

Wie ein Bauherr Hoffnung ins Stuttgarter Rotlichtviertel bringt Die denkmalgerechte Instandsetzung zweier Häuser aus dem 18. Jahrhundert

„Die historische Bausubstanz verfällt und keiner greift ein“, titelte das Stuttgarter Wochenblatt im April 2011. Sieben Jahre später, im August 2018, erhält der Bauherr den Denkmalschutzpreis Baden Württemberg als Auszeichnung für eine beispielhafte Denkmalsanierung. Mit der Auszeichnung wird der gelungene Umgang mit den unterschiedlichen Herausforderungen wie geringe Raumhöhen, kleine Nutzflächen und schadhafte Bausubstanz, die zum Teil in jahrelangen Leerstand und unangemessene Nutzungsformen mündeten, gewürdigt.

Ellen Pietrus

Die südöstlich an das Stadtzentrum anschließende Leonhardsvorstadt – für das Jahr 1393 liegt eine urkundliche Erwähnung vor – war im Mittelalter und in der Neuzeit von Handwerkern, Gastwirten, Fuhrleuten und Weingärtnern bewohnt. Die Leonhardskirche, die im Zweiten Weltkrieg stark beschädigt und nach 1949 wiederaufgebaut wurde, zählt neben der Stifts- und der Hospitalkirche zu den drei bedeutenden spätmittelalterlichen Sakralbauten Stuttgarts. Ihr Bestand an Bausubstanz, die auf das 15. Jahrhundert zurückgeht, ist immer noch bemerkenswert. Trotz aller baulichen Überformungen, die das Leonhardsviertel in den Jahrhunderten erfahren hat, weist es nach wie vor einen reichhaltigen Bestand an denkmalgeschützter und erhaltenswerter Bausubstanz auf.

Seit den starken Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs hat die Stuttgarter Innenstadt in Gestalt der ehemaligen Vorstadt um die Leonhardskirche das letzte historische Wohnviertel aus der Zeit vor 1800. Innerhalb dieses Altstadtquartiers steht das Wohnhaus Jakobstraße 2 als einziges noch vergleichsweise originales kleinmaßstäbliches Handwerkerhaus des Barock in der gesamten Innenstadt. Auch das angrenzende deutlich größere Wohnhaus Leonhardstraße 1 ist aufgrund der Bedeutung seiner Ecklage für Leonhards- und Jakobstraße sowie seiner intakten Gestalt ein wichtiges Zeugnis für die Bautätigkeit vor 1800.

Die Gebäude Jakobstraße 2 und Leonhardstraße 1 sind baulich miteinander verbunden und gehören einem Eigentümer (Abb. 1). Bei dem Gebäude Jakobstraße 2 handelt es sich um ein zweigeschossiges traufständiges Gebäude mit verputztem Fachwerkobergeschoss und massivem Erdgeschoss. Es weist ein Mansarddach und eine regelmäßige Fassadengliederung durch vier Fenster-

achsen in jedem Stockwerk auf. Aufgrund seiner architektonischen Merkmale kann die Entstehung des Gebäudes in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts angenommen werden. Für das Jahr 1794 sind die Namen von zwei Bewohnern überliefert. Das Gebäude diente von Beginn an als Wohnhaus eines Handwerkers mit Werkstatt im Erdgeschoss. Das Gebäude Leonhardstraße 1 ist ein dreigeschossiger verputzter Fachwerkbau mit massivem Erdgeschoss und Mansarddach. Die Kartusche über dem Eingang weist die Jahreszahl 1769 und die Initialen CFW auf, die einen Hinweis auf den Erbauer Carl Friderich Woelfle darstellen (Abb. 2). Auf der Rückseite des Gebäudes Jakobstraße 2 schließt über die gesamte Breite ein Anbau an, dessen genaue Entstehungszeit nicht bekannt ist. Er bestand aber bereits im Jahr 1874, da für dieses Jahr ein Baugesuch zum Einbau von vier Fenstern auf der Hofseite vorliegt. Der Anbau wies bis zur Sanierung zwei Vollgeschosse und ein Pultdach auf, das sich an die Rückseite des Gebäudes Jakobstraße 2 anlehnte. An dieser Stelle fehlte die Mansarde. Die Erschließung der drei übereinanderliegenden Räume erfolgte ausschließlich über das Gebäude Leonhardstraße 1, zu dem Gebäude Jakobstraße 2 existierte keine Verbindung. Der Anbau ist Teil des Kulturdenkmals, aufgrund seiner gegenüber den beiden Hauptgebäuden weniger hochwertig einzuschätzenden Bedeutung für die Denkmaleigenschaft wurden in diesem Bereich jedoch Veränderungsmöglichkeiten zugestanden.

Ausgangssituation

Das Gebäude Leonhardstraße 1 beherbergte über viele Jahre im Erdgeschoss eine Gaststätte, die als Animierbar bezeichnet werden konnte. In den dar-





1 Gesamtansicht der Gebäude Jakobstraße 2 und Leonhardstraße 1 nach der Instandsetzung.

über liegenden Geschossen gingen Prostituierte ihrem Gewerbe nach. Das Erdgeschoss des angrenzenden Handwerkerhauses diente lange Zeit als Küche, das Obergeschoss und das Dachgeschoss standen über viele Jahre leer. Im Frühjahr und Sommer 2011 beschäftigte die Anwohner, den Bezirksbeirat und die Ratsfraktionen im Gemeinderat der bauliche Zustand des kleinen Handwerkerhauses und ferner die soziale Situation im Leonhardsviertel mit seinen mehr oder weniger legalen Bordell- und Laufhausbetrieben. Die zunehmende Prostitution führe „zu sozialen Ver-

2 Türsturz des Gebäudes Leonhardstraße 1 mit Rocaillebekrönung.



worfungen und städtebaulichem Verfall“, so beschrieb die Stuttgarter Zeitung im August 2011 die Sorge der Kommunalpolitiker. Zu diesem Zeitpunkt fanden erste Gespräche zwischen Verwaltung, Eigentümer und Bezirksvorsteherin statt, um die Möglichkeiten einer Neuvermietung auszuloten. Die Jahre 2012 und 2013 dienten der Konzeptfindung, in welcher Weise eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung angesichts der hohen erforderlichen Investitionen möglich wäre. Da die Grundfläche des kleinen Handwerkerhauses weniger als 30 qm und die Raumhöhe nur etwa 2 m betragen und die Bausubstanz sich stellenweise in einem schlechten Zustand befand, war diese Frage von vorrangiger Bedeutung für den Bauherren. Als der Eigentümer 2013 nach einer Erbschaft allein über die beiden Gebäude verfügen konnte, beschloss er, die dringend notwendige Sanierung nicht unter dem Aspekt der Gewinnmaximierung durchzuführen. 2014 erklärten sich die Apis, eine Gemeinschaft unter dem Dach der evangelischen Landeskirche, bereit, beide Gebäude vollständig zu mieten. Die Apis wollten im Stuttgarter Rotlichtviertel ein Hoffnungshaus errichten, das ausstiegswilligen Prostituierten ein Rückzugsort sein und ihnen Würde und Anerkennung vermitteln sollte. In den beiden Gebäuden mit den fünf Einheiten wohnen nun ausschließlich Mitarbeiter des Projekts. Dieser glückliche Umstand führte dazu, dass der Bestand in seinen wesentlichen denkmalkonstituierenden Elementen erhalten werden konnte; lediglich in zwei Bereichen wurden weitreichende Eingriffe zugunsten der Nutzung zugelassen. Trotzdem stellten die baurechtlichen Anforderungen den Eigentümer und den Architekten ebenso wie die Denkmalbehörden immer wieder vor Herausforderungen.

Nutzungsanforderungen und Denkmalbelange

Aus Sicht der Denkmalbehörden lag das Hauptaugenmerk auf dem Erhalt der wesentlichen denkmalkonstituierenden Elemente. Die Wahrung der Grundrissstruktur einschließlich der Ausstattung der an der Giebelseite gelegenen Wohnräume in dem Gebäude Leonhardstraße 1 (Abb. 3 und 4), der Erhalt des aus der Barockzeit stammenden Gewölbekellers mit seinen präzise behauenen Sandsteinquadern (Abb. 5), das Treppenhaus mit seiner sicherlich einer späteren Umbauphase zuzuschreibenden Treppe (Abb. 6) und die Bewahrung der barocken Eingangstür einschließlich der Beschläge (Abb. 7) und des aufwendig mit Rokokoornamenten versehenen Türsturzes standen im Vordergrund des Interesses. Aufgrund der Größe und des Zuschnitts der Räume bestand in Bezug



auf das Gebäude Leonhardstraße 1 Konsens zwischen Eigentümer, Architekt und Denkmalbehörden.

Hinsichtlich des Gebäudes Jakobstraße 2 waren die denkmalfachlichen Zielsetzungen ähnlich gelagert, die für das Wohnen der kleinen Handwerker im 18. und 19. Jahrhundert typischen Einzimmerwohnungen ohne die Möglichkeit einer Unterbringung von Bädern oder Küchen machte die Umsetzung jedoch ungleich schwieriger. Aus diesem Grund wurde das Pultdach über dem zweigeschossigen Anbau auf der Rückseite des Gebäudes Jakobstraße 2 aufgegeben und an seiner Stelle eine Aufstockung zugelassen. Bei der Abwägung war maßgeblich, dass das Pultdach über einen längeren Zeitraum offen war, sodass sich Taubendreck in großen Mengen ansammeln konnte und die Konstruktion durch den Wassereintrag schwer geschädigt war. Die Anbringung von Belichtungsöffnungen in der Außenwand war aus brandschutztechnischen Gründen nicht möglich, weshalb der Architekt einen Kniff anwandte: Durch die Herstellung einer kleinen Terrasse war es möglich, unter Einhaltung des baurechtlich vorgeschriebenen Abstands von 2,50 m eine Verglasung einzubauen, die sich öffnen lässt. Die Erschließung der beiden Wohnungen in dem Gebäude Jakobstraße 2 erfolgt nun über das Treppenhaus des Gebäudes Leonhardstraße 1. Die sehr enge und steile Treppe in dem kleinen Handwerkerhaus wurde erhalten, aber außer Funktion gesetzt (Abb. 8). Die Schäden an der Dachkonstruktion und den Gauen des Handwerkerhauses waren durch jahrelangen Wassereintritt so gravierend, dass etliche Hölzer ausgetauscht werden mussten. Der Wohnraum im Dachgeschoss erhält durch die Offenlegung der Konstruktion seine Qualität (Abb. 10).



Neben der Wegnahme des Pultdachs über dem Anbau musste ein weiterer nicht unerheblicher Eingriff in die Substanz zugelassen werden: Es bestand der ausdrückliche Wunsch des Bauherren, den Gewölbekeller, der sich unter dem Wohnhaus Leonhardstraße 1 befindet, zumindest zeitweise nutzen zu können. Zu diesem Zweck musste der Zugang erneuert werden, weil aus baurechtlicher Sicht weder die erforderliche lichte Durchgangshöhe noch die ausreichende Auftrittsfläche der Stufen gegeben war. Da die Treppenstufen augenscheinlich betoniert waren, wurde in der Abwägung die Erneuerung des Zugangs zugestanden.

Von den baurechtlichen Anforderungen sollen nur zwei beispielhaft hervorgehoben werden. Im Jahr 1982 waren Personalräume im ersten Obergeschoss über der Gaststätte genehmigt worden, weshalb die Wohnnutzung nun neu beantragt werden musste. Diese Nutzungsänderung führte zu einer brandschutz- und schallschutztechnischen Ertüchtigung der Decke über dem Gastraum

3 Wohnraum im zweiten Obergeschoss des Gebäudes Leonhardstraße 1 mit Korbbogenöffnung.

4 Wohnraum im ersten Obergeschoss des Gebäudes Leonhardstraße 1 mit historischen Wandverkleidungen.

5 Gewölbekeller im Gebäude Leonhardstraße 1.



6 Treppenraum im Gebäude Leonhardstraße 1.

im Erdgeschoss. Der Raum wies – möglicherweise bereits seit der Erbauungszeit – Zwischenwände auf, die zu einem unbekanntem Zeitpunkt entfernt wurden. Um die daraus resultierenden statischen Probleme lösen zu können, wurde eine Eisensäule eingebaut (Abb. 9). Eine Untersuchung der Decke ergab, dass die Balkenköpfe der Deckenbalken in Teilen durchgefault und aufgrund zahlreicher Reparaturmaßnahmen bauzeitliche Putze nicht mehr vorhanden waren. Dieses Ergebnis ermöglichte die Umsetzung der baurechtlichen Anforderungen, bedeutete aber trotzdem einen deutlichen Eingriff in die Substanz des Gebäudes.

Im zweiten Dachgeschoss des Gebäudes Leonhardstraße 1 wurde der giebelseitige Raum seit Langem als Aufenthaltsraum genutzt. Bei genauer Betrachtung stellte sich heraus, dass dieser Raum den baurechtlichen Anforderungen für einen Aufenthaltsraum jedoch nicht genügte. Durch das exakte Aufmaß des Raumes und des Giebelfensters konnte der Architekt nachweisen, dass die Abweichungen von den baurechtlichen Anforderungen nur geringfügig waren, sodass die Genehmigung erteilt werden konnte. Für den Bauherren hätte der Verlust dieses Raums als Wohnfläche eine deutliche Einbuße hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit dargestellt.

Da, auch aufgrund der Umsetzung der baurechtlichen Anforderungen, in Teilen weiterreichende Eingriffe in die Oberflächen der beiden Gebäude als ursprünglich angenommen notwendig wurden, zog die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt

eine Restauratorin hinzu, die ein Raumbuch erstellte. Diese baubegleitende Untersuchung dokumentierte die zutage tretenden Befunde, erhob die archivalischen Quellen und lieferte im Bauverlauf wichtige Hinweise, um Substanzeingriffe hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Denkmalwert der Kulturdenkmale abwägen zu können. Zudem erhöhte die Untersuchung aufgrund der Anschaulichkeit der Befunde die Akzeptanz der denkmalwerten Substanz bei Eigentümer und Architekt.

Das Treppenhaus des Gebäudes Leonhardstraße 1 war nach einem Brandschaden im Jahr 1993 umfassend in seinen Oberflächen überarbeitet worden, sodass nur ein Auffrischungsanstrich erforderlich war, aber auf eine Umsetzung von eventuell vorhandenen Befunden verzichtet wurde.

In ihrem äußeren Erscheinungsbild wurden beide Gebäude trotz der Umbaumaßnahmen vollständig gewahrt. Das Gebäude Leonhardstraße 1 wurde in seiner überlieferten Gestalt und Erscheinungsform weitgehend unangetastet belassen. Die bereits im Jahr 2012 durchgeführte Fassadeninstandsetzung, die einen Neuanstrich der Fassade und Konservierungsarbeiten am Naturstein umfasste, hatte ebenso Bestand wie die nachkriegszeitlichen Verbundfenster im Gastraum und die noch jüngeren Verbundfenster in den Obergeschossen. Demgegenüber wurde das Erscheinungsbild des Gebäudes Jakobstraße 2 wiederhergestellt, da die Oberflächen, insbesondere der Putz und der Naturstein, aber auch die Fenster und die Holzkonstruktion des Dachs einschließlich der



7 Eingangstür des Gebäudes Leonhardstraße 1.

8 Außer Funktion gesetzte Treppe in dem Gebäude Jakobstraße 2.





Dachhaut, so schadhaft waren, dass eine umfassende Instandsetzung unumgänglich war. Bei allen genannten Maßnahmen wurden dabei die denkmalfachlichen Grundsätze der Maßstäblichkeit und der Materialgerechtigkeit gewahrt.

Stärkung des städtebaulichen Kontexts

Nach annähernd zweijähriger Bauzeit fand die Einweihung des Hoffnungshauses am 2. Juli 2016 statt. Die Kosten für die Sanierung der beiden Gebäude trug der Eigentümer ohne Zuschüsse aus öffentlicher Hand. Lediglich die Kosten für die Bestandserfassung wurden von der Stadt Stuttgart übernommen. Für Eigentümer und Architekt stellt der Denkmalschutzpreis 2018 eine Anerkennung der geleisteten Arbeit dar, die – so die Hoffnung der Verwaltung – positiv auf andere Sanierungsmaßnahmen im Leonhardsviertel ausstrahlen möge. In diesem Zusammenhang ist erwähnenswert, dass die Stadt Stuttgart als Modellkommune im Praxistest zur Erhebung der besonders erhaltenen Bausubstanz mit dem Projekt Leonhardsviertel vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit ausgewählt wurde. In Abstimmung mit der Landesdenkmalpflege wurden in diesem Fall nicht nur die erhaltenen, sondern auch die denkmalgeschützten Gebäude erfasst, um künftig im Rahmen einer Erhaltungssatzung bessere rechtliche Grundlagen für den Erhalt der Altstadtgebäude zu haben. Mit dieser Erfassung ist die Chance verbunden, die Kulturdenkmale wieder stärker in ih-

ren stadtbauhistorischen Kontext einzubinden. Zudem erhält die Stadt eine umfangreiche Grundlage für eine präventive Stadtentwicklungspolitik im Altstadtquartier.

Das Beispiel der Instandsetzung und Wieder-Inwert-Setzung der Gebäude zeigt, dass der Erhalt der Kulturdenkmale gelingen kann, wenn es ein enges Zusammenspiel von Eigentümer, Architekt und Denkmalbehörden gibt.

Quellen

Annegret Kaiser, Leonhardsviertel Stuttgart. Praxistest besonders erhaltenswerte Bausubstanz, Dezember 2018.

Brigitta Hofer, Bestandserfassung für das sog. Handwerkerhaus/Gasthaus „Zum Schatten“. Gebäudekomplex Leonhardstraße 1 und Jakobstraße 2, Stuttgart-Mitte, November 2015–Januar 2016.

Dank

An den Eigentümer der Gebäude, Herrn Paul E. Eckert, Stuttgart, und an den Architekten, Herrn Tomas Urban, Kornwestheim, geht ein Dank für die Zugänglichmachung der Wohnräume.

Dr.-Ing. Ellen Pietrus
 Amt für Stadtplanung und Wohnen
 Untere Denkmalschutzbehörde
 Eberhardstraße 10
 70173 Stuttgart

9 Gastraum im Erdgeschoss des Gebäudes Leonhardstraße 1.



10 Wohnraum im Dachgeschoss des Gebäudes Jakobstraße 2.