

## 1. TITELBLATT



# BAUHISTORISCHE UNTERSUCHUNG DES ALTEN RATHAUSES VON ZISTERSDORF, HAUPTSTRASSE 35

NOVEMBER 2023  
ENDVERSION

DENKMALFORSCHER

## 2. DATENBLATT

<b>Titel</b>	Bauhistorische Untersuchung
<b>Objekt</b>	Altes Rathaus, Bezirksgericht
<b>Durchführungszeitraum</b>	27./28. 9. 2023
<b>Bundesland</b>	Niederösterreich
<b>Politischer Bezirk</b>	Gänserndorf
<b>Gemeinde</b>	Zistersdorf
<b>Katastralgemeinde</b>	06128 Zistersdorf
<b>Adresse/Lokalisierung</b>	Hauptstraße 35
<b>Grundstücksnummer(n)</b>	.132
<b>Auftraggeber</b>	Stadtgemeinde Zistersdorf
<b>Ausführende</b>	Mag. Doris Schön (Denkmalforscher Ges.b.R.)
<b>Anlass der Untersuchung</b>	Geplanter Umbau und Sanierung
<b>Untersuchungstiefe Archiv</b>	1
<b>Aufgabenstellung</b>	Ermittlung des Baualters
<b>Hinzugezogene Fachleute</b>	-
<b>Angaben zur Verteilung des Bauforschungsberichts</b>	Ergeht an: Stadtgemeinde Zistersdorf Bundesdenkmalamt, Abteilung für Niederösterreich
<b>Datum der Fertigstellung des Berichts</b>	27. November 2023

<b>3.</b>	<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	
1.	TITELBLATT	1
2.	DATENBLATT	2
3.	INHALTSVERZEICHNIS	3
4.	EINLEITUNG	4
5.	VERWENDETE UNTERLAGEN	5
6.	HISTORISCHE DATEN UND BESITZGESCHICHTE	6
7.	HISTORISCHE ANSICHTEN, FOTOS, PLÄNE, BESCHREIBUNGEN	7
8.	FORSCHUNGSGESCHICHTE	16
9.	<b>AUSWERTUNG (INTERPRETATION – BAUANALYSE)</b>	<b>17</b>
9.1.	SPÄTMITTELALTERLICHE FRAGMENTE IM KELLER	17
9.1.1.	Fragment eines Souterrainraums aus der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts	17
9.1.2.	Fragment eines Souterrainraums aus der ersten Hälfte des 15. Jahrhunderts	17
9.1.3.	Konklusio	18
9.2.	FRAGMENT EINES KELLERS AUS DER ZWEITEN HÄLFTE DES 16. JAHRHUNDERTS	18
9.3.	AUSBAU ZU EINER GROSSEN KELLERANLAGE IN DER ERSTEN HÄLFTE DES 17. JAHRHUNDERTS	20
9.4.	SANIERUNGSMASSNAHMEN NACH 1683	21
9.5.	NEUBAU EINES GEBÄUDES AB 1705	23
9.6.	ADAPTIERUNGEN IN DER ZWEITEN HÄLFTE DES 18. JAHRHUNDERTS	27
9.7.	ADAPTIERUNGEN NACH DEM STADTBRAND VON 1808	27
9.8.	AUSBAU IN DER ÖSTLICHEN HÄLFTE DER PARZELLE IN DER ZWEITEN HÄLFTE DES 19. JAHRHUNDERTS	28
9.9.	ERRICHTUNG EINES ANBAUS IM SPÄTEN 19. JAHRHUNDERT	30
9.10.	ADAPTIERUNGEN IN DER ERSTEN HÄLFTE DES 20. JAHRHUNDERTS	31
9.11.	ADAPTIERUNGEN UND EIN NEUBAU IN DER ZWEITEN HÄLFTE DES 20. JAHRHUNDERTS	32
10.	<b>HINWEISE ZU KRITISCHEM ERHALTUNGSZUSTAND</b>	<b>34</b>
11.	<b>BAUHISTORISCHE BEWERTUNG VON VERÄNDERUNGSABSICHTEN</b>	<b>35</b>
12.	<b>ANHÄNGE</b>	<b>36</b>
12.1.	BAUALTERSPLÄNE	36
12.2.	UNVERÄNDERTE BESTANDSPLÄNE	40

## 4. EINLEITUNG

Das Gebäude Hauptstraße 35 diente seit dem frühen 18. Jahrhundert als Rathaus, als Bezirksgericht sowie als Gasthaus. Nach Beendigung dieser Nutzung stehen die Erdgeschoßräume westlich der Einfahrt sowie sämtliche Obergeschoßräume leer und sollen einer neuen Verwendung zugeführt werden.

Einige Räume östlich der Einfahrt sind derzeit vermietet (EG.09-EG.14b, EG.26-EG.29b) und konnten daher für das Raumbuch nur begangen werden.

Im Innenhof steht entlang der westlichen Parzellengrenze ein Gebäude aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, das vollständig leer ist.

Die Verfasserin bedankt sich bei Sebastian Pribitzer, Bauamt der Gemeinde Zistersdorf, für die Bereitstellung des umfangreichen Bauakts.

## 5. VERWENDETE UNTERLAGEN

Bauakt

Denkmalakt

### **Literatur:**

#### **Aumann 2017**

Aumann, Karl: Das alte Zistersdorf und seine Katastralgemeinden in früherer Zeit, Schleinbach 2017

#### **Binder 1941**

Binder, Franz: Die Einfälle der Kuruzzen 1703-06 und die Einnahme von Zistersdorf am 17. Oktober 1706: Eine Sammlung von Aufsätzen und zeitgenössischen Berichten, Zistersdorf 1941

#### **Binder 1946**

Binder, Franz: Beiträge zur Geschichte der Stadt Zistersdorf, Zistersdorf 1946.

#### **Binder 1963**

Binder Franz, Beiträge zu Geschichte der Stadt Zistersdorf, Zistersdorf 1963.

#### **Binder 1966**

Binder, Franz: Zistersdorfer Heimatbuch, Zistersdorf 1966.

#### **Jahn 1992**

Jahn, Friedrich W.: Zistersdorf in alten Ansichten, Zaltbommel 1992.

#### **Jahn 1995**

Jahn, Friedrich W.: Bibliographie über Zistersdorf, Wien 1995.

#### **Kühtreiber 2005:**

Thomas Kühtreiber, Handwerksgeschichtliche und ideologische Aspekte mittelalterlichen Mauerwerks am Beispiel Österreichs, Mittelalterarchäologie und Bauhandwerk, in: Beiträge des 8. Kolloquiums des Arbeitskreises zur archäologischen Erforschung des mittelalterlichen Handwerks, Soest 2005, S. 187–208.

#### **Mitchell, Schön 2002:**

Paul Mitchell, Doris Schön, Zur Struktur und Datierung von Mauerwerk in Wien, in: Österreichische Zeitschrift für Kunst und Denkmalpflege LVI, 2002, Heft 4, S. 462–473.

#### **Schad´n o.D.**

Schad´n, Hans P.: Geschichte der Stadt Zistersdorf im Zeitalter der Reformation und des Dreißigjährigen Krieges: 1500-1650, Horn o.d. (ca. 1955).

#### **Schmid 1995**

Schmid, Josef: Das alte Rathaus, 10.01.1995 [einblättriges Manuskript].

#### **Seebach 1993:**

Gerhard Seebach, Zeitspezifische Strukturen des mittelalterlichen Mauerwerks, Denkmalpflege in Niederösterreich 12, 1993, S. 19–23.

#### **Streithammer 1970**

Streithammer, Rudolf: Studien zur Geschichte der Stadt Zistersdorf [Diss.], 1970.

## 6. HISTORISCHE DATEN UND BESITZGESCHICHTE

Die Gebäude auf dieser Parzelle gehören seit 1650 der Stadt Zistersdorf und wurden als Rathaus, für diverse Ämter und für Gerichtstätigkeit genutzt. Im Bauakt lagert eine Liste, die belegt, dass im Erdgeschoß seit 1711 durchgehend ein Gasthaus untergebracht war (Abb. 1).

Beilagen:

1.	Vertrag	1711/1712	mit	Koberer Andrä und Anna,
2.	"	1714/1715	dto.	<u>samt Verrechnung;</u>
3.	"	1715/1716	"	dto.
4.	"	1716/1717	"	Hausmann Michael und Ursula; <u>2 Ur</u>
5.	"	1717/1718	"	Hößmann Georg und Elisabeth;
6.	"	1718-1719	"	Pauer Berngard, <u>zwei Urkunden;</u>
7.	"	1719-1720	"	dto.
8.	"	1721-1722	"	Prückhberger Mathias;
9.	"	1722-1723	"	dto.
10.	"	1723-1724	"	dto.
11.	"	1727-1728	"	dto.
12.	"	1728-1729	"	Freitag Heinrich, <u>zwei Urkunden;</u>
13.	"	1729-1732	"	Prückhberger Matthias, <u>drei Urkunden;</u>
14.	"	1732-1735	"	Pauer Josef, <u>samt Verrechnung;</u>
15.	"	1735-1736	"	Prückl Peter, <u>zwei Urkunden;</u>
16.	"	1737-1740	"	Hagen Ullrich, <u>zwei Urkunden;</u>
17.	"	1740-1741	"	Trändl Georg;
18.	"	1741-1742	"	dto.
19.	"	1743-1744	"	Trinkler Georg;
20.	"	1745-1746	"	Trändl Georg;
21.	"	1759-1762	"	Seidl Johann Michel;
22.	"	1771-1774	"	Wippenhammer Johann;
23.	"	1774-1777	"	dto.
24.	Lizit.	1802-	"	an Stiedl Andreas;
25.	Vertrag	1808-1814	mit	Hahn Karl;
26.	"	1814	"	Pachtnachlaßansuchen Oberhammer;
27.	"	1815-1818	"	Pachtung Holzer Matthias und
		1816-1818	"	Afterverpachtung Dollhofer Leopold.
				<u>6 Schriftstücke;</u>
28.	Lizitat.	1818-1821	Scholz Josef,	<u>Pachtnachlaßansuchen, 2 St.</u>
29.	"	1821-1824	dto.	<u>, 4 Schriftstücke;</u>
30.	"	1824-1827	dto.	<u>9 Schriftstücke;</u>
31.	Vertrag	1828-1830	dto.	<u>3 Schriftstücke;</u>
32.	"	1831-1833	dto.	<u>4 Schriftstücke;</u>
33.	Lizit.	1833-1835	Heger Josef und	
		1834-1835	"	Afterpachtung Steinmayer Bernard, <u>7 Stück</u>
34.	"	1835-1838	Lehrl Matthias,	<u>4 Schriftstücke;</u>
35.	"	1838-1844	dto.	<u>3 Schriftstücke.</u>

Abb. 1: Liste der Pachtnehmer für das Gasthaus, Bauakt

## 7. HISTORISCHE ANSICHTEN, FOTOS, PLÄNE, BESCHREIBUNGEN

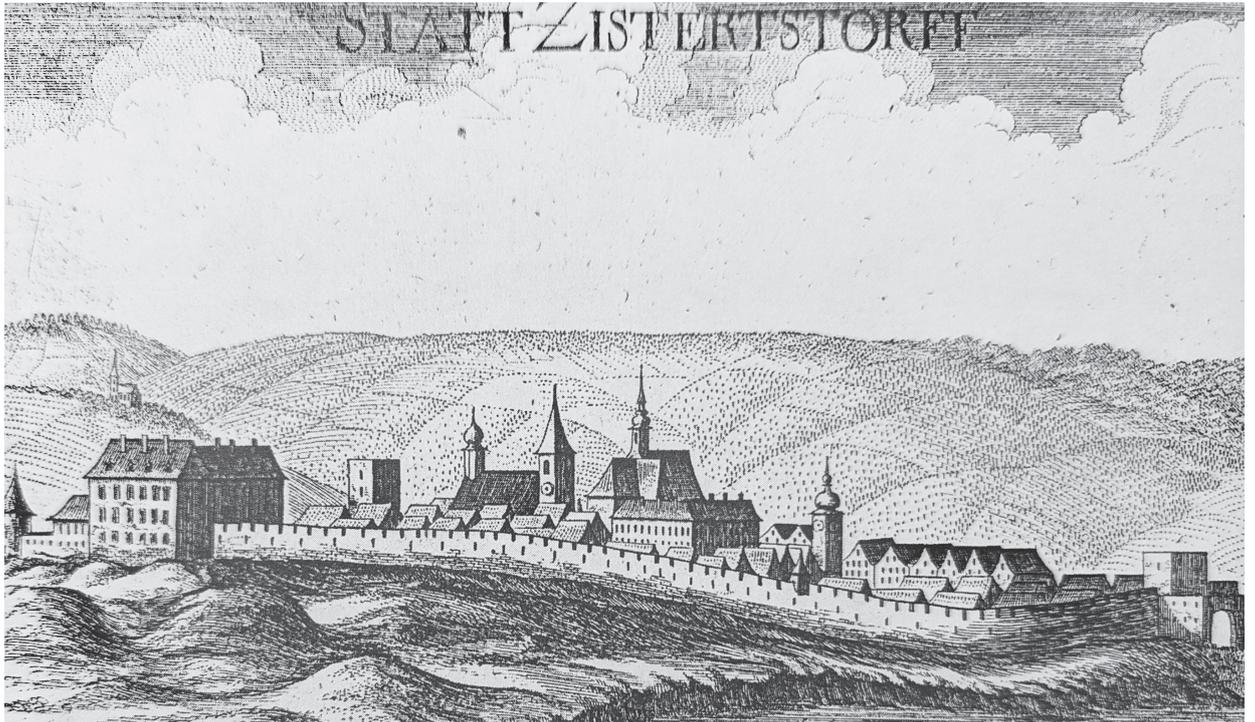


Abb. 2: Ansicht der Stadt Zistersdorf, Georg Matthias Vischer 1672

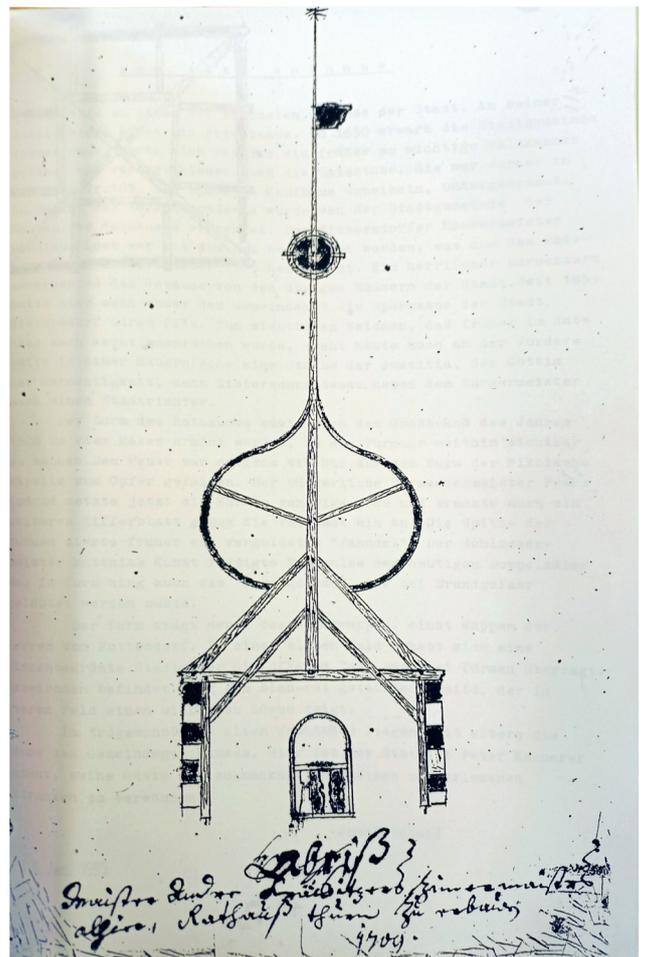


Abb. 3: Kopie einer Zeichnung vom Turm des Alten Rathauses „Maister Andre Träwitzers, Zimmermaisters alhier, Rathaus Thurn zu erbauen 1709“, Bauakt



Abb. 4: Franziszeischer Kataster, 1821, Ausschnitt, das Gebäude trägt die Nummer 30



Abb. 5: Darstellung von Zistersdorf, in der Mitte links ist der Turm des Alten Rathauses zu erkennen, 1. Hälfte 19. Jahrhundert, entnommen aus: Jahn 1992



Abb. 6: Ansicht von Zistersdorf, Ölgemälde von Franz Schusser, vermutlich von 1885, im Besitz der Familie Frohner, Topothek



Abb. 7: Korrespondenzkarte, April 1898, entnommen aus: Jahn 1992



Abb. 8: Hauptstraße mit dem Alten Rathaus, Postkarte um 1898, Sammlung Karl Aumann, Topothek



Abb. 9: Hauptstraße mit dem Alten Rathaus, Foto 1900, Stadtmuseums Zistersdorf, Topothek

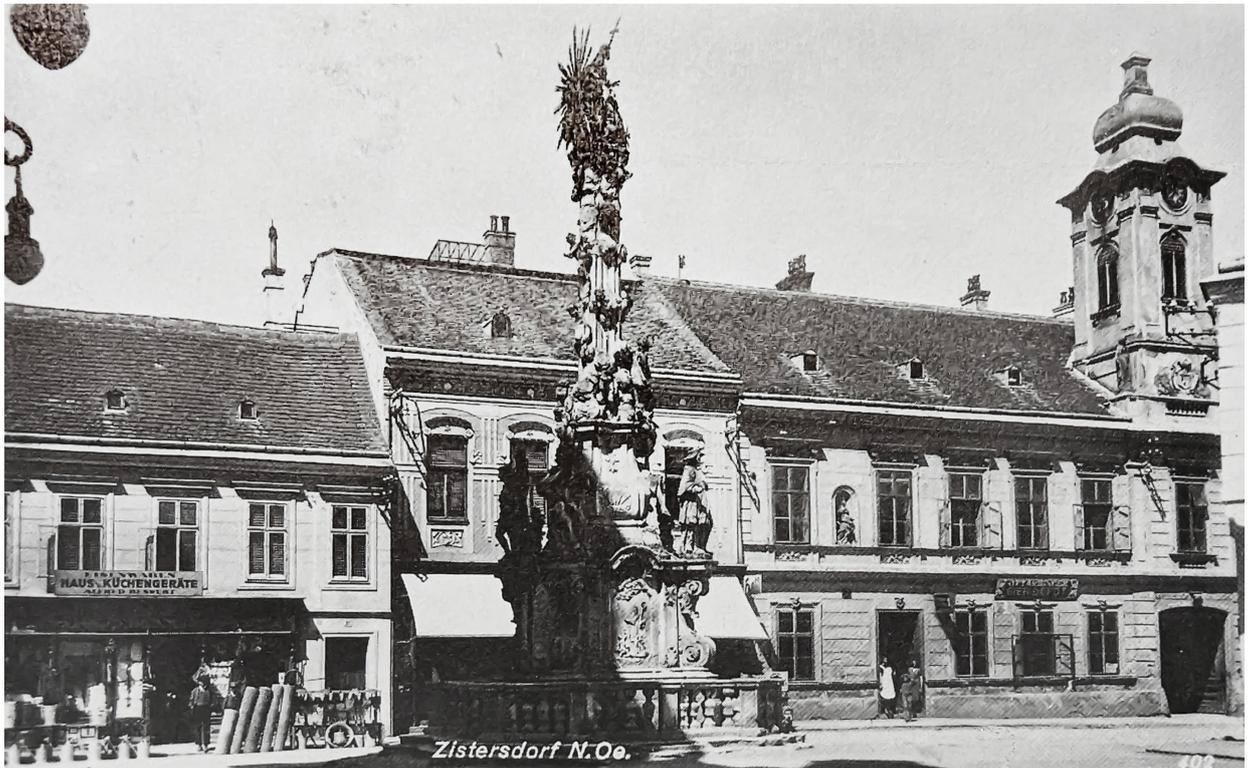


Abb. 10: Blick auf das Alte Rathaus, um 1930, entnommen aus: Jahn 1992



Abb. 11: Hauptstraße mit dem Alten Rathaus, Foto vermutlich 1938, Stadtmuseums Zistersdorf, Topothek

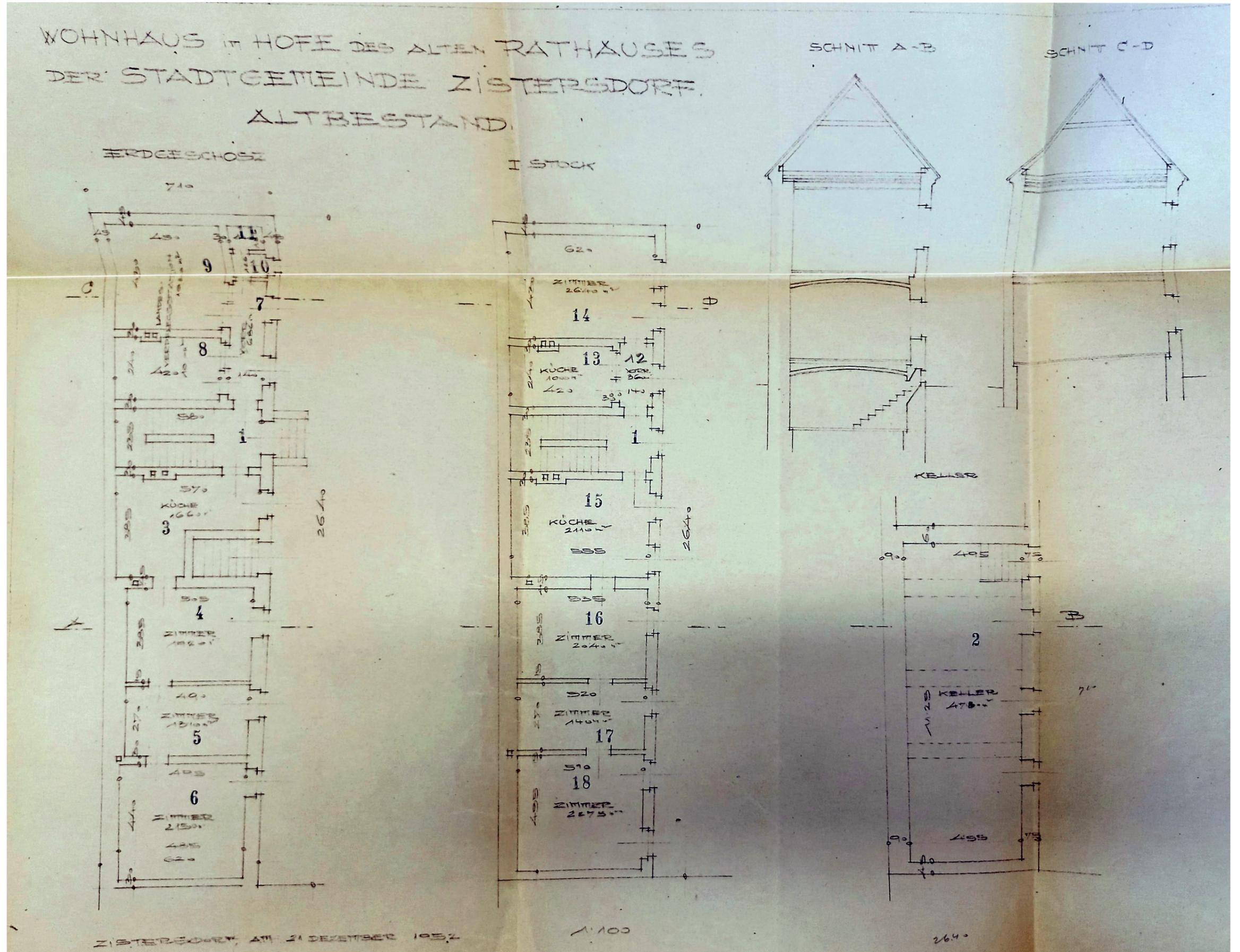


Abb. 12: Bestandsplan vom Vorgängergebäude des westlichen Hoftrakts, Bauakt



Abb. 13a-c: Aufnahmen vom Vorgängergebäude des westlichen Hoftrakts, im Zweiten Weltkrieg teilweise zerstört und in der Mitte der 1950er Jahre abgebrochen, Bauakt

PLAN ZUM WOHNHAUSWIEDERAUFBAU DER STADTGEMEINDE ZISTERSDORF, M HOFE  
DES ALTEN RATHAUSES

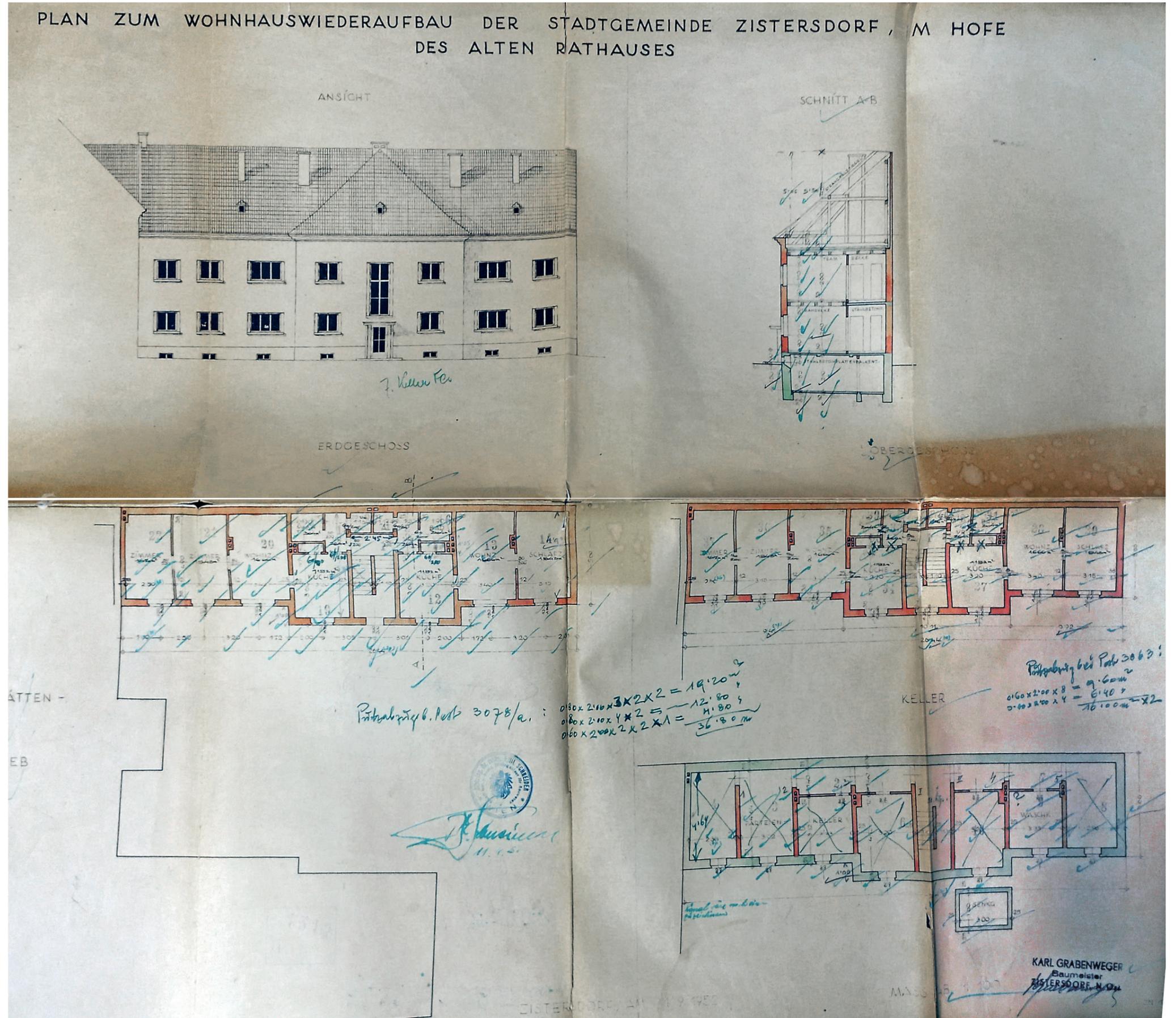


Abb. 14: Plan vom Neubau des westlichen Hoftrakts, 1958, Bauakt



Abb. 15: Hauptstraße mit dem Alten Rathaus, Foto Mai 1960, Sammlung Karl Aumann, Topothek

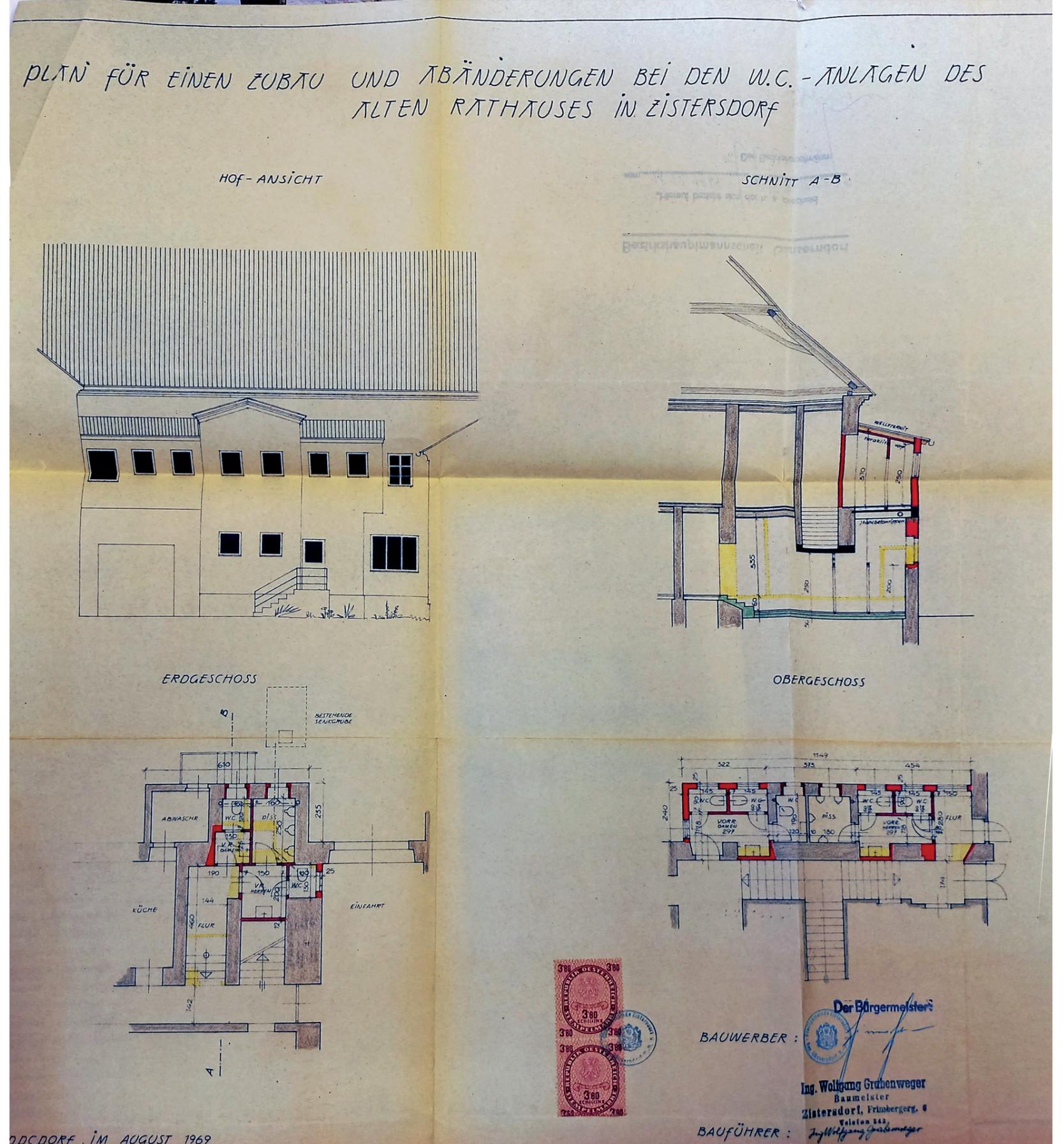


Abb. 16: Plan vom Ausbau der WC-Anlagen im Norden des Straßentrakts, 1969, Bauakt

ZISTERSDORF, IM AUGUST 1969

## 8. FORSCHUNGSGESCHICHTE

Zu diesem Gebäude liegt bislang keine bauhistorische Einzeluntersuchung vor.

## 9. AUSWERTUNG (INTERPRETATION – BAUANALYSE)

Der zweigeschoßige und neunachsige Straßentrakt besitzt in der vierten Achse von Osten eine Durchfahrt in einen Innenhof, die von einem Turm überbaut wird. Im Innenhof schließen im Osten zwei kleine Trakte an, im Westen entstand in den späten 1950er Jahren ein Wohnhaus.

Unter dem Straßentrakt liegt eine verzweigte Kelleranlage, die Hinweise auf eine ältere Bebauung der Parzelle liefert, wie im Folgenden gezeigt wird.

### 9.1. SPÄTMITTELALTERLICHE FRAGMENTE IM KELLER

#### 9.1.1. Fragment eines Souterrainraums aus der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts

Die ausgedehnte Kelleranlage erstreckt sich über mehrere Ebenen, die jeweils durch kurze Stiegenläufe miteinander verbunden sind. Bereits aufgrund des Mauerwerks ist erkennbar, dass dabei mehrere ältere Kellerräume in die Anlage integriert wurden.

Der älteste Baubefund konnte in KG.03 dokumentiert werden, einem kleinen Keller, der auf halber Höhe zwischen dem Erd- und dem Kellergeschoß liegt. An seiner Ost- sowie im östlichen Teil der Südwand des heutigen Kellers blieb Bruchsteinmauerwerk erhalten, das wahrscheinlich als Kompartimentmauerwerk<sup>1</sup> versetzt wurde.<sup>2</sup> Das Mauerwerk zeigt eine Schauseite und verweist somit auf seine Entstehung als Wand eines Kellers oder eines Souterrains, wobei letzteres aufgrund der heutigen Höhenlage wahrscheinlicher ist. Die beiden Wände könnten entweder Teil eines eingetieften Raums oder eines eingetieften Ganges gewesen sein, der zu einem weiteren, zwischenzeitlich abgekommenen Souterrainraum geführt haben könnte. Die Interpretation als Gang würde einen Erklärungsansatz für die Erweiterung oder Neuerstellung des Mauerwerks im westlichen Teil der Süd- sowie an der West- und Nordwand von KG.03 in der ersten Hälfte des 15. Jahrhunderts bieten. Die damals neuerstellten Abschnitte unterscheiden sich im Versatz deutlich vom älteren Mauerwerk in der Südostecke von KG.03.

#### 9.1.2. Fragment eines Souterrainraums aus der ersten Hälfte des 15. Jahrhunderts

Wie oben angesprochen könnte ein schmaler Gang an seiner Westseite in der ersten Hälfte des 15. Jahrhunderts zu einem Souterrainraum erweitert worden sein. Die dazu neu errichtete Südwand sowie große Teile der Westwand und ein kleiner Abschnitt der Nordwand von KG.03 bestehen aus Bruchsteinmauerwerk, das als Zwickelmauerwerk versetzt wurde.<sup>3</sup> Das Mauerwerk bildet erneut Schauseiten aus – der Bereich blieb demnach als Souterrain erhalten – wurde jedoch

<sup>1</sup> Seebach 1993; Mitchell, Schön 2002; Kühnreiter 2005.

<sup>2</sup> Siehe Raumbuch KG.03.SO.UP2.

<sup>3</sup> Siehe Raumbuch KG.03.SW.UP1, KG.03.NW.UP3.



Abb. 17: KG.03, Blick in die Südwestecke, abgebranntes Mauerwerk aus der 1. Hälfte des 15. Jahrhunderts

deutlich vergrößert (Abb. 17). Das Mauerwerk verweist durch die Rottönung der Steine und des Setzungsmörtels auf eine Brandkatastrophe, die wahrscheinlich auf Zerstörungen durch die Osmanen 1683 zurückgehen (siehe unten).

### 9.1.3. Konklusio

Die beiden spätmittelalterlichen Baubefunde blieben lediglich aufgrund ihrer Lage zwischen Keller- und Erdgeschoß erhalten. Sie verweisen auf eine Bebauung der Parzelle im 14. und 15. Jahrhundert, wovon lediglich der straßenferne Teil erhalten blieb, sodass über ein an der Hauptstraße stehendes Haus keine Angaben gemacht werden können. Auch der Souterrainraum entzieht sich einer funktionalen Zuordnung.

## 9.2. FRAGMENT EINES KELLERS AUS DER ZWEITEN HÄLFTE DES 16. JAHRHUNDERTS

1530 standen innerhalb der Stadtmauer 89 Häuser, zu denen neben Bauernhäusern auch ein Rathaus, ein Dienerhaus, der Pfarrhof und ein Schulhaus gehörten.<sup>4</sup> Bis um 1615 entstanden

<sup>4</sup> Streithammer 1970, S. 125.

weitere 46 Häuser.<sup>5</sup> Eines dieser neuen Häuser dürfte im Westen der untersuchten Parzelle mit seiner Giebelseite zur Hauptstraße errichtet worden sein. Wie oben erwähnt liegen die einzelnen Kellerräume auf unterschiedlichen Höhen. Dies ist unter anderem auch auf die Übernahme eines älteren Kellers im Westen der Parzelle zurückzuführen, der im Bereich von KG.09 weitgehend erhalten ist und auf dem tieferen Kellerniveau liegt. Von diesem Vorgängerkeller blieben Teile der West- und Ostwand als Abschnitte der entsprechenden Wände in KG.09 bestehen. Sie wurden aus Mischmauerwerk errichtet und als stark aufgelöstes Netzmauerwerk versetzt (Abb. 18).<sup>6</sup> An der Westwand bricht das Mauerwerk 2,8 m vor der heutigen Nordwestecke des Raums ab und wurde ab dort im 17. Jahrhundert durch Ziegelmauerwerk ersetzt. An der Ostseite endet das Mauerwerk des 16. Jahrhunderts an einer vertikalen Fuge, die 1,7 m vor dem Durchgang zu KG.08 liegt. Die Fuge belegt somit, dass KG.08 aus einer jüngeren Phase stammt (siehe unten).



Abb. 18: KG.09, Blick nach Südwesten, Mauerwerk aus der 2. Hälfte des 16. Jahrhunderts und Gewölbe aus der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts

Die Südkante des älteren Kellers entspricht dem heutigen Übergang zwischen KG.09 und KG.11, wobei seine Südwand im 17. Jahrhundert abgebrochen wurde. Auch das Gewölbe des 16. Jahrhunderts blieb nicht erhalten. Zwar verspringt das Gewölbe von KG.09 zu jenem von KG.11, die beiden Gewölbe sind jedoch trotzdem gemeinsam im 17. Jahrhundert entstanden. Der Versprung ist lediglich auf die größere Breite des damals neuerstellten Kellerraums KG.11 zurückzuführen (siehe unten).

<sup>5</sup> Streithammer 1970, S. 127.

<sup>6</sup> Siehe Raumbuch KG.09.W.UPI.

Allerdings erstellte man bei der Einwölbung der Keller im 17. Jahrhundert das Gewölbe von KG.09 in einzelnen Abschnitten in Miniertechnik, wie mehrere undeutliche Fugen belegen, die quer über das Gewölbe von KG.09 laufen. Die Art des Gewölbebaus liefert somit einen Hinweis auf ein mindestens aus dem 16. Jahrhundert stammendes, eventuell sogar noch älteres Haus, das über dem Keller stand, allerdings spätestens 1706 abgebrochen wurde (siehe unten), sodass zu seinem Aussehen keine Aussage gemacht werden kann.

### 9.3. AUSBAU ZU EINER GROSSEN KELLERANLAGE IN DER ERSTEN HÄLFTE DES 17. JAHRHUNDERTS

Das auf dem Grundstück stehende Gebäude beherbergte seit 1615 die Salzkammer.<sup>7</sup> Für sie wurde eine ausgedehnte Kellieranlage errichtet, in die der ältere Keller im Westen der Parzelle (KG.09) integriert wurde. Die Westwand von KG.09 wurde dabei um die erwähnten 2,8 m nach Norden verlängert und in der Nordwestecke des Raums mit einem Ziegelbogen verbunden, der einen Kelleraufgang an der neuen Nordwand von KG.09 überspannte, der zwischenzeitlich jedoch vermauert wurde. An der Ostwand von KG.09 wurde im 17. Jahrhundert mehr Mauerwerk aus dem 16. Jahrhundert abgebrochen, um den West/Ost-orientierten Keller KG.08 errichten zu können, dessen Südwand zur besseren Verankerung über die Ecke an die Ostseite von KG.09 gezogen wurde.

Die Südwand des älteren Kellers wurde vollständig abgetragen, um eine neue Kellerröhre (KG.11) mit dem Vorgängerkeller verbinden zu können. Der Neubau reicht bis unter die Hauptstraße und endet erst unter dem gegenüberliegenden Gehsteig, wie ein Deckel für eine Lüftungsröhre belegt, der dort zu sehen ist. Gemeinsam mit der Nord/Süd-orientierten Kellerröhre KG.11 entstanden auch die beiden West/Ost-verlaufenden Keller KG.10 und KG.12-KG.14.

Das Mauerwerk der neuen Kellieranlage besteht weitgehend aus Ziegeln, nur gelegentlich wurden Steine verwendet, die dekorativ im Ziegelmauerwerk versetzt wurden. An der Ostwand von KG.14 endet der Keller nicht an einer gerade verlaufenden Wand, vielmehr wurden die beiden östlichen Raumecken halbrund ausgemauert. Der Bereich liegt unter der Hauptstraße, sodass keine Erklärung dafür angeboten werden kann, die in einem baulichen Zusammenhang – etwa als Substruktion für ein darüberbefindliches Treppenhaus – steht. Die Frage nach der Funktion muss daher offen bleiben. Mangels Einbringöffnung im Gewölbe dieses Raumes muss auch eine Interpretation als Eiskeller verworfen werden.

Die neuen Kellerräume wurden gemeinsam mit den Mauern des Vorgängerkellers in KG.09 mit Ziegeltonnen überspannt, die über den Zugängen zu KG.08, KG.10 und KG.12-KG.14 spätrenaissancezeitliche Stichkappen ausbilden (Abb. 19).

---

<sup>7</sup> Binder 1946, S. 51f.



Abb. 19: KG.11 mit Zugang zu KG.12, spätrenaissancezeitliche Stichkappentonne

Wie oben erwähnt erstellte man das Gewölbe im verlängerten Vorgängerkeller KG.09 in Miniertechnik, um auf ein darüber stehendes älteres Gebäude Rücksicht zu nehmen. Wahrscheinlich fanden allerdings zeitgleich auch größere Umbauten am obertägigen Gebäude selbst statt, die jedoch mangels Erhaltung nicht nachvollzogen werden können. Die große Kelleranlage – zugänglich vom Innenhof – verweist auf eine Nutzung als Salzlager, zumal auch entsprechende runde Transportschächte in den Scheiteln der Tonnen erhalten blieben.

1650 kaufte die Stadt das Gebäude und verlegte die Ratsstuben, die zuvor im Gebäude auf der historischen Parzelle 103 untergebracht waren, in das neuerworbene Haus.<sup>8</sup>

#### 9.4. SANIERUNGSMASSNAHMEN NACH 1683

1683 wurde Zistersdorf von den Osmanen angegriffen und durch Brände teilweise zerstört, die Stadt beklagte 42 Tote.<sup>9</sup> Die Auswirkungen dieses Angriffs lassen sich auch am Baubestand im ehemaligen Souterrainraum (KG.03) ablesen, wo das mittelalterliche Bruchsteinmauerwerk

<sup>8</sup> Schmid 1995.

<sup>9</sup> Streithammer 1970, S. 21ff. und S. 47.

aufgrund seiner Rottönung Hinweise auf einen Brand liefert. Nach dem Brand wurde der Raum saniert und erhielt dabei wahrscheinlich einen neuen Zugang vom Erdgeschoß, der allerdings nicht mehr erhalten ist.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten vergrößerte man auch die Lagerfläche in diesem Bereich geringfügig, indem man einen neuen kleinen Keller südlich des Souterrainraums errichtete (KG.05/06). Seine Wände konnten in zwei Sondagen an den Nordwänden von KG.05 und KG.06 nachgewiesen werden. Dort wurde Mischmauerwerk freigelegt, das in Lehm gebunden wurde. Die Steine wurden mit Ziegeldurchschüssen versetzt – eine Versatzart, die typisch für das 17. Jahrhundert ist.<sup>10</sup> In der westlichen dieser Sondagen – sie liegt in KG.06 – ist an der Westkante des erhaltenen Mauerabschnitts auch der Abbruch der ehemaligen Westwand des Kellers ersichtlich. Die ehemals Nord/Süd-verlaufende Westwand schloss unmittelbar an das erhaltene Mauerstück an der Nordseite von KG.06 an, stand im Bereich des heutigen Versprungs zwischen KG.06 und KG.07 und wurde bei der Erstellung des Gangs KG.07 im 19. Jahrhundert abgebrochen. Eine Angabe zur Position der Südwand des Kellers kann nicht gemacht werden, sie könnte jedoch im Bereich der heutigen Südwand von KG.05 gestanden haben. Auch die Lage der Ostwand des Vorgängerkellers entspricht wahrscheinlich jener der heutigen Ostwand des Kellerraums KG.05. Die Wand wurde zwar später mit Ziegeln verblendet, um das Gewölbe darauf lagern zu können, die Ziegel springen jedoch in den Raum hinein und verweisen damit auf eine dahinter liegende ältere Wand. Die Ziegelvorblendung verläuft entlang der gesamten Ostwand von KG.05 und geht in die anschließende Ostwand von KG.04 über, wo sie auf der Höhe der zweiten Kellerstufe von unten endet. In diesem Bereich zeigte die Ostwand von KG.04 zu Beginn der Untersuchung ein sehr unregelmäßiges Relief, weshalb eine Sondage erstellt wurde. Sie legte stark gestörtes Mischmauerwerk frei,<sup>11</sup> bei dem es sich wahrscheinlich um die Fortsetzung des älteren Mauerwerks von der Ostwand von KG.05 handelt.

Der aufgedeckte Mauerabschnitt von KG.04 liegt zu weit im Norden, um dem Vorgängerkeller im Bereich von KG.05 zugerechnet zu werden. Er könnte daher als Teil der Ostwand eines Kellerzugangs interpretiert werden, der seit dem späten 17. Jahrhundert den neuen Keller (KG.05/06) mit dem spätmittelalterlichen Souterrainraum (KG.03) verbunden hat.

Auffallend ist, dass die östlichen Kellerräume (KG.03-KG.06) bauzeitlich nicht mit der großen Kellieranlage im Westen der Parzelle verbunden waren (KG.08-KG.14). Auch von einem über diesen Kellern stehenden Gebäude blieb nichts erhalten, möglicherweise sanierte man die 1683 zerstörten Gebäude auf der Parzelle zunächst nur notdürftig, weshalb wenige Jahre später ein Neubau angedacht wurde.

<sup>10</sup> Siehe Raumbuch KG.05.N.UP1, KG.06.N.UP1.

<sup>11</sup> Siehe Raumbuch KG.04.O.UP1.

## 9.5. NEUBAU EINES GEBÄUDES AB 1705

Mit Ratsbeschluss vom 22. Oktober 1705 wurde der Neubau des Rathauses beschlossen, die Durchführung legte man in die Hände des Zistersdorfer Maurermeisters Nikolaus Loeb.<sup>12</sup> Fraglich ist, ob man mit dem Neubau bereits im Frühjahr 1706 begonnen hat. In diesem Jahr wurde Zistersdorf von den Kuruzzen angegriffen und teilweise zerstört.<sup>13</sup> Da am Mauerwerk des Erdgeschoßes keine Brandspuren erkennbar sind, dürfte der Neubau erst nach dem Abzug der Kuruzzen gestartet sein.

Loeb übernahm die große Kelleranlage und errichtete ab dem Erdgeschoß einen zweigeschoßigen, sechsachsigen Neubau, der die Fläche der heutigen Räume EG.01-EG.08, EG.16a/b, OG.01-OG.03, OG.05-OG.09, DG.01 umfasste und an seiner Südostecke von einem kleinen Turm bekrönt wurde (2OG.01, 3OG.01). Die Mauern des Gebäudes entstanden dabei aus Ziegeln, wie in zahlreichen Sondagen belegt werden konnte.

Im Erdgeschoß erstellte man im Westen dafür zwei einachsige Räume, die erst im frühen 20. Jahrhundert zusammengelegt wurden (EG.01-west, EG.01-ost). Diese Erkenntnis war durch die bereits vor Beginn der Untersuchung erfolgte Entfernung einer Holzlambris in EG.01 möglich, da dadurch an der unverputzten Südwand die ehemalige Existenz einer Nord/Süd-verlaufenden Wand zwischen dem Fenster und der Tür ersichtlich wurde (0,45-1,05 m östlich des Fensters). Die ehemalige Existenz einer Binnenwand erschließt sich auch am breiteren Abstand zwischen dem Fenster und der Tür an der Südseite von EG.01.

Die Binnenwand zwischen EG.01-ost und dem östlich anschließenden Raum EG.02 wurde in einer Sondage in der Südwestecke von EG.02 überprüft. Zwar verzahnt das Mauerwerk dort seit Adaptierungen an der westlichsten Fensterlaibung der Südwand nicht mehr,<sup>14</sup> allerdings wurde in einer Sondage in der im Geschoß versetzt darüber liegenden Südostecke von OG.01 verzahntes Mauerwerk freigelegt,<sup>15</sup> sodass auch von einer ehemaligen Verzahnung der Mauern im Erdgeschoß auszugehen ist.

Die Nordostecke von EG.01-ost wurde in einer kleinen Sondage in der heutigen Nordostecke von EG.01 überprüft, die verzahntes Mauerwerk freilegte.<sup>16</sup> Somit konnte zumindest für den östlichen der beiden schmalen Räume (EG.01-ost) die Position der Nordwand ermittelt werden. Eine Aussage zur Lage der Nordwand von EG.01-west ist aufgrund der Umbauten aus dem 20. Jahrhundert hingegen nicht mehr möglich. Sie dürfte jedoch im Verlauf der Nordwand von EG.01-ost gestanden haben. EG.01 ist der einzige Erdgeschoßraum in dem zumindest an der

<sup>12</sup> Schmid 1995.

<sup>13</sup> Streithammer 1970, S. 25ff, S. 47 und S. 62f.

<sup>14</sup> Siehe Raumbuch EG.02.SW.UP2.

<sup>15</sup> Siehe Raumbuch OG.01.SO.UP2.

<sup>16</sup> Siehe Raumbuch EG.01.NO.UP1.

West- und Südwand noch historischer Putzbestand erhalten ist. An der Westwand wurde als unterste Putzlage ein hellgrauer, sandiger, feinkörniger Kalkmörtel aufgetragen, über dem ein dünner Feinputz und zwei weiße Tünchen zu sehen sind. Darüber liegen erneut zwei Tünchen in weiß/blau, ehe eine jüngere Putzlage folgt (siehe unten).

Um die Binnenstruktur des Gebäudes weiter zu überprüfen, entstand auch eine Sondage in der Nordostecke des östlich anschließenden Raums EG.02. Sie legte jedoch eine Störung frei, die von der Seite der Durchfahrt (EG.08) im 20. Jahrhundert erfolgte.<sup>17</sup> Die dort eingebrachten rezenten Ziegeln beschädigten allerdings eine ehemals verzahnte Raumecke in EG.02, da die Ziegel an der Ostwand im gleichen Mörtel wie jene an der Nordwand versetzt sind.

Befunde im Ober- und speziell im Dachgeschoß belegen, dass auch die Fläche der heutigen Durchfahrt EG.08 noch aus dem 18. Jahrhundert stammt. Die Frage, ob es sich bereits damals um eine Durchfahrt gehandelt hat oder ob in diesem Bereich eventuell Räume bestanden, kann nicht exakt beantwortet werden, wobei eine Interpretation als Durchfahrt wahrscheinlicher ist.

Keine exakte Auskunft kann zu einer möglichen barocken Binnenstruktur im nordwestlichen Bereich des Erdgeschoßes (EG.03/04) erteilt werden. Möglicherweise setzte sich die Binnenwand zwischen EG.01-west und EG.01-ost auch in EG.03/04 fort. Darauf könnte ein vermauertes Fenster an der Nordwand von EG.04 verweisen, das einen größeren Abstand zu einem Durchgang zwischen EG.04 und dem in einem Anbau aus dem 20. Jahrhundert liegenden Raum EG.17 zeigt. Da der Durchgang anstelle eines Fensters oder eines älteren Durchgangs entstanden sein könnte, wurde eine kleine Sondage an seiner Westseite erstellt. Sie legte zwar keinen Hinweis auf ein älteres Fenster frei, belegte jedoch, dass die barocke Nordfassade im 20. Jahrhundert an ihrer Nordseite im Zuge der Errichtung des westlichen Hoftrakts verblendet wurde (siehe unten).

Ein Hinweis auf eine barocke Binnenstruktur wurde auch im östlich anschließenden Raum EG.05 nicht aufgefunden. Dort wurden zwei Sondagen in der Nordwestecke von EG.05 erstellt, wobei in der oberen der beiden Sondagen an der Nordwand durchlaufendes Ziegelmauerwerk freigelegt wurde, bei dem es sich erneut um die ehemalige Nordwand des barocken Gebäudes handelt. Gegen diese Wand wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts ein Ziegelbogen gestellt, der die Treppe in das Obergeschoß unterstützt (siehe unten).<sup>18</sup> Die untere Sondage erbrachte hingegen kein Ergebnis, da nur stark gestörtes Ziegelmauerwerk freigelegt wurde.<sup>19</sup>

Zwar konnten somit Umbauten im Bereich unter der Treppe nachgewiesen werden, die barocke Vorgängertreppe in das Obergeschoß lag wahrscheinlich trotzdem an gleicher Stelle wie heute und wurde im späten 19. Jahrhundert im Obergeschoß lediglich adaptiert (siehe unten). Im frühen

<sup>17</sup> Siehe Raumbuch EG.02.NO.UP1.

<sup>18</sup> Siehe Raumbuch EG.05.NW.UP2.

<sup>19</sup> Siehe Raumbuch EG.05.NW.UP1.

18. Jahrhundert erstellte man die Treppe wahrscheinlich über L-förmigem Grundriss mit einem Wendepodest (EG.06, OG.07b) und wahrscheinlich einem offenen Treppenschacht. Im Obergeschoß mündete sie in einem Vorraum (OG.07a). Von ihm gelangte man in die gleichzeitig errichteten großen Säle OG.01 und OG.02 bzw. durch OG.02 gehend auch in den östlichsten Saal OG.03.

Die drei großen Obergeschoßsäle konnten auch durch kleinere Sondagen in einigen Raumecken nachgewiesen werden (OG.01/05/06, OG.02, OG.03). Vorausschickend sei erwähnt, dass vor der Erstellung der bauhistorischen Sondagen kleine Sondagen angelegt wurden, um den Verputzaufbau auch im Obergeschoß zu überprüfen. Dabei wurde in keinem Raum Putzbestand freigelegt, der nicht aus dem 20. Jahrhundert stammt.

Wie bereits erwähnt legte eine Sondage in der Südostecke von OG.01 verzahntes Ziegelmauerwerk frei.<sup>20</sup> Zwar ist somit die West/Ost-Erstreckung von OG.01 belegt, die Frage nach der Länge des Raums kann jedoch mangels Erhaltung einer älteren Binnenstruktur nicht beantwortet werden. Möglicherweise reichte der große Saal bauzeitlich über die gesamte Haustiefe und wurde dort durch zwei weitere Fenster belichtet, die jedoch nicht in der Achse der straßenseitigen Fenster liegen, sodass sie auch erst später erstellt oder zumindest verschoben wurden.

Östlich des postulierten haustiefen Saals OG.01 lag ein fast quadratischer Saal (OG.02), in dessen Nordostecke eine Sondage an der Ostwand Ziegelmauerwerk freilegte, das abgebrochen wurde, um die Nordwand daran vorbeiführen zu können.<sup>21</sup> Die Sondage dokumentierte demnach einen Umbau, der wohl in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts stattgefunden hat und in Zusammenhang mit der Neueindeckung nach dem Stadtbrand von 1808 steht (siehe unten), bestätigte jedoch den barocken Baubestand an der Ostseite des Raums.

Im östlich anschließenden Raum OG.03 befinden sich jeweils im südlichen Drittel der West- und der Ostwand kleine Mauervorsprünge, wobei die südlichen Wandteile beidseits stärker als die nördlichen sind, da auf ihnen ein kleiner quadratischer Turm steht, der heute noch am Dachboden bzw. darüber zu sehen ist und im 19. Jahrhundert nur aufgezonzt wurde, wie unten noch gezeigt wird. Eine Sondage am Übergang zwischen dem dickeren südlichen und dem dünneren nördlichen Wandstück an der Westseite von OG.03 zeigte, dass zunächst die dickeren Mauerzungen erstellt wurden, ehe man – im gleichen Mörtel – die dünnere Raumwand anstellte.<sup>22</sup> Diese ungewöhnliche Vorgehensweise ist wahrscheinlich auf bautechnische Gründe zurückzuführen.

Eine weitere Sondage in der Nordostecke von OG.03 legte durchlaufendes Ziegelmauerwerk an der Ostwand frei, während die Nordwand in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts eingestellt

---

<sup>20</sup> Siehe Raumbuch OG.01.SO.UP2.

<sup>21</sup> Siehe Raumbuch OG.02.NO.UP2.

<sup>22</sup> Siehe Raumbuch OG.03.W.U.P1.

wurde (siehe unten).<sup>23</sup> Wieder waren die Ziegel an der Ostwand mit dem gleichen Mörtel wie in der Sondage an der Westwand von OG.03 gebunden. Bei aller Vorsicht wäre es somit möglich, dass auch der östlichste Saal OG.03 bauzeitlich die gesamte Haustiefe umfasste.

Zuletzt legte eine Sondage in der Südwestecke von OG.04 an der Westwand die Fassadenwand des Gebäudes frei, die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts teilweise verblendet wurde, um die Decke darauf lagern zu können.<sup>24</sup>

Über der Südostecke des Hauses errichtete man bereits im frühen 18. Jahrhundert einen kleinen quadratischer Turm (2OG.01), der am Dachboden noch erhalten ist. Sein oberstes Geschoß ist mit Schallfenstern und Zwiebelhelm auf einer als Kopie erhaltenen Zeichnung, datiert mit 1709, dargestellt (siehe Abb. 3). Die am Dachboden einsehbaren Ziegelwände zeigen dort noch eine mit Feldern gegliederte Fassade mit Verputzfragmenten, die beide allerdings stark beschädigt sind. Die nur am Dachboden einsehbare Fassade stammt allerdings nicht mehr aus dem frühen, sondern aus dem späteren 18. Jahrhundert und verweist somit auf eine Neufassadierung des Turms in dieser Zeit (siehe unten).

Auf der Höhe von 2OG.01/3OG.01 und noch innerhalb des Dachbodens sind die abgemauerten Schallfenster zu sehen, die ehemals den Dachstuhl überragten. Der Turm war demnach im Barock niedriger und wurde erst nach dem Brand von 1808 aufgezont, wobei möglicherweise der barocke Glockenstuhl gehoben und wiederverwendet wurde (siehe unten). Eine genaue Angabe kann jedoch nur über eine dendrochronologische Untersuchung erfolgen.

Resümierend entstand ab 1705 ein zweigeschoßiges Rathaus, dessen Südostecke durch einen kleinen Turm bekrönt wurde. Das Erdgeschoß wurde ab 1711 für ein Gasthaus verpachtet (siehe Abb. 1), das straßenseitig drei Räume (EG.01-west, EG.01-ost und EG.02) besaß, während hofseitig entweder zwei kleine Räume lagen (Bereich von EG.03/04) oder ein großer quergelagerter Raum bestand. Östlich davon errichtete man das Treppenhaus (EG.06, OG.07b) in das Obergeschoß, das über einen Gang (EG.07) mit einer Durchfahrt (EG.08) verbunden war. Im Obergeschoß lagen die Räumlichkeiten des Rathauses. Die Treppe mündete im Obergeschoß in einem Vorraum (OG.07a), von dem zwei der drei großen Säle direkt zu erreichen waren (OG.01/05/6, OG.02), der östlichste Saal hingegen nur über seinen westlichen Nachbarn (OG.03).

Nikolaus Loeb errichtete das Gebäude zwar teilweise über den älteren Kellern, aber im Grundriss vollkommen losgelöst von ihnen – ein äußerst ungewöhnlicher Akt, der belegt, dass die Kellerräume im Westen der Parzelle 1683 keinen Schaden genommen haben und als dringend benötigte Kühlräume für die Gastwirtschaft weiter herangezogen werden konnten.

<sup>23</sup> Siehe Raumbuch OG.03.NO.UP2.

<sup>24</sup> Siehe Raumbuch OG.04.SW.UP2.

Der Franziszeische Kataster von 1821 zeigt das barocke Gebäude mit einem L-förmigen Grundriss (siehe Abb. 4). Demnach bestand im Bereich von EG.17/18 ein Anbau, der möglicherweise den an der Nordwand von KG.09 befindlichen Kelleraufgang vor der Witterung schützte und aus der Erbauungszeit stammen könnte. Im Osten war die Parzelle hingegen noch im frühen 19. Jahrhundert unverbaut (EG.09-EG.14, EG.25-EG.29), sodass die beiden kleinen Keller (KG.03, KG.05/06) mit der sie verbindenden Treppe (KG.04) wahrscheinlich nur über einen kellerhalsähnlichen Abgang zu erreichen waren.

## 9.6. ADAPTIERUNGEN IN DER ZWEITEN HÄLFTE DES 18. JAHRHUNDERTS

In der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts fanden kleinere Adaptierungsarbeiten statt, die mit wenigen Ausnahmen nicht nachvollzogen werden können. Aber an der Nordwand des Obergeschoßsaals OG.02 blieb eine barocke Tür erhalten, die im 20. Jahrhundert nur überarbeitet wurde (Abb. 20). Am Dachboden findet sich ein Beleg, dass man in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts zumindest den kleinen Turm neu fassadierte. Die durch Felder gegliederte Fassade ist stark fragmentiert nur mehr innerhalb des Dachbodens erhalten (Abb. 21). Auch die Figur einer Justitia, die in einer Fassadennische zwischen den beiden Fenstern von OG.01 steht, stammt noch aus dem Barock.<sup>25</sup>



Abb. 20: OG.02, Nordwand mit Tür aus der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts

## 9.7. ADAPTIERUNGEN NACH DEM STADTBRAND VON 1808

Am 15. August 1808 zerstörte ein Stadtbrand 128 Häuser und 300 Scheunen, 14 Menschen kamen ums Leben. Die Stadt erholte sich hiervon nur schwer, unter anderem auch deshalb, weil die Franzosen 1809 Zistersdorf besetzten.<sup>26</sup> Bei dem Brand von 1808 brannte offenbar auch das Dach des Rathauses ab. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurde nicht nur ein neuer als Sparrendach mit doppelt stehendem Stuhl errichteter Dachstuhl (DG.01) aufgesetzt, sondern auch der Turm um rund 4 m erhöht (4OG.01). Der Turm erhielt eine neue Turmuhr, die der bürgerliche

<sup>25</sup> Dehio-Handbuch, Die Kunstdenkmäler Österreichs, Niederösterreich nördlich der Donau, Wien 1990, S. 1330.

<sup>26</sup> Streithammer 1970, S. 50f.

Uhrmachermeister Franz Konrad fertigte. Er setzte zusätzlich ein Ziffernblatt auf der Seite zur Vorstadt ein, das offenbar vorher nicht bestanden hat. Für die Turmspitze erstellte der Schlossermeister Matthias Kunst kostenlos einen Doppeladler. Im Turm selbst hing eine Glocke, die bei Brandgefahr geläutet werden musste<sup>27</sup> und offenbar vom Vorgängerbau übernommen wurde. Sie soll 1770 vom Glockengießer Gauß in Wien gegossen worden sein, wurde zu einem unbekanntem Zeitpunkt auf die Friedhofskapelle transferiert und 1940 eingeschmolzen.<sup>28</sup>

Die genannten Umbauten können auch am Baubefund nachvollzogen werden. Durch die Erstellung des neuen Dachstuhls (DG.01) gelangte die aus der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts stammende Turmfassade

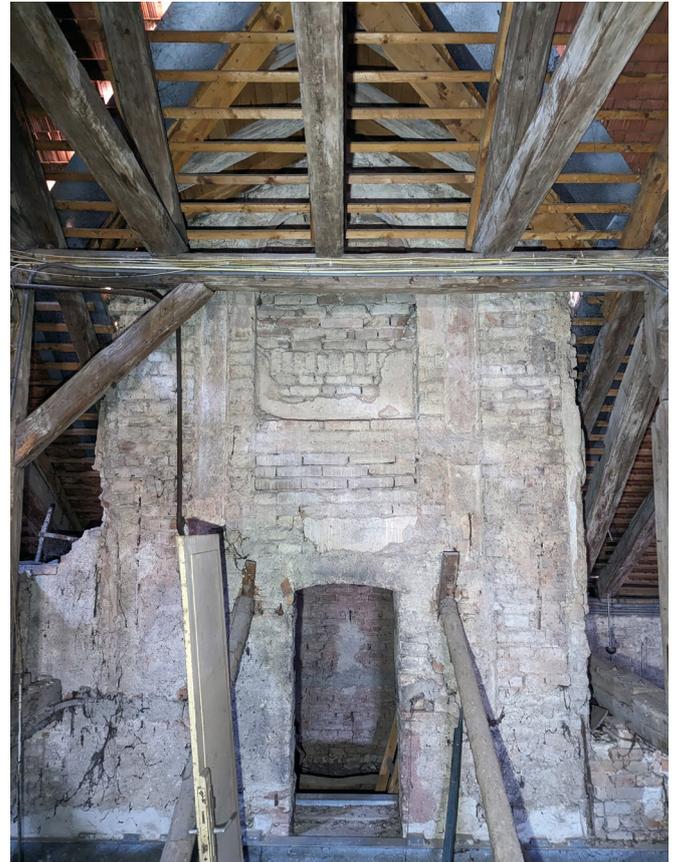


Abb. 21: Nordfassade des Turms aus der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts

in das Innere des Dachbodens, sodass die barocken Schallfenster vermauert werden konnten. Im Turminnen selbst ist auch die 1808 durchgeführte Aufstockung des Turms zu erkennen (4OG.01).

Ab etwa 1820 kam es zu einem wirtschaftlichen Aufschwung der Stadt, sodass auch die Zahl der Häuser zwischen 1812 und 1834 von 239 auf 290 anstieg.<sup>29</sup> Der Aufschwung verstärkte sich durch die Errichtung einer Eisenbahnstrecke im Jahr 1839, die eine Haltestelle im nahegelegenen Dürnkrot erhielt. Trotzdem kam es zu keiner Industrialisierung in Zistersdorf, die Stadt blieb Landwirtschafts- und Gewerbestadt.<sup>30</sup> Die Stadt ist auf einer biedermeierlichen Ansicht zu sehen (siehe Abb. 5).

## 9.8. AUSBAU IN DER ÖSTLICHEN HÄLFTE DER PARZELLE IN DER ZWEITEN HÄLFTE DES 19. JAHRHUNDERTS

1859 wurde in Zistersdorf eine der ersten Sparkassen Niederösterreichs errichtet, wodurch die Bedeutung der Stadt als regionaler Handelsplatz gestärkt wurde. Die Räumlichkeiten der Sparkasse wurden ebenfalls im Rathaus untergebracht.<sup>31</sup> Dieser erhöhte Platzaufwand führte

<sup>27</sup> Schmid 1995.

<sup>28</sup> Binder 1966, S. 116f.

<sup>29</sup> Streithammer 1970, S. 84.

<sup>30</sup> Streithammer 1970, S. 88f.

<sup>31</sup> Streithammer 1970, S. 90; Binder 1946, S. 51f.

zu einem Ausbau des Gebäudes, bei dem das barocke Gebäude in beiden Geschossen nach Osten verlängert wurde. In der Literatur kann dieser Ausbau nicht nachvollzogen werden, die Baubefunde im Obergeschoß und im Dachgeschoß liefern jedoch gemeinsam mit der Darstellung des Alten Rathauses auf dem Franziszeischen Kataster (siehe Abb. 4) einen deutlichen Hinweis. Eine Überprüfung dieser Bauphase wäre durch die dendrochronologische Untersuchung der Decke über OG.04 bzw. des Dachstuhls (DG.02) möglich.

Im Erdgeschoß konnte die Binnenstruktur im Bereich von EG.09-EG.14 aufgrund der Nutzung als Büro nicht untersucht werden. Die Nordwand von EG.09/10 könnte jedoch ebenso wie die Südwand von EG.12 im 19. Jahrhundert entstanden sein. Die übrigen Wände dürften aus dem 20. Jahrhundert stammen.

Im darüber liegenden neuerrichteten Obergeschoß erstellte man in dieser Phase einen großen Saal (OG.04), dessen Decke als flache Mulde mit einem Stuckspiegel ausgeführt wurde (Abb. 22). Wie bereits erwähnt lagert die Decke an der Westseite des Raums auf einer dünnen Vorblendung, die in einer kleinen Sondage in der Südwestecke des Raums nachgewiesen wurde. Eine weitere Sondage in der Nordostecke von OG.04 legte verzahntes Ziegelmauerwerk frei und belegte die bauzeitliche Entstehung der Abschrägung in dieser Ecke.<sup>32</sup>



Abb. 22: OG.04, Blick nach Südwesten, zweite Hälfte 19. Jahrhundert

<sup>32</sup> Siehe Raumbuch OG.04.NO.UP3.

Im Zuge der Erweiterung des Gebäudes nach Osten fanden auch Umbauten am barocken Gebäude statt. So wurde der Nordteil des Saales OG.03 aufgegeben, um einen neuen Treppenlauf errichten zu können, über den der neuerstellte Saal OG.04 direkt zu erreichen ist (OG.07b-ost). In der dafür neu erstellten Nordwand von OG.03 entstand ein Fenster, das heute noch entsprechende Beschläge zeigt. Der barocke Treppenlauf im Westen (OG.07b) wurde saniert und statisch abgesichert, wie eine bereits erwähnte Sondage in der Nordwestecke von EG.05 belegte (siehe unten).

An die Nordfassade des barocken Gebäudeteils fügte man zudem einen zweigeschoßigen WC-Anbau an (EG.05b/c, EG.16c, OG.11a/b). Im seinem Erdgeschoß fanden zu große Umbauten statt, um das bauzeitliche Aussehen rekonstruieren zu können. Im Obergeschoß blieben aber an der Westwand von OG.11a bzw. an der Ostwand von OG.11b noch hohe Türlaibungen erhalten, die auf ehemalige Türen mit Oberlichten verweisen. Die beiden Türen führten offenbar auf Pawlatschengänge, die den WC-Anbau mit dem Kernbau verbanden. Entsprechende hohe Türlaibungen blieben auch an der Südseite von OG.10b und OG.12d erhalten.

Im Keller entstand wahrscheinlich damals der kleine Kellerraum KG.15 im Südosten der großen Kelleranlage und ein Gang, der erstmals den westlichen und den östlichen Keller verbunden hat (KG.07). Der Kelleraufgang KG.01 stammt hingegen erst aus der nächsten Phase (siehe unten). Zuletzt erbaute man über dem Anbau (EG.09-EG.14, OG.04) einen neuen Dachstuhl (DG.02), der als Pfettendach mit Hängesäulen und rofenparallelen Streben errichtet wurde und sich von jenem über dem älteren, westlichen Gebäudeteil (DG.01) unterscheidet. Nach der Errichtung des Daches erhielt das Gebäude eine Fassade am Übergang vom frühen zum strengen Historismus, die zwar nur mehr an der Südseite des Hauses erhalten ist, allerdings von herausragender skulpturaler Qualität in den Ornamentbereichen ist (siehe Titelbild). Der Turm wurde mit zwei Skulpturen flankiert. Vermutlich um 1885 entstand eine Ölbild, das Zistersdorf zeigt (siehe Abb. 6).

## 9.9. ERRICHTUNG EINES ANBAUS IM SPÄTEN 19. JAHRHUNDERT

Bereits kurze Zeit nach dem großen Ausbau entstand ein weiterer kleiner Anbau (EG.25-EG.28 und OG.13). Im Zuge seiner Errichtung erstellte man auch den Kellerabgang neu (EG.25, KG.01/02), wofür das Fundament des kurze Zeit vorher errichteten Ausbaus an der Südwand von EG.25 freigelegt wurde. Im Inneren dürfte im Erdgeschoß die Südwand von EG.28a aus dieser Phase stammen. Auf ihr ruhen die Preußischen Kappen, die EG.28a/b und EG.27 überspannen. Bis in das späte 20. Jahrhundert setzte sich die Decke von EG.27 auch in EG.26 fort.

Im Obergeschoß erstellte man einen weiteren großen Saal (OG.13). Um dessen zeitliches Verhältnis mit dem kurze Zeit vorher erstellten Saal OG.04 zu überprüfen entstand eine Sondage in der Südostecke von OG.13. Sie legte überraschend verzahntes Ziegelmauerwerk frei und widerspricht somit dem Baubefund am Kellerabgang und einem Befund am Dachboden, wo sich das Pultdach mit Pfetten und schräg gestellten Säulen (DG.04) über OG.13 gegen den geringfügig älteren

Dachstuhl von DG.02 lehnt. Der Widerspruch im Obergeschoß kann nur so erklärt werden, dass man die Nordfassade von OG.04 bei der Errichtung des Anbaus verblendete, um Setzungsrisse in der Raumecke zu vermeiden.<sup>33</sup>

Von der Rückfront des Gebäudes gibt es keine Aufnahmen, aus der Zeit um 1890-1900 stammen allerdings mehrere Aufnahmen, die die Hauptstraße mit dem Alten Rathaus zeigen (siehe Abb. 7-9). Das Alte Rathaus ist auf ihnen noch ohne den Zugang an der Südwand von EG.01 zu sehen. Ein Schild, das an der Fassade zwischen EG.01 und OG.01 angebracht ist, verweist jedoch auf die Gastwirtschaft.

## 9.10. ADAPTIERUNGEN IN DER ERSTEN HÄLFTE DES 20. JAHRHUNDERTS

1906 errichtete man ein neues Rathaus schräg gegenüber auf der anderen Straßenseite, sodass das Alte Rathaus seine Funktion verlor.<sup>34</sup> Das Gasthaus blieb jedoch im alten Gebäude bestehen. Eine Ansichtskarte, die um 1900 aufgenommen wurde (siehe Abb. 9), belegt, dass der Zugang an der Südwand von EG.01 erst kurze Zeit später entstanden ist. Gleichzeitig mit dem Durchbruch des Fensterparapets wurde auch die barocke Binnenwand abgebrochen und EG.01-ost mit EG.01-west vereint, wie an der unverputzten Südwand von EG.01 deutlich erkennbar ist.

Im umfangreichen Bauakt der Gemeinde blieben viele Aktstücke zu kleineren Umbauten und Sanierungsmaßnahmen am Gebäude erhalten. Im Folgenden wurden die für die Baugeschichte wichtigsten Informationen zusammengestellt.

Aus dem Jahr 1902 stammt ein Aktenkonvolut über die Entstehung eines Anbaus (EG.29), der als Unterkunft für das Eichamt dienen sollte. Bemerkenswert ist, dass bereits damals das östlichste Fenster an der Nordwand als Blindfenster ausgeführt war und demnach nicht nachträglich vermauert wurde.

1905 wurde die Einfahrt (EG.08) mit Holzstöckln gepflastert, die jedoch bereits 1911 und 1912 so schadhaft waren, dass sie teilweise mit Klinkerziegeln erneuert werden mussten.

Mit Beschluss vom 1. März 1912 wurde die Neuausmalung des Gastzimmers genehmigt. Diese Sanierungsphase blieb an der Westwand von EG.01 unter der abgenommenen Holzlambris erhalten und konnte somit auch befundet werden. Der neue Grobputz bestand aus einem hellgrauen, sandigen, eher mittelkörnigen Kalkputz über dem ein Feinputz aufgetragen wurde, auf dem eine Tünche mit Walzenmuster aufgebracht wurde (Abb. 23). 1912 wurden auch die hölzernen Fensterläden bzw. Fensterjalousien saniert und frisch gestrichen.

<sup>33</sup> Siehe Raumbuch OG.13.SO.UP1.

<sup>34</sup> Binder 1946, S. 52.



Abb. 23: EG.01, Westwand mit Walzenmuster unter der abgenommenen Holzlambris

Zwei Fotografien zeigen die Südfassade des Alten Rathauses in der Zeit um 1930 (siehe Abb. 10, 11).

Zu einem unbekanntem Zeitpunkt wurde ein neuer Kelleraufgang erstellt (KG.09b) und die Ostwand von KG.12 errichtet bzw. der Gurtbogen an der O-Seite von KG.13 unterstellt.

### 9.11. ADAPTIERUNGEN UND EIN NEUBAU IN DER ZWEITEN HÄLFTE DES 20. JAHRHUNDERTS

Aus dem Jahr 1958 stammt ein umfangreicher Akt über den Neubau eines Gebäudes im westlichen Hofbereich (KG.16-KG.24, EG.17-EG.24, OG.14-OG.21 und DG.03). Das Gebäude entstand anstelle eines älteren Hauses, von dem im Bauakt ein Bestandsplan aus dem Jahr 1952 erhalten ist und das wahrscheinlich im späten 19. Jahrhundert errichtet wurde (siehe Abb. 12). Im Bauakt blieben auch drei Fotografien erhalten, die das im Zweiten Weltkrieg zu zwei Drittel zerstörte Gebäude zeigen (siehe Abb. 13a-c), ehe es abgebrochen wurde.

Mehrere Sondagen im Inneren des Neubaus aus den 1950er Jahren belegten, dass von diesem älteren Gebäude nichts übernommen wurde. Eine Sondage im Durchgangsbereich zwischen EG.04 und EG.17 deckte zudem auf, dass die barocke Fassade in den 1950er Jahren verblendet wurde, da sie eine vertikale Fuge freilegte, die das rezente Ziegelmauerwerk im Norden vom barocken

Ziegelmauerwerk im Süden trennte.<sup>35</sup> Zwei weitere Sondagen in der Südwest- und Südostecke von EG.17 legten jeweils verzahntes rezentes Ziegelmauerwerk frei.<sup>36</sup> Auch eine Sondage in der Nordostecke von EG.19 legte verzahntes Ziegelmauerwerk frei.<sup>37</sup> Der Neubau ist auch durch einen Plan im Bauakt dokumentiert (siehe Abb. 14).

Ein im Mai 1960 aufgenommenes Foto zeigt einen Ausschnitt der Erdgeschoßfassade noch mit Kastenfenstern (siehe Abb. 15). Ein Jahr später, 1961, wurden die sieben Erdgeschoßfenster erneuert und die Laibungen dabei neuerstellt. Aus dieser Zeit stammt demnach die in einer Sondage freigelegte Ausbesserung an der westlichsten Fensterlaibung von EG.02.<sup>38</sup> Der gleiche Kostenvoranschlag benennt auch die Neuperputzung der gesamten Straßenfassade im Erdgeschoßbereich mit Kalkzementmörtel.

Mit Bescheid aus dem Jahr 1967 wurde die Dippelbaumdecke über EG.09-EG.14 durch eine neue Decke aus Stahlbeton ersetzt. Zwei Jahre später, 1969, wurde der aus dem 19. Jahrhundert stammende WC-Turm an der Nordfassade des Straßentrakts beidseits erweitert (EG.15, EG.16, OG.10, OG.12; siehe Abb. 16). 1974 musste auch die Decke über OG.03 durch eine Stahlbetonrippendecke ersetzt werden. 1982 ersuchte die Gemeinde Zistersdorf erneut um einen Kostenvoranschlag für neue Fenster an der straßenseitigen Fassade. 1987 wurde eine statische Berechnung für den Turm beauftragt, da sich dieser an seiner Nordseite gesenkt hatte – 1988 erfolgten die Sicherungsmaßnahmen, die auch planlich dokumentiert sind.

Um diese Zeit dürften auch die Kehlheimerplatten in OG.07a neu verlegt worden sein, wobei die Fugen mit zementhaltigem Mörtel gebunden wurden. Zwei Bodensondagen belegen, dass sie sich nicht in OG.05 oder OG.02 fortsetzen. 1993 erfolgte eine erneute Fassadensanierung, die im Denkmalakt des Bundesdenkmalamtes dokumentiert ist.

---

35 Siehe Raumbuch EG.17.S.UP1.

36 Siehe Raumbuch EG.17.SW.UP2, EG.17.SO.UP3.

37 Siehe Raumbuch EG.19.NO.UP1.

38 Siehe Raumbuch EG.02.SW.UP2.

## 10. HINWEISE ZU KRITISCHEM ERHALTUNGSZUSTAND

Die ausgedehnte Kelleranlage wird derzeit weder genutzt noch belüftet, weshalb die Wände und die Gewölbe feucht sind. An der Holzterasse von KG.09b wurde Hausschwamm festgestellt.

Im Erd- und Obergeschoß des Straßentrakts befinden sich die Räume entsprechend ihrer Nutzung in unterschiedlich gutem Zustand, während die nicht genutzten Erdgeschoßräume westlich der Einfahrt teilweise einen Baustellenstatus aufweisen, sind die Obergeschoßräume in gutem Zustand. Die Erdgeschoßräume östlich der Einfahrt sind frisch saniert.

Das in den 1950er Jahren erstellte Wohnhaus entlang der westlichen Parzellengrenze zeigt in fast allen Räumen Schimmelspuren am Verputz.

## 11. BAUHISTORISCHE BEWERTUNG VON VERÄNDERUNGSABSICHTEN

Den Verfassern liegt derzeit keine Planung vor.

## 12. ANHÄNGE

### 12.1. BAUALTERSPLÄNE

#### 2225 Zistersdorf, Hauptstraße 35, Altes Rathaus

##### Baualtersplan Kellergeschoß

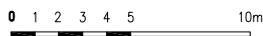
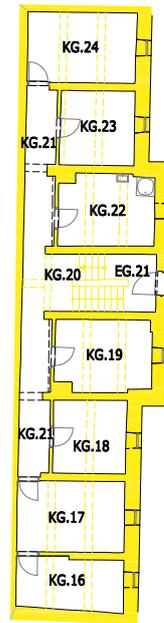
Plangrundlage: Vermessung EKG Baukultur, Ziviltechniker GmbH.

Wissenschaftliche Bearbeitung: Denkmalforscher, Doris Schön

Grafik: Beate Lehmann, November 2023

##### Legende

- 14. Jh.
- 1. H. 15. Jh.
- 2. H. 16. Jh.
- 1. H. 17. Jh.
- nach 1683
- 2. H. 19. Jh.
- Sp. 19. Jh.
- 1. H. 20. Jh.
- 2. H. 20. Jh.
- nicht datierbar



## 2225 Zistersdorf, Hauptstraße 35, Altes Rathaus

### Baualtersplan Erdgeschoß

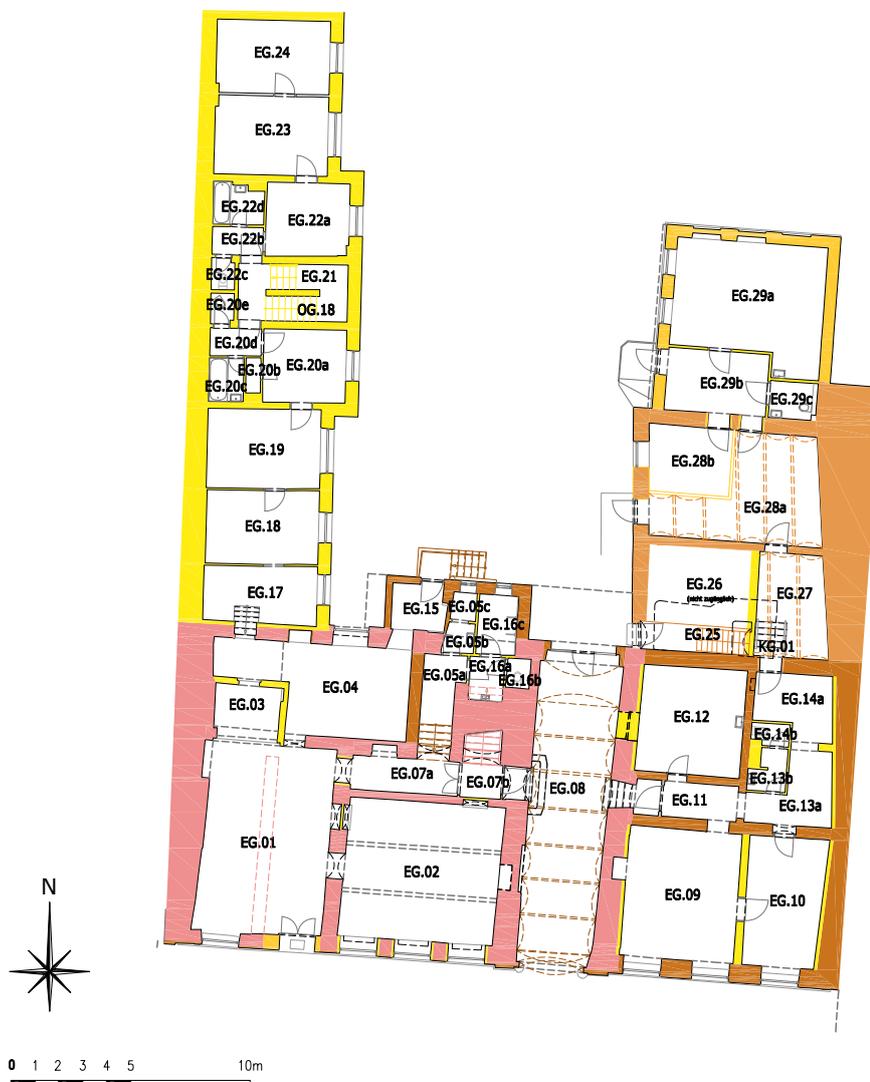
Plangrundlage: Vermessung EKG Baukultur, Ziviltechniker GmbH.

Wissenschaftliche Bearbeitung: Denkmalforscher, Doris Schön

Grafik: Beate Lehmann, November 2023

#### Legende

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#f08080; border:1px solid black;"></span> ab 1705       | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ffcc00; border:1px solid black;"></span> 1. H. 20. Jh. | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#cccccc; border:1px solid black;"></span> nicht datierbar |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#8b4513; border:1px solid black;"></span> 2. H. 19. Jh. | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ffff00; border:1px solid black;"></span> 2. H. 20. Jh. |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#e67e22; border:1px solid black;"></span> Sp. 19. Jh.   |  |  |



## 2225 Zistersdorf, Hauptstraße 35, Altes Rathaus

### Baualtersplan Obergeschoß

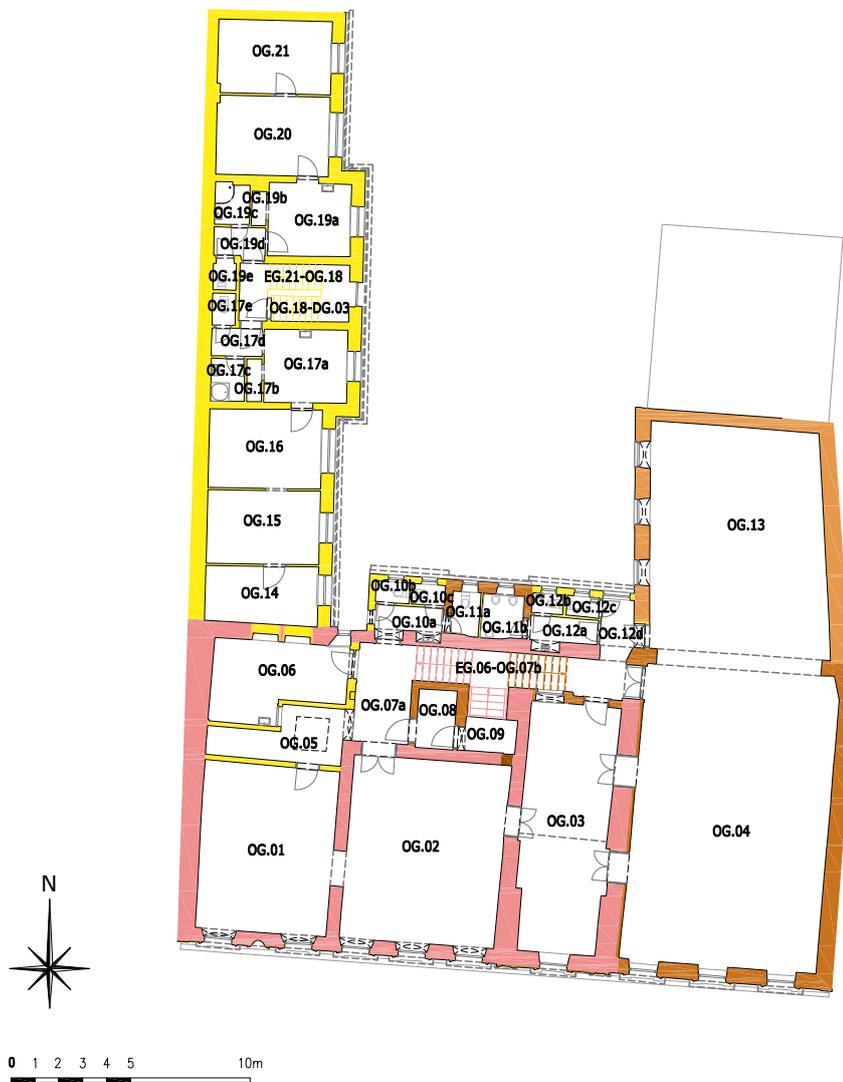
Plangrundlage: Vermessung EKG Baukultur, Ziviltechniker GmbH.

Wissenschaftliche Bearbeitung: Denkmalforscher, Doris Schön

Grafik: Beate Lehmann, November 2023

#### Legende

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #f08080; border: 1px solid black;"></span> ab 1705       | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #ffcc00; border: 1px solid black;"></span> 1. H. 20. Jh. | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black;"></span> nicht datierbar |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #804020; border: 1px solid black;"></span> nach 1808     | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black;"></span> 2. H. 20. Jh. |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #c06030; border: 1px solid black;"></span> 2. H. 19. Jh. |  |  |



## 2225 Zistersdorf, Hauptstraße 35, Altes Rathaus

### Baualtersplan Dachgeschoß

Plangrundlage: Vermessung EKG Baukultur, Ziviltechniker GmbH.

Wissenschaftliche Bearbeitung: Denkmalforscher, Doris Schön

Grafik: Beate Lehmann, November 2023

#### Legende

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f08080; border: 1px solid black;"></span> ab 1705       | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e69a00; border: 1px solid black;"></span> Sp. 19. Jh.   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #a9a9a9; border: 1px solid black;"></span> nicht datierbar |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8b4513; border: 1px solid black;"></span> nach 1808     | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black;"></span> 2. H. 20. Jh. |   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #c08040; border: 1px solid black;"></span> 2. H. 19. Jh. |   |   |



12.2. UNVERÄNDERTE BESTANDSPLÄNE

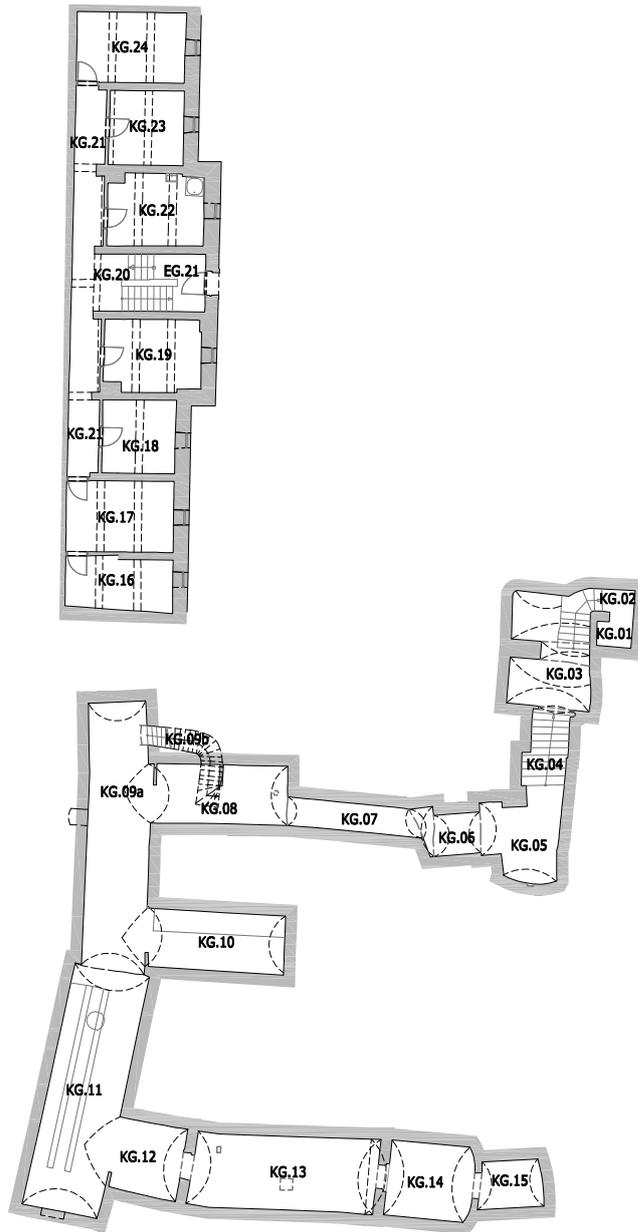
2225 Zistersdorf, Hauptstraße 35, Altes Rathaus

Bestandsplan Kellergeschoß

Plangrundlage: Vermessung EKG Baukultur, Ziviltechniker GmbH.

Wissenschaftliche Bearbeitung: Denkmalforscher, Doris Schön

Grafik: Beate Lehmann, November 2023



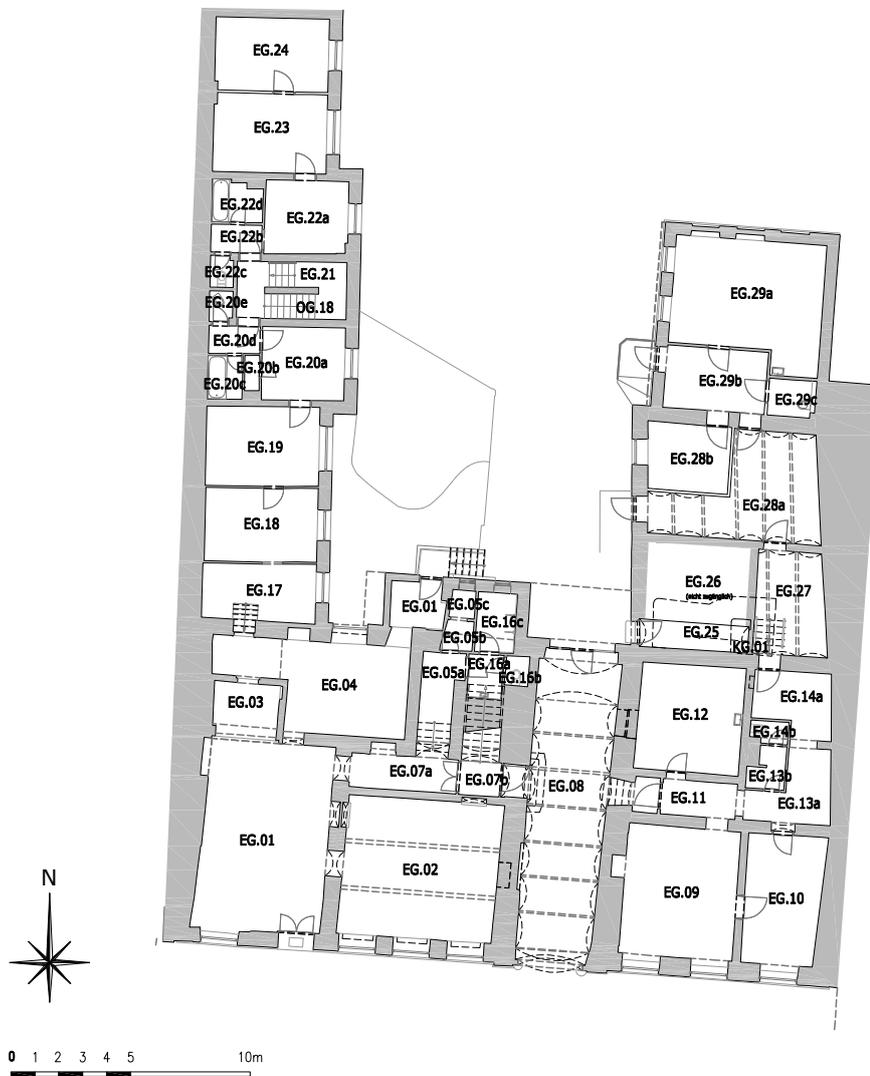
## 2225 Zistersdorf, Hauptstraße 35, Altes Rathaus

### Bestandsplan Erdgeschoß

Plangrundlage: Vermessung EKG Baukultur, Ziviltechniker GmbH.

Wissenschaftliche Bearbeitung: Denkmalforscher, Doris Schön

Grafik: Beate Lehmann, November 2023



## 2225 Zistersdorf, Hauptstraße 35, Altes Rathaus

### Bestandsplan Obergeschoß

Plangrundlage: Vermessung EKG Baukultur, Ziviltechniker GmbH.

Wissenschaftliche Bearbeitung: Denkmalforscher, Doris Schön

Grafik: Beate Lehmann, November 2023



## 2225 Zistersdorf, Hauptstraße 35, Altes Rathaus

### Bestandsplan Dachgeschoß

Plangrundlage: Vermessung EKG Baukultur, Ziviltechniker GmbH.

Wissenschaftliche Bearbeitung: Denkmalforscher, Doris Schön

Grafik: Beate Lehmann, November 2023

