



Unterstützung für die Sorgenkinder Das Sonderförderprogramm „Instandsetzung leerstehender Kulturdenkmale in dörflichen und kleinstädtischen Ortskernen“

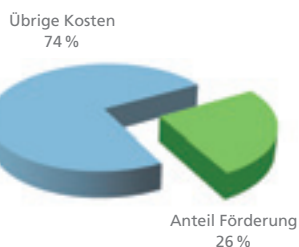
Während in Metropolregionen Immobilienpreise und Mietkosten in die Höhe schießen, haben ländliche Regionen vielfach mit Leerstand und Ortskernverödung zu kämpfen. Auch die großzügige Ausweisung von Neubaugebieten am Siedlungsrand, mit der ländliche Kommunen insbesondere junge Familien zur Ansiedlung bewegen möchten, trägt zum Niedergang der dörflichen und kleinstädtischen Ortszentren bei. Mit einem attraktiven Förderprogramm versuchte das Land diesem auch für Baudenkmale hochproblematischen Negativtrend entgegenzuwirken.

Bianka Hinsberger/Daniel Keller/Eva-Maria Krauße-Jünemann/
Karsten Preßler/Ulrike Schubart

Der bereits seit Jahrzehnten zu beobachtende, durch Landflucht und demographischen Wandel verursachte Bevölkerungsrückgang in ländlichen Regionen macht selbst vor dem wirtschaftlich prosperierenden Baden-Württemberg nicht halt. Die vielfältigen Folgen dieser Entwicklung sind bis in die Denkmallandschaft hinein spürbar: In Dörfern und Kleinstädten stehen immer mehr denkmalgeschützte Gebäude leer und drohen nach mehrjährig fehlendem Bauunterhalt für immer verloren zu gehen. Erschwerend kommt hinzu, dass der Entscheidung über Abbruchanträge zumeist eine Kosten-Nutzen-Analyse zugrunde gelegt wird, die ländliche Kulturdenkmale wegen der verglichen mit städtischen Baudenkmalen i. d. R. deutlich geringeren Mieteinnahmen stark benachteiligt.

Um gegen diese fatale Entwicklung anzugehen, konzipierte das damalige Ministerium für Finanzen und Wirtschaft als Oberste Denkmalschutzbehörde in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege für den Zeitraum 2014 bis 2017 ein spezielles Förderprogramm, das großzügige finanzielle Anreize für die Instandsetzung von leerstehenden Baudenkmalen bot. Mit dem sogenannten „Sonderprogramm Instandsetzung leerstehender Kulturdenkmale in dörflichen und kleinstädtischen Ortskernen“ sollte das Engagement jener Bauherren unterstützt werden, die sich der anspruchsvollen Aufgabe stellten, ein entsprechendes, mindestens fünf Jahre leerstehendes Objekt in besonders denkmalverträglicher Weise zu sanieren und einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Bei mit dem Anforderungsprofil übereinstimmenden Projekten konnten die Instand-

setzungskosten an Bauwerk bzw. Baukonstruktion (KG 300) bis zu 50 Prozent und einer Obergrenze von 250 000 Euro pro Objekt gefördert werden. Die Gründe für jahrelangen Leerstand sind komplex und reichen von ungeklärten Eigentumsverhältnissen über fehlende Finanzmittel oder Nutzungsperspektiven bis hin zu mangelnder Attraktivität aufgrund problematischer Infrastruktur und Lage oder wegen eines immensen Instandsetzungsstaus. Maßnahmen an diesen „Sorgenkindern“ zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen verlangt von der Denkmalpflege hohen personellen Einsatz und von den Eigentümern ein gehöriges Maß an Mut, Phantasie, Begeisterung und Flexibilität. Manch ein ins Auge gefasstes Projekt bleibt so auf der Strecke. Darüber hinaus hemmen vielfach langwierige Verkaufsverhandlungen die fachliche Abstimmung der potenziellen Bauherren mit der Denkmalpflege, was zu verzögertem Maßnahmenbeginn führt. Angesichts all dieser Widrigkeiten ist die Bilanz des Sonderprogramms beachtlich: Während der vierjährigen Programmlaufzeit wurden für insgesamt 18 Objekte Förderanträge gestellt. Bei einer Gesamtinvestitionssumme von knapp 11 Millionen Euro stellte das Land Baden-Württemberg im Rahmen des Sonderprogramms mehr als 2,7 Millionen Euro Fördermittel zur Verfügung, was einem Anteil von etwa 26 Prozent der veranschlagten Gesamtausgaben entsprach (Abb. 1). Knapp drei Jahre nach Auslaufen des Sonderprogramms konnten von den 18 angemeldeten Sanierungsprojekten acht erfolgreich abgeschlossen werden, bei sechs weiteren Objekten dauert die Umsetzung der Maßnahme an.



1 Mit Fördermitteln des Sonderprogramms in Höhe von 2 778 832 Euro konnten Investitionen vielfach höheren Umfangs generiert werden.

Ortsbildprägender Fachwerkbau

Einer der ersten eingehenden Förderanträge betraf das ortsbildprägende Wohngebäude Kirchstraße 5 in Langenbrettach-Brettach (Landkreis Heilbronn). Um 1570 als Teil einer herrschaftlichen Hofanlage erbaut, diente das in seiner historischen Substanz und seinem charakteristischen Erscheinungsbild gut überlieferte Gebäude (Abb. 2) bis 1815 als Gasthaus zur Sonne, anschließend weitere 190 Jahre reinen Wohnzwecken. Nach langjährigem Leerstand und Abbruch der rückwärtigen Scheune bot das zweigeschossige verputzte Fachwerkgebäude einen trostlosen Anblick, die Bausubstanz war durch eindringende Feuchtigkeit in weiten Teilen geschädigt, Schimmel und Hausschwamm hatten sich gebildet. Mit einer denkmalerfahrenen Architektin an der Seite und in regelmäßiger Abstimmung mit der Denkmalpflege machte sich ein junges engagiertes Paar daran, das Sorgenkind zu neuem Leben zu erwecken. Auf Grundlage einer detaillierten Bestands- und Schadensaufnahme wurde ein Planungskonzept entwickelt, das die denkmalpflegerischen Erhaltungsziele mit den Nutzungs- und Modernisierungsabsichten der Bauherren in Einklang brachte. Das ins 16. Jahrhundert datierende stark geschädigte Holztragwerk wurde repariert und partiell ertüchtigt (Abb. 3). Dank der Erfahrung und Umsicht der Zimmerleute gelang es, Substanzeingriffe zu minimieren und originale Ausfachungen in situ zu erhalten. Auch der überlieferte Ausstattungsbestand wie Holzböden, Treppen, Zimmertüren, Lamberien sowie die Putze auf den Innen- und Außenwänden (einschließlich der Zierputzquaderung des Sockelgeschosses) konnten großteils erhalten und handwerklich repariert werden (s. Abb. S. 94 oben). Gleichermäßen überraschend wie erfreulich waren die Befunde bauzeitlicher Gefachputze mit Bemalung, die bei der Außeninstandsetzung zutage kamen und erfolgreich gesichert wurden.

Neben dem unermüdlichen Einsatz der Bauherrschaft und dem großen Sachverstand aller am Bau Beteiligten trug nicht zuletzt auch die finanzielle Förderung dazu bei, dieses ortshistorisch und baugeschichtlich bedeutsame Kulturdenkmal zu erhalten, das nunmehr eine Bereicherung für den historischen Brettacher Ortskern darstellt.

Das älteste Haus Nürtingens

Noch erheblich älter als die einstige Brettacher Hofanlage aus der Frühen Neuzeit ist ein ebenfalls im Rahmen des Leerstand-Programms gefördertes Kulturdenkmal in Nürtingen (Landkreis Esslingen). Äußerlich eher schlicht und unscheinbar, fällt das Haus Strohstraße 15 vor allem durch seine Lage direkt an der Stadtmauer und sein steiles, hohes



Dach auf. Bauhistorische Untersuchungen erbrachten den Nachweis, dass es bereits um 1394 errichtet wurde und somit das älteste bisher bekannte Wohnhaus Nürtingens ist. Sein Ostgiebel lehnt sich an die Stadtmauer an, deren Wehgang vom Gebäude aus betretbar ist (Abb. 4; 5). Zusammen mit dem benachbarten Blockturm, der wie die Stadtmauer rund 50 Jahre älter sein dürfte, bildet es die Südostecke der mittelalterlichen Stadt. Dieses auch „romantischer Winkel“ genannte Quartier überstand als einziges den Stadtbrand von 1750. Das Haus selbst besitzt zwar größtenteils erneuerte Außenwände an den Traufseiten, hat aber

2–3 Ostansicht des Gebäudes Kirchstraße 5 in Langenbrettach nach Abschluss der Sanierung im Jahr 2020 sowie Reparatur der östlichen Fachwerkaußenwand im Jahr 2015.

4 Nordfassade des Hauses in der Strohstraße 15 in Nürtingen im Jahr 2016.



seine mittelalterliche Struktur mit zeittypischen, überblatteten Streben in Eichenholz und seine Dachkonstruktion weitgehend bewahrt. Das Erdgeschoss wurde ursprünglich als Ökonomie, das Obergeschoss zu Wohnzwecken und die Dachräume als Speicher genutzt. Es handelt sich um einen jahrhundertlang verbreiteten Haustypus, der alle Funktionen unter einem Dach vereint. Besonders beeindruckend sind die vielen Zeitschichten im Gebäude, die über 600 Jahre Geschichte widerspiegeln. Hierzu gehören mittelalterliche Baubefunde wie die Reste der Bohlenstube im Obergeschoss (Abb. 6), die Fensteröffnung zur Stadtmauer und das Lehmflechtwerk in den Gefachen, aber auch restauratorisch ermittelte Putz- und Farbbefunde, wie eine gelbe Fassung für die Balken mit schwarzen und roten Begleitstrichen aus dem 16. Jahrhundert. Mit der Instandsetzung

5 Fassadendetail nach Instandsetzung mit Bruchkante der Stadtmauer und spätmittelalterlichem Eckständer mit Blattsassen im Jahr 2017.



des Blockturms rückte 2001 auch das in städtischem Eigentum befindliche Haus in der Strohgasse in den Fokus. Angesichts der Bedeutung des Objekts, seiner Sensibilität und der beengten Raumverhältnisse traten der Schwäbische Heimatbund und das damalige Landesdenkmalamt für eine Instandsetzung mit musealer Nutzung ein. Die Stadtverwaltung sah auch die Möglichkeit einer Privatisierung mit Wohnnutzung und ließ das Kulturdenkmal zunächst nur notsichern. So dauerte es noch 15 Jahre, bis man nach entsprechender Förderzusage über rund 100 000 Euro ein lange vorbereitetes nutzungsneutrales Instandsetzungskonzept verwirklichte, das im Wesentlichen aus traditionellen Zimmerer-, Maurer- und Verputzarbeiten ohne Einbau von Sanitär- und Heizungsanlagen bestand. Die Begleitung durch einen Fachrestaurator und behutsames Vorgehen gewährleisteten die Erhaltung sämtlicher Befunde. Seitdem ist das älteste Haus Nürtingens mit dem einzigen vollständig erhaltenen Stadtmauerabschnitt im Rahmen von Führungen öffentlich zugänglich. Nirgends sonst in Nürtingen wird Stadtbaugeschichte so anschaulich.

Schweizerhaus-Stil im Nordschwarzwald

Nach langer Leerstandsperiode ernsthaft vom endgültigen Verlust bedroht war auch ein ortsbildprägend an einer innerörtlichen Durchgangsstraße gelegenes Baudenkmal in Bad Herrenalb (Landkreis Calw). Das zweigeschossige Wohngebäude wurde zusammen mit einer Gruppe weiterer Wohnhäuser entlang der Gernsbacher Straße Ende des 19. Jahrhunderts unter Stadtbaumeister Schnaitmann im „Schweizerstil“ errichtet (Abb. 8). Diese



Stilrichtung mit relativ flachen, weitauskragenden Dächern, üppigen Verzierungen durch Brettschnitzereien und bogenförmigen Schmuckgiebeln, mit Schindelschirm oder Brettschalung sowie mit filigranen Metallbalkonen war insbesondere für kleinstädtische Erholungsorte wie Herrenalb in dieser Zeit typisch.

Das Wohnhaus wurde im 20. Jahrhundert sehr intensiv genutzt und insbesondere in den 1960er Jahren im Inneren komplett überformt; seit den 1980er Jahren wurde nicht mehr in die Instandhaltung investiert, zuletzt stand das Gebäude 15 Jahre leer. Dementsprechend befand es sich zu Beginn der Sanierungsmaßnahme sowohl konstruktiv als auch optisch in einem desolaten Zustand. Das Wasser, das über undichte Kehlen und über die Anschlussbereiche der Dachgauben eingedrungen war, hatte einerseits die statische Holzkonstruktion massiv geschädigt und sich andererseits auch zum idealen Nährboden für einen Schwamm entwickelt. Da das Gebäude lange Zeit

unbeheizt blieb, bildete sich darüber hinaus zwischen den Tapeten und der Putzoberfläche in nahezu allen Räumen großflächig Schimmel.

Oberstes Ziel der Sanierung war neben der zwingend erforderlichen statischen Ertüchtigung des Tragwerks der Erhalt bauzeitlicher Bausubstanz. Das Konzept zur energetischen Ertüchtigung sah vor, die Heizungsanlage zu erneuern, eine Innendämmung aufzubringen und die bauzeitlichen Fenster – soweit dies aufgrund des Erhaltungszustandes möglich war – mit Dichtungen und Sonderisolierverglasung aufzurüsten.

Nach dem Entfernen sämtlicher Verkleidungen und moderner Einbauten zeigte sich, dass die komplette bauzeitliche Ausstattung wie Dielenböden, Stuckdecken, Treppen, Lamberien, Tüorzargen und Türblätter noch vorhanden war. Im Zuge der Sanierungsmaßnahme wurden diese Elemente aufgearbeitet und lassen das gerettete Kulturdenkmal nun auch im Innern wieder in seinem Alterswert erstrahlen (Abb. 7).

6 Vorzustand der ehem. Bohlenstube im Obergeschoss des Hauses in der Strohstraße 15 mit Stuckdecke des 19. Jahrhunderts und Auflagerbalken der ehem. Bohlen-Balkendecke. In den Ausnehmungen („Kammsassen“) lagen ursprünglich die Balken. Aufnahme 2016.

7 Zustand nach der Sanierung des Hauses in der Gernsbacher Straße 41. Die bauzeitlichen Böden und Fenster blieben erhalten. Hier ein Blick in das Hauptzimmer im Dachgeschoss, 2016.



8 Straßenfassade mit den filigranen Metallbalkonen nach der Sanierung in der Gernsbacher Straße 41, Bad Herrenalb. Aufnahme 2019.



9 Ansicht von Süden mit Haupteingang und ehem. Ladengeschäft: Kirchgasse 18 in Kupferzell. Hinter dem Kaufladen befindet sich die zum Architekturbüro umgenutzte ehemalige Weinstube.

Von Molkerei zu Architekturbüro

Auch dem 1881 unter Einbeziehung älterer Bauteile als Wohnstallhaus errichteten Gebäude Kirchgasse 18 in Kupferzell (Hohenlohekreis) ist heute nicht mehr anzusehen, in welchem miserablen Zustand es sich noch vor wenigen Jahren befand. Das hangseitig zweigeschossige, in Mischbauweise erstellte Gebäude mit Satteldach und Zwerchhaus zeigt mit großzügigem Dachüberstand, profilierten Pfetten- und Sparrenköpfen sowie ausgemauertem Sichtfachwerk bauzeitliche Architekturelemente (Abb. 9). Inmitten des Dorfes bei der Kirche gelegen, diente der Bau später unter anderem als Molkerei, Krämerladen und Wirtshaus und ist einschließlich der Ausstattung mit hölzerner Staketentreppe, Rahmen-Füllungstüren, Winterfenstern und Ladeneinbauten mit Tresen nahezu unverändert erhalten geblieben (Abb. 10; 11). Neben der skizzierten traditionellen Mischfunktion besitzt das Haus auch aufgrund der 1882 hier vollzogenen Gründung der Molkereigenossenschaft Kupferzell-Gerabronn-Schwäbisch Hall besondere heimatgeschichtliche Bedeutung.

Nach Nutzungsaufgabe 1999 war das Haus 15 Jahre dem allmählichen Verfall preisgegeben, bevor die Rettung kam: Eine bereits in Kupferzell ansässige Architektin suchte ein geeignetes Domizil zum Wohnen und Arbeiten. Da die neue Eigentümerin bereits umfangreiche Erfahrungen bei der Sanierung und Restaurierung von Kulturdenkmälern gesammelt hatte, war sie bestens vorbereitet. Ohne die Fördermittel des Sonderprogramms aber wäre die Instandsetzung dennoch nicht zu schultern gewesen. Nach einer Notsicherung ließ die Bauherrin in genauer Kenntnis der denkmalpflegerischen Werte den historischen Bestand – Natursteinmauern, Fachwerk und Dachstuhl, Dachdeckung sowie Böden, Treppe und Türen – reparieren. Nachdem im ehemaligen Gastraum Schablonenmalereien mit Weinreben zum Vorschein gekommen waren, verzichtete die Architektin auf die ursprünglich geplante Innendämmung. Die baulichen Veränderungen beschränkten sich auf den Rückbau nachträglich eingefügter Wände, energetische Maßnahmen an Dach und Kellerdecke sowie den Einbau von Sanitäranlagen, Heizung und Elektroinstallationen. So entstanden ein Architekturbüro mit Werkstatt und Lagerraum sowie eine Wohnung im Dachgeschoss, die auch heutigen Anforderungen gerecht werden. Eine Bauherrin mit Vorliebe für Baudenkmale, ein geschichtsträchtiges Haus und attraktive Fördermöglichkeiten kamen hier auf glücklichste Weise zusammen! Für ihre Leistungen erhielten die Bauherrin und die beteiligten Handwerksbetriebe 2019 den „Bundespreis für Handwerk in der Denkmalpflege“. Der Denkmalschutzpreis Baden-Württemberg folgte 2020 und bildet einen Schwerpunkt in diesem Heft.

Synergiepotenzial

Ungeachtet der zweifellos höchst erfreulichen Erfolgsgeschichten wäre eine größere Anzahl an Förderprojekten wünschenswert gewesen. Die Hin-

10 Ehemaliger Krämerladen, links der Eingang zur ehemaligen Weinstube.





11 Ehemalige Wirtsstube nach Norden mit Zickzack- und Weinreben-Fries und originalen Kastenfenstern.

dernisse dafür waren zum einen die doch sehr hoch gesetzte Zahl an Leerstandsjahren – eine Mindestzahl von zum Beispiel drei Jahren hätte wesentlich mehr Objekten den Zugang zum Programm ermöglicht. Zum anderen führte die Eingrenzung auf Ortskerne zu Definitionsschwierigkeiten und ließ herausragende Objekte in Einzellage oder am Ortsrand außen vor.

Dies ist bedauerlich, denn die vorgestellten Beispiele dokumentieren eindrücklich, dass die positiven Auswirkungen der Förderung weit über den Erhalt der gefährdeten Kulturdenkmale hinausgehen: So werden durch die Anschubfinanzierung des Landes weitere Investitionsmittel generiert und damit einhergehend positive Effekte für die jeweilige lokale Wirtschaft erzielt. Darüber hinaus schaffen neue Konzepte im Umgang mit dem Denkmal Raum für Innovationen und zeigen, dass Innovation und Denkmalpflege sich keinesfalls ausschließen. Auch in ökologischer Hinsicht ist das Förderprogramm als Erfolg zu bezeichnen, denn jede Instandsetzungsmaßnahme bezeugt zugleich den Wert alter Handwerkstechniken und historischer Werkstoffe und verdeutlicht deren Nachhaltigkeit. Vor dem Hintergrund grassierender Flächenfraßes, steigender Umweltbelastung und fortschreitenden Klimawandels ist es sinnvoll und dringend geboten, sich auf vorhandene Potenziale zu besinnen, anstatt weitere Flächen am Ortsrand zu erschließen und zu versiegeln.

Auch die soziokulturellen Effekte des „Leerstandsprogramms“, die sich schwerlich in Zahlen messen und ausdrücken lassen, sind nicht zu vernachlässigen: Das Ortsbild von Kleinstädten und Dörfern wird an prominenter Stelle belebt und aufgewertet. Ehemals ungeliebte, unbeachtete Kulturdenkmale geraten wieder in das Bewusstsein der Bevölkerung und tragen als überliefertes bauliches Erbe zur Identitätsstiftung, Stärkung und Festigung der sozialen Bindungen und Strukturen der Bevölke-

rung bei. Dies scheint vor dem Hintergrund zunehmender Mobilität, damit verbundener Entwurzelung sowie der Migration von Menschen kulturell unterschiedlicher Prägung eine der größten Herausforderungen der Zukunft an die Gesellschaft und auch an die Denkmalpflege zu sein. Und zu guter Letzt vermögen mit Sicherheit auch das Interesse der öffentlichen Hand und die sich in finanzieller Unterstützung niederschlagende Anerkennung des Engagements der Bauherrschaften eine gewisse Strahlkraft zu entwickeln und damit das Bewusstsein für Bedeutung und Bewahrung unserer Kulturlandschaft zu fördern.

Fortwährende Anfragen zu dem 2017 ausgelaufenen Förderprogramm zeigen den Bedarf an Unterstützung für Maßnahmen an leerstehenden Kulturdenkmälern. Eine finanziell gut ausgestattete Neuaufgabe des Förderprogramms erscheint aktuell dringender denn je. Unter Berücksichtigung der vorgenannten modifizierten Rahmenbedingungen könnte hier ein wegweisendes Programm geschaffen werden, das nicht nur für den Erhalt von Kulturdenkmälern wichtig ist, sondern insbesondere auch andere gesellschaftlich hoch aktuelle Themen wie Klimaschutz, Ressourcenschonung und die Verödung von innerörtlichen Lebensräumen in den Blick nehmen würde.

Bianka Hinsberger
Dr. Eva-Maria Krauß-Jünemann
Dr. Karsten Preßler
Ulrike Schubart
*Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Dienstsitz Esslingen*

Daniel Keller
*Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Dienstsitz Karlsruhe*

Glossar

Bohlenstube

Raum, dessen Wände und Decke aus Bohlen gefertigt sind; einst häufig der einzige repräsentative beheizbare Raum eines Fachwerkbauwerkes.

KG 300

Gebräuchliche Kurzform für „Kostengruppe 300“, in der gemäß der Kostenermittlung nach DIN 276 Aufwendungen erfasst werden, die für Bauleistungen und notwendige Lieferungen zur Herstellung des Bauwerks anfallen.

Lamserie

Verkleidung aus Holz, Stuck oder Marmor im unteren Bereich von Innenwänden.

Türzarge

Rahmenartige Türumfassung, allgemeinsprachlich Türrahmen genannt.