

Bauen mit dem Denkmalamt

Im Kreis Groß-Gerau gibt es einige historische Gebäude. Manche sind von den Eigentümern liebevoll saniert worden. Um nicht gegen den Denkmalschutz zu verstoßen, haben sie sich Rat geholt. Doch nicht immer läuft das Projekt harmonisch.

Von Tatiana Roeder

Hermine steht im Eingang des 330 Jahre alten Wohnhauses und meckert. "Mine, ich bin doch da", ruft Jan Wenner. Der Familienvater war nur kurz am Auto. Werkzeug holen. Nun ist die weiße Ziege still, geht zurück ins Haus, besteigt die steile Treppe und schaut im ersten Stock zwischen den Fachwerkbalken auf die Straße. Fenster und Türen hat das Haus noch nicht. Aber es sieht schon wirklich gut aus - im Vergleich zu 2015. "Der Holzfußboden war weggefault, und die Dachgeschossdecke hatte der Echte Hausschwamm zerstört", sagt Wenner. Der Rest aber war in einem besseren Zustand als erhofft. Wenner ist ein auf handwerkliche Denkmalpflege spezialisierter Zimmermeister und Restaurator. "Der größte Teil des Fachwerks ist in Ordnung", sagt er. Mittlerweile ist das Dach neu, die Gefache sind mit Lehmsteinen ausgemauert.

Sind Baudenkmäler saniert und gepflegt, ziehen sie Touristen an, weil sie Geschichten darüber erzählen, wie Menschen früher in den Dörfern und Städten lebten. Sind sie heruntergekommen, verfallen und verlassen, ist es schwer, ihren Charme auszumachen.

So erging es auch der alten Hofreite, an der Jan Wenner arbeitet und die im Riedstädter Ortsteil Crumstadt steht. Mehr als dreißig Jahre lang standen das Fachwerkhaus von 1687 und die Nebengebäude leer und verfielen. Finanziell nicht länger tragbar, so lautet die Meinung vieler Passanten, die kopfschüttelnd vor vergessenen alten Häusern stehen bleiben, die hier und da im Kreis Groß-Gerau zu entdecken sind. Doch immer noch gibt es Menschen wie Jan Wenner, die beim Anblick solcher Objekte nicht die Abrissbirne im Kopf haben, sondern verhindern wollen, dass Orte allein von moderner Architektur geprägt werden. Der Zimmermann ist selbst Eigentümer der Hofreite in Crumstadt. "Es war schon ein Schock, als ich hier zum ersten Mal drin war", erinnert sich Ehefrau Lale Wenner. Das Paar wohnt mit drei Kindern und der Ziege nur wenige Straßen entfernt.

Hermine knabbert an Wenners Hose. "Hier, für dich", ruft Britta Schack und hält dem Tier Apfelstückchen hin. Bei den im Kreis Groß-Gerau leerstehenden Baudenkmalern handelt es sich um "normale Alterszyklen im Generationswechsel", erläutert sie.

Schack arbeitet im Landesamt für Denkmalpflege mit Sitz im Schloss Biebrich in Wiesbaden. Sie berät und betreut Eigentümer in den Kreisen Groß-Gerau und Fulda sowie in der Stadt Fulda. In den vergangenen 16 Jahren kümmerte sich Heinz Wionski um diese Aufgabe, seit Dezember ist er Landeskonservator im Landesamt für Denkmalpflege Hessen. An diesem Tag stellt er seiner Nachfolgerin einige Bauherren vor, die den Wert eines alten Hauses erkannt haben und das Gebäude denkmalgerecht sanieren oder schon saniert haben.

Das Denkmalschutzgesetz verlangt vom Eigentümer, sorgsam mit einem Gebäude umzugehen und es vor dem Verfall zu schützen. Der ursprüngliche Eigentümer des 800 Quadratmeter großen Eckgrundstücks in Crumstadt habe das Gebäude nicht gesichert, sagt Wionski. Lehm und Stroh der Gefache seien auf die Straße gefallen; ein vom Eigentümer eingeholtes Gutachten habe bestätigt, dass die Hofreite abgerissen werden müsse. Nur durch Zufall erfuhr Wionski davon und konnte noch eingreifen. Er sagt: "Das Gutachten war sachlich falsch."

Jahrelang hatte der Eigentümer versucht, das Grundstück mit dem denkmalgeschützten Haus und den halb verfallenen Scheunen und Nebengebäuden zu verkaufen. Niemand fand sich - bis er sich von seinen Preisvorstellungen verabschiedete und Zimmermeister Wenner das Anwesen kaufte. Auf drei Vierteln des Grundstücks wucherten Brombeerhecken, die Wenner erst einmal ausbaggerte. Dann kam Hermine ins Spiel: Die Ziege frisst jeden Brombeertrieb, der wieder zum Vorschein kommt.

Halb gedeckte Dächer und defekte Abwasserrinnen mancher Denkmalruinen lassen den Eindruck entstehen, dass mit Hilfe von Regenwasser der Verfall beschleunigt werden soll. Eine solche denkmalgeschützte Ruine steht am Burggraben in Groß-Gerau. Landeskonservator Wionski nennt sie ein "echtes Trauerspiel". Die Gefache sind leer, die Balken vom Regenwasser stark angegriffen. Nur noch das Gerippe des Fachwerkhauses aus dem 17. Jahrhundert steht. Die Besitzer haben es vor vielen Jahren entkernt. Eine Machbarkeitsstudie für das Haus sei vom Denkmalamt ebenfalls schon vor Jahren angefertigt, die Eigentümer seien außerdem beraten worden. "Aber zum Investieren kann man niemanden zwingen", sagt Wionski und klingt resigniert. Er wundert sich, dass es in Groß-Gerau weder ein öffentliches noch ein politisches Interesse gibt, das Baudenkmal zu erhalten. Das Haus der Wenners habe schließlich vor zwei Jahren noch ebenso desolat ausgesehen.

Würden altbauaffine und handwerklich begabte Leute wie Jan Wenner ein denkmalgeschütztes Gebäude erben, wären sie glücklich. Doch die meisten Erben sind es nicht. Viele wollen die Objekte am liebsten abreißen, um neu zu bauen. Ist das Gebäude im Denkmalverzeichnis eingetragen, ist es aber schwer, eine Abbruchgenehmigung zu erhalten. Denn dazu bedarf es einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, die höchst selten ausgestellt wird.

Falls sich Eigentümer entscheiden, das Haus zu behalten, berät die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises über rechtliche Rahmenbedingungen, da auch für Umbauten eine Baugenehmigung nötig ist. Erst wenn sich Untere Denkmalschutzbehörde und Eigentümer einig sind, kommt Britta Schack aus Wiesbaden. Sie erläutert den Bauherren die Besonderheiten ihres Hauses, weist auf erhaltenswerte Substanz und Innenausstattung hin, gibt Expertisen, Machbarkeitsstudie und Gutachten in Auftrag, um dem neuen Eigentümer zu zeigen, wie und mit welchem Material das Denkmal saniert und modern genutzt werden kann.

Dass der Erhalt kulturellen Erbes auch eine politische Frage werden kann, wird deutlich, wenn ein Denkmal einem notwendigen Neubau im Wege steht. Oder wenn Baudenkmäler verfallen oder der Denkmalschutz für einen sozialen Missstand erhalten soll.

Immer wieder gibt es auch Hauseigentümer, die sich nichts vorschreiben lassen wollen. Patrick Heide, Eigentümer einer denkmalgeschützten Hofreite in Wallerstädten, kennt Leute, die schlechte Erfahrungen mit dem Denkmalamt gemacht haben und die Mitarbeiter als engstirnige Nörgler beschimpfen. "Das Denkmalamt vertritt die Interessen der Allgemeinheit, und das sind nicht immer die der Bauherren", sagt Heide. Die Instandsetzung der Gebäude sei mit viel Arbeit und Aufwand verbunden, doch es lohne sich. Denn Grundstücke mit Kulturdenkmälern seien oft weit unter Wert zu haben, der Steuervorteil sei immens. 90 Prozent können von Eigennutzern innerhalb von zehn Jahren abgesetzt werden. Heide kaufte mit seiner Familie vor 16 Jahren das 1600 Quadratmeter große Anwesen in Wallerstädten und sanierte das Bauernhaus aus dem Jahr 1679.

Eine engstirnige Nörglerin ist Britta Schack wahrlich nicht. Die große blonde Fachfrau für Architektur- und Baugeschichte sowie Altbauinstandsetzung geht offen und freundlich auf die Altbaubesitzer zu. Sie will die Akzeptanz für Denkmalpflege in der Öffentlichkeit und vor allem auf Seiten der Eigentümer aufrechterhalten - oder erst schaffen. "Viele Bauherren führen ab ihrem ersten Gespräch mit dem Denkmalamt einen Krieg", meint Patrick Heide. Er rät, offen für Ideen zu sein, er selbst habe viel vom Denkmalamt lernen können.

Manche Bauträger machen aus den Objekten ein Geschäftsmodell. Ein solches steht an der Stollgasse in Groß-Gerau. Der Eigentümer lebte bis zu seinem Tod in der Hofreite, die Erben verkauften das gut 650 Quadratmeter große Grundstück mit Haus und Scheune im vergangenen Jahr an ein Unternehmen. Anstelle der Scheune, die nicht erhaltenswert war, entstehen nun drei nebeneinander liegende Einfamilienhäuser, die mit ortstypischem Material wie Ziegelmauerwerk gebaut werden und an die ursprüngliche Gestalt der Scheune erinnern sollen, erläutert Landeskonservator Wionski.

Das Wohnhaus, ein barockes Fachwerkhaus von ungefähr 1700, wird saniert und anschließend verkauft. Nicht immer harmonieren Bauträger und Denkmalpflege. "Wir haben schon dem ein oder anderen sein Geschäft vermässelt", sagt Wionski. "Herkömmliche Reihenhäuser hätten wir in der Stollgasse niemals genehmigt."

Glück hatte auch ein Haus an der Schulstraße in Groß-Gerau. Die ursprünglichen Erben des Anwesens, das 200 Jahre in Familienbesitz war, wollten es abreißen. Da aber die ganze Schulstraße historisch erhaltenswert ist, besteht für das Haus ein sogenannter Ensembleschutz. Das Gebäude besteht aus zwei Teilen unterschiedlicher Bauphasen, wie ein bauhistorisches Gutachten belegt. Der östliche Gebäudeteil stammt aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts, die Verlängerung des Gebäudes wird auf etwa 1760 datiert.

2013 kaufte das Ehepaar Canibol das 620 Quadratmeter große Grundstück. "Es gab nur einen Wasseranschluss, keine Zentralheizung, die Stromleitungen lagen alle über Putz",

erinnert sich Susanne Theisen-Canibol. "Viele schreckten vor dem Denkmalschutz zurück. Man hat eben Zusatzkosten, wenn man das Alte erhält." Doch das Ehepaar schaffte es, Alt und Neu zu verbinden: In dem alten Haus befinden sich nun Büros. Und dort, wo Verschlänge und bis in die fünfziger Jahre hinein eine Scheune lagen, ließ das Paar einen barrierefreien ebenerdigen Neubau errichten: Hans-Peter Canibol sitzt seit 2012 im Rollstuhl. Eine Hebeplattform ermöglicht ihm den Übergang von einem Gebäudeteil zum anderen.

Eine Erfolgsgeschichte ist auch die Hofreite im Riedstädter Ortsteil Erfelden. Das teils denkmalgeschützte Gebäude aus dem späten 18. Jahrhundert mit Nebengebäude, einer Scheune von 1699 sowie Pferde- und Schweineställen aus dem 19. Jahrhundert wollten Investoren abreißen. Mehrfamilienhäuser sollten auf dem Grundstück gebaut werden. Doch die Hofanlage ist, bis auf den Schweinestall, ein erhaltenswertes Denkmal.

Der ortsansässige Unternehmer Bernd Pflüger kaufte schließlich das Anwesen. "Ich dachte nur, es ist groß und günstig. Mit Denkmalschutz hatte ich nichts am Hut", gibt er zu. Das kann kaum glauben, wer die Hofreite nun sieht: Der alte Pferdestall mit originalen Futtertrögen und Anbindungen ist zu einem hellen Büro mit gedämmtem Backsteinfußboden und isolierten Stallfenstern geworden. Die Scheune mit Glastor und verzinkter Wendeltreppe dient als Lager, und das Wohnhaus mit dunkelrotem Dielenfußboden und integrierter Wandheizung ist behaglich. "Herr Wionski hat mich einfach überzeugt", sagt Bernd Pflüger, der mittlerweile ein leidenschaftlicher Sanierer und Gestalter seiner Denkmalperle im Hessischen Ried ist. Britta Schack findet deshalb: "Die wirklichen Denkmalpfleger sind eben die Eigentümer."

F.A.Z., 09.03.2017, Rhein-Main · SÜDHESSEN (Rhein-Main-Zeitung), Seite 41 - Ausgabe R-DA, R-WI, R-MK, R-HT, R-F - 1597 Wörter

© Alle Rechte vorbehalten. Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Frankfurt. Zur Verfügung gestellt vom Frankfurter Allgemeine Archiv".