

M

Manch ein Passant dürfte sich noch heute beim Anblick der Fassade des Mehrfamilienhauses in der Münchner Reichenbachstraße 22 verwundert die Augen reiben. Noch vor sieben Jahren präsentierte sich der 1865 errichtete Altbau in kühler Nachkriegsoptik. Erst wurde in den 1950er-Jahren der Stuck entfernt, später ersetzte man die alten Holz- durch Kunststoffenster. Zurück blieb eine öde Lochfassade, die sich nahtlos in das architektonische Idealbild der schlichten Nachkriegsmoderne einfügte.

VON ANDREAS W. VOIGT

Doch seit sieben Jahren zeigt sich das Gebäude im Münchner Gärtnerplatzviertel wieder so wie zu seiner spätklassizistischen Entstehungszeit. Aus dem hässlichen Entlein ist ein stolzer, strahlend schöner Schwan geworden. Lange Stuckbänder grenzen die Stockwerke voneinander ab. Pilaster und Gebälke rahmen die hübschen, zweigeteilten Holzfenster. Und ein Band aus kleinen Konsolen unterhalb der Traufe verleiht der Fassade einen würdigen Abschluss.

Fassadenrekonstruktionen oder -verschönerungen sind teuer. Wer sich damit beschäftigt, muss sich bisweilen auf eine Zeitreise in die Vergangenheit begeben. Zudem sind spezialisierte Architekten rar, und Stuckateure gibt es längst nicht mehr an jeder Ecke. Doch immer mehr Eigentümer von gründerzeitlichen Mehrfamilienhäusern nehmen den Aufwand und die Kosten in Kauf. Keinesfalls nur aus Liebhaberei. Nein, langfristig sollen sich die aufgehübschten Schauplätze rechnen.

„Ein repräsentatives Gebäude lässt sich besser vermieten oder verkaufen“, sagt Stefan Höglmaier vom Bauinvestor „Euroboden“, verantwortlich für die Fassadenwiederherstellung im Münchner Beispiel. Eine qualitativ hochwertige Schauplätze, so der Hintergedanke vieler Eigentümer und Investoren, könnte künftig zum Zünglein an der Waage, zu einem emotionalen Mehrwert werden, der sich womöglich in einem Verkaufsvorteil gegenüber alten Häusern ohne Ornamentkleid niederschlägt. Denn welcher Mieter oder Käufer lässt sich nicht gern von der Pracht eines üppig verzierten Hauses verzaubern?

Dabei galt die gründerzeitliche Stuckfassade lange Zeit als Auslaufmodell. Denkmalpfleger, Kunsthistoriker und Architekten kritisierten insbesondere den bunten Stilmix und das hemmungslose Kopieren von Baustilen vergangener Bau-epochen. Nicht selten fanden sich Schmuckelemente aus drei unterschiedlichen Stilrichtungen auf einer Fassade wieder. Zierelemente wie Fensterfaschen, Zierköpfe, Konsolen oder Gesimse wurden überdies meist nicht mehr von einem Steinmetz aus Naturstein geschlagen, sondern aus vergleichsweise minderwertigen Materialien wie Stuck, Zink oder Zement fabrikmäßig hergestellt.

Der Wiener Architekt Adolf Loos plädierte seinerzeit in seiner Streitschrift „Ornament und Verbrechen“ für eine Abkehr vom nutzlosen Ornament. Bereits in den 1920er-Jahren wurden Architekten beauftragt, um den Häuserschmuck zu reduzieren oder die Häuserfront gleich neu zu gestalten.

Der Höhepunkt der sogenannten Fassadenbereinigung, die im Ausland so gut wie unbekannt ist, vollzog sich jedoch in der Nachkriegszeit. Insbesondere in Berlin, wo ganze Gründerzeitstadteile samt ihren prächtigen Stuckfassaden den Zweiten Weltkrieg so gut wie unbeschadet überlebten, ging man mit dem Zierrat alles andere als zimperlich um. Weit mehr als 50 Prozent der einst herrschaftlich gestalteten Berliner Miethäuser sind heute „nackt“. Doch im Gegensatz zu den 1920er-Jahren, in denen die Umgestaltung der Fassaden mitunter recht ansprechende Lösungen hervorbrachte, ist der Umgang mit den entstuckten Häuserfronten in der Nachkriegszeit aus Sicht vieler Kritiker nichts anderes als ein baukulturelles Armutszeugnis.

Die einst prächtig geschmückte gründerzeitliche Schauplätze wurde zum Experimentierfeld unterschiedlichster Fassadenmoden: Verputzt mit unansehnlichem grauem Kieselkatzputz. Oder verkleidet mit Baukeramik, Asbestzement oder leicht abwaschbaren Kunststoff- und Leichtmetallverkleidungen. Profitiert hat davon vorwiegend die Baustoffin-



Stuck in seiner schönsten Form: Die Münchner Asamkirche (fertiggestellt 1746) gilt als eines der bedeutendsten Bauwerke des süddeutschen Spätbarocks

Comeback des schönen Scheins

Der hektische Wiederaufbau Deutschlands nach dem Krieg hat den Stuck oft aus dem Stadtbild verdrängt. Viele Hausbesitzer aber nehmen Kosten und Aufwand in Kauf, um ihre Objekte nach historischem Vorbild wiederherzustellen. Das zahlt sich aus

dustrie, gelitten hat das Stadtbild. Heute dagegen ist die Stuckfassade weitgehend rehabilitiert. Viele intakte Gründerzeitgebäude stehen mittlerweile unter Denkmalschutz. Immer mehr Hauseigentümer fragen sich daher, wie sie ihren verödeten Schauplätze wieder zu altem Glanz verhelfen können.

Thomas Unterlandstättner, Architekt der Rekonstruktion in der Münchner Reichenbachstraße, machte sich zunächst auf den Weg in die Lokalbaukommission (Bauverwaltung) der Landeshauptstadt. Es dauerte nicht lange, bis der 44-Jährige den Originalbauplan von 1865 in den Händen hielt. „Auch wenn das Papier bereits vergilbt war und sich regelrecht pergamentartig anfühlte: Der noch sorgfältig von Hand gezeichnete Baukörper mit seinen Stuckaturen war bis ins kleinste Detail gut erkennbar“, erinnert sich der Architekt. Doch was tun, wenn es weder alte Baupläne noch Fotos von früher gibt? „Sofern die historischen Fassaden noch erhalten sind, können sich Architekten an den Nachbarhäusern orientieren und eine neue Schauplätze entwerfen“, rät Unterlandstättner.

In der Reichenbachstraße hatten die Verantwortlichen zudem Glück. Wie sie an dem alten Bauplan erkennen konnten, handelte es sich bei der Fassade um ein Spiegelbild des Erscheinungsbildes des Nachbarhauses, welches seinen Originalzustand bis in die Gegenwart hinüberretten konnte. Unterlandstättner ließ daraufhin die Nachkriegsfenster entfernen und beauftragte einen Tischler, der die historischen Fenster neu anfertigte. Zudem engagierte er über eine Ausschreibung einen erfahrenen Stuckateur.

„Der fertigte zunächst die Abdrücke von dem Originalstück des Nachbarhauses an. Anschließend goss er mithilfe dieser den neuen Stuck in entsprechende Formen. Später wurden die frisch gegossenen Ornamentformen auf dem alten, noch ausreichend tragfähigen Putz des Hauses montiert. Nicht einmal acht Monate dauerte es, bis die Stirnseite des

VORHER



Reichenbachstraße 20, München: Der Investor Euroboden entschied sich in diesem Fall für keine Fassadenrekonstruktion. Die neu gestaltete Fassadenverschönerung sollte zwischen altbewährter und zeitgenössischer Gestaltung vermitteln

NACHHER



Mommsenstraße 10, Berlin: Die Rauputzfassade wurde weitgehend in den Vorkriegszustand versetzt. Heute nimmt der Eckbau wieder seine besondere Repräsentationsaufgabe samt Dachaufbau und Kuppel wahr



Reichenbachstraße 22, München: Aus der öden Lochfassade, die sich den Gestaltungsprinzipien der Nachkriegsmoderne anpasste, ist ein stolzer, strahlend schöner Bau geworden. Lange Stuckbänder grenzen die Stockwerke voneinander ab. Pilaster und Gebälke rahmen die hübschen, zweigeteilten Holzfenster

Hauses samt Fenster-, Putz-, Stuck- und Malerarbeiten wieder in ihrer alten Pracht glänzte.

Doch eine qualitativ hochwertige Fassadenrekonstruktion oder -verschönerung ist teuer. Als Faustformel gilt: Nimmt man die Sanierungskosten für das Gemeinschaftseigentum eines Hauses, spricht die Fassade, das Treppenhaus, das Dach und die Balkone, „muss man von diesem Betrag mindestens noch einmal zehn Prozent für die Fassadenrekonstruktion einkalkulieren“, sagt Architekt Unterlandstättner. Für eine circa 800 Quadratmeter große Berliner Gründerzeitfront können das schnell mal 100.000 Euro zusammenkommen. Wer dennoch an dem Vorhaben festhalten will und damit auch einen Beitrag zur Verschönerung des Stadtbildes leistet, der wird von Bund, Ländern und Kommunen in der Regel im Regen stehen gelassen.

Qualitativ hochwertige Fassadenverschönerungen werden im Gegensatz zu den nicht immer unumstrittenen energetischen Sanierungsmöglichkeiten nicht gefördert. Nur Eigentümer von denkmalgeschützten Häusern können ein derartiges Vorhaben im Zuge einer Sanierung steuerlich geltend machen. Doch alte Miethäuser, die in der Nachkriegszeit bis zur Unkenntlichkeit verändert wurden, genießen meist keinen Schutz. Ihre Eigentümer müssen eine Wiederherstellung der Schauplätze deshalb finanziell selbst schultern.

Das will der Verein „Stadtbild Deutschland“ zunächst in München ändern. Eigentlich setzt sich der rund 1000 Mitglieder zählende Verein für die Rekonstruktion ganzer, im Krieg zerstörter historischer Gebäude ein. Doch seit Kurzem „unterstützen wir auch Hauseigentümer, die ihre entstuckten Häuserfronten rekonstruieren lassen wollen“, sagt Stephan Riedel, Rechtsanwalt und Mitglied bei „Stadtbild Deutschland“. Aktuelles Projekt ist die Fassadenrekonstruktion eines evangelischen Gemeindehauses in Sendling, dessen neogotische

Außenseite bereits in den 1930er-Jahren „bereinigt“ wurde.

Riedel hilft etwa bei der Auffindung alter Baupläne und Fotos oder kümmert sich um die aufwendigen Genehmigungsverfahren. Darüber hinaus wirkt der 53-Jährige bei ortsansässigen Wirtschaftsunternehmen, Banken oder Kulturstiftungen um finanzielle Hilfe. Diese können eine sogenannte Fassadenpatenschaft übernehmen, „indem sie einen bestimmten Geldbetrag spenden und dafür ein Schild im Haus bekommen, auf dem ihr Engagement schriftlich dokumentiert wird“, erläutert Riedel. Derzeit befindet er sich in Verhandlungen mit unterschiedlichen Unternehmen und ist guter Dinge, dass die neogotische Fassade des Gemeindehauses „bald in ursprünglicher Schönheit neu erstrahlen wird“. Bewährt sich das Projekt, will „Stadtbild Deutschland“ die Aktion auch auf andere deutsche Städte ausweiten.

In der Berliner Mommsenstraße nahe dem feinen Kurfürstendamm vollzieht sich gerade so etwas wie die Renaissance der Berliner Stuckfassade. Haus um Haus wird liebevoll saniert. Vormalig bereinigte Fassaden erhalten neuen Bauschmuck nach altem Vorbild. Auf den besonders repräsentativen Eckgebäuden thronen wieder verspielte Dachaufbauten samt Kuppeln und Türmchen.

Andreas Volland und Johannes Klar haben diese Entwicklung maßgeblich beeinflusst. Die erfahrenen Projektentwickler und Investoren rekonstruierten in der Mommsenstraße bereits zwei Häuserfronten weitgehend nach Originalplänen. Eine dritte verbirgt sich derzeit noch hinter einer Bauplätze, wird jedoch auch in ihren Vorkriegszustand versetzt.

Volland und Klar haben einen regelrechten Schneeballeffekt ausgelöst. „Andere Eigentümer in der Straße haben sich an unseren Häusern orientiert und ziehen nach“, sagt Andreas Volland. Mittlerweile ist die Straße mit ihren eleganten Geschäften und Restaurants so belebt wie lange nicht mehr. Dabei „gab es hier vor sechs Jahren teilweise noch Leerstand“, erinnert sich Johannes Klar.

Heute sei es jedoch schwer, in der Straße noch eine Wohnung zu bekommen. Das liegt auch an den liebevollen Fassadenrekonstruktionen. „Die Mieter bevorzugen es, in einem schönen und repräsentativen Haus zu wohnen, und sind stolz darauf“, betont Klar. Die Münchner sind überzeugt: „Langfristig werden sich die Investitionen in die Fassaden auszahlen.“ Der Trend hin zur Stuckfassade weitet sich indes auch auf andere innerstädtische Berliner Stadteile aus.

Dass jedoch eine hochwertige Fassadenverschönerung nicht immer eine weitgehende Rekonstruktion des Originalzustandes sein muss, beweist das Nachbarhaus der Münchner Reichenbachstraße 22. „Das Ziel war es, zwischen althergebrachten und zeitgenössischen Methoden der Häuserfrontgestaltung zu vermitteln“, sagt der Investor Stefan Höglmaier. Auch hier dekorierten Putzgliederungen und lange Gesimsbänder die Außenwand. Doch statt klassischer Schmuckelemente wie Pilaster oder Gebälke zierte die Schauplätze eine feine wellenförmige Putzstruktur.

FASSADENREKONSTRUKTION

Historische Fassaden lassen sich anhand alter Baupläne oder historischer Fotos rekonstruieren. **Originalpläne** findet man in den jeweiligen Bauverwaltungen, Fotos mit etwas Glück in den Stadtbildarchiven. Das Studium der Nachbarfassaden kann dahingehend zusätzlich Orientierung bieten. Eigentümer eines denkmalgeschützten Hauses können einen Großteil der Kosten für eine **Fassadenrekonstruktion** im Zuge einer Sanierung steuerlich geltend machen. Fachliche, organisatorische und finanzielle Hilfe über sogenannte Fassadenpatenschaften bietet auch der Verein „Stadtbild Deutschland“, vorerst jedoch nur in München. Geeignete Architekten und Handwerker finden Hauseigentümer über die Architektenkammern, Innungen oder Denkmalschutzbehörden.