Das Adler-Areal in Weitingen im Ist-Zustand und so wie es sich nach den Plänen von „DenkMalNachhaltig" aussehen könnte. Vorausgesetzt, es finden sich Investoren für das 25 Millionen Euro teure Vorhaben. Foto/Animation: DenkMalRegenerativ

Wenn Leerstand zum Leben erwacht

Bauen im Bestand – Innerörtliche Areale bieten mitunter ein trauriges Bild, dabei steckt in den alten Gebäuden großes Potenzial. „DenkMalRegenerativ" möchte solche Gebiete revitalisieren und setzt dabei auf nachhaltige Energiekonzepte und handwerkliches Know-how **VON ULRICH STEUDEL**

Stillgelegte Bauernhöfe, die Gastwirtschaft seit Jahren geschlossen, die ehemalige Schule lange schon verlassen. Während in der Ortsmitte vieler Dörfer an leerstehenden Gebäuden der Putz bröckelt, wachsen auf den Wiesen ringsum neue Wohngebiete in die Landschaft. Dass es anders geht, beweist das Beispiel Walddorfhäslach.

Im Ortsteil Walddorf der rund 5.400 Einwohner zählenden Gemeinde nördlich von Reutlingen zeigt sich, wie eine Wende in der Baukultur aussehen kann. Vor wenigen Jahren noch prägte ein Schweinemastbetrieb den Ortskern. Nebenan dümpelten der Gasthof „Zum Ochsen" und die einst älteste dampfbetriebene Molkerei Baden-Württembergs vor sich hin. Doch die Gemeinde wollte das Areal nicht dem schleichenden Verfall preisgeben.

Unter der Regie der Firma Jako Baudenkmalpflege aus Rot an der Rot entstand innerhalb von fünf Jahren eine neue Ortsmitte mit neun Gebäuden – ein Ensemble aus historischer Bausubstanz und vier Neubauten mit 28 Eigentumswohnungen. Das gesamte Areal ist weitgehend barrierefrei und verursacht keine CO_2-Emissionen. „Wir wollten beweisen, dass historische Gebäude zu 100 Prozent mit erneuerbaren Energien versorgt werden können", sagt Matthias Binninger, damals Projektentwickler bei Jako. Er sieht Walddorfhäslach als Prototyp für einen ganzheitlichen Ansatz in der Ortskernentwicklung.

Im ehemaligen Schweinestall praktizieren heute Ärzte. In den landwirtschaftlichen Gebäuden der Rathausgasse haben Rats- und Trausaal Einzug gehalten, dazu eine Bibliothek und das Bürgerbüro sowie eine Praxis für Physiotherapie. Die Molkerei bietet Raum für Veranstaltungen. Geothermie und Sonnenstrom versorgen das gesamte Gebiet mit Energie. „Mit handwerklichem Know-how lassen sich Gemeinden zukunftsfähig aufstellen, ohne ihre Identität zu verlieren. Das Potenzial ist extrem hoch, wenn wir die Schnittstellen der Ortskernaktivierung von der Planung über das Bauen bis hin zum Betrieb im Griff haben", ist sich Binninger sicher.

Neue Mitte: Walddorfhäslach gilt als positives Beispiel für eine ganzheitliche und nachhaltige Ortskernentwicklung. Foto: DenkMalRegenerativ

Durch Nichtbauen gestalten

Aus diesen Gedanken heraus und mit der Erfahrung aus dem Projekt in Walddorfhäslach wurde im Jahr 2022 unter dem Dach der Jako-Gruppe das Joint Venture „DenkMalNachhaltig" gegründet, mit Matthias Binninger als Geschäftsführer. Seither treiben er und seine Mitstreiter die nachhaltige Arealentwicklung im Bestand zum Festpreis über alle Leistungsphasen hinweg voran. „Durch Nicht-Bauen die Welt gestalten", lautet die Devise. Gemeint ist: nicht neu bauen. Im April steht die nächste Entwicklungsstufe bevor. Dann soll das Unternehmen unter dem neuen Namen „DenkMalRegenerativ" als eigenständige GmbH mit Sitz in München die Baukulturwende weiter beschleunigen.

Dass die Bauwirtschaft sich wandeln muss, liegt auf der Hand. Rund 40 Prozent des gesamten deutschen CO_2-Ausstoßes gehen auf den Bau und Betrieb von Gebäuden zurück. Mehr als die Hälfte des Abfalls stammt aus der Baubranche und 90 Prozent der mineralischen, nicht nachwachsenden Rohstoffe werden zu Baumaterial verarbeitet, rechnet der Verein Architects for Future vor. Die in Bestandsbauten gespeicherten Emissionen, die sogenannte graue Energie, gewinnen angesichts der drohenden Klimakrise an Wert.

Gebäude mit langer Geschichte

Aber innerörtliche Areale haben viel mehr zu bieten als graue Energie. Sie stiften Identität und stärken den Zusammenhalt in der Gemeinschaft. All diese Potenziale möchten „DenkMalNachhaltig" (DMN) und das Nachfolgeunternehmen heben. Beispielhaft dafür steht das Adler-Areal in Weitingen, einem Ortsteil der Gemeinde Eutingen im Nordschwarzwald.

Der Gasthof Adler mit angeschlossener Brauerei, 1746 erstmals erwähnt und später um Stallungen, Scheunen und Kegelbahn erweitert, wurde 1997 geschlossen und steht seit zehn Jahren leer. Was heute im ansonsten schmucken Ortsbild als Schandfleck wahrgenommen wird, könnte sich in ein lebendiges Mehrgenerationen-Areal entwickeln. Die Planungen für das Gebiet mit einer Fläche von 6.900 Quadratmetern hat DMN schon bis zur Genehmigungsreife vorangetrieben.

Dabei wurden im Rahmen einer Bürgerwerkstatt auch Ideen der Einwohner berücksichtigt. Demnach soll im Adler eine Tagespflegestation entstehen. Das ehemalige Brauhaus würde sich in eine Kindertagesstätte verwandeln, ergänzt durch ein Familienzentrum im Obergeschoss. In den einstigen Scheunen sowie einem neu zu errichtenden Holzbau sollen Wohnungen für alle Altersgruppen, darunter betreutes Wohnen, und Büros einziehen. Und mit „Mayers Café-Bistro" wollen die Planer die Erinnerung an die Geschichte des Gasthofes und seiner langjährigen Betreiberfamilie wachhalten.

Innovatives Energiekonzept

Besonders stolz verweist Matthias Binninger auf das ausgeklügelte Energiekonzept für das Adler-Areal, das gleich mit drei Innovationen Maßstäbe setzt. So wurde ein denkmalkonformer Biberschwanz-Dachziegel entwickelt, der sowohl Wärme wie auch Strom produziert. Eine Weltneuheit, in der ein enormes Potenzial schlummert, denkt man etwa an die riesigen Dachflächen von Kirchen oder Schlössern. Zudem soll neuartiger Lehmdämmputz mit Aerogel zum Einsatz kommen. Die kleinen Kügelchen aus Siliziumdioxid, die dem Putz beigemischt werden, gelten dank des hohen Luftanteils als leichteste und effektivste Dämmstoffe der Welt. Das Material erlaubt dünne Wände bei hohem Dämmvermögen.

Das Herzstück des Energiekonzeptes bildet ein Druckluftspeicher mit einer Kapazität von acht bis zu zwölf Megawattstunden in der Tiefgarage. Mit überschüssigem Strom wird dort Luft verdichtet. Die dabei entstehende Abwärme soll in den Heizkreislauf fließen. Liefern erneuerbare Quellen nicht genügend Strom, kann die unter Druck stehende Luft beim Entweichen über eine Turbine einen Generator antreiben, der Strom erzeugt.

Bestandsgebäude zu erhalten und mit moderner Technologie in regenerative Quartiere zu verwandeln, das haben sich Matthias Binninger und seine Mitstreiter von „DenkMalRegenerativ" auf die Fahnen geschrieben. Leerstand gibt es reichlich. Um einen bundesweiten Überblick über erhaltenswerte Gebäude zu geben und an deren Rettung interessierte Partner zu vernetzen, hat das Unternehmen eine gemeinnützige Kampagne unter dem Titel „Orange Liste" gestartet (siehe unten).

Orange Liste – eine Initiative gegen schleichenden Verfall

Über die Online-Plattform können Bürger leerstehende Gebäude melden. Danach kümmert sich ein Experten-Netzwerk um eine Perspektive

Leerstehende Gebäude fristen oft ein Schattendasein. Die „Orange Liste" soll vom Verfall bedrohte Häuser ins Licht der Öffentlichkeit rücken und ihnen zu einer Perspektive ohne Abriss verhelfen. Die Initiative dazu geht vom Unternehmen „DenkMalRegenerativ" (DMR) aus, das sich der Bewahrung historischer Bausubstanz verschrieben hat, darin aber eine Aufgabe für die gesamte Gesellschaft sieht.

Die Idee hinter der gemeinnützigen Online-Plattform OrangeListe.com: vom Verfall bedrohte Gebäude identifizieren und begutachten, Fachleute vernetzen, Perspektiven entwickeln, Lösungen aufzeigen. „Jedes Gebäude ist erhaltenswert, nicht nur Denkmale", sagt DMR-Geschäftsführer Binninger. Die Plattform baut auf vier Säulen:

1. Unter www.orangeliste.com können engagierte Bürger oder Hauseigentümer bundesweit leerstehende Gebäude melden.

2. Das Team von OrangeListe.com bewertet die Gebäude nach dem Ampelsystem (rot: nicht mehr zu retten – gelb: Rettung relativ einfach umsetzbar – grün: bereits sanierte Objekte als Inspirationsquelle). Die Kategorie orange steht für höchste Dringlichkeit. Hier ist es sozusagen fünf vor zwölf. Bei so eingestuften Gebäuden besteht der größte Handlungsbedarf, um sie zu erhalten.

3. Mit dem Experten-Netzwerk aus Planern und Handwerkern vor Ort können Rettungsmaßnahmen initiiert und umgesetzt werden.

4. Ein Komitee aus Schirmherren soll die Kampagne in den gesellschaftspolitischen Diskurs übertragen. Ziel ist es, ein bis zwei Politiker aus allen Bundesländern als Unterstützer zu gewinnen. Neun Landtagsabgeordnete machen bisher mit.

Hackathon zur Denkmalmesse in Leipzig: In kurzer Zeit eine Sanierungslösung für Schloss Steinbach in Bad Lausick entwickelt. Foto: DenkMalRegenerativ

„Wir wollen die richtigen Gebäude mit den richtigen Menschen zusammenbringen. Die Plattform OrangeListe.com übernimmt dabei die Vermittlerrolle", erklärt Projektleiterin Julia Stein. Seit dem Start der Kampagne vor reichlich einem Jahr wurden rund 300 Gebäude eingereicht, rund 160 davon sind kategorisiert und auf einer interaktiven Landkarte mit Standort und kurzen Exposés veröffentlicht. „Oft sind die gemeldeten Gebäude mit sehr emotionalen Geschichten verbunden. Die Einreicher verfassen teilweise sehr lange Text, in denen sehr viel Recherche steckt", verweist Stein auf das große Engagement vieler Bürger für gefährdete Häuser.

So wie in Lauda-Königshofen im Main-Tauber-Kreis, wo sich der Verein Kultur-Gut seit 2004 um den Erhalt des Buchlerhauses bemüht. Mehr als 10.000 Arbeitsstunden haben die Mitglieder bereits in das denkmalgeschützte Weinhandelshaus im Stadtteil Gerlachsheim investiert. Nun entsteht unter Anleitung von Fachleuten ein Gesamtkonzept, um dem historischen Gebäude eine Zukunft als Kulturhaus zu ermöglichen.

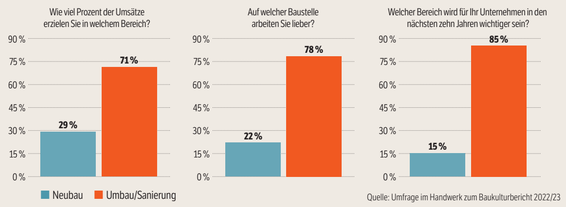
Dass es bei der Entwicklung von Rettungsperspektiven auch schnell gehen kann, haben die Initiatoren von OrangeListe.com bei einem Hackathon vergangenen Herbst zur Denkmalmesse in Leipzig unter Beweis gestellt. Dabei sind für das Schloss Steinbach im sächsischen Bad Lausick ein 3D-Modell, die Planung mit Energiekonzept und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung entstanden. „Was normalerweise zwei Jahre dauert, haben wir mit unseren Netzwerkpartnern in zwei Tagen geschafft", berichtet Julia Stein.

Deshalb soll das Netzwerk weiter wachsen, zu dem bereits renommierte Handwerksbetriebe wie die Holzmanufaktur Rottweil, Jako Baudenkmalpflege aus Rot an der Rot oder Kramp & Kramp aus Lemgo gehören. „Vor allem Zimmerermeister sind willkommen, weil sie oft einen Blick für historische Bauten haben und deren Potenzial gut einschätzen können", würde sich Matthias Binninger über Interesse freuen, natürlich auch aus anderen Bau- und Ausbaugewerken. **ste**

www.orangeliste.com

Handwerk findet Umbau gut

Bei Umbau- und Renovierungsarbeiten ist ein höheres Maß an Fachwissen und handwerklichem Können gefragt als im Neubau. Deshalb bevorzugen Handwerksunternehmen den Umbau.



Quelle: Umfrage im Handwerk zum Baukulturbericht 2022/23

Damit die Abrissbirne auf Granit beißt

Umbau statt Neubau: „House Europe!" dringt auf eine Wende in der Baukultur und setzt dabei auch auf Unterstützung durchs Handwerk **VON ULRICH STEUDEL**

Der Bau emittiert große Mengen Treibhausgas, verantwortet Flächenfraß und Abfallberge. Die Initiative „House Europe!" möchte die Branche klimafreundlicher machen und dafür den ewigen Kreislauf aus Abriss und Neubau durchbrechen. Stattdessen sollen Renovierung und Umbau zur Norm werden, denn in Bestandsbauten steckt wertvolle Energie.

Damit das Vorhaben gelingt, wollen die Initiatoren die EU-Kommission zum Handeln bringen. Möglich ist das über die Europäische Bürgerinitiative, ein Instrument der direkten Demokratie in der Europäischen Union. Innerhalb eines Jahres müssen eine Million Bürger aus mindestens sieben Ländern der EU das Vorhaben mit ihrer Unterschrift unterstützen. Am einfachsten geht das online unter dem Link www.houseeurope.com/de. Seit Anfang Februar wurden bisher knapp 12.000 Unterschriften geleistet.

„Wenn reparieren statt wegwerfen im Sinne eines nachhaltigen Wirtschaftens wieder an Bedeutung gewinnt, profitiert das Handwerk besonders stark."

Olaf Grawert
Mitinitiator
„House Europe!"
Foto: privat

Handwerker gefragte Partner

„Wir hoffen, dass viele Handwerker für unsere Sache unterschreiben. Wenn reparieren statt wegwerfen im Sinne eines nachhaltigen Wirtschaftens wieder an Bedeutung gewinnt, profitiert das Handwerk besonders stark", sagt Olaf Grawert, einer der Initiatoren von „House Europe!". Der aus Österreich stammende Architekt sieht Handwerker als wichtige Botschafter, die das Anliegen der Kampagne bei Kunden, Freunden und in der Familie vermitteln und um Unterstützung werben könnten.

Tatsächlich steht das Motto Umbau vor Neubau im Handwerk hoch im Kurs, wie eine Umfrage für den Baukulturbericht 2022/23 ergab. Demnach sind bei Umbau und Renovierung 86 Prozent der Handwerker häufig oder sehr häufig in gestalterische Entscheidungen eingebunden, bei Neubauten nur 36 Prozent. Außerdem würden sich 78 Prozent der befragten Betriebe bei Bauvorhaben gern stärker bei der Gestaltung und der Materialauswahl einbringen. Wenn handwerkliches Know-how und Improvisationsgeschick durch mehr Bauen im Bestand im Ansehen steigt, würden auch die Bauberufe an Attraktivität gewinnen.

„House Europe!" will mit drei Gesetzesvorschlägen das Recht auf Wiederverwendung für bestehende Gebäude durchsetzen:

- die Reduzierung bzw. Abschaffung der Mehrwertsteuer für Renovierungsarbeiten und die dafür verwendeten Materialien,
- faire Regeln bei der Bewertung von Gebäuden, damit das Renovieren von Bestandsbauten bei der Kreditvergabe durch die Banken nicht benachteiligt wird,
- Ökobilanzen aller Bauvorhaben, die den gesamten Lebenszyklus betrachten und nicht nach der Abschreibung enden.

„Das alles gibt es bereits in einzelnen Ländern der EU. Italien verlangt zum Beispiel bei Renovierungsarbeiten nur zehn Prozent Mehrwertsteuer statt der üblichen 22 Prozent. Wir möchten, dass so sinnvolle Gesetze künftig in der gesamten EU gelten", sagt Olaf Grawert. Wenn das Ziel, den Gebäudebestand in der EU bis 2050 energetisch zu sanieren, geschafft werden soll, müsse sich die jährliche Renovierungsrate verdreifachen.

Der Alltag sieht anders aus. Oft entscheiden sich Investoren für Abriss und Neubau. Wenn sich an der Wirtschaftsweise am Bau nichts ändert, könnten bis 2050 europaweit 1,5 Milliarden Quadratmeter an Bestandsfläche der Abrissbirne zum Opfer fallen, prognostizieren Forscher. Das entspricht in etwa der Hälfte des Wohnraums in Deutschland.

San Gimignano in Berlin

Wie es anders geht, weiß Olaf Grawert als Partner bei „b+" aus eigener Erfahrung. Das auf den Erhalt der sozialen, ökologischen und kulturellen Werte bestehender Bauwerke spezialisierte Architekturbüro hat mit San Gimignano Lichtenberg eine Art Musterbeispiel für eine neue Umbaukultur geschaffen. Der Name erinnert an ein für seine pittoresken Türme bekanntes Dorf in der Toskana. Dabei handelt es sich bei dem Projekt im Osten von Berlin um ein deutlich weniger malerisches Areal. Die beiden Türme des ehemaligen VEB Elektrokohle im Stadtteil Lichtenberg sind nur deshalb erhalten geblieben, weil ein Abriss zu teuer war. Dem Team von „b+" ist es mit viel Ausdauer und Beharrlichkeit gelungen, eine der Ruinen zu revitalisieren.

„Wir wollen Abriss nicht verbieten, aber er sollte der letzte Ausweg sein. Erste Wahl muss der Erhalt von bestehenden Bauwerken haben", betont Olaf Grawert. „House Europe!" will dafür die Grundlagen schaffen. Ob es gelingt, wird Ende Januar 2026 feststehen. Bis dahin bleibt Zeit, um die notwendige Zahl an Unterschriften zu erreichen – für einen Perspektivwechsel in der Bauwirtschaft, der Bestandsgebäude mehr wertschätzt als Neubauten.

Link zum Online-Sammelsystem der EU für die notwendigen Unterschriften unter: **www.houseeurope.com/de**

Vom Meister zum Master Professional

Akademischer Abschluss für Restaurierung im Handwerk bietet neue Perspektiven

Seit der Einführung einer neuen Prüfungsverordnung im Jahr 2020 können sich Handwerksmeister in 19 Gewerken zum Master Professional für Restaurierung im Handwerk fortbilden. Der akademische Abschluss bietet neue Perspektiven in der Denkmalpflege, die über die mit dem Meistertitel verbrieften Fähigkeiten und Kenntnisse hinaus gehen.

Die Fortbildung legt im Vergleich zum Restaurator im Handwerk einen stärkeren Fokus auf moderne Technologien, wissenschaftliche Methoden und interdisziplinäre Ansätze. Die Präsenzzeit wurde für den Master Professional auf etwa 800 Stunden verdoppelt, ergänzt durch umfangreiches Selbststudium. Zudem hat sich der Anteil an projektbezogenem Lernen erhöht, insbesondere durch Arbeiten an realen Objekten. Auch die Präsentation der Projektarbeit spielt eine wichtige Rolle. Zugangsvoraussetzung für die Fortbildung ist der Meisterbrief oder eine gleichwertige Qualifikation.

Eine Podiumsdiskussion in der Akademie des Handwerks Schloss Raesfeld rückt am 24. März, 17.30 bis 19 Uhr den Stellenwert der neuen Fortbildung ins Blickfeld. „Wir wollen besprechen, was das für historische Gebäude, das Bauen im Bestand und die Nachhaltigkeit bedeutet und was für Zukunftschancen sich für Denkmalpflege und Handwerker ergeben", sagt Heike Notz, Vorstandsvorsitzende des Dachverbands der Restauratoren im Handwerk. **DHZ**

Überblick über die Fortbildungszentren für handwerkliche Denkmalpflege unter **www.arge-handwerkdenkmalpflege.de**