Wohn- und Geschäftshaus, ehem. "Kronenapotheke"

http://www.restaurierung-bw.de/objekt/id/115299866420/

ID: 115299866420 **Datum:** 05.03.2021 **Datenbestand:** Bauforschung und Restaurierung

Objektdaten

Straße:	Platzgasse
Hausnummer:	31
Postleitzahl:	89073
Stadt-Teilort:	Ulm
Regierungsbezirk:	Tübingen
Kreis:	Ulm (Stadtkreis)
Gemeinde:	Ulm
Wohnplatz:	Ulm
Wohnplatzschlüssel:	8421000028
Flurstücknummer:	*keine*
Historischer Straßenname:	*keiner*
Historische Gebäudenummer:	*keine*

Lage des Wohnplatzes

Fotos

Bildbeschreibung:
Gesamtansicht von Nordosten. Über dem modern erneuerten Erdgeschoß zwei leicht auskragende Fachwerkobergeschosse, bei denen die Traufe an der Straßenseite ein Geschoß höher liegt als an der Rückseite. Das im Ober- und Dachgeschoß umfangreich erhaltene historische Fachwerk ist in dieser Ansicht vollständig von jüngeren flächigen Putzen verdeckt.

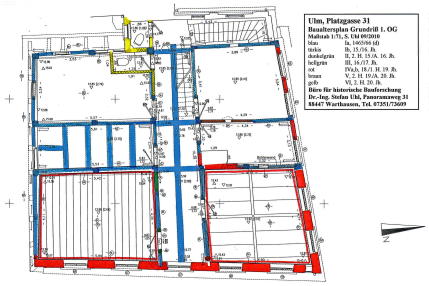
Abbildungsnachweis:
Stefan Uhl

Bildbeschreibung:
Blick auf die Südostecke mit dem freistehenden Teil der südlichen Giebelseite (links). Hier ist das guterhaltene spätmittelalterliche Fachwerk sichtbar geblieben. Die Fensterbänder im zweiten Obergeschoß weisen auf die dahinter gelegene Stube hin. In die Gefache sind spätgotische Zierfriesziegel eingelassen.

Abbildungsnachweis:
Stefan Uhl

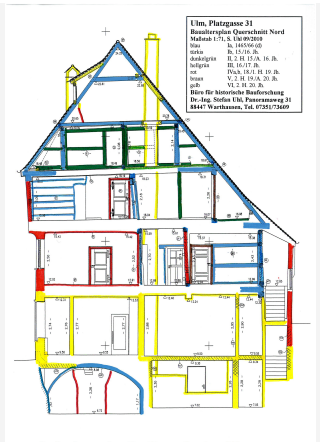
Bildbeschreibung:
Blick auf die südliche Giebelscheibe mit den hier eingemauerten spätgotischen Zierfriesziegeln.

Abbildungsnachweis:
Stefan Uhl



Bildbeschreibung:
Baualtersplan des ersten Obergeschosses. Die mittelalterliche Fachwerksubstanz (blau) hat sich hier im rückwärtigen Bereich noch sehr umfangreich erhalten. Das Haus zeigt in diesem Geschoß einen dreischiffig/dreizonigen Grundriss mit schmalem Mittelquerflur. In der Nordostecke (unten links) haben sich Reste einer Bohlenstube erhalten. Die straßenseitigen Bereiche wurden in diesem Geschoß im 18. oder frühen 19. Jahrhundert erneuert.

Abbildungsnachweis:
Stefan Uhl



Bildbeschreibung:
Der Querschnitt als Baualtersplan zeigt deutlich den einhüftigen Dachquerschnitt des Gebäudes. Die mittelalterliche Fachwerkkonstruktion hat sich oberhalb der Erdgeschoßdecke umfangreich erhalten, während das Erdgeschoß im 20. Jahrhundert weitgehend erneuert wurde.

Abbildungsnachweis:
Stefan Uhl

Objektbeziehungen

- *keine*

Umbauzuordnung

- *keine*

Bauphasen

Kurzbeschreibung der Bau-/Objektgeschichte bzw. Baugestaltungs- und Restaurierungsphasen:

Im Kern um 1465/66 (d) entstandenes und später mehrfach verändertes, in seiner Grundstruktur jedoch in den wesentlichen Teilen erhalten gebliebenes Fachwerkhaus. Die ursprüngliche großzügige Binnengliederung wurde in den oberen Geschossen bei vielfachen späteren Veränderungen teilweise zugunsten einer kleinteiligen Untergliederung aufgegeben. Ansonsten jedoch noch sehr umfangreich im ursprünglichen Bestand erhaltenes Gebäude.

1. Bauphase:
(1465 - 1466)

Im Kernbestand nach Ausweis einer bauseitig vorgenommenen dendrochronologischen Datierung um 1465/66 (d) errichtet. Zum ursprünglichen Bestand des Erdgeschosses liegen heute keine Hinweise mehr vor, da der größte Teil der dortigen Wandscheiben modern ersetzt war. Allein die Deckenbalkenlage ist erhalten geblieben und zeigt eine dreischiffig/dreizonige Gerüstgliederung mit dreiseitiger Auskragung des ersten Obergeschosses. Im ersten Obergeschoß dreischiffig/dreizonige Grundrissgliederung mit sehr schmalem Mittelquerflur und seitlich daran gereihten Einzelräumen. Nördlich des Flures straßenseitig eine Bohlenstube, von der sich noch zwei der vier einstmals vier Bohlenwände erhalten haben. Daran westseitig anschließend schmaler Küchenraum und ganz im Westen geräumige Kammer. Südlich des Flures drei unterschiedlich große Kammern. In diesem Geschoß sind die ursprünglichen Fachwerkwände und die Deckenbalkenlage noch weitgehend erhalten geblieben, lediglich die zur Straße vorkragende östliche Traufseite und ein Großteil der nördlichen Stirnseite sind bei späteren Veränderungen ersetzt worden. Im zweiten Obergeschoß ist an der Westseite die Dachfläche bis auf das erste Obergeschoß herabgezogen, so dass das Haus insgesamt einen einhüftigen Querschnitt besitzt. Die ursprüngliche Fachwerksubstanz hat sich noch sehr umfangreich erhalten. Im Kernbestand zweischiffige/dreizonige Gerüstgliederung mit breiter Mittelquerzone und breiten Seitenzonen. Im größten Grundrissfeld in der straßenseitigen Nordostecke eine große Stube mit Bohlenwänden und straßenseitigem Fensterband. Das erste Dachgeschoß bis auf die modern erneuerte nördliche Giebelscheibe fast unverändert im ursprünglichen Zustand erhalten. Sparrendach mit dreifachem stehenden Dachstuhl, über Kopf- und Steigbänder in Längsrichtung ausgesteift, mit eingeblatteten Kehlbalken und ohne weitere Unterteilung im Inneren des Dachraumes. Im zweiten Dachgeschoß gut erhaltenes ursprüngliches Gespärre ohne Stuhlkonstruktion, darüber eingeblattete, hahnenbalkenartige zweite Kehlbalkenlage und zuoberst ungeteilter Dachspitz.

Betroffene Gebäudeteile:

- Erdgeschoss
- Obergeschoss(e)
- Dachgeschoss(e)

- Untergeschoss(e)

Konstruktionsdetail:

- Decken
  - Balken-Bretter-Decke
- Holzgerüstbau
  - allgemein

2. Bauphase:
(1466 - 1500)

Schon früh wurde das Gebäude verändert. Unter der Straßenseite des Erdgeschosses wurde zu einem nicht genauer datierten Zeitpunkt der heutige große Gewölbekeller eingefügt, der sich zur Straße in vier großen Luken öffnete und damit wohl als Weberkeller diente. Im ersten Obergeschoss fanden zunächst nur kleinere Veränderungen statt. Im zweiten Obergeschoß wurde schon sehr früh der zunächst offen gedachte Raum weiter ausgebaut. Westlich der in der Nordostecke gelegenen Stube eine in sich geschlossene Kammer ausgebildet, und in der südlichen Randzone ebenfalls straßenseitig eine rückwärtige zweite Stube mit getäferten Fachwerkwänden, straßenseitgen Fensterbändern und eigener Bretterbalkendecke ausgebildet. Die mittige Querflurzone durch eine Fachwerkwand mit Bretterfüllung längsgeteilt, so dass hier am Ende zwei eigenständige kleine Wohneinheiten ausgebildet waren. Im zweiten Dachgeschoß teils innerhalb, teils außerhalb der tragenden Bundachsen eine Raumtrennung eingezogen, so dass ein breiter, mittiger Querflur und insgesamt vier seitliche Räume entstanden. An der südlichen Giebelseite zudem im zweiten Dachgeschoß ein Krüppelwalm ausgebildet. Dendrodaten aus den Bauhölzern dieser frühen Veränderungen konnten umfangreich ebenfalls auf 1466 (d) datiert werden, so dass im wesentlichen davon ausgegangen werden muss, dass es sich bei diesen "frühen Veränderungen" in großen Teilen nicht um eine eigenständige Bauphase, sondern um die Folgen von Planungsänderungen während des Bauablaufes oder eines unorganischen Bauablaufes handelt.

Betroffene Gebäudeteile:

- Obergeschoss(e)
- Dachgeschoss(e)
- Untergeschoss(e)
- Ausstattung

Konstruktionsdetail:

- Wandfüllung/-verschalung/-verkleidung
  - Bretter
- Decken
  - Balken-Bretter-Decke
- Dachform
  - Krüppelwalmdach

3. Bauphase:
(1500 - 1700)

Weitere Veränderungen lassen sich eindeutig eigenständigen Bauphasen zuzuordnen, die dem 16. und 17. Jahrhundert zuzuordnen sind. Insbesondere wurde in dieser Zeit die breite Mittelflurzone des zweiten Obergeschosses durch eine mittige Längswand und eine Querwand in zwei kleine, straßenseitige Küchenräume und rückwärtige, lange aber schmale Flure unterteilt, so dass die beiden Kleinwohnungen des zweiten Obergeschosses nun nicht nur durch die einfache brettergefüllte Zwischenwand wie zuvor, sondern durch eine feste und ausgemauerte Fachwerkscheibe voneinander abgetrennt waren. Auch im ersten Dachgeschoß wurde die mittlere Querzone jetzt durch eine Längswand in zwei baulich fest voneinander getrennte Flure

unterteilt. Schon bei den Baumaßnahmen des 15. Jahrhunderts und letztlich nochmals in dieser Zeit wurden die Böden des zweiten Dachgeschosses sehr umfangreich mit Tonplattenböden ausgelegt, von denen ein Großteil gemustert ist.

Betroffene Gebäudeteile:

- Dachgeschoss(e)
- Ausstattung

4. Bauphase:
(1700 - 1850)

Barocke und biedermeierzeitliche Veränderungen haben dann nochmals in das Gebäude eingegriffen. So wurde ein Teil der Erdgeschoßaußenwände in Mauerwerk erneuert. Im ersten Obergeschoss wurden die östliche Traufwand und ein Großteil der nördlichen Stirnseite erneuert, zudem erhielten die straßenseitigen Hauptwohnräume Wandverputz und Putzdecken mit Randstuck. Im zweiten Obergeschoß wurde die nördliche Giebelseite erneuert, die Stube in der Nordostecke erhielt eine Bretterdecken mit profilierten Deckleisten. Die anderen Innenräume blieben von jüngeren Veränderungen weitgehend verschont.

Betroffene Gebäudeteile:

- Erdgeschoss
- Obergeschoss(e)
- Dachgeschoss(e)

Konstruktionsdetail:

- Verwendete Materialien
  - Putz

5. Bauphase:
(1850 - 1920)

Veränderungen der zweiten Hälfte des 19. Jh. und des beginnenden 20. Jahrhunderts beschränken sich auf einzelne Erneuerungen von kürzeren Innenwandabschnitten, einzelnen Böden, Türen und Ausstattungsgegenständen und haben kaum in die historische Bausubstanz eingegriffen.

Betroffene Gebäudeteile:

- Obergeschoss(e)

6. Bauphase:
(1945 - 2000)

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstand im westlich des historischen Gewölbekellers eine moderne Kelleranlage, die die gesamte westliche Hälfte der Untergeschoßgrundfläche einnimmt. Im Erdgeschoß wurden Innen- und Außenwände fast vollständig modern in Mauerwerk ersetzt. Im Obergeschoß beschränken sich moderne Eingriffe hingegen auf wenige Veränderungen und Reparaturen, so dass hier das historische Erscheinungsbild des Gebäudes weitgehend unangetastet und unberührt überliefert worden ist.
In dieser Zeit befand sich bis zur jüngsten Sanierung im Erdgeschoß des Gebäudes die sog. "Kronenapotheke", die ursprünglich in der Kronengasse beheimatet war.

Betroffene Gebäudeteile:

- Obergeschoss(e)
- Untergeschoss(e)

Besitzer:in

keine Angaben

Zugeordnete Dokumentationen

- Bauforschung
- Holzschadensanalyse

Beschreibung

Umgebung, Lage:
Am nördlichen Rand der Ulmer Altstadt gelegen, nördliches Endhaus im Zuge der hier noch weitgehend in ihrer historischen Form erhaltenen Platzgasse.

Lagedetail:
- Siedlung
  - Stadt

Bauwerkstyp:
- Wohnbauten
  - Handwerkerhaus

Baukörper/Objektform (Kurzbeschreibung):
Dreigeschossiges Fachwerkhaus, traufständig über rechteckigem Grundriss und mit jeweils auskragenden Obergeschossen. An der westlichen Traufseite das Dach bis auf Höhe des ersten Obergeschosses abgeschleppt. Steiles Satteldach mit Krüppelwalm an der südlichen Stirnseite.

Innerer Aufbau/Grundriss/ Zonierung:
Zuunterst mehrteiliger Kellerbereich, straßenseitig mit großem, sich über die ganze Gebäudelänge hinweg erstreckendem Gewölbekeller, rückwärtig moderne Kellerräume. Erdgeschoß mit Mittelquerflur und seitlichen Einzelräumen und rückwärtigem Treppenaufgang zu den Obergeschossen. Erstes Obergeschoß mit Mittelquerflur und je drei seitlichen Einzelräumen. An der Nordseite straßenseitig Bohlenstube, dahinter Küche und Kammer, an der Südseite drei unterschiedlich große Kammern. Im zweiten Obergeschoß zweischiffig/dreizoniger Grundriss mit großen Kammern rechts und links einer breiten Querflurzone. Diese später zu Küchen- und Nebenräumen unterteilt und die ursprünglich großzügige Grundfläche zu kleinen Wohneinheiten untergliedert. Erstes Dachgeschoß mit dreifachem, stehenden Stuhl, breiter Mittelquerflurzone und vier seitlich gelegenen Kammern. Zweites Dachgeschoß und Dachspitz nicht weiter unterteilt.

Vorgefundener Zustand (z.B. Schäden, Vorzustand):
Zum Untersuchungszeitpunkt im Erdgeschoß als Apotheke und im ersten Obergeschoß als Nebenräume zur Apotheke genutzt. Darüberliegende Geschosse ungenutzt und in sehr urtümlichem Zustand erhalten.

Bestand/Ausstattung:
In Ober- und Dachgeschossen umfangreiche Ausstattungsreste in Form von Bohlenwänden und historischen Fachwerkwänden mit Gefachputz und Fassungen, im Dachbereich ornamentierte Ziegelfußböden, an der südlichen Giebelseite Ziegelformsteine mit Lilienfries.

Konstruktionen

Konstruktionsdetail:
- Holzgerüstbau
  - Unterbaugerüst
- Wandfüllung/-verschalung/-verkleidung
  - Backstein/Lehmziegel
  - Bohlen
- Decken

	• Täferdecke
	• Gewölbe
	  • Tonnengewölbe
	• Dachgerüst Grundsystem
	  • Sparrendach, q. geb. mit stehendem Stuhl
	• Detail (Ausstattung)
	  • besondere Bodenbeläge
	• Dachform
	  • Satteldach, einhüftig/Frackdach
	• Gestaltungselemente
	  • Zierglieder im Steinbau

Konstruktion/Material:	In konstruktiver Hinsicht bemerkenswert ist am mittelalterlichen Bau vor allem die einhüftige Dachausbildung, die dadurch entstanden ist, dass die straßenseitige Traufe über die ganze Hauslänge hinweg um ein Geschoß höher ist als die rückwärtige Traufe. Die Bohlenstuben des Gebäudes zeigen Reste ihrer Bohlenwände, während die zugehörigen Bretterbalkendecken meist verloren gegangen sind. In den Stuben finden sich zudem Reste von Fensterbändern. Die mittelalterliche Baukonstruktion hat sich ab der Erdgeschoßdecke sehr umfangreich, im Dachbereich fast vollständig erhalten. Bemerkenswert zudem die umfangreich vorhandenen gemusterten Tonplattenböden sowie maßwerkhaften tönerner Zierfriese an der Außenseite, die in den ausgemauerten Fachwerkgefachen eingefügt sind.