

Zeitgemäßes Wohnen im mittelalterlichen Kleinbau

Zur behutsamen Instandsetzung des Konstanzer Altstadthauses Konradigasse 35

Ein unscheinbares Äußeres, das Innere nur notdürftig zum Wohnen hergerichtet, die historische Substanz hinter modernen Verputzen und Anstrichen schlummernd – so präsentierte sich das kleine Anwesen in der Konstanzer Konradigasse mit der Nummer 35 über Jahre hinweg. Das über sämtliche Geschosse gerade mal 120 qm einnehmende Wohnhaus wurde von einem Konstanzer Architekten 2011 erworben und in den Folgejahren Schritt für Schritt zur Eigennutzung behutsam instandgesetzt. Eine gründliche bauhistorische Voruntersuchung klärte die Geschichte des im Kern mittelalterlichen Hauses. Die historische Substanz wurde erst dadurch umfänglich erkannt und erfuhr durch die jüngste Instandsetzung die ihr angemessene Würdigung. Deshalb wurde das Anwesen im April 2016 mit dem Denkmalschutzpreis Baden-Württemberg ausgezeichnet.

Burghard Lohrum/Frank Mienhardt/Henriette von Preuschen

Die Konradigasse – ein mittelalterlich geprägter Straßenraum in der Niederburg

Die im Stadtquartier Niederburg gelegene Konradigasse zählt zu den geschlossen erhaltenen mittelalterlichen Straßenzügen der Konstanzer Altstadt. Ihr leicht gekrümmter Verlauf markiert zugleich die Westgrenze der frühmittelalterlichen Stadt, die sich auf die geistlich geprägte Domburg rund um das Münster und die nördlich angrenzende Niederburg, den Stadtteil der Bürger, erstreckte. Die dazugehörige Stadtmauer, die wohl bis in das 10. Jahrhundert zurückreicht, lässt sich noch auf zahlreichen Parzellen der westlichen Häuserreihe nachweisen, ursprünglich als Basis der jeweiligen rückseitigen Außenwand. Die durchgängig traufständigen, überwiegend viergeschossigen Wohnhäuser stammen noch in großer Zahl aus dem späten Mittelalter (14./15. Jh.). Sie wurden als verputzte Steinbauten oder in Fachwerk über massiven Kellern errichtet. Die Fassaden zeigen größtenteils Überformungen des 19. und 20. Jahrhunderts.

Die früheren Straßennamen verraten einiges über die Bewohnerschaft. Ihre erste urkundliche Nennung als Webergasse 1295 weist die Straße als Quartier der Handwerker aus. Ab dem 14. Jahrhundert lassen sich niedere Geistliche und bischöfliche Amtsleute hier nieder, was zur Umbenennung in „Schreibergasse“ führt. Der heutige Stra-

ßenname entstand erst im 19. Jahrhundert in Erinnerung an den heiligen Konstanzer Bischof Konrad.

Das Haus Konradigasse 35 – vom Ökonomiebau zum Kleinwohnhaus

Das Haus Konradigasse 35 könnte man wegen seiner schmalen und niedrigen Fassade im Straßenraum fast übersehen. Zu beiden Seiten wird es von weit größeren Wohnbauten bedrängt. Dabei ist der Maßstabssprung eindeutig historisch und war einst sogar noch drastischer. So erhielt das südliche Nachbarhaus mit der Nummer 33 nachweisbar bereits im 15. Jahrhundert sein heutiges Volumen und besaß Nummer 35 zu dieser Zeit straßenseitig nur ein einziges Vollgeschoss. Wie erklärt sich die besondere Baugestalt dieses Hauses (Abb. 1)?

Bis in das 16. Jahrhundert – so berichten uns die Quellen – stellte das kleine Anwesen keine eigenständige Eigentumseinheit dar, sondern gehörte zum nördlich anschließenden Haus „Zum Gänsbühl“ (Konradigasse 37). Dies deckt sich mit dem baulichen Befund, nach dem bei Konradigasse 35 für das Spätmittelalter von einem kleinen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Ökonomiebau ausgegangen werden muss.

Innerhalb dieser Ökonomie konnte durch die Bau- forschung die oben erwähnte Stadtmauer als der



1 Fassade nach der Instandsetzung mit freigelegtem Fachwerk und wiederhergestelltem Fenstererker.



Glossar

Beilaschung

Seitliche Holzverstärkung.

Brustriegel

Horizontalholz eines Fachwerks in Fensterbrüstungshöhe.

Rähmholz

Horizontalholz eines Quer- oder Längsbundes (Konstruktionseinheit im Holzbau).

Rofen

Dachhautragendes Holz quer zum First ohne konstruktive Verbindung zum gegensätzlich geneigten Dachholz.

Streichbalken

Hölzernes Balkenaufleger auf Konsolen vor einer Massivwand.

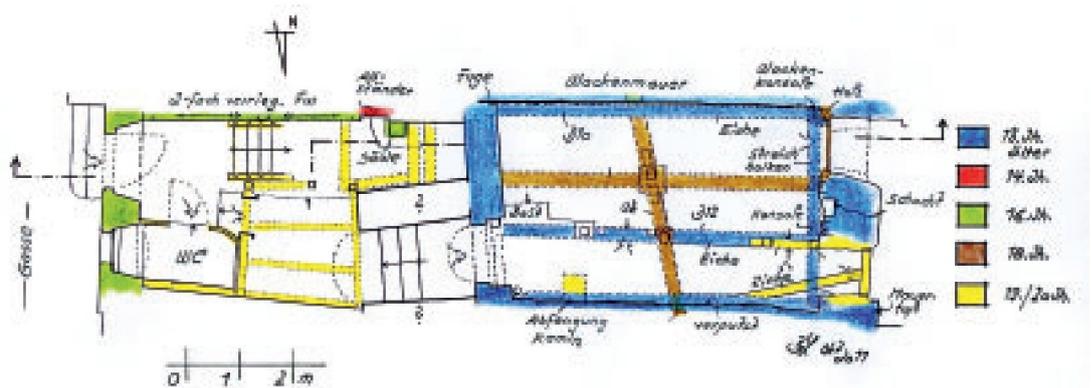
älteste erhaltene Baubestand erkannt werden. Ursprünglich eine Mächtigkeit von knapp 1,70 m aufweisend, bildet sie mit ihrem deutlich reduzierten Querschnitt die rückwärtige Begrenzung eines sich nach Osten ausdehnenden Kellergeschosses (Abb. 2). Der Keller lehnt sich sowohl im Süden als auch im Norden an die Massivwände bestehender Nachbarbauten an und wird von Osten über ein Rundbogenportal erschlossen. Die im Jahr 1290 (d) gefällten Deckenbalken lagern im Westen auf einem von Wackenkonsolen getragenen Streichbalken, während das östliche Auflager aus einem dünnen, dem Mauerrücksprung aufgelegten Eichenholz besteht. Den abschließenden Deckenaufbau bilden gespaltene Eichenbretter, auf denen ein flächig aufgebracht Kalkmörtel eine schützende Deckschicht ergibt. Beim Keller handelte es sich wohl um den Restbestand eines ehemaligen Lagergebäudes. Hierauf weist ein in der Stadtmauer ausgesparter, die Deckenebene senkrecht überschneidender Schacht hin. Ursprünglich mit Brettern ausgekleidet, erinnert er an Abwurf-schächte, wie sie zum Beispiel bei der Bewirtschaftung von Kornspeichern zur Anwendung ka-

men. Wie viele Nutzungsebenen zu dieser Zeit über dem Massivteil ausgeführt waren, lässt sich heute nicht mehr feststellen. Anhand der geringen Wandstärke der Ostwand und der unterschiedlichen Gebäukaufleger lassen sich die oberen Geschosse mitsamt der zu vermutenden Fortsetzung bis zur Konradigasse als traufständig und in Fachwerk aufgeführt rekonstruieren.

Der heutige Fachwerkbau ist wohl als Ersatz dieser älteren Konstruktion zu werten (Abb. 3). Um das Jahr 1356 (d) abgezimmert, stehen Teile seiner rückwärtigen Umfassungswände auf den äußeren Kellerbalken, während er mit der westlichen Schmalseite die Stadtmauer überbaut und im Osten bis an die Konradigasse reichte. Zur Gasse bildete das hölzerne Traggerüst dieses Nachfolgebaus ein auffallend hohes Erdgeschoss aus. Dieser Hochraum und die zweigeschossige Überbauung des rückwärtigen Kellers wurden von einem asymmetrischen Satteldach überspannt. Der Hochraum legt nahe, dass das Gebäude auch noch nach dem Umbau die Funktion eines Lagerbaus behielt, wobei dieser möglicherweise über eine gassenseitige Einfahrt erschlossen war.

Durch das Traggerüst in einzelne Raumeinheiten unterteilt, lässt sich auch für den zweigeschossigen, von der Gasse abgewandten Bauteil keine bauzeitliche Wohnnutzung nachweisen. Über dem Keller deuten zwar einzelne Befunde, zum Beispiel eine wiederverwendete Bretter-Balken-Decke, die Anlage einer Stube an. Doch ist in diesem Fall eher an einen im Schatten der Stadtmauer liegenden Kontorraum als an eine Wohnstube zu denken. Aufgrund der asymmetrischen Baustruktur gründete das Traggerüst des Dachs auf unterschiedlichen Ebenen. So reichte der den gassenseitigen Hochraum begrenzende Ständer ursprünglich in einer Länge von der Erdgeschosebene bis unter die Dachschräge, während sowohl der Dachfirstständer als auch der benachbarte Stuhlständer im Obergeschoss ansetzen. Alle drei Ständer trugen beziehungsweise tragen in Firstrichtung verlaufende Rähmhölzer, auf denen die für die Konstanzer Dachlandschaft typischen Rofen aufgenagelt waren. Sie nahmen die ehemals aus Hohlziegeln bestehende Dachhaut auf.

2 Baualtersplan. Grundriss Erdgeschoss und Hochkeller, 2011.



rial und Detaillierung sichtbar modern gearbeitet. Ausgangspunkt war die Wiederherstellung des Fenstererkers, mit der der planende Architekt zugleich eine Verbesserung der Belichtung des handtuchschmalen Anwesens anstrebte. So wurden die renaissancezeitliche Fachwerkaufstockung vom jüngsten Zementputz befreit und die Zusetzungen des Fenstererkers entfernt. Zum Vorschein kamen neben den Fachwerkhölzern auch die noch bauzeitlichen Ausmauerungen der Gefache – bestehend aus Backsteinen mit Rotfassungen sowie gemalten und damit idealisierten Fugenstrichen. Diese Gefache wurden vom Restaurator weitgehend konservierend gesichert. Das Holzgefüge wurde zimmermannsmäßig ertüchtigt, ohne die beschädigten Knaggen des Brustriegels nachzubilden. Komplett verlorene, im Profil nicht exakt bestimmbare Konstruktionsteile – konkret der Sturzriegel des Fenstererkers sowie dessen Binnenpfosten – erfuhren eine moderne Interpretation als statisch wirksame Profilstahlelemente. Am Ende steht das historische Fragment mit modernen Ergänzungen, welches die prägende Umbauphase des 16. Jahrhunderts am Außenbau dokumentiert, zeitgemäß weiterführt und der Fassade somit wieder ein „Gesicht“ verleiht (vgl. Abb. 1).

Herausforderung Baustruktur – Umgang mit unzureichender Belichtung und Kleinräumigkeit

Neben der Wiederherstellung des Fenstererkers führte ein Eingriff im Inneren zu einer verbesserten Belichtung des sehr schmalen und zugleich sehr tiefen Gebäudes: Eine schmale, langgestreckte Ateilverglasung in der straßenseitigen Dachfläche ergibt in Verbindung mit Glasböden im Inneren eine wirkungsvolle Lichtschleuse für die mittlere Raumzone (Abb. 8).

Die straßenseitige bahnförmige Dachlamellenverglasung ist durch die flache Neigung des Dachs und die Schmalheit der Konradigasse nicht einsehbar. Die Verglasung musste aufgrund von Brandschutzanforderungen mittig angeordnet werden. Indes stellte die Bauforschung fest, dass der dadurch zu verschiebende (gestückelte) Rofen sich nicht in Originallage befand – im Gegensatz zu den südlich benachbarten Rofen, die von der Glasanordnung nicht betroffen sind und in situ verbleiben konnten. Begleitend zur Verglasung wurden zusätzliche Rofen als Leimbinder eingebracht. Das zur Rückseite noch mittelalterliche Dachwerk selbst wurde unter Entfernen jüngerer Beilaschungen repariert. Geschädigte Rofen – durch die Dämmung verdeckt – erhielten wiederum Beilaschungen. Der geschädigte Mittelrähm war hingegen auszutauschen, während die Kopfstreben in Funktion blieben.



Die Denkmalpflege trug ferner einzelne Eingriffe zur Verbesserung der räumlichen Situation – gemäß der Entwurfsidee einer „fließenden Raumfolge“ im Entree – mit: Das WC neben der Eingangstür und die eingestellte Fachwerkwand, die die „Eingangshalle“ vom Hochparterre über dem Keller westseitig abgrenzte, konnten entfernt werden (Abb. 7). Im Bauphasenplan war Letztere noch mit „19. Jahrhundert“ angegeben, im Blick auf die Befundlage jedoch eher älter (17./18. Jh.) einzuordnen. Mit der Entfernung dieser Wand wird das dahinterliegende Gerüst des Baus des 16. Jahrhunderts in der „Eingangshalle“ wahrnehmbar. Ebenso wurde eine Fachwerkwand des 19. Jahrhunderts im Hochparterre entfernt, um eine sinnvolle Anordnung der Küche und eine bessere Zugänglichkeit des Wohnbereichs zu ermöglichen. Im Ober- und Dachgeschoss blieb die überlieferte Raumstruktur bis hin zu den Änderungen des 19. und frühen 20. Jahrhunderts hingegen erhalten. Verschiedene möbelartige Einbauten mit einem hohen gestalterischen Anspruch ordnen den Innenraum: Eine neue Treppe (Leimholzstufen auf Stahlwangen) führt vom Obergeschoss ins Dach. Eine neue reversible Bohlenauskleidung verdeckt die inhomogenen Befunde an den Längswänden der rückwärtigen Stube im Hochparterre, die darunter gesichert sind. Ihre Gestaltung ist ablesbar modern als Reminiszenz an die mittelalterliche Situation in der Bohlenstube (Abb. 9). Im Obergeschoss helfen räumlich optimierte Sanitäreinbauten und Schrankeinbauten als eingestellte Möbel, das Leben auf engstem Raum zu organisieren.

Umgang mit den inneren Oberflächen

Wie die historische Konstruktion wurden auch die historischen Fassungsabfolgen grundsätzlich erhalten und konserviert, wobei jüngste kunststoffvergütete Anstriche abgenommen werden konn-

7 Freigelegte „Eingangshalle“ mit gesicherter Renaissancefassung an massiver Außenwand und am Fachwerk der südlichen Giebelwand, 2016.

Stuhlständer

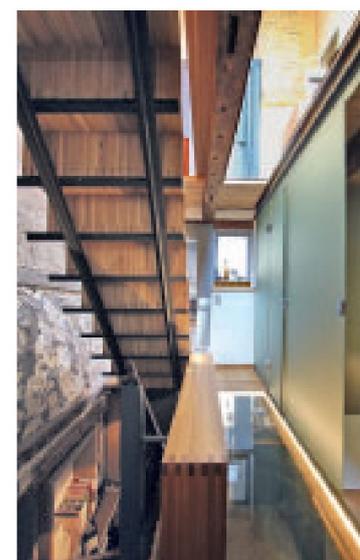
Vertikalholz eines Quer- oder Längsbundes (Konstruktionseinheit im Holzbau) als Teil des Dachstuhls.

Sturzriegel

Horizontalholz eines Fachwerks in Fenstersturzhöhe.

Vakuumwaschen

Maschinelles Reinigungsverfahren über aufgesprühtes und durch Unterdruck verwirbeltes Wasser, das im Kreislaufsystem zugleich abgesaugt wird.



8 Mittlere Raumzone im Obergeschoss mit „Lichtschleuse“ und seitlichen Sanitäreinbauten, 2016.



9 Rückwärtige Stube im Hochparterre mit bauzeitlicher Bretter-Balken-Decke und modernen Bohlenwänden, zugleich Schutz für die dahinterliegenden Wandbefunde. Blick in die mittlere Raumzone mit neuer Küche, 2016.

10 Dachkammer mit gesicherter Tapete von 1912. Aufnahme 2016.

ten. Der so erzeugte Zustand blieb entweder offen stehen oder diente als Basis für eine reversible Neufassung. Während der laufenden restauratorischen Arbeiten im Inneren zeigte sich, dass neben der Situation an der Giebelwand zu Haus Nr. 33 (mittlere Raumzone) auch in der „Eingangshalle“ die Farbfassung des renaissancezeitlichen Umbaus (16. Jh.) großflächig, wenngleich nur in Resten, erhalten ist. Darüber befanden sich nach Angabe des Restaurators lediglich einfarbige, meistens weißlich-neutrale Anstriche. Die Renaissancefassung wurde daher in diesen beiden Bereichen als Leitschicht behandelt, entsprechend freigelegt und schließlich nur konserviert (Abb. 7; 11). Diese Freilegung trägt neben dem Abbruch der westseitigen Wand zur Erlebbarkeit der „Eingangshalle“ des 16. Jahrhunderts entscheidend bei. An der zugehörigen Ecksäule wurde das angetroffene Schichtenpaket als Primärdokument belassen.

Für die übrigen Räume galt hingegen der konservatorische Ansatz des Erhalts auch der jüngeren historischen Fassungen, sodass auch die Phasen des wohnlichen Ausbaus raumprägend nachvollziehbar bleiben. So bezeugt ein vom Restaurator gesicherter dekorativer Leimfarbenanstrich die ehemalige Küche im Obergeschoss. In der rückwärtigen Dachkammer wurde die Tapete von 1912 konserviert und blieb an zwei Wänden sichtbar (Abb. 10). Zur besonders oberflächenschonenden Reinigung der mittelalterlichen Konstruktionsteile in Keller und Dach bewährte sich die Technik des Vakuumwaschens.

11 Südlicher Giebel im Dachgeschoss mit Resten der das mittelalterliche Fachwerk nachzeichnenden Renaissancefassung; in Lehm neu verputzt zeichnet sich die renaissancezeitliche Aufstockung ab, 2017.



Resümee

Die aus Mitteln der staatlichen und städtischen Denkmalförderung unterstützte Instandsetzungsmaßnahme zeigt, wie ein äußerst sensibles, kleinteiliges Baudenkmal mit zeitgemäßen Wohnansprüchen verbunden werden kann. Dabei steht die gesicherte Denkmalsubstanz neben modernen Einbauten und gezielten Interventionen zur Verbesserung der Funktionalität. Der Umgang mit der historischen Substanz belegt das Spektrum von der Freilegung und dem Herausarbeiten älterer Zustände bis hin zur reinen Sicherung des Vorgefundenen. Ergebnis ist ein collageartiges Gesamtbild, das die Geschichtlichkeit des kleinen Hauses in der Konradigasse für den Betrachter auf besonders eindrückliche Weise veranschaulicht – ein nun durch die Verleihung des Denkmalschutzpreises gewürdigtes Ergebnis.

Quellen

Die Berichte zur Bauforschung (Burghard Lohrum) und zur Restaurierung (Robert Lung) sowie die dendrochronologische Auswertung (Hans-Jürgen Bleyer) und das Raumbuch (Robert Lung, Frank Mienhardt) befinden sich in den Archiven des Landesamtes für Denkmalpflege, Dienstsitz Freiburg, und der Stadt Konstanz, Baurechts- und Denkmalamt.

Burghard Lohrum

Balgerstr. 6
79341 Kenzingen

Frank Mienhardt

Baurechts- und Denkmalamt
Untere Laube 24
78459 Konstanz

Dr.-Ing. Henriette von Preuschen

Landesamt für Denkmalpflege im
Regierungspräsidium Stuttgart
Dienstsitz Freiburg