krafteinwirkungen aus Gewölbedecken über dem Erdgeschoss nach außen gewölbt. Die Decken wiesen vor allem in Bereichen mit darüber liegenden Innenwänden erhebliche Durchbiegungen und Rissbildungen auf. Die Balkenoberflächen waren vor allem im großen südöstlichen Raum durch Holzschädlinge bis zu einer Tiefe von ca. 10 bis 20 mm geschädigt und aufgeweicht. Die darüber liegenden Fußbodendielen waren im östlichen Gebäudebereich bereits weitgehend verfault, aufgeweicht, stark rissig und teilweise gebrochen. Die Abfangungen der Fachwerkswände

zeigten starke Rissbildungen und waren von den Außenwänden abgerissen. An den Dachfußpunkten wurden frühere Instandsetzungsmaßnahmen mit erheblichen Eingriffen in die Struktur vorgenommen. Zur Stabilisierung des Daches wurden nachträglich Sprengwerke unter den Kopfrähms des 1. DG eingebaut. Aufgrund erneuter Schäden an den Dachfußpunkten waren zusätzlichen Verformungen sowie Eindrückungen und Schäden an den Anschlüssen der Sprengwerke entstanden.

Alle Reparaturen und Instandsetzungen erfolgten handwerklich nach denkmalpflegerischen Grundsätzen. Aufgrund der neuen Nutzung ergaben sich auch



neue Anforderungen hinsichtlich der anzusetzenden Lasten und des Brandschutzes. Um tiefere Eingriffe in die Dachkonstruktion zu vermeiden, wurde das statische System dreidimensional mit allen vorhandenen Bauteilen und Anschlüssen modelliert. So konnte die Tragfähigkeit der Gesamtkonstruktion auch unter Ansatz der aktuell gültigen Vorschriften (Lasteinwirkungen, Bau teilnachweise) nachgewiesen werden. An einigen Stellen wurden einzelne rechnerisch überlastete Bauteile im Nachweiskonzept durch Nachweis von Lastverteilungen bzw. Nachweis des Resttragwerkes bei Ausfall einzelner Bauteile berücksichtigt. Analog wurde



beim Nachweis des Feuerwiderstandes tragender Bauteile vorgegangen.

Die im Bestand unzureichende Queraussteifung des Daches wurde ohne Veränderung der Konstruktion durch Ausbildung einer Scheibe in der Kehlbalkenebene hergestellt. Wegen der in unterschiedlichem Ausmaß geschädigten Balkenoberflächen der Geschosstrecken wurden die Resttragfähigkeiten für jeden einzelnen Deckenbalken durch Einzeluntersuchung ermittelt. Die notwendige Gesamttragfähigkeit der Decke für den Endzustand konnte so durch Ergänzung mit einer statisch mitwirkenden Holzbeplankung aus Brettsperrholz erreicht werden.



Die Bodenplatte wurde als haufwerksporige, wasserdurchlässige Betonplatte erstellt, so dass bei ansteigendem Grundwasserspiegel die nicht verankerte Platte das Wasser durchlässt und nicht mit Bohrpfählen gegen Aufschwimmen gesichert werden musste. Die notwendige barrierefreie vertikale Erschließung wurde durch einen außen vorgesetzten Aufzugsschacht erreicht.

Denkmalpflegerisches Konzept

Für die Bearbeitung der Dachkonstruktion bedeutete die detailgetreue Bauaufnahme, dass die vorhandenen Bauteile und die historischen Reparaturen an den Dachfußpunkten nicht zurückgebaut und

durch neuzeitliche, denkmalgerechte Reparaturen ersetzt, sondern im vorhandenen Zustand statisch stabilisiert und in das Raumkonzept integriert werden konnten. In allen Bereichen wurden nur soweit erforderlich additive Verstärkungen ausgeführt, soweit die Bauteile oder die Gesamtkonstruktion durch Lastverteilung oder -umlagerung nicht nachweisbar waren.

Auf eine vollständige Feuchteabsper rung wurde aus denkmalpflegerischen und wirtschaftlichen Gründen verzichtet. Die Bauherrschaft akzeptierte ganz bewusst sich später wiederholende Schönheitsreparaturen.

Von den Ausstattungen konnte eine große Anzahl aufwändig hergerichtet und weiter verwendet werden. Dies gilt besonders für große Flächen der Fußbodenbeläge und für Türstöcke und Türblätter. Um einen wirtschaftlichen Betrieb im Rahmen der neuen Nutzung ohne größere Eingriffe in den Bestand zu ermöglichen, wurden zusätzliche Wirtschaftsräume in neu errichteten Nebengebäuden geschaffen.

Fotos:
BBI, Dr. Norbert Burger

