

Haus Michael in Immenstaad

24 Jahre danach – Denkmalschutz braucht einen langen Atem

Im Mittelpunkt des folgenden Beitrags steht nicht die erfolgreiche Instandsetzung eines bedeutenden ländlichen Kulturdenkmals, sondern sein Leidensweg, der sich aus den Akten fast über ein Vierteljahrhundert nachzeichnen lässt. Dass dieses Haus nach jahrzehntelanger Auseinandersetzung, heute vollständig rehabilitiert, in der Immenstaader Ortsmitte wie selbstverständlich seinen Platz behauptet, gleicht einem kleinen Wunder.

Volker Caesar

Erste Abbrucharfrage 1977

Die umfangreiche Ortsakte des Landesdenkmalamtes für „Haus Michael“ in Immenstaad (Bodenseekreis) beginnt mit der Abbrucharfrage des Bürgermeisteramtes vom 21. November 1977. Dort heißt es u. a.: „Der Zustand des Gebäudes Hauptstraße 24, vor allem im Innern, macht einen Abbruch unbedingt erforderlich. Investitionen im Altbau sind aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar.“

Seither haben nacheinander drei Gebietsreferenten der Außenstelle Tübingen des Landesdenkmalamtes (Dr. Hubert Krins, Dr. Jürgen Michler und der Autor) „hinhaltenden Widerstand“ gegen den wiederholt bereits beschlossenen Abbruch des nachweislich ältesten Immenstaader Hauses geleistet – letztlich mit Erfolg.

Erste Würdigung 1961

Als Kulturdenkmal gewürdigt wurde das Haus an der Hauptstraße erstmals 1961 in Otto Grubers „Bauernhäuser am Bodensee“. Gruber, in Konstanz aufgewachsen, Bauhistoriker mit Professur an der TH Karlsruhe, danach TH Aachen, beschäftigte sich seit den zwanziger Jahren mit Themen der Hausforschung, insbesondere des deutschen Südwestens, und trat mit zahlreichen Publikationen zu Bauern- und Bürgerhäusern hervor. Auf das Haus in Immenstaad wird er bei seinen Recherchen für den o.g. Band bereits in den vierziger Jahren aufmerksam geworden sein. In den „Bauernhäuser am Bodensee“, posthum von seinem Bruder Karl herausgegeben, versuchte er eine erste bauzeitliche Einordnung und Analyse von Grundriss und Bauegefüge und notierte wesentliche Baubeobachtungen: „Seiner ganzen Haltung nach gehört das Haus, das etwa dem Typ unseres Öhninger Hauses entspricht,

dem 16. Jahrhundert an und ist wohl das älteste erhaltene Einhaus des Dorfes.“

Erste Bestandsdokumentation 1980

Aufgrund Grubers Würdigung lehnte das Landesdenkmalamt den Abbruch ab, stellte für die Instandsetzung zugunsten einer sinnvollen Nutzung Zuschussmittel in Aussicht und erteilte den Auftrag für eine erste Bauaufnahme und Bestandsdokumentation, die 1980 von Restaurator Michael Bunz vorgelegt wurde.

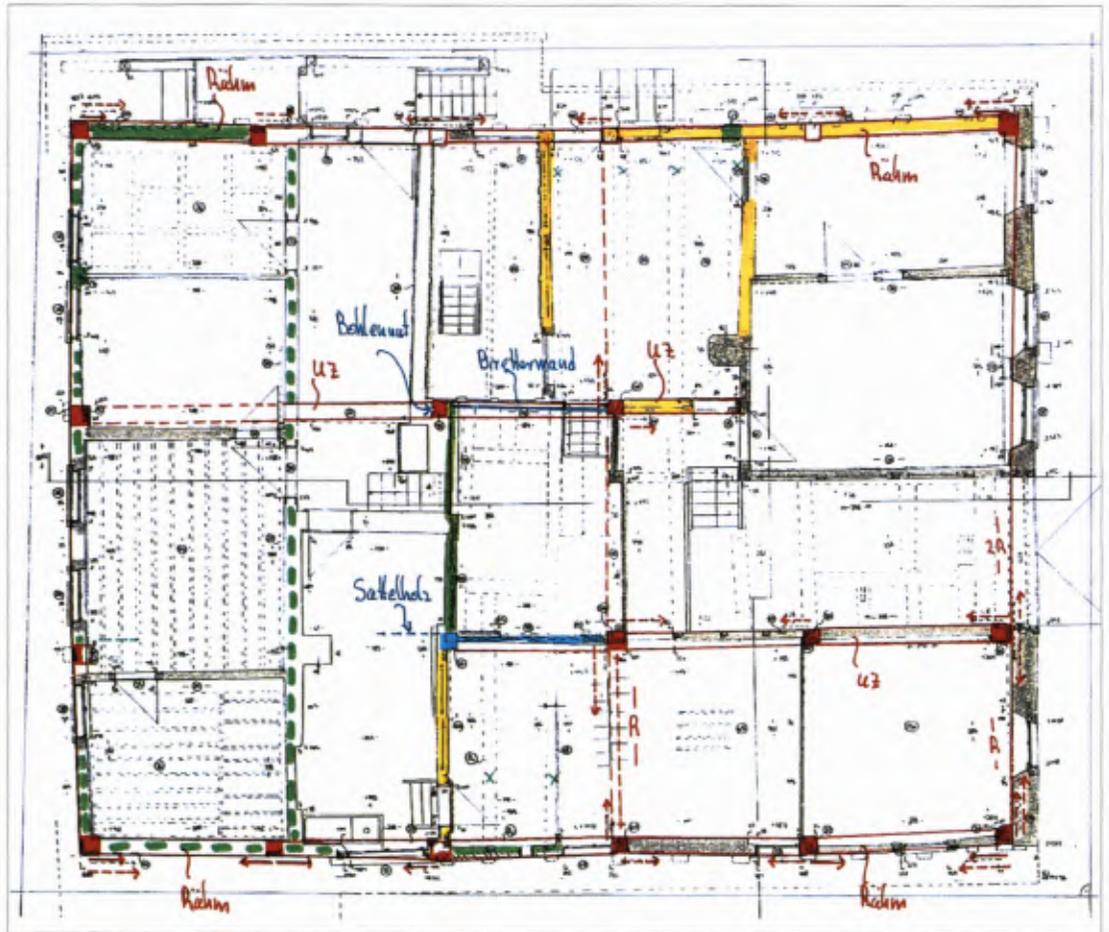
Im Dezember 1980 reichten daraufhin die Eigentümer ihren förmlichen Abbruchartrag ein. Die Gemeinde Immenstaad nahm ihrerseits Verhand-



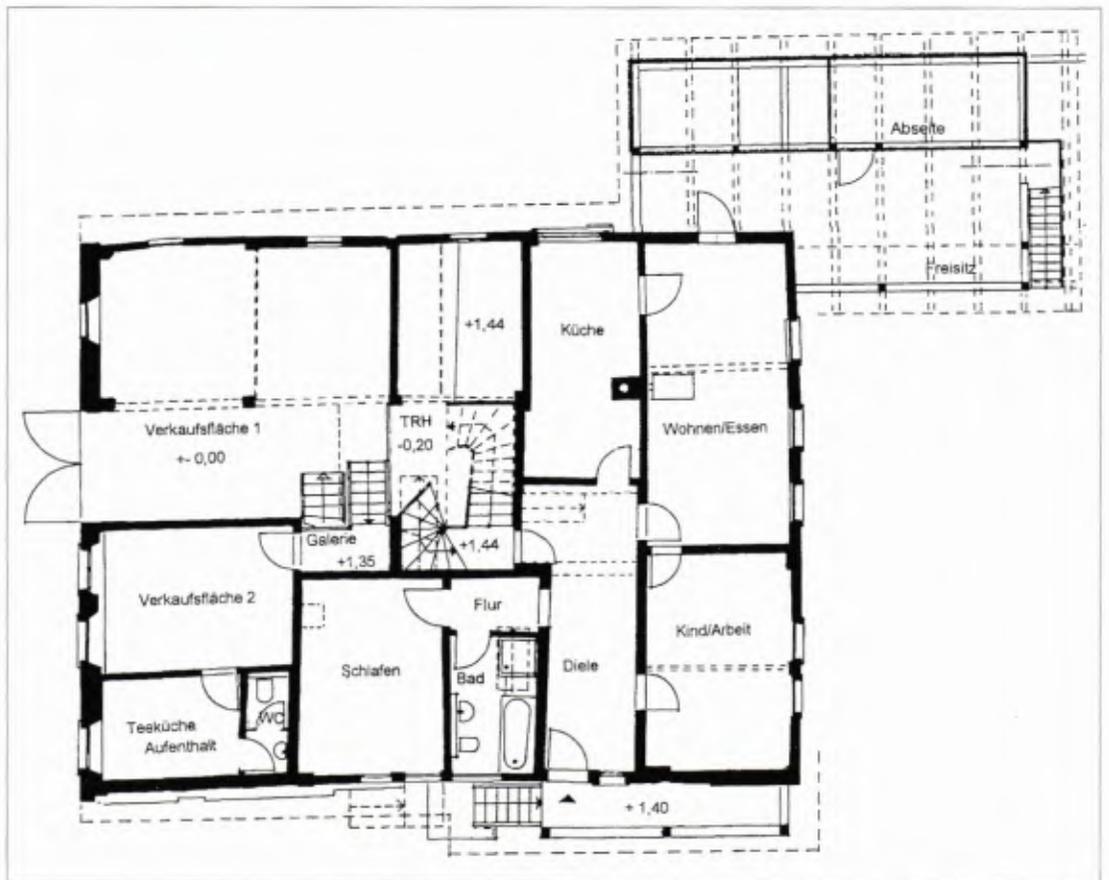
1 Ansicht von der Hauptstraße mit vorgebautem Kiosk. Das Foto entstand 1973 in der letzten Nutzungsphase des Hauses.



2 Immenstaad, Hauptstraße 24/26, Haus Michael. Grundriss Erdgeschoss, Bauaufmaß mit Baualtersplan. Rot: um 1461 (d), blau: 2. Hälfte 16. Jh., grün: um 1739 (d), gelb: 2. Hälfte 18. Jh. und um 1790, grau: E. 19./A. 20. Jh. Das spätmittelalterliche Hausgerüst hat sich im gesamten Grundriss erhalten.



3 Grundriss Erdgeschoss, Umbauplanung 1999. Zugunsten der neuen Nutzungen wurden einzelne jüngere Zwischenwände des 19. Jh. entfernt. Das neue Treppenhaus nimmt den Platz des ursprünglichen Heuaufzugs ein und erschließt alle Geschosse zentral.



lung mit den Eigentümern auf, um das Haus zu erwerben: „Die Gemeinde könnte dann dort nach der Renovierung des Gebäudes das vom Heimatverein gewünschte Heimatmuseum unterbringen.“

In einer ausführlichen Stellungnahme vom Juni 1981 unterstrich das Landesdenkmalamt erneut die Bedeutung des „Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung“, betonte, „daß das äußerlich wohl vernachlässigt und fast baufällig wirkende Gebäude substantiell durchaus sanierungsfähig ist“ und stellte in Aussicht, dass der „Rahmen für die Ermittlung denkmalbedingter Kosten weitestmöglich ausgeschöpft werden könnte“. Zugleich wurde auf die Möglichkeit der Steuerabschreibung hingewiesen.

Erhaltungsaufwurf in den Immenstaader Heimatblättern

Noch im Dezember 1981 erschien Heft 5 der „Immenstaader Heimatblätter“ mit dem Aufsatz von Dieter Hallmanns, in dem er, gestützt auf die Würdigung Grubers und das Gutachten von Bunz, nachdrücklich für die Rettung des Hauses warb: „Wir teilen die Auffassung des Landesdenkmalamtes, daß dieses Haus erhaltenswert ist und erhalten werden muß.“

Entschieden gegenteiliger Meinung war zur gleichen Zeit die Badische Gebäudeversicherungsanstalt, die sich mit der Weiterversicherung des Hauses befasste und das Landesdenkmalamt drängte, dem Abbruch des Hauses zuzustimmen: „Angeblich soll das Landesdenkmalamt zur Zeit prüfen, ob dieses miserable Gebäude als Baudenkmal angesehen werden muß. Es ist m.E. unvorstellbar, daß für ein Gebäude in einem solchen Zustand finanzielle Mittel ‚zur Rettung‘ aufgewendet werden. Es ist auch nicht anzunehmen, daß die Öffentlichkeit für eine solche Maßnahme Verständnis aufbringen wird.“



Gutachten zur Eintragung in das Denkmalbuch

Während das Landesdenkmalamt 1983 im Rahmen der systematischen Inventarisierung der Kulturdenkmale von Immenstaad für das Gebäude Hauptstraße 24/26 sein Gutachten zur Eintragung in das Denkmalbuch vorlegte, bemühte sich die Gemeinde Immenstaad weiter um eine Lösung für die Zukunft des Hauses, zumal das Heimatmuseum nun im Schwörerhaus unterkommen sollte: „Da das Haus Michael nun wirklich ein Schandfleck in der Gemeinde darstellt, sollte den Eigentümern im Rahmen der Sanierung ‚Ortskern‘ bei der Renovierung oder bei einem Neubau eine gewisse Hilfestellung geleistet werden.“

Erhaltung durch Ortskernsanierung in Aussicht

Das Landesdenkmalamt sprach sich daraufhin erneut gegen den Abbruch und für Erhaltungsmaßnahmen aus: „Insbesondere, wenn eine Stadt-

4 Der Südgiebel auf der Gartenseite zeigt deutliche Spuren anhaltender Vernachlässigung. Zustand Januar 1998.

5 Der nordöstliche Eckständer mit doppelten Kopfbändern des um 1461 entstandenen Hausgerüsts. Zustand Januar 1998.



6 Bundständer mit Riegeln und Kopfbändern von 1461 in der östlichen Traufwand. Zustand 1996.

Sanierungsmaßnahme zur Durchführung gelangt, muß die erhaltende Sanierung eines vernachlässigten Kulturdenkmales als eine bevorzugte Aufgabe betrachtet werden.“ Darüber hinaus wurde die untere Denkmalschutzbehörde gebeten, zu prüfen, „ob akute Gefährdungen für die Erhaltung der Substanz bestehen“. Das Ergebnis der Besichtigung im Juni 1984 durch das zuständige Bauordnungsamt der Stadt Friedrichshafen war erfreulich: „Dabei wurde festgestellt, daß sich die Bausubstanz des Gebäudes insgesamt nach Augenschein in einem guten Zustand befindet. Sämtliche tragenden Bauteile sind so gut erhalten, daß keine Abstützungen erforderlich sind.“

Umsetzung ins Freilichtmuseum?

Im September 1985 trat die Gemeinde Immenstaad mit einer neuen Fragestellung an das Landesdenkmalamt heran. Wegen des „sehr desolaten Zustandes“ und, weil „eine wirtschaftlich vertretbare Nutzung zukünftig nicht möglich sei“, wurde im Namen der Eigentümer beantragt, das Kulturdenkmal in das Bauernhofmuseum Wolfegg zu versetzen. Man habe in Erfahrung gebracht, dass der Museumsverein „ein großes Interesse an der Umsetzung dieses Gebäudes“ habe. Unter erneutem Hinweis auf die „besondere kulturhistorische Bedeutung“ des Bauernhauses wurde auch dieser Vorschlag abgelehnt und auf die Chancen der bevorstehenden Ortskernsanierung verwiesen: „Zur Überwindung der vorhandenen Schwierigkeiten erscheint das laufende Verfahren der Sanierung ‚Ortskern‘ als eine Chance, dieses wertvolle Kulturdenkmal durch

Sanierung und Zuführung einer angemessenen neuen Nutzung an seinem historischen Standort zu erhalten. Das Landesdenkmalamt hält es daher für erforderlich, daß das Ihnen durch das Städtebauförderungsgesetz zur Verfügung stehende Instrumentarium zur Erhaltung dieses Kulturdenkmals genutzt wird.“

Ausschreibung im Prospekt „Verkäuflicher Baudenkmale“

Zugleich wurde angeregt, die weiteren Schritte gemeinsam mit dem Sanierungsreferat des Regierungspräsidiums abzustimmen und durch Ausschreibung des Hauses im Prospekt für „Verkäufliche Baudenkmale zwischen Neckar und Bodensee“ einen erhaltungswilligen Käufer zu suchen.

Nach weiteren drei Jahren teilte die Gemeinde Immenstaad im Juni 1988 mit, dass die Veröffentlichung im Prospekt der verkäuflichen Kulturdenkmale erfolglos geblieben sei und wieder an den früheren Vorschlag angeknüpft werden solle: „Unsere Verhandlungen mit der Fördergemeinschaft zur Erhaltung des ländlichen Kulturgutes e.V. Wolfegg stehen kurz vor dem positiven Abschluss.“

Das Landesdenkmalamt blieb jedoch bei seiner ablehnenden Haltung und wiederholte den Vorschlag, die weitere Vorgehensweise gemeinsam mit den Referaten Stadtsanierung und Denkmalschutz des Regierungspräsidiums sowie mit der unteren Denkmalschutzbehörde zu beraten. Grundlage solle „eine Kostenschätzung für die Instandsetzung der Bausubstanz an Dach und Fach des beauftragten Sanierungsplaners sein.“



7 Fortgeschrittene Reparatur der Dachkonstruktion: Zerstörte Hölzer wurden durch neue ersetzt. Zustand Mai 2000.



8 Ansicht von der Hauptstraße nach Abschluss der Sanierung im Oktober 2001.

Den Misserfolg beim Verkauf an einen sanierungswilligen Interessenten lastete das Landesdenkmalamt dem geforderten Kaufpreis an, der „in keinem Verhältnis zu den erforderlichen Aufwendungen und möglichen Nutzungen des Kulturdenkmals“ stehe. Auch das Regierungspräsidium hatte sich bereits 1987 zu den unrealistischen Preisvorstellungen der Eigentümer geäußert: „Die ... mitgeteilten Zahlen ... gehen nach den Erfahrungen des Regierungspräsidiums völlig an der Realität vorbei. Die Interessenten erwarten doch einen Prospekt verkäuflicher Baudenkmale, nicht eine Sammlung unverkäuflicher Ladenhüter. ... Bei vernünftiger Preisvorstellung und Grundstücksgröße müßte es aber möglich sein, Erwerber zu finden, die das Baudenkmal sinnvoll nutzen und wieder zu einem Schmuckstück der Ortsmitte machen.“

Vermittlungsversuch durch das Regierungspräsidium

Im November 1988 fand endlich eine gemeinsame Besprechung in Immenstaad statt, zu der sich alle mit dem Fall Beschäftigten, insbesondere auch die Vertreter des Regierungspräsidiums und der Eigentümer sowie der Sanierungsbeauftragte der Gemeinde zusammenfanden. Dabei wurden alle bereits früher diskutierten Möglichkeiten zur Rettung des Gebäudes – von seiner Versetzung nach Wolfegg bis zum Verkauf an einen Erhaltungswilligen – ausführlich erörtert. Der Sanierungsbeauftragte der Gemeinde wurde veranlasst, den Kostenaufwand zur Instandsetzung des Gebäudes zu ermitteln. Nach Vorlage dieser Un-

terlagen wollte man erneut zusammentreten. Nachdem dieser neuerliche Termin für März 1990 bereits verabredet war, lehnten die Eigentümer die Aussprache mit dem Hinweis ab, dass zunächst über ihren Abbruchantrag zu entscheiden sei.

Landesdenkmalamt stimmt Umsetzung ins Freilichtmuseum zu

In der Folge stimmte der Gemeinderat am 16. 7. 1990 dem Abbruch von Haus Michael zu. Das Landesdenkmalamt prüfte daraufhin noch einmal die zusammengestellten Unterlagen des Sanierungsbeauftragten und stellte im Februar 1991 fest, „daß bei einer Übernahme des Kulturdenkmals durch die Gemeinde Immenstaad für eine öffentliche Nutzung... eine optimale Förderung zu erreichen ist. Bei privater Nutzung sind die Fördermöglichkeiten dagegen eingeschränkt. ... Nach Beratungen mit der Höheren Denkmalschutzbehörde und dem Sanierungsreferat beim Regierungspräsidium kommen wir leider zu dem Ergebnis, daß auf dieser Basis eine Erhaltung des Kulturdenkmals an Ort und Stelle nicht durchgesetzt werden kann. Das Landesdenkmalamt stellt daher seine erheblichen Bedenken gegen den Abbruch des Kulturdenkmals unter der Bedingung zurück, daß dasselbe... vom Freilichtmuseum Wolfegg übernommen wird.“ In einer weiteren Stellungnahme zum Abbruchantrag wurden die denkmalpflegerischen Bedingungen zur Übertragung des Hauses in das Freilichtmuseum detailliert benannt, es hieß u. a.: „Es ist insgesamt sicherzustellen, daß... die Umsetzung durch ver-

tragliche Vereinbarung (nicht einseitiges Einverständnis) nachgewiesen wird und durch Finanzierungsplan abgesichert ist.“

Umsetzung nicht finanzierbar

Im darauffolgenden Jahr 1992 stellte sich heraus, dass die mit der Abbruchgenehmigung verbundene Bedingung der Übertragung in das Freilichtmuseum nicht zu erfüllen war. Das Museum sah sich nicht in der Lage, die erheblichen Kosten für die Translozierung nach Wolfegg zu finanzieren; aus heutiger Sicht ein Glück für die Erhaltung am historischen Standort.

Anlässlich des Informationsbesuches des Regierungspräsidenten bei der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad im Mai 1993 wurde das weitere Schicksal von Haus Michael erneut angesprochen: „Herr Regierungspräsident schlägt vor, zum Zwecke der Substanzerhaltung des Gebäudes einen Besprechungstermin zwischen Regierungspräsidium, Landesdenkmalamt, Landratsamt, Baugenehmigungsbehörde und Eigentümer anzuberaumen.“

Neuer Rettungsversuch

Die neue Beratungsrunde begann 1994 gemeinsam mit dem neuen Immenstaader Bürgermeister sowie geänderten Zuständigkeiten beim Regierungspräsidium. Nach Beratungen und weiterer Bearbeitung eines Nutzungskonzeptes sowie Ermittlung der Kosten und deren Finanzierbarkeit kristallisierte sich eine Konzeption heraus, bei der die Eigentümer die Instandsetzung des Hauses unter weitgehender Ausschöpfung von Zuschussmitteln und Abschreibungsvorteilen vornehmen sollten, um es anschließend der Gemeinde langfristig als Verkehrsbüro im Erdgeschoss und Versammlungsraum im Dachgeschoss zu vermieten. Der Bürgermeister konnte daher im Oktober 1995 die erfreuliche Mitteilung machen, „daß in der Zwischenzeit von Eigentümerseite dem von uns erarbeiteten Sanierungs- und Finanzierungskonzept ebenfalls zugestimmt wurde“. Etwa gleichzeitig wurde ein Bauforscher beauftragt, ein detailliertes verformungsgerechtes Bauaufmaß und eine bauhistorische Untersuchung des Hauses anzufertigen. Die dafür anfallenden Kosten teilten sich Gemeinde und Landesdenkmalamt. Die Gemeinde kümmerte sich ihrerseits um kleinere Reparaturen am Dach.

Bewilligung von Zuschüssen

Auf nachdrückliche Empfehlung durch das Landesdenkmalamt bewilligte die Denkmalstiftung Baden-Württemberg im April 1996 ihren Zu-

schuss. Im November 1997 konnte auch der beim Landesdenkmalamt eingereichte Zuschussantrag mit einem namhaften Betrag bewilligt werden.

Umdenken im Gemeinderat

Im Sommer 1997 hatte jedoch zwischenzeitlich ein Umdenken im Gemeinderat stattgefunden. Die Mehrheit war zu der Auffassung gelangt, dass die langfristige Belastung durch die Anmietung des instandzusetzenden Kulturdenkmals dem Immenstaader Gemeindehaushalt nicht zugemutet werden könne. Der Gemeinderat lehnte das bereits erarbeitete Finanzierungsmodell ab und beschloss gleichzeitig, den Abbruch des Gebäudes zu befürworten, ohne nochmals geprüft zu haben, ob neben der in Aussicht genommenen öffentlichen Nutzung nicht auch ein sonstiges Nutzungskonzept infrage komme. Ungeachtet dessen bemühte sich die Gemeinde um die Bewilligung eines neuen, kleineren Sanierungsgebietes für den Ortskern unter Einschluss des Hauses Michael.

Landesdenkmalamt lehnt Abbruchantrag ab

Den im September 1997 durch die Eigentümergemeinschaft vorgelegten neuen Abbruchantrag lehnte das Landesdenkmalamt unter Hinweis auf die noch nicht ausgeschöpften Nutzungsmöglichkeiten und die schon bereitgestellten Zuschussmittel ab: „Wir sind vielmehr der Auffassung, daß der Eigentümergemeinschaft die Erhaltung des Hauses zugemutet werden kann und allenfalls in zukünftigen Gesprächen und Beratungen über ein tragfähiges Nutzungskonzept die finanzielle Grenze der Zumutbarkeit noch abschließend zu klären ist.“ Auch die durch den Bauforscher bestätigte Bedeutung des Hauses wurde hervorgehoben: „Mit seiner Datierung in die zweite Hälfte des 15. Jahrhunderts [1461] stellt es einen der äl-



9 Das reparierte Hausgerüst von 1461 im heutigen Blumenladen. Oktober 2001.



10 Der Freisitz im Dachgeschoss hinter dem offenen Fachwerk mit innenliegender Verglasung. Oktober 2001.



11 Blick nach Westen in den Flur der um 1739 eingebauten Wohnräume im südlichen Hausteil mit Bundständer und Kopfbändern von 1461. Oktober 2001.

testen Bauten in Immenstaad dar und muß zugleich als wichtiges Belegstück für mittelalterliche Nutzbauten im nördlichen Bodenseeraum gelten, wo sich neben einzelnen größeren (Torkel-) Scheuern wie in Ittendorf oder Haltnau nur noch wenige mittelalterliche Wirtschaftsgebäude erhalten haben.“ (Siehe St. Uhl in: Immenstaader Heimatblätter, Heft 16, 1996).

In seiner Stellungnahme führte das Landesdenkmalamt weiter aus: „Denkmalpflegerisch bemerkenswert ist, daß das dendrochronologisch auf das Baujahr 1461 datierte Kerngefüge des Hauses umfangreich und aussagekräftig erhalten blieb und die über Jahrhunderte wiederholt gewandelten Nutzungen sich sowohl in das vorhandene Gehäuse einpaßten wie sie auch ihre unterschiedlichen Spuren am Bau hinterließen. So liegt die Bedeutung dieses ländlichen Kulturdenkmals insbesondere in seiner vielschichtig erhaltenen und ablesbaren Baugeschichte begründet, die vom 15. Jahrhundert bis in die Gegenwart reicht. Mit seinem Baudatum 1461 ist das Haus mehr als 100 Jahre älter als das ebenfalls aus der Fachwerkliteratur bekannte, 1578 datierte Schwörerhaus und damit zugleich der älteste bekannte Profanbau Immenstaads.“

Regierungspräsidium muss über Widerspruch entscheiden

Die untere Denkmalschutzbehörde in Friedrichshafen schloss sich im Oktober 1997 der Auffassung des Landesdenkmalamtes an und teilte mit, dass sie eine Genehmigung des Abrissantrages nicht in Aussicht stellen könne. Gegen den ablehnenden Bescheid legten die Eigentümer Widerspruch beim Regierungspräsidium als höherer Denkmalschutzbehörde ein.

Es kam daraufhin im März 1998 erneut zu einer gemeinsamen Besprechung, diesmal mit Vertretern des Wirtschaftsministeriums, des Regie-

rungspräsidiums, der Gemeinde, der Eigentümer, der unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesdenkmalamtes. Das Ministerium erklärte, dass für Immenstaads Ortsmitte ein weiterer Sanierungsabschnitt unter Einbeziehung des Hauses Michael befürwortet werde. Es bleibe jedoch der Planungshoheit der Gemeinde überlassen, wie die zu bewilligenden Mittel eingesetzt würden. Eine Verknüpfung der Bewilligung mit dem Schicksal des Hauses Michael wurde ausdrücklich abgelehnt. Das Regierungspräsidium forderte daraufhin die Eigentümer auf, durch ihren Architekten anhand eines einfachen Testentwurfes für die Umnutzung des Kulturdenkmals die Instandsetzungskosten zu ermitteln, damit auf dieser Grundlage die Zumutbarkeit seiner Erhaltung abschließend überprüft werden könne.

Denkmaleigenschaft bezweifelt

Im Oktober 1998 wurden die geforderten Pläne und Berechnungen eingereicht. Die Eigentümer wiederholten, die Erhaltung des Kulturdenkmals sei ihnen nicht zumutbar, da die aufzuwendenden „Sanierungskosten nach Grund und Höhe unverhältnismäßig“ seien. Zugleich legten sie ein anwaltliches Gutachten vor, mit dem nachgewiesen werden sollte, „daß es sich bei dem Gebäude nicht um ein Kulturdenkmal handelt“, zumindest aber dessen besondere Bedeutung im Sinne von §12 DSchG in Zweifel zu ziehen sei. Unter Hinweis auf einschlägige Urteile des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg wurden sowohl die wissenschaftlichen als auch die heimatgeschichtlichen Gründe für das öffentliche Interesse an der Erhaltung in Abrede gestellt: „Auf der Basis der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes wäre eine Eintragung des Gebäudes in das Denkmalsbuch mit der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg nicht zu vereinbaren. Selbst wenn man aber ein

Kulturdenkmal trotz allem noch bejahen wollte, ist in dem Gutachten des Landesdenkmalamtes nichts dazu dargelegt, daß auch die von §12 Abs. 1 DSchG verlangte *besondere* Bedeutung gegeben ist.“

Denkmaleigenschaft und besondere Bedeutung bestätigt

Das anwaltliche Gutachten beschränkte sich bei seinen Darlegungen auf die 1983 durch das Landesdenkmalamt abgefasste Begründung der Kulturdenkmaleigenschaft und ließ vor allem die in Heft 16 der Immenstaader Heimatblätter 1996 zusammengestellten neuen Ergebnisse der Bau- forschung und Eigentümergeschichte außer Acht. Gerade diese beiden Beiträge hatten jedoch die Kenntnis über die Nutzungs- und Baugeschichte wesentlich erweitert. Mit Gutachten vom Januar 1999 konnte das Landesdenkmalamt daher fundiert sowohl die besondere Bedeutung als auch die Denkmalfähigkeit und Denkmalwürdigkeit von Haus Michael bekräftigen.

Erhaltung ist zumutbar

Das Regierungspräsidium Tübingen unterzog die vom Architekten eingereichten Unterlagen einer

sorgfältigen Prüfung, um abschließend zu klären, ob die Erhaltung tatsächlich zumutbar sei. Die dazu erstellte Gesamtbaukosten- und Nutzwertberechnung bestätigte, dass selbst im ungünstigsten Fall die zu erwartenden Zinsbelastungen für die Instandsetzung des Kulturdenkmals durch zu erzielende Mieterträge überschritten würden. Dieses Ergebnis gab die Sicherheit, damit auch in einem Rechtsstreit vor dem Verwaltungsgericht bestehen zu können. Die Höhere Denkmalschutzbehörde entschied daher, dass die Erhaltung von Haus Michael zumutbar sei, und wies den Widerspruch der Eigentümer zurück.

Glücksfall für die Denkmalpflege

Trotz der denkmalrechtlich günstigen Situation und selbst, wenn ein späteres Verwaltungsgerichtsurteil diese Einschätzung bestätigen würde, lag eine erfolgreiche Instandsetzung wegen der fehlenden Eigentümerbereitschaft nach wie vor in völlig ungewisser Ferne. Die für alle ungeahnte Wende, die der „Fall“ im 1. Halbjahr 1999 nahm, ist daher ohne Übertreibung als herausragender Glücksfall für die Denkmalpflege zu bezeichnen. Was niemand mehr zu hoffen gewagt hatte, trat jetzt ein: Nach Überwindung letzter Hindernisse bei einzelnen Teileigentümern und der Gemeinde besiegelten die Brüder Edmund und Rolf Kammerer mit dem überraschenden Kauf des Hauses Michael ihre bei Ferienaufenthalten gewachsene Verbundenheit mit Immenstaad. Ohne behördliches Zutun leiteten sie im Juni 1999 durch bewundernswertes, privates Engagement binnen weniger Wochen die endgültige Rettung des ältesten Immenstaader Hauses ein: „Es ist unser Bestreben, die Sanierung so durchzuführen, daß das öffentliche Interesse an der Erhaltung dieses Baudenkmals gewahrt wird und auch das Ortsbild der Gemeinde Immenstaad an dieser zentralen Stelle nachhaltig verbessert wird.“

Seither sind gut zwei Jahre vergangen, in denen zunächst die Finanzierung zu sichern war. Zugleich musste das neue Nutzungskonzept für einen straßenseitigen Laden, eine Wohnung anstelle der vorhandenen zur Gartenseite und zwei neue Wohnungen im Dachgeschoss denkmalpflegerisch abgestimmt werden.

Denkmalpflegerisches Konzept für 540-jährige Hausgeschichte

Drei denkmalpflegerische Zielsetzungen hatten wesentlichen Einfluss auf Planung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen:

Die für 540 Jahre belegte Nutzungs- und Baugeschichte des Hauses – von der (Torkel-)Scheuer des 15. Jahrhunderts zum zweigeteilten Bauern-

12 Das neue, zentrale Treppenhaus mit Blick auf den östlichen Hauseingang und den ehemaligen Ziegenstall. Oktober 2001.



haus des 20. Jahrhunderts – sollte auch in den neuen Nutzungen und Reparaturschritten ablesbar bleiben.

Die neuen Nutzungseinheiten sollten sich ohne Herausnahme von Zwischenwänden und Decken in das überlieferte Innenraum- und Grundrissgefüge einpassen.

Bauliche Rückführungen auf ältere Konstruktionszusammenhänge oder gar den Erstbestand von 1461 sollten selbst dort unterbleiben, wo angesichts zerstörter Bausubstanz eine Rekonstruktion möglich wäre.

Trotz der z. T. erheblichen Bauschäden und des vor allem im 19. Jahrhundert eingebrachten, recht einfachen Konstruktions- und Ausstattungsstandards sollte ein Maximum an überlieferter Substanz bewahrt werden, u. a. historische Fenster, Türen, Dielenböden, Bohlenwände, Wand- und Deckenputze, Gefachfüllungen.

Gerade die letztgenannte Forderung stellte sich als eine anstrengende Gratwanderung heraus. Einerseits verlangte die verlässliche Reparatur der Tragkonstruktion oftmals die weitgehende Entfernung von Ausbauteilen. Andererseits waren die Voraussetzungen für zeitgemäße Nutzungsansprüche zu erfüllen. Während der Reparaturen des Holzgefüges musste freilich wiederholt den „Verlockungen“ von Teilrekonstruktionen widerstanden werden. Die durchgeführten Reparaturarbeiten beweisen jedoch, dass das bemerkenswerte handwerkliche Ergebnis nur wenige Abstriche bei den denkmalpflegerischen Zielsetzungen notwendig machte.

Treppenhaus und Dachgauben neu

Zwei wesentliche bauliche Änderungen zugunsten des neuen Nutzungskonzeptes waren zu vertreten: Zur inneren Erschließung der Geschosse und des Dachraumes bedurfte es eines Treppenhauses, das in Grundrissmitte dort eingeplant wurde, wo in der Dachbalkenlage bereits eine äl-



13 Die Fenster des 19. Jahrhunderts im Südgiebel erhielten neue Vorfenster. Oktober 2001.

tere Öffnung für den Heu- und Lastenaufzug vorhanden war. Die wesentliche Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes stellen die neuen Schleppegauben nach Vorbild der bereits vorhandenen dar, ohne die eine Wohnnutzung im tiefen Dachraum nicht möglich war. Bedingung war jedoch, dass die Gauben ohne Sparrenwechsel in die barocke Konstruktion eingefügt wurden.

Erfolgreiche Zusammenarbeit

Die insgesamt schwierige Bauaufgabe, die im Spätsommer 2001 ihren erfolgreichen Abschluss gefunden hat, verlangte von den Bauherren große Zugeständnisse an die Denkmalpflege sowie Liebe zur historischen Substanz, vom Architekten unkonventionelle und ideenreiche Lösungen für Planung und Ausführung und von den Handwerkern, besonders den Zimmerleuten, „listenreiche“ Reparaturkonzepte.

Die Zitate sind der Ortsakte des LDA Tübingen zum Haus Michael entnommen.

Dipl.-Ing. Volker Caesar
LDA · Bau- und Kunstdenkmalpflege
Alexanderstraße 48
720 72 Tübingen