Wohn- und Geschäftshaus

http://www.restaurierung-bw.de/objekt/id/172632677614/

ID: 172632677614 **Datum:** 13.11.2017 **Datenbestand:** Bauforschung und Restaurierung

Objektdaten

Straße:	Herdbruckerstraße
Hausnummer:	7
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:
Südansicht

Abbildungsnachweis:
Christin Aghegian-Rampf

Objektbeziehungen

keine

Umbauzuordnung

- *keine*

Bauphasen

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

Das heutige Wohn- und Geschäftshaus wurde 1560 (d) an der Stelle eines Vorgängerhauses errichtet. Im Jahr 1766 erfolgte die Renovierung und teilweise Umgestaltung des Gebäudes. Der heutige Anbau geht in der Anlage auf eine um 1887 (a) erfolgte Umgestaltung einer früheren Küchensituation zurück.

1. Bauphase:
(1560)

Das Haus wurde 1560 (d) an der Stelle eines Vorgängerhauses errichtet. Hinweise darauf finden sich im Salbuch des Heiliggeistspitales, in dem schon zum Jahre 1522 der Besitzer eines Hauses an dieser Stelle genannt wird.

Betroffene Gebäudeteile:

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

Lagedetail:

- Siedlung
  - Stadt

2. Bauphase:
(1700 - 1899)

Teile der Innenausstattung können ebenfalls ins 18. und 19. Jh. datiert werden.

Betroffene Gebäudeteile:

- Ausstattung

3. Bauphase:
(1776)

Renovierung und teilweise Umgestaltung des Gebäudes (a).

Betroffene Gebäudeteile:

keine

4. Bauphase:
(1800 - 1899)

Das EG geht im Bereich des Ladens weitgehend auf eine Umgestaltung des 19. Jh. zurück.

Betroffene Gebäudeteile:

- Erdgeschoss

5. Bauphase:
(1800 - 1899)

Weitere Umbauphasen im 19./ 20. Jahrhundert: im 1.OG wird ein Zugang vom Flurbereich der mittleren Hauszone in den südöstlichen Raum eingerichtet, indem man hierfür einen Erker in der Südwestecke des Lichthofes errichtete. Auch die heutige Treppe vom EG in den Anbau und von dort ins 1.OG wurde im Zuge einer jüngeren Umbauphase erneuert.

Betroffene Gebäudeteile:

- Obergeschoss(e)

6. Bauphase:
(1887)

Der heutige Anbau geht in der Anlage auf eine um 1887 (a) erfolgte Umgestaltung einer früheren Küchensituation zurück.
Umstrukturierung der Fassade: heutige Fenstergrößen mit Einbau der Kreuzstockfenster unter Erhaltung der äußeren Umrahmung , Einbau

des heutigen Treppenhauses eingebracht. Hierfür wurde unter anderem die ältere Nordwand durchbrochen, um eine Treppe vom EG über den Hinterhof ins 1.OG zu führen.

Betroffene Gebäudeteile:

- Anbau
- Ausstattung

Besitzer:in

keine Angaben

Zugeordnete Dokumentationen

- Bauhistorische Untersuchung

Beschreibung

Umgebung, Lage:

Das giebelständig an der Herdbruckerstraße stehende Gebäude wurde im Norden an eine ältere Mauer angebaut.

Lagedetail:

- Siedlung
  - Stadt

Bauwerkstyp:

- Wohnbauten
  - Wohn- und Geschäftshaus

Baukörper/Objektform (Kurzbeschreibung):

Das viergeschossige, unterkellerte Gebäude steht giebelständig zur Herdbruckerstraße. Es weist massive Traufwände auf, zwischen die im Süden eine Fachwerkfassade eingestellt wurde. Im Norden schließt das Gebäude bis auf die Höhe des 2. OG an eine ältere Mauer an. Als nördlicher Abschluss des oberen Bereichs des 3. OG und des Dachbereiches wurde auf der älteren Mauer eine Ziegelwand errichtet.

Innerer Aufbau/Grundriss/ Zonierung:

Erschlossen wird das Gebäude auf der Südseite durch den Ladeneingang und den Eingang in den an der östlichen Traufwand entlanglaufenden Hausgang.
Im Inneren stellt es sich in zwei Schiffen und drei Zonen gegliedert dar, wobei im östlichen Schiff den Bereich der mittleren Zone zu weiten Teilen ein Innenhof (Lichthof) einnimmt.
Im EG wurde ein Ladenbereich in fast der gesamten südlichen und mittleren Zone angebracht. Lediglich ein schmaler Streifen entlang der Ostwand blieb dem Hausgang zum Innenhof vorbehalten. In der nördlichen Zone folgen ein von einem quer verlaufenden Tonnengewölbe überfangener Raum sowie der heutige Treppenbereich mit längs verlaufendem Tonnengewölbe.
Der Keller wird heute über eine Treppe mit gezogenen Stufen im westlichen Bereich der nördlichen Zone erschlossen. Zugängliche Kellerräume bestehen heute nur unter der südlichen und teilweise der mittleren Hauszone. Es handelt sich um zwei parallel zueinander verlaufende, tonnengewölbte Räume.
Die Obergeschosse werden heute durch eine Treppe erschlossen, die man durch die ältere Nordmauer hindurchführte. In den Obergeschossen befinden sich in der südlichen Hauszone zur Straße hin die repräsentativen Wohnräume. In der mittleren Zone nimmt den östlichen Bereich weitgehend der Innenhof (Lichthof) ein, den westlichen ab dem 1.OG das Treppenhaus und der Flurbereich. In der nördlichen Zone befinden sich Nebenräume mit unterschiedlicher

Aufteilung.

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

Im Norden folgt ein in seinem Niveau zwischen EG und 1.OG liegender Hof zwischen den beiden zeitweilig in gemeinsamem Besitz befindlichen Gebäuden an der Herdbruckerstraße und dem Garnmarkt. Der Hof wurde durch einen Anbau teilweise überbaut. Dieser Anbau beinhaltet einen Teil des Treppenhauses sowie einen nördlich anschließenden Raum, über dem sich eine aus dem 2.OG zugängliche Dachterrasse befindet. Eine frühere Verbindung zum nördlich angrenzenden Gebäude wurde vermauert.

Bestand/Ausstattung:

keine Angaben

Konstruktionen

Konstruktionsdetail:

- Mischbau
  - Außenwand aus Holz
  - Außenwand aus Stein
  - Steinbau mit Gebäudeteilen aus Holz
- Dachform
  - Satteldach
- Verwendete Materialien
  - Putz
  - Ziegel
- Detail (Ausstattung)
  - Fenstererker

Konstruktion/Material:

Zusammenfassung:

Das viergeschossige Gebäude weist zwei massive Traufwände auf - eine Fachwerkfassade zur Straße und drei Fachwerkfassaden zum Innenhof.
Das Haus wurde um 1560 an der Stelle eines Vorgängerbaus errichtet. Einige Bereiche des Kellers und zumindest der westlichen Traufwand können noch einem Vorgängerbau zugerechnet werden. Ebenso der überwölbte nordöstliche Raum des Erdgeschosses. Darüber wurden in die heute noch ziemlich einheitlich erhaltene Konstruktion drei Obergeschosse errichtet. Die südlichen Bereiche der Obergeschosse entsprechen noch weitgehend der bauzeitlichen Situation, allerdings mit einer teilweise veränderten Fenstergliederung. Die bauzeitliche Raumaufteilung im 3.OG kann aufgrund der Befunde im westlichen der beiden Räume eventuell anders gestaltet gewesen sein. Falls die Fassade in diesem Bereich nicht grundlegend umstrukturiert wurde, gab es noch eine weitere Längswand, die allerdings nicht unter, sondern dicht neben dem westlichen Unterzug verlaufen sein muss. Eine Umstrukturierung der Fassade ist nicht auszuschließen, zumal die heutigen Fenstergrößen auf den Umbau des 18. Jh. zurückgehen. Hierbei wurden Kreuzstockfenster eingebaut, deren äußere Umrahmung erhalten blieb. Bei diesem Umbau um 1776 wurde vor allem auch das heutige Treppenhaus eingebracht. Hierfür wurde unter anderem die ältere Nordwand durchbrochen, um eine Treppe vom EG über den Hinterhof ins 1.OG zu führen. Diese Maßnahme wurde notwendig, um im EG den Gewerberaum zu vergrößern und besser nutzbar zu machen. Damals war das Gebäude im Besitz von Handelsleuten, denen auch das nördlich anschließende Gebäude Richtung Marktplatz gehörte. Der Hinterhof wurde gemeinschaftlich

genutzt und erst um 1803 wieder geteilt. Zu diesem Zweck hatte man eine Vereinbarung getroffen, die unter anderem die Schließung des Durchganges vom hinteren Gebäude in den zum vorderen Haus gehörenden Hofteil beinhaltete. Noch heute lässt sich ein vermauerter Bogen im neueren Anbau im Bereich des Hofes ausmachen. Das EG geht im Bereich des Ladens weitgehend auf eine Umgestaltung des 19. Jh. zurück. In jüngster Zeit wurden die damals eingebauten Eisensäulen verkleidet, sie dürften sich aber noch unter der Verkleidung befinden.
Im 19. und 20. Jh. gab es noch weitere Umbauphasen. So wurde z. B. im 1.OG ein Zugang vom Flurbereich der mittleren Hauszone in den südöstlichen Raum eingerichtet, indem man hierfür einen Erker in der Südwestecke des Lichthofes errichtete. Auch die heutige Treppe vom EG in den Anbau und von dort ins 1.OG wurde im Zuge einer jüngeren Umbauphase erneuert. Der heutige Anbau geht in der Anlage auf eine um 1887 erfolgte Umgestaltung einer früheren Küchensituation zurück (in jüngerer Zeit wurden die Glasbausteine zur Belichtung eingebracht). Teile der Innenausstattung können ebenfalls ins 18. und 19. Jh. datiert werden.
Umbaumaßnahmen betrafen vor allem die nördliche Hauszone, in der sich heute eine z. T. grundlegend veränderte Raumaufteilung darstellt. Die bauzeitlichen Strukturen konnten hier anhand von ehemaligen Wandanschlüssen und früheren Standorten von Ständern teilweise nachgewiesen werden. Auch auf frühere Treppenverläufe im nordöstlichen Bereich - zumindest zwischen den Obergeschossen - deuten die Befunde der bauzeitlichen Wandverläufe hin.
Das Dach blieb bis auf jüngere Reparaturmaßnahmen (nach einem Brand) weitgehend in seinem Bestand des 16. Jh. erhalten. Auffällig ist hier die gleichzeitige Verwendung von Verblattungen im Bereich der Rähme und Verzapfungen in den übrigen Bereichen.

Die Konstruktion
Insgesamt scheint das Gebäude in einer klaren und zumindest in den drei Obergeschossen relativ einheitlichen Konstruktionsweise errichtet worden zu sein, wobei man ältere Strukturen integrierte.
Während sich wegen der Ladennutzung und dem damit einhergehenden Verkleidungszustand der Decken und Wände für das EG bisher nur bedingt Aussagen zur Konstruktion treffen lassen, kann dieselbe in den Obergeschossen relativ gut nachvollzogen werden.
So weist das Gebäude im 1. und 2.OG einen Längsunterzug auf, unter dem in der südlichen und der mittleren Hauszone jeweils die Wände verlaufen, die das Gebäude in zwei Schiffe teilen. Zwei quer verlaufende Unterzüge markieren die Teilung in die drei Hauszonen. Auch unter ihnen verlaufen Haupttrennwände.

In der südlichen Zone wurde jeweils ein breiterer Raum im Westen und ein schmalerer, nach Norden hin längerer Raum im Osten ausgewiesen. In der mittleren Zone werden der Längsunterzug und der nördliche Querunterzug Bestandteil der Fassaden zum Lichthof. In der nördlichen Hauszone richtet sich die Raumeinteilung heute nicht mehr in dem Maße nach der konstruktiven Gliederung. Es finden sich unterschiedliche Aufteilungen für Nebenräume. Auffällig ist hier im 1. und 2.OG ein weiterer Unterzug im östlichen Schiff. Er verläuft in einem Abstand von ca. 80 – 85 cm parallel zur Nordwand und endet im 1.OG am Längsunterzug und im 2.OG über der Ostwand von Raum 2.1. Parallel zum Unterzug verläuft hier zudem ein Streichbalken direkt an der Nordwand. Er endet ein Stück weiter westlich über einem an die Nordwand gestellten Ständer, ebenfalls in Raum 2.1. Für seine Verwendung gibt es zwei Möglichkeiten, die während der

Baumaßnahme überprüft werden können, falls in diesem Zuge die Decken geöffnet werden: 1. ein Wechsel für Rauchabzüge, 2. ein Wechsel für eine Treppe (Stiege) in das nächste Geschoss.
Zweifellos dürften die südlichen Räume als die repräsentativen Wohnräume angesprochen werden, wobei der westliche Raum durch einen Kamin im heutigen Flurbereich beheizbar war. Die heutigen Schürkammern dürften zwar einer späteren Umbaumaßnahme des 18. Jh. entstammen, jedoch befand sich schon bauzeitlich an dieser Stelle keine Fachwerkwand, was auf einen Ofenstandort schließen lässt.
Der südliche Querunterzug verläuft im westlichen Schiff über der raumtrennenden Wand, im östlichen Schiff allerdings noch innerhalb des etwas länger dimensionierten Raumes. Er dient hier als Auflager für die Stichbalken, deren Köpfe an der Nordfassade zum Lichthof hin sichtbar werden. Ansonsten handelt es sich in den südlichen Räumen um Querbalkenlagen, die jeweils durch den Längsunterzug unterfangen werden. Über dem südlichen Querunterzug ändert sich der Balkenverlauf hin zu einer Längsbalkenlage, die über der mittleren und nördlichen Hauszone vorzufinden ist. Zum Lichthof hin wurde ab dem südlichen Querunterzug die Stichbalkenlage ausgebildet.
Im 3.OG wiederholt sich die Raumaufteilung weitgehend, nur dass hier zwei Längsunterzüge durchlaufen. Auf Querunterzüge konnte verzichtet werden, da die Deckenbalkenlagenausrichtung durch die Dachbalkenlage vorgegeben war. Eine Längswand verläuft noch heute unter dem östlichen Längsunterzug. Die Zapfenlöcher für eine weitere Längswand fanden sich in einem Fassadenständer der östlich des Ständers unter dem westlichen Längsunterzug steht. D. h. eine zweite Längswand verlief offenbar nicht unter dem Unterzug, sondern östlich von diesem. Ein nachträgliches Verändern der Fassade und Umstellen einzelner Ständer ist in diesem Bereich jedoch auch nicht auszuschließen, sodass dieser Befund nicht notwendigerweise den Verlauf der ehemaligen Wand vorgibt.
Das Dach selbst besteht aus einer liegenden Stuhlkonstruktion mit drei Bindern, wobei der mittlere und der nördliche Binder jeweils in die Fassade zum Lichthof integriert wurden. Auffällig ist in diesem Dach die Vermischung zweier Gefügetechniken. Während die meisten Holzverbindungen gezapft wurden, wurden die Kopfbänder von den nördlichen und südlichen Ständern zum Rähm sowohl an die Ständer als auch an die Rähme angeblattet.
Die Längsaussteifung erhält das Dach über einzelne Diagonalstreben in den seitlichen Feldern sowie mittels sich überkreuzender Streben in den Feldern zwischen den Bindern (die Streben fehlen teilweise). Der Dachstuhl wurde durch Brand in seinem westlichen Bereich geschädigt und durch Anlaschungen sowie eine Hilfsstuhlkonstruktion repariert.