Wohn- und Geschäftshaus

http://www.bauforschung-bw.de/objekt/id/100269335617/

ID: 100269335617 **Datum:** 16.10.2017 **Datenbestand:** Bauforschung und Restaurierung

Objektdaten

Straße:	Obere Straße
Hausnummer:	25
Postleitzahl:	78050
Stadt-Teilort:	Villingen
Regierungsbezirk:	Freiburg
Kreis:	Schwarzwald-Baar-Kreis (Landkreis)
Gemeinde:	Villingen-Schwenningen
Wohnplatz:	Villingen
Wohnplatzschlüssel:	8326074020
Flurstücknummer:	*keine*
Historischer Straßenname:	*keiner*
Historische Gebäudenummer:	*keine*

Lage des Wohnplatzes

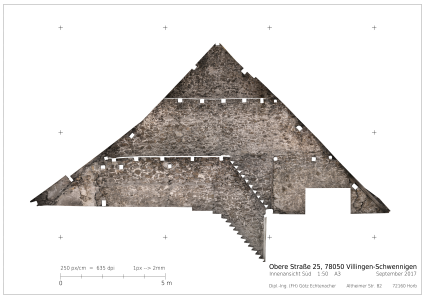
Fotos

Bildbeschreibung:
OBJ_DESCRIPTION_EMPTY

Abbildungsnachweis:
Burghard Lohrum

Bildbeschreibung:
Ansicht nördliche Parzellen- und Brandwand

Abbildungsnachweis:
Burghard Lohrum



Bildbeschreibung:
Ansicht südliche Brandwand

Abbildungsnachweis:
Burghard Lohrum

Objektbeziehungen

keine

Umbauzuordnung

keine

Bauphasen

Kurzbeschreibung der Bau-/Objektgeschichte bzw. Baugestaltungs- und Restaurierungsphasen:

Die dendrochronologische Untersuchung datiert das Dachwerk des heutigen Wohn- und Geschäftshauses auf das Jahr 1312 (d). Das Dachwerk gilt zum jetzigen Zeitpunkt als das älteste erhaltene. Im 16./ 17. Jahrhundert wurden mit der massiven Erneuerung der Hofwand und Neuaufmauerung der straßenseitigen Traufwand Umbauten am Gebäude durchgeführt und das Gebäude an die Straßenflucht der Nachbarbauten ausgerichtet. 1794 (d) erfolgte durch die Erhöhung der Traufwand und dem Ausbau des Drempelgeschosses zu einem Wohngeschoss ein erneuerter Umbau, bei dem vermutlich zeitgleich oder auch wenige Jahrzehnte später Teile der Innenausstattung ausgetauscht wurden.

1. Bauphase:
(1312)

Bei dem Gebäude handelt es sich im Unterbau um einen Massivbau mit drei Nutzungsebenen und einem abschließenden, zur Straße traufständig ausgerichteten Satteldach. Es wurde um das Jahr 1312 (d) abgezimmert und gilt zum jetzigen Zeitpunkt als das älteste in Villingen erhaltene Dachwerk.

Betroffene Gebäudeteile:

- Dachgeschoss(e)

Lagedetail:
- Siedlung
  - Stadt

2. Bauphase:
(1500 - 1699)

Die ältesten erkannten Umbauten datieren in das 16./17. Jahrhundert und beziehen sich auf die massive Erneuerung der Hofwand und die Neuaufmauerung der straßenseitigen Traufwand. Spätestens jetzt bildet Haus Nr. 25 mit den Nachbarbauten eine gemeinsame Straßenflucht aus.

Betroffene Gebäudeteile:
- Erdgeschoss
- Obergeschoss(e)

3. Bauphase:
(1794)

Ein weiterer Umbau erfolgte um das Jahr 1794 (d). Zu diesem Zeitpunkt wurde die straßenseitige Traufwand erhöht und aus dem ehemaligen Drempelgeschoss wird eine vollwertige Wohnebene. Dieser Umbau bedingte den Rückschnitt der alten Rofen und deren Abfangung durch eigens dafür eingebaute, zum Teil modern verstärkte Unterzüge. Gleichzeitig musste die beiden Ortgänge angehoben werden. In diese Zeit, oder auch wenige Jahrzehnte danach sind einzelne Teile der Innenausstattung einzuordnen.

Betroffene Gebäudeteile:
- Obergeschoss(e)
- Ausstattung

Besitzer:in

keine Angaben

Zugeordnete Dokumentationen

- Bauhistorische Dokumentation
- Restauratorische Untersuchung

Beschreibung

Umgebung, Lage:

Eingebunden in die städtische Reihenbebauung, geprägt durch die gemeinsamen Brandwände mit den angrenzenden Nachbarn, nimmt der Massivbau den straßenseitigen Bereich einer in Ost- Westrichtung verlaufenden Parzelle ein. Der rückwärtige Parzellenbereich war im angetroffenen Zustand unbebaut.

Lagedetail:
- Siedlung
  - Stadt

Bauwerkstyp:
- Wohnbauten
  - Wohn- und Geschäftshaus

Baukörper/Objektform (Kurzbeschreibung):

Bei dem untersuchten Massivbau handelt es sich um einen dreigeschossigen verputzten Baukörper. Den Abschluss bildet ein Satteldach in traufseitiger Ausrichtung zur östlich verlaufenden Straße. Der Bereich des Erdgeschosses, der durch moderne Schaufensteröffnungen gerpägt ist, wird durch Putzrustika und ein

	Stockwerkgesims von den darüberliegenden Geschossen abgegrenzt.
Innerer Aufbau/Grundriss/ Zonierung:	*keine Angaben*
Vorgefundener Zustand (z.B. Schäden, Vorzustand):	*keine Angaben*
Bestand/Ausstattung:	*keine Angaben*

Konstruktionen

Konstruktionsdetail:

- Dachform
  - Satteldach
- Steinbau Mauerwerk
  - allgemein
- Verwendete Materialien
  - Putz

Konstruktion/Material:

Bei dem untersuchten Massivbau handelt es sich um einen dreigeschossigen verputzten Baukörper. Den Abschluss bildet ein Satteldach in traufseitiger Ausrichtung zur östlich verlaufenden Straße. Eingebunden in die städtische Reihenbebauung, geprägt durch die gemeinsamen Brandwände mit den angrenzenden Nachbarn, nimmt er den straßenseitigen Bereich einer in Ost- Westrichtung verlaufenden Parzelle ein. Der rückwärtige Parzellenbereich war im angetroffenen Zustand unbebaut. Bauliche Befunde wie auch der „Atlas der Gemarkung der Stadt Villingen“ aus den Jahren 1882- 1899 lassen nach einer kleinen, an den Straßenbau angrenzenden Hoffläche mehrere, nacheinander folgende die Parzelle abschließende Hofgebäude rekonstruieren.
Nach den aufgenommenen Brandwandzuordnungen erfolgte die lokale Siedlungs- bzw. Bebauungsabfolge entlang der Oberen Straße von Süd nach Nord (Atlas der Gemarkung der Stadt Villingen, Auszug: durch den Verfasser thematisch ergänzt). So schließt der große Bebauungsblock (Obere Straße Nr. 15-19) im Norden mit einer eigenen Brandwand ab. An diese Brandwand baut das Gebäude Obere Straße 21 an, um dann mit einer eigenen nördlichen Brandwand abzuschließen. Ein analoger Vorgang ist dann auch für das untersuchte Gebäude Nr. 25 belegt. Im vorliegenden Fall lehnte es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit im rechten Winkel und zurückversetzt zur Straßentraufe an das Gebäudes Nr. 23 an und beließ somit für den südlichen Nachbarn eine kleine Lücke, die wohl erst im 15./ 16. Jahrhundert geschlossen wurde. Die sich von Süd nach Nord entwickelnde Bauabfolge wiederholt sich bis zum Gebäude Obere Straße 27, bevor mit dem Eckgebäude Obere Straße 31 und seinen eigenen beiden Brandwänden der Bebauungsblock zwischen Kanzleigasse und Josefsgasse endet. Orientiert an diesen Aussagen, handelt es sich bei dem Gebäude Obere Straße 29 um einen Lückenbau, der zwischen den zu Haus Nr. 27 und 31 gehörenden Brandwänden errichtet wurde.
Alle Parzellen der genannten Gebäude erstrecken sich in Richtung Westen und schließen auf einer annähernd gleichen, von Nord nach Süd verlaufenden Grundstücksgrenze ab. Dies gilt besonders für die Parzellen Obere Straße 21 bis 25. Deren westliche Begrenzung bildet ein in Nord- Süd- Richtung verlaufender Mauerzug mit der mächtigen Stärke von 1,10 m. Dessen im Norden liegender Eckverband und nach Westen abgewinkelter und später gekürzter Mauerverlauf bildet auch

den lokalen Bezug für die nördliche Parzellenbegrenzung des Gebäudes Obere Straße 25 und liefert somit auch den Grund für die nach Norden abknickende Parzellenflucht.
Wie weit sich der genannte Mauerzug nach Süden erstreckte und zu welchem Gebäude er gehörte, ist zurzeit unbekannt. Gleiches gilt für seine Höhe. Zur Bauzeit mit hoher Wahrscheinlichkeit zweigeschossig, endet der nicht näher einsichtige Mauerverlauf im Winkel von Kanzleigasse 2/1 (Rabenscheune) und Kanzleigasse 4 (Städt. Bibliothek) und ist dort als Abbruchkante erhalten.
In den Anfängen der baulichen Entwicklung für die Parzellen Obere Straße 21 bis 25 die westliche Begrenzung bildend und stumpf daran anstoßend, wird in der Folgezeit die Mauerkrone des besagten Mauerzuges zunehmend in die bauliche Struktur dieser drei Grundstücke eingebunden. So sitzen deren Hofgebäude dem zweigeschossigen Mauerzug mit eigenen Eckverbänden auf. Ein Befund, der sich auch südlich davon über die verbleibende Länge des Mauerzuges verfolgen lässt und über die individuellen Bauabfolgen auf den rückwärtigen Parzellen zu einem dreigeschossigen, nach Westen orientierten Gebäude führte.
Spätestens zu diesem Zeitpunkt ist die bauliche Vorrangstellung des Mauerzuges bzw. die des zugehörigen Gebäudes nicht mehr existent. Im Norden abgebrochen, haben sich nur noch die Nordostecke und der in Richtung Süden verlaufende Mauerzug als bauliche Reste dieses für die lokale Siedlungsentwicklung so bedeutsamen Gebäudes erhalten.

Das Gebäude Obere Straße 25

Bei dem näher zu beschreibenden Gebäude, handelt es sich im Unterbau um einen Massivbau mit drei Nutzungsebenen und einem abschließenden, zur Straße traufständig ausgerichteten Satteldach. Es wurde um das Jahr 1312 (d) abgezimmert und gilt zum jetzigen Zeitpunkt als das älteste in Villingen erhaltene Dachwerk.

Das Dachwerk

Bei der die gesamte Gebäudetiefe überspannenden Dachkonstruktion handelt es sich um ein Rofendach, wobei die die Dachhaut tragenden Rofen ursprünglich in einer Länge über die gesamte Dachschräge reichten. Ihre Auflager bildeten am oberen Ende das den Dachfirst ausbildende Firsträhm, während die Fußpunkte der Rofen einer auf den Traufwänden aufgelegten Rofenschwelle aufgestellt waren. Derart verbaut, bilden die Rofen eine Dachneigung von etwa 45 Grad aus. Zur weiteren Unterstützung der Rofen sind je Dachseite zwei Rofenunterzüge verbaut. Anders als beim Firsträhm, das die aus den Rofen wirkenden Lasten als Bestandteil eines mittigen Längsbundes aufnehmen kann, werden die aus den Rofenunterzügen resultierenden Kräfte durch zwei Querbünde aufgenommen. Bezogen auf das Tragverhalten sind dem Längsbund und den beiden Querbünden unterschiedliche Aufgaben zugeordnet.
So handelt es sich bei dem Längsbund um eine stehende Tragkonstruktion, bestehend aus dem Firsträhm, zwei Dachfirstständern und einer Schwelle. Ausgesteift durch Kopf- und Fußbänder, lagerten Firsträhm und Schwelle ursprünglich in den Brandwänden, wobei die Schwelle noch zwei zusätzliche Unterstützungen durch die Querbünde erfuhr.
Anders verhält es sich bei den Querbünden. Damit diese, die aus den Rofenunterzügen wirkenden Lasten aufnehmen können, sind sie als geschlossene Sparrendreiecke abgezimmert. Deren Basis bildete jeweils ein die gesamte Gebäudetiefe durchlaufender und den beiden

Rofenschwellen aufgekämmter Bundbalken, mit dem die Sparren dann auch verblattet waren. Zur Stabilisierung der Sparren sind in ihren Drittelspunkten zwei weitere, horizontal verlaufende Bundbalken verbaut. Mit den Sparren verblattet, dienen sie zusätzlich als Auflager für die Rofenunterzüge, wobei die benachbarten, senkrecht verlaufenden, dem Bundbalken und Sparren aufgeblatteten Hölzer nicht nur zu einer weiteren Versteifung des Auflagerpunktes, sondern auch zu einer Aufsplittung der Auflagerlast beitragen. Derart reduziert und an zwei Punkten in die Sparren eingeleitet, streben diese letztlich die aufgenommenen Lasten in die Sparrenfußpunkte ab, während die als Hängehölzer wirkenden Hölzer nebenbei auch den weitgespannten, auf Zug beanspruchten Bundbalken entlasten. Seine eigentliche Unterstützung erfuhr der Bundbalken über die Innenstruktur des Unterbaus, so dass die Bundbalken auch als Auflager für die Schwelle des Längsbundes dienen konnten.

Die Brandwände

Die räumliche Begrenzung des Dachraumes in Firstrichtung erfolgt durch die beiden Brandwände. Orientiert an den daran aufgenommenen Befunden, sind sie besitzrechtlich unterschiedlich zu bewerten. So ist zum Beispiel innerhalb der nördlichen Brandwand ein bauzeitlicher, zu Haus Nr. 25 gehörender Kaminschlot ausgespart. Die Vorrangstellung dieser Brandwand als eigener Bestandteil des Hauses Nr. 25 wird auch durch die Längen der Rofenunterzüge unterstrichen. Während sie im Süden vor der Brandwand enden, binden sie im Norden in die Brandwand ein.
Deutlicher wird die besitzrechtliche Differenzierung der beiden Brandwände durch den Aufbau der Südwand. Anders als die Nordwand besitzt sie keine einheitliche Innenflucht. Annähernd auf die straßenseitige Hälfte begrenzt, zeichnet sich hier ein niedriger, deutlich vor die Mauerflucht stehender Mauerzug ab. Orientiert an seinem abgemauerten Abschluss, ist er als Bestandteil eines zum südlichen Nachbarn gehörenden Gebäudes zu werten. Offenbar die Tiefe eines älteren Kernbaus abbildend, besitzt der Mauerzug keine Fensteröffnungen, so dass auf der Parzelle des Hauses Obere Straße 25 mit einer analogen Bebauungssituation gerechnet werden muss. Dieser mit hoher Wahrscheinlichkeit in den heutigen Baukörper integrierte Kernbau wird um das Jahr 1312 (d) mit dem erhaltenen Dachwerk in den Hofraum verlängert. In diesem Zusammenhang wird nicht nur die eigene, sondern auch die Brandwand des südlichen Kernbaus erhöht und verlängert. Da auch in diesem Fall keine Öffnungen angelegt wurden, ist von einer gemeinschaftlichen Baumaßnahme beider Nachbarn auszugehen. Ähnlich verhält es sich im Norden. Hier ist es dem Angrenzer erst nach einer weiteren Erhöhung möglich, eigene Belichtungsöffnungen anzulegen.

Grundrissgliederung und Nutzung

Die aufgezeigten Brandwandzuordnungen spiegeln sich auch in der Nutzungsstruktur des Unterbaus wieder. Innerhalb des Villinger Baubestandes mehrfach belegt, erfolgt auch in diesem Fall die Erschließung in Anlehnung an die benachbarte Brandwand, während die wechselnden Feuerstellen generell an der eigenen Brandwand zum Liegen kamen.
In diesem Kontext ist dann auch die bauzeitliche Grundrissgliederung zu sehen. Danach befand sich im Obergeschoss die eigentliche Wohnebene mit mittigem Erschließungsbereich. Dass sich davor, in Richtung Straße die Stube befand, deuten nicht nur die wechselnden

Kaminlagen an. Auch das straßenseitige Gesims als Basis einer ehemaligen Fensteraufreihung belegt an dieser Stelle nicht nur die bauzeitliche Stube, sondern auch die Zugehörigkeit der nördlichen Brandwand. Integriert im mittigen und dunklen Erschließungsbereich lag die Feuerstelle, wobei deren räumliche Abtrennung offenbleiben muss. Weitere Aussagen zur Grundrissstruktur sind zurzeit nicht möglich. Allenfalls die in der Erschließungsachse liegende Einwölbung der rückwärtigen Traufwand lässt an einen entlang der südlichen Brandwand verlaufenden Laubengang denken. Dass die Hofwand erst zu einem späteren Zeitpunkt massiv aufgemauert wurde, deutet sich durch den Abschluss der nördlichen Brandwand an. Offenbar keinen Eckverband ausbildend, endet sie stumpf und wirft so die Frage auf, ob der rückwärtige Abschluss des Gebäudes ehemals in Fachwerk ausgeführt war.

Die Hofbebauung

Einen wichtigen Hinweis auf die älteste nachweisbare Hofbebauung liefert der die Parzelle im Westen begrenzende, oben schon erwähnte Mauerzug. Auf ihm ist als nördlicher Abschluss eine Mauerscheibe erkennbar. Im Süden stumpf endend, wurde sie offenbar gegen eine rechtwinklig abknickende, in Richtung Osten verlaufende Bebauung gesetzt. Insofern den Negativabdruck dieses inzwischen fehlenden Hofgebäudes bildend, handelte es sich um das erste nachweisbare, wohl über den oben erwähnten Laubengang zugängliche und an der südlichen Parzellenwand angebaute Hofgebäude.
Zu einem späteren Zeitpunkt abgebrochen, wird es in der Folgezeit durch mehrere, die gesamte Parzellenbreite einnehmende Nachfolgebauten ersetzt. Generell handelte es sich um Pultdachgebäude, deren Dachschrägen an der nördlichen, vom Nachbarn errichteten Parzellenwand ablesbar sind. Diese Parzellenwand setzt mit einem großen Entlastungsbogen am straßenseitigen Gebäude an und besitzt innerhalb des Bogens eine nach Norden offene Wandnische. Im Westen stößt die Parzellenwand stumpf an den besagten Mauerzug. Ein Befund, der auch auf die südliche, im oberen Bereich durch eine Fachwerkwand ersetzte Parzellenwand zutrifft.