

Der Denkmal-Doktor von Grimma

VON DIETHART KERBS, IGB

Ein Mann, der alte Häuser rettet



Foto: D. Kerbs

Die einen sagen, er sei ein verrückter Vogel. Die anderen kennen ihn als kühlen Rechner und sparsamen Bauherrn. Seine Mieter fühlen sich wohl in den alten Häusern, die er saniert hat. Die Denkmalpfleger schätzen ihn als aufgeschlossenen Gesprächspartner. Die Handwerker fluchen über seine Eigenwilligkeit. Er

fährt mit einer alten amerikanischen Luxuslimousine, einem Chevrolet-Cabrio „Bel Air“ (Baujahr 1956). Ihm gehören 27 historische Häuser, darunter stattliche Villen. Er lebt mit seiner Familie aber in einem kleinen, verwinkelten Handwerkerhaus am Rande eines Dorfes in der Nähe von Grimma, mitten in Sachsen.



1 Chevrolet Bel Air: Mit Baujahr 1956 könnte dieses Cabrio durchaus ein „Rollendes Denkmal“ sein. (Foto: D. Kerbs)

Die Rede ist von dem „Denkmal-Doktor“ Frank Pastille. Er ist jedoch weder Arzt noch Architekt, sondern Bauingenieur, 44 Jahre alt, verheiratet, zwei Kinder. Sein Studium hat er sich als Autoschlosser im Ruhrgebiet verdient, schon als 21-jähriger Student besaß er einen Oldtimer, den er sich selbst zusammengeflickt hatte. Seitdem sind die alten Autos (immer weniger) und die alten Häuser (immer mehr) seine Leidenschaft geworden.

Retten, was andere schon aufgegeben haben

Durch einen Zufall kam er 1996 nach Sachsen und blieb hier hängen, angetan von der Schönheit der Landschaft und der Freundlichkeit der Menschen. Inzwischen ist er in der Region südlich der Autobahn A 14 zwischen Leipzig und Dresden als unermüdlicher Retter alter Häuser bekannt. Er hat in 15 Jahren 27 Häuser erworben und 25 davon bereits fertig saniert. Oft sind es Gebäude, die von ihrem Besitzer oder von der Stadtverwaltung schon aufgegeben waren, deren Abriss daher kurz bevorstand. Weil alle anderen sich daran bereits die Zähne ausgebissen hatten, konnte er sie günstig erwerben. Sein Mut, den „alten Kasten“, der schon als „Schandfleck“ verschrien war, doch noch anzupacken, löste bei vielen zunächst ein ungläubiges Kopfschütteln aus. Manche dachten, er habe geerbt oder im Lotto gewonnen. Dabei hat er immer nur hart gerechnet und gearbeitet, oft bis an den Rand der Erschöpfung. Heute ist er aufgrund seiner Sanierungserfolge so bekannt, dass ihm die alten Häuser schon hinterher getragen werden.

Das Haus am Nicolaiplatz 8 in Grimma (Baujahr 1714) war damals das desolateste Haus an dem kleinen Platz, dessen Häuser zwar alle noch standen, aber auch sechs Jahre nach der „Wende“ noch den traurigen Anblick der DDR-Zeit boten. Nachdem Frank Pastille das Haus mit einem Bausparvertrag seiner Großmutter erwerben, mit viel Eigenarbeit sanieren und auch gleich wieder vermieten konnte, erzeugte das einen Domino-Effekt. Das barocke Eckhaus mit dem Fachwerkgiebel regte auch die anderen Hausbesitzer an, ihre Häuser zu renovieren. Heute ist der Nicolaiplatz wieder einer der schönsten Plätze in Grimma, das eine der schönsten Städte



2 Altes Russenmagazin, dem Verfall preisgegeben.
(Foto: Sven Schröder)

3 Altes Russenmagazin nach der Fassadensanierung.

Sachsens ist. Es gibt in Sachsen viele schöne Städte. Manche, wie Grimma, haben eine glückliche Hand im Umgang mit ihrer Altbausubstanz bewiesen. Die Stadt ist in ihrem historischen Kern intakt und bewohnt, sie ist bisher ohne eklatante Bausünden durch die Nachwendezeit gekommen. Außerhalb der barocken Innenstadt gibt es etliche ansehnliche Villen aus dem 19. Jahrhundert, die inzwischen auch fast alle renoviert sind. Ein Gegenbeispiel scheint die weniger glückliche Stadt Wurzen (östlich von Leipzig) zu sein, wo immer mal wieder ein historisches Gebäude abgerissen wird. Es hängt stets von den Menschen ab: ob sie ihren Egoismen freien Lauf lassen oder ob sie sich für ihr Gemeinwesen engagieren, ob sie ihren Heimatort schützen und erhalten. In ein paar Jahren wird man sich umschaun und fragen: Wie konnte es dazu kommen, dass die eine Stadt sich buchstäblich selbst hingerichtet hat und die andere sich am eigenen Schopf aus dem Sumpf, dem kapitalistischen, hat ziehen können? Woran hat es gelegen, dass diese Kleinstadt oder jenes Dorf sich heute in alter Schönheit als intaktes Ensemble präsentieren kann und dass eine andere Ortschaft in den vergangenen zwanzig Jahren ihr historisches Gesicht verloren hat? Man wird es kreuz und quer durch die neuen Bundesländer studieren können und in allen Regionen Beispiele für das eine und das andere Schicksal finden. Das Thema böte hinreichend Stoff für mehrere Doktorarbeiten.

Der erste spektakuläre Fall, mit dem Frank Pastille in Grimma und Umgebung schlagartig bekannt wurde, war das „Russenmagazin“, eine Villa mit Turm, Veranda und Balkon, die der sowjetischen Besatzungsmacht als Einkaufsladen gedient hatte. Weil hier auch Deutsche einkaufen durften und gelegentlich etwas fanden, was es in dem sonst eher kargen Warenangebot der DDR nicht gab, war die Villa stadtbekannt, wurde aber nach dem Abzug der Russen zum Spekulationsobjekt und verfiel. Vor ihm waren schon mehrere Bewerber daran gescheitert, auch stadtbekanntes Architekten. Die Banker rieten ihm, die Finger davon zu lassen, das Haus sei verloren. Nachdem es zehn Jahre lang leer gestanden hatte, konnte er es im Jahre 2002 für 15.000,- Euro erwerben. Dann hat er fünf Jahre lang in Eigenarbeit den Bau gesäubert, gesichert und schrittweise saniert. Inzwischen sind in den oberen Geschossen sechs Wohnungen vermietet,

nur die ehemals russischen Verkaufsräume im Erdgeschoss stehen noch leer.

Ein weiteres prominentes Gebäude, das ihm sein Überleben verdankt, ist ein Renaissancebau mit hohem Barockgiebel Am Markt 13 in der Kleinstadt Colditz. Heute befindet sich im Erdgeschoß mit den Kreuzgewölben eine Bäckerei mit einem Café, das im Sommer mit seinen Tischen den historischen Marktplatz belebt. Als ich dort den Kuchen probierte, saßen mehrere weißhaarige Engländer lebhaft diskutierend in dem Café. Die große Burg über der Altstadt von Colditz war nämlich während des zweiten Weltkriegs ein Gefängnis für englische Offiziere, die dort mehrere Ausbruchsversuche planten. Deshalb ist Colditz so etwas wie eine Legende, jedenfalls ein namhafter Ort der britischen Kriegsgeschichtsschreibung und wird immer wieder von Engländern besucht. Das Haus am Markt, das in seinen Grundmauern aus dem Jahre 1560 stammt, ist heute neben dem Rathaus wieder das schönste Haus am Platze. Frank Pastille konnte es nach mehreren Jahren Leerstand von einer Bank erwerben, als schon konkrete Einsturzgefahr bestand, weil im Dach alle Balkenköpfe verrotten waren.

Ein Schmuckstück ist auch das Wohnhaus des Heimatforschers Clemens Pfau am Clemens-Pfau-Platz 1 in Rochlitz, ein Eckhaus im Tudorstil von 1860. Die Stadt Rochlitz war daran verzweifelt, nachdem ein Architekt ihr einen Kostenvoranschlag von 380.000 Euro für die Sanierung des gefährdeten Gebäudes unterbreitet hatte. Frank Pastille hat es dann für 120.000 einschließlich der originalen Dachverzierungen und Türmchen renoviert. Er hat die hohe, alte Tür nur geschliffen und gestrichen, obwohl von den Verzierungen noch ein paar Teile schadhafte waren. „Solche Sachen haben Zeit“, sagt er, „man soll ruhig sehen können, dass das ein altes Haus ist.“

Nun könnte man meinen, Frank Pastille sei so etwas wie ein Schnäppchenjäger, ein Spekulant, der marode Häuser günstig erwirbt und sie dann luxus-modernisiert. Das Gegenteil ist der Fall. Er hat nie gesucht und gefragt. Die Häuser seien immer auf ihn zugekommen, sagt er. Manchmal wurden sie ihm, wie das letztgenannte Haus in Rochlitz, direkt angetragen, weil es sich herumgesprochen hatte, dass er ein Mann für hoffnungslose Fälle sei.



4 Wohn- und Geschäftshaus in Colditz, Baujahr ca. 1660.

Sechs notwendige Schritte

Wie geht er vor? Ich habe ihn bei einer sechsstündigen Rundfahrt durch die Region, die ihm inzwischen zur Heimat geworden ist, über seine Arbeitsweise befragt. Es sind im Prinzip die gleichen Schritte, die sich bei jedem Objekt wiederholen:

1. Das erste ist die Besichtigung und Untersuchung des Gebäudes. Spricht das Haus mich an, kann ich eine Beziehung zu ihm entwickeln? Das ist der Versuch sich mit dem Bau anzufreunden, seine Schönheiten und Schwachstellen zu erkunden, seinen Zustand zu begreifen und den Sanierungsbedarf überschlägig einzuschätzen.
2. Sofort anschließend, bevor der erste Handschlag getan wird, gibt es ein Treffen in dem Haus und ein ausführliches Gespräch mit den zuständigen Denkmalpflegern. Erstmal hören, was die Fachleute sagen und sich mit ihnen über die dringendsten ersten Schritte beraten. Frank Pastille hat über die Jahre ein gutes Verhältnis zur staatlichen Denkmalpflege entwickelt, die Beamten schätzen ihn und vertrauen ihm. Er kann es gar nicht verstehen, warum im Lande soviel Angst und so viele Vorurteile gegen die Denkmalpflege im Schwange sind.
3. Dann kommt die Phase, in der – manchmal wochenlang – gerechnet wird. Er macht eine nüchterne Rechnung auf: Kaufpreis / Sanierungskosten / voraussichtliche Mieteinnahmen. Er hat nie gefragt, was die Eigentümer haben wollten, stets zuerst gerechnet und dann sein Angebot gemacht. So musste er manchmal drei bis vier Jahre warten, bis sein Angebot akzeptiert wurde. In einzelnen Fällen hatte er die Hälfte des ursprünglich Geforderten geboten und das Haus nach ein paar Jahren dann doch bekommen. Das ist die Situation in den östlichen Bundesländern: die Immobilienpreise sind im Keller, die Menschen wandern aus, und so manche erhaltenswerten Gebäude, für die sich keine Mieter oder Käufer finden lassen, werden abgerissen.
4. Nun kommt die erste Grobsanierung. Pastille wirtschaftet äußerst sparsam, er erhält so viel wie möglich von der historischen Substanz. Alle

Abbruch- und Bergungsarbeiten macht oder beaufsichtigt er selbst. Er verwendet soweit wie möglich historische Baustoffe und geborgene Bauelemente. Einmal hat die Denkmalpflege einen Abrissantrag erst genehmigt, nachdem sicher war, dass er die wertvollen historischen Bauteile ausbauen und bergen konnte. Er ist als inzwischen erfahrener Bauherr für die Handwerker der Region ein zwar oft unbequemer aber dann letzten Endes doch akzeptierter Partner. Sie wissen schon, dass bei ihm die Arbeitskosten zumeist höher sind als die Kosten für den Materialverbrauch.

5. Dann zeigt er den potentiellen Mietern die vermietbaren Wohnungen im Rohzustand. So erkennt der Mieter, dass die Wohnung trocken und ohne Schimmelpilze ist. Der Mieter darf dann die Wandfarben und – wo möglich – den Bodenbelag selbst bestimmen. „Wenn die Leute nicht die Phantasie haben, sich die fertig renovierte Wohnung vorzustellen“, sagte er, „sind sie hier fehl am Platze“. Der Bauherr erlaubt den Mietern, die Schlussrenovierung selbst oder mit von ihnen ausgesuchten Handwerkern zu machen. Bei umfangreichen Eigenleistungen erhält der Mieter eine günstigere Miete. Die einzelnen Wohneinheiten werden gleich nach Fertigstellung schrittweise vermietet, auch wenn andere Teile des Hauses noch nicht fertig saniert sind.

Die Mieter sind ganz normale Menschen, keine Spitzenverdiener, manchmal sogar Hartz-IV-Empfänger. Er ist der Meinung, dass auch die so genannten „einfachen Leute“ in schönen alten Häusern wohnen können sollten. Die Mietpreise bewegen sich um die ortsüblichen vier Euro pro Quadratmeter, mehr ist in den verarmenden Regionen des Ostens nicht zu erzielen. Frank Pastille kann diese Preise halten, weil er immer nur repariert und nie neu baut. Er plant stets ohne Architekten, nur bei Bedarf zieht er fallweise einen Statiker hinzu. Er schaut den Handwerkern auf die Finger und verlangt von ihnen Respekt für die historische Substanz, auch wenn da auf Anhieb nur Spuren alter Bemalung sichtbar sein sollten. In seinen 27 Häusern stehen gegenwärtig zehn Wohnungen im Rohzustand leer, Pastille hat aber immer Geld genug, um bei Bedarf eine Wohnung rasch bezugsfertig machen zu können.

6. Fast alle Häuser hat er mit Bankkrediten saniert. In den Anfangsjahren hat er für jedes Haus bei einer anderen Bank vorgesprochen. Da musste er sehr viel Überzeugungsarbeit leisten. Inzwischen ist er dank guter Referenzen und mehrerer Zeitungsberichte so bekannt, dass er keine umständlichen Erklärungen mehr abgeben muss. Manchmal lädt er auch einen der Banker zu einer Rundfahrt im amerikanischen Cabrio zu den bereits sanierten Objekten ein. Er weiß, dass er mit dem einmal geliehenen Geld auskommen muss und Kredite nicht aufstocken darf. Wenn das Geld knapp wird, muss er mitunter jede Woche ein neues Sanierungskonzept machen, das alte umstürzen und noch einmal neu berechnen. Dabei ist er eigentlich gar kein Bauunternehmer. Die Häuser gehören ihm alle privat.

Seine Frau, Diplomingenieurin für Verfahrenstechnik mit DDR-Ausbildung, macht den Schriftverkehr und die Verwaltung, die beiden haben außer einem jungen Helfer/Hausmeister kein Personal. Sie leben selbst bescheiden, um mit den Mieteinnahmen die Schulden und die Zinsen bezahlen zu können.



5 *Der Denkmal-Doktor Dipl.-Ing. Frank Pastille bei einer Lesung in der historischen Lohgerberei in Geringswalde.*

Erfahrungen austauschen, Einsichten weitergeben

Seit zwei Jahren inseriert Frank Pastille als „Denkmal-doktor“: www.denkmal-doktor.de und www.meine-altbauwohnung.de. Nach einem Nervenzusammenbruch und etlichen Gesprächen im Familien- und Freundeskreis hatte er beschlossen, dass 27 Häuser genug sind. Nun möchte er seine Erfahrungen weitergeben. Begonnen hat er damit bereits im Rahmen des „Freundeskreises Dorf und Schloss Döben“ bei Grimma. Als Standort für die neuen Aktivitäten hat er sich die historische Lohgerberei in Geringswalde ausgesucht, ein eindrucksvolles Gebäude in dominanter Lage am Ortseingang. Das Haus aus dem 17. Jahrhundert mit zwei reich verzierten Kachelöfen aus dem 19. Jahrhundert und Deckengemälden aus der Jugendstilzeit wurde ihm von der Stadt praktisch geschenkt. Es hatte keinen Eigentümer mehr und war an die Stadt Geringswalde gefallen, die es aber in verantwortungsbewusste Hände geben wollte.

Hier möchte Frank Pastille nun Seminare für Sanierungswillige anbieten, aber keine akademischen Lehrveranstaltungen, sondern einen praxisnahen Erfahrungsaustausch. Als konkretes Objekt im Sinne einer „gläsernen Denkmalpflege“ soll dabei das Haus selbst dienen, in und an dem es noch viel zu entdecken gibt. Am ersten „Tag der offenen Baustelle“ im April 2011 kamen schon 150 Besucher. Die Renovierung soll nach bewährter Methode langsam und schrittweise erfolgen, um auch für Laien im Detail nachvollziehbar zu sein. Er will beweisen, dass verlassene und lädierte historische Bauten kein Millionengrab sein müssen. Und er will den Menschen, die ihr Herz an ein altes Gemäuer verloren haben, gleichsam am „lebenden Objekt“ zeigen, wie man das behutsam und sparsam sanieren kann. Sein Ziel ist es, Mut zu machen, damit andere Menschen, die auch keine Millionäre sind, seinem Vorbild folgen können. Er will seine Erfahrungen und Einsichten weitergeben: zum

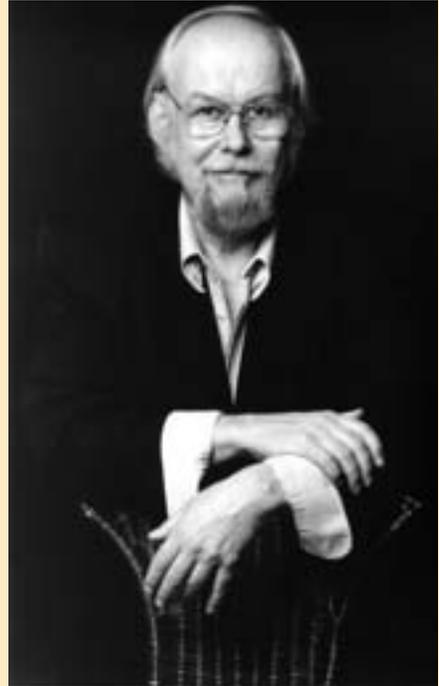
Nutzen des Landes und zur Bewahrung seiner Schönheit (s. a.: „Geöffnete Häuser“ auf S. 6).

Ich habe hier so ausführlich darüber berichtet, weil es in den östlichen Bundesländern noch unzählige alte Bauten (Bürgerhäuser und ganze Gründerzeit-Wohnviertel, Bauernhöfe und Gutsanlagen, Villen und Schlösser) gibt, die leer stehen und verfallen. Sie warten alle darauf, gerettet und wieder belebt zu werden. Wer sich dort engagieren möchte, darf sich weder von dem ersten Eindruck ihres Zustands noch von den Kostenschätzungen der Architekten einschüchtern lassen. Die Ankaufspreise bewegen sich nach oft jahrelangem Leerstand auf den Nullpunkt zu, je weiter von den städtischen Zentren entfernt, desto rascher. Aber die Zeit drängt. Auch wenn ein Haus vor drei- oder vierhundert Jahren sehr stabil gebaut wurde, nagt nun schon seit über zwanzig Jahren der Zahn der Zeit an ihm. Schäden, die nicht beseitigt werden, können sich schnell potenzieren. Vieles, viel zu Vieles ist schon verfallen und abgeräumt worden, weil die Eigentümer keinen Sinn dafür oder keine Geduld hatten.

Die Grundvoraussetzungen dieser selbstverschuldeten Misere wird man wohl ohne einen vollständigen Wandel der bisherigen Politik im Umgang mit den fünf östlichen Bundesländern nicht aushebeln können. Umso notwendiger ist es, dass jetzt einzelne mutige Menschen in die Bresche springen und retten, was noch zu retten ist. Einen Begriff gibt es bereits für diese Menschen: Raumpioniere.

Der Autor

Diethart Kerbs, Prof. Dr., geb. 1937, Kunstpädagoge, Fotohistoriker und ehrenamtlicher Denkmalschützer. 1. Vorsitzender des in Mecklenburg-Vorpommern tätigen Vereins „Kultur-Landschaft e.V.“ (Vgl. www.kultur-landschaft.org). Lebt in Berlin und Mecklenburg.



(Foto: Bettina Keller)