Wohn- und Geschäftshaus

http://www.restaurierung-bw.de/objekt/id/130974549810/

ID: 130974549810 **Datum:** 28.11.2017 **Datenbestand:** Bauforschung und Restaurierung

Objektdaten

Straße:	Kohlgasse
Hausnummer:	20
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:
Nordostansicht der Nordfassade, Kohlgasse 20, Ulm

Abbildungsnachweis:
Christin Aghegian-Rampf

Objektbeziehungen

keine

Umbauzuordnung

- *keine*

Bauphasen

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

Das Gebäude wurde 1419 (d) in stockwerkweiser Abzimmerung zwischen zwei massiven Traufwänden errichtet. Zumindest der tiefer liegende nördliche Keller könnte noch zu einem Vorgängerbau gehören. 1601/ 1602 (d) fand eine erste Umbauphase statt. Im Südosten wurde im 17./ 18. Jh. ein dreigeschossiger Anbau (Laube) mit zweitverwendeten Hölzern errichtet. In seinem EG befand sich offenbar ein überwölbter Raum, der in der 2. Hälfte des 19. Jh. der Kohlenlagerung diente. Im Südwesten errichtete man in der 1. Hälfte des 19. Jh. einen zunächst eingeschossigen Anbau, der um 1953 bis zur Zweigeschossigkeit erhöht und mit einem Blechdach versehen wurde. 1837 erfolgte der Bau eines weiteren Anbaus, der zuerst als Stall und dann als Werkstatt diente. 1912 erfolgte mit der Fassadenumgestaltung die Gebäuderenovierung. (a)

1. Bauphase:
(1418 - 1419)

Das Gebäude wurde 1419 (d) in stockwerkweiser Abzimmerung zwischen zwei massiven Traufwänden errichtet. Zumindest der tiefer liegende nördliche Keller könnte noch zu einem Vorgängerbau gehören.

Betroffene Gebäudeteile:

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

Lagedetail:

- Siedlung
  - Stadt

Konstruktionsdetail:

- Mischbau
  - Außenwand aus Stein
- Holzgerüstbau
  - Geschossgerüst

2. Bauphase:
(1601 - 1602)

1. Umbauphase des Gebäudes (d).

Betroffene Gebäudeteile:

- Ausstattung

3. Bauphase:
(1650 - 1750)

Im Südosten wurde im 17./ 18. Jh. ein dreigeschossiger Anbau mit zweitverwendetetn Hölzern errichtet (Laube). In seinem EG befand sich offenbar ein überwölbter Raum, der in der 2. Hälfte des 19. Jh. zur Kohlenlagerung diente (a).

Betroffene Gebäudeteile:

- Anbau

4. Bauphase:
(1801 - 1850)

Im Südwesten erichtete man in der 1. Hälfte des 19. Jh. einen zunächst eingeschossigen Anbau, der um 1953 bis zur Zweigeschossigkeit erhöht und mit einem Blechdach versehen wurde (a).

Betroffene Gebäudeteile:

- Anbau

5. Bauphase: (1837)	Errichtung des Anbaus (zuerst Stall, dann Werkstatt) (a).
Betroffene Gebäudeteile:	• Anbau
Bauwerkstyp:	• Ländl./ landwirtschaftl. Bauten/ städtische Nebengeb. • Stallgebäude
6. Bauphase: (1912)	Renovierung und Umgestaltung der Fassade (a).
Betroffene Gebäudeteile:	• Ausstattung
7. Bauphase: (1953)	Erhöhung des südwestlichen Anbaus um ein zweites Geschoss und Hinzugügung eines Blechdaches.
Betroffene Gebäudeteile:	• Obergeschoss(e)

Besitzer:in

keine Angaben

Zugeordnete Dokumentationen

- Bauhistorische Untersuchung

Beschreibung

Umgebung, Lage:	Das heutige Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Ulmer Altstadt, in der nördlich des Ulmer Münsters verlaufenden Paralellstraße Kohlgasse, wo es giebelständig in der geschlossenen Bebauung steht.
Lagedetail:	• Siedlung • Stadt
Bauwerkstyp:	• Wohnbauten • Wohn- und Geschäftshaus
Baukörper/Objektform (Kurzbeschreibung):	Das giebelständige Gebäude ist dreigeschossig mit massiven Traufwänden und ursprünglich ohne gassen- oder hofseitige Vorkragungen errichtet. Das 2. Dachgeschoss kragt giebelseitg aus und besitzt noch den Ausleger des ehem. Aufzugsfensters.
Innerer Aufbau/Grundriss/ Zonierung:	Das Gebäude ist im Inneren dreizonig aufgebaut. Deutlich wird dies vor allem in den oberen beiden Geschossen: Zur Gasse hin befinden sich dort jeweils die Wohnräume mit Stuben und Kammern, in der mittleren Zone Flur und Küche (bzw. urspr. eine Flurküche) und in der hinteren Zone weitere Kammern.
Vorgefundener Zustand (z.B. Schäden, Vorzustand):	*keine Angaben*

Bestand/Ausstattung: *keine Angaben*

Konstruktionen

Konstruktionsdetail:

- Mischbau
  - Außenwand aus Stein
  - Steinbau mit Gebäudeteilen aus Holz
- Dachform
  - Flachdach
  - Satteldach
- Holzgerüstbau
  - allgemein

Konstruktion/Material:

Das giebelständig zur Kohlgasse stehende Gebäude wurde dreigeschossig mit massiven Traufwänden ursprünglich ohne gassen- oder hofseitige Vorkragungen errichtet. Die Traufwände weisen große Stärken auf, z. T. wurden sie durch Entlastungsbögen (hier,,Sparbögen") verjüngt. Die Straßenfassade war zumindest in den Obergeschossen zunächst in Fachwerk ausgeführt, worauf Befunde in den Räumen zur Gasse hin (Ständer, vor allem im 2. OG) weisen. Die Rückfassade war ebenso in den Obergeschossen ursprünglich in Fachwerk errichtet worden, Eckständer und Unterzug sowie Reste einer im Flurbereich abgesägten Schwelle blieben erhalten. Für den Erdgeschossbereich der Giebelseiten fehlen aufgrund der starken Veränderungen Hinweise auf die Ausführung, anzunehmen sind jedoch Stein- oder Ziegelwände.
Das Gebäude trägt ein in weiten Teilen bauzeitliches Satteldach, das in seiner Nord-Süd- Ausrichtung dem Baukörper folgend leicht verschwenkt ist.
Die Südwand des Haupthauses wurde vermutlich noch im 17. Jh. teilweise aufgebrochen und es wurde eine Laube in Fachwerkkonstruktion errichtet. Als die jetzige Treppe um 1800 errichtet wurde, konnte jedenfalls schon auf den so gewonnenen Raum zurückgegriffen werden.
Im Südwesten befindet sich ein zweigeschossiger Anbau mit Flachdach. Er schließt im westlichen Bereich der Südwand an das Gebäude an, ist etwa halb so breit wie dieses und erstreckt sich bis zur nördlichen Traufwand von Münsterplatz 20. Er wurde erst eingeschossig als Stall in der ersten Hälfte des 19. Jh. errichtet, später als Schlosserwerkstatt genutzt und erst in den 50er Jahren des 20. Jh. bis zu seiner heutigen Höhe aufgestockt.

Die Erschließung
Die heutige Erschließung geschieht über eine in beide Obergeschosse führende Treppe (,,Himmelsleiter") entlang der östlichen Traufiwand. Die heutige Treppe zeigt klassizistische Zierformen an den Geländerpfosten und den Wangen. Sie wurde demnach bei der Umbauphase um 1800 eingebracht.

Keller
Unter dem Gebäude befinden sich heute zwei überwölbte Kellerräume, wobei sich der nördliche, tiefere Raum nicht dem Hausgrundriss einfügt. Er ragt westlich unter die Traufwand bzw. den schmalen Gang (den Winkel) zwischen Kohlgasse 20 und Kohlgasse 18. Auch zur Gasse hin läuft er leicht unter die Fassadenmauer. Dieser Umstand weist ihn als einen älteren Keller aus, über dem das Gebäude um 1418 errichtet wurde. Der südliche Raum passt besser

unter den Hausgrundriss und liegt in seinem Bodenniveau ca. 55 cm über dem des nördlichen Raumes.
Es ist daher sehr wahrscheinlich, dass die Kellerräume zwei verschiedenen Bauphasen angehören, wobei für den südlichen Keller ein Einbau erst während der Errichtung des Hauses angenommen wird.

Erdgeschoss
Das Erdgeschoss wird heute über zwei Türen von der Gasse her erschlossen. Während östlich der Flur und das Treppenhaus den vorderen Hausbereich einnehmen, befindet sich im Westen ein großer Raum, der nach Süden hin in ein Längsgewölbe (Durchgang zum Anbau) und verwinkelte Durchgänge zum Flur mündet. Im hinteren (südlichen) Hausbereich befanden sich in jüngster Zeit der Durchgang zur Küche (Haus Kohlgasse 22) und die Toilettenanlagen.
Das Erdgeschoss wurde im Laufe der Jahrhunderte und vor allem im 20. Jh. durch die verschiedenen Nutzungen so stark verändert, dass es heute nur noch bedingt möglich ist, Anhaltspunkte für das frühere Aussehen zu gewinnen.

1. Obergeschoss
Das 1. Obergeschoss zeigt heute nach wie vor einen dreizonigen Aufbau. Zur Gasse hin befand sich den Befunden nach immer ein Wohnraum, zeitweilig mit und zeitweilig ohne längs verlaufende Zwischenwand, die ursprünglich eine Kammer von der Stube abtrennte. In der mittleren Hauszone befand sich ursprünglich eine Flurküche, in der hinteren Zone weitere Kammern.
Ursprünglich wurde im Nordwesten eine Stube eingerichtet, die durch eine Längswand von der seitlich anschließenden Kammer getrennt war. In der Südwand blieben zwei Ständer erhalten, die den Nachweis einer ehemaligen Bohlenstube ermöglichen. Am westlichen der beiden Ständer befindet sich über dies noch die unterste Bohle. Sie liegt horizontal und verläuft etwa auf eine Länge von 1,10 m in Richtung Osten und zeigt an ihrer Oberseite einen Falz. Auf ihrer Rückseite zu Raum 1.11 hin wurde eine Lehmschicht zur Dämmung aufgebracht. Die starke Schwärzung der Lehmschicht zeigt, dass die heutige Ziegelvormauerung gegen Raum 1.11 erst nachträglich errichtet wurde. Der Ständer ist an der Nordseite (Raum 1.12) so weit abgearbeitet worden, dass die Bohle heute bündig mit dieser Seite abschließt. Ursprünglich war sie in eine Nut des Ständers eingefügt worden. Der nur kurze Verlauf der Bohle muss nicht zwangsläufig mit der Zerstörung ihres weiteren Verlaufes zusammenhängen.
Da es sich hierbei um die Ofenwand handelt, kann auch ein Stück für den Standort des Ofens ausgespart worden sein.
Der zweite erhaltene Ständer der Südwand (Raum 1.12) zeigt z. T. abgearbeitete Nuten nach Norden und Westen. Auf seiner Ostseite zeichnet sich in der Abarbeitung des Ständers noch eine ehemalige Blattsasse für ein Kopfband in Richtung Norden ab. Hierdurch wird die ehemalige Lage der Wand zwischen Stube und Kammer gekennzeichnet. Der entsprechende Ständer in der Nordwand fehlt heute.

2. Obergeschoß
Im 2. Obergeschoß wiederholt sich weitgehend die Grundrisseinteilung des 1. Obergeschosses. Auch hier befindet sich im Nordwesten eine Stube mit östlich daran anschließender Kammer. In der mittleren Hauszone befand sich hier ebenfalls eine Flurküche, die ehemals schmaler war als der heutige Raum 2.5. Auch hier schloss nach Südwesten ein weiterer Raum an.

Die Stube lässt sich wie im darunterliegenden Geschoss als teilweise mit Bohlenwänden ausgestalteter Raum rekonstruieren. Der südwestliche Ständer blieb mit Nut auf seiner Ostseite erhalten.
An seiner Südseite befindet sich noch heute ein Kopfband, eingemauert in eine Vormauerung auf Seiten des Raumes 2.5. Ein weiterer alter Ständer befindet sich in der Südwand westlich der heutigen Tür vom Flur (Raum 2.3) in die Stube. Er weist nach Westen hin eine Nut auf. An seiner Ostseite zeigt er ein Zapfenloch, wohl für einen ehemaligen Türsturz. Es dürfte sich um die ursprüngliche Türsituation handeln, die sich hier in ähnlichem Bereich wie die heutige Tür rekonstruieren lässt. Weiter westlich blieb in der Südwand auch hier ein Ständer mit Nut an seiner Nordseite erhalten. Die zu rekonstruierende Bohlenwand lässt sich hier nun auch anhand eines Ständers in der Nordfassade belegen, der eine Nut an seiner Südseite aufweist.
Über der heutigen, später eingezogenen Wand befindet sich noch das bauzeitliche Wandrähm, das ebenso wie die beiden Ständer an seiner Ostseite (also auch hier an der zur Kammer gerichteten Seite) Blattsassen für die ehemaligen Kopfbänder zeigt. Am südlichen Ständer konnte auch ein Fußband in Richtung Norden nachgewiesen werden. Ebenso weist dieser Ständer an seiner Südseite Blattsassen für je ein Kopf- und ein Fußband in Richtung Westen auf.
Das Rähm der Zwischenwand endet über dem südlichen Ständer und ist im Flurbereich nurmehr als abgerundeter Balkenkopf zu sehen. Vermutlich handelt es sich hierbei um die bauzeitliche Situation, denn der Flurküchenbereich blieb offenbar ohne Unterzug bzw. Zwischenwand.

Die Dachkonstruktion
Das Dach blieb zu großen Teilen in seinem mittelalterlichen Bestand von 1419 erhalten. Es handelt sich um einen stehenden Stuhl, der für die Längsaussteifung offenbar Steigbänder beinhaltete, von denen eines an der freiliegenden südöstlichen Stuhlsäule anhand der Blattsasse auf ihrer Ostseite nachgewiesen werden konnte. Die Dachschrägen und Stuhlrähme sind heute im 1. Dachgeschoss durch den Ausbau zu Wohnzwecken verkleidet.
Ursprünglich besaß das Dach zumindest nach Norden hin einen Walm mit Rauchloch. Im 2. Dachgeschoss blieb ein bauzeitlich eingebrachter Hahnenbalken erhalten, der Nagellöcher zur Befestigung der Walmsparren aufweist. Ein weiterer Hinweis auf einen ehemaligen Walm findet sich in dem nördlichen Sparrenpaar, das wegen des Walms dicht über dem Bodenniveau des 2. Dachgeschosses endet. Erst später (vielleicht im 18. Jh.) wurde der Walm abgebaut und an seiner Stelle ein Giebeldreieck errichtet. Wohl gleichzeitig richtete man die noch weitgehend erhaltene Aufzugskonstruktion (Zugbalken und Rollen erhalten) ein. Nicht mehr erhalten ist eine anzunehmende Drehsäule, deren Achse von einem weiter im Dachinneren gelegenen Hahnenbalken aufgenommen wurde.
In jüngerer Zeit wurden im 2. Dachgeschoss Windrispen zur Längsaussteifung angebracht. Dies geschah noch vor Einbau der Bretterverkleidung im südlichen Bereich, denn diese nimmt auf die dortige Windrispe Rücksicht. In jüngster Zeit wurden die Sparren durch seitliche Anlaschungen repariert.
Ebenso wie im übrigen Gebäude blieben auch im 2. Dachgeschoss älteste Dielen erhalten, was eine frühe Nutzung des Spitzbodens belegt.

Die Gestaltung des Daches für die Wohnnutzung
Das 1. Dachgeschoss wurde spätestens zwischen 1870 und 1873 zu

	Wohnzwecken ausgebaut. Die Grundrisseinteilung entspricht weitgehend der des 1. und 2. Obergeschosses. Auch hier finden sich zur Gasse hin die Wohnräume und südlich daran angrenzend der Küchenbereich. Die mittlere Hauszone wurde allerdings nochmals durch eine dünnere Trennwand unterteilt. Im südlichen Bereich dieser Hauszone (Raum D.3) wurde ein Rauchfang eingebaut, den man mit einem Eisenband am Stuhlrähm befestigte. Im Südwesten befindet sich auch hier ein größerer Raum, der durch Fachwerkwände vom übrigen Dachbereich abgetrennt wird. Im Osten wurden in der mittleren und südlichen Hauszone zur Unterteilung Bretterwände errichtet. Zwischen Raum D.8 und Treppenaufgang wurde die Wand mit stehenden Brettern gebildet, die an ihrer der Treppe zugewandten Seite unter der Decke ein rotes Band aufweisen. Die Wand zwischen Raum D.7 und D.8 besteht aus liegenden Brettern, die südlich hinter der südöstlichen Stuhlsäule hindurchlaufen. An der Stelle des ehemaligen Steigbandes wurde die Bretterwand ausgespart. Erst später wurde das Steigband entfernt, die Öffnung zugesetzt und die Bretterwand verputzt. Deshalb ist anzunehmen, dass dieser Bereich des Dachgeschosses zunächst nicht zu Wohnzwecken genutzt wurde. Erst als diese Räume zu Wohnungen umgestaltet wurden, war das Steigband im Weg, woraufhin man es entfernte. Im 2. Dachgeschoss wurde im Süden eine Kammer eingerichtet, indem man unter die Sparren eine Bretterverkleidung einbrachte.