

Landshuter Häuserporträts (70)

## Das Werkstattthaus

In der Rochusgasse 426 wird sich historischer Industriestil mit modernem Wohnen vereinen

Von Rita Neumaier

Mit manchen Häusern verhält es sich wie mit schüchternen Menschen: Sie fallen nicht sonderlich auf. Und doch bergen sie in ihrem Inneren viel Interessantes. Das Haus Rochusgasse 426 liegt fast versteckt hinter dem Kleinen Theater im Rotenkolberstadel. Auf den ersten Blick ist nicht erkennbar, aus welcher Ära das im Grundriss trapezförmige Gebäude stammt. Und doch sind schon viele Jahrhunderte an ihm vorbeigegangen, denn im Sandtner-Modell von 1571 ist das denkmalgeschützte Anwesen bereits dokumentiert. Damals standen auf dem Areal noch zwei Häuser eng beieinander. Der eine Teil war zunächst einstöckig und wurde später aufgestockt – die Ansätze des alten Dachstuhls sind heute noch vorhanden. Derzeit steht das Gebäude leer und sieht seiner Sanierung entgegen.

Trotz nachweisbarer mittelalterlicher Bausubstanz ist das Gebäude heute vor allem ein Industriedenkmal. Ursprünglich diente das Anwesen wohl einer Brauerei in der Neustadt als Stadel oder Stallung. Aus der ersten Bauphase haben sich bis heute nur die Außenmauern des Erdgeschosses erhalten, die mit einer Kalkschlämme versehen waren, hat Bauforscher Oliver Lindauer in einem Gutachten festgehalten, in dem es weiter heißt: „Der Stadel erhielt 1654 ein neues Dachwerk mit einem liegenden Stuhl und gezapften Streben, mit dieser Maßnahme sind auch die beiden Giebelscheiben erneuert worden. Der Südgiebel und die untere Hälfte des Nordgiebels haben sich trotz der späteren Aufstockung innerhalb des jüngeren Mauerwerks erhalten; vom barocken Dachwerk sind nur im südlichen Viertel des Hauses Reste verblieben.“

Der Eingabeplan von 1872 zeigt noch einen Pferdestall mit vier Feldern eines böhmischen Gewölbes im Nordwesten. Damals ließ der Sägewerksbesitzer Bernhard Schanz Wohnräume in das Erdgeschoss des Stadels einbauen. Die dendrochronologische Untersuchung des Dachwerks hat ergeben, dass das Haus zu dieser Zeit aufgestockt wurde. Aus dieser Bauphase ist auch eine Tür im Flur des Erdgeschosses erhalten.

Zusätzlich wurde das Gebäude unterfangen und zum größten Teil unterkellert. Ein Keller mit Flachdecke verläuft seither im nordwestlichen Bereich, ein niedriger Gang unter dem Flur, und ein Gewölbekeller reicht über die gesamte Länge des östlichen Joches. Darüber befinden sich zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Die rustikale, überschlammte Mauerstruktur im größten Raum des Erdgeschosses deutet noch auf die frühere Nutzung als Stall oder

Stadel hin. Ebenso wie die ausgemauerten Bögen, bei denen es sich um aufgefüllte Sparmauern handelt. Der Raum schließt mit einer Glasfront ab.

Unmittelbar neben der ehemaligen Waschküche verläuft eine aus den 1930er Jahren stammende Holzterrasse, die ins Obergeschoss führt. Auffällig sind die vielen unterschiedlichen Ebenen innerhalb des Gebäudes. Auf allen Etagen haben manche Räume eine unterschiedliche Deckenhöhe. Die Niveauunterschiede sollen mit der nun anstehenden Sanierung ausgeglichen werden. An Raumhöhe bleibt sicher noch genug: Der Eindruck eines geräumigen Lofts prägt das Erdgeschoss. Kein Wunder, dass sich unter den früheren Mietern oft Künstler befanden, die ihre Ateliers dort betrieben. Sie wussten auch den zur Rochuskapelle hin gelegenen schmiedeeisernen Balkon zu schätzen, der bei der Sanierung erhalten und ertüchtigt werden soll.

### Einst Gastwirtschaft mit Tanzsaal gewesen

Im Lauf der Jahre war in dem Gebäude auch der Fundus des benachbarten Kleinen Theaters untergebracht. Das Haus hat im Lauf der Zeit überhaupt viele unterschiedliche Nutzungen erfahren: „Meine Oma hat immer von einem Tanzsaal erzählt“, sagt der heutige Besitzer. Ein solcher war 1880 im Erdgeschoss eingebaut worden, wohl als Ergänzung zum Gasthaus zur Westendhalle, das seit 1878 in dem Gebäude betrieben wurde, dessen Anschrift damals noch Heuwagplatz 426 lautete. Als Pächter des Gasthauses ist um 1905 der Name Franz Xaver Magg überliefert; 1909 übernahm es ein Pächter namens Johann Hiltl.

Das Obergeschoss war schon damals zu Wohnzwecken ausgebaut. Um die Räume ausreichend belichten zu können, wurden an der Nordfassade zwei weitere Fenster installiert. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts dürfte der Flur durch den Einbau einer Wand nahe des Treppenhauses in der Hausmitte geteilt worden sein, vermutet Bauforscher Oliver Lindauer. Dort ist eine zwei-flügelige Tür aus der Zeit um 1900 erhalten geblieben.

### Werkstattflair aus den 1930er Jahren erhalten

Um die Mitte der 1920er Jahre befand sich das Anwesen ebenso wie ein großer Teil der Nachbarschaft im Besitz der Bayerischen Elektrizitätswerke. Die Firma gestaltete das Erdgeschoss des Hauses Nummer 426 zur Werkstatt um. Damals entstanden die großen Fenster im Erdgeschoss, die den industriellen Charakter des Hauses ebenso unterstreichen wie die Säulen und Schienen aus Gusstahl. Auch die Kran-



Dem trapezförmigen Gebäude steht die Sanierung unmittelbar bevor. Darin werden Wohnungen mit viel Licht und Platz entstehen.

Foto: Christine Vinco



Blick von Süden nach Norden mit Binnenfassade im Erdgeschoss: Dieser Raum wurde gern als Atelier genutzt.



Blick von Norden nach Süden mit den beiden durchfensterten Eingangsbereichen im Obergeschoss

Fotos: priv.

schienen an der Decke sollen weiterhin den Industriecharakter des Hauses betonen. Etliche Räume wurden immer wieder erweitert, indem man einfach anbaute oder Wände versetzte und zur statischen Sicherung Stahlträger und -säulen einzog. 1931 richtete der Großvater des heutigen Eigentümers, Heinrich Müller, eine Werkstatt zur Reparatur und Instandhaltung von Moto-

ren ein, während er und seine Familie im dortigen Obergeschoss einzogen.

Nach Müllers Tod 1968 wurde es zum Wohn- und Gewerbehause, in dem sich unter anderem ein Teppichlager und ein Bestattungsunternehmen einmieteten. An den Grundrissen der Wohnungen hat sich über die Jahre nicht viel geändert, abgesehen vom Einbau von

Sanitärräumen. Die heutigen Eigentümer wollen möglichst viel erhalten, was die bisherige Geschichte und den Charakter des Hauses ausmacht. Es gibt bereits konkrete Planungen mit einem in der Sanierung von Denkmälern erfahrene Architekturbüro und viele Ideen um in dem Gebäude künftig Wohnraum auf aktuellem Standard bieten zu können.