

# Fast wie im Märchen

## Die Instandsetzung des ehemaligen Kaplaneipfründhauses Münsterplatz 3 in Überlingen

*Kennen Sie das Neckmärchen „Der goldene Schlüssel“ der Gebrüder Grimm? Hier findet ein Junge im Schnee ein unscheinbares Kästchen mit dazu passendem goldenem Schlüssel. Das Märchen endet abrupt damit, dass der Leser nun warten müsse, bis das Kästchen offen sei. Als ob auf die verborgenen Schätze des unauffälligen Eckhauses am Überlinger Münsterplatz hingewiesen werden sollte, hatte die zuletzt dort ansässige Kneipe den Namen „Zum goldenen Schlüssel“. Lange musste das Haus auf die Entdeckung seiner Denkmaleigenschaft und schließlich auf den Abschluss seiner Instandsetzung warten. Nach holprigem Start mit Eigentümer- und Planerwechsel, nach einem schwierigen, von mehrjährigem Stillstand unterbrochenen Weg fügte sich schließlich – fast wie im Märchen – doch alles zum Guten: 2011 erhielten die an der Instandsetzung des Kulturdenkmals beteiligten Handwerksbetriebe und der Bauherr den „Bundespreis Handwerk in der Denkmalpflege“, am 9. April 2013 wird der Eigentümer Dieter Schmeh in Anerkennung seines Engagements mit dem Denkmalschutzpreis Baden-Württemberg 2012 ausgezeichnet.*

Martina Goerlich

Als die Denkmalpflege 2002 wegen eines geplanten Umbaus gebeten wurde, das Haus Münsterplatz 3 in Überlingen auf Kulturdenkmaleigenschaft zu überprüfen, tat sie sich zunächst schwer mit dem, was sie vorfand: ein unansehnlicher Gesamteindruck, zahlreiche belanglose Einbauten des 19. und 20. Jahrhunderts, ein vergleichsweise junges Walmdach des späten 19. Jahrhunderts. Erst Archivrecherche und bauhistorische Untersuchung deckten auf, dass hinter all dem ein ehemaliges Pfründhaus des Kollegiatstifts mit bemerkenswerter Ausstattung steckte.

### Es war einmal – die schriftlichen Quellen zur Hausgeschichte

Das an prominenter Stelle im Stadtgefüge direkt gegenüber dem Münster St. Nikolaus an der Ecke zur Krummebergstraße gelegene Haus ist eng mit der Kirchengeschichte Überlingens verbunden. Es gehörte zu den zahlreichen als Pfründen gestifteten Bauten im Viertel um das Münster, die zur Versorgung der Kaplaneien der Münsterpfarre dienten (Abb. 1).

Der Archäologische Stadtkataster der Stadt Überlingen (2008) führt in der historischen Topografie

unter Nr. 121 zur Hausgeschichte des Gebäudes Münsterplatz 3 aus: Im Jahre 1446 sei bei Bischof Heinrich von Konstanz die Dotation der Kaplanei St. Johann Baptist erbeten worden, die Stiftung erfolgte vermutlich aber erst 1457. 1609 wurde das Pfründhaus dem Vermögen des neu gegründeten Kollegiatstifts „Ad Sanctum Nicolaum“ zugeteilt.

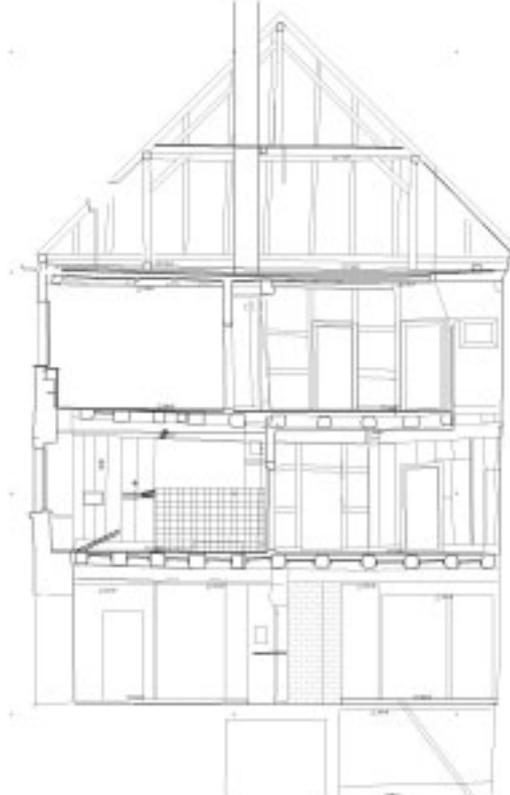


1 Das Kaplaneipfründhaus bildet den Auftakt zu der Zeile traufständiger Wohnhäuser an der nördlichen Seite des Münsterplatzes – rechts zu erkennen auf der Darstellung einer Prozession anlässlich des Besuchs des Erzbischofs von Konstanz 1829 (Deckfarbenblatt von J.S. Dürr).



2 Das Gebäude Münsterplatz 3 vor Beginn der Instandsetzung.

3 Quer- und Längsschnitt.



4 Erdgeschosshalle nach Ausbau der Gastronomie und Einziehen einer neuen Trennwand zum Treppenbereich.



Das Stift wurde im Zuge der Mediatisierung der Reichsstadt Überlingen 1803 aufgehoben, das Pfründhaus fiel mit dem ganzen Stiftsvermögen an das Großherzogtum Baden. 1816 an einen großherzoglichen Forstbeamten vermietet, wird das Eckhaus schließlich 1834 an einen Schlosser verkauft, der im Erdgeschoss seine Werkstatt einrichtete. Sie hatte bis Ende der 1970er Jahre Bestand. Zuletzt war hier seit 1981 die Gaststätte „Zum Goldenen Schlüssel“ untergebracht, die das historische Werkstattschild zum Wirtshausausleger umgenutzt hatte.

### Überraschende Entdeckungen – viel älter als vermutet

Das dreigeschossige Eckgebäude ist jedoch weit älter als die erste schriftliche Nennung und geht im Kern auf eine Phase im Hochmittelalter zurück, als die Stadtentwicklung Überlingens rasant voranschritt. Anhand einer Mauerlatte im Erdgeschoss ist es dendrochronologisch auf 1320 zu datieren.

Zum Zeitpunkt der historischen Bauaufnahme und der notwendigen Prüfung auf Kulturdenkmaleigenschaft zeigte sich das Gebäude von einer „Modernisierungsphase“ des ausgehenden 19. Jahrhunderts überformt. Nach einem Brand war das Walmdach neu aufgeschlagen worden, hochrechteckige Fenster und einfache Stockwerksgesimse in der damals gängigen Formsprache bestimmten die Fassadengliederung (Abb. 2). Wesentliche Befunde lagen noch unter einer schadhafte und unbedeutenden Ausstattungsschicht des späten 19. und des 20. Jahrhunderts. Sie sollten sich erst im Verlauf der Ausbaurbeiten zu erkennen geben.

Auffällig war hingegen, dass die ersten zwei Geschosse massiv in Wackenmauerwerk mit außergewöhnlich starken Wänden errichtet worden waren (Abb. 3). An der südlichen Traufwand zum Münsterplatz fanden sich die Ansätze eines bauzeitlichen Spitzbogentors, das gegen Ende des 19. Jahrhunderts auf Schaufenstergröße zugesetzt worden war. Das freigelegte Tor erschließt heute wieder eine große hohe Halle, wie sie für die

mittelalterlichen Bauten im Quartier um das Münster charakteristisch ist. Die Erdgeschosshallen wurden in der Regel als Werkstatt- oder Geschäftsräume genutzt, wie es zum Beispiel die mittelalterlichen Darstellungen in den Hausbüchern der Zwölfbrüderstiftung in Nürnberg zeigen (Abb. 4). Zu dieser Nutzung passt ein in der nördlichen Wackenwand der Halle in Schulterhöhe eingemauerter kugelrunder Tontopf, der unter anderem als Aufbewahrungsort für Wertsachen gedient haben könnte.

Die kräftige Balkendecke der Halle liegt auf einem Unterzug großen Querschnitts, der die Last auf einen einzelnen mächtigen Holzständer abträgt (Abb. 5). Am Fuß des Ständers fanden sich Reste einer parallel zum Unterzug verlaufenden Massivwand, bei der es sich womöglich um Reste der ersten östlichen Außenwand handelt. Denn im Mauergefüge der heutigen östlichen Giebelwand zeichnet sich in Höhe des Ständers ein Eingang ab, der einen bemerkenswert aufwendig gearbeiteten Rundbogenabschluss besitzt. Mit ihm korrespondiert im ersten Obergeschoss ein zweiter Eingang weiter nördlich. Diese beiden mittelalterlichen Hauseingänge sowie auskragende kräftige Konsolsteine deuten darauf hin, dass diese Wand ursprünglich die westliche Giebelwand des Nachbarhauses war, das über eine hier verlaufende Außentreppe erschlossen wurde (Abb. 6).

### Wo geistliche Herren tagten – Stube und Saal

Im massiven ersten Obergeschoss bezeugen neben den beinahe unbehauenen Konsolsteinen querrechteckige Fensteröffnungen in tiefen Segmentbogennischen das hohe Baualter. Sie sind teilweise gekoppelt und mit Ansätzen von Fenstersäulen versehen.

In südwestlicher Ecklage über der Erdgeschosshalle befindet sich eine repräsentative Bohlenstube



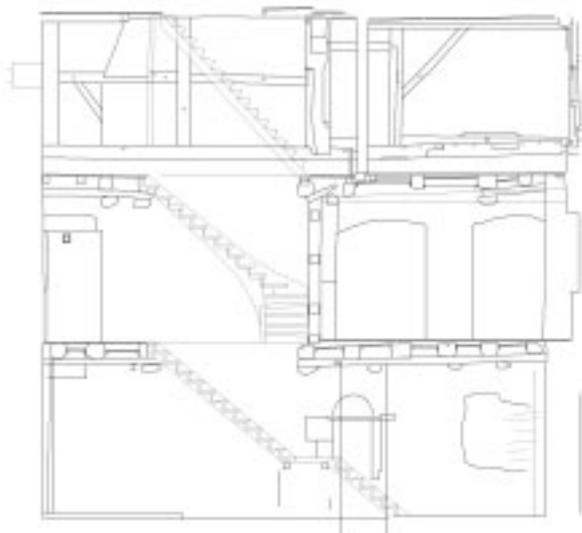
5 Mächtige Holzständer großen Querschnitts mit kopfzoniger Schale, die den Unterzug aufnimmt, auf dem die kräftige Balkendecke der Halle aufliegt. Etwa in Höhe des Ständers zeichnet sich im Mauergefüge der östlichen Giebelwand eine Türöffnung mit aufwendig gearbeitetem Rundbogenabschluss ab. Blick von der Halle zum Treppenaufgang vor Einbau der vom Brandschutz geforderten Abtrennung.

mit gerader Bohlenbalkendecke. Die Enden der Bohlen sind aufwendig mit Dreipässen verziert (Abb. 7). Wände und Decken von Bohlenstube und dahinterliegender Kammer stehen konstruktiv in Verbindung mit dem darüberliegenden Fachwerkgeschoss. Sie können daher erst bei der Aufstockung des mittelalterlichen Steinhauses eingebaut worden sein (Abb. 8; 9). Ein Deckenbalken zwischen zweitem Obergeschoss und Dachgeschoss konnte dendrochronologisch auf 1484/85 datiert werden. Somit sind Bohlenstube und darüber liegendes Fachwerkgeschoss über 150 Jahre jünger als der Kernbau und entstanden etwa eine Generation nach der ersten schriftlichen Nennung mit Stiftung der Kaplanei-Pfründe. Im Flur des zweiten Obergeschosses liegt an der östlichen Giebelwand das ursprünglich gefasste Fachwerk des 15. Jahrhunderts offen. Die Gefachfüllungen aus verputztem Lehmflechtwerk zeigen einen grauen Begleitstrich (Abb. 10).

Südlich über der Bohlenstube erstreckt sich über die gesamte Hausbreite ein Saal. Mit einer Reihe von gekoppelten Zwillingsfenstern gibt er sich schon von außen als Raum mit besonderer Funk-

6 Schnitt in Höhe des Treppenaufs entlang der östlichen Giebelwand.

7 Decke der Bohlenstube im ersten Obergeschoss – die Enden der Bohlen sind aufwendig mit Dreipässen verziert.





8 und 9 Die Bohlenwände der Bohlenstube im ersten Obergeschoss vor und nach Instandsetzung und ergänzender Reparatur.

tion zu erkennen. Ihn zeichnet eine qualitätvolle Kassettendecke des späten 18. Jahrhunderts mit reich profilierten Stäben und umlaufendem Zahnfries aus.

### Hoffnungsvoller Beginn und plötzliche Hindernisse

Noch während der Überprüfung auf Kulturdenkmaleigenschaft wurde das Anwesen verkauft. Der neue Eigentümer plante, das dreigeschossige Eckhaus ohne Dachausbau als eigenes Einfamilienhaus zu nutzen. Er war von der historischen Qualität des Gebäudes, seiner Geschichte und der teilweise schon in Erscheinung tretenden Ausstattung begeistert. In Abstimmung mit der Denkmalpflege entschloss er sich, den durch die Ein- und Ausbauten des späten 19. und des 20. Jahrhunderts überdeckten hochwertigen und sehr gut überlieferten Bestand wieder hervorzuholen.

10 Zweites Obergeschoss, Fachwerk von 1485, Blick Richtung östliche Giebelwand.



Unter Leitung eines in der Denkmalpflege erfahrenen Architekten erfolgte zunächst die behutsame Bergung und Sicherung der wertvollen historischen Holz Ausstattung. Sie war erforderlich, um nach dem Rückbau der jüngeren Einbauten und Hilfskonstruktionen die umfassende zimmermannstechnische Reparatur und Ertüchtigung des Tragwerks durchführen zu können. Die Fassade wurde instand gesetzt, wobei die noch vorhandenen und wiederentdeckten mittelalterlichen Fensteröffnungen als integraler Bestandteil der Innenräume und ihrer mittelalterlichen Ausstattung wieder aufgegriffen wurden.

Zwei Jahre nach Baubeginn kam aufgrund familiärer Veränderungen die Sanierung ins Stocken und schien sogar ganz gefährdet. Das Eckhaus stand mit sanierter Fassade, die Fensteröffnungen mit Brettern vernagelt, quasi im Rohbauzustand mehrere Jahre erfolglos zum Verkauf – ein trauriger Anblick im Herzen der Überlinger Altstadt, ohne Aussicht auf ein gutes Ende.

### Mobilisierung aller Kräfte

Im Jahr 2009 nahm der Eigentümer die Instandsetzungsarbeiten selbst wieder auf: Er hatte keinen in seinem Sinne „passenden“, das heißt respektvollen und visionären Käufer für sein „Traumhaus“ finden können!

Das ursprüngliche Nutzungskonzept als Einfamilienhaus musste er jedoch an veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen anpassen: Die Erdgeschosshalle sollte nun gehobenem Einzelhandel dienen, die Räume in den oberen Geschossen in zwei Wohneinheiten aufgeteilt werden (Abb. 11; 12). Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz fand das Konzept überzeugend und stellte Fördermittel zur Ergänzung der zugesagten Denkmalmittel des Landes bereit.

Die bereits 2004 an Planung und baulicher Ausführung beteiligten Partner stiegen erneut und mit



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

11 Grundriss erstes Obergeschoss.

12 Grundriss zweites Obergeschoss.

Stand der Planung 2009, schließlich ausgeführt als eine Wohneinheit.

großem Engagement in das Projekt ein. Unter Einsatz erheblicher Eigenleistungen gelang es dem Bauherrn, die Maßnahme bis zum Frühjahr 2011 zum Abschluss zu bringen.

### Endlich – das Schatzkästchen ist offen

Das Ergebnis ist mehr als überzeugend. In das Erdgeschoss ist ein Fachgeschäft eingezogen. Die wertvolle Holzausstattung wurde restauriert und wieder an ursprünglichem Standort eingebaut (Abb. 13; 14). Es gibt entgegen der Planung von 2009 in den Obergeschossen nur eine großzügige Wohneinheit, die vom Eigentümer selbst genutzt wird. Das alte Werkstattsschild mit dem „Goldenen Schlüssel“ hängt wieder an der markanten Fassade, die das Stadtbild am Münsterplatz eindrucksvoll bereichert (Abb. 15).

Am 8. November 2011 wurde der Bauherr gemeinsam mit den drei beteiligten Handwerksbetrieben mit dem „Bundespreis Handwerk in der Denkmalpflege“ ausgezeichnet, der vom Zentralverband des Deutschen Handwerks und der Deutschen Stiftung Denkmalschutz ausgelobt wird. Das Projekt erhielt den 1. Preis: „Mit Hilfe qualifizierter und engagierter Handwerksbetriebe und der für ein Denkmal, das im Kern bis ins 14. Jahrhundert zurückgeht, notwendigen Behutsamkeit wurde die Statik geschickt ertüchtigt und eine Vielzahl historischer Details herausgearbeitet und wieder sichtbar gemacht. Die Bereitschaft, die oft lange verborgenen Spuren der Baugeschichte in die aktuelle Nutzung einzubeziehen und in hoher Qualität wieder erlebbar zu machen, ist in diesem für die Stadt und die Region typischen Denkmal vorbildlich umgesetzt worden.“

Doch nicht genug der Ehre: Der Bauherr erhält im Frühjahr 2013 den „Denkmalschutzpreis Baden-Württemberg 2012“, den der Schwäbische Heimatbund und der Landesverein Badische Heimat gemeinsam an besonders gelungene Beispiele privater Denkmalpflege im Land vergeben: „Die Jury befand insbesondere den vorbildlichen Umgang mit der komplexen Bau- und Ausstattungsgeschichte aus unterschiedlichen Zeitschichten für preiswürdig. Herausragend dabei die hochwertigen und kenntnisreichen Zimmerer- und Schreinerarbeiten in allen Teilen des Hauses.“

### Und die Moral von der Geschichte?

Mag der Verlauf der Instandsetzung des Eckgebäudes Münsterplatz 3 auch märchenhafte Züge tragen, so ist er doch kein Einzelfall. Regelmäßig

13 Der Saal im zweiten Obergeschoss mit wieder eingebauter Kassettendecke des 18. Jahrhunderts, Lamberien und Türen des 19. Jahrhunderts.

14 Rückwärtige Kammer im zweiten Obergeschoss mit überlieferter wandfester Ausstattung.





15 Münsterplatz 3 nach Instandsetzung – ein Gewinn für Überlingen.

zeigen die mit dem Denkmalschutzpreis Baden-Württemberg ausgezeichneten Beispiele, dass Privatpersonen unter Überwindung mancher Hindernisse beeindruckende denkmalpflegerische Leistungen erbringen – weil sie von „ihrem Kulturdenkmal“ begeistert sind. Ist der Funke erst einmal entfacht, streben sie nach einem behutsamen Umgang mit ihrem „besten Stück“, suchen selbst die Zusammenarbeit mit denkmalpflegerisch erfahrenen Architekten, Fachhandwerkern und Restauratoren, und nehmen die fachliche Beratung und Betreuung durch die Denkmalpflege gerne an, um ihr eigenes Fachwissen zu bereichern. Nicht nur beim Überlinger Pfründhaus Münsterplatz 3, sondern bei der Mehrzahl der mit dem Denkmalschutzpreis prämierten Bauherren ist die Liebe zu ihrem Baudenkmal der „Goldene Schlüssel“, mit dem sich das geheimnisvolle Kästchen öffnen, die Herausforderung bewältigen ließ. Es ist Organisationen wie dem Schwäbischen Heimatbund, dem Landesverein Badische Heimat sowie der Deutschen Stiftung Denkmalschutz nicht genug zu danken, dass sie immer wieder das vorbildliche Handeln dieser engagierten Bauherren auszeichnen und einer breiten Öffentlichkeit vorstellen.

### Literatur und Quellen

Ortskernatlas Baden-Württemberg, Bd. 4, hg. v. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, bearbeitet von Peter Findeisen, Stadt Überlingen, Bodenseekreis, Stuttgart 1994.

Walter Liehner: Recherche Hausgeschichte Münsterplatz 3, Stadtarchiv Überlingen, Manuskript, 2004.  
Benno Willburger: Historische Bauaufnahme, 2004, ergänzt 2005.

Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg, Archäologischer Stadtkataster Baden-Württemberg, Band 34, Überlingen, bearbeitet von Alois Schneider, Esslingen 2008.

Zentralverband des Deutschen Handwerks gemeinsam mit der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, Bundespreis Handwerk in der Denkmalpflege, Würdigung der Preisträger, Faltblatt, November 2011.

Schwäbischer Heimatbund, Die Preisträger des Denkmalschutzpreises 2012, Würdigung der Preisträger auf der Website, Stand 31. 10. 2012, [http://schwaebischer-heimatbund.de/denkmalchutz/denkmal-schutzpreis/preistraeger\\_2012.html](http://schwaebischer-heimatbund.de/denkmalchutz/denkmal-schutzpreis/preistraeger_2012.html)

Die Hausbücher der Nürnberger Zwölfbrüderstiftungen, Stadtbibliothek Nürnberg, Website [www.nuernberger-hausbuecher.de](http://www.nuernberger-hausbuecher.de)

Mein Dank gilt Dipl.-Ing Volker Caesar für die kritische Durchsicht des Textes und wertvolle Anregungen.

**Martina Goerlich**  
Regierungspräsidium Tübingen  
Referat 26 – Denkmalpflege