Wohn- und Geschäftshaus

http://www.restaurierung-bw.de/objekt/id/143330152818/

ID: 143330152818 **Datum:** 13.11.2017 **Datenbestand:** Bauforschung und Restaurierung

Objektdaten

Straße:	Salzstadelgasse
Hausnummer:	17
Postleitzahl:	89073
Stadt-Teilort:	Ulm
Regierungsbezirk:	Tübingen
Kreis:	Ulm (Stadtkreis)
Gemeinde:	Ulm
Wohnplatz:	Ulm
Wohnplatzschlüssel:	8421000028
Flurstücknummer:	*keine*
Historischer Straßenname:	*keiner*
Historische Gebäudenummer:	*keine*
Geo-Koordinaten:	48,4008° nördliche Breite, 9,9899° östliche Länge

Lage des Wohnplatzes

Fotos

Bildbeschreibung:
Ostfassade

Abbildungsnachweis:
Christin Aghegian-Rampf

Bildbeschreibung:
Nord-Ost-Ansicht

Abbildungsnachweis:
Christin Aghegian-Rampf

Objektbeziehungen

- *keine*

Umbauzuordnung

- *keine*

Bauphasen

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

Anhand der dendrochronologischen Untersuchung lässt sich die Entstehungszeit des Gebäudes in den 1530er Jahren näher eingrenzen (1533/ 34 (d) und 1536/ 37 (d)).

1. Bauphase:
(1533 - 1537)

Entstehungszeit des Gebäudes in den 1530er Jahren (1533/ 34 (d) und 1536/ 37 (d)).

Betroffene Gebäudeteile:

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

Lagedetail:

- Siedlung
  - Stadt

Bauwerkstyp:

- Wohnbauten
  - Wohnhaus

Besitzer:in

- *keine Angaben*

Zugeordnete Dokumentationen

- Bauhistorische Untersuchung

Beschreibung

Umgebung, Lage:
Im Süden grenzt das Haus direkt an das Nachbargebäude an. Die dazwischenliegende Wand wurde bereits in Archivalien des 17. Jh. als gemeinschaftlich bezeichnet. Im Norden befindet sich ein sog. Winkel, der eine Erschließung des Hofraumes von der Gasse aus ermöglicht.

Lagedetail:
- Siedlung
  - Stadt

Bauwerkstyp:
- Wohnbauten
  - Wohn- und Geschäftshaus

Baukörper/Objektform (Kurzbeschreibung):
Bei dem Gebäude handelt es sich um ein zur Gasse hin traufständiges, zweigeschossiges, unterkellertes Gebäude mit Hinterhof. Die Umfassungswände des EGs sind massiv, die des OGs und die Giebelwände in Fachwerk ausgeführt.

Innerer Aufbau/Grundriss/ Zonierung:
Im Inneren zeigt das Haus weitgehend eine zweischiffige und dreizonige Struktur. Die Haupterschließung erfolgt heute durch eine Tür im südlichen Bereich der östlichen Traufseite. Den Bauakten zufolge wurde 1870 eine größere Öffnung in der Mitte der Traufwand geschlossen.
Der Keller wird heute intern durch eine Luke im hinteren Flurbereich erschlossen. Das OG und das 1. DG sind durch überneinander verlaufende Treppen entlang der mittleren Längswand zugänglich. 1. und 2. DG werden in der mittleren Hauszone über Stiegen entlang der südlichen Bundwand erschlossen.

Vorgefundener Zustand (z.B. Schäden, Vorzustand):
keine Angaben

Bestand/Ausstattung:
keine Angaben

Konstruktionen

Konstruktionsdetail:
- Mischbau
  - Obergeschoss(e) aus Holz
  - Unterbau aus Stein (gestelzt)
- Gewölbe
  - Tonnengewölbe
- Verwendete Materialien
  - Backstein

Konstruktion/Material:
Keller
Der Keller wird heute innerhalb des Hauses durch eine gerade Treppe unter einer Luke in Raum 0.2 erschlossen. An die Treppe schließt ein Flurbereich (K.1) an, von dem die weiteren Räume erschlossen werden.
Heute besteht der Keller aus drei mit Quertonnen überwölbten Räumen. Zwei der Räume (K.2 und K.3) liegen im Norden unter den Räumen 0.6 und 0.7 des Erdgeschosses entlang der Nordwand, der dritte befindet sich - südlich an K.3 anschließend - unter dem östlichen Bereich der mittleren Hauszone.
Die heutige Struktur des Kellergrundrisses entstammt zum Teil einer Umbauphase. Während dieser wurde der hausinterne Kellerabgang eingerichtet und alle Gewölbe neu eingebracht.
Die Umfassungs- und Unterteilungsmauern wurden teilweise ersetzt

bzw. neu eingezogen. Die Nordmauer könnte einer älteren Vorgängerbebauung zugehören, wenn man die teilende Längsmauer der Bauzeit des heutigen Gebäudes zurechnen möchte. (Auffällig ist ein Knick in der Nordmauer, der mit einer leichten Störung im Mauerwerk einhergeht).
Dass die Längsmauer bereits im 16. Jh. eingezogen wurde, ist anzunehmen, denn sie dient auch als tragende Mauer für die Längswände (Einteilung in zwei Schiffe) der oberen Geschosse. Mit der Längsmauer im Verband steht die Trennmauer zwischen den Räumen K.3 und K.4 und ist somit der gleichen Bauphase zuzurechnen. Sie grenzt im Osten mit Fuge an die Ostmauer an, so dass diese einer früheren Phase, evtl. einer Vorgängerbebauung, zuzurechnen ist. Die Ostwand von Raum K.3 zeigt pfeilerähnliche Strukturen etwa in der Mitte der Mauer (zwei senkrechte Fugen) sowie kurz vor der Süd-Ost-Ecke des Raumes (dort eine Fuge). Zwischen der Nord-Ost-Ecke und dem ,,Mittelpfeiler" sowie diesem und der Fuge kurz vor der Süd-Ost-Ecke wurden ab der 3.- 4. Backsteinlage über heutigem Bodenniveau nachträglich Öffnungen oder Nischen eingesetzt.
Ab der Fuge vor der Süd-Ost-Ecke läuft die Mauer in Richtung Süden hinter der Trennmauer zwischen K.3 und K.4 durch. In Raum K.4 zeigt die Mauer abermals eine Störung. Es handelt sich dabei nicht um eine glatte Fuge, sondern eher um eine Abbruchkante, an die von Süden her eine jüngere Mauer mit anderen Backsteinformaten und einer regelmäßigen Mauertechnik (Läufer und Binderlagen im Wechsel) angesetzt wurde. Die Südwand von Raum K.4, die aufgrund der Backsteinformate und der Mauertechnik einer ähnlichen Bauphase wie die jüngeren Partien der Ostmauer des Raumes zuzuordnen ist, bindet nur vereinzelt in die Ostmauer und in die Westmauer (hier nur zwei Backsteine) ein. Ein Durchlaufen der Ost- und der Westmauer ist anzunehmen und damit weitere Räumlichkeiten (oder eine Abortgrube) unter der südlichen Hauszone wahrscheinlich.
In Raum K.2 befinden sich eventuell ältere Strukturen in der Nordmauer, die soweit erkennbar in die Westmauer einläuft. Die Westmauer selbst läuft hinter die Südmauer ein, so dass hier ein weiterer Raum oder ein Weiterlaufen des Raumes unter der mittleren Hauszone wahrscheinlich wird. Erst in jüngerer Zeit wurde die jetzige Südwand eingebracht, die mit den in den anderen Räumen zu beobachtenden jüngeren Strukturen in Verbindung zu bringen ist. Wahrscheinlich geschah dies mit Einbringen der Gewölbe und der heutigen Treppe. Die Gewölbe zeigen durchweg gleiche Backsteinformate und stoßen an ihrer Stirnseite mit Fuge an die Wände an. In Raum K.2 überschneidet das Gewölbe eine ältere Schachtöffnung in der Westwand in Richtung Hof.

Erdgeschoss
Das Erdgeschoss weist heute eine zweischiffige und dreizonige Struktur auf, wobei in der mittleren Zone noch ein Längsflur (Raum 0.4) abgeteilt wurde. Die heutige Raumstruktur geht weitgehend auf einen Umbau um 1870 zurück. Aus diesem Jahr liegt ein Baugesuch zur Einrichtung einer Wohnung im Erdgeschoss vor. Die meisten der Erdgeschoss-Binnenwände wurden damals neu eingezogen.
Die Befunde bestätigen in weiten Bereichen die Planungen in den Bauakten. Somit ergibt sich für die meisten Bereiche der Binnenstruktur des Erdgeschosses eine Datierung um 1870. Ältere Substanz findet sich noch in der Querwand zwischen südlicher und mittlerer Hauszone. Auch das Rähm über der Wand zwischen Raum 0.1 (mit Treppe ins 1. OG) und Raum 0.2 kann in die Bauzeit datiert werden. Der jetzige Ständer nördlich des Durchgangs zu Raum 0.2

wurde später an alter Stelle eingesetzt. Den Bauakten zufolge bestand hier bis 1870 eine Tür, auf die südlich noch ein kleiner Mauerstück folgte. Der frühere Anschluss der Mauer an die Südwand lässt sich aufgrund der unregelmäßigen Struktur der Wand an der Stelle nachvollziehen.
Die Außenwände erfuhren ebenfalls im 19. Jh. Umbaumaßnahmen. Aus den Bauakten geht die Aufgabe einer mittleren, größeren Türöffnung hervor, ebenso wie die Veränderung des südlich darauffolgenden Fensters. Auch die beiden Kellerfenster wurden damals neu eingerichtet. Der Befund eines Mauerbogens in der Ostwand (Raum 0.9, Bef. 12 spricht ebenso wie die Befunde im Keller für eine weitere Unterkellerung des Hauses im südlichen Bereich (zumindest mit Abortgruben).

1. Dachgeschoss
Im 1. Dachgeschoss begrenzen die bei den Quer-Bundwände die breiter zum Hof hin gerichtete Gaube. Der Verlauf der nördlichen Bundwand wurde im östlichen Bereich durch das Einbringen sowohl einer weiter nördlich als auch einer weiter südlich verlaufenden Querwand unterbrochen. Die Situation der südlichen Bundwand wird durch die Treppe aus dem 1. Obergeschoss verunklärt. Auch wurden manche Bereiche durch jüngeres Mauerwerk ersetzt, wie z. B. östlich der westlichen Stuhlsäule beim Einbau der Tür zu Raum D.3.
Alle Hinweise in den oberen Dachgeschossen sprechen dafür, dass die breite, in Richtung Hof gerichtete Gaube zum bauzeitlichen Bestand gehört. Alle weiteren heutigen Binnenwände können weitgehend späteren Umbauphasen zugerechnet werden. So laufen beispielsweise die Wände des östlichen Schornsteins z.T. auch verputzt in die anschließenden Wände ein. Dadurch werden die angrenzenden Wände als nach den Schornsteinen entstanden ausgewiesen, können also frühestens im 19. Jh. eingebracht worden sein.
Einen Hinweis auf den Ausbau des Daches liefern die Adressbücher der Stadt Ulm, in denen ab 1870 Geschoßangaben gemacht werden. 1870 war das Dachgeschoss bereits bewohnt.
Weitere Hinweise liefert das Gebäudeschätzungsprotokoll von 1857, aus dem hervorgeht, dass das Dach bereits damals ausgebaut war, denn es beinhaltete u. a. zwei beheizbare Zimmer. Innerhalb der jüngeren Binnenwände lässt sich z.T. eine Reihenfolge in ihrer Entstehung festhalten, die sich aus den unterschiedlichen Wandanschlüssen ergibt.
Die nördliche Giebelwand kann aufgrund einer Dendro-Probe aus einem Flügel der Wand in einen zeitlichen Zusammenhang gebracht werden mit dem östlichen Giebelsparren.
(Datierung mit Vorbehalt: 1823). Dies passt gut in das Bild einer nach Abbruch des Walmes neu aufgezogenen Giebelwand mit Giebelsparren. Die südliche Giebelwand besteht heute aus Fachwerk ohne ältere Gefachfüllungen. Dahinter befindet sich eine während der Umbaumaßnahme neu aufgeführte Giebelwand des Nachbarhauses.

2. Dachgeschoss
Im 2. Dachgeschoss ist auf der Südseite der Kehlbalken eine Abfolge von Abbundzeichen von Süden nach Norden zu beobachten. Im heutigen Zustand des Daches sind zu erkennen: II, III, IIII, V, VI, VIII. Verdeckt aber wahrscheinlich auch vorhanden: VII und VIIII. Die Gespärre befinden sich entsprechend der Abbundzählung noch an ihrer ursprünglich vorgesehenen Stelle. Das 10. Gespärre endet beidseitig ca. 80 cm über dem heutigen Bodenniveau. Im Zusammenhang mit einem ehemaligen Hahnenbalken (im 3. DG) im 9. Gespärre darf hier - auf der Nordseite - ein Walm angenommen

werden. Erst später wurden auf beiden Seiten die Sparren nach oben durch eine Anstückung fortgesetzt und so das Dreieck des 10. Gespärres geschlossen. Es kann sich hierbei um wiederverwendetes Holz handeln, denn der ebenfalls neu hinzugekommene Kehlbalken zeigt eine Blattsasse, für die es im sonstigen Gefüge keine Erklärung gibt.
Bei der westlichen, breiten Gaube handelt es sich um eine bauzeitliche Konstruktion. Sparren und Kehlbalken haben sich in ihrem Bereich nach Westen hin stark gesenkt. In jüngerer Zeit wurde durch Aufdoppelungen und Unterstützungen ein Ausgleich gesucht.

3. Dachgeschoss
Im 3. Dachgeschoss sind an den westlichen Sparren ebenfalls Abbundzeichen jeweils auf der Südseite der Sparren zu beobachten Zu erkennen sind an richtiger Stelle in der Zählung von Süden nach Norden: II, III, V, VI, VIII, VIIII. Die Abbundzeichen I, IIII und VII sind verdeckt, es scheint sich aber auch hier um die bauzeitlichen Sparren zu handeln. Auf der Südseite von Gespärre VIIII sind zwei Blattsassen eines ehemaligen Hahnenbalkens zu beobachten. Im Zusammenhang mit den im 2. Dachgeschoss zu beobachtenden, erst durch Anstückung zum vollen Gespärre ergänzten Sparrenstümpfen darf hier ein Walm mit darüberliegendem Rauchloch angenommen werden.