

# Bauherrengemeinschaft – ein preiswürdiges Modell zur Erhaltung eines Kulturdenkmals

## Das Geburtshaus von Ludwig Uhland in der Neckarhalde Tübingen

*„Traumhafte Lage, nahe dem Marktplatz“: Mit dieser Schlagzeile über ihrem Exposé bot die Vorbesitzerin im Jahr 2013 eine Wohnung in der Neckarhalde 24 in Tübingen an. Ziel war es, das Gebäude, bei dem es sich um das Geburtshaus Ludwig Uhlands und um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung im Sinne von §12 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg handelt, insgesamt zu veräußern und von Käufern in Form einer Bauherrengemeinschaft in standsetzen zu lassen. Nicht zuletzt wegen des beispielhaften und gemeinschaftlichen Engagements der vier Eigentümer unterschiedlicher Herkunft und Berufe sowie der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erhielt die Bauherrengemeinschaft den Denkmalschutzpreis 2016.*

Anne-Christin Schöne/Simone Korolnik

Im Verkaufsexposé wurde noch vor der Nennung des Baujahrs – 1772 – in der Rubrik „Gebäudezustand“ das Objekt als sanierungsbedürftig beschrieben. Weiter hieß es, dass am gesamten Gebäude seit vielen Jahren kein wesentlicher Bauunterhalt mehr geleistet worden sei und das Haus sowohl innen als auch außen einen entsprechenden Sanierungsbedarf aufweise. Tatsächlich war das Dach undicht, eindringendes Wasser hatte Dachwerk und Fachwerk teilweise beschädigt. Als unzureichend erwiesen sich die Sanitäreinrichtungen, die gesamte Haustechnik und der Brandschutz. Hinzu kam, dass bei Modernisierungen in den späten 1990er Jahren historische Oberflächen beschädigt und zugebaut worden waren, sodass die einstige Pracht und Qualität bürgerlichen Wohnens des späten 18. Jahrhunderts kaum mehr erfahrbar war (Abb. 1).

Dabei bildet das viergeschossige verputzte Fachwerkhaus mit massivem Erd- und Zwischengeschoss sowie Mansardgiebeldach durch sein Erscheinungsbild und seine Geschichte einen Glanzpunkt in der Zeile der hohen giebelständigen Häuser direkt unterhalb des Schlosses Hohen-tübingen (Abb. 4).

### Hausgeschichte(n)

Am 26. April 1787 wurde hier Ludwig Uhland geboren. Er verbrachte in dem Haus nur die ersten Monate seines Lebens, bis die Familie in die Hafengasse 3 umzog. Als er 1862 in seinem während des Zweiten Weltkriegs zerstörten Tübinger Haus

in der Gartenstraße starb, war Uhland ein im deutschen Sprachraum verehrter Mann des öffentlichen Lebens, der sich schon früh als Dichter von rasch verbreiteten Liedern und Balladen sowie als demokratisch gesinnter Abgeordneter der Landstände in Stuttgart einen Namen gemacht hatte. Die politische Arbeit kostete ihn schließlich das nur wenige Jahre ausgeübte Amt eines Professors für Literatur an der Tübinger Universität, da er seinen



1 Gesamtansicht des Gebäudes Neckarhalde 24 vor der Instandsetzung im Jahr 2007.



2 Gedenktafel aus rotem Sandstein an der Fassade der Neckarhalde 24.

3 Detail der zweiflügligen Hauseingangstür nach der Instandsetzung.



Überzeugungen treu bleiben wollte. Von da an hauptsächlich als Privatgelehrter tätig, nahm er mit seinen Schriften starken Einfluss auf das politische Leben in Deutschland und zog schließlich als Abgeordneter in die Frankfurter Nationalversammlung ein, die 1848/49 in der Paulskirche tagte. Nach seinem Tod wurde er in erster Linie als einer der Vordenker der Reichseinheit verehrt. Vor allem Tübingen war als seine Geburtsstadt und jahrzehntelanger Wohnort das Zentrum der Verehrung. Hiervon zeugen Denkmäler sowie Bildnisse an öffentlichen Gebäuden, ebenso der Name einer Straße, eines Gymnasiums, eines Bades, einer Apotheke und eines Instituts. Auch Stuben und Säle tragen seinen Namen. Uhlands Geburtshaus in der Neckarhalde bleibt jedoch der einzige originale Identifikationsort in der Stadt (Abb. 2). Uhlands Geburtshaus wurde 1772 nach Abbruch des wohl aus dem 16. Jahrhundert stammenden Vorgängerbaus neu errichtet und gehört zu den anspruchsvollsten Wohnbauten der Stadt. Gleich-

zeitig zählt es zu den wenigen nahezu vollständig erhaltenen Gebäuden seiner Epoche in Tübingen und ist ein besonders anschauliches Beispiel für die Wohnkultur des wohl-situier-ten Bürgertums jener Zeit. Vermutlich wurde der Neubau über den Fundamentresten seines Vorgängers errichtet, so dass man wohl davon ausgehen kann, dass die Verteilung und Ausgestaltung der Kellerräume sowie das Erdgeschoss mit eingebautem Zwischengeschoss noch weitgehend dem alten Vorbild folgen, wenn nicht sogar unmittelbar von ihm übernommen ist. Hiervon zeugen die Reste einer alten Fassade, die im Keller erhalten blieb.

Ganz besonders eindrucksvoll ist die Gestaltung der Erdgeschossfassade mit ihren unterschiedlich großen Türen, die in das Haus und direkt auf die Kellertreppe führen. Die Öffnungen der Kellerschächte sind ebenfalls mit kleineren Holztüren verschlossen. Eine derartige Fassadengestaltung muss für die meisten alten Tübinger Gebäude angenommen werden, in den seltensten Fällen jedoch hat sie bis heute überdauern können (Abb. 3; 5). Die Hangsituation des Hauses bedingt, dass sich gewölbte Kellerräume sowohl südlich unter dem Gebäude als auch, nach Norden versetzt, auf Erdgeschossniveau befinden. Im unteren südlichen Gewölbekeller hat sich nicht nur die steile Stein- treppe mit schmalen Stufen erhalten, sondern auch ein Tiefbrunnen (Abb. 7).

Über dem Erdgeschoss mit Zwischengeschoss erheben sich die beiden Obergeschosse. Sie weisen noch einen nahezu vollständig erhaltenen bauzeitlichen Grundriss mit repräsentativen straßen- seitigen Wohnräumen im Süden und hangseitigen Wirtschaftsräumen im Norden auf. In den Räumen der großzügig dimensionierten Wohnungen ist die originale wandfeste Ausstattung noch weitgehend überliefert. So stammen etwa die Vierfelder-

4 Erdgeschossfassade mit historischen Eingangstüren.





türen mit ihren reich profilierten Füllungen und den Rokokobeschlägen und die Lamberien sowie die Decken mit Stuckprofil aus der Erbauungszeit; besonders hervorgehoben ist die nach altem Muster über Eck befensterte Wohnstube in der Südostecke des Hauses, die sich auch außen an der Fassade ablesen lässt: Im zweiten Obergeschoss hat sich hier eine Stuckdecke mit Rocailleornamenten erhalten (Abb. 6).

Der bis in die späten 1990er Jahre auch im ersten Dachgeschoss vorhandene historische Grundriss und Teile der Ausstattung wie Böden, Türen und Putze gingen bei der damaligen Modernisierung weitgehend verloren.

### Gut oder schlecht – wer weiß das schon?

Bereits seit vielen Jahren hatten sich die damaligen Mieter des Gebäudes aktiv für den Erhalt des Kulturdenkmals engagiert. Nachdem sich 2012 abzeichnete, dass sich die Vorbesitzerin mit dem Gedanken einer Veräußerung befasst, haben zwei der bisherigen Mietparteien einen im Denkmalsbereich erfahrenen Zimmermann mit einem Kurzgutachten zur Schadenserfassung und ein ebenfalls erfahrenes Architekturbüro mit der Wertermittlung, einer Konzeptfindung auf der Grundlage einer genauen Zustandserfassung sowie einer Kostenermittlung beauftragt. Wie in den Jahren zuvor standen die Mieter stets im engen Kontakt und Austausch mit dem damaligen Referat Denkmalpflege im Regierungspräsidium Tübingen – ab 2015 Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart – sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Tübingen. Dies bot den zukünftigen Eigentümern auch eine gute Möglichkeit, bereits in einer frühen Planungsphase eigene Wünsche einzubringen.

Dennoch besteht bei dem Modell einer Bauherrengemeinschaft ein gewisses Risiko für alle Seiten: Anders als beim Kauf einer Wohnung vom Bau-

träger zum Festpreis, tragen in Baugemeinschaften zusammengeschlossene Bauherren das volle Bauherrenrisiko, das heißt auch das Risiko von Kostenerhöhungen und Zeitverzug. Planungs- und baubegleitende Entscheidungen verschiedener Bauherren in einem Projekt bedeuten zudem einen höheren Zeitaufwand und eine intensive Projektbegleitung.

Gleichzeitig bietet das Modell auch für alle Beteiligten große Chancen. Während des Planungsprozesses und der Bauphase kann der Grundstein für eine gute Nachbarschaft entstehen. Gute Objektkennntnis, Planungsbeteiligung und emotionale Bindung der Bauherren an ein Objekt bieten viele Gestaltungsmöglichkeiten. Gleichzeitig fördert das Modell Kompromisse unter Zurückstellung von Einzelinteressen. Für die Gemeinde sind Baugemeinschaften attraktive Partner, da sie sich häufig schnell mit ihrer Umgebung identifizieren und ihren Lebensraum aktiv mitgestalten und so zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen.



5 Hauseingangstür von innen.

6 Stube in Ecklage nach Instandsetzung und Restaurierung der Ausstattung.

7 Unterer Keller mit Brunnen.

8 Historischer Treppenaufgang im Inneren.

9 Historische Fenster, nach Reparatur und Ergänzung zu Kastenfenstern.



### Von der Idee zur Tat – die Sanierung

Zur Planung und Durchführung der Maßnahmen gründete sich im Februar 2014 eine Baugesellschaft GbR. Einigkeit bestand darin, neben den bereits im Kaufvertrag genannten verpflichtenden Baumaßnahmen – wie Reparatur des Dachwerks, Dachneueindeckung, Reparatur von Trag- und Fachwerk, Erneuerung der Gasleitung, Reparatur der Haustore, Sanierung des Gebäudesockels außen und Erneuerung des Putzes im Treppenhaus – nur solche Arbeiten durchzuführen, die nicht in die bestehende Substanz und historische Ausstattung eingreifen. Die ursprüngliche Idee, bezahlbaren Wohnraum in einem denkmalgeschützten Haus zu realisieren, war dabei Leitlinie.

In Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro für Architektur und Denkmalpflege Lukascheck und Zimmermann in Bad Schussenried, das bereits 2012 die Wertermittlung, das Sanierungskonzept und die Kostenermittlung durchgeführt hatte, wurde die Konzeption auf der Grundlage eines von der Restauratorin und Miteigentümerin Simone Korolnik erstellten Raumbuchs verfeinert. Das Raumbuch erfasste dabei nicht nur raumweise den historischen Bestand und Zustand, sondern definierte auch den Umgang mit den Oberflächen.

Für die Bauleitung und das energetische Konzept wurde ein ortsnahes und ebenfalls denkmalereferenzfähiges Architekturbüro von der Bauherrengemeinschaft hinzugezogen. Die vom Büro Verena Klar, Mähringen, übernommenen Aufgaben umfassten neben der Bauleitung und der Bauüberwachung auch die Beratung, das Hinzuziehen von geeigneten Fachplanern und die Durchführung

von Bietergesprächen ebenso wie die Abstimmung mit den Denkmalbehörden und die Terminplanung.

Begonnen wurde mit der Dachinstandsetzung. Einige Sparren mussten aufgrund gravierender Schäden ersetzt werden. Andere Schadensbereiche konnten jedoch handwerklich ergänzt und somit die originale Konstruktion erhalten werden. Um das Dach energetisch zu ertüchtigen, wurden in die Deckenbalkenzwischenräume der obersten Dämmebene Zelluloseflocken eingebracht. Eine bauphysikalische Herausforderung stellte die energetische Ertüchtigung der unteren Mansarddachfläche unter Erhaltung der historischen Dämmung aus Lehmwickeln dar. Da die Einfachdeckung immer wieder zu Undichtigkeiten geführt hat und die handgestrichenen Biberschwanzziegel aufgrund von teilweise fehlenden Nasen, Rissen und Abplatzungen nicht wiederverwendet werden konnten, wurde das Dach mit industriell hergestellten, naturroten Biberschwanzziegeln doppelt gedeckt. Parallel hierzu begannen die Arbeiten zur Erneuerung der gesamten Haustechnik. Die sehr gut überlieferten historischen Grundrisse wurden nur in einer Etage geringfügig durch die Verbreiterung einer Öffnung zwischen einem engen Flur und der Küche verändert. Ansonsten wurden sämtliche historische Oberflächen wie die hölzernen Lambrien, Dielen-, Parkett- und Zementfliesenböden sowie Stuckdecken repariert beziehungsweise restauriert. Eine bisher abgehängte Stuckdecke im zweiten Obergeschoss musste aufwendig gesichert und restauriert werden. Im Dachraum gefundene historische Türblätter wurden wieder zugeordnet und eingebaut. Auch bei der Haustreppe

erfolgte eine Instandsetzung und Ergänzung (Abb. 8).

Bedingt durch die Hanglage hatten eindringende Feuchtigkeit im Erd- und Zwischengeschoss sowie unsachgemäß eingesetzte Zementputze zu nicht unerheblichen Schäden am Mauerwerk und an den Holzbauteilen geführt, die umfangreiche und unvorhergesehene Maurer- und Zimmermannsarbeiten erforderlich machten.

Außen wurden der Putz ausgebessert, Fensterleibungen, Tore und Geschossgesimse repariert und die Fassade, Fenster und Läden neu gestrichen. Der für das Erscheinungsbild prägnante Sandsteinsockel wurde ebenfalls durch Maßnahmen zur Salzreduzierung, Steinfestigung und Ergänzung sowie teilweiser Neuausfugung repariert. Zwei bei älteren Baumaßnahmen verdeckte historische Fenster wurden wieder aktiviert und repariert und durch die Ergänzung zu Kastenfenstern energetisch ertüchtigt (Abb. 9).

### Zum guten Schluss

Neben den genannten Büros, zwei Restauratoren, einem Statiker, einem Bauphysiker und nicht weniger als 17 Handwerksfirmen sowie den Denkmalbehörden waren es vor allem die Bauherren selbst, die nicht nur mit eigenen Ideen, sondern auch mit einem hohen Maß an Eigenleistung zum langfristigen Erhalt von Uhlands Geburtshaus als Kulturdenkmal beigetragen haben. Dies half auch, Kosten zu reduzieren. Finanziell unterstützt wurde die Bauherrngemeinschaft durch die Stadt aus Mitteln der Stadtbildsatzung, durch einen Zuschuss des Denkmalförderprogramms des Landes Baden-Württembergs und durch einen Zuschuss des Bundes aus dem so genannten Denkmalschutzsonderprogramm V. So schließt das Bewerbungsschreiben der Bauherrngemeinschaft Neckarhalde 24 für den Denkmalschutzpreis Baden-Württemberg 2016 mit den Worten: „Ja, es hat sich gelohnt“. Diesem Fazit konnte uneingeschränkt auch die Jury des vom Schwäbischen Heimatbund und dem Landesverein Badische Heimat ausgelobten und von der Wüstenrot Stiftung finanzierten Preises folgen: „Es ist bei dieser Baumaßnahme gelungen, die erhaltene Originalsubstanz weitestgehend zu bewahren und ohne gravierende Eingriffe in die Struktur des Hauses heutigen Ansprüchen an Sicherheit, Haustechnik und Hygiene zu entsprechen sowie den Wohnwert deutlich zu steigern. Der Rückbau von abgehängten Decken, aufgedoppelten Fußböden sowie anderen unzulänglichen Modernisierungen der letzten Jahrzehnte haben die Geschichtlichkeit des Hauses auch im Inneren wieder erlebbar gemacht. Beispielhaft fand die Jury zudem, wie die vier Eigentümer trotz unterschiedlicher Herkunft und Berufe sowie begrenz-

ter Mittel sich gemeinschaftlich auf das Projekt eingelassen haben“ (Abb. 10).

### Literatur und Quellen

Gerhard Kabierske: Die Preisträger des Denkmalschutzpreises 2016, Bericht auf der Webseite des Schwäbischen Heimatbunds, <http://schwaebischerheimatbund.de/denkmalschutz/denkmalschutzpreis/preisträger2016.html>, abgerufen am 12.01.2016

Rami Archid, Burkhard Baltzer, Erika Gaier, Jürgen Heerlein, Simone Korolnik, Elmar Lorch, Helge Noack, Bewerbung für den Denkmalschutzpreis 2016, Sanierung des Kulturdenkmals Neckarhalde 24 in 72070 Tübingen, Uhlands Geburtshaus, unveröffentlichtes Manuskript, Tübingen, 2015.

*Simone Korolnik*  
*Neckarhalde 24*  
*72070 Tübingen*

*Dr. Anne-Christin Schöne*  
*Landesamt für Denkmalpflege im*  
*Regierungspräsidium Stuttgart*  
*Dienstszitz Tübingen*

*10 Ansicht des Gebäudes*  
*nach der Instandsetzung.*

