



Von der „Büchse“ zu einem Ulmer Schmuckkästchen

Mut und Engagement des Bauherrn werden mit dem Denkmalschutzpreis 2018 belohnt

Endlich! Nach fast 55 Jahren Leerstand und fehlendem Bauunterhalt wurde der im Kern mittelalterliche Gebäudekomplex Büchsengasse 12 in Ulm – einen Steinwurf vom Ulmer Münsterplatz entfernt – vor seinem Niedergang gerettet. Das verwahrloste Anwesen erwies sich für den neuen Eigentümer zunächst als sprichwörtliche „Spar“-Büchse, in manch bangen Momenten während der aufwendigen Instandsetzung vielleicht sogar als Büchse der Pandora. Doch wenn man der Legende Glauben schenkt, entwich dieser bekanntlich zuletzt die Hoffnung. Und namentliche verließ Jörg Schmitz zum Glück nie – bis aus der liebevoll bezeichneten „Büchse“ schließlich ein wahres Schmuckkästchen geworden war. Nun wurde die vorbildliche Instandsetzung mit dem Denkmalschutzpreis Baden-Württemberg 2018 ausgezeichnet.

Simone Wolfrum

Die fast unendliche (Vor-)Geschichte

Das Anwesen besteht aus mehreren Gebäuden unterschiedlicher Zeitstellung und zeichnet sich durch seinen herausragenden Überlieferungsgrad an historischer Bausubstanz aus. Während das Vorderhaus im frühen 17. Jahrhundert errichtet und im 18. Jahrhundert verändert wurde, findet sich im Rückgebäude umfangreiche spätmittelalterliche Bausubstanz.

Als eines der wenigen Altstadthäuser, die den Zweiten Weltkrieg unbeschadet überstanden haben, ist es mit seinen mannigfachen Baubefunden und Ausstattungsdetails ein sehr selten gewordenes Beispiel der bürgerlichen Wohnverhältnisse vom 15. bis ins 19. Jahrhundert im reichsstädtischen Ulm. Mit seiner historischen Aussagekraft über die spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Bau- und Wohnkultur kommt dem Kulturdenkmal eine besondere Bedeutung innerhalb der historischen Hauslandschaft der Ulmer Altstadt zu.

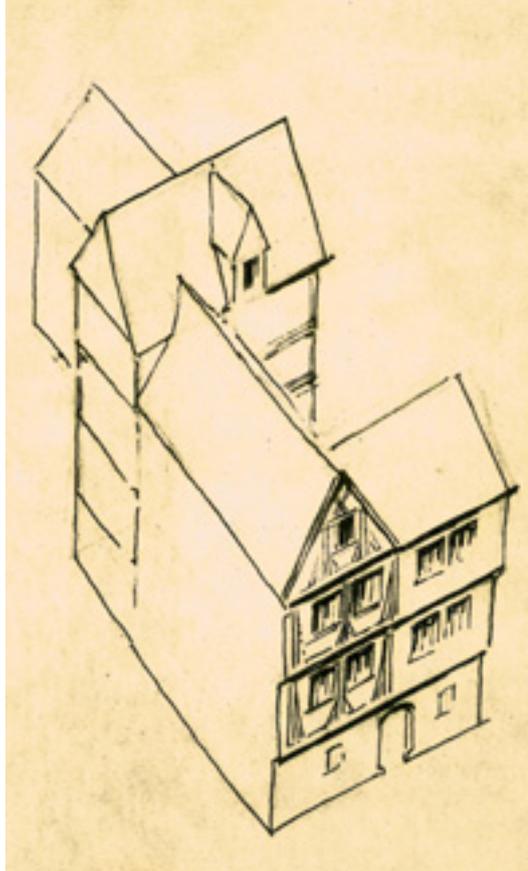
Seit Anfang der 1970er Jahre bemühte sich die Denkmalpflege um den Erhalt dieses wertvollen Kulturdenkmals. Die zu diesem Zeitpunkt unter der damaligen Eigentümerin ohne Begleitung eines Architekten betriebenen Modernisierungsmaßnahmen, die zu erheblichen Verlusten an wertvoller Bausubstanz und Ausstattung geführt hatten, wurden von der Baurechtsbehörde der Stadt Ulm eingestellt. Die sehr komplexen Gebäudestrukturen und die fortgeschrittenen Substanzschäden erfor-

derten eine fachkundige Steuerung durch einen erfahrenen Architekten und eine rücksichtsvolle Hand bei der Instandsetzung. Trotz aller Bemühungen der Denkmalbehörden, dieses Projekt fachlich und finanziell bestmöglich zu unterstützen, stellte die Eigentümerin jegliche Bautätigkeit ein und ließ das leerstehende Gebäude zusehends verkommen.

In den Folgejahren wurde der desolate Bauzustand immer wieder aktenkundig und die Eigentümerin wiederholt auf ihre Erhaltungspflicht hingewiesen. Dennoch sollten bis zur Durchführung erster qualifizierter Sicherungsmaßnahmen noch über 20 Jahre vergehen. Erst 1998 konnte mithilfe einer Anordnung der Baurechtsbehörde die damalige Eigentümerin dazu veranlasst werden, einzelne dringend erforderliche Notsicherungsmaßnahmen durchzuführen. Nach deren Abschluss geschah wiederum viele Jahre lang nichts mehr, sodass im Jahr 2014 eine fortschreitende Schädigung der historischen Substanz festzustellen war (Abb. 1).

Ein Traum findet seinen Tänzer

Im gleichen Jahr wurde das Anwesen aus dem Nachlass der inzwischen verstorbenen Eigentümerin zum Verkauf angeboten. Nun war zu befürchten, dass dies rasch Interessenten auf den Plan rufen würde, die eine gewinnmaximierte und damit fast zwangsläufig wenig denkmalgerechte Sanierung und Nutzungsintensivierung des zentral in



1 Nordansicht des Vorderhauses zur Büchsen-gasse vor der Instandsetzung.

2 Isometrische Hand-skizze des Anwesens von Hellmut Pflüger, Ulm 1980.

der Ulmer Altstadt gelegenen Anwesens zum Ziel haben würden.

Doch zum Glück fand sich in Jörg Schmitz, Architekt und bis 2017 Stadtbildpfleger mit enormem beruflichen wie privaten Engagement für die Baudenkmale in Ulm, schnell ein neuer Eigentümer für das Anwesen, der sich der besonderen Verantwortung für dieses wertvolle kulturelle Erbe gerne stellte. In enger Abstimmung mit der Denkmalpflege und unter besonderer Rücksichtnahme auf den reich überlieferten historischen Bestand erarbeitete er ein behutsames Instandsetzungs- und Umnutzungskonzept, das der hohen Bedeutung des Kulturdenkmals Rechnung trägt und wirtschaftliche Aspekte der Maßnahme in den Hintergrund stellte.

Bei aller Leidenschaft für die Sache der Denkmalpflege überstiegen die immensen baulichen Schäden, die der jahrzehntelang fehlende Bauunterhalt hinterlassen hatte, aber dann doch sämtliche Erwartungen, so dass sein Schwiegervater Dr. Dieter Benz als Bauherr einsprang und dieses ehrgeizige Projekt mit großem finanziellen Engagement realisieren half.

Ziemlich verschachtelt

Für alle Beteiligten verstand sich von selbst, dass vor konkreten Überlegungen zur Instandsetzung des Anwesens eine umfassende Bestandsaufnahme und -analyse als Grundlage eines denkmalverträglichen Maßnahmenkonzepts unerlässlich war. Zuerst wurden eine verformungsgerechte Bestandsaufnahme und bauhistorische Untersuchung sowie eine auf einer Voruntersuchung aus

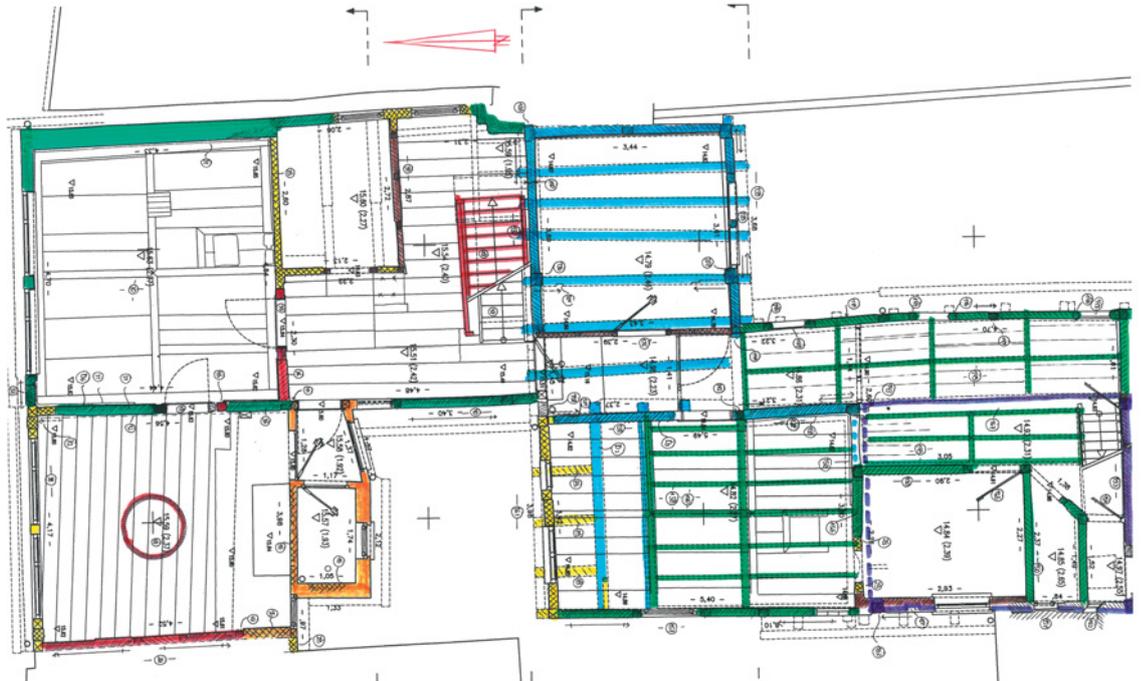
den Jahren 1996/97 aufbauende vertiefende restauratorische Untersuchung durchgeführt. Diese erbrachten dann auch den endgültigen Beweis, dass es sich bei dem Anwesen um ein Bürgerhaus von ganz besonderer Qualität und baugeschichtlicher Bedeutung handelte.

Der verschachtelte Gebäudekomplex setzt sich aus einem dreigeschossigen Vorderhaus über winkelförmigem Grundriss und einem drei- bis viergeschossigen, ebenfalls winkelförmigen Rückgebäude zusammen, die gemeinsam einen kleinen Innenhof umschließen (Abb. 2, 3).

Das Vorderhaus gliedert sich in einen zur Büchsen-gasse hin giebelständigen Hauptbaukörper mit tonnengewölbtem Keller und einen westlich daran anschließenden traufständigen Seitenflügel. Während die Fachwerkkonstruktion des Hauptflügels und des ersten Obergeschosses des Seitenflügels laut dendrochronologischer Datierung vollständig der Zeit um 1621/22 zuzuordnen ist, wurde das zweite Obergeschoss des Seitenflügels archivalischen Quellen zufolge erst 1790 aufgestockt: „Her Medicinae Doctor Johannes Süß darf sein Anbau an sein Haus in der Büchsen-gasse gegen die Gasse heraus an dem Weber Johannes Stoll [= Büchsen-gasse 10] 9 Schuh höher fahren“ (Stadtarchiv Ulm, Bau- und Feuergeschworenen-Protokoll von 1790, S. 305). Dies lässt sich am Gebäude selbst anschaulich nachvollziehen: Die Innenwand zwischen den beiden zur Büchsen-gasse gelegenen Räumen in Haupt- und Seitenflügel zeigt auf ihrer Westseite starke Verwitterungsspuren sowie eine gesimsartige Ausbildung des oberen Wandrähms, was sie eindeutig als ehemalige Außenwand des Ursprungsbaus ausweist. 1937 wurde

3 Baualtersplan des
2. Obergeschosses.

4 Baualtersplan des
Längsschnitts, Blick Rich-
tung Osten.



blau: verm. 1410/11(d)
grün: um 1618(d)
rot: 18./A. 19. Jh.
braun: 19./A. 20. Jh.
orange: um 1937
gelb: 2. H. 20. Jh.



rückseitig an den Seitenflügel ein zweigeschossiger Aborterker angebaut. Das Rückgebäude besteht aus einem viergeschossigen Querflügel mit kleinem Zwerchhaus zum Innenhof sowie einem nach Süden vorspringenden dreigeschossigen Längsflügel. Während das Vorderhaus 1630 als das „vorder new erbawen Haus“ (Stadtarchiv Ulm, Kaufbuch 1, S. 169) erstmals urkundlich erwähnt wird, wird das Rückgebäude in gleicher archivalischer Quelle als „das hin-

der alt Haus“ bezeichnet. Die dendrochronologische Untersuchung ergab für das Rückgebäude als Baudatum das Jahr 1411. Es wurde zeitlich somit weit vor dem Vorderhaus errichtet, was auch ein ehemaliges Außenfenster in der heute innenliegenden Nordwand des Querflügels belegt. Das spätmittelalterliche Fachwerkgebäude erfuhr jedoch umfangreiche frühneuzeitliche Veränderungen. Das dritte Obergeschoss sowie das steile Satteldach des Querflügels wurden um 1618 neu auf-



Decken ist eine ockergelbe Fachwerk-Farbgebung mit schwarzem Begleitstrich und zum Teil dekorativer Eckausbildung nachweisbar (Abb. 5). Um 1619 wechselte die Balkenfarbigkeit zu Grau, später zu Oxidrot, bevor die Innenräume schließlich im 18. Jahrhundert vollflächig verputzt wurden. Wohl gleichzeitig mit der Umbauphase ab 1618/19 erfuhren auch die Fassaden eine Neugestaltung: An der ehemaligen nördlichen Außenfassade findet sich im zweiten Obergeschoss nahe dem späteren Treppenaufgang des Vorderhauses eine oxidrote Fachwerkfarbigkeit mit schwarzem Begrenzungs- und graublauem Begleitstrich. Selten lässt sich an einem Gebäude die über Jahrhunderte immer wieder dem jeweiligen Zeitgeschmack angepasste Farbgebung der Fassaden und Innenräume so umfangreich nachvollziehen. Von besonderem Denkmalwert ist die im ersten Obergeschoss des Querflügels erhaltene spätgotische Stube mit einem fast über die gesamte

5 Flurbereich im Rückgebäude mit rekonstruierter Ockerfassung.

gesetzt, also kurz vor Errichtung des Vorderhauses. Die Untersuchungen zeigten darüber hinaus, dass es sich bei der heutigen, in das Mittelalter zu datierenden westlichen Flurtrennwand des Längsflügels um dessen ehemalige Außenwand gehandelt haben muss. Das spätmittelalterliche Dachwerk überspannte ursprünglich nicht den heutigen Flurbereich der unteren Geschosse, sondern nur die Breite der Haupträume. Die Ostfassade des Längsflügels entstand in ihrer heutigen Form erst im Zuge der Umbauphase ab 1618/19, wie die dort aufgemalten Jahreszahlen „1619“ und „1622“ – höchst seltene bauzeitliche Befunde – dokumentieren. Bau- und eigentumsgeschichtlich interessant ist auch, dass der schmale Längsflügel nachträglich nach Süden verlängert wurde und das an der zur Büchseengasse südseitig parallel verlaufenden Gasse gelegene Nachbargebäude Herrenkellergasse 15 von Geschoss zu Geschoss immer weiter überlagerte (Abb. 4).

6a, 6b Gotische Stube im Rückgebäude vor und nach der Instandsetzung.



Besondere Schmuckstücke

Das Anwesen beherbergt eine Vielzahl an Baubefunden und Ausstattungsdetails aus fünf Jahrhunderten, vom im Keller des Vorderhauses entdeckten Brunnen, Resten von Renaissancestuckdecken, Türen, Holztäferdecken und hochwertigen Dielen- und Fliesenböden des 17. und 18. Jahrhunderts über das barockzeitliche Treppenhaus bis hin zum klassizistischen Hofeingangstor sowie unzähligen spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Farbfasungsbefunden. An dieser Stelle können jedoch nur wenige Besonderheiten hervorgehoben werden: Nach der Errichtung des Rückgebäudes um 1411 blieben dessen Fachwerkfassaden zunächst für längere Zeit naturholzsichtig mit ziegelsichtigen Gefachfeldern. Auch die Innenräume erhielten anfangs nur einfache Kalkanstriche auf den verputzten Gefachen. Als Erstfassung der Innenwände und





7 Ehemalige Halle im 2. Obergeschoss des Vorderhauses mit rekonstruierter malachitgrüner Farbfassung.

Raubbreite verlaufenden ehemals vierteiligen Fensterband an der als Bohlenwand ausgebildeten Südfassade (Abb. 6a, 6b). Ursprünglich war auch an der Ostfassade zum heutigen Nachbargebäude Büchsen-gasse 14 hin ein ebensolches, später mit Brettern verschlossenes Fensterband vorhanden, was den Hinweis gibt, dass der Querflügel ehemals an seiner Ostwand freistand. Die Fensterbänder waren durch gefaste Eichenholzpfosten gegliedert und zwischen in den Raum stark vorkragenden Brust- und Sturzriegeln eingefasst. An der Westwand fanden sich ebenfalls Spuren einer ehemaligen Bretter- oder Bohlenfüllung. Zum spätmittelalterlichen Bestand des bohlenstubenartigen Raumes zählt darüber hinaus die ursprünglich holzsichtig bräunlich lasierte Holzbretterdecke mit profilierten Zierdeckleisten.



8 Innenhoffassaden in nach Befund kräftig rot gefasstem Sichtfachwerk.

Die beiden leicht vorkragenden Fachwerk-Obergeschosse des Vorderhauses weisen auffällig stattliche Stockwerkshöhen auf. Zur Gasse hin liegen je zwei große Wohnräume mit fast die gesamte Raumbreite einnehmenden ehemaligen Fensterbändern der Entstehungszeit um 1622. Der historischen Befundlage zufolge beherbergte das zweite Obergeschoss des Hauptflügels womöglich ursprünglich eine große offene Halle, bevor spätestens Ende des 18. Jahrhunderts eine Raumtrennwand zum Treppenhaus eingefügt wurde. Hier fanden sich Reste einer äußerst bemerkenswerten Erstfassung der Raumschale: Die Fachwerkkonstruktion der Wände und Decken war in einem kräftigen Grün abgefasst, dessen Pigment eine laborchemische Untersuchung als Halbedelstein Malachit auswies (Abb. 7). Diese äußerst seltene und kostspielige Farbgebung legt nahe, dass es sich hier um ein Anwesen von hervorgehobener Stellung gehandelt haben muss. In der Stube im ersten Obergeschoss des Hauptflügels wurden zudem Fragmente einer qualitätvollen Renaissancebemalung mit Blatt- und Fruchtgehängen nachgewiesen. Später wurden die Räume mit einer grauen und in einer weiteren Überarbeitung mit einer roten Fachwerkfassung gestaltet. Erst um 1790 erhielten die Wände und Decken einen vollflächigen Verputz. Der Raum im neu aufgestockten zweiten Obergeschoss des Seitenflügels wurde mit einer monochrom gefassten Stuckdecke mit einfachem Kreisprofil ausgestattet.

Während die Sichtfachwerkfassaden des Vorderhauses zum Innenhof in ihrer Erstfassung die damalige oxidrote Farbgebung des Rückgebäudes aufgriffen, erhielt die Nordfassade zur Büchsen-gasse die malachitgrüne Fachwerkfassung der Innenräume. Zur Steigerung des repräsentativen Charakters der Hauptansicht wurde dem schwarzen Begrenzungsstrich hier ein smalteblaues Begleitband hinzugefügt. Neben dem Halbedelstein Malachit wurde an der Fassade also ein zweites kostbares Farbpigment, die aus blauem Kobaltglas hergestellte Smalte, verwendet – ein weiteres Indiz für den gesteigerten Repräsentationswillen der damaligen Hausbesitzer. Nach verschiedenen fachwerksichtigen Renovierungsanstrichen wurde die Nordfassade um 1790 erstmalig vollflächig verputzt.

Ohne Fleiß kein Preis

Nach intensiver Vorbereitungs- und Planungsphase konnte sodann Ende 2015 mit der Umsetzung des Projekts begonnen werden. Das entwickelte Nutzungskonzept geht feinfühlig auf den Gebäudebestand ein. Oberste Zielsetzung des Bauherrn war – ganz im Sinne der Denkmalpflege – die möglichst vollständige Überlieferung des Bestandes für



die Nachwelt und eine Verbindung heutiger Wohnbedürfnisse mit der hochwertigen historischen Bausubstanz. Anstelle dem Denkmal eine wirtschaftlich optimierte Nutzung ohne Rücksicht auf dessen Strukturen überzustülpen, passte man das Konzept dem Gebäude an und griff mit Ausnahme der notwendigen Reparaturarbeiten nur minimal in das Baugesfüge ein. Im Erdgeschoss wurden Gewerbeflächen untergebracht. In den Obergeschossen fanden drei Wohneinheiten ihren Platz – jede mit einem ganz individuellen Charakter, indem die unterschiedlichen räumlichen und gestalterischen Besonderheiten des Gebäudes herausgearbeitet wurden.

An erster Stelle stand die zimmermannsmäßige Instandsetzung des Holztragwerks, die sich als umfangreicher erwies als zunächst angenommen. Trotz der Teilerneuerungsmaßnahmen der 1990er-Jahre an den Fachwerkfassaden und Balkendecken im Rückgebäude und im Seitenflügel des Vorderhauses hatte die jahrzehntelange Vernachlässigung des Gebäudes enorme Spuren hinterlassen, sodass im gesamten Gebäude zum Teil erhebliche Schäden am Holztragwerk durch Hausbockbefall und Fäulnis zu beheben waren.

Neben einer Kompletterneuerung der Haustechnik stand auch die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle auf dem Programm, deren Konzept gezielt auf den Denkmalbestand abgestimmt wurde und sich auf das zur Herstellung eines angemessenen Wohnkomforts tatsächlich notwendige Mindestmaß beschränkte. Die Dachflächen wurden mit einer Aufdachdämmung versehen und wieder mit historischen handgestrichenen Biberschwanziiegeln gedeckt. An der Hauptfassade zur Büchsen-gasse entschied man sich zur Anbringung einer dünnen Außendämmung, in anderen Bereichen der Gebäudehülle kam eine Innendämmung zum Einsatz. Die ehemaligen Sichtfachwerkfassaden zum Innenhof wurden wiederhergestellt und

präsentieren sich nun wieder in kräftigem Rot (Abb. 8). Bis auf einzelne Fenster des späten 18. und frühen 19. Jahrhunderts, die zu Kastenfenstern umgebaut wurden, waren keine historischen Fensterbestände mehr vorhanden. Bei der Flügel- und Sprossenteilung der neuen Holzisoliertglasfenster griff man auf historische Vorbilder zurück. Die renaissancezeitlichen Fensterbänder der Wohnräume zur Büchsen-gasse wurden rekonstruiert (Abb. 10). Im Erdgeschoss des Rückgebäudes wurden hingegen moderne Stahlglas-elemente in die durch frühere Eingriffe stark veränderten Fassadenöffnungen eingebaut.

Ganz überraschend kamen während der Baumaßnahme Reste einer arkadenartigen Gestaltung der Erdgeschossfassade des Hauptgebäudes zum Hof zum Vorschein. Die Bogenfelder und halbrunden

9a, 9b Erdgeschoss des Hauptflügels zum Innenhof mit freigelegten und ergänzten Arkaden vor und während der Maßnahme.

10 Nordansicht des Vorderhauses zur Büchsen-gasse nach der Instandsetzung.



11 Flurbereich im Rückgebäude mit grau und ockerfarbenen gefassten Wandpartien nach der Instandsetzung

Glossar

Zwerchhaus

Ein Zwerchhaus ist ein Dachaufbau auf einem geneigten Dach, dessen Giebel mit der Hauswand abschließt. Es kann eines oder mehrere Stockwerke umfassen und verfügt häufig über Fenster.

Dendrochronologie

Bei der Dendrochronologie als Datierungsmethode wird mithilfe der Jahresringe der verbauten Hölzer die Bauzeit von Gebäuden ermittelt.

Säulen wurden freigelegt, fehlende Partien entsprechend ergänzt (Abb. 9a, 9b).

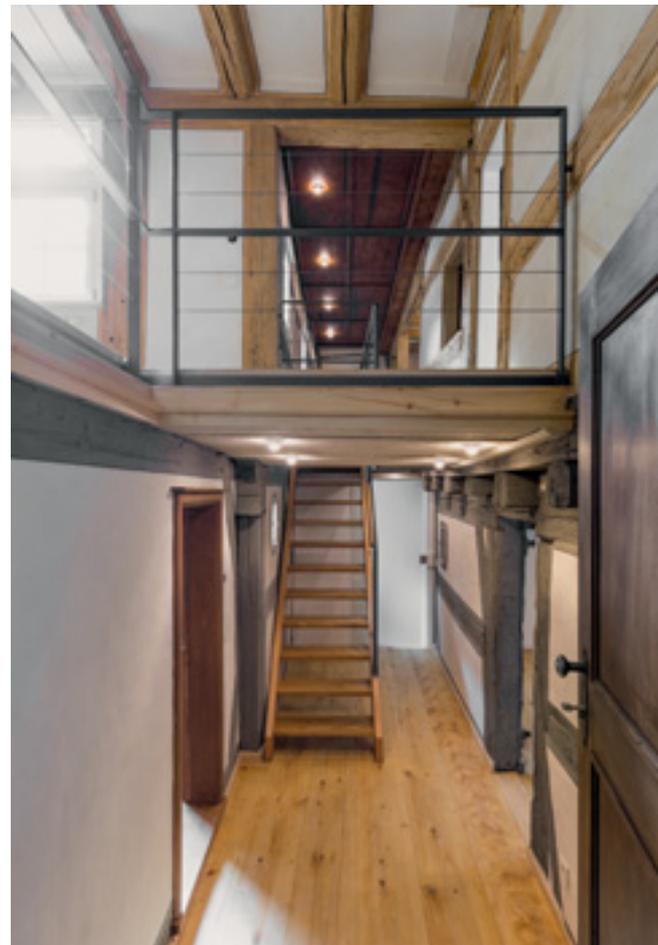
Bei der restauratorischen Bearbeitung der Raumbooberflächen im Gebäudeinneren entschied man sich, die zahlreichen verschiedenen Erstfassungen unterschiedlicher Zeitstellung in den einzelnen Gebäudeteilen nebeneinander zu präsentieren und damit auch die baugeschichtliche Entwicklung des Gebäudekomplexes anschaulich ablesbar zu machen. Verlustgefährdete Putzpartien wurden restauratorisch gesichert, Fehlstellen mit Kalkputz ergänzt, Fassungsbestände von jüngeren Übertünchungen freigelegt, gefestigt und wo erforderlich mit Retuschen überarbeitet oder ergänzt. Die Räume im Rückgebäude präsentieren sich nun wieder in grauer bzw. ockerfarbener Farbgebung (Abb. 11). Im Treppenhaus und im 2. Obergeschoss des Vorderhaus-Hauptflügels wurde die malachitgrüne Farbfassung des 17. Jahrhunderts wiederhergestellt. Der 1790 aufgestockte Raum im 2. Obergeschoss des Seitenflügels behielt seine bauzeitliche Stuckierung. Während der Restaurierungsarbeiten trat im Treppenhaus des Vorderhauses im 1. Obergeschoss ein interessanter Befund zutage: eine skizzenhafte Handzeichnung einer Kirche mit Zwiebelhaube, die möglicherweise die Ulmer Dreifaltigkeitskirche darstellen soll. Auch dieses Detail wurde behutsam gesichert und wird sichtbar gezeigt (Abb. 12).

Verdiente Lorbeeren, oder: Ende gut alles gut

So hat die fast unendliche Vorgeschichte durch Jörg Schmitz zu einem sehr guten Ende gefunden. Zusammen mit seinem im Bereich der Denkmalinstandsetzung erfahrenen Fachbauleiter Dr.-Ing. Stefan Uhl und einem Stab hervorragender Handwerker und Restauratoren, die mit ihrem Sachverstand und handwerklichem Können hier Vorbildliches geleistet haben, gelang ihm eine unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten mustergültige Instandsetzung dieses bedeutenden Kulturdenkmals.

Neben einem Zuschuss aus Denkmalpflegemitteln des Landes wurde das Projekt von der Denkmalstiftung Baden-Württemberg gefördert und mit der Auszeichnung „Denkmal des Monats April 2018“ gekürt. Darüber hinaus wurde dem Bauherrn als einem von fünf Preisträgern aus 87 Bewerbungen der Denkmalpreis Baden-Württemberg 2018 des Schwäbischen Heimatbundes, verbunden mit einem Preisgeld der Wüstenrot Stiftung, verliehen.

Dem außergewöhnlichen Engagement und ausgeprägten Verständnis der Bauherrschaft und aller am Bau Beteiligten für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung dieses wertvollen Kul-



turdenkmals ist es zu verdanken, dass aus der heruntergekommenen „Büchse“ keine unter rein wirtschaftlichen Aspekten modernisierte Gipskartonschachtel, sondern ein mustergültig restauriertes Schmuckkästchen wurde.

Quellen

- Dr. Eberhard Wendler – Fachlabor für Konservierungsfragen in der Denkmalpflege, Untersuchung zur Grünfassung am Gebälk aus der Zeit 1618, unveröffentlicht, München 2016
- Bruno Kübler, Untersuchung der Innenräume und Fassaden auf historische Putzbestände und Fassungen, unveröffentlicht, Ulm 2015
- Dr.-Ing. Stefan Uhl – Büro für historische Bauforschung, Bauhistorische Untersuchung, unveröffentlicht, Wartenhausen 2015
- Bruno Kübler, Restauratorischer Untersuchungsbericht, unveröffentlicht, Ulm 1996/1997
- Hellmut Pflüger – Ortsbeauftragter für Denkmalpflege, Schreiben an das Landesdenkmalamt Tübingen, unveröffentlicht, Ulm 1980

*Dipl.-Ing. Simone Wolfrum
Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Dienstsitz Tübingen*



12 Skizzenhafte Darstellung einer Kirche mit Zwiebelhaube an der Nordwand des Rückgebäudes