

Denkmalschutz aus bautechnischer und baurechtlicher Sicht anhand von praktischen Beispielen

## Vorbemerkung

Denkmalschutz steht heute weit mehr im öffentlichen Interesse als noch vor 20-30 Jahren. Dies hat entschieden die Verabschiedung des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes von 1973 bewirkt und durch die Stärkung der Stellung des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörden ist die Beachtung und das Bewahren wesentlich deutlicher und für den Bauwerber erkennbar bedeutsamer geworden. Trotzdem gibt es immer wieder Probleme mit Gebäuden, die nicht in der Denkmalliste aufgeführt sind und beim Wunsch nach Veränderung z.B. Umbau, Ergänzung oder gar Abbruch sich herausstellt, dass diese als Baudenkmal eingestuft werden. Ein Objekt ist also ein Denkmal per se, durch seine Existenz und seine Bedeutung und nicht nur durch die Eintragung in die Liste.

## Museum Villa Stuck in München

Aus bautechnischer Hinsicht möchte ich nun ein Beispiel anführen, bei dem ein allgemeiner Konsens herrschte, dass es sich dabei um ein Baudenkmal handelt und dies von keiner Stelle angezweifelt wurde. Die Villa Stuck in der Prinzregentenstrasse in München.



Franz v. Stuck hat sich seine Villa und den später angefügten Atelierbau als repräsentativen Wohn- und Arbeitssitz errichtet, nachdem er bereits ein erfolgreicher Künstler mit vielen Aufträgen war. Um in der Münchner Gesellschaft – auch als Professor an der Kunstakademie - entsprechend Anerkennung zu finden, musste ein adäquates, repräsentatives Ambiente geschaffen werden.

Nach den turbulenten und fatalen Zeiten der beiden Weltkriege war das Haus durch verschiedene ungünstige Nutzungen stark abgewohnt und verbraucht. Der gegründete Jugendstilverein unter Herrn Ziersch versuchte mit großem Engagement die Erhaltung und Rettung des Hauses. Es gab sogar eine Planung für einen Neubau an der Stelle des Ateliers um die finanziellen Mittel für die Sanierung der Villa aufbringen zu können.

Nach langem hin und her konnte das Ensemble dann doch noch an die LH München überschrieben bzw. veräußert werden.

Dies war für das Objekt letztlich die Rettung, denn nun konnte ein Bauherr, das Baureferat als Vertreter des Stadtrats ein Gesamtkonzept erstellen, das der Bedeutung des Baudenkmals zusammen mit der Notwendigkeit einer neuen Nutzung gerecht wurde. Hier mussten, um zu einem tragfähigen und adäquaten Ergebnis zu kommen, alle Beteiligten zusammenarbeiten.

Das Ziel, aus dem Wohn- und Atelierhaus ein Museum entstehen zu lassen, erforderte eine komplexe Planung, in der die Forderungen des Bauherrn, der Nutzer, also der Museumsleute, der Denkmalpfleger und der Genehmigungsbehörde unter einen Hut zu bringen. Eine Vielzahl von weiteren Themenkreisen mussten Berücksichtigung finden wie

statischer Ertüchtigung der Decken,  
Brandschutz der alten und neuen Bauteile  
Fluchtwege

barrierefreie Erschließung und  
museumskonforme Rundgänge für unterschiedliche Ausstellungsgrößen  
Sicherheitstechnik für die wertvollen Exponate inklusiv deren Anlieferung- und Depotmöglichkeit alles unter klimatisch anspruchsvollen Bedingungen.

Man kann sich vorstellen, dass bei einem solchen Vorhaben immer wieder Probleme auftreten, wo jede „Abteilung“ ihre Interessen durchzusetzen versucht. Diese oft langwierigen und zähen Auseinandersetzungen muß der Architekt moderieren und fachlich abwägend zu eine Ergebnis führen.

#### Fassade

Für die Erstellung eines Gestaltungskonzepts für die Neufassung der Fassade wurde ein eigenens Gutachten mit der Darstellung der einzelnen Gestaltungsphasen, die Stück im Laufe der Jahre realisiert hatte, vorgelegt und diskutiert: verschiedene Fassungen der Putzoberflächen wurden als „Zeitschnitte“ auf Grundlage der Befunde dargestellt. Nach Fertigstellung der Villa(1897/98) mit der Urfassung wurde nach dem Anbau des Ateliers (1914/15) der gesamte Komplex neu überarbeitet (2.Fassung). Eine weitere Überarbeitung findet 1956 statt, unter der aber großteilig die Stuckschen Varianten vorhanden sind.



Man entscheidet sich für eine rekonstruierende Neufassung auf der Basis der vorgefundenen Gestaltung, die die Gemeinsamkeit der beiden Gebäude betont, also der 2.Fassung.

Konstruktion

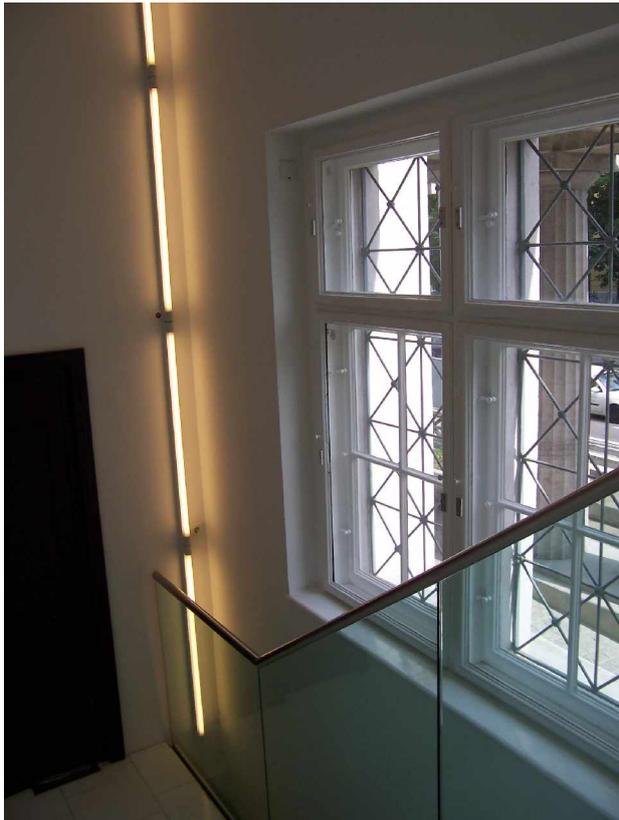
Als Beispiel für die konstruktive und statische Ertüchtigung in der östlichen Seitenwand des alten Ateliers zeige ich die Stelle, wo im Atelier die bemalten Friesen von Stuck gesichert werden mussten, um dahinter in Zentimeterabstand Stahlträger einzubauen. Stuck hatte sein Atelier mehrfach umgestaltet: ursprünglich war direkt auf dem Putz ein bemalter Fries mit wellenförmigen Spiralen und einem begleitenden Eierstab dargestellt. Darüber hatte er zu einem späteren Zeitpunkt einen Rupfen gespannt, der mit einer Jagdszene mit Centauren gestaltet war. Um die Arbeiten hinter dem verputzten Wandteil durchführen zu können, wurde dieser Rupfen vorsichtig auf eine Rolle gesichert. Hinter dem ursprünglichen Fries wurde nun das Mauerwerk abgetragen, so dass ein Stahlträger aufgelegt werden konnte. Zentimeter für Zentimeter konnte der Träger herangeschoben und dann justiert werden. Die 3 cm Putz blieben unbeschadet stehen, der Fries wurde zurückgerollt, die ursprüngliche Fassung blieb unverletzt und „konserviert“ in situ erhalten. Natürlich war nun die Frage aufgetreten, welche Variante des Stuck'schen Frieses künftig gezeigt werden sollte, der ursprüngliche auf Putz gemalte, oder der darüber gespannte bemalte Rupfen. In diesem Fall entschied die Denkmalpflege die letzte Fassung zu zeigen und die darunterliegende zu konservieren. Dieser Begriff des Konservierens nimmt inzwischen eine vorrangige Stellung in der Behandlung von Denkmalen ein: möglichst viel von Originalsubstanz soll an der originalen Stelle erhalten werden.

Museum Villa Stuck. Altes Atelier, Blick Richtung Süd-Ost, statische Konsolidierung, Teilabnahme des Lärwandmieses - Einbau der Aufleger, Juni 2002



Diese Beispiel sollte verdeutlichen, dass bei Umbauten im Bereich der Denkmalpflege oft aufwändige und auch kreative Methoden angewendet werden müssen, die im normalen Bauablauf nicht vorkommen. Dies macht die Sache oft teurer und für den Auftraggeber und die fachliche Planung unvorhersehbar. Dieser Begriff „Unvorhersehbares“ sollte in einer Kostenschätzung grundsätzlich als Sicherheitpolster eingebaut werden, leider wird diese Position oft getrichen oder aber zu niedrig angesetzt.

Eine andere Möglichkeit, die Originalsubstanz von Um- und Einbauten abzugrenzen, ist das bewusste, spartanische gestalten der neuen Bauteile: Ich zeige hier den Einbau des Aufzuges und des Treppenhauses, das sich zurückhalten in der Formsprache der vorhandenen Bausubstanz unterordnet, das gleiche gilt für den Einbau der Haustechnik und den Einbau von Brandschutztüren.



Im diesem Rahmen können nur ein paar Aspekte der bautechnischen Belange des Denkmalschutzse beleuchtet werden, insgesamt möchte ich festhalten, dass durch die Auseinsetzung der verschiedenen Interessensgruppen notwendigerweise immer wieder ein Kompromiss gefunden werden muß bzw. die überzeugenderen Argumente sich durchsetzen müssen. Dies war unter dem Zwang, ein vorzeigbares Ergebnis zu erreichen allen Beteiligten klar vor Augen und konnte somit zum Erfolg führen.

#### Einfirsthof im Allgäu

Leider gibt es auch andere Beispiele, wo die Einstellung der Beteiligten zum unter Denkmalschutz stehendem Objekt rasch und fast unversöhnlich in verschiedene Richtungen geraten.

So wurde der gezeigte Einfirsthof bei seiner Einschätzung durch das Landesamt für Denkmalpflege unter anderem wie folgt beschrieben:

„ Das Gebäude ist augenscheinlich in einem guten Zustand, der ohne unmäßigen Aufwand saniert werden kann...“

Dies hat der Eigentümer so nicht gesehen, das schon stark in Mitleidenschaft gezogene Gebäude war im eine Last und er konnte sich eine sinnvolle Instandsetzung nur schwer vorstellen. Er wollte für die beiden Söhne lieber einen Neubau erstellen. Dem deshalb beantragten Abbruch wurde von der Genehmigungsbehörde nicht zugestimmt. Ein Gutachten mit einer Bauaufnahme und einem Konzept für 2 Wohnungen im Anwesen und dazu eine Kostenschätzung zu den notwendigen Maßnahmen konnte den Bauherren nicht überzeugen, hier zu investieren. Die niedrigen Raumhöhen (Durchgang bei Türen 1.87), die im Wohnteil vorhandenen kleinen Räume und der tatsächliche Zustand der Bausubstanz führten zu weiterer Ablehnung der Sanierung und Instandsetzung.

Von Seiten der Behörde war kein Einlenken zu erwarten, es wurde angeregt, das Objekt zu verkaufen und dafür an anderer Stelle ein Wohnhaus zu bauen. Auch dies führte zu keinem Ergebnis, da sich keine Käufer finden wollten diese Bausubstanz zu retten.



Ein neuer Versuch wurde gestartet: wenn bestimmte Voruntersuchungen wie

- Befunduntersuchung Hausfassade und Raumschale
- Statisches Gutachten
- Dendrochronologische Untersuchung der Hölzer zur Bestimmung des Baualters
- Denkmalgerechte Planung und Kostenschätzung

vorgelegt werden, kann ein Antrag auf Zuschussmittel aus dem Denkmalschutz-Entschädigungsfonds gestellt werden. Die Kosten hierfür sollten zu 10 % vom Eigentümer die restlichen 90 % durch das Landesamt übernommen werden. Die Untersuchungen wurden alle angefertigt und vorgelegt. Leider ist bis dato noch keine weitere Entscheidung gefallen. Der Eigentümer ist finanziell nicht in der Lage, auch mit dem Zuschuß das Gebäude zu sanieren. Es bleibt also nur die Suche nach einem Käufer, der das Projekt in die Hand nimmt.

Bei diesem Objekt zeigt sich deutlich die Problematik beim „normalen“ Eigentümer, dass dieser die Einschätzung und Festlegungen der Denkmalpflege und des Landratsamtes als Genehmigungsbehörde nicht nachvollziehen kann. Für ihn, der selbst in einem dürftig modernisierten Bauerhaus wohnt, ist es nicht akzeptabel, unter den gegebenen Bedingungen der Bausubstanz zeitgemäßes Wohnen für die nachfolgende Generation dort unterbringen zu müssen. Bei diesem Objekt konnte also kein Kompromiss, keine fruchtbare Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten erreicht werden. Für das denkmalgeschützte Objekt ist dies natürlich keine Lösung, leider verfällt es in zunehmenden Maße: es ist eben keine herausragende Villa eines Künstlers.

Ein Liebhaber aus der Stadt, der das Haus als Ferien oder Zweitwohnung nutzt, ist noch nicht gefunden.

#### Alte Pforzheimer Hütte

Als letztes möchte ich noch eine weitere Variante von Problemen mit einem Baudenkmal aufzeigen: dieses Beispiel einer Schutzhütte ca. 1898 gebaut, auf ca. 2250 m Höhe hat eine wechselvolle Geschichte begründet auch durch seiner Lage in Südtirol/Italien nahe der Schweizergrenze. Durch die Kriegswirren der eigentlichen Funktion als Schutzhütte beraubt, diente diese lange Jahre dem italienischen Staat als Überwachungsstützpunkt der Zollfahnder zur Verhinderung des Schmuggelwesens. Nach dem 2. Weltkrieg wollte die Sektion Pforzheim, die das Haus seinerzeit gebaut

hatten, dieses wiederbeleben, was aber am staatlichen Festhalten am Objekt scheiterte. Seit den 60er Jahren steht die Hütte - im inneren größtenteils verbrannt – leer.



Erst vor 5 Jahren wurde wieder Interesse an dem eher einmaligen noch weitgehend unverändertem äußeren Erscheinungsbild der Hütte wach. Ein Antrag auf Abbruch war durch die Verwaltungsgemeinschaft des Ortes gestellt worden und diesem wurde stattgegeben. Durch private Initiative konnte der Abbruch vor Winterbeginn 2003 verhindert werden und ein Verein zur Rettung und Revitalisierung wurde gegründet und - nachdem dieser Verein gezwungen war, irgendwie Mittel zu besorgen, um die Stabilisierung und Sicherung des Hauses in die Wege zu leiten – stellte man fest, dass das Objekt gar nicht in der Denkmalliste eingetragen war. Somit waren auch öffentliche Gelder nur schwer zu beschaffen.

Also wurde ein Antrag auf Eintragung gestellt (die Modalitäten sind in Italien etwas anders, aber im Grunde ähnlich), dazu wurde eine gutachtliche Stellungnahme in Form von Bestandsplänen, Entwurfsplänen für eine mögliche Nutzung, eine Dokumentation über die Bau- und Entstehungsgechichte und natürlich die zu erwartenden Kosten vorgelegt. Eine Eintragung in die Liste ist zwingend erforderlich, um den Status eines Baudenkmals zu bekommen.

Nach weiteren 2 Jahren war die Eintragung perfekt und es konnten Zuschüsse für die vorgesehenen Arbeiten beantragt werden und ein Teilbetrag konnte bereits zugeteilt werden.

#### Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich im Bereich der Denkmalpflege ganz unterschiedliche Problemstellungen ergeben:

Selbst wenn die Bereitschaft der Allgemeinheit den starken Willen zum Erhalt eines Denkmals hat, muß eine sinnvolle Nutzung, die das Weiterleben des Hauses garantiert, gefunden werden. Ist dies der Fall, werden alle Beteiligten an einem Strang ziehen um ein optimales Ergebnis zu erzielen.

Ist die Nutzungsmöglichkeit durch im Baudenkmal vorhandene Zwänge, stark eingeschränkt und sind erhebliche Mängel an der Bausubstanz vorhanden, tut sich sowohl der private als auch der sonstige Eigentümer schwer, sich für das Denkmal zu entscheiden (Ausnahmen gibt es davon natürlich auch). Hier ist insbesondere die

Unterstützung der beratenden Behörde und eine großzügige Auslegung der Anforderungen an den Umgang mit dem Baudenkmal gefragt, um eine tragende Nutzung und finanzielle Darstellbarkeit zu ermöglichen.

Der Ruf nach Unterschutzstellung als Rettung von Bauten kultureller Bedeutung stellt eher die Ausnahme dar, obwohl die öffentliche Hand als Eigentümer durchaus die gleichen Probleme mit dem Denkmal haben kann wie der private. Dieser kann auf diese Weise in den Genuss einer 10 jährigen Abschreibung der Aufwendungen für und die Renovierung und den Erhalt kommen, manchmal vielleicht ein Anreiz.

