

„Das ist ein stolzer Preis“

Die Villa von Alaba steht für 6,7 Millionen zum Verkauf. Architektin Irene Meissner über das Sep-Ruf-Haus.

Die Nachricht bewegt aus unterschiedlichen Gründen: David Alaba verkauft sein Haus in Grünwald. Anhänger des FC Bayern dürften darin den wohl endgültigen und unwiderruflichen Abschied des österreichischen Nationalspielers aus München sehen, der seit gut drei Jahren bei Real Madrid unter Vertrag steht. Wer sein Domizil verkauft, wird wohl kaum zurückkehren. Freunde der Baukunst dagegen wissen, dass die mondäne Villa in der Gabriel-von-Seidl-Straße der 1982 gestorbene Stararchitekt Sep Ruf gebaut hat. Kaum jemand kennt dessen Werk besser als Irene Meissner. Die Architektin ist stellvertretende Vorsitzende der Sep-Ruf-Gesellschaft und war 2023 stark engagiert, als es darum ging, ein von Ruf gebautes Haus in Grünwald vor dem Abriss zu bewahren.



Die Architektin Irene Meissner ist stellvertretende Vorsitzende der Sep-Ruf-Gesellschaft. Als solche ist sie eine renommierte Expertin für die Arbeit des Münchner Architekten und Designers Sep Ruf (1908-1982). FOTO: PRIVAT

SZ: Frau Meissner, Sie haben bestimmt davon gehört, dass das Haus von David Alaba für 6,7 Millionen Euro zum Verkauf steht.

Irene Meissner: Ja, ich habe es mitbekommen. Ich denke, es war abzusehen, dass Herr Alaba das Haus wieder verkaufen will. Natürlich ist es ein besonderes Merkmal für ein Gebäude, wenn es von Sep Ruf entworfen wurde. Aber 6,7 Millionen Euro, das ist eine stolze Summe. Der Preis hat wohl weniger mit Sep Ruf als mit der Lage und dem Münchner Wohnungsmarkt zu tun.

„

Es wäre wohl etwas übertrieben, sich ein 6,7-Millionen-Euro-Haus nur als Sammelobjekt zuzulegen.“

Vielleicht ein paar Eckdaten: Wir sprechen über ein Grundstück, das etwa 1820 Quadratmeter groß ist, das Haus hat etwa 400 Quadratmeter Wohnfläche.

Natürlich kennen wir alle die Immobilienpreise in München, angeblühert war der teuerste Verkauf jemals eine 13,2-Millionen-Villa in Bogenhausen. In der Hugo-Junkers-Straße in Grünwald ist auch schon ein Sep-Ruf-Haus für über zwei Millionen verkauft worden, aber es war nicht saniert. Alabas Haus hat eine moderne Ausstattung, neue Bäder und eine hochmoderne offene Küche. Aber ich finde interessant, dass dieses Haus 2011 für 2,7 Millionen an den Vorbesitzer von Alaba verkauft wurde.

Der Preisanstieg seit damals um vier

Millionen lässt sich durch interne Umbauten, etwa dem Bau eines fünften Badezimmers nur unzureichend erklären. Inwiefern darf der künftige Eigentümer frei über die Gestaltung des Hauses entscheiden? Immerhin steht es seit 1974 unter Denkmalschutz.

Die letzte Modernisierung war erst 2023. Seit dem Bau des Hauses im Jahr 1936/37 wurde einiges verändert. So gab es damals an der Eingangstür kein Vordach, der gedeckte Freisitz war nicht verglast, auch war das Dachgeschoss noch nicht ausgebaut. Es wurden Wände herausgenommen und es kamen zusätzliche Schlafzimmer hinzu, historisch gab es auch nur ein einziges Badezimmer. Da das Haus unter Denkmalschutz steht, müssen Umbauten mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz abgestimmt sein, das einer neuen Nutzung meist nicht im Wege stehen will. Da hat das Amt auch einen gewissen Spielraum, Veränderungen sind grundsätzlich möglich, wenn diese technisch notwendig sind.

Gilt das auch für einen Pool? Ein solcher ist bei den 6,7 Millionen Euro nämlich nicht inbegriffen.

Das kann ich nicht sagen, solche Fragen beantwortet das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Aber einige Ruf-Häuser haben heutzutage Pools und neu angelegte Gärten. Bei dem vorliegenden Objekt ist nicht bekannt, wie der Garten ursprünglich aussah, dazu sind keine Pläne überliefert.

2016 berichtete die Boulevardpresse über eine Klage des Fußballers gegen den Vorbesitzer – wegen Schimmelbefalls im Keller. Alaba ließ das Untergeschoss, in dem sich unter anderem sein Fitnessraum befand, trockenlegen und forderte die Sanierungskosten in Höhe von 137 000 Euro vom früheren Eigentümer zurück.

Davon habe ich auch gehört, ich weiß aber nicht, was herausgekommen ist. Vermutlich haben sich die Parteien auf einen Vergleich geeinigt.

Was wissen Sie sonst über das Haus? Es ist 1936/37 gebaut worden für Otto Falkenberg, den berühmten Münchner Theaterregisseur (von 1917 bis 1944 Direktor und künstlerischer Leiter der Kammerspiele, Anm. d. Red.). Das Haus ist für die 1930er-Jahre moderat modern, es hat zum Beispiel keinen Sockel, flächenbündige Fenster, keinen Dachüberstand, einen über Eck angeordneten Balkon, typische Elemente, die Sep Ruf während des Nationalsozialismus verwendet hat, um trotz der verordneten Bauregulierung Modernität zu erzeugen.

Charakteristisch ist ja auch der Garagenbau an jener Front, die der Straße zugewandt ist. Heute sind dort auch Wohnräume.

Ja. Das Anwesen ist signifikant in zwei Häusern aufgeteilt, was ja überaus praktisch ist. Wie ich hörte, hat die Mutter von Herrn Alaba während seiner Zeit beim FC Bayern in einem der beiden Trakte gewohnt.

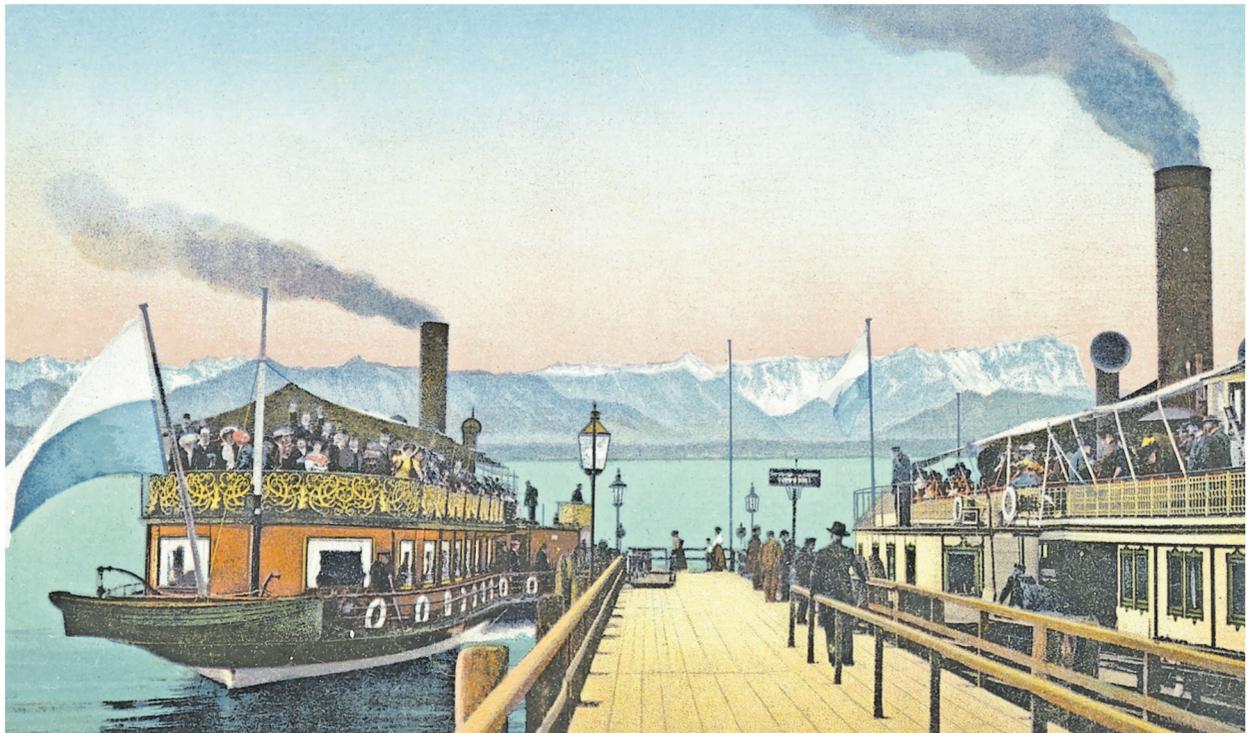
Wer käme aus Ihrer Sicht denn als Käufer in Betracht? Gibt es so etwas wie Sammler für außergewöhnliche Architekturen?

Der britische Bauunternehmer Peter Palumbo besitzt mehrere Häuser von namhaften Architekten, ihm gehörte zum Beispiel einst das berühmte Farnsworth House in Illinois, gebaut von Mies van der Rohe. 2003 ging es in den Besitz einer Stiftung über. Kunst zu sammeln ist natürlich leichter. Ein Haus verursacht ja ständig weitere Kosten. Und bewohnen kann man ja eigentlich auch nur eines. Es wäre wohl etwas übertrieben, sich ein 6,7-Millionen-Euro-Haus nur als Sammelobjekt zuzulegen.

Und für die Sep-Ruf-Gesellschaft oder eine Stiftung, die das Haus einem wahligen Zweck zuführt, ist es wohl zu teuer?

Für die Sep-Ruf-Gesellschaft außerhalb jeder Vorstellung, aber eine Stiftung wäre eine wunderbare Lösung, aber leider wahrscheinlich unrealistisch.

Interview: Stefan Galler



Kartengrüße vom Starnberger See

Die klassische Ansichtskarte gilt als antiquiert, dabei sind gerade historische Karten kleine Kunstwerke auf Karton. Eine Reise im Kleinformat zu den Sehenswürdigkeiten an den Ufern des Fürstensees.

Von Sabine Bader

Über Starnberg und den See sind viele Klischees im Umlauf: So gilt die Region als Refugium der Reichen, als Ort der ewigen Sommerfrische, in dem teure Sportwagen und Limousinen ein ganz alltägliches Fortbewegungsmittel sind. Soweit die Plattitüden. Natürlich gibt es diese glamouröse Seite der Seeregion, in der Hochadel und Könige sich schon vor Jahrhunderten niederließen, und die so vielen Künstlern einst und heute zur Inspiration dient. Für Auswärtige klingt darum schon allein der Name Starnberg nach Luxus. Das vermag die Kreisstadt aber nur sehr bedingt einzulösen.

Und dennoch zieht das besondere Flair der Seeregion Besucher zu Recht an. Schließlich haben die Landschaft mit dem Alpenpanorama im Süden und dem Seeufer ihren ganz besonderen Reiz auch fernab von Glanz und Glamour. Kurz und gut: Die Fahrt nach Starnberg lohnt sich. Und wer einmal hier ist, der lässt auch gern die Daheimgebliebenen an den hiesigen Schönheiten teilhaben – sei es nun über ein Whatsapp-Bild oder die gute, alte Postkarte – Verzeihung! – Ansichtskarte.

Denn die Postkarte ist genau genommen nicht illustriert und wurde in Österreich-Ungarn als weltweit erstem Land im Jahr 1869 offiziell zur Korrespondenz eingeführt. Die Ansichtskarte hingegen dient zwar meist auch der schriftlichen Korrespondenz, ist aber illustriert und wird darum auch als Andenken verwendet oder gar als historisches Bilddokument gesammelt. Frühe Kartenersteller beauftragten darum Künstler und Lithografen, Entwürfe für Ansichtskarten zu fertigen. Ihre Blütezeit erlebten die kleinen Kartons Anfang des 20. Jahrhunderts. Heute sind die Bilder auf den Karten üblicherweise nicht mehr gezeichnet, sondern stammen von Fotografen.

Motive für Ansichtskarten bietet der Starnberger See mit seinen Dampfern und umliegenden Orten reichlich, wie man sich denken kann. Apropos Dampfer: „Viele außergewöhnliche Blickwinkel auf die historischen Villen und Herrschaftshäuser am Seeufer hat man nur vom Wasser aus. Vom Land aus kann man die Bauten häufig nicht sehen“, weiß der Starnberger Stadtarchivar Christoph Aschermann. Besonders der mystische Blick auf die Roseninsel, das einzige kleine Eiland im See, auf das man nur mit der Fähre gelangt, hat es ihm angetan, wie er sagt.

Dass Aschermann den See liebt, merkt man auch daran, dass er jedes Jahr selbst in die *MS Seeshaupt* steigt, seinen erklärten Lieblingsdampfer, und sich die große Rundfahrt gönnt. Besonders freut er sich während der gut dreieinhalbstündigen Seetour darauf, dass die Spitze des Bismarckturms in Berg aus dem Blättermeer am Ufer hervorlugt. „Die sieht man vom Wasser aus gut, auch wenn man am Turm mit dem Auto auf der Straße oft arglos vorbeifährt, weil er so eingewachsen ist“, sagt er und findet sogar: „Einmal im Jahr sollte man den Katamaran besteigen und eine große Rundfahrt über den See machen. Das ist einfach Pflichtprogramm, wenn man hier wohnt.“

Kein Wunder, dass die Dampfer einst und jetzt zu den häufigsten Ansichtskarten-Motiven zählen. So sind auf einer historischen Karte aus den Beständen des Starnberger Stadtarchivs gleich vier Dampfer vor der Silhouette der Kreisstadt zu sehen – die *Luitpold*, die *Ludwig*, die *Wittelsbach* und die *Bavaria*. „...keine Zeit zum Schreiben...“ heißt es unter anderem in der Nachricht, die der Kartenschreiber dem Adressaten zukommen ließ.

Kein Wunder, schließlich gab es am See viel zu bestaunen, was man heute nur



Die Dampfschiffe auf der historischen Ansichtskarte (o.) sind klar zu ablegen. Nur noch auf alten Karten kann man Deutschlands erstes Wellenbad, das „Undosa“ in Starnberg, bewundern. Wo es einst zu finden war, zeigt Kilian Schropp.

FOTOS: GEORGINE TREYBAL, STADTARCHIV STARNBERG

mehr auf historischen Ansichtskarten bewundern kann. Zum Beispiel die Drahtseilbahn auf die Rottmannshöhe. Am 8. September 1896 war sie nach zweijähriger Bauzeit eingeweiht worden. Sie beförderte Gäste vom Dampfersteig in Leoni die 880 Meter lange Strecke hinauf zum Hotel Rottmannshöhe. Um den Höhenunterschied von 91 Metern mit den zwei offenen Waggons und den bis zu 30 Fahrgästen zu überwinden, war eine 50 PS starke Dampfmaschine vonnöten, die mit Torf aus dem Allmannshausener Filz beheizt wurde. Die Bergfahrt kostete 30 und die Talfahrt 10 Pfennige. Allein in den ersten vier Jahren hat die Zugbahn rund 1000 Gäste auf die Rottmannshöhe

Was einen am See staunen ließ, gibt es heute nur noch auf den Karten zu sehen

befördert. Doch dann kam der Erste Weltkrieg und damit das Aus für die Drahtseilbahn. 1920 wurde der Betrieb eingestellt. Beim Abmontieren der Schienen ereignete sich ein Unglück: Ein ehemaliger Personenvagen machte sich – schwer beladen mit Material – selbständig, sauste den Berg hinab. Er krachte in die Einstiegshalle, die wie ein Kartenhaus zusammenfiel, und stürzte in den See. Verletzte gab es gottlob keine. Noch heute sind Spuren der ehemaligen Bahntrasse in Leoni auszumachen.

Allein auf alten Ansichtskarten lässt sich eine ganz besondere Attraktion auf der nordwestlichen Seepromenade in Starnberg bestaunen: Deutschlands erstes Wellenbad – das „Undosa“. Es nimmt im Jahr 1905 seinen Betrieb auf und lockt Tausende an den Starnberger See. Sommerfrischer und Einheimische stürzen sich in die künstlich erzeugten Wellen. Diese werden von Walzen hervorgebracht, welche in einem Becken mittels Dampfkraft hochgezogen und dann ausgeklinkt werden. Zu-

dem gibt es einen Sprungturm. Der Preis für den Besuch des Bads beträgt 80 Pfennig, im Abonnement sind es 50. Eine Tribünenkarte kostet ganze 30 Pfennig. Allein in den ersten beiden Jahren werden 42 316 Besucher registriert. Und Starnberg entwickelt sich rasant zu einem gefragten Kurort. Gesundheitsapostel schreiben den mächtigen Sturzwellen nicht nur massierende Wirkung und damit große Bedeutung für Nervenöse und Stoffwechselkrankte zu, sie sollen auch als „Entfettungskur“ wirken, so glaubt man.

Obgleich das Undosa heute längst kein öffentliches Bad mehr ist, sondern ein Restaurant, prangt der Name „Undosa-Bad“ noch immer auf einem der Gebäude. Der Name der Badeanstalt kommt übrigens vom lateinischen „unda“, die Welle, und heißt so viel wie „die Wellenreiche“. Allerdings war es mit den Wellen bereits Anfang der 1920-er Jahre schon wieder vorbei, da die Reparatur der dafür nötigen Maschine zu kostspielig gewesen wäre. Im Jahr 1978 wurde das einst luxuriöse Seebad dann geschlossen und 1981 abgebrochen. Wo sich das einstige Wellenbad befand, wissen viele Starnberger nicht mehr genau – aber Kilian Schropp weiß es. Der 35-Jährige arbeitet schon lange im Bootsverleih seiner Eltern an der Starnberger Seepromenade mit. Er möchte das Geschäft in absehbarer Zeit auch übernehmen. Zwischen einigen Bootshütten hindurch deutet Schropp auf Pfähle, die aus dem Wasser ragen und den Verlauf der einstigen exklusiven Badeanstalt mit Wellenbad markieren.

Doch abgesehen von Wellenwalzen und der Standschiffbahn – zwei Attraktionen der Vergangenheit – zieren die Ansichtskarten noch etliche Besonderheiten, die man heute noch bewundern kann. Da sind zum Beispiel die Votivkapelle in Berg, das Poccischloss in Ammerland und Schloss Garatshausen.

Dass besonders viele Motive auf historischen Ansichtskarten aus der Gemeinde Berg mit ihrem Königsschloss, der Seeburg, dem Bismarckturm aus dem Jahr 1899 und der Votivkapelle von 1900 stammen, hat der Autor Roland Gröber in seinem Buch „Grüße vom Starnberger See“ aufgeschlüsselt. Die beiden letzteren Bauten sind in der Blütezeit der Ansichtskartenfotografie eingeweiht worden. Nach Gröbers Auffassung erklärt das vielleicht auch, dass gerade sie aus so vielen unterschiedlichen Blickwinkeln aufgenommen wurden.

Roland Gröber stammt vom Starnberger See, genauer gesagt aus einer alten Starnberger Fischerfamilie. Seinem Urur-großvater gehörte einst das denkmalgeschützte Lochmannhaus, das noch heute wichtiger Bestandteil des Museums Starnberger See ist. Gröber ist hier aufgewachsen, lebt heute allerdings mit seiner Familie in Leverkusen. Mehrmals besucht er alljährlich Starnberg und den See, fährt mit den Dampfern und stöbert nicht selten am Kiosk in den Kartenständern.

Besonders oft abgebildet: Königsschloss, Votivkapelle und Bismarckturm

Denn Gröber hat eine Ansichtskartensammlung, die ihresgleichen sucht: rund 4000 Exponate umfasst sie. Dabei hat er sich ganz bewusst auf Motive vom Starnberger See beschränkt. „Für mich war das ein Stück Heimatverbundenheit“, sagt er. Um so viele unterschiedliche Exponate zu ergattern, ging er auf große Ansichtskartentauschbörsen in Köln und Düsseldorf. Einst wurde er dort häufig fündig, später seltener. „Ich glaube, dass man heute mit vernünftigen Mitteln kaum mehr solche eine Sammlung zustande bringt.“ Unter „vernünftigen Mitteln“ versteht Gröber im Normalfall allerhöchstens 50 Euro pro Karte. Nach seinen Erfahrungen war früher die Hälfte der Ansichtskarten leer – sprich unbeschrieben. Sie waren offensichtlich wegen der schönen Bildchen gekauft worden, zumal in der damaligen Zeit nur die wenigsten Leute Fotoapparate hatten.

Heute kann jeder mit dem Smartphone fotografieren – dennoch ist die Ansichtskarte auch bei jungen Leuten noch nicht ganz abgemeldet: So sagt etwa Isabelle Nowicki, 26, sie zücke bei einem schönen Kartenmotiv besonders im Urlaub zuweilen auch den Geldbeutel. Die Touristin aus Frankfurt startete ihre einwöchige Wanderung nach Füssen gemeinsam mit Moritz Körber, 25, auf der Starnberger Seepromenade.

Hundert Jahre zuvor waren viele der versandten Ansichtskarten ganz und gar keine Urlaubsgrüße, trotz der schönen Motive: Oft wurde ganz profan geschäftliche Korrespondenz auf diese Weise verschickt, hat Roland Gröber bei seinen Recherchen herausgefunden. Und noch etwas ist dem 82-jährigen Hobby-Historiker Gröber immer wieder aufgefallen. „Um 1900 haben sie angefangen, kleine Bildchen auf ein und derselben Postkarte anzuordnen.“ Auch heute gibt es diese Art von Karten noch in den Ständern der Kioske an den Promenaden. Verständlich, denn die Karten ließen sich früher wie heute in allen Orten rund um den See verkaufen. Und die Käufer hatten den Vorteil: auf einer einzigen Karte die wichtigsten Motive am See vereint zu haben.

Für Stadtarchivar Christoph Aschermann spiegeln Ansichtskarten einen Teil der Stadtgeschichte und der Geschichte des Starnberger Sees wider, vor allem, weil die Nachrichten auf den Rückseiten viel über den Alltag der Menschen zur jeweiligen Zeit verraten.



Nicht gerade günstig: das von Sep Ruf entworfene Haus in Grünwald, in dem einst David Alaba wohnte. FOTO: SEBASTIAN GABRIEL