# Untersuchung zur Baugeschichte
# Hofstraße 11, Weilheim

## Lage, Umriss und äußere Erscheinung:

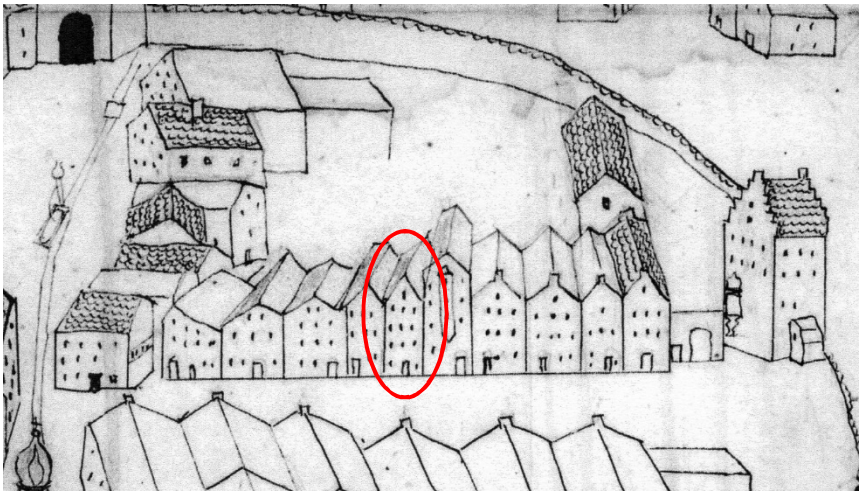
Das stattliche Bürgerhaus steht auf der Ostseite der Hofstraße, die im Süden der Weilheimer Altstadt vom ehemaligen Schloss zum Kirchplatz verläuft.
Der Grundriss ist leicht parallelogrammförmig, die Länge beträgt etwa 16,70 m, und die Breite 9,00 m. Das Haus besitzt drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit zwei Dachkammern, der Dachspitz ist nicht ausgebaut. Im Zentrum des Hauses befindet sich ein kleiner Gewölbekeller.
Die Westfassade besitzt im Erdgeschoss vier Achsen, von denen die südliche als Einfahrtstor gestaltet ist. Im ersten und im zweiten Obergeschoss öffnen sich jeweils fünf Fenster zur Straße, im ersten Dachgeschoss zwei und im zweiten nur eines. Vor der Ostfassade steht ein eingeschossiger Anbau, das erste und das zweite Obergeschoss weisen je drei Öffnungen auf. Etwas aus der Mittelachse nach Norden verschoben lehnt sich ein Toilettenerker an die Ostfassade, sein flaches Pultdach liegt auf der Ebene der Traufhöhe des Hauses. Die beiden Dachgeschosse werden von Osten durch je zwei Fenster belichtet. Die Nord- und die Südseite bilden die Kommunwände zu den jeweiligen Nachbarhäusern.

## Baugeschichte:

Im rückwärtigen Teil des Grundstückes soll die erste Befestigung von Weilheim verlaufen sein, das 1176 als Markt bezeichnet worden ist[1]. Diese wohl als Wall mit Palisaden[2] ausgeführte Einfriedung wurde vor 1359[3] durch die etwas weiter nach Osten gesetzte heutige Stadtmauer aus Tuffsteinen ersetzt.
Der Kern des heutigen Hauses dürfte auf das **Ende des 14. Jahrhunderts** zurückgehen, es ist durchaus möglich, dass es einen Vorgängerbau in Holzbauweise gegeben hat, der beim Stadtbrand von 1382[1] zugrunde gegangen war. Leider haben sich bislang keine Holzbauteile auffinden lassen, über die die erste Bauphase zu datieren wäre. Die bisherigen Befunde lassen den Schluss zu, dass das Haus damals nur zwei Vollgeschosse besaß und sich nicht so weit nach Osten ausdehnte wie heute. Zudem wurde es ohne eigene Außenwand vor den älteren südlichen Nachbarn gesetzt, der schon damals ein Steinbau war. Dessen Mauerwerk tritt bei den Befundöffnungen immer wieder zutage, die bauzeitlichen Wände weisen eine eindeutige Baufuge zu ihm auf. Die Oberfläche des Nachbarhauses weist starke Verschmutzungen oder Versottungen auf, dies könnte durchaus ein Hinweis auf den Brand von 1382 sein.
Der steinerne Kern des Hauses reicht von der Westfassade 9,75 m nach Osten, hier ist eine eindeutige Zäsur erkennbar. Die älteste Oberfläche auf der Ostseite der östlichsten bauzeitlichen Mauerwerksteile ist verschmutzt, was ein Indiz für die Bewitterung durch Umwelteinflüsse, wie sie bei Fassadenflächen auftreten, sein könnte. Da das Haus damals wesentlich kleiner war als heute, stellt sich die Frage, ob es einen Anbau oder zumindest eine Altane vor der Ostfassade in Holzbauweise gab, in dem sich dann auch die Treppe befunden hat. Der Mauerwinkel nordwestlich der Diele im ersten Obergeschoss wird der Rest des bauzeitlichen Kamins sein, der später mehrfach umgebaut worden ist. Die kleine Küche befand sich demnach in der unbelichteten Mitte im Norden des bauzeitlichen Hauses; dies ist heute der westlichste Teil des Raumes 1.03, die West- und die Ostwand der ehemaligen Küche wurden im 20. Jahrhundert entfernt. Von den bauzeitlichen Wänden haben sich die Westfassade im Erd- und Obergeschoss, Teile der Fletzwände im Erdgeschoss, alle Wände des Raumes 1.06 mit dem gotischen Kreuzgratgewölbe im Obergeschoss und der Rest des ehemaligen Kamins nördlich davon erhalten. Als Zeugen der einstigen Ausstattung sind nur noch der Kämpfer eines Fensters der Westfassade im Erdgeschoss und die Tür mit Spitzbogen von der Diele 1.01 in den Raum 1.06 vorhanden, die bauzeitliche Oberfläche der Innenräume zeigt sich als unebene dünne Putzschicht mit weißer Kalkung. Da nicht bekannt

ist, wer die damaligen Eigentümer waren und welches Gewerbe zum Haus gehörte, ist der Zweck des Gewölberaumes 1.06 im Obergeschoss nicht mehr zu ermitteln. Eine Nutzung als Kapelle dürfte aber aufgrund der fehlenden Nachrichten über eine Weihe oder der Einsetzung von Priestern auszuschließen sein, eher ist hier an ein Archiv oder einen brand- und diebstahlsicheren Raum für wertvolle Güter zu denken.
Der kleine Gewölbekeller ist nicht eindeutig datierbar, wenn er bauzeitlich ist, muss er wohl unter einem Anbau in Holzbauweise gelegen haben. Eher vorstellbar ist, dass er erst mit der Erweiterung des Hauses nach Osten in der folgenden Bauphase entstanden ist, da der ursprüngliche Zugang von Osten her erfolgte. Merkwürdig ist die derzeit nicht schlüssig erklärbare, aus der Längsachse um etwa 20° gedrehte Lage des Kellers.
Für die Jahre 1414 und 1434 sind weitere große Stadtbrände in Weilheim verzeichnet. 1414 war die gesamte Stadt betroffen. Bei dem darauf folgenden Wiederaufbau im **15. Jahrhundert** muss das Haus, das vermutlich alle seine Holzbauteile verloren hatte, bereits auf die heutige Tiefe erweitert worden sein und es entstand die heute noch im Erd- und ersten Obergeschoss erhaltene Ostfassade, die im Süden über die Ostfassade des Nachbarn hervortritt. Im Inneren des Hauses lassen sich bisher nur der östlichste und der westlichste Teil der Nordwand des ehemaligen Fletzes 0.02 der zweiten Bauphase zuordnen. Indizien für einen Innenausbau aus Ständerwänden mit Fachwerk oder Bohlen ließen sich bislang nicht auffinden, es ist aber durchaus möglich, dass es einen solchen im 15. und 16. Jahrhundert gegeben hat. Entsprechende Beispiele sind aus Schongau und aus weiter entfernten Städten wie Landshut oder Ingolstadt bekannt.
**1611** (d)[4] wurde das Haus durchgreifend umgebaut, durch diese Maßnahme ging, neben vielen der älteren Innenwände, auch das mittelalterliche Dachwerk mit seiner Zerrbalkenlage über dem ersten Obergeschoss verloren. Nun erfolgte die Aufstockung um das zweite Obergeschoss und die Errichtung eines neuen Dachwerks mit liegendem Stuhl und geblatteten Holzverbindungen, welches heute noch fast vollständig erhalten ist. Das Ziegelmauerwerk des zweiten Obergeschosses ist als sogenanntes Sparmauerwerk mit raumseitigen Nischen ausgeführt worden, die Segmentbogen als Abschlüsse haben. Auf diese Bauphase geht auch die heute noch den Grundriss bestimmende Anlage mit dem durch die gesamte Hauslänge verlaufenden und leicht aus der Firstlinie nach Süden verschobenen Fletz mit den darüber liegenden Dielen, sowie den nördlich davon in der Hausmitte platzierten Treppenläufen zurück. Die bauzeitliche Kaminanlage im ersten Obergeschoss wurde damals stark verändert. Im zweiten Obergeschoss wurde eine weitere Küche 2.03, die mit einem Tonnengewölbe versehen ist und über der bauzeitlichen liegt, eingebaut. Interessanterweise sind die übrigen Wände des zweiten Obergeschosses erst eine Bauphase später eingebaut worden. Ob die ersten Innenwände der Aufstockung kurze Zeit später zugunsten einer Neuordnung wieder entfernt worden sind oder der Ausbau des zweiten Obergeschosses stufenweise erfolgte, ist noch unklar. Jedenfalls dürfte das Gebäude in dieser Zeit als Herbergshaus[2] in mehrere Wohnungen aufgeteilt worden sein, was auch die Anzahl der Küchen bestätigt: 1611 mindestens zwei und im 18. Jahrhundert schließlich vier! Unter Herberge ist hier nicht ein Gasthaus zu verstehen, sondern ein Anwesen mit mehreren Wohnungseigentümern oder Mietern unter einem Dach. Diese Form des Hauseigentums ist in Weilheim über die gesamte Altstadt verteilt mehrfach nachweisbar[2].
In der folgenden Zeit des **17. und 18. Jahrhunderts** wurde, wie oben erwähnt, der Grundriss des zweiten Obergeschosses neu gestaltet, wodurch zwei voneinander unabhängige Wohneinheiten mit je einer Küche entstanden. Das erste Obergeschoss wurde ebenfalls in zwei Wohnungen aufgeteilt, durch den Einbau einer zusätzlichen Wand entstand die kleine Küche 1.05 in der dunklen Hausmitte mit ihrem Tonnengewölbe. Damit waren nun insgesamt vier Wohneinheiten vorhanden. Die Küchen waren in diesem Ausbauzustand alle mit offenen Feuerstellen versehen und besaßen Rauchabzüge über Gewölbeöffnungen, die heute noch nachweisbar sind.
Die westlichsten Deckenbalken über dem Fletz im Erdgeschoss konnten auf das Jahr **1757** datiert werden[4]. Damit wäre der Einbau der Wand zwischen den Räumen 1.02 und 1.07 im ersten Obergeschoss, die auf diesen Balken steht, und vermutlich auch der im Westen des Hauses gelegenen Wände des zweiten Obergeschosses[5] noch genauer bestimmt. Dass auch

an der Fassade Umgestaltungen vorgenommen worden sind, zeigt eine veränderte Leibung eines Fensters der Westfassade im zweiten Obergeschoss im Raum 2.08.
Von der barocken Treppe in das Dachgeschoss ist nur mehr der Abdruck im Putz der Nordwand der Diele 2.01 erhalten geblieben; Ausstattungsteile, wie Fenster und Türen, sind aus dieser Bauphase leider nicht mehr vorhanden[6], vermutlich gehört aber die Bretter-Leisten-Decke über der Diele 1.01 in diese Bauphase. Teile dieser Decke wurden aber in jüngerer Zeit abgenommen und nach Reparaturen an der Decke mit Drahtstiften wieder befestigt.



Ausschnitt aus einem um 1700 gefertigten Stadtplan mit den Häusern der Hofstraße (Bayerisches Hauptstaatsarchiv, Plansammlung 8502a): die Westfassade ist hier fälschlicherweise nur mit drei Fensterachsen dargestellt, der Hauseingang liegt aber richtig gezeichnet damals noch in der Mitte.

Ausschnitt aus der Flurkarte von 1811 (Stadtarchiv Weilheim):
der heutige Abortanbau besteht noch nicht, es gibt aber
bereits einen kleinen Anbau zum nördlichen Nachbarn hin.
Im Garten steht das schon 1813 im Kataster erwähnte Nebengebäude.

Im Rustikal-Steuerkataster vom **August 1813**[7] hat das Haus die Nummer 51. Eigentümer war der Geschmeidmacher Franz Auer, zum Besitz gehörte „A: Wohnhaus, Nebengebäude und Garten, gerichtsbar zum Landgerichte Weilheim, ludeigen. B: Gehölz und …wiese, Gemeindetheile, ludeigen." Nach dem Grundsteuer Kataster von **1867**[8] gehörte das Anwesen dem Geschmeidmacher Georg Auer für sich und seine Ehefrau Theresia: „das Geschmeidmacheranwesen in der Hofgasse. Plannummer 85: Wohnhaus mit Keller, zwei Holzhütten, Abtritt, Hofraum. Plannummer 86: Pflanzgärtel mit Werkstätte. Das Geschmeidmacher-Anwesen hat der Ehemann Georg Auer nach Übergabsvertrag vom 9ten August 1839 von den Eltern Franz und Anna Auer mit Plan Nro 4708 unter Lit B mit der Geschmeidmachersgerechtsame, Mobilien, Waarenvorrath, Handwerkzeug im Werthanschlage zu 6000 fl. (Gulden) übernommen. Nach dem Ehevertrage vom 19ten Februar 1840 hat derselbe mit seiner Ehefrau Theresia, geborene Jäger allgemeine Gütergemeinschaft geschlossen". Zu diesem gehörten noch weitere Besitzungen, unter anderem ein Stall mit Heueinlage und Hofraum (Pl. Nr. 130, 1840 um 400 fl. gekauft), ein Krautgarten bei der Zotzenmühle und die Wiese oberm Hardt (1851 von Michael Jäger geerbt) und mehrere weitere Wiesen und Torfstiche.

In der Mitte des **19. Jahrhunderts** wurden zwei neue Kamine in die Küchen eingebaut, einer der Deckenbalken in diesem Bereich konnte auf das Jahr **1845**[4] datiert werden. Mit der Schließung der Nischen des Sparmauerwerks in den Räumen 2.02 und 2.08 wurden dort auch die Putzdecken erneuert, als Putzträger dienen Weidenruten, die mit geschmiedeten Nägeln an der Deckenschalung befestigt sind. Weitere Putzdecken aus dieser Bauphase befinden sich in den Räumen 0.03 (westlicher Teil),1.04 und 1.07. In den Räumen 2.02 und 2.08 haben sich an den Wänden und Decken Reste der Dekorationen aus dieser Zeit erhalten (Flächen und Liniierungen in Grün und Rot), im Raum 1.02 nur an den Wänden. In dieser Bauphase wurde zusätzlich ein Aborterker vor die Ostfassade gestellt und die Treppenläufe vom ersten Obergeschoss bis in das Dachgeschoss erneuert. Im zweiten Obergeschoss haben sich noch mehrere Türen aus dem 19. Jahrhundert, deren Blätter vier Füllungen aufweisen, erhalten.

Die ab 1867 geführten Umschreibkataster der Stadtgemeinde Weilheim[9] weisen nach, dass Theresia Auer 1877 bereits verstorben war. Ihre Tochter (?) Theres Auer schloss am 11. Januar 1877 einen Ehe- und Erbvertag mit Max Köll. Nach dem Tod von Köll erbte die Witwe Theres Köll am 30. August 1894 das Haus und verkaufte es „laut Kaufvertrag des kgl. Notars Nentwig in Weilheim vom 14. Januar 1895 um 22000 Mk" an Franz Xaver und Rosa Jakob. **1895** wurde ein neues Grundsteuer-Kataster angelegt[10]: Franz Xaver Jakob und seine Ehefrau Rosa besitzen das Geschmeidmacheranwesen in der Hofgasse, Haus Nummer 51 alt, 54 neu. Fl. Nr. 85: Wohnhaus mit Keller, zwei Holzhütten, Abtritt und Hofraum. Fl. Nr. 86: Pflanzgärtl mit Werkstätte."

In der Zeit **um 1900** wurde der Kellerzugang verändert: der wohl schon in der Barockzeit in das Gewölbe gebrochene nachträgliche Treppenlauf verlief ehemals nach Norden zum Raum 0.03 und wurde nun nach Süden zum Raum 0.02 gedreht. Mit dieser Maßnahme wurde die Gewölbeöffnung für die Treppe durch eine Vollziegelmauer unterstützt. Der alte Zugang von Osten her wurde zugemauert und der alte Treppenschacht mit einem flachen Tonnengewölbe überdeckt. Im zweiten Obergeschoss wurden die Nischen des Sparmauerwerks nun auch in den Räumen 2.04 und 2.05 zugesetzt und der Kamin in der Diele 2.01 umgebaut. Die Räume 2.01 und 2.04 wurden neu verputzt und erhielten neue Putzdecken mit Rohrmatten als Putzträger. Vermutlich gehören auch die Reparaturen und Unterstützungen des Dachwerks in diese Zeit, hierbei wurden einige zweitverwendete Teile eingebaut.

Nach den ab 1895 weiter geführten Umschreibheften[11] wurde 1897 die Werkstätte „gemäß Neubauoperat Nr. 160 pro 1899" vergrößert. Nachdem Franz Xaver Jakob verstorben war, erbten Rosa Jakob und ihre Kinder Max und Karl am 4. Mai 1912 den Besitz. Am 8. Oktober 1919 erbten Rosa und Karl den Anteil von Max Jakob. Diese verkauften ihr Eigentum am 4. Dezember 1919 um 48000 Mark, einschließlich 5000 Mark an Vorräten, an Karl Bauer. Von diesem ging das Haus „Hofstr. 11, alt 54; Pl. Nr. 85: Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum" am 17. Oktober 1952 durch Kauf an Hermann Schechtl[12]. Dieser veräußerte die Plannummer 130, Lagerhaus mit Hofraum, schon 1953 um 7000 Mark an August Krippner. Am 6. August 1965 kauften Maria Schächer und Katharina Bader das Anwesen zu Anteilen von je einer Hälfte.

Zum 10. Mai 1966 erwarb Katharina Bader den Anteil von Maria Schächer und wurde dadurch Alleineigentümerin. Mit diesem Eintrag enden die im Archiv verwahrten Aufzeichnungen.
Durch Abbrüche einiger Wände entstanden im **20. Jahrhundert** die Durchfahrt 0.01 im Erdgeschoss und der Zusammenschluss der Räume 1.02 und 1.03 im ersten Obergeschoss. Der ursprüngliche Hauseingang in der Mitte der Westfassade wurde zu einem Fenster umgebaut. Augenfällig ist die **um 1970** durchgeführte Neugestaltung der Westfassade mit den vitrinenartigen Fenstern im ersten Obergeschoss, damals wurden auch ein moderner erdgeschossiger Anbau im Hof und der Balkon an der Ostfassade erstellt. In allen Geschossen wurden die Erschließungen der Räume durch Aufbrüche oder Zusetzungen von Durchgängen und Türen umorganisiert. Modern sind auch die beiden Dachkammern im ersten Dachgeschoss.

Zu den einzelnen Befunden und der Ausstattung siehe den beiliegenden Baualtersplan und die Befunddokumentation.

**Anmerkungen:**
1) Daten aus der Literatur: Reinhardt Helm, 750 Jahre Stadt Weilheim in Oberbayern, Stöppel-Verlag Weilheim, 1987; Ottmar Schuberth, Weilheim, Spaziergang durch eine alte Stadt, Stöppel-Verlag Weilheim, 1990; Stadt Weilheim i. OB., Jubiläumschronik, Hrsg. Stadt Weilheim, 2010.
2) Freundliche Mitteilung des Leiters des Stadtarchivs Weilheim, Herrn Dr. Joachim Heberlein.
3) Das Pöltner Tor war vor 1359 vollendet worden[1].
4) Ergebnis der dendrochronologischen Untersuchung durch den Verfasser, Auswertung der Bohrproben durch das Jahrringlabor Jutta Hofmann, Waldhäuser Str. 12, 72622 Nürtingen.
5) Die Wand zwischen den Räumen 2.02 und 2.08 steht auf der beschriebenen Wand des ersten Obergeschosses und ist mit der Querwand östlich davon im Verbund gemauert.
6) Einziges Relikt könnten die zweitverwendeten barocken Bänder bei der Tür zum Raum 3.02 im Dachgeschoss sein.
7) Staatsarchiv München, Kataster 25026.
8) Staatsarchiv München, Kataster 25042, S. 273.
9) Staatsarchiv München, Kataster 25049.
10) Staatsarchiv München, Kataster 25057.
11) Staatsarchiv München, Kataster 25060.
12) Staatsarchiv München, Kataster 25072.

April 2019, Oliver Lindauer.