

„Im Spannungsfeld zwischen Denkmalschutz und Stadtentwicklung“? Denkmalschutzpreis 2020 für die Nutzungsintensivierung des Salzstadels in Biberach

Die schmucken Wohn- und Geschäftshäuser am Marktplatz tragen wesentlich dazu bei, dass die Biberacher Altstadt überregional bekannt ist und nach Auffassung der Denkmalpflege die Qualität einer Gesamtanlage besitzt. Bei genauerem Hinsehen erkennt man jedoch, dass im 20. Jahrhundert fast alle Bauten am Marktplatz einen erheblichen Teil historischer Bausubstanz zugunsten von Nutzflächen für den Einzelhandel eingebüßt haben. Der verlustreiche Ausbau auch denkmalgeschützter Bestandsbauten bis zur Entkernung wird seit den 1970er Jahren regelmäßig als alternativlos für das Überleben der Innenstädte dargestellt. Aber ist das wirklich so? Gerade wegen seiner unmittelbaren Nachbarschaft zu den Ergebnissen vergangener Stadtentwicklung zeigt der Salzstadel in Biberach auf eindruckliche Weise, dass ein behutsamerer Umgang mit dem städtischen Kulturerbe möglich, wirtschaftlich vertretbar und sogar zukunftsweisend ist. Für den Umbau des Salzstadels 2017 bis 2019 erhielt das Bauunternehmen Matthäus Schmid GmbH & Co. KG 2020 den von Schwäbischem Heimatbund und dem Landesverein Badische Heimat gemeinsam mit der Wüstenrotstiftung vergebenen Denkmalschutzpreis Baden-Württemberg.

Janine Butenuth/Martina Goerlich

Der markante, mit seinem Stufengiebeln hoch aufragende Salzstadel liegt unweit des ehemaligen Obertors an der auf die Römer zurückgehenden Handelsstraße vom Bodensee über Ravensburg, Biberach nach Ulm und weiter nach Augsburg. Hier vor dem westlichen Stadtausgang weitet sie sich platzartig zum Holzmarkt, der mit seiner qualität-

vollen Bebauung des 16. bis 19. Jahrhunderts das Entree zum großen Marktplatz mit seinen zahlreichen Geschäftshäusern bildet (Abb. 1). Salzstadel wurden im Zusammenhang mit dem Aufschwung des Salzhandels in Mittelalter und früher Neuzeit errichtet. Das herrschaftliche Privileg zur Lagerung und Zollerhebung verlieh der Kaiser an Städte und

1 Blick von der Anhöhe oberhalb der Biberacher Altstadt auf den Salzstadel am Holzmarkt mit Strölinschem Palais und Dinglinger-Haus.





2 Die Giebelseite des Salzstadels am Holzmarkt nach Instandsetzung und Umbau 2019.

Landesherrn, weshalb große Speicherbauten am Ort der Verteilung notwendig wurden. Biberach war im 13. Jahrhundert zur Reichsstadt aufgestiegen und ab dem 14. Jahrhundert durch die Produktion und den Handel mit Barchent reich geworden. Das so genannte Salzregal erhielt Biberach zu Beginn des 16. Jahrhunderts in einer Zeit großer wirtschaftlicher und politischer Blüte als drittgrößte Stadt Oberschwabens nach Ulm und Ravensburg. Den Bau des Salzstadels um 1510 übernahm das Hospital zum Heiligen Geist im Dienst der Stadt (Abb. 2).

Neue Nutzung für den Salzstadel?

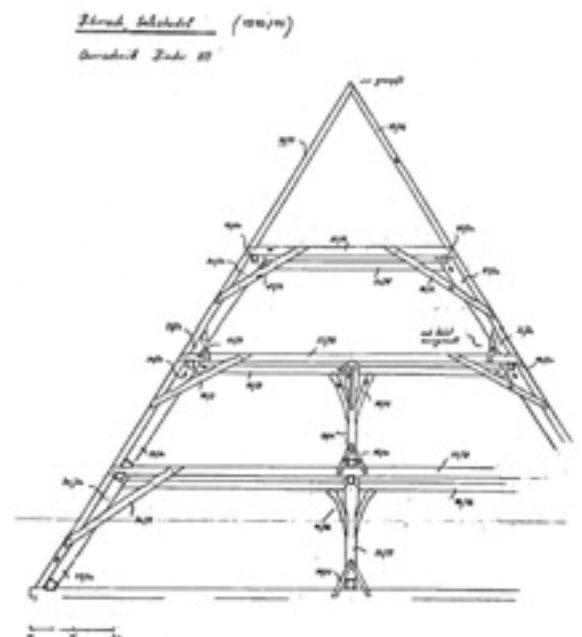
Seit 2010 versuchte die damalige Eigentümerin, den Salzstadel zu verkaufen. Wegen der hohen Bedeutung des Salzstadels für Stadtbild und Stadtgeschichte sah sich die Stadt Biberach verpflichtet, die Eigentümerin zu unterstützen, zumal sie als Ursachen für das mangelnde Kaufinteresse die im Vergleich zum Bauvolumen geringen Nutz- und Ladenflächen zu erkennen glaubte. Zur Verbesserung der Verkaufschancen wollte man möglichen Kaufinteressenten Perspektiven zum Ausbau aufzeigen können. Auf Anraten der Denkmalpflege gab die Eigentümerin gemeinsam mit der Stadt Biberach eine historische Bauaufnahme mit verformungsgerechtem Aufmaß für die Grundlagenermittlung in Auftrag. Der Salzstadel war schon

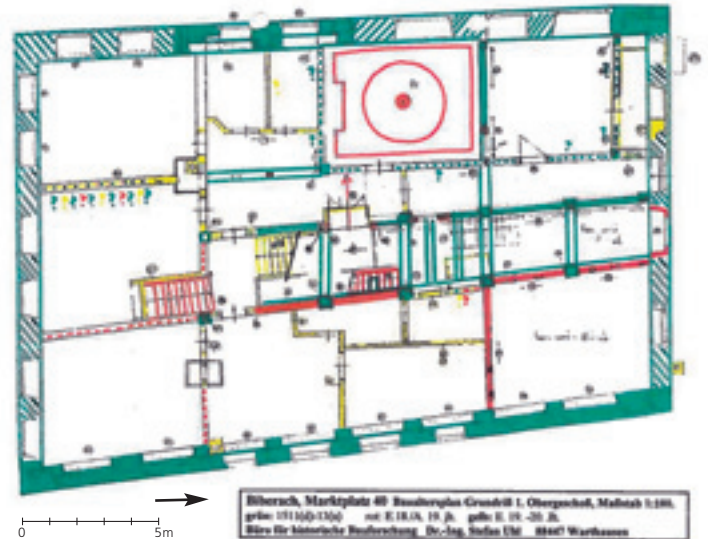
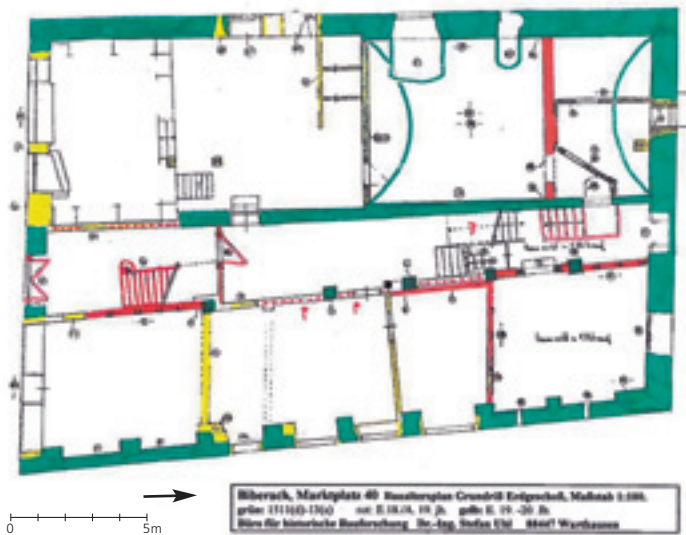
3 Querschnitt vom Dachwerk des Salzstadels, 1984 von Burghard Lohrum und Hans-Jürgen Bleyer zeichnerisch erfasst und dendrochronologisch auf 1510 datiert.

in der Vergangenheit Gegenstand von Bauforschung: Burghard Lohrum und Hans-Jürgen Bleyer hatten 1984 das beeindruckende Dachwerk mit seinen verblatteten Holzverbindungen dendrochronologisch auf 1510 datiert und zeichnerisch erfasst (Abb. 3). Die im Jahr 2013 vertiefte Bauforschung zeigte dann, dass im Prinzip zwei denkmalrelevante Phasen zu erkennen und in den Bauphasenplänen darzustellen sind: die Erbauungszeit um 1510 (grün) und die Veränderungen, die 300 Jahre später nach Verkauf und „Privatisierung“ des Salzstadels vorgenommen wurden (rot) (Abb. 4).

Zeugnis reichsstädtischer Größe ...

Wie die vergleichbaren, aber deutlich jüngeren Salzstadel in Ulm (1592) oder in Regensburg (1616–20) gibt das Biberacher Exemplar schon von außen seine Sonderfunktion als herrschaftliches Lagergebäude zu erkennen: ein stattlicher, mehrgeschossiger verputzter Massivbau auf trapezförmigem Grundriss mit einem beinahe 25 m hohen, steilen Satteldach und Stufengiebeln. Die Massivbauweise ist typisch für Salzstadel, denn die mächtigen Außenmauern mit nur kleinen, meist lukanartigen Öffnungen schützten vor Einbrüchen und vor eindringender Feuchtigkeit. Eine schmückende Architekturgliederung aus repräsentativen Gründen war bei der schieren Größe und Massivität dieser Bauten überflüssig. In Biberach wurde dafür umso mehr Wert darauf gelegt, innen, im Salzlager selbst, das für ungeheure Lasten ausgelegte Tragwerk seiner Bedeutung entsprechend aufwendig zu gestalten. Die ursprünglich offene Halle zum Lagern der Salzfücher liegt im östlichen Schiff und nimmt mehr als die Hälfte der Grundfläche ein. Ihre weit gespannte Balkendecke liegt auf einem mächtigem Längsunterzug, der auf zwei Ge-





schosse hohen Holzstützen auf Steinsockeln ruht. Mit ihren großen manieristisch ausgebildeten Sattelhölzern und den Profilierungen an Kopf- und Fußenden scheinen sie antiken Säulen nachempfunden (Abb. 5). Mit diesen beeindruckenden Stützen korrespondieren die hohen Blendnischen im Ziegelmauerwerk der östlichen Außenwand. Die dicken Außenmauern hielten zudem den Weinkeller des Hospitals zum Heiligen Geist kühl, der ursprünglich das westliche Schiff des Erdgeschosses in ganzer Länge einnahm. Im Zwischengeschoss über dem Weinkeller befanden sich die Räume zur Abwicklung der Handels- und Zollgeschäfte. Im Geschoss darüber lag die Wohnung des Salzmeisters. Die Dachgeschosse nutzte das Hospital als Kornspeicher, weshalb der Straßengiebel bis heute drei übereinander liegende große Ladeluken mit Vorrichtungen für Aufzugskräne aufweist (vgl. Abb. 2).

... und bürgerlichen Lebens und Wirtschaftens

1808 verkaufte das Biberacher Hospital den Salzstadel aus Gründen der Kriegsschuldentilgung. Die damalige Umnutzung für zwei Wohneinheiten und der Einbau von Gewerbeflächen im Erdgeschoss prägen den Salzstadel seit über 200 Jahren. Die neuen Eigentümer spannten zwischen die hohen Stützen der Halle eine einfache Fachwerkwand mit Ziegelausfachung, wodurch sie einen Mittelflur mit barockem Treppenaufgang ins Obergeschoss sowie Laden- und Wirtschaftsräume ausbilden konnten (Abb. 6). In halber Höhe und in beinahe ganzer Länge der Halle zog man eine Balkendecke ein, um zusätzliche Nutzflächen zu gewinnen. Die Wohnungen in den Obergeschossen stattete man in spätbarockem Zeitgeschmack aus und brach in einigen Blendnischen neue Fensteröffnungen ein. Der Keller wurde auf die Eigentümer aufgeteilt. Im Erdgeschoss zogen

Gewerbe ein, die im Verlauf des 19. Jahrhunderts Schaufenster zur Straße erhielten. Das mächtige Dach war bis 2017 nicht ausgebaut, sondern diente unter anderem einer Seilerei und einer Gerberei als Werkstatt-, Trocken- und Lagerraum.

Machbarkeitsstudie und Konzeptfindung

Bauforschung und -dokumentation waren die Grundlage für eine Machbarkeitsstudie, die das Landesamt für Denkmalpflege im Herbst 2014 in Auftrag gab. Ziel der Studie war es, unter Respektierung der beiden als wesentlich erkannten Bauphasen des 16. und frühen 19. Jahrhunderts Wege für eine denkmalverträgliche und zugleich zeitgemäße Nutzung aufzuzeigen. Auf welche Weise konnten unter weitestgehendem Erhalt denkmalrelevanter Substanz die Nutzflächen erweitert und attraktive funktionelle Verkaufsräume für den Einzelhandel geschaffen werden? Die Herausforderung war groß, denn neben den im Verlauf der Jahr-

4 *Historische Bauaufnahme von Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Grün: Bauzeit um 1510, Rot: Umbauphase um 1800.*

5 *Mit ihren großen manieristisch ausgebildeten Sattelhölzern und den Profilierungen an Kopf- und Fußenden scheinen die zwei Geschosse hohen Holzstützen der einstigen Salzhalle antiken Säulen nachempfunden.*

6 *Zwischen die Holzstützen wurde um 1800 eine einfache Fachwerkwand gespannt. In dem zuletzt als Waschküche genutzten nordöstlichen Bereich des Erdgeschosses war die Situation ungestört erhalten.*





7 Im Bereich der bis zuletzt nach oben offenen Waschküche zeigen sich die Blendnischen noch in ganzer Höhe. Zusammen mit den mittelalterlichen Holzstützen, der niedrigen Geschossdecke und den Fachwerkeinbauten von 1800 machen sie Baugeschichte konkret erlebbar.

8 Im einstigen Weinkeller des Biberacher Spitals, ist das bauzeitliche Gewölbe in der nördlichen Hälfte überliefert. Ein Betongurt mit Zuschlagsstoffen ähnlich des bauzeitlichen Mörtels fängt den Übergang zum gestörten vorderen Keller statisch und gestalterisch auf. Der Geschossversprung wird mit Rutsche und Rampe überwunden.

hunderte immer weiter unterteilten Grundrissstrukturen galt es auch, diverse Geschossversprünge mit der angestrebten Nutzung in Einklang zu bringen. Dem Vorhaben kam zugute, dass eine Architektin die Machbarkeitsstudie erstellte, die viel Erfahrung in der denkmalverträglichen Umnutzung und Instandsetzung von Kulturdenkmalen vorweisen konnte. Sie schlug vor, die bestehende Ladenfläche im Erdgeschoss in den ehemaligen Weinkeller und in die Wohnräume im ersten Obergeschoss zu erweitern und so unter Verzicht auf jüngere Trennwände größere Räumlichkeiten von besonderer Qualität zu erhalten. Auf diese Weise konnten Eingriffe in denkmalrelevante Substanz zwar nicht vermieden, aber wenigstens auf ein Minimum reduziert und die historische Anschaulichkeit beider Bauphasen bewahrt werden. Für die separate und barrierefreie Erschließung der Ladenflächen im ersten Obergeschoss und der Wohneinheiten im zweiten Obergeschoss empfahl sie, Treppenhaus und Aufzug in einen Anbau an der rückwärtigen Giebelseite auszulagern. Mit der Erhöhung um eine Ebene wären dann auch zusätzliche Wohnungen im ersten Dachgeschoss zu erschließen, deren bauliche Folgen in der Studie ebenfalls zu überprüfen und darzustellen waren.

Von der Idee zur baulichen Umsetzung

Die Machbarkeitsstudie hatte sichtbar gemacht, dass divergierende unternehmerische und denkmalpflegerische Ziele zusammengeführt werden können, weshalb sich die Eigentümer des Bauunternehmens Matthäus Schmid GmbH & Co. KG zum Kauf des Salzstadels entschlossen. Den Bestand von Bau und Ausstattung ließen sie 2017 vor Planungsbeginn umfassend in einem Raumbuch dokumentieren. Sie beauftragten die Autorin der Machbarkeitsstudie, für die Genehmigungsplanung die Variante mit dem Ausbau des ersten Dachgeschosses weiterzuverfolgen, und übertrug

gen ihr mit Baubeginn auch die Fachbauleitung Denkmalpflege. Die denkmalpflegerische Begleitung der Baumaßnahmen war eng, weil erst im Bauverlauf viele Punkte geklärt werden konnten: seien es Fragen der Erhaltungswürdigkeit von Bauteilen und Ausstattung, des Umgangs mit neu aufgedeckten Befunden oder Schäden, der Anpassung des denkmalpflegerischen Konzepts an Planungsänderungen aufgrund baurechtlicher Anforderungen und neuer Nutzungswünsche und nicht zuletzt zur Entwicklung einer denkmalgerechten Werkplanung.

Bilanz aus denkmalpflegerischer Sicht

Die beiden denkmalrelevanten Bauphasen des 16. und frühen 19. Jahrhunderts blieben weitgehend erhalten und sind auch nach der Instandsetzung noch ablesbar. Die zwei unteren Geschosse nutzt heute ein überregional bekannter Buchhändler. Das niedrige Erdgeschoss erzählt dem aufmerksamen Besucher, dass die Holzdecke nach Aufgabe des Salzlagers auch eingezogen wurde, um Räume für Werkstatt und Laden zu schaffen. Der Blick aus der rückwärtigen, seit jeher nach oben offenen Ladenzone hinauf zur neuen Galerie lässt den baulichen Zusammenhang von mittelalterlicher Salzlagerrhalle und barockem Wohnhaus besonders gut erkennen, weil man die hohen markanten Holzstützen und die Blendnischen hier gemeinsam mit den Fachwerkeinbauten von 1810 erfassen kann (Abb. 7). Das nur im rückwärtigen Bereich überlieferte Ziegelmauergewölbe des einstigen Weinkellers kommt trotz technischer Einbauten wirkungsvoll als bauzeitliches Element zur Geltung (Abb. 8). Die Holztreppe mit barockem Baluster führt an ihrer angestammten Position hinauf in die zweite Ebene des Buchladens, die mit dem außen liegenden Aufzug auch barrierefrei zu erreichen ist (Abb. 9). Erst im Bauverlauf wurde im Obergeschoss in der großen Stube in südwestlicher Eck-



lage die bauzeitliche Bohlenbalkendecke entdeckt, freigelegt und anschließend von Restauratoren gereinigt und restauriert (Abb. 10). Die historische Treppe ins zweite Obergeschoss blieb an alter Stelle erhalten und endet stumpf an der nutzungs- und brandschutzbedingt geschlossenen Geschossdecke. Die vier Wohneinheiten im zweiten Obergeschoss mit drei zur Straße liegenden und mit einfachen Stuckdecken ausgestatteten Salons wurden beibehalten. Auch wenn sich die Denkmalpflege den völligen Verzicht auf den Dachausbau gewünscht hätte, ist anzuerkennen, dass der Ausbau des ersten Dachgeschosses in Rücksicht auf die bedeutende historische Substanz ausgeführt wurde und die übrigen Dachgeschosse unangetastet blieben. Die Wohnungsgrundrisse im Dach wurden so angeordnet, dass die beeindruckende Stützenreihe von 1510 nicht in neue Wände einbezogen wurde, sondern frei davor steht (Abb. 11). Die Art der Belichtung der neuen Wohnräume im ersten Dachgeschoss wurde in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege entwickelt. Die Verglasung der historischen Fensteröffnungen an den Giebelseiten liegt innen vor den tiefen Laibungen, weshalb die Luken außen in gleicher Form wie bisher in Erscheinung treten (Abb. 12). Neue Schlepptüren mit nach außen zu öffnenden Fenstern und die bündig in die Dachhaut eingebauten Lamellenfenster liegen unter Erhalt des Windverbands innerhalb der Sparrenfelder. Der Übergang der neu gedämmten Dachflächen zu den nicht ausgebauten oberen Dachgeschossen konnte so quasi unsichtbar ausgeführt werden. Mit dem bereits in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagenen Außenturm an der kaum einsehbaren Rückseite wurden schwerwiegende Eingriffe innerhalb des Baudenkmals für den zweiten baulichen Rettungsweg vermieden. Er reicht bis in das erste Dachgeschoss, ist aber selbst von der Anhöhe oberhalb der Altstadt nicht zu sehen (vgl. Abb. 1; 13). Mit dem Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe für die Heizan-



lage und einer Lüftungstechnik mit Wärmerückgewinnung hat der Salzstadel den Standard eines „KfW-Effizienzhauses Denkmal“ erreicht. Das Umweltministerium Baden-Württemberg sah darin einen beachtenswerten Beitrag zur Vereinbarung von Denkmalschutz und Klimaschutz und verlieh dem Salzstadel im Dezember 2020 den „Effizienzpreis Bauen und Modernisieren“ in Gold.

Denkmalschutz und Stadtentwicklung

Die Herangehensweise, nach umfassender Bestands- und Zustandsklärung mit einer Machbarkeitsstudie die Entwicklung eines denkmalgerechten Nutzungs- und Instandsetzungskonzepts anzugehen, wurde in Biberach erstmals bei einem denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus der Altstadt angewandt – was sich nach Ansicht der Stadt Biberach bewährt hat. Das Projekt war 2019 sogar Thema der Herbsttagung der Landesgruppe der Deutschen Akademie für Stadtentwicklung und Landesplanung (DASL), die auf Einladung des Baubürgermeisters Christian Kuhlmann unter dem Motto „Denkmalschutz und Stadtentwicklung – Chance und Herausforderung am Beispiel Marktplatz 40 – Salzstadel“ in Biberach stattfand. Stadt, Bauherr und Denkmalpflege hatten hier die Gelegenheit, den Teilnehmern ihre jeweilige Sichtweise und Zielsetzung vorzustellen

9 Die barocke Treppe führt an ihrem originalen Standort in das um 1800 in das Salzlager neu eingebaute Wohngeschoss.

10 Die bauzeitliche Bohlenbalkendecke wurde erst im Bauverlauf entdeckt. Ohne Bezug zu den schon in der Vergangenheit verlorenen Innenwänden erzählt sie als Relikt von der Bedeutung der großen Stube in Ecklage zum Holzmarkt, in der einst die Salzgeschäfte ihren Abschluss fanden.

11 Die Stützenreihe des stehenden Stuhls von 1510. Ihr Anblick ist den Bewohnern der Dachwohnungen in der östlichen Hälfte vorbehalten.



12 Die bauzeitliche Blockstufentreppe führt nicht mehr ins Dach, ist aber eine besondere, offensichtlich nützliche Zier. Die Fensteröffnungen und die große Ladeluke erhielten innen eine vorgesetzte Verglasung, weshalb die tiefen Lailungen wie bisher außen in Erscheinung treten.

13 Mit dem Außenturm an der kaum einsehbaren Rückseite für den zweiten baulichen Rettungsweg und die barrierefreie Erschließung konnten schwerwiegende Eingriffe innerhalb des Baudenkmal vermieden werden.



und Bilanz zu ziehen. Beim gemeinsamen Spaziergang durch die Altstadt wurden auch Wohn- und Geschäftshäuser thematisiert, die aufgrund ihrer Umnutzung zu mehrgeschossigen Ladenlokalen nicht nur historische Substanz, denkmalrelevante Ausstattung und historische Aussagekraft, sondern teilweise sogar ihre Denkmaleigenschaft verloren haben. Die durchaus kontrovers geführte Diskussion zeigte letztlich, dass die Binsenweisheit, nur ein genutztes Kulturdenkmal habe die Chance auf Erhalt, für die weitere Entwicklung eines Kulturdenkmals alleine wenig aussagt. Vielmehr müssen im Prozess der Annäherung an das Objekt weitere Fragen beantwortet werden: Was macht das jeweilige Denkmal aus? Welche Bestandteile tragen die Denkmaleigenschaft? Was trägt das Gebäude in seiner Geschichtlichkeit zur Attraktivität und zur Entwicklung der Altstadt bei? Wird das Denkmalwissen dahingehend vertieft, ist es in der Regel kein Problem, im Konsens und in Respekt gegenüber den denkmalkonstituierenden Bestandteilen des Objekts Anpassungen an heutige Nutzungsansprüche zu realisieren.

Zukunftsfähig: Geschichte zum Anfassen

Es ist zu hoffen, dass der Salzstadel bei zukünftigen Projekten der Integration von Einzelhandel in denkmalgeschützten Bestand Nachahmung findet. Der Energieeffizienzpreis und vor allem der Denkmalschutzpreis 2020 werden sicher dazu beitragen. Der Biberacher Salzstadel zeigt anschaulich, dass ein Kulturdenkmal in lukrativer Innenstadtlage nicht entkernt werden muss, um attraktiv zu sein. Im Gegenteil: wegen des sichtbaren Erhalts seiner historischen Bausubstanz kann der Salzstadel seine über 500-jährige Bau- und Nutzungsgeschichte innen und außen weitererzählen und gewinnt gerade daraus seine Anziehungskraft. Mit seiner „begreifbaren“ baulichen Überlieferung trägt er ganz konkret zum Narrativ und zur Erlebnisqualität der historischen Stadt Biberach bei. Dies als Chance erkannt und mit einem zukunftsfähigen

Konzept umgesetzt zu haben hat die Jury des Denkmalschutzpreises 2020 mit ihrer Preisvergabe gewürdigt.

Literatur und Quellen

Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg: Ehemaliger Salzstadel, Wohn- und Geschäftshaus Biberach, Prämierungsstufe Gold in der Kategorie Modernisierung im Denkmalschutz, Stuttgart. Pressemitteilung vom 9. Dezember 2020.
Schwäbischer Heimatbund: Die Preisträger des Denkmalschutzpreises Baden-Württemberg 2020. Pressemitteilung vom 3. Dezember 2020.
Matthäus Schmid Bauunternehmen GmbH & Co. KG: Dossier zur Bewerbung um den Denkmalschutzpreis Baden-Württemberg, Mietingen-Baltringen 2019.
Christian Kuhlmann, Baudezernat Biberach: Presseinformation zur Herbsttagung der Landesgruppe Baden-Württemberg der DASL vom 31. Dezember 2019.
Herbert Eninger: Biberach, Marktplatz 40, Salzstadel, Bestands-, Schadens- und Maßnahmenbeschreibung von Teilbereichen der Innenräume, Juli 2018.
Axel Griessmann: Der Salzstadel zu Biberach an der Riß, in: Heimatkundliche Blätter für den Kreis Biberach, 41. Jahrgang, Heft 2, 2018, S. 43–49.
Stefan Uhl und Sigrid Sauter: Raumbuch mit restauratorischer Bestandsklärung, Warthausen 2017.
Corinna Wagner: Machbarkeitsstudie zur denkmalgerechten Nutzung des Salzstadel in Biberach, Überlingen 2014.
Stefan Uhl: Biberach, Marktplatz 40, Bauhistorische Untersuchung, Warthausen 2013.
Burghard Lohrum und Hans Jürgen Bleyer: Salzstadel Biberach, Verformungsgerechtes Aufmaß und dendrochronologische Bestimmung des Dachwerks, Stuttgart 1984.

Janine Butenuth
Martina Goerlich
Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Dienstszitz Tübingen

Glossar

Barchent

Mischgewebe aus Baumwolle und Leinen mit einer glatten und einer rauen Seite.

Salzregal

Seit dem 12. Jahrhundert gehörte das Recht auf Salzgewinnung und -handel zu den königlichen Rechten. Ab dem 13. Jahrhundert ging dieses Recht durch Privilegienverleihung und Besteuerung zunehmend an Landesherren, aber auch an Städte über.