

Gewohnt wird bald überall!

Ein Jahr Sonderprogramm „Wohnen im Kulturdenkmal“

Bianka Hinsberger / Anne-Christin Schöne

Kulturdenkmale sind Teil des reichen historischen und kulturellen Erbes Baden-Württembergs. Sie stellen aber auch ein hohes Potenzial an Wohnfläche in Zeiten knappen Wohnraums dar. Das im Mai 2022 von der Landesregierung initiierte und vom Landesamt für Denkmalpflege umgesetzte Sonderprogramm „Wohnen im Kulturdenkmal“ unterstützt Eigentümer dabei, lange leerstehende Kulturdenkmale in dringend benötigten Wohnraum umzuwandeln. Ein Jahr nach Ausschreibung des Förderprogramms sollen die bisherigen Erfahrungen skizziert und das in diesem Zeitraum Erreichte vorgestellt werden.

Kern des Sonderprogramms ist die Förderung von denkmalgerechten Konzepten zur Umnutzung, Aktivierung oder Erweiterung von Wohnraum in Kulturdenkmälern. Die genaue Kenntnis über unsere Kulturdenkmale auf der Basis einer soliden und fachlich fundierten Grundlagenermittlung ist wesentliche Voraussetzung für eine denkmalgerechte Instandsetzung und Nutzung. Um die Aussagekraft, den Zeugniswert und die Authentizität unserer Kulturdenkmale zu bewahren und auch ökonomisch und ökologisch nachhaltige Entscheidungen zu treffen, stellt das Sonderprogramm des Landes sogenannte Konzeptgutscheine mit einer Summe von bis zu 20 000 Euro pro Denkmal bereit. Damit erweitert das Sonderförderprogramm Wohnen den Rah-

men der Denkmalförderung des Landes wesentlich.

Ein weiterer Bestandteil des Programms sind die sogenannten Leuchtturmprojekte. Hier werden einzelne bauliche Projekte mit einer Summe von bis zu 300 000 Euro gefördert, die beispielgebend sind und zur Nachahmung anregen sollen. Die Förderung der einzelnen Leuchtturmprojekte unterscheidet sich von der klassischen Denkmalförderung darin, dass nicht nur die Kosten für Reparaturarbeiten einzelner Gewerke an der denkmalgeschützten Bausubstanz, sondern auch die denkmalverträgliche Nutzbarmachung und der Ausbau von Baudenkmalen für Wohnzwecke inklusive der erforderlichen Planungs- und Beratungskosten zuwendungsfähig sind.



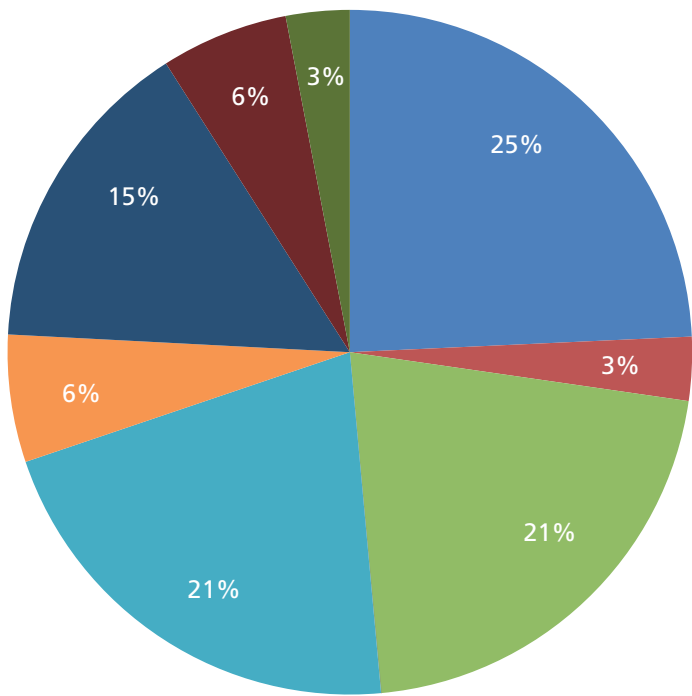
Ebenso konnten sich Gemeinden und Landkreise für das Sonderprogramm und damit das Wohnen im Kulturdenkmal engagieren. Für Information, Beratung und Veröffentlichung erhielten sie einen Multiplikatoren-Bonus in Höhe von 10 000 Euro. Die Antragsfrist für das Programm begann mit der Bekanntmachung Anfang Mai 2022 und endete am 30. September 2022. Es richtete sich an kirchliche, kommunale und private Eigentümer oder Bauunterhaltspflichtige. Bei der Gruppe der privaten Antragsteller war das Interesse an einer Antragstellung mit circa 80 Prozent am größten. So stammten von 141 Anfragen und Anträgen über 100 von privaten Antragstellern. Durch die enge zeitliche Begrenzung der Ausschreibungsfrist konnte eine Förderung als Leuchtturmprojekt nur für Maßnahmen beantragt werden, für welche die erforderlichen Genehmigungen bereits vorlagen oder noch innerhalb der Ausschreibungsfrist erteilt werden konnten. Wegen der hohen Nachfrage und damit starken Überzeichnung des Programms wurden nicht alle Anträge berücksichtigt. Insgesamt werden 44 Vorhaben mit einer Gesamtsumme von 2,64 Millionen Euro gefördert, darunter 33 Konzeptgutscheine, neun Leuchtturmprojekte und zwei Multiplikatoren-Boni.

Konzepte als Starthilfe

Mit einer Gesamtzahl von acht stellen Ökonomiegebäude die größte Gruppe der 33 geförderten Konzeptgutscheine dar. Ebenso wie bei den sieben Gasthäusern, zwei Mühlen und einem Rathaus, für die ebenfalls Konzeptgutscheine vergeben wurden, waren diese Bauten ursprünglich anderen Nutzungen als dem Wohnen vorbehalten. Nach dem Verlust ihrer Zweckbestimmung standen sie teilweise viele Jahre leer. In der Regel handelt es sich bei diesen Objekten nicht nur um wissenschaftlich, künstlerisch oder heimatgeschichtlich wertvolle Zeugnisse, sondern auch um ortsbildprägende Gebäude, die hohen Wiedererkennungswert haben und für das Erscheinungsbild der verschiedenen Orte unverzichtbar sind. In den ebenfalls mit einem Konzeptgutschein geförderten sieben Wohngebäuden, fünf Eindachhöfen und zwei Hofanlagen wurde zwar ursprünglich auch gewohnt, oftmals führte mangelnder Bauunterhalt, fehlender Komfort oder die Aufgabe der landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteile jedoch ebenfalls zu langem Leerstand und daraus resultierendem Verfall (Abb. 2).

Mit den Konzeptgutscheinen werden all jene Ausgaben gefördert, die der Vorbereitung des

1 Ortsgespräch in Bebenhausen am 14. Juli 2023.



2 Diagramm zur Verteilung der Konzeptgutscheine auf verschiedene Gebäudetypen.

- Ökonomiegebäude 8
- Rathaus 1
- Wohngebäude 7
- Industriebau 0
- Gasthaus 7
- Hof 2
- Eindachhof 5
- Mühle 2
- Atelier 1

eigentlichen Bauprojektes dienen und grundlegend für die am Denkmal und seinen Werten orientierten Entscheidungsprozesse sind. Hierzu gehören einerseits die Herstellung von Bauaufnahmen und denkmalrelevanten Fachgutachten und andererseits die darauf basierende, an den Nutzungsbedarfen orientierte Konzepterstellung nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Nur für wenige Objekte sind Pläne vorhanden. So verwundert es nicht, dass 80 Prozent der Anträge die Erstellung annähernd wirklichkeitstreu oder verformungsgerechter Bauaufnahmen beinhalten. Je nach Frage- bzw. Aufgabenstellung unterscheiden sich die Intensität und Genauigkeit, in der die Gebäude aufgenommen werden. Die Aufmaßpläne sollen den Istbestand der Gebäude dokumentieren und Kenntnisse über konstruktive Zusammenhänge vermitteln. Sie sind Grundlage für Planung sowie Schadens- und Maßnahmenkartierung und müssen teilweise auch den Anforderungen der Bauforschung genügen. Darüber hinaus dienen sie der Schlussdokumentation.

Eine planbasierte detaillierte Schadenserfassung vor allem der Dach- und Fachwerke ist für 20 Gebäude unverzichtbar. Die genaue Erfassung der Schäden bildet nicht nur die Grundlage für die Reparaturkonzepte, sondern auch für die Kostenkalkulationen.

Für knapp die Hälfte der Gebäude sind bauhistorische und restauratorische Untersuchungen vorgesehen. Auch diese differieren je nach bauhistorischer Bedeutung des Objekts und dem Grad der geplanten Veränderungen. Sie geben Auskunft über Baugeschichte, Konstruktion und Material sowie über Art und Umfang der zu schützenden denkmalkonstituierenden Substanz.

In zehn Fällen beinhalten die Konzeptgutscheine außerdem Vorschläge für eine energetische Verbesserung der Kulturdenkmale. In diesem Zusammenhang finden auch Gutachten zur Bauphysik Berücksichtigung. Gerade vor dem Hintergrund steigender Energiepreise und dem Ziel der Denkmalpflege, Kulturdenkmale durch eine langfristige Nutzung substanziell zu erhalten, ist es sinnvoll, die Möglichkeiten der Energieeinsparung auszuloten und die Kulturdenkmale energetisch zu ertüchtigen. Damit diese Verbesserungsmaßnahmen nicht zum Verlust der Denkmaleigenschaft führen, ist ein hoher Grad an Spezialisierung und Fachwissen erforderlich. Spezialkenntnisse und große praktische Erfahrung verlangt die Entwicklung statischer Konzepte mit Augemaß, die für 18 der Objekte relevant sind.

Dagegen spielten Konzepte für Brandschutz und Barrierearmut bei den berücksichtigten Anträgen eine untergeordnete Rolle.

Die Bearbeitungstiefe der Konzepte nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure umfasst hauptsächlich die Leistungsphasen eins bis drei, also die Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfsplanung, reicht aber auch bis zur Leistungsphase vier, der Genehmigungsplanung.

Ob aus den Konzepten in allen Fällen auch zeitnah bauliche Maßnahmen resultieren, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorhersehbar. Zum einen sind bisher nur wenige Gutscheine vollständig eingelöst, zum anderen sind die zukünftige

3 Reparaturdetail am Bahnwärterhaus in Laufingen, 2023.



Entwicklung der Bauwirtschaft sowie die allgemeine Preis- und Finanzentwicklung nur bedingt vorhersehbar. Es bleibt zu hoffen, dass die Konzeptgutscheine als Starthilfe wirken werden.

Leuchttürme weisen den Weg

Leuchttürme warnen vor Gefahren und helfen die Position zu bestimmen, sie sind Landmarken. Für jede Position auf See gibt es einen passenden Leuchtturm.

Die Leuchttürme des Sonderprogramms Wohnen erfüllen im übertragenen Sinne eine ähnliche Funktion. Als Landmarken stehen sie für verschiedene Denkmalkategorien und senden ihre positionsbestimmenden Signale aus. So kennzeichnen nahezu alle geförderten Projekte innovative Reparatur- und Nutzungskonzepte.

Aus der großen Anzahl von Anträgen auf Förderung als Leuchtturmprojekt konnten neun Vorhaben bewilligt werden. Von diesen waren lediglich das Weinsberger Pfarrhaus (Abb. 4) und das Bahnwärterhaus in Lauffen (Abb. 5) ursprünglich zu Wohnzwecken errichtet worden. Das Bahnwärterhaus entsprach mit einer Wohnfläche von circa 80 qm und fehlenden Hausanschlüssen für Strom, Wasser/Abwasser nicht mehr zeitgemäßen Komfortansprüchen und war unter diesen Bedingungen schwer in Nutzung zu bringen. Beide Gebäude standen seit den 1980er Jahren leer. Dabei war das ehemalige Pfarrhaus in Weinsberg in einem baulich so kritischen Zustand, dass 2021 einem Abbruchartrag stattgegeben werden musste. Seine Rettung erfolgt nun also buchstäblich in letzter Minute.

Entsprechend hoch ist der Instandsetzungsaufwand bei beiden Gebäuden. Dabei geht es um eine handwerkliche Reparatur, welche die historische Substanz materialgleich und mit handwerklichen Techniken nur so weit ersetzt, wie es erforderlich ist (Abb. 3). Spannend bei dem

Lauffener Gebäude ist zudem der Lösungsansatz zur Herstellung der Energieautonomie, mittels PV-Technik mit Speicher und einem Stromgenerator als Backup. Zusätzlich soll der Solarstrom über eine kleine Wärmepumpe für Warmwasser

4 Pfarrhaus in Weinsberg nach Entfernung des Bewuchses im Jahr 2023, Ansicht von Südosten.



5 Bahnwärterhaus in Lauffen, Ansicht von Südwesten, 2023.



6 Kornspeicher in Hausach.

7 Tabakscheune in Neuried-Schutterzell von Nordosten, 2023.

und Heizung genutzt werden. Da im Winter kaum Solarstrom zur Verfügung steht, sorgt ein Pelletofen mit Wassertasche für Wärme. Scheitholzöfen im früheren Stall und der Küche runden das komplexe System ab.

Weitere Vorhaben betreffen vier Ökonomiegebäude. Sie erfüllten ursprünglich ganz unterschiedliche landwirtschaftliche Aufgaben: Neben einem Speichergebäude mit Fruchtkasten für Getreide in Hausach (Abb. 6) gehören hierzu ein großer Schuppen zum Trocknen von Schwarztobak in Neuried-Schutterzell (Abb. 7) und zwei Scheunen mit Tenne und Stall sowie Bergeraum für Heu- und Stroh in Tübingen-Bebenhausen (Abb. 8) und Tübingen-Weilheim.

Aus denkmalfachlicher Sicht wird sich das Gelingen ihrer Transformation daran messen lassen müssen, in welchem Umfang einerseits Substanz, Erscheinungsbild und Raumstrukturen erhalten und andererseits die Bedürfnisse nach zeitgemäßen Komfortansprüchen und verbesserter Energieeffizienz realisiert werden können.

In den beiden Gebäuden in Bad Ditzgenbach-Gosbach und Tübingen-Derendingen, die ursprünglich als Gemeindeverwaltungs- und Schulgebäude bzw. Schule dienten, war zwar jeweils eine bescheidene Lehrerwohnung integriert, Grundriss, Raumstruktur und Erschließung entsprechen jedoch dem Raumkonzept für Verwaltung und Unterricht. Die Doppelfunktion des Schul- und Rathauses in Bad Ditzgenbach-Gosbach ist an der repräsentativen Fassade mit zwei Eingängen, übergiebeltem Mittelrisalit und Dachreiter mit Glocke sehr gut abzulesen, während im Schulgebäude in Tübingen-Derendingen wichtige Aus-

stattungsdetails erhalten sind, wie die gusseisernen Stützen im Erdgeschosssaal, alte Türblätter und eine zweiarmig gegenläufige Holzterrasse.

Ähnlich wie bei den Ökonomiegebäuden verlangt die Umnutzung dieser öffentlichen Funktionsbauten eine besondere Rücksichtnahme auf das Raumangebot und auf vorhandene Strukturen. Einen Sonderfall stellt das markante Objekt in Stockach-Espasingen dar. Als repräsentatives Schloss mit drei Gebäudeflügeln errichtet, wirkt es nach Teilerstörung, Wiederaufbau und Umnutzung zur Brauerei mit Brauereigaststätte wie ein großflächiges und großräumliches Industriedenkmal und bietet entsprechend viel Spielraum für eine intensive Wohnnutzung.

Resümee

Die Weiternutzung von Kulturdenkmälern in ihrer ursprünglichen Funktion ist aus denkmalfachlicher Sicht wünschenswert. Denn ihre Erscheinung, Materialität, ihr räumliches Angebot und ihre Konstruktion bis hin zur Ausstattung werden in hohem Maß durch ihre Funktion und Nutzung bestimmt. Doch vor dem Hintergrund veränderter Wohn- und Lebensverhältnisse werden viele Kulturdenkmale in ihrer ursprünglichen Funktion und Nutzung nicht mehr benötigt. Gebäude ohne adäquate Nutzung haben aber nur eine Zukunft, wenn ihre Eigentümer bereit und in der Lage sind, entsprechenden Bauunterhalt zu leisten. Dies ist nur bei wenigen Objekten möglich. Insofern ist „Umnutzung“ kein neues Thema für die Denkmalpflege. Schon 1987 hatte die Landesregierung Baden-Württembergs ein Denkmalnutzungsprogramm eingerichtet und 1998 widmete

Abbildungsnachweis

1-3, 5 RPS-LAD, Anne-Christin Schöne; 4, 6-8 RPS-LAD, FP

sich ein komplettes Heft des Nachrichtenblatts der Landesdenkmalpflege dieser Thematik. Neu ist im Fall des aktuellen Sonderprogramms die gezielte Wohnraumförderung in denkmalgeschützten Gebäuden. Die frühzeitige Einbindung und Beratung des Landesamtes für Denkmalpflege trägt dazu bei, auf alle Fragen hinsichtlich einer nachhaltigen Instandsetzung und einer erfolgreichen Umnutzung im Sinne des Denkmals Antworten zu finden. Darüber hinaus führt die finanzielle Unterstützung von Gutachten und Planungen zu einem Wissenszuwachs, der auch anderen vergleichbare Objekten von Nutzen sein kann. Und nicht zuletzt erhöht die monetäre Anerkennung die Akzeptanz der im Denkmalsbereich notwendigen Grundlagenermittlung.

Da eine Bewerbung für das Sonderprogramm voraussetzte, dass die Objekte aufgrund längerer Leerstände gefährdet waren, kann mit diesem Programm der weitere Verfall dieser Kulturdenkmale nicht nur gestoppt, sondern, wie im Fall des Weinsberger Pfarrhauses, sogar ein Totalverlust verhindert werden. Zudem eröffnet die finanzielle Unterstützung Spielräume für innovative Lösun-

gen und Ansätzen, die ohne die Förderung vielleicht nicht gedacht worden wären, wie das gelungene Beispiel des vom Stromnetz unabhängigen Bahnwärterhauses in Lauffen zeigt.

Presseartikel und Presseanfragen zeugen schon jetzt von der positiven Resonanz des Sonderprogramms „Wohnen im Kulturdenkmal“ in der Öffentlichkeit.

Ausblick

Durch verschiedene Veranstaltungsformate der Landesdenkmalpflege – wie die „Ortsgespräche“ (Abb. 1) und den Tag des Offenen Denkmals können sich Bürgerinnen und Bürger über den Stand der Arbeiten informieren. Die jeweiligen Prozesse und Ergebnisse werden außerdem durch Publikationen im Nachrichtenblatt der Landesdenkmalpflege und im Jahresbericht der Bau- und Kunstdenkmalpflege „Erhalten und Erforschen“ regelmäßig vorgestellt. Das auf drei Jahre ausgelegte Sonderprogramm soll am Ende seiner Laufzeit für einen Abschlussbericht evaluiert und auf diese Weise für vergleichbare Projekte nutzbar gemacht werden.

8 Scheune in Tübingen-Bebenhausen von Südosten, 2023.

