Wohnhaus

http://www.bauforschung-bw.de/objekt/id/121273697214/

ID: 121273697214 **Datum:** 08.03.2021 **Datenbestand:** Bauforschung und Restaurierung

Objektdaten

Straße:	Büchsengasse
Hausnummer:	12
Postleitzahl:	89073
Stadt-Teilort:	Ulm
Regierungsbezirk:	Tübingen
Kreis:	Ulm (Stadtkreis)
Gemeinde:	Ulm
Wohnplatz:	Ulm
Wohnplatzschlüssel:	8421000028
Flurstücknummer:	*keine*
Historischer Straßenname:	*keiner*
Historische Gebäudenummer:	*keine*

Lage des Wohnplatzes

Fotos

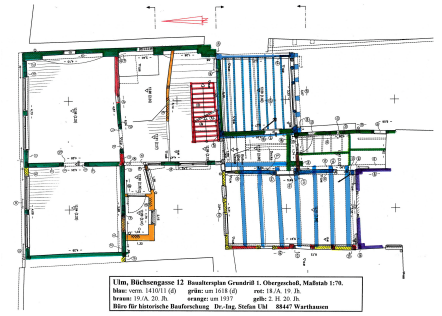
Bildbeschreibung:
Blick von Osten auf die Straßenfront des Hauptgebäudes (links) und des nördlichen Seitenflügels (rechts). Die Straßenseite des Baues wird von Baukörpern des frühen 17. Jahrhunderts geprägt, wobei der Seitenflügel ursprünglich ein Geschoß niedriger war und erst später auf die Höhe des Hauptbaues aufgestockt wurde.

Abbildungsnachweis:
Stefan Uhl

Bildbeschreibung:
Blick von Osten auf die Straßenfront des Gebäudes mit den großen, die Fassade dominierenden Fensterbändern in den Obergeschossen. Zur Konstruktion und Gliederung der Fenster lagen am Bau keine Befunde mehr vor, doch waren die Fensterbänder bauzeitlich im Fachwerkgefüge des frühen 17. Jahrhunderts angelegt. Die rekonstruierte malachitgrüne Fassung war im Gebäudeinneren umfangreich erhalten geblieben.

Abbildungsnachweis:

Stefan Uhl



Bildbeschreibung:
Der Baualtersplan des ersten Obergeschosses zeigt in den südlichen Hausteilen (rechts) umfangreichen mittelalterlichen Restbestand (blau), darunter auch eine umfangreich erhaltene Bohlenstube mit hofseitigem Fensterband. Die straßenseitigen Hausteile (links) wurden im frühen 17. Jahrhundert vollständig neu aufgeführt (grün).

Abbildungsnachweis:
Stefan Uhl

Bildbeschreibung:
Der Querschnitt durch den rückwärtigen Innenhof zeigt links den Querschnitt durch den südlichen Längsflügel, der umfangreiche Fachwerksubstanz des 15. Jahrhunderts bewahrt hat (blau) und im frühen 17. Jahrhundert durch einen schmalen hofseitigen Gang verbreitert wurde (grün). In der rechten Bildhälfte der Blick auf die Rückfront des südlichen Querflügels mit der im ersten Obergeschoß gelegen, in diesem Bereich fast vollständig erhaltenen Bohlenstube des 15. Jahrhundert (blau) mit ihrem guterhaltenen Fensterband. Auch das darüberliegende zweite Obergeschoß gehört dem spätmittelalterlichen Bau an, während das dritte Obergeschoß und das Dachwerk im frühen 17. Jahrhundert aufgesetzt wurden.

Abbildungsnachweis:
Stefan Uhl

Objektbeziehungen

- *keine*

Umbauzuordnung

- *keine*

Bauphasen

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

Vierteiliger Hauskomplex mit wechselhafter und vielfältiger, im aufgehenden Bestand im frühen 15. Jahrhundert beginnender Baugeschichte. Ältester, sicher nachweisbarer Bestand sind die Reste einer im frühen 15. Jahrhundert (1410/11 (d)) entstandenen Bebauung mit teils massiv gemauerten Erdgeschossen und Fachwerkobergeschossen. Im frühen 17. Jahrhundert wurden die beiden straßenseitigen Baukörper weitgehend neu errichtet, der südliche Querflügel erhöht und der rückwärtige Längsflügel durch einen seitlichen Gang erweitert. Im 18. und im frühen 19. Jahrhundert wurde das Innere zunehmend kleinteilig untergliedert und um 1937 wurde der Hofraum durch einen Abortvorbau stark reduziert. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts nur noch stark eingeschränkter Bauunterhalt und wenige, meist reduzierende Veränderungen.

1. Bauphase:
(1410 - 1411)

Vom Bau des frühen 15. Jahrhunderts im Erdgeschoßbereich nur noch Reste der Außenwände erhalten. An der Westseite des rückwärtigen Längsflügels evtl. älterer Mauerzug. Im rückwärtigen Querflügel und im rückwärtigen Längsflügel teils rudzimentär, teils umfangreich erhaltene Fachwerkkonstruktion, u.a. mit kleiner Bohlenstube mit langen Fensterbändern und Leistendecke. Der Längsflügel ursprünglich nach Süden über die heutige Grundstücksgrenze durchlaufend. Im zweiten Obergeschoß ebenfalls teils guterhaltene Reste des mittelalterlichen Fachwerks und über dem Längsflügel darüber noch Reste des mittelalterlichen Dachwerkes als einfaches Sparrendach mit Kehlbalkenlage.

Betroffene Gebäudeteile: *keine*

2. Bauphase:
(1618 - 1621)

Zu Beginn des 17. Jahrhunderts umfangreicher Neu- und Umbau. Unter dem straßenseitigen Hauptbau ein neuer, großer Gewölbekeller angelegt, Erdgeschoß massiv umfangen mit großem Gewölberaum straßenseitig sowie rückwärtigen Nebenräumen, die sich in Form einer rundbogigen Bogenstellung zum Hof öffenen. Darüber zwei heute noch guterhaltene Fachwerkobergeschosse (mit gemauerter Trennwand zum östlichen Nachbarn. Im ersten Obergeschoß zwei große Einzelräume, im zweiten Obergeschoß großer Saal, jeweils mit Belichtung durch Fensterband an der Straßenseite. Darüber gut erhaltenes Satteldach mit liegendem Stuhl und Fachwerkgiebeln. Der straßenseitige Seitenflügel im Erdgeschoß ebenfalls neu ummauert, mit Hofzufahrt und gewölbtem Seitenraum. Erstes Obergeschoß in Fachwerk mit Fensterband zur Straße, darüber ursprünglich direkt das Dachwerk ansetzend. Der südliche Querflügel um ein Geschoß erhöht und mit einem neuen Dachwerk (Sparrendach mit liegendem Stuhl) versehen. Der rückwärtige Längsflügel in verspringenden Achsen vom seiner südseitigen Weiterführung abgetrennt und seitlich um einen schmalen Flurbereich erweitert, das Dach über diesen zunächst nur flach abgeschleppt. Im zweiten Obergeschoß hier neuer Innenausbau mit getäferten Stuben.

Betroffene Gebäudeteile: *keine*

3. Bauphase:
(1700 - 1850)

Im 18. und frühen 19. Jahrhundert in allen Teilen des Gebäudes sehr umfangreiche Veränderungen. Der straßenseitige Seitenflügel wird um ein Geschoß auf die Höhe des Hauptbaues erhöht und mit einem Satteldach abgeschlossen, über dem südlichen Längsflügel das Dach über dem Flurbereich von höher hinab abgeschleppt. Im Inneren die ursprüngliche großzügigen Einzelräume zunehemnd kleiner unterteilt und die Wohneinheiten vermehrt.

Betroffene Gebäudeteile:

- Obergeschoss(e)
- Dachgeschoss(e)

4. Bauphase:
(1937 - 1938)

Um 1937 wurde an der Hofseite des straßenseitigen Seitenflügels ein schmaler Abortvorbau angefügt.

Betroffene Gebäudeteile: *keine*

5. Bauphase:
(1950 - 2010)

Nach dem zweiten Weltkrieg zunächst keine weiteren größeren Veränderungen. aufgrund unterlassenen Bauunerhalts gravierende statische und konstruktive Schäden, die an der Wende vom 20. zum 21. jahrhundert im Zuge einer Zwangssicherung notdürftig behoben wurden. Dbei einzelne Decken- und Wandpartien moderne rneuert.

Betroffene Gebäudeteile: *keine*

Besitzer:in

keine Angaben

Zugeordnete Dokumentationen

- Holzschadensanalyse
- Bauhistorische Untersuchung

Beschreibung

Umgebung, Lage:

Am nördlichen Rand der Ulmer Altstadt gelegen, innerhalb des Quartieres "Nördlich des Münsters", das noch umfangreich von historischem Baubestand geprägt ist.

Lagedetail:

- Siedlung
  - Stadt

Bauwerkstyp:

- Wohnbauten
  - Wohn- und Geschäftshaus

Baukörper/Objektform (Kurzbeschreibung):

Mehrteiliger, mehrgeschossiger Baukomplex, der sich aus insgesamt vier miteinander verschachtelten Einzelgebäuden zusammensetzt. Straßenseitig im Osten ein kleines, dreigeschossiges Gebäude mit giebelständigem Satteldach als straßenseitiger Hauptbau. Westlich davon ein gleichhoher, kurzer straßenseitiger Querflügel. Rückwärtig an den Hauptbau der südliche Querflügel anschließend, der als turmartiger, viergeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach zusammen mit den beiden vorgenannten Flügeln einen kleinen, quadratischen Innenhof einschließt. An diesen wiederum, entlang der Westseite der Parzelle, ein dreigeschossiger Querflügel anschließend, der sich über die Grundstückgrenze hinaus nach Süden fortsetzt und dort Teil der Rückbebauung der Häuser der benachbarten Herrenkellergasse bildet.

Innerer Aufbau/Grundriss/ Zonierung:

Alle Geschosse sehr vielfältig und kleinräumig unterteilt. Unter dem straßenseitigen Hauptflügel in großer Gewölbekeller. Im Erdgeschoß Hauptbau und straßenseitiger Querflügel mit großen Gewölberäumen, mittiger Tordurchfahrt und rückwärtig im Hauptbau kleinere Küchen- und Nebenräume. In den Obergeschossen ursprünglich großzügigere Unterteilung, das zweite Obergeschoß des Hauptbaues ursprünglich mit großem Saal. Der südliche Querflügel im ersten Obergeschoß am östlichen Kopfende mit Bohlenstube, ansonsten wie das zweite Obergeschoß und der südliche Längsflügel in seinem Inneren

	kleinräumig unterteilt. Der südliche Längsflügel an seiner Ostseite mit schmalem, nachträglich angefügtem Flurbereich.
Vorgefundener Zustand (z.B. Schäden, Vorzustand):	Aufgrund der seit der Mitte des 20. Jahrhunderts nur geringen Veränderungen und am Ende auch stark vernachlässigten Bauunterhaltes sehr ursprünglicher und urtümlicher Erhaltungszustand.
Bestand/Ausstattung:	*keine Angaben*

Konstruktionen

Konstruktionsdetail:

- Holzgerüstbau
  - Unterbaugerüst
- Wandfüllung/-verschalung/-verkleidung
  - Backstein/Lehmziegel
- Steinbau Mauerwerk
  - Backstein
- Decken
  - Täferdecke
- Gewölbe
  - Kreuzgratgewölbe
  - Tonnengewölbe
- Dachform
  - Satteldach
- Dachgerüst Grundsystem
  - Sparrendach, q. geb. mit liegendem Stuhl
- Detail (Ausstattung)
  - Bohlenstube
  - Fenstererker

Konstruktion/Material:

Der Baubestand des 15. Jahrhunderts zeigt die zeittypischen Elemente eines geschoßweisen Fachwerkabbundes. Im südlichen Querflügel finden sich die Reste einer kleinen Bohlenstube, deren Wände mit dünnen Bohlen gefüllt sind, während die Decke als Täferdecke mit Deckleisten ausgebildet ist. An zwei Seiten finden sich lange Fensterbänder, von denen eines heute noch weitgehend unverändert offen geblieben ist, während das andere später durch das Nachbarhaus verbaut wurde. Der südliche Längsflügel zeigt als mittelalterliches Dachwerk ein binderloses Sparrendach mit eingeblatteter Kehlbalkenlage.
Der Bestand des 17. Jahrhunderts besticht durch die Gewölberäume des Erdgeschosses, den kleinen, von hohen Hausfronten umschlossenen Innenhof sowie die großzügige Raumgliederung im straßenseitigen Hauptbau. Hier finden sich auch zur Straße hin großzügige Fensterbänder. Dominiert wird der Gesamteindruck des Inneren durch eine sehr umfangreiche, bauzeitliche Bemalung in malachitgrüner Farbe.