



## Ausdauer lohnt sich Die Rettung eines ehemaligen Rebmann- hauses in Sipplingen

*Die Untere Denkmalschutzbehörde Überlingen informierte im Jahr 2007 den zuständigen Gebietsreferenten der Landesdenkmalpflege, dass bei dem denkmalgeschützten Gebäude Eckteil 24 in Sipplingen Einsturzgefahr bestehe. Die Denkmalpflege forderte daraufhin eine qualifizierte Bauaufnahme und Schadensbefragung zur Klärung des weiteren Vorgehens. Weil die Erhaltungsfähigkeit des Fachwerkgebäudes laut der Untersuchungsergebnisse nicht in Frage stand, und die wirtschaftliche Zumutbarkeit mit Fördermitteln hätte hergestellt werden können, hielten die Untere und die Höhere Denkmalschutzbehörde trotz des desolaten Zustands des Kulturdenkmals über Jahre konsequent an der Erhaltungsforderung fest. Aber erst mit Aufnahme des Objekts in das Schwerpunktprogramm „Instandsetzung leerstehender Kulturdenkmale in dörflichen und kleinstädtischen Ortskernen“ des Landes Baden- Württemberg 2014 und mit dem Verkauf an eine Familie, die sich der Herausforderung der Instandsetzung stellen wollte, war sein Erhalt gesichert.*

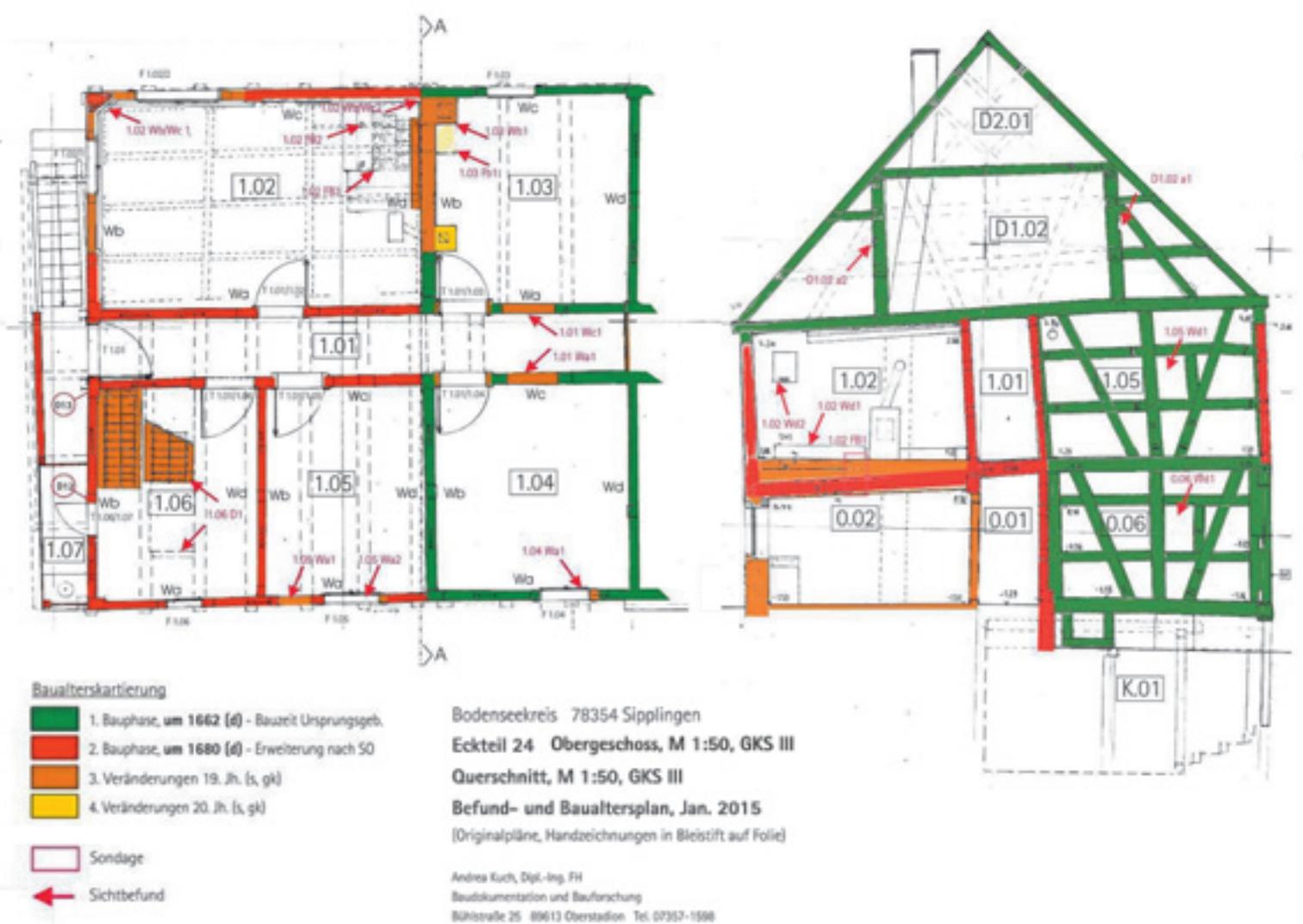
Martina Goerlich

Sipplingen liegt am Nordufer des Bodensees in einer für Weinbau prädestinierten Steilhanglage. Wegen der teils unwegsamen Topografie und wertvoller Rebflächen stieß das Siedlungswachstum um 1700 an seine Grenzen. Die Gebäude standen auf relativ kleinen Parzellen eng beieinander und waren dicht bewohnt von Menschen, die vor allem im Weinbau ihr Auskommen fanden. Diese Rahmenbedingungen brachten den für Weinbaugewandten und Realteilungsgebiete charakteristischen

Haustyp des gestelzten Einhauses mit sich, bei dem die Wirtschaftsräume im Erdgeschoss unter dem Wohnteil liegen. Das ehemalige Rebmannhaus steht im Sipplinger Oberdorf mit dem nördlichen Giebel zur Straße, die hier beim Hänselebrunnen und der Einmündung der Straße Am Brunnenberg platzartig erweitert ist. Es besteht aus der nördlichen Haushälfte Eckteil 2 (nicht Gegenstand dieses Artikels) und dem südlichen Erweiterungsbau Eckteil 24, über den hier berichtet wird (Abb. 1).

1 Das Doppelhaus Eckteil 24 und Eckteil 2 von Süden auf einem Foto von 2012. Zu dieser Zeit war ein Teil des einst dazugehörigen Grundstücks bereits verkauft.





## Denkmaleigenschaft – Bautyp und Baugeschichte

Das ehemalige Weinbauernhaus Eckteil 24 mit seinem großen Bestand an handgestrichenen Biberschwanzziegeln hatte das Landesdenkmalamt 1984 als Kulturdenkmal erfasst, ohne dass der konstruktive Zusammenhang mit Eckteil 2 bemerkt worden war. Erst 2013 erkannte man, dass beide Gebäude ein gemeinsames Dachwerk besitzen, und benannte sie folgerichtig als ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen. Der Kernbau wurde 1662 über einem nach Norden hoch aufragenden Erdgeschoss in Fachwerk errichtet. Bereits 1680 verlängerte man das Haus um eine etwa 6 m breite Querzone nach Süden, was dafür spricht, dass sich Sipplingen um diese Zeit von den Zerstörungen des Dreißigjährigen Krieges erholt hatte (Abb. 2). Beide Bauphasen sind bemerkenswert gut überliefert: vom Fachwerk mit Ausfachungen in Bruchstein oder mit Lehmgeflecht sowie dazugehörigen Putzflächen bis zur wandfesten Ausstattung. Die Längs- und Querachsen des Hausgerüsts bestimmen die innere Gliederung von Erd- und Obergeschoss mit dem für Sipplingen charakteristischen Mittellängsflur, der von der Giebelseite und beiden Traufseiten zugänglich ist. Die Außentreppe zum Obergeschoss am Südgiebel ist über-

dacht und nimmt Holzlege und den Abortanbau im Obergeschoss auf. In beiden Geschossen reihen sich beiderseits des Mittelflurs Räume identischen Zuschnitts in Entsprechung der Querachsen. Die Baufuge zwischen Kernbau und Erweiterung ist außen am Stoß der Schwellen an der östlichen Traufseite ablesbar. Innen ist die südliche Giebelwand des Kernbaus in weiten Teilen sichtbar erhalten. Die konstruktiven Merkmale des Dachwerks schließlich sind eindeutig: Der Erweiterungsbau von 1680 besitzt einen zweifach stehenden Dachstuhl mit ausschließlich verzapften Holzverbindungen, der stumpf an den liegenden Dachstuhl und das südliche Giebelgespärre des Kernbaus von 1662 anschließt, der noch Verblattungen aufweist. Auch wenn seine Gefügeholzer weitgehend verloren sind, lassen die im Bestand überlieferten Zapfenlöcher und Blattsassen darauf schließen, dass der einstige Südgiebel ein zweifach ausgeriegeltes Fachwerk besaß, das im Giebelspitz mit kopfzonig verblattetem Rautenwerk verziert war (vgl. Abb. 2).

## Der lange Weg zur Rettung eines Kulturdenkmals

Die Denkmalpflege bemühte sich nach 2007 intensiv um den Erhalt des Gebäudes. Ab 2008 stand der südliche Hausteil als „verkäufliches Kulturdenkmal“ auf der Website des Regierungs-

*2 Bauphasenpläne der historischen Bauaufnahme, Obergeschoss und Querschnitt. Die konstruktiven Längs- und Querachsen des Hausgerüsts bestimmen die innere Gliederung von Erd- und Obergeschoss. Der schmale firstparallele Mittelflur wird über Hausgänge am Südgiebel erschlossen. In den überdachten Treppenaufgang ist der zweigeschossige Abortanbau integriert.*

3 Blick in die ehemalige Sommerstube im Obergeschoss, die erst im 19. Jahrhundert zur beheizten Wohnstube wurde. Die Wand- und Brüstungstäfer wie die Holzfelderdecke waren ursprünglich holzsichtig. Eindeutige Hinweise zur bauzeitlichen Einbausituation wie die Fensterstiele beiderseits des Eckständers rechtfertigen die Wiederherstellung des Fenstererkers.



präsidiums Tübingen. Doch im Mai 2008 beantragten die Eigentümer die Genehmigung zum Abbruch mit der Begründung, dass ihnen der Erhalt wirtschaftlich nicht zuzumuten sei. Die Kostenberechnung für eine bloß erhaltende Instandsetzung lag mit der Schadensuntersuchung vor. Das Landesamt für Denkmalpflege erklärte sich bereit, im Falle einer Förderung mit einer Erhöhung des Regelfördersatzes von 50 auf 70 Prozent die wirtschaftliche Zumutbarkeit herzustellen. Auf Initiative der Denkmalpflege gelang 2009 die Aufnahme in das Landesinfrastrukturprogramm (LIP). Damit standen Fördermittel in beträchtlicher Höhe zur Verfügung, die aber nicht in Anspruch genommen wurden. Die Untere Denkmalschutzbehörde lehnte den Abbruchantrag mit Verweis auf die wirtschaftliche Zumutbarkeit des Erhalts des Kulturdenkmals ab (wobei die Kosten für den unterlassenen Bauunterhalt in Abzug gebracht wurden). Die Höhere Denkmalschutzbehörde am Regierungspräsidium wies den dagegen eingelegten Widerspruch zurück: Die Erhaltungsfähigkeit sei nachweislich gegeben, wenn auch zunehmend gefährdet. Die von der Unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführte Wirtschaftlichkeitsprüfung habe die Rentabilität einer Instandsetzung nachgewiesen. Außerdem hatten sich immer wieder Interessenten mit ernsthaften Kaufangeboten gemeldet. 2013 war das Baudenkmal wegen des undichten Daches in seiner Substanz so gefährdet, dass die Untere Denkmalschutzbehörde Überlingen die Gemeinde Sipplingen dafür gewinnen konnte, die Notsicherung des Daches auf dem Weg der Ersatzvornahme zu veranlassen. Das Land Baden-Württemberg hatte im gleichen Jahr das eingangs genannte Sonderprogramm zur Instandsetzung leerstehender Kulturdenkmale aufgelegt. In einer sehr zugespitzten Situation – beim Verwaltungsgericht Sigmaringen anhängiges Klageverfahren gegen die Ablehnung des Abbruchantrags, Notsicherung des Daches in Ersatzvornahme, Aus-

sicht auf Sonderfördermittel, Erwerbsangebot und Instandsetzungskalkulation eines erhaltungswilligen Interessenten – kam es schließlich zum Verkauf an die Familie eines Zimmermeisters. Sie wagte den Kauf wegen der großen Erfahrung des Restaurators im Zimmererhandwerk mit der Instandsetzung von Kulturdenkmalen und nahm sicher auch aus professioneller Ambition die Herausforderung an, das über dreihundert Jahre alte Weinbauernhaus zu retten.

#### Ein Haus, das viel erzählt

Die historische Anschaulichkeit des ehemaligen Rebmannhauses bei überaus funktionalem Grundriss beeindruckte die neuen Eigentümer. Sie ließen die historische Bauaufnahme mit Schadenserfassung durch Andrea Kuch aktualisieren und von Herbert Eninger mit einer restauratorischen Bestandsklärung für Ausstattung und Raumschale ergänzen. In der großen Stube in südlicher Ecklage im Obergeschoss fanden sich trotz jüngerer Fenster und dick überstrichener Wände eindeutige Hinweise auf ihre hervorgehobene Funktion als unbeheizte Sommerstube (Abb. 3). Sie besaß ursprünglich einen Fenstererker aus zwei über Eck angeordneten Fensterbändern, die zwischen Brust- und Sturzriegel der Fachwerkkonstruktion eingepasst waren und bündig mit der Außenwand abgeschlossen. Dies belegen der zu beiden Seiten des südöstlichen Eckständers erhaltene Fensterstiel mit Ecknut sowie entsprechende Spuren an Sturz- und Brustriegeln. Zum Fenstererker passt die zeitgleiche Ausstattung mit Wand- und Brüstungstäfer, Holzfelderdecke und Dielenboden. Im zweiten Drittel des 19. Jahrhunderts wurde die Sommerstube zur heizbaren Wohnstube, nachdem das Haus in Folge der Bauernbefreiung verkauft und aufgeteilt worden war. Die damaligen Veränderungen prägten das Gebäude bis heute. In beiden Geschossen entstanden eigene Wohneinheiten.

4 Die Bestandsfenster wurden repariert und mit isolierverglasten Innenfenstern zu Kastenfenstern umgebaut, die hinsichtlich Schallschutz und Wärmedurchgangswert besonders gute Werte vorweisen können.





5 Die „Blaue Stube“: Wegen der geringen technischen und gestalterischen Qualität der auf Wand- und Brusttäfer aufliegenden Schichten war die Freilegung und restauratorische Sicherung der stabilen Erstfassung des 19. Jahrhunderts vertretbar. Die Holzfelderdecke ist nach Entfernen der Dispersionsfarbe wieder holzsichtig.

Lage und Ausmaß der Öfen, die im Obergeschoss und im Erdgeschoss jeweils angrenzend zur Küche in der nordwestlichen Stubenecke eingebaut wurden, sind am Bau nachvollziehbar. Damals überfasste man die bis dahin holzsichtigen Wandtäfer der ehemaligen Sommerstube mit dem erst seit 1830 herstellbaren und somit hochmodernen synthetischen Ultramarinblau, während die Holzfelderdecke holzsichtig blieb (vgl. Abb. 3, offen liegende Befundstellen). In der unteren Küche entdeckte man 2016 im Zusammenhang mit den Reparaturarbeiten eine Bohlenwand, die um 1830 zur Abtrennung des Hauses nach Norden eingebaut worden war. In der oberen Küche lag einer der Schadensschwerpunkte: hier war die bauzeitliche Deckenbalkenlage samt Lehmwickelfüllung und Putzdecke eingestürzt, weil sie wegen des seit Jahren von oben eindringenden Regenwassers völlig durchfeuchtet war. Das Dachwerk und die Fachwerkwände mit ihren weitgehend originalen Gefachfüllungen und Putzflächen hatten Vernach-

lässigung und Wassereintrag dagegen erstaunlich gut überstanden. Die Ausstattung mit Holztüren unterschiedlicher Zeitstellung von 1660 bis etwa 1930, sprossengeteilten, überwiegend dreiflügeligen Fenstern des 19. und frühen 20. Jahrhunderts sowie mit Holztreppen war durchweg erhaltensfähig. Der große Raum in der südöstlichen Ecke des Erdgeschosses, der mit seinem gestampften Lehmbohlenboden etwa 80 cm tiefer als der Flur liegt, hatte einen auffälligen Rußbelag an Decken und Wänden, der mit einer früheren Nutzung als Küfer- oder Schmiedewerkstatt zu erklären wäre. Der an der östlichen Traufseite hier anschließende Stallanbau war bereits 2008 zusammengefallen und nicht mehr zu halten.

### Das denkmalpflegerische Konzept

Begierig, noch mehr über das Haus zu erfahren, erkundigten sich die neuen Eigentümer im Dorf nach Zeitzeugen, hörten Berichte von Menschen, die das noch bewohnte Haus aus eigener Anschauung kannten und erhielten etliche Fotoaufnahmen aus vergangenen Tagen. Die Befundlage und die neuen Erkenntnisse bestimmten das zurückhaltende Nutzungskonzept für zwei Wohneinheiten auf drei Ebenen. 2015 begann die überwiegend bestandserhaltende Instandsetzung. Die historischen Treppen, Böden, Türen und Fenster blieben in Funktion. Schäden an Holz-, Fach- und Mauerwerk sowie Putzflächen wurden behutsam repariert. Die statischen Anforderungen konnten mit einer zimmermannsmäßigen Reparatur des Tragwerks erfüllt werden. Verlorene Ausstattungstücke, wie das einstige Fensterband in der großen Stube im Obergeschoss waren dank der eindeutigen baulichen Befunde und Anschlüsse wieder herzustellen. Der stark abblätternde Dispersionsanstrich mit den darunter liegenden Renovierungsschichten auf Holzdecke und Wandtäfer der Stube hatte sich beinahe schon selbst verabschie-



6 Für die Erschließung des ausgebauten Dachs wird die im 19. Jahrhundert gebaute innen liegende Holzterrasse genutzt, deren bauzeitliche Wangen erhalten sind.



7 Flächiger Rußbelag auf Decke und Wänden ließ darauf schließen, dass in dem tiefer liegenden Raum im Erdgeschoss eine Hufschmiede oder Kuferei betrieben wurde. Er wird künftig als zusätzliches Wohnzimmer genutzt. Für die energetische Ertüchtigung sorgen eine Innendämmung mit Lehmputz mit integrierter Wandheizung, sowie der gestampfte Lehmbo­den. Links angeschnitten die historische Öffnung im Südgiebel zur ehemaligen Holzlege unterhalb der Außentreppe.

8 Ein Blick in das Bad im Erdgeschoss auf die Innenseite des Südgiebels des Kernbaus von 1662.

9 Wie mit der Instandsetzung und Wiederbelebung eines vernachlässigten Hauses ein „Schandfleck“ beseitigt werden kann, stieß von Beginn an auf großes öffentliches Interesse. Die frühere Gartenstruktur wurde bei der Neugestaltung der Hoffläche wieder aufgegriffen. Die Haustechnik ist in dem kleinen schopfartigen Neubau untergebracht.

det. Die Freilegung und Sicherung des stabilen Untergrunds war deshalb aus Sicht der Denkmalpflege möglich, sodass heute die erste – und gleichzeitig jüngste – mit gestalterischem Anspruch ausgeführte Fassung an Wand- und Brüstungstäfer im restauriertem Zustand ohne Neuanstrich präsentiert werden kann (Abb. 5). Der Ausbau des Dachgeschosses zu einem großen, offenen Wohnraum ergänzt die Wohnflächen im Obergeschoss. Für die Erschließung wird die im 19. Jahrhundert innen in der Südostecke des Hauses eingebaute Holz­treppe genutzt (Abb. 6). Die energetische Ertüchtigung erfolgte über die Innendämmung der Außenwände mit Lehmputz und integrierter Wandheizung, den Einbau eines gestampften Lehm­bodens im Erdgeschoss, die kombinierte Aufdach- und Zwischensparrendämmung des Daches sowie die Ergänzung aller Bestandsfenster mit isolierverglasten Innenfenstern zu Kas­tenfenstern (Abb. 4).



## Das Ergebnis aus denkmalpflegerischer Sicht

Das ehemalige Rebmannhaus konnte dank des mutigen Engagements der neuen Eigentümer und mithilfe einer Zuwendung aus dem Leerstandsprogramms des Landes Baden-Württemberg vor dem Abbruch bewahrt werden. 2015 machte der für Denkmalschutz zuständige Staatssekretär Peter Hofelich auf seiner Denkmalreise Station im Eckteil 24 und überreichte Familie Möhrle-Schmäh persönlich den Förderbescheid über 160 000 Euro unter expliziter Würdigung ihres „ambitionierten Projekts“. Die Bauherren machten die Wahrung der historischen Aussagekraft des Rebmannhauses zur Leitlinie ihres Nutzungs- und Sanierungskonzepts. Die respektvolle Haltung gegenüber dem Kulturdenkmal zeigt sich in der Bewahrung von Alters- und Gebrauchsspuren und im hohen Anspruch an die Qualität der handwerklichen Aus-



führung. Der Grundriss und somit auch die Funktion der Stuben und Küchen blieb unverändert. Die Kammern gegenüber den Küchen nehmen die neuen Bäder und Toiletten auf (Abb. 8). Allein der tiefer liegende, einst für Handwerk oder als Stall genutzte große Raum mit direktem Ausgang zum Hof wird neu als zusätzliches Wohnzimmer genutzt (Abb. 7). Das Dachgeschoss mit seinem sichtbar erhaltenen Dachwerk ist weiterhin als ein großer Raum erfahrbar. Er wird belichtet über die bauzeitlichen Lüftungsöffnungen im südlichen Fachwerkgiebel, denen innen, in der Ebene der Dämmschicht, große liegende Fenster vorgesetzt wurden (Abb. 10). Zusätzliches Licht bringen vier neue Schleppgauben, die bis in die Details überzeugen. Die Gestaltung der Hofflächen bezieht sich auf den aus alten Fotos bekannten Pflanzenbestand des früheren Gartens. Die Haustechnik ist in einem Nebengebäude untergebracht, das in Kubatur und Materialität einem regionaltypischen Schopfgebäude entspricht und somit die Anforderungen an Neubauten in der gemäß §19 Denkmalschutzgesetz geschützten Gesamtanlage Sipplingen mehr als erfüllt (Abb. 9). Mit der Wiederbelebung des ehemaligen Rebmannhauses haben die Bauherren aber nicht nur ein bemerkenswertes Kulturdenkmal erhalten. Sie haben ein von der Bevölkerung Sipplingens als „Schandfleck“ beurteiltes Gebäude vor aller Augen gerettet und damit die Machbarkeit von Denkmalpflege demonstriert. Dass sich seit 2014 jährlich zahlreiche Bürger am „Tag des offenen Denkmals“ für das Haus interessieren, spricht für die Öffentlichkeitswirksamkeit dieses gelungenen Projekts.

## Aufwand und Nutzen?

Die Bemühungen von Denkmalpflege und Denkmalschutz führten letztlich wegen ihres langen Atems zum Ziel. Aber ohne das Durchhaltevermögen des Kulturdenkmals Eckteil 24 wäre auch ihnen mit der Zeit die Luft ausgegangen. Das ehemalige Rebmannhaus ist ein eindrucksvoller Beleg dafür, wie viel ein jahrhundertealtes Fachwerkgebäude aushalten kann, wenn es nur gut belüftet ist. Es ist die Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die entscheidenden Fragen nach Erhaltungsfähigkeit und Erhaltungswürdigkeit, nach wirtschaftlicher Zumutbarkeit und öffentlichem Erhaltungsinteresse immer wieder neu nach aktuellem Sachstand und rein fachlich zu prüfen, auch wenn die Antworten weitere Jahre des Stillstands mit sich bringen können. Für den Erhalt des Kulturdenkmals Eckteil 24 standen dank der Mitwirkung der Unteren, Höheren sowie Obersten Denkmalschutzbehörde und wegen möglicher Drittmittel viele Instrumente rechtlicher und finanzieller Art zur Verfügung. Sie konnten zwar wegen



der widrigen Umstände nicht immer ausgeschöpft werden, zeigten aber – was ganz wesentlich war – mögliche Perspektiven auf. Den Kollegen und Kolleginnen aller beteiligten Fachbereiche wie Praktische Denkmalpflege, Denkmalförderung, Inventarisierung und Spezialgebiete ist ausdrücklich zu danken, dass sie im Laufe der vielen Jahre trotz scheinbar aussichtsloser Rahmenbedingungen immer wieder ihre Kompetenz zum Nutzen des Kulturdenkmals einbrachten. Es hat sich gelohnt!

## Literatur und Quellen

Martina Goerlich, „Immer darauf bedacht, dem Haus gerecht zu werden...“. Denkmalschutzpreis 2018 für den behutsamen Ausbau des Salemer Klosterhofs in Sipplingen, in: Denkmalpflege in Baden-Württemberg, 48/2, 2019, S. 66–72.

Herbert Eninger, Restauratorische Untersuchung von Putz- und Fassungsbestand, Oberwaldhausen 2015 (Manuskript, Dokumentationsarchiv LAD Baden-Württemberg).

Andrea Kuch, Bauhistorische Untersuchung Dezember 2014, Januar 2015, Oberstadion, 2015 (Manuskript, Dokumentationsarchiv LAD Baden-Württemberg).

Alexandra Beyer im Auftrag des Regierungspräsidium Tübingen, Referat Denkmalpflege (Hrsg.), Denkmalpflegerischer Werteplan Gesamtanlage Sipplingen; 2012.

Bruno Siegelin, Andrea Kuch, Sipplingen, Eckteil 24, Bauaufnahme und Schadenserfassung, 2008 (Manuskript, Dokumentationsarchiv LAD Baden-Württemberg).

Schrenk, Christhart: Die Agrarstruktur von Heiligenberg und Sipplingen im 18. Jahrhundert. Friedrichshafen, 1986.

Petra Sachs, Bauernhäuser im Bodenseekreis, ein Führer zu Zeugnissen ländlicher Baukultur, 1985.

**Martina Goerlich**  
Landesamt für Denkmalpflege  
im Regierungspräsidium Stuttgart  
Dienstsitz Tübingen

*10 Das Dachgeschoss mit dem sichtbar erhaltenen Dachwerk von Kernbau und Erweiterungsbau ist wie bisher als ein großer Raum erfahrbar. Er wird durch die mit einem Innenfenster verglasten bauzeitlichen Lüftungsöffnungen im Giebel und jeweils zwei neuen Gauben auf jeder Dachhälfte belichtet. Vor der Trennwand zum nördlichen Hausteil befindet sich das wie ein großer Schrank konzipierte Bad.*

## Glossar

### Ersatzvornahme

Sie findet in § 10 Verwaltungsvollstreckungsgesetz (VwVG) ihre gesetzliche Grundlage: „Wird die Verpflichtung, eine Handlung vorzunehmen, deren Vornahme durch einen anderen möglich ist (vertretbare Handlung), nicht erfüllt, so kann die Vollzugsbehörde einen anderen mit der Vornahme der Handlung auf Kosten des Pflichtigen beauftragen.“

### Fensterstiel

Die Fensterstiele sind konstruktiver Bestandteil der Fensterbänder und -erker an Fachwerkbauten. Bei Eckerkern liegen sie direkt neben dem Eckständer. Fensterstiele, Brust und Sturzriegel besitzen eine Ecknut, in die der Fensterrahmen eingreifen kann.