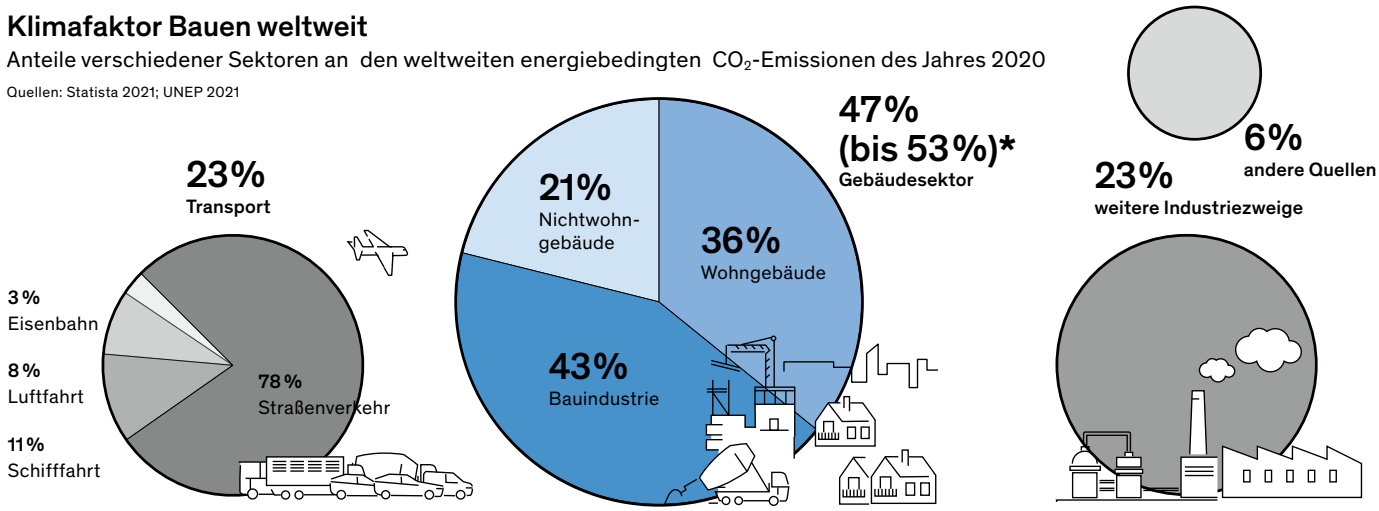
Klimafaktor Bauen weltweit

Anteile verschiedener Sektoren an den weltweiten energiebedingten CO_2-Emissionen des Jahres 2020

Quellen: Statista 2021; UNEP 2021

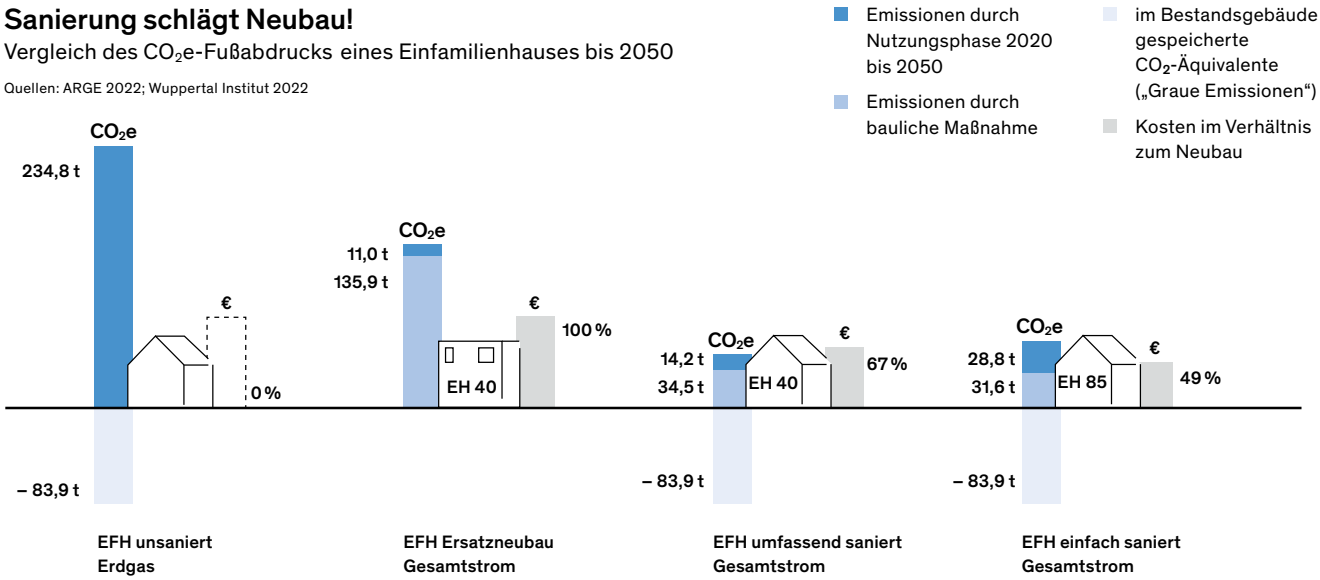


* Untersuchungen, die auch die prozessbedingte Freisetzung von Treibhausgasen sowie jene Emissionen durch Herstellung und Abriss berücksichtigen, die üblicherweise anderen Kategorien wie Industrie oder Mobilität zugeschrieben werden, beziffern den Anteil des Bau- und Gebäudesektors sogar auf über 50 %.

Sanierung schlägt Neubau!

Vergleich des CO_2e-Fußabdrucks eines Einfamilienhauses bis 2050

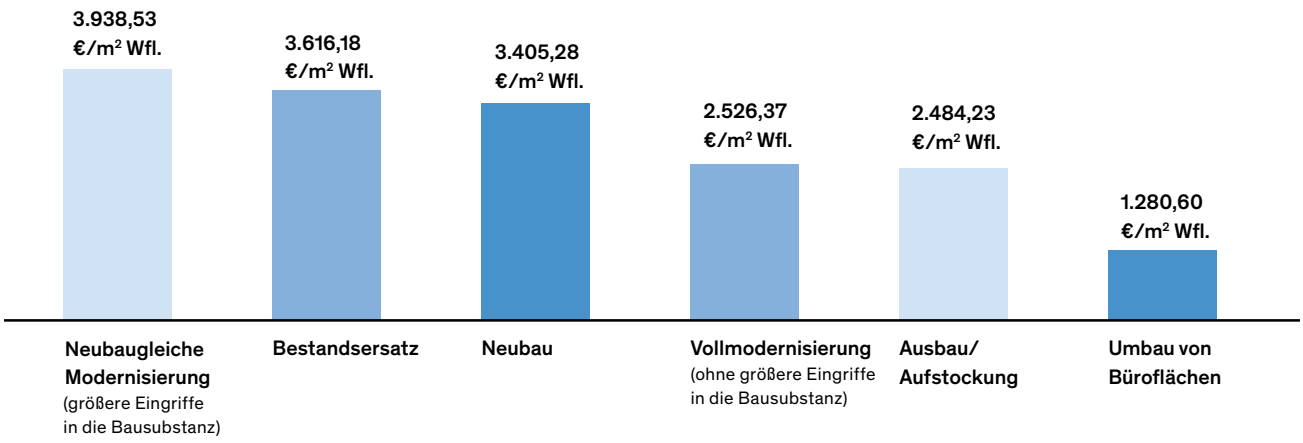
Quellen: ARGE 2022; Wuppertal Institut 2022



Baukosten-Vergleich

Vergleich der gemittelten Bruttokosten für verschiedene Möglichkeiten der Wohnraumschaffung (4. Quartal 2021)

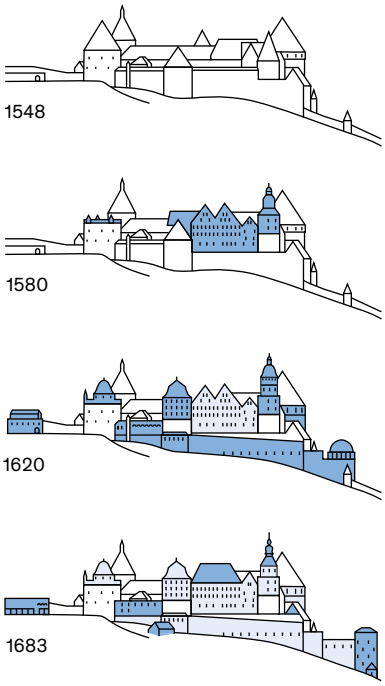
Quelle: ARGE 2022



Umbaukultur vergangener Zeiten

Umbauten am Heidelberger Schloss in den Jahren 1548 bis 1683

Quelle: Bundesstiftung Baukultur nach Julian Hanschke

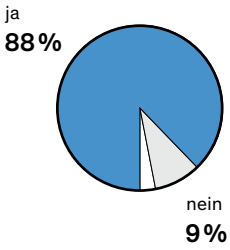


Gebäude möglichst erhalten!

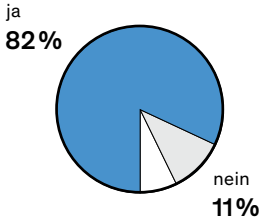
Ansichten der Bevölkerung zum Abriss von Gebäuden

Quelle: Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht 2022/23

Gebäude sollten vor dem Abriss auf ihre Qualität und Umbaupotenziale begutachtet werden!



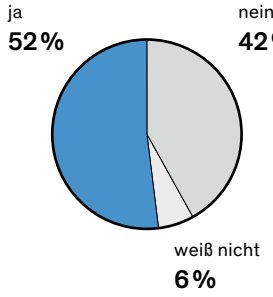
Der Erhalt eines Gebäudes sollte dem Abriss vorgezogen werden!



Jeder Zweite war schon einmal verärgert über einen Abriss

Quelle Diagramm: Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht 2022/23; Quelle Text: Kommunalumfrage zum Baukulturbericht 2022/23

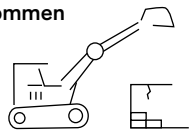
Haben Sie schon einmal den Abriss eines Gebäudes bedauert oder sich darüber geärgert?

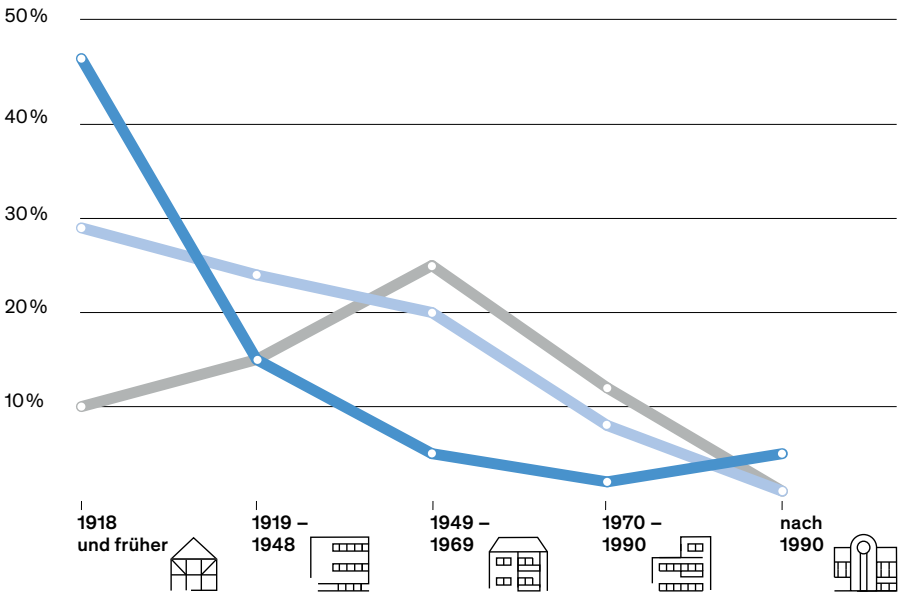


42 %
der Städte haben Forderungen nach dem Erhalt durch Abriss bedrohter Gebäude wahrgenommen



17 %
der Städte haben Forderungen nach Abriss leerstehender baufälliger Gebäude wahrgenommen





Wenig geschätztes wird schneller abgerissen!

Einschätzungen der Kommunen zu baukulturellem Wert, Abriss sowie Umbau- und Erneuerungsbedarf nach Gebäudealter.

Quelle: Kommunalumfrage zum Baukulturbericht 2022/23

- wahrgenommener hoher baukultureller Wert
- Umbau- und Erneuerungsbedarf
- (sehr) häufige Abrisse

Alle Grafiken: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes

Baukulturbericht 2022/23

Neue Umbaukultur

„Stellte der Umbau in vormodernen Zeiten noch den Regelfall dar, kam mit dem 19. Jahrhundert ein Wille zur radikalen Neuerung auf, der bis in die Gegenwart nachwirkt“, heißt im Baukulturbericht „Neue Umbaukultur“ der Bundesstiftung Baukultur. „Mangelnde Wertschätzung und Vernachlässigung des Bestands führen zu dessen Abriss und Ersatzneubauten. Auf veränderte Bedürfnisse könnte ebenso gut mit einem Umbau reagiert werden. Neubauorientierte Strukturen in Planung und Bau stellen allerdings oft ein Hindernis dar und lassen Abriss und Neubau ökonomisch vielversprechender erscheinen.“

Neue Umbaukultur – Die Fokusthemen

Der Baukulturbericht behandelt die vielfältigen Umbauaufgaben, vor denen Deutschland steht: vom anhaltenden Umbau unserer Städte und Landschaften über Fragestellungen zum Umgang mit dem Baubestand bis hin zum notwendigen zukunftsgerechten „Umbau“ von Prozessen, Bau- und Denkweisen. Die Fokusthemen „Umbau von Stadt und Landschaft“, „Gebäude und Infrastruktur“ und „Umbauen – Umdenken“ zeigen richtungsweisende Lösungen auf. Dabei zähle „nicht nur die erfolgreiche Auseinandersetzung mit technischen, wirtschaftlichen und ökologischen Herausforderungen“, schreiben die Autoren. „Wir brauchen vielmehr eine neue Kultur des Umbauens. Sie führt zu einer Aufwertung des Bestands, zu Veränderungen im Neubau und letztlich zu einer höheren Gestaltqualität.“

Weitere Informationen unter:
www.bundesstiftung-baukultur.de/publikationen/baukulturbericht/2022-23



Kurzfassung der Handlungsempfehlungen

Umbau zum neuen Leitbild machen!

Vielfältig nutzbare Orte, eine belastbare Infrastruktur und attraktive, klimagerechte Lebensräume müssen vorrangige Ziele kommender Planungen sein. In unseren Städten, Orten und Landschaften müssen bestehende Qualitäten erkannt und als Ausgangspunkt und Inspiration zur Weiterentwicklung nutzbar gemacht werden.

Innenstädte für Nutzungsvielfalt und Flexibilität umplanen!

Städte und Gemeinden brauchen im Zentrum eine ihrer Identität angemessene Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Freizeitangeboten und Kultur, aber auch Wohnen, Bildung, Gewerbe, Produktion und soziale Angebote.

Klimaanpassung mit Umbaukultur umsetzen!

Anpassungsmaßnahmen, die der Klimawandel erforderlich macht, müssen mit baukulturellen Anliegen verknüpft werden, um über die reine Zweckmäßigkeit hinaus einen echten Mehrwert für die Gesellschaft zu generieren.

Belastbare Infrastrukturen entwickeln!

Mobilitätswende und Klimaschutz erfordern umfangreiche Anpassungen einer Infrastruktur, die durch mangelnde Pflege und Wartung ohnehin an vielen Stellen in einem desolaten Zustand ist. Baukultur muss zur Richtschnur werden, um die anfallenden Aufgaben wirklich nachhaltig zu lösen.

Paradigmenwechsel hin zur Umbaukultur einläuten!

Der Fokus von Politik, Verwaltung, Bauwirtschaft und Öffentlichkeit muss sich schon aus volkswirtschaftlichen und ökologischen Gründen vom Neubau hin zum Umbau verschieben. In diesem Paradigmenwechsel liegen Chancen für Klima- und Ressourcenschutz, für ein neues Verständnis von Gestaltung und für Bauwerke, die auch für kommende Generationen noch wertvoll sind.

Bestand als Schlüssel zum Klimaschutz begreifen!

Entscheidend für den Klimaschutz ist nicht die Betriebsenergie allein, sondern die Emissionen, die bei Herstellung, Betrieb und Rückbau entstehen. Dem Bestand sollte also immer Vorrang vor dem Neubau gegeben werden, auch weil somit wertvolle Ressourcen erhalten werden.

Goldene Energie nutzen!

Der Bestand ist nicht nur aufgrund der in ihm gespeicherten Emissionen, der sogenannten grauen Energie, wertvoll, sondern auch aus immateriellen, kulturellen Gründen. Seinen Wert zu sehen und zu vermitteln, ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Die am Planen und Bauen Beteiligten müssen die dem Bestand innewohnende goldene Energie erkennen und die Potenziale einer neuen Gestaltungssprache im Umgang mit dem Bestand herausarbeiten.

Strukturen auf die neue Umbaukultur ausrichten!

Nach Jahrzehnten der Fokussierung auf den Neubau gilt es, bestehende Strukturen und Regelwerke aufzubrechen und im Sinne einer Umbaukultur neu auszurichten. Umfangreicher Anpassungsbedarf besteht bei den rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen genauso wie bei eingeübten Abläufen in Verwaltung und Baubranche.

Umbaufähigkeit zur Grundlage machen!

Bauwerke sollten so geplant werden, dass spätere Nutzungsänderungen und Umbauten möglichst einfach und klimaverträglich umgesetzt werden können. Flexibilität und eine auf den Lebenszyklus ausgerichtete umbaufähige Bauweise, die dennoch in Gestaltung und Materialwahl auf Dauerhaftigkeit fokussiert, müssen Planungsprämissen werden.

Rahmenbedingungen anpassen!

Sowohl durch Anreizsysteme als auch durch Reglementierungen können Umbaumaßnahmen dem Neubau gegenüber an Bedeutung gewinnen. Die Prinzipien der Normierungs- und Zulassungsverfahren gehören auf den Prüfstand.

Verantwortung der öffentlichen Hand wahrnehmen!

Ökologische, soziale und baukulturelle Verantwortung sollte in den Kommunen gleichgestellt zu finanzieller Verantwortung wahrgenommen werden. Die öffentliche Hand muss beispielhaft agieren und Umbauvorhaben konsequent fördern, beratend unterstützen und ermöglichen. Vergabekriterien sind im Sinne der Nachhaltigkeit und des Bestandserhalts anzupassen.

Phase Null und Phase Zehn ins Zentrum stellen!

Die Bedarfsplanung und Voruntersuchungen der Phase Null und die Unterhaltungsmaßnahmen der Phase Zehn[1] sind für eine Umbaukultur essenziell. Projekte müssen umfassend abgewogen und gut aufgestellt sein, um die Besonderheiten des Bestands zu berücksichtigen, spätere Pflege, Wartung und Umbaubarkeit mitzudenken und einen frühzeitigen Rückbau zu vermeiden. ■

[1] Zu den Projektphasen s. Baukulturbericht 2022/23, S. 103ff.

Nachhaltige Transformation durch Baukultur

Ungenutzte Potenziale der Ortsränder in Baden-Württemberg

Martina Baum, Philipp Deilmann und Ann-Kathrin Ludwig

Die Studie „Nachhaltige Transformation gestalten" ordnet den Baukulturbegriff neu ein und entwickelt daraus ein Konzept für eine nachhaltige Baukultur. Eine qualitative Bestandsaufnahme der Baukultur in den ländlichen Räumen in Baden-Württemberg zeigt sowohl die Problematik als auch die Potenziale von gegenwärtigen baukulturellen Entwicklungen. Durch zielgerichtete Handlungsempfehlungen kann das transformative Potenzial des Konzepts Anwendung finden.[1]

Baukultur als kulturelle Praxis

Baukultur beschreibt die Gesamtheit der uns umgebenden, vom Menschen gestalteten Umwelt. Sie ist visuell sichtbar und räumlich erlebbar und bezieht sich auf die Bereiche der Land- und Forstwirtschaft, die daraus entstehenden Kulturlandschaften, die gebauten Infrastrukturen wie Straßen, Stromtrassen und Kraftwerke und alle weiteren Gebäude. Baukultur betrifft somit Mensch, Flora und Fauna gleichermaßen, da es sich immer um ihre geteilten Habitate handelt. Diese Definition folgt der „Davos Declaration" aus dem Jahr 2018[2] und erweitert die Betrachtungsperspektive auf die Raumproduktion und die Prozesse. Die Popularität des oftmals positiv assoziierten Baukulturbegriffs wird aufgegriffen, um ihn für die anstehenden nachhaltigen Transformationsprozesse nutzbar zu machen. Dabei wird Baukultur verstanden als eine wertungsfreie Beschreibung für das Resultat menschlicher Handlungen im Raum. Dieses ganzheitliche Verständnis von Baukultur ermöglicht es, unsere Umwelt zukünftig bewusster und dadurch nachhaltiger zu gestalten. Auch auf europäischer Ebene wird der Baukultur eine wesentliche Rolle bei der Bewältigung unserer planetaren Herausforderungen zugeschrieben. Zu diesen Herausforderungen zählen insbesondere die abnehmende Intaktheit der Biosphäre durch den Rückgang der biologischen Vielfalt sowie die weltweite Veränderung des Klimas mit weitreichenden Folgen für das gesamte Leben auf der Erde. Zur Überwindung der Herausforderungen und für eine nachhaltige Zukunft bietet eine neue Perspektive auf einen erweiterten Baukulturbegriff großes Transformationspotenzial.

Potenzial eines neuen Baukulturbegriffs

Ein Blick auf die Entwicklungsgeschichte des Begriffs der Baukultur kann wichtige Erkenntnisse für dessen zukünftige Verwendung liefern. Er wurde im Kontext der jeweiligen politischen und gesellschaftlichen Situation definiert und eingesetzt. Obwohl der Wertekanon hierzu entsprechend der jeweiligen Zeit unterschiedlich definiert war, bestand doch Einigkeit über die grundsätzlich positive Konnotation des Begriffs. Die Entwicklung des Begriffs Baukultur spiegelt somit gesellschaftliche Veränderungen, Wertewandel und neue Herausforderungen wider. Der Begriff entwickelte sich im Lauf der Zeit zu einem Synonym für die Qualität des Planens und Bauens.

Die im Rahmen der Studie entwickelte Definition besitzt das Potenzial, den bewahrenden Aspekt der Baukultur mit Innovation zu vereinen und die Transformation des gebauten Bestandes mit dem Ziel einer zukünftigen nachhaltigen Baukultur voranzutreiben. Baukultur sollte nicht als Synonym für die Qualität des Planens und Bauens verstanden werden. Vielmehr ist sie die Gesamtheit unserer gebauten Umgebung und spiegelt damit unser Handeln im Raum wider.

Status quo der Baukultur in ländlichen Räumen

In den vergangenen Jahrzehnten ist ein zunehmender Verlust an lokal verankertem Wissen, ressourcenschonenden Bauweisen und regionaltypischer Architektur zu verzeichnen. An die Stelle langsam gewachsener Strukturen treten zunehmend generische Bauformen, deren Umsetzung durch einen erheblichen Energie- und Ressourcenverbrauch ermöglicht wird. Insbesondere der hohe Flächenverbrauch durch wenig dichte Siedlungsstrukturen im Wohn- und Gewerbebau bedingt auf kommunaler Ebene kostenintensive Infrastrukturen, deren Errichtung und Instandhaltung erhebliche finanzielle Mittel erfordert. Gleichzeitig führt eine extensive Flächennutzung zu einer verstärkten Abhängigkeit von individueller Mobilität. Die derzeitige Planungspraxis hat aufgrund einer mangelnden ganzheitlichen Perspektive massive Auswirkungen auf Menschen, Fauna und Flora.

Prof. Dr. Martina Baum
martina.baum@si.uni-stuttgart.de

Philipp Deilmann
philipp.deilmann@si.uni-stuttgart.de

Ann-Kathrin Ludwig
ann-kathrin.ludwig@si.uni-stuttgart.de

Abteilung für Städtebau und Entwerfen im Städtebau-Institut der Universität Stuttgart, www.sue-uni-stuttgart.de

[1] Der Text basiert auf der 2023 abgeschlossenen Studie „Nachhaltige Transformation gestalten". Sie entstand an der Abteilung für Städtebau und Entwerfen (ehem. Lehrstuhl für Stadtplanung und Entwerfen) am Städtebau-Institut der Universität Stuttgart unter der Leitung von Prof. Dr. Martina Baum. Der Originaltext wurde von Prof. Dr. Martina Baum, Philipp Deilmann, Richard Königsdorfer und Ann-Kathrin Ludwig erarbeitet. Das Projekt wurde durch das Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg unterstützt.

[2] https://davosdeclaration2018.ch/de

Bei der Auseinandersetzung mit der Baukultur in den ländlichen Räumen in Baden-Württemberg sind die hohe infrastrukturelle Dichte und die damit einhergehende Gleichmäßigkeit der Verteilung von Siedlungskörpern und Versorgungsinfrastrukturen besonders charakteristisch. Um die spezifische Baukultur dieser Räume zu erfassen, wurden kartografische Analysen und visuelle Forschungsmethoden angewandt. Die Untersuchungen verdeutlichen eine zunehmende Flächeninanspruchnahme und eine abnehmende architektonische Qualität von den Ortskernen hin zu den Ortsrändern. Dabei prägen globale Lieferketten ortsansässiger Unternehmen und die Verwendung nicht lokaler Baustoffe die gegenwärtige Entwicklung der Baukultur.

Bewusste Baukultur

Die historischen Ortskerne der Klein- und Mittelstädte Baden-Württembergs zeichnen sich durch eine hohe baukulturelle Dichte aus. Die gezielte Förderung von Innenentwicklungsmaßnahmen, wie beispielsweise die städtebauliche Sanierungsmaßnahme, trägt zur Erhaltung und Weiterentwicklung bestehender Bausubstanz bei und begünstigt eine nachhaltige und identitätsstiftende Baukultur. Multifunktionale Gebäude, die unterschiedlichen Bereichen des alltäglichen Lebens Raum geben, sind oftmals präsent und schaffen



Foto: SuE – Universität Stuttgart

Bewusste, funktional verdichtete Baukultur im Ortskern



Foto: SuE – Universität Stuttgart

Von monofunktionalen Strukturen geprägte Ortsränder: als Wohngebiet …



... oder als Gewerbegebiet

Foto: SuE – Universität Stuttgart

einen lebendigen Ortskern. Zentrale Plätze und historische Bauwerke erhalten besondere Aufmerksamkeit, wodurch die Qualität des öffentlichen Raums maßgeblich gesteigert wird. Aus diesem bewussten Umgang mit Baukultur resultiert eine räumliche Qualität.

Unbewusste Baukultur

In den Ortsrändern und Außenbereichen von Gemeinden in den ländlichen Räumen Baden-Württembergs dominieren monofunktionale Strukturen, wie Gewerbe- und Industrieflächen oder ausgedehnte Einfamilienhausgebiete, mit einer geringen räumlichen Dichte. Der Begriff Ortsränder stellt im Folgenden einen flächenhaften Bereich dar, der sich seit den späten 1960er Jahren um den Ortskern herum entwickelt und hauptsächlich nutzungsgetrennte Wohn- und Gewerbegebiete beinhaltet. Aufgrund einschränkender Rahmenbedingungen wie personellem Ressourcenmangel, der aktuell definierten Baugebietsklassen und der Finanzierungs- und Förderlogik, die sich insbes. auf kleinere Kommunen auswirken, erweisen sich diese Bereiche als wenig anpassungsfähig an zukünftige Veränderungen. Die Erschließung erfolgt fast ausschließlich über den motorisierten Individualverkehr, während alternative Mobilitätskonzepte eine untergeordnete Rolle spielen. Zudem weisen diese Gebiete einen hohen Anteil an System- und Fertigbauten auf, die sich an globalen Standards orientieren und regionale Besonderheiten weitgehend ignorieren. Aus diesen globalen Zusammenhängen resultieren gleichzeitig lokale Probleme, die sich in der ortsgebundenen Baukultur widerspiegeln. Diese Probleme zeigen sich u. a. in der untergeordneten Rolle von lokalen Ökosystemen im Verhältnis zur gebauten Umwelt. Alle erwähnten räumlichen Phänomene werden in der Regel monofunktional geplant. Langfristig erschwert diese Monofunktionalität von baulichen Strukturen ihre Umnutzbarkeit; kurzfristig entsteht eine geringere Flächenproduktivität, weshalb Flächenbedarfe konstant steigen. Die Planungspraxis in den Ortsrändern ist Ausdruck eines unbewussten Umgangs mit Baukultur.

Synergien durch bewusste Baukultur

Das größte zusammenhängende baukulturelle Element ist die Infrastruktur Baden-Württembergs. Die flächendeckende Erschließung mit Infrastrukturen begünstigt die Ansiedlung von Gewerbe, Industrie und individualisierten Wohnformen und führt zu architektonischen Typologien, die vergleichsweise große Flächen in Anspruch nehmen. Dies wiederum führt zu einer Konkurrenz zwischen landschaftlichen, architektonischen und infrastrukturellen Elementen der Baukultur um begrenzte Flächenressourcen. Insbesondere in den Ortsrändern und Außenbereichen mit ihren infrastrukturell und landwirtschaftlich genutzten Flächen ist es von Bedeutung, in den nächsten Jahrzehnten eine verstärkte Aufmerksamkeit und Sorgfalt bei der Planung zu gewährleisten.

In den Ortsrändern finden derzeit die größten Flächenausweisungen und die stärkste Bauproduktion statt. Aufgrund unmittelbarer Verbindung zum Außenbereich, geringer Dichten und ungenutzter Synergien bieten die Ortsränder das größte Potenzial für nachhaltige baukul-

turelle Veränderungen (s. Abb. 1). Diese bieten die Möglichkeit, eine Synergiezone zu entwickeln, die unterschiedliche Interessen wie Umweltschutz, wirtschaftliche Produktivität, Wohnraumschaffung und Energieerzeugung an einem bereits erschlossenen Ort zusammenbringt. Die Stärkung der bewussten Baukultur hat positive Auswirkungen auf die Gestalt- und die Lebensqualität der Orte. Für alle Disziplinen und Bereiche, die an der Raumproduktion und Raumbewirtschaftung beteiligt sind, können aus den Überlagerungen und Synergien im Sinne einer nachhaltigen und bewussten Baukultur neue Aufgabenfelder entstehen.

Konzept einer nachhaltigen Baukultur

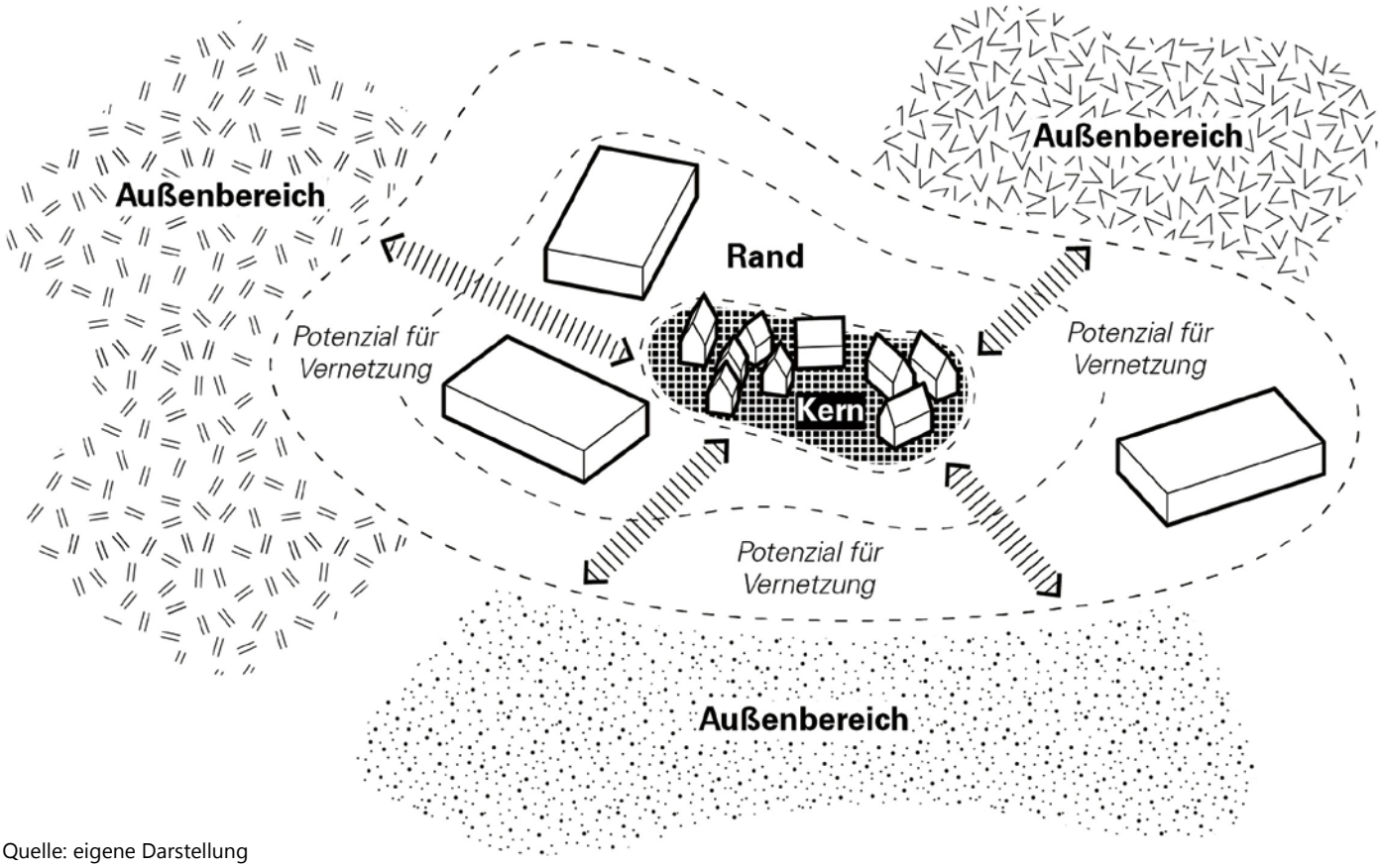
Eine nachhaltige Baukultur ist eine zukunftsgerichtete Aufgabe, die auf der gegenwärtigen Situation aufbaut und Bezüge zur Vergangenheit herstellt. Um den großen Herausforderungen der Gegenwart zu begegnen, ist eine neue Grundhaltung in Bezug auf Raumnutzung und Bauproduktion notwendig. Die Prämissen der Reduktion und Multifunktionalität sollten allen Planungen und Handlungen zugrunde liegen. Es geht um eine Konsolidierung und Qualitätssteigerung bereits bestehender Strukturen sowie um eine nachhaltige und bewusste Baukultur bei zwangsläufig notwendigen neuen Entwicklungen. Da bei einer nachhaltigen Baukultur nicht nur die Gebäude im Fokus stehen, sondern gleichermaßen auch die Kulturlandschaften, Infrastrukturen und Freiräume betrachtet werden, bedarf es einer disziplinübergreifenden Planung.

Ein integrierter Ansatz stellt die Lebensqualität, deren Erhalt und die nachhaltige Weiterentwicklung geteilter Habitate in den Fokus. Eine menschenzentrierte Planung wird um die Perspektiven von Fauna und Flora erweitert und in ganzheitliche, resiliente Transformationsstrategien unserer gebauten Umwelt überführt. Eine verantwortungsbewusste Bodennutzung, die Stärkung der Biodiversität sowie der Schutz von Habitaten sind essenzielle Bestandteile einer nachhaltigen Baukultur. Sie berücksichtigt technologische, gestalterische und gesellschaftliche Errungenschaften, legt jedoch den Fokus auf Qualität statt Quantität.

Die Einbeziehung von Flora und Fauna erfordert einen transdisziplinären und maßstabsübergreifenden Ansatz, der auch die Zivilgesellschaft adressiert und einbindet. Die Vision einer nachhaltigen Baukultur beginnt bei der Sensibilisierung des Einzelnen, bezieht aber ebenso die Verantwortung von privaten und öffentlichen Institutionen mit ein. Ein grundlegendes Verständnis für die eigene Lebensumwelt ist essenziell. Ein weiterer ökologischer Nutzen liegt im Einsatz lokaler, wiederverwendbarer und ressourcenschonender Baumaterialien, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen.

Mit der Zielformulierung einer solchen nachhaltigen Baukultur geht die Chance einher, die Masse unserer gebauten Umwelt in einer nachhaltigen Weise zu transformieren und umzugestalten (s. Abb. 2). Sie ist eine Schlüsselstrategie für eine inklusive und resiliente Gesellschaft und für die Bewältigung lokaler Herausforderungen in einem globalen Zusammenhang.

Abb. 1.: Potenziale des Randes



Quelle: eigene Darstellung

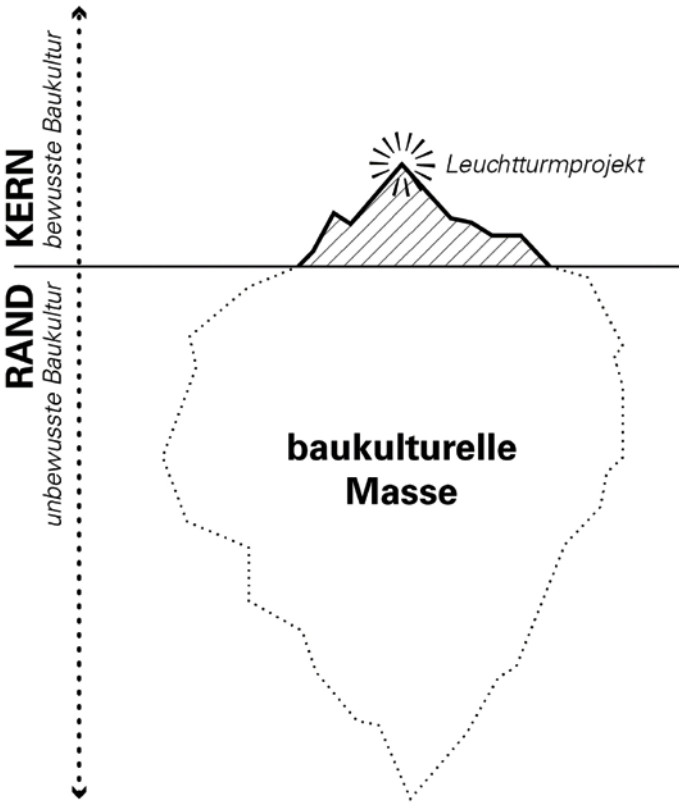
Nachhaltige Baukultur braucht eine neue Planungskultur

Die Etablierung einer interdisziplinären Planungskultur kann durch die Zusammenführung der Planungsdisziplinen Architektur, Städtebau, Infrastruktur, Forstwirtschaft, Landwirtschaft und Raumplanung gelingen. Die Weiterentwicklung existierender Ortsränder zu multifunktionalen Orten bietet großes Potenzial für einen nachhaltigen Städtebau. Dabei sollen neue städtebauliche und architektonische Typologien entwickelt werden, die Synergien zwischen verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten fördern. Ein wichtiger Aspekt ist die Nachverdichtung der Ortsränder im baulichen, ökologischen und infrastrukturellen Sinne, um den Raum effizienter und qualitätvoller zu nutzen. Gleichzeitig soll die Transformation der Ortsränder zu lebenswerten Habitaten vorangetrieben werden, in denen Flora und Fauna gleichberechtigt mitgedacht werden.

Nachhaltige Baukultur braucht einen lokalen Bezug

Übergeordnet betrachtet zeigt sich die Region als wirksamer Handlungsraum und Organisationseinheit auf der Planungs- und Prozessebene. Insbesondere in Bezug auf die Vernetzung und das Etablieren von Kreisläufen erscheint diese Einheit als ein wirksamer Maßstab. Die Organisationen der regionalen Raumordnung, die als Planungsgemeinschaften agieren, haben das Potenzial, zukünftig Aspekte einer nachhaltigen Baukultur stärker zu berücksichtigen. Auf städtebaulicher Ebene besitzen die Ortsränder der Gemeinden das größte räumliche Transformationspotenzial, da sie derzeit die größte Dynamik und das beste Potenzial für Vernetzung aufweisen, sowohl mit den Ortskernen als auch mit den Außenbereichen.

Abb. 2.: Unbewusste Baukultur



Quelle: eigene Darstellung

Nachhaltige Baukultur braucht Vermittlung

Es ist von großer Bedeutung, allen Bürger*innen eine Definition von Baukultur zu vermitteln, die über die Beschreibung einzelner architektonischer Projekte hinausgeht. Indem die Bedeutung und die Folgen von Planung und Bauen allen Bürger*innen verständlich gemacht werden, fördert dies die Identifikation mit der konkreten Lebensumwelt und führt dazu, dass sich Bürger*innen aktiv in Planungsprozesse einbringen. Unterschiedliche Bildungsformate für nachhaltige Baukultur müssen auf die einzelnen gesellschaftlichen Gruppen zugeschnitten werden, um für die gebaute Umwelt zu sensibilisieren.

Nachhaltige Baukultur braucht ein reformiertes Baugesetz

Ein reformiertes Baugesetz mit Fokus auf Innenentwicklung und multifunktionale Räume ist notwendig. Bestehende Baugebietsklassen sollten auf ihre Ermöglichung von Multifunktionalität geprüft und ggf. angepasst werden. Generell sollten die rechtlichen Rahmenbedingungen auf kommunaler Ebene dazu beitragen, positive Entwicklungen zu ermöglichen, und diese nicht verhindern. Planungen und Verfahren sollten wieder einfacher und flexibler gestaltet werden. Abrissgenehmigungen sollten strenger geprüft werden, um Erhalt und Umnutzung zu fördern. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen müssen konsequent vor Ort umgesetzt werden, um tatsächliche Effekte sicherzustellen.

Nachhaltige Baukultur braucht finanzielle Rahmenbedingungen

Eine Reform der Gemeindefinanzierung auf Bundesebene ist nötig, damit Kommunen nicht länger auf die Ausweisung neuer Flächen angewiesen sind, um Einnahmen zu generieren. Förderprogramme zur Verdichtung und Qualitätssteigerung bereits erschlossener Flächen könnten den Flächenverbrauch reduzieren. Kommunale Flächen sollten bevorzugt in Erbpachtrecht vergeben werden. Geteilte Güter sollten vorrangig Förderungen erhalten, wie beispielsweise Projekte zur Energieerzeugung, zur lokalen Lebensmittelproduktion oder zur Bereitstellung öffentlicher Angebote wie Freibäder und Sportanlagen.

Fazit

Nachhaltige Baukultur setzt auf eine interdisziplinäre Strategie zur Erhaltung unserer Umwelt. Der bewusste Umgang mit Baukultur ist dabei ein Schlüssel, um multifunktionale Räume für eine Gesellschaft zu schaffen, in denen ökologische Belange, die unsere Lebensumwelt maßgeblich prägen, als grundlegende Parameter berücksichtigt werden. In einer daran anknüpfenden Studie wird aktuell der Fokus stärker auf die kommunale Ebene gelegt und untersucht, wie Ortsränder im Sinne einer nachhaltigen Baukultur transformiert werden können. ■

Die Baukultur im Schwarzwald: gestern, heute und morgen

Friederike Zimmermann

Wie die besondere regionale Baukultur erhalten werden kann, dafür setzt sich der Verein Bauwerk Schwarzwald e.V. ein. Mit Förderung des Ministeriums für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg wurde so ein Kompetenzzentrum und eine Plattform für regionale Baukultur, Handwerk und Design und Anlaufstelle für Interessierte und Engagierte in der Region geschaffen.

Gestern: Ein Haus ist ein Haus ist ein Haus … ?

Wahrscheinlich haben es alle schon einmal erlebt: Jenes eigentümliche Aufleuchten im Gesicht des Gegenübers, sobald man, nach seiner Herkunft gefragt, den Schwarzwald erwähnt. Das mag an den bollenrot-betupften, kuckucksruf-umwehten Bildern mit den malerisch in die Landschaft geduckten Dörfern und Schwarzwaldhöfen liegen, die unmittelbar vor dem inneren Auge aufpoppen. Ja, denn die idyllische Vorstellung vom Leben im Schwarzwald ist auch wesentlich geprägt von dessen Baukultur.

Dennoch stehen diese Bilder in krassem Gegensatz zur sozioökonomischen Realität: Leerstehende und aus der Nutzung gefallene Schulgebäude, Pfarrhäuser, Gaststätten oder Hotels in den Ortszentren erzählen – wie in allen ländlichen Regionen Deutschlands und anderswo – die traurige Geschichte von Abwanderung und dem Niedergang der Dörfer. Häufig führt hoher wirtschaftlicher Druck zum Abriss dieser Gebäude zugunsten pragmatischerer Lösungen. An den Ortsrändern hingegen entstehen jene gesichtslosen neuen Wohn- und Gewerbegebiete, wie man sie mittlerweile überall findet. Aus einst lebendigen Orten werden die sog. „Schlafdörfer", ohne jeglichen Bezug zur überlieferten Architektur. Dabei war speziell die Schwarzwälder Baukultur regelrecht ihrer Landschaft entwachsen wie das Haar dem Kopf eines Kindes.

Schwarzwälder Baukultur … Wird da nicht etwas, das ganz selbstverständlich schon immer da war, künstlich in einen Rahmen gezwängt? Wie will man etwas festzurren, das sich durch die Jahrhunderte im steten Wandel befand, angepasst an die äußeren wie inneren Gegebenheiten? Und wie will man die hiesige Baukultur heute, da diese Gegebenheiten – bedingt durch den Strukturwandel und aktuell den Klimawandel – speziell im ländlichen Raum zum Großteil nicht mehr existent sind, gegen die Baukultur anderer Regionen abgrenzen?

Sobald die Bauweise einer Region nicht mehr aus ihren Gegebenheiten heraus entsteht, verliert diese ihren gemeinsamen Bezugspunkt und droht zwangsläufig ihr Gesicht zu verlieren. Auch im Schwarzwald werden beim Neubau wie beim Umbau immer mehr Gesichtspunkte wie Kosteneinsparung bei gleichzeitiger Schaffung von möglichst viel Wohnraum und geringem Flächenverbrauch entscheidend. Die Frage nach der Baukultur erscheint da immer mehr als Luxuskriterium.

Heute: Baukultur als Gemeinschaftsaufgabe

In den letzten 20 Jahren wurde zunehmend erkannt, dass in den lange vernachlässigten Landgemeinden enorme Entwicklungspotenziale schlummern. Diese aus ihrem Dornröschenschlaf wachzuküssen haben sich mittlerweile zahlreiche Initiativen und vor allem auch die Politik aufgemacht. Denn längst wird der ländliche Raum nicht mehr allein als Gegenkomponente zum städtischen Raum gesehen: „Stadt und Land gehören zusammen, Städte können ohne funktionierende ländliche Räume nicht sein und gut funktionierende ländliche Räume brauchen gut entwickelte Stadtzentren" (BMVBS 2014:6). Aber wie lassen sich „gut funktionierende" Strukturen im ländlichen Raum zurückgewinnen? Dies kann nur über ein Miteinander gelingen, das dynamische Prozesse vor allem aus der Bevölkerung erfordert. Denn natürlich haben die Menschen vor Ort das größte Interesse daran, ihr Umfeld lebenswert zu gestalten. Sie, die häufig in ihrem Wohnort auch aufgewachsen sind, wissen am besten, was es hier braucht. Sie sind es auch, die mit dem Abriss der ortsprägenden Gebäude zugleich ihre Heimat, ihre Kultur verlieren würden.



Foto: Britt Schilling

Dr. Friederike Zimmermann

Referentin Bauwerk Schwarzwald e.V.,
Titisee-Neustadt

info@bauwerk-schwarzwald.de
www.bauwerk-schwarzwald.de

Allerdings umfasst der Begriff der „Baukultur“ viel mehr als nur gebaute Häuser. „Baukultur“ bedeutet alles von Menschenhand Gebaute; also auch die öffentlichen Räume, die Infrastrukturen, ja, die Kulturlandschaft in ihrer Gesamtheit wie auch den gesellschaftlichen Umgang mit der gebauten Umwelt. „Baukultur“ ist somit keine manifeste Gegebenheit, sie ist das immer wieder aufs Neue zu bekennende Verhältnis einer Gesellschaft zu ihrer gebauten Umwelt. Sie ist „eine gesellschaftliche Übereinkunft, sozusagen ein baukultureller Gemeinsinn“ (ebd.: 7).

Der Verein Bauwerk Schwarzwald e.V.

Diese „gesellschaftliche Übereinkunft“ und den „baukulturellen Gemeinsinn“ wiederzuerlangen bzw. überhaupt erst ins Bewusstsein zu rücken – dafür wurde 2020 der vom Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) geförderte Verein „Bauwerk Schwarzwald“ gegründet. Dahinter steht die Idee, ein Kompetenzzentrum als eine Art Knotenpunkt zu schaffen, an dem idealerweise alle Fäden der bestehenden Initiativen zusammengeführt und koordiniert werden können. Doch wie soll man vorgehen, noch dazu in einer Zeit, in der Kosten und maximaler Gewinn über allen Werten stehen? Hier gilt es, viele Vorurteile auszuräumen. Denn gerade im Hinblick auf die Kosten wie auch bezüglich des Flächenverbrauchs ist die Sanierung und Umnutzung leerstehender Bestandsgebäude äußerst vielversprechend und zudem noch gut fürs Klima. Ein Umdenken in diese Richtung kann jedoch nur durch sehr viel Überzeugungsarbeit gelingen. Hierfür ergreift der Verein Bauwerk Schwarzwald verschiedene Maßnahmen:

- Architekturrouten zu mehr als 100 vorbildhaften Beispielen über den gesamten Schwarzwald, um gutes regionales Bauen vor Augen zu führen
- kostenlose öffentliche Veranstaltungen, wie die regelmäßig online durchgeführten Bauwerk-Talks – sie bringen Menschen zusammen und schaffen Raum für Austausch und Klärung von Bau-Fragen
- Infostände auf Messen, Naturparkmärkten und vielen anderen mehr, um vor Ort präsent zu sein, zu erklären, zu beraten und das Netzwerk zu vergrößern

Eines der wichtigsten Instrumente des Vereins ist jedoch die Gestaltungskommission, ein aus Planer*innen und Architekt*innen bestehendes Beratergremium zur Unterstützung und Entwicklung der Schwarzwälder Bau- und Siedlungskultur. Kommunen und Bauherr*innen können von der Gestaltungskommission eine fachlich unabhängige Beratung erhalten. Denn nicht allein das öffentliche Bewusstsein für die traditionelle Baukultur im Schwarzwald gilt es zu sensibilisieren. Der eigentliche Zweck ist vielmehr, die zeitgemäße Gestaltqualität von Neu-, Umbauten und Umnutzungen im Sinne der Baukultur im Schwarzwald zu fördern. Die Gestaltungskommission unterstützt auch die Kommunikation zwischen Bauherr*innen, Architekt*innen, Genehmigungsbehörden, den politisch Verantwortlichen und der Öffentlichkeit. Diese Beratung wird jeweils durch Teams von zwei Mitgliedern aus der Gestaltungskommission erbracht und interessierten Gemeinden und Bauherr*innen bereits in der Frühphase der Entwicklung von Neubauten und Umbauten sowie bei der



Baukultur bedeutet nicht nur die Bewahrung traditioneller Formen und Bautechniken, sondern auch ihre moderne Weiterentwicklung.
Kath. Gemeindehaus, Haslach im Kinzigtal

Foto: Olaf Herzog, Waldkirch







Scheinbar urtümlich von außen …
… ein Mix aus Alt und Modern im Inneren
Büretenhof, Todtnauberg

Fotos: Hubert Burdenski

Siedlungsentwicklung angeboten. Auch eine Förder- oder Energieberatung sowie die Möglichkeit, sich eine Zweitmeinung einzuholen, zählen zum Spektrum dieses umfangreichen Angebots. Die Gestaltungsberatung wird zunehmend auch von Kommunen in Anspruch genommen, die sich sowohl für die Planung eines Neubaugebiets als auch für Erhalt und Umnutzung ortsbildprägender Bestandsbauten in den Dorfzentren zuversichtlich auf die Expertise des Vereins berufen.

Morgen: Potenziale von Leerstand nutzen

Ein politisch wie gesellschaftlich nach wie vor drängendes Thema ist der Wohnungsmangel, der längst nicht mehr nur im städtischen, sondern gleichermaßen auch im ländlichen Raum herrscht. Um diese beiden Kaninchen – nämlich die Wahrung der regionalen Baukultur bei gleichzeitiger Schaffung von günstigem Wohnraum – gleichzeitig unter einen Hut zu bringen, wurden in jüngerer Zeit u. a. vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) z. B. mit „Jung kauft Alt“ (Förder-)Programme zur Wiederbelebung von leerstehenden und denkmalgeschützten Gebäuden in Dörfern aufgelegt, um attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu gewinnen und diese dadurch zukunftsfähig und lebenswerter zu machen.

Zudem sehen Initiativen wie „Junges Wohnen“, ebenfalls mit Förderung des MLR umgesetzt, gerade im hohen Wohnungsbedarf eine große Chance für die regionale Baukultur. Auch der Verein Bauwerk Schwarzwald, der sich seit Beginn des Jahres in seiner zweiten Förderperiode befindet, hat sein neues Projekt „Zukunft Schwarzwald – Neues Leben in alten Räumen“ auf dieses Desiderat zugeschnitten. Leerstehende Gebäude in den Ortszentren mit neuem Leben zu füllen, ist indes nicht so einfach umzusetzen: Eigentumsverhältnisse müssen geklärt, Bau- oder Wohngruppen gefunden, Finanzierungskonzepte erstellt und Fördergelder generiert werden … Und so heißt es nun erneut, mit bestehenden Initiativen zu kooperieren und die verschiedenen Bedarfe aus diesen gegründeten Expertengruppen zu koordinieren, um in den ländlichen Gemeinden des Schwarzwalds durch die Schaffung von innovativen Wohnangeboten in leerstehenden Gebäuden bisherige Bewohner*innen zu halten wie auch neue zu gewinnen.

Wenn es dem Verein Bauwerk Schwarzwald noch mehr gelänge, die bestehenden Initiativen um einen gemeinsamen Tisch zu versammeln – und dies hängt im Wesentlichen auch von deren Integrationswillen ab –, so wäre das ein großer Gewinn für die gesamte Schwarzwaldregion. Die regionale Baukultur zu fördern – das geht eben nur gemeinsam, Theorie und Praxis, Hand in Hand. Genau dafür steht der Name „Bauwerk Schwarzwald“. Die dahinterstehende Idee ist überaus simpel und zugleich zukunftsweisend für ganz Deutschland und die gesamte Welt. ■

Literaturangaben: www.asg-goe.de/lit/LR125-Zimmermann.pdf

Fünf Städte – ein Thema:

Wie werden historische Gebäude wieder fit für modernes Wohnen?

Im Fachwerk5Eck[1] arbeiten die südniedersächsischen Städte Duderstadt, Einbeck, Hann. Münden, Northeim und Osterode am Harz in einer interkommunalen Kooperation daran, ihre historischen Altstädte zum Wohnen, Arbeiten und Leben für die Zukunft attraktiv zu gestalten. Eigentümer*innen und Kaufinteressierte historischer Häuser erhalten eine individuelle und kostenlose Beratung, u. a. zu Fördermitteln, Sanierungsfragen und den geeigneten Ansprechpartner*innen. Für Sanierungsthemen wurde zusätzlich mit dem „Wohnraum5Eck" ein spezialisiertes Beratungsangebot[2] erstellt.

In der Geschäftsstelle sind Juliane Hofmann und Imke Heyen die zentralen Ansprechpartnerinnen für alle Fragen rund um die Sanierung der historischen Gebäude in den fünf Städten. Sie berichten im Interview von den vielfältigen Ansätzen, mit denen sie Hauseigentümer*innen unterstützen können.

Worum geht es bei der Initiative „Fachwerk5Eck"?

Juliane Hofmann: Die fünf Kommunen Duderstadt, Einbeck, Hann. Münden, Northeim und Osterode am Harz haben vor vielen Jahren festgestellt, dass sie sehr ähnliche Voraussetzungen haben: Sie alle verfügen über einen außerordentlich hohen Anteil an Fachwerkhäusern aus sechs Jahrhunderten mit einem beträchtlichen Denkmalbestand. Gleichzeitig stehen sie vor ähnlichen Herausforderungen, wie z. B. beginnendem Leerstand, und benötigen daher Impulse für die Innenentwicklung. Mit dem Projekt „Fachwerk5Eck" bewarben sich die Städte 2014 gemeinsam beim Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus". Mit Hilfe der Förderung wurde u. a. die Geschäftsstelle des Fachwerk5Ecks eingerichtet.

Die Zusammenarbeit läuft hauptsächlich über die Baufachämter – sie bilden unseren Arbeitsausschuss und treffen sich einmal im Monat. Wir organisieren diese Treffen und stellen die relevanten Fragen. Anschließend setzen wir um, was in diesen Sitzungen beschlossen wird. Genau das ist ein zentraler Punkt, glaube ich: Es braucht eine hauptamtliche Stelle, die die Vorhaben und Ideen, die bei den Treffen entwickelt werden, in die Tat umsetzt, denn dazu bleibt im Tagesgeschäft in den Bauämtern selbst keine Zeit.

Neben dem Fachwerk5Eck gibt es seit ein paar Jahren auch das Wohnraum5Eck. Was hat es damit auf sich?

Juliane Hofmann: Ein Großteil der Gebäude der Altstädte befindet sich in Privateigentum und selbstverständlich kann die Kommune die Eigentümer*innen nicht zu einer Sanierung



Foto: ASG

Juliane Hofmann ist Geographin und war als PR-Beraterin und Redakteurin tätig. Seit 2015 ist sie Projektleiterin des Fachwerk5Ecks.

Imke Heyen hat an der HAWK Göttingen Regionalmanagement und Wirtschaftsförderung studiert. Selbst auf dem Dorf aufgewachsen beschäftigt sie das Thema Entwicklung ländlicher Räume seit ihrer Kindheit.

[1] www.fachwerk5eck.de [2] www.wohnraum5eck.de

verpflichten. Bei manchen Gebäuden wurde seit 50 oder 60 Jahren nichts mehr renoviert oder saniert. Diese Immobilien sind natürlich schwerer zu vermieten. Deshalb bestehen seit vielen Jahren Bemühungen, die Eigentümer*innen zur Durchführung von Sanierungen zu motivieren. Wir suchen kontinuierlich nach neuen Wegen und konzentrieren uns seit 2021 verstärkt auf die Beratung in Sanierungsfragen. Zusätzlich zu unserer bestehenden Fachwerk5Eck-Website haben wir deshalb eine neue Plattform namens „Wohnraum5Eck" eingerichtet, über die wir persönliche Beratungen für Eigentümer*innen anbieten.

Wie gut wird das Beratungsangebot angenommen?

Juliane Hofmann: Ich finde, es wird gut angenommen. Trotzdem ist es nicht so, dass uns die Bürger*innen überrennen. Es gibt weiterhin zahlreiche Gründe, warum Hauseigentümer*innen keine Sanierungen durchführen. Das beginnt bei ungeklärten Erbfolgen und Erbengemeinschaften, die sich nicht einigen können, geht über Personen jenseits der 60, die Schwierigkeiten haben, Kredite für Sanierungen zu bekommen, bis hin zu Fällen, in denen die Großmutter noch ein Wohnrecht im Hinterhaus hat und deshalb im Vorderhaus nichts verändert werden kann.

Wir hatten auch schon Fälle, in denen aus historischen Gründen zwei Erdgeschosse zusammengelegt wurden, weil ein Geschäft eine große Fläche benötigte. Dabei wurden sogar die Heizungsanlagen miteinander verbunden, obwohl es sich um unterschiedliche Eigentümer*innen handelte. In solchen Situationen müssen die Gebäude zunächst aufwendig voneinander getrennt werden. Es gibt viele solcher historisch gewachsenen Probleme. Manche Eigentümer*innen wohnen außerhalb der Region und folgen dem Motto „Aus den Augen, aus dem Sinn" – sie scheuen den vermeintlich hohen Aufwand.

Imke Heyen: Nicht zu vergessen die externen Bedingungen wie Baupreise, die Energiekrise und ähnliche Faktoren. Aktuell spielt auch das Thema Erneuerbare Energien eine wichtige Rolle und überfordert viele Eigentümer*innen. Diese Entwicklungen konnte niemand vorhersehen und wir müssen darauf reagieren.

Bei externen Bedingungen kommt auch die Corona-Pandemie in den Sinn.

Juliane Hofmann: Durch die Corona-Zeit haben die Menschen wieder zu schätzen gelernt, dass man auf dem Land mehr Freiheit und Raum hat. Das merken wir z. B. daran, dass junge Familien Interesse an leerstehenden Resthöfen in den Dörfern zeigen – entweder Rückkehrende, deren Familien in der Nähe leben, oder einfach Zuzügler. Dieses Interesse betrifft nicht nur Höfe, sondern auch unsere Altstädte, weil das Leben in diesen Kleinstädten sich deutlich von dem in Großstädten unterscheidet. Und natürlich ist es durch Corona auch einfacher geworden, im Homeoffice zu arbeiten.

Imke Heyen: Und die Preise spielen dabei natürlich auch eine Rolle. Es gibt viele Faktoren, die dazu führen, dass Menschen sagen: Ich ziehe doch wieder aufs Land.

Juliane Hofmann: Wir hatten Beispiele, wo Resthöfe für 150 000 Euro zum Verkauf standen. Dafür kann man in Berlin wahrscheinlich nicht einmal eine Einzimmerwohnung kaufen. Und hier war es ein ganzer Hof mit Nebengebäuden. Dort kann man sein Hobby ausleben, seien es Autos, Hühner, Kunstprojekte oder irgendetwas anderes, wofür man wirklich Platz benötigt.

Aber der Kaufpreis allein ist ja noch nicht alles …

Juliane Hofmann: Das stimmt, die Sanierung kostet entsprechend, weil man natürlich viele Quadratmeter überarbeiten muss. Aber es gibt auch Menschen mit einer Affinität zum Heimwerken, die denken: „Na ja, dann schaue ich mal. Es gibt ja Do-it-yourself-Videos, da kann ich lernen, wie man Lehmputz an die Wände bringt. Das kann ich mir alles beibringen lassen und nebenbei meine Videokonferenzen mit Kollegen abhalten."

Gibt es außer der Beratung noch weitere Unterstützungsangebote für Hauseigentümer*innen?

Imke Heyen: Durch das Projekt „Wohnen in der Altstadt" konnten wir „Ideenskizzen" fördern, denn viele Eigentümer*innen haben keine Vorstellungskraft, was man aus einem leerstehenden Haus machen könnte. Sie betreten das Haus und denken: „Oh Gott, das sieht alles schrecklich aus, daraus wird nie etwas." Wir dachten, dass es sinnvoll wäre, eine Vorstellung davon zu vermitteln, wie eine moderne Wohnnutzung in diesen alten Häusern aussehen könnte. Eine durch ein Architekturbüro angefertigte Skizze kann zeigen, welche Möglichkeiten es gibt. Architekt*innen besuchen das Haus, machen eine Bestandsaufnahme, weisen auf offensichtliche Schäden hin, aber erstellen auch Pläne oder Visualisierungen, die ein Bild der Modernisierungen geben.

Juliane Hofmann: Wir haben im Laufe des Förderprojekts 15 solcher Skizzen erstellen lassen. Darunter waren auch Ladenlokale, in die aufgrund des florierenden Online-Handels vermutlich nie wieder ein Geschäft einziehen wird. Hier ging es z. B. um Fragen der Raumaufteilung bei der Umwandlung in eine Wohnung. Es gibt wiederkehrende Themen, deshalb kann man diese Skizzen auch für vergleichbare Fälle als Beispiel nutzen.

Imke Heyen: Die Kostenübernahme für die Skizzen ist im Grunde auch eine finanzielle Unterstützung. Das ist immer ein wichtiges Thema. Leider gibt es oft keine oder nur sehr beschränkte Fördermöglichkeiten, z. B. Städtebauförderung, mit einschränkenden Bedingungen. Wir hoffen, dass wir bald wieder eine Förderung erhalten, aus der wir weitere Ideenskizzen oder ähnliches finanzieren können.

Wie viele Sanierungen haben sich aus diesen Beratungen ergeben?

Juliane Hofmann: 2024 haben wir im Rahmen des Projekts in allen fünf Städten insgesamt 65 Beratungen durchgeführt. Aber ob jemand dann tatsächlich anfängt zu bauen, wissen wir nicht.

Hinzukommt, dass Bauen unheimlich lange dauert. Man kann davon ausgehen, dass Bauprojekte mindestens zwei Jahre in Anspruch nehmen.

Imke Heyen: Eine zukünftige Aufgabe wird deshalb sein nachzufragen, wie weit die Projekte fortgeschritten sind oder ob mit dem Bauen begonnen wurde. Wir möchten das weiterhin begleiten.

Juliane Hofmann: Für viele besteht außerdem die einzige Fördermöglichkeit darin, energetische Sanierungen durchzuführen. Das verzögert den Prozess zusätzlich. Um die Förderung bei der KfW oder BAFA beantragen zu können, benötigt man die Expertise von Energieeffizienzexpert*innen, u. U. mit Zusatzqualifikation im Denkmalbereich. Sie machen Vorschläge, was energetisch saniert werden könnte. Leider gibt es nicht sehr viele dieser Expert*innen, die sich mit Fachwerkhäusern gut auskennen.

Seit 2024 gibt es den Baukulturdienst Weser-Leine-Harz. Worum handelt es sich?

Juliane Hofmann: Das Projekt hieß ursprünglich Baukulturdienst Weser-Leine und lief seit 2019 als LEADER-Kooperationsprojekt in den Landkreisen Schaumburg, Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Holzminden. Wir konnten die Landkreise Göttingen und Northeim davon überzeugen, eine Ausweitung dieses Baukulturdienstes auf unsere Region in ihr LEADER-Programm aufzunehmen. Das ist ein wirklich toller Zugewinn, denn jetzt können alle Hausbesitzer*innen in den Landkreisen Northeim und Göttingen, deren Häuser vor 1945 erbaut wurden, den Baukulturdienst[3] beauftragen. Fachleute besichtigen das Haus vom Keller bis zum Dach und halten in einem Bericht fest, wo Schäden sind, was gemacht werden sollte, was dringend erledigt werden muss, womit man noch fünf Jahre Zeit hat und in welcher Reihenfolge man die Arbeiten angehen sollte. Sie geben inzwischen auch energetische Tipps, wenn gewünscht, und der Eigenanteil für so eine Inspektion beträgt nur 350 Euro plus Mehrwertsteuer. Das bedeutet, für 350 Euro kommt jemand, der sich wirklich auskennt – oft sind das Personen mit einer Zusatzqualifikation als Restaurator*in.

Imke Heyen: Ich war zum Beispiel einmal bei einem Termin, bei dem sowohl der Hausinspektor als auch der Architekt vor Ort waren. Für den Eigentümer war das großartig – er konnte mit zwei Experten durch das Haus gehen, die nebenbei viel erklärt haben, und erhielt zusätzlich die schriftlichen Unterlagen. Es wäre sehr wünschenswert, wenn es so etwas auf breiterer Ebene gäbe, denn für viele Menschen besteht die größte Unsicherheit darin, bei der Übernahme eines Altbaus nicht zu wissen, was auf sie zukommen wird.

Ist die Denkmalpflege eine Hürde?

Imke Heyen: Tatsächlich wird Denkmalpflege von vielen zunächst negativ wahrgenommen. Wir raten dazu, möglichst früh Kontakt zu suchen und Absprachen zu treffen, statt einfach anzunehmen, dass die Denkmalpflege sowieso nichts genehmigt. Da gibt es wirklich große Vorurteile. Das finde ich merkwürdig, denn als Eigentümer*in eines denkmalgeschützten Gebäudes habe ich ja nicht nur Nachteile. Es gibt attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und natürlich ein wundervoll individuelles Gebäude. Es ist also nicht so, dass man nur Auflagen und Probleme hat, wenn man ein denkmalgeschütztes Haus besitzt.

Juliane Hofmann: Wir haben das Glück, dass unsere Denkmalpfleger*innen sehr pragmatisch denken und viel Fachwissen haben. Sie können auch Tipps geben, wie bestimmte Dinge einfacher oder sinnvoller umgesetzt werden können. In der Regel ist ihnen am wichtigsten, dass es eine Nutzung für das Gebäude gibt, denn nichts ist schlimmer für ein solches Haus, als wenn es leer steht.

Wie lassen sich Sanierung und Umbau besser unterstützen?

Imke Heyen: Das beginnt bereits beim Architekturstudium. Inzwischen nehmen zwar die Studiengänge, die Bauen im Bestand berücksichtigen zu, aber oft geht es im Architekturstudium immer noch darum, auf einer grünen Wiese zu bauen.

Oft wird auch von Bürokratieabbau gesprochen. Ich glaube, dass vieles, was als Bürokratie bezeichnet wird, durchaus seinen Sinn hat, z. B. Brandschutz. Trotzdem wäre es meiner Meinung nach wichtig, vieles zu vereinfachen. Das gilt auch für Förder-



Foto: Marco Bode



Foto: Marco Bode

Rollberg, Osterode am Harz: Vom Laden zur Wohnung – ein neuer Windfang trennt nun Eingang und Wohnbereich.

[3] www.baukulturdienst.de



Foto: Daniel Li Photography



Foto: Daniel Li Photography

Leddergasse, Duderstadt: Nur die neu eingefügten Balken wurden weiß gestrichen – auf diese Weise bleibt das Alte sichtbar und verweist auf die Geschichte des Hauses.

strukturen. Es werden Förderprogramme aufgelegt, die so speziell sind und so viele einschränkende Bedingungen haben, dass nur wenige sie in Anspruch nehmen. Auch die Förderstrukturen rund um die KfW und BAFA sind mit sehr viel Aufwand verbunden. Wenn diese Hürden niedriger wären und es z. B. stattdessen eine Steuererleichterung für Menschen gäbe, die einen Altbau sanieren, wäre das ein relativ einfaches Mittel, um Betroffene finanziell zu unterstützen. Zudem müssten sich die Behörden nicht so lange mit jedem Einzelfall beschäftigen.

Dann würde ich noch auf das Thema Klima zu sprechen kommen. Wir stellen über Förderungen sicher, dass Neubauten auch klimaeffizient gebaut werden. Wenn man sich die Energiebilanz des Bauens ansieht, dann ist das moderne Bauen an sich ein enormer Faktor. Betrachtet man die Gesamtenergiebilanz über den gesamten Lebenszyklus, sind historische Fachwerkhäuser aus natürlichen Baumaterialien und mit langer Lebensdauer hier meist deutlich überlegen. Die Stiftung Baukultur zum Beispiel erstellt dazu sehr gute Schriften und Grafiken, die das anschaulich darstellen. Irgendwie dringen diese Botschaften aber nicht in der Breite durch. Ich würde mir wünschen, dass allen politisch Verantwortlichen bewusst ist, welche Potenziale die Altbausanierung in Bezug auf Klimaeffizienz birgt.

Wenn man es ins Extrem treiben und Neubau, besonders im Wohnbereich, komplett verbieten würde, wie es Daniel Fuhrhop in seinem Buch „Verbietet das Bauen“ fordert, gäbe es sehr viele Möglichkeiten. Beispielsweise wäre eine Umverteilung von Wohnraum sinnvoll: Eine alleinstehende Person könnte aus dem zu groß gewordenen Einfamilienhaus in ein Mehrfamilienhaus in der Dorfmitte ziehen oder dort zusammen mit anderen älteren Menschen wohnen. Das Einfamilienhaus bietet dann Wohnraum für eine junge Familie. Das bietet viel Potenzial, auch was Dorfleben und Gemeinschaft betrifft. ■



Foto: Architekturbüro Michael Schmutzer



Foto: Iris Blank

Marktstraße, Duderstadt: Nach zwölfjährigem Leerstand wird aus dem zuletzt als Stadtbibliothek genutzten Haus eine Kindertagesstätte.

BULEplus-Projekt

Leerstand überwinden, Baukultur erhalten –

Perspektiven einer nachhaltigen Innenentwicklung in ländlichen Räumen

Leerstehende Gebäude und Wohnungen stellen ein vielschichtiges Problem dar, welches vor allem die ländlichen Räume betrifft. Nach den jüngsten Zensus-Daten stehen rund 1,9 Millionen Wohnungen im gesamten Bundesgebiet leer. Dieser Status quo steht im klaren Widerspruch zum vielfach artikulierten Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum und ist zugleich Indiz für eine fehlgeleitete Innenentwicklung. Zudem führt längerer Leerstand oftmals zum Verfall der entsprechenden Immobilie, was sich negativ auf die Lebensqualität auswirkt, hohe Folgekosten verursacht und im Einzelfall zur Erosion von (ländlicher) Baukultur beiträgt. Vor diesem Hintergrund ist die Überwindung von Leerstand ein zentraler Baustein für eine nachhaltige Siedlungs- und Sozialraumentwicklung. Das Projekt „Lebendige Orte aktiv gestalten – Potenziale der Innenentwicklung und Leerstandsaktivierung in ländlichen Räumen", welches aus Mitteln des Bundesprogramms Ländliche Entwicklung und Regionale Wertschöpfung (BULEplus) gefördert wird, widmet sich dieser Thematik.

BULEplus-Projekt: Neue Perspektiven der Innenentwicklung durch Wissenstransfer und Vernetzung

Für die Umsetzung des BULEplus-Projektes ist die Agrarsoziale Gesellschaft e.V. verantwortlich. Mit einer Laufzeit von drei Jahren (01.04.2024 – 31.03.2027) zielt das Projekt auf die fachliche Begleitung einer bundesweiten Handlungsstrategie, die darauf ausgelegt ist, leerstehende Wohnungen, Gewerberäume und Gebäude wieder oder erstmalig für den Wohnungsmarkt nutzbar zu machen. Im Rahmen des BULEplus-Projektes werden neben dem Aspekt des Wohnens weitere zentrale Funktionen und Nutzungen, vorrangig im Bereich der Daseinsvorsorge, beleuchtet. Daneben sind die Belebung von Ortskernen und der Erhalt ländlicher Baukultur von besonderem Interesse.

Als Transferprojekt konzipiert, werden verschiedene Maßnahmen umgesetzt, die eng miteinander verknüpft sind. Dazu gehören:

- Zusammenführung von Informationen, wissenschaftlichen Erkenntnissen und Praxiswissen mit Bezug zur Innenentwicklung und Leerstandsaktivierung
- Implementierung einer Projektwebseite als Informations-, Diskussions- und Vernetzungsplattform[1]
- Durchführung von digitalen und analogen Fachveranstaltungen zu unterschiedlichen Schwerpunkten der Innenentwicklung und Leerstandsaktivierung mit explizitem Praxisbezug (z. B. in Form von Exkursionen)
- Analyse und Präsentation von gelungenen Beispielen der Leerstandsaktivierung in ländlichen Regionen auf Grundlage von Vor-Ort-Begehungen und Experteninterviews
- Ableitung von Handlungsempfehlungen für Gestalter*innen der Dorf-, Regional- und Stadtentwicklung
- Erstellung eines Praxisleitfadens als Inspirations- und Handlungsgrundlage zum Umgang mit Leerstand
- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit zur Information und Sensibilisierung verschiedener Zielgruppen

Die Umsetzungsorientierung steht klar im Vordergrund des Projektes, welches an bestehende Initiativen, Netzwerke und Projekte anknüpft. Das Credo lautet „Von Bestehendem lernen" – denn die praktischen Erfahrungen der Akteur*innen vor Ort verdeutlichen am besten, wie Projekte und Maßnahmen der Leerstandsaktivierung sinnvoll geplant und umgesetzt werden können. Auf diese Weise werden Interessierte auf bevorstehende Prozesse vorbereitet, indem sie Instrumente, Fördermöglichkeiten und erfolgreiche Initiativen, aber auch mögliche Herausforderungen und Hürden kennenlernen.

Blick in die Praxis: Gelungene Leerstandsaktivierung in ländlichen Räumen

Ein wesentliches Ziel des Projektes ist die Analyse und Darstellung von guten Praxisbeispielen aus dem gesamten Bundesgebiet. Es geht um kreative Konzepte und Lösungen, die entweder im gesamten Ort (z. B. Dorf, Gemeinde, Kleinstadt), in einer Region (z. B. Landkreis, interkommunale Verbünde, LEADER-Region) oder bei einzelnen Objekten (z. B. Wohnhäuser, Wirtschaftsgebäude, Industrieareale) zur Überwindung von Leerstand beitragen. Solche Beispiele, die Inspiration und Lernprozesse anregen, gibt es zuhauf – nicht zuletzt dank engagierter Menschen, die ihr Wohn- und Lebensumfeld aktiv gestalten wollen und damit einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der örtlichen Lebensqualität leisten. An dieser Stelle werden zwei Beispiele vorgestellt; sie befinden sich in Ballenstedt im Landkreis Harz (Sachsen-Anhalt) und in Felsberg im Schwalm-Eder-Kreis (Hessen). Als Grundlage dienen Expertengespräche mit involvierten Akteur*innen, Vor-Ort-Begehungen mit Foto- und Videodokumentation sowie die Recherche relevanter Informationen über das Internet.

[1] www.leerstand-aktivieren.de



Hauptgebäude und Modulanbau, der Platz für Arbeits- und Vortragsräume bietet.

Foto: ASG

Beispiel 1:

Neue Vielfalt im alten Gutshof – das Gut Ziegenberg in Ballenstedt

Der staatlich anerkannte Erholungsort Ballenstedt ist eine Kleinstadt am Nordrand des Harzes mit rund 8 500 Einwohner*innen. Als ehemaliger Stammsitz der Askanier und Residenz der Herzöge von Anhalt-Bernburg kann Ballenstedt auf eine bedeutsame Geschichte zurückblicken; die Stadt wird aufgrund dessen auch als „Wiege Anhalts“ bezeichnet. Ein wichtiges Thema der Stadtentwicklung ist der Umgang mit tatsächlichem und potenziellem Leerstand. Dahinter steht das übergeordnete Ziel, eine lebenswerte kleinstädtische Struktur mit historischem Charakter zu erhalten. Aus dieser Motivation heraus haben sechs junge Frauen aus Ballenstedt im November 2017 den Verein heimatBEWEGEN e.V. gegründet (www.heimatbewegen.de). Der Verein zielt auf eine solidarische Form des Zusammenlebens, -lernens und -arbeitens, sodass die Menschen in Ballenstedt zur gemeinsamen Gestaltung ihrer Lebensgrundlagen ermutigt werden.

Seit Gründung hat der Verein zahlreiche Projekte angestoßen und umgesetzt. Dazu zählt insbesondere die Wiederbelebung des Gutes Ziegenberg, einem mehr als 400 Jahre alten Vierseitenhof im Zentrum von Ballenstedt, den der Verein im Jahr 2018 gepachtet und seitdem Schritt für Schritt mit neuem Leben gefüllt hat. Der Gutshof stand seit Beginn der 2000er Jahre leer, nachdem er zuletzt als Pension genutzt wurde. Durch den jahrelangen Leerstand waren die Gebäude teils starkem Verfall ausgesetzt. Nach Übernahme durch den Verein wurden manche Gebäude abgerissen, andere gerettet und saniert; wieder andere verfallen jedoch weiterhin, weil notwendige Ressourcen fehlen. Die Finanzierung konnte vor allem über Fördermittel (z. B. LEADER, Neulandgewinner, BULEplus) sichergestellt werden. Heute ist Gut Ziegenberg unter der Bezeichnung „heimatHOF“ ein größtenteils ehrenamtlich betriebenes Begegnungszentrum, das auf verschiedenen Säulen fußt:



Innenhof und altes Stallgebäude bieten viel Raum für Veranstaltungen.

Foto: ASG

- **heimatLABOR**: bietet Raum für handwerkliche und künstlerische Entfaltung; fungiert als Ideenschmiede zu Themen wie Stadtentwicklung, Tourismus, Handwerk, Umweltschutz oder Versorgung im Alter.
- **heimatKONTOR**: ist Anlaufpunkt für den Verkauf von Selbstgemachtem, Selbstgekochtem oder Selbstgebackenem aus Ballenstedt und Umgebung; die Produkte sind umweltverträglich produziert und verpackt.
- **heimatHERBERGE**: bietet Unterkunft (Bed & Breakfast) mit individuell gestalteten Räumlichkeiten für Reisende (z. B. Radfahrer*innen, Wandertourist*innen); auch Zelt- und Wohnmobilstellplätze sind vorhanden.
- **heimatQUARTIER**: setzt auf die Idee des generationsübergreifenden Miteinanders und ermöglicht Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen und jeden Alters ein selbstbestimmtes, bezahlbares Wohnen.
- **heimatRAUM**: ermöglicht gemeinschaftliches Arbeiten und Reflexion; bietet Räume für Vorträge, Workshops, Trainings/Kurse und (Vereins-)Sitzungen.

Diese fünf Bereiche stellen jeweils eigene Wirtschaftsbetriebe dar, um Einnahmen für die Aufrechterhaltung und den Ausbau des heimatHOFs und seiner Aktivitäten zu generieren. Darüber hinaus initiiert und unterstützt der Verein eine Vielzahl an gemeinnützigen, künstlerischen und kulturellen Projekten auf Gut Ziegenberg. Die finanzielle Basis für den heimatHOF besteht aus einer Mischfinanzierung, die sich aus Fördermitteln, Fundraising, Sponsoring und Spenden sowie Einnahmen aus Vermietung und Nutzung der Räumlichkeiten und dem Verkauf von Produkten zusammensetzt. Neben der Revitalisierung von Gut Ziegenberg setzt der Verein heimatBEWEGEN e.V. viele weitere Projekte um, die das soziale Leben in Ballenstedt verbessern. Die Aktivierung von Leerstand ist dabei ein wichtiges Anliegen. Beispielsweise arbeitet der Verein gemeinsam mit öffentlichen und privaten Akteur*innen derzeit an einer möglichen Nachnutzung für die ehemalige Lungenklinik Ballenstedt.

Erfolgsfaktoren der Leerstandsaktivierung in Ballenstedt

- Umkehrung des Narrativs: Leerstand als Möglichkeits- und Gestaltungsraum begreifen
- Institutionalisierung der Initiative in Form eines Vereins
- Kompetenzen und Beharrlichkeit bei der Akquise von Fördermitteln
- Entwicklung eines multifunktionalen Konzeptes für ein leerstehendes Objekt, dadurch Streuung von Risiken sowie diversifizierte Einnahmequellen
- Aufbau einer „ko-produktiven Gestaltungsallianz" durch intensives Netzwerken (u. a. über Dialogveranstaltungen)
- Zusammenarbeit mit externen Akteur*innen; Aufnahme neuer Impulse
- Übernahme einer Experten- und Moderationsrolle hinsichtlich Gestaltung von Leerstand; dadurch Unterstützung der Kommune (Beratungsleistungen)



Blick vom Burgberg auf die Synagoge

Beispiel 2:

Denkmalgerechte Sanierung historischer Gemäuer – die Synagoge Felsberg

Felsberg ist eine Kleinstadt mit rund 10 600 Einwohner*innen, die durch einen historischen Ortskern und regionstypische Fachwerkhäuser geprägt ist. Im Zentrum der Stadt befindet sich eine Synagoge, die Mitte des 19. Jahrhunderts im klassizistischen Stil erbaut wurde. Von 2013 bis 2022 stand die Synagoge leer, nachdem sie zuvor als Gastwirtschaft und später als Restaurant mit darüber liegenden Wohnräumen genutzt worden war. Angetrieben von einem engagierten Einzelakteur, selbst Mitglied der jüdischen Gemeinde in Felsberg, wurde im Jahr 2013 der Verein „Rettet die Synagoge Felsberg" gegründet. Der entscheidende Startschuss zur Wiederbelebung der Synagoge fiel im Jahr 2014, als Fördermittel vom Land Hessen und weiteren Institutionen bewilligt wurden. Mit Unterstützung des Regionalmanagements der LEADER-Region Mittleres Fuldatal und der Stadt Felsberg als Antragsteller erhielt der Verein die nötigen Mittel für die Restauration. Daneben unterstützten auch das Innenministerium des Landes Hessen und die Deutsche Stiftung Denkmalpflege das Projekt. Weitere finanzielle Mittel konnten über Spenden akquiriert werden, u. a. von einem Großspender.

Ein wichtiger Faktor für die Umsetzung der Sanierungsarbeiten war der umfangreiche Einsatz von Ehrenamtlichen. Beispielsweise brachte einer der Schlüsselakteure seine praktischen Erfahrungen als Bauingenieur auf ehrenamtlicher Basis in das Projekt ein. Dadurch konnten sämtliche Arbeitsschritte – von der statischen Verstärkung des Dachstuhls bis hin zur Restaurierung der Fassade – in Eigenleistung geplant werden. Bei der Umsetzung der Sanierung musste jedoch eine klare Trennung der Gewerke von ehrenamtlich geleisteter Arbeit erfolgen, um den zweckgebundenen Einsatz der Fördermittel sicherzustellen. Die komplexen Arbeiten an der historischen Bausubstanz vollzogen sich über rund sechs Jahre, was Geduld und Durchhaltevermögen bei den Beteiligten erforderte. Besonders während der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 kam es zu Verzögerungen. Das starke Netzwerk und große Vertrauen unter den beteiligten Akteur*innen – insbesondere Architekt*innen, verschiedene Baugewerke, die LEADER-Region Mittleres Fuldatal





Fotos: ASG

Doppelnutzung als Gebets- und Kulturort

sowie das Landesamt für Denkmalpflege Hessen und die Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde in Homberg (Efze) – waren für den Projekterfolg maßgeblich.

Im Jahr 2022 wurde die Synagoge schließlich als Gebets- und Kulturstätte wiedereröffnet. Dies war ein Ereignis von immenser Bedeutung – nicht nur für die Stadt Felsberg, sondern auch für die gesamte Region. Über die religiöse Nutzung hinaus trägt das Gebäude auch als Veranstaltungsort zur kulturellen Vielfalt bei und fördert das Gemeinschaftsgefühl. Besonders positiv ist die wachsende Zahl an Schulklassen, die das Gebäude bei Führungen besuchen. Dadurch entfaltet die Synagoge auch als Lernort für junge Menschen eine besondere Wirksamkeit. Das Projekt zeigt, wie historische Bauwerke durch neue Nutzungskonzepte wiederbelebt werden können. Die denkmalgerechte Restaurierung macht das Gebäude weit über die Grenzen der Kleinstadt hinaus erlebbar.

Erfolgsfaktoren der Leerstandsaktivierung in Felsberg

- Engagierter Einzelakteur als „Zugpferd“ und zentraler Kümmerer
- Institutionalisierung der Initiative in Form eines Vereins
- Kompetenzen und Beharrlichkeit bei der Akquise von Fördermitteln (z. B. LEADER, Stiftung Denkmalpflege) und Spendengeldern
- Aufbau eines breiten Netzwerks an privaten und öffentlichen Unterstützer*innen
- „Enabler“-Funktion der LEADER-Region Mittleres Fuldatal
- Großes ehrenamtliches Engagement bei der Planung und Durchführung der Sanierung
- Geduld und Durchhaltevermögen; Widerstandsfähigkeit nach Rückschlägen (Corona)

Fazit und Ausblick

Die beiden Fallbeispiele zeigen eindrucksvoll, wie ortsbildprägende Gebäude in ländlichen Räumen nach einer längeren Zeit des Leerstands wiederbelebt werden können. Durch die neuen Nutzungskonzepte werden wichtige Funktionen für die lokale Bevölkerung bereitgestellt, die vor allem auf das gesellschaftliche Miteinander abzielen. Nicht zuletzt leisten die Revitalisierungsprojekte einen wertvollen Beitrag für den Erhalt ländlicher Baukultur. Das Gut Ziegenberg und die Synagoge Felsberg sind untrennbar mit der Geschichte der jeweiligen Orte verbunden und daher von identitätsstiftender Bedeutung.

Wie die Umsetzung der (denkmalgerechten) Sanierung gelingt, ist stark einzelfallabhängig. Eine frühzeitige und transparente Kommunikation mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde ist hier ein wesentlicher Faktor, wie das Beispiel der Synagoge Felsberg zeigt. Um die teils sehr hohen Kosten der Sanierungsarbeiten zu reduzieren, ist die Akquise von Fördermitteln oftmals unabdingbar. Dieser Aspekt hat beim Gut Ziegenberg eine entscheidende Rolle gespielt, wo eine Initiatorin über umfangreiche Kenntnisse der Förderprogrammatik verfügt. Hierfür gibt es in vielen Regionen Unterstützungsangebote, wie z. B. Förderlotsen. Auch adressieren einzelne, eher regional ausgerichtete Angebote explizit das Thema Baukultur und Denkmalschutz. So gibt es in Niedersachsen beispielsweise den Monumentendienst Weser-Ems, den Baukulturdienst Weser-Leine-Harz und das Fachwerk5Eck[1] in Südniedersachsen. Der wohl wichtigste Aspekt ist jedoch ein überzeugendes Nutzungskonzept, welches sich an den Bedarfen der Menschen vor Ort orientiert. Ein multifunktionales Konzept, wie im Fall des Gutes Ziegenberg, könnte auch andernorts eine Option sein, um verschiedene Einnahmequellen zu erschließen und Risiken zu streuen. Der zeitige Aufbau eines Netzwerks an Unterstützer*innen und Gestalter*innen – bereits im Vorfeld der Revitalisierung – ist für die Realisierung der Projekte und deren Einbettung in das örtliche Sozialgefüge vorteilhaft. Insofern sollten das Gut Ziegenberg und die Synagoge Felsberg – wie auch viele weitere Praxisbeispiele, die im Zuge des Projektes beleuchtet werden – hinreichend Inspiration bieten, wie die Überwindung von Leerstand bei gleichzeitigem Erhalt ländlicher Baukultur gelingen kann. ■ PD Dr. Oliver Klein

[1] Zum Fachwerk5Eck und zum Baukulturdienst Weser-Leine-Harz siehe auch das Interview auf S. 32.

Die multifunktionale Nachnutzung brachliegender Infrastrukturen in ländlichen Räumen als Chance der Regionalentwicklung

Louisa Krause und Cord Petermann

Ausgangssituation: Brachflächen und brachgefallene Infrastruktur mit Potenzial

Ländliche Räume sind oft Zufluchtsorte aus überfüllten Städten (Netzwerk Zukunftsorte e.V. et al. 2023). Dennoch stehen sie vor verschiedenen Herausforderungen (z. B. dem Bedeutungsverlust der Landwirtschaft, der Globalisierung, dem demografischen Wandel, veränderten Wohn- und Arbeitsverhältnissen), die seit längerem zu Schrumpfungsprozessen in diesen Räumen führen (Strubelt 2010; Ningel 2020). Die Folge sind ökologische, ökonomische und soziale Veränderungen (BMUV 2023). So entstehen z. B. neue Siedlungsstrukturen an den Ortsrändern, während Infrastrukturen in den Ortskernen vielfach brach fallen. Damit einhergehend sinkt die Attraktivität vieler ländlich geprägter Orte im Vergleich zu städtischen Räumen (Strubelt 2010; Ningel 2020; Thomé 2020).

Die Nach- oder Umnutzung von Brachflächen und nicht genutzter baulicher Infrastruktur gewinnt daher in der Regionalentwicklung weiter an Bedeutung. Denn mit der Umsetzung entsprechender Projekte werden nicht nur Infrastruktureinrichtungen unmittelbar wieder einer Nutzung zugeführt, sondern es werden auch vielfältige weitere, den Raum stärkende Aktivierungseffekte ausgelöst. Diese können sich bspw. in neuen wirtschaftlicher Potenziale (z. B. Gründung von Unternehmen, Wachstum bestehender Unternehmen, neue Arbeitsplätze) auswirken und in der Stärkung regionaler Netzwerke, aber auch in einer Aufwertung des Ortes sowie der Förderung des Gemeinschaftslebens bestehen.

Diese möglichen indirekten Effekte einer Um- oder Wiedernutzung brachgefallener Flächen oder Infrastruktur wurden bisher nur wenig näher untersucht. Häufig konzentrieren sich Untersuchungen und Analysen auf direkte Effekte einer Nachnutzung oder den Prozess der Umsetzung eines Projektes (Böhme et al. 2006; SMI 2016). Angesichts der Zunahme an Leerständen in ländlichen Räumen sollten die weitergehenden Potenziale von Nachnutzungen jedoch stärker in den Fokus gerückt werden.

Ziel: Aufzeigen und nachzeichnen sekundärer Nachnutzungseffekte

Ein Beispiel dafür ist eine aktuelle Masterarbeit im Studiengang der Landschaftsarchitektur der Hochschule Osnabrück (vgl. Krause 2024), die die Aktivierung regionaler Entwicklungsprozesse durch die Um- und Wiedernutzung brachliegender Infrastrukturen in ländlichen Räumen untersucht. Die Arbeit war verknüpft mit dem BULEplus-Projekt „Lebendige Orte aktiv gestalten“ der ASG und wurde dort betreut durch Luisa Neeße und Oliver Klein.

Die Masterarbeit verfolgte die Frage, wie verschiedene Aktivierungseffekte von regionalen Projekten identifiziert und für Akteur*innen in ländlichen Räumen so dargestellt werden können, dass die Potenziale solcher Projekte deutlich(er) werden. Ziel war es, mögliche Chancen (aber auch Hemmnisse) durch die Entwicklungsprozesse in den Projekten transparent zu machen, um den Blick auf die denkbaren Effekte zu erweitern und ggf. Projekte in unterschiedlichen Akteurskonstellation anzudenken. Dabei stand das Lernen aus bestehenden Projekten im Vordergrund.

Nachnutzungen und ihre Wirkungen – Theorie und Praxis

Die Evaluierung der Effekte von bestehenden Projekten basiert auf der Grundlage eines theoriebasierten Wirkungsmodells (Schubert & Bühler 2008; MIL 2009; Fengler et al. 2024). Dafür werden zunächst unterschiedliche Arten der Nachnutzung klassifiziert (s. Abb. 1). In der Praxis geht es dabei vielfach um regionale Projekte, bei denen bspw. Dorfläden, pflegerische Dienstleistungen, Vereinstreffpunkte oder Mehrgenerationenhäuser geschaffen werden. Diese haben unterschiedliche Trägerschaften und entweder einen überwiegend öffentlichen oder gemeinnützigen Zweck oder einen gewerblichen Hintergrund.



Foto: privat

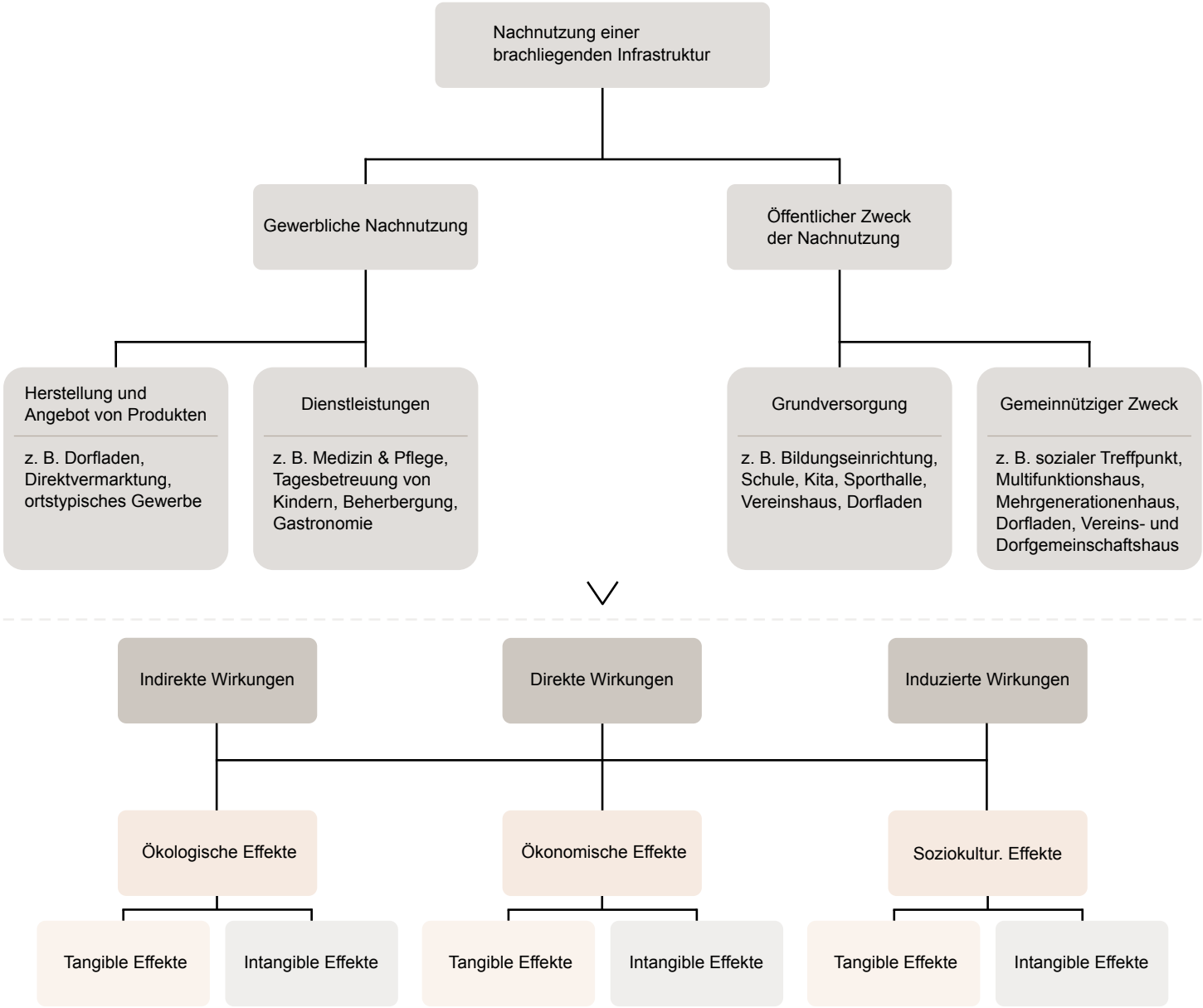
Louisa Krause
Landschaftsarchitektin (M. Eng.)
louisa.krause@gmx.de

Prof. Dr. Cord Petermann
Agrarwissenschaften und Landschaftsarchitektur Hochschule Osnabrück
c.petermann@hs-osnabrueck.de
www.hs-osnabrueck.de/wir/fakultaeten/aul



Foto: privat

Abb. 1: Formen der Nachnutzung und ihre Effekte



Quelle: eigene Darstellung nach BMEL 2014, Förster et al. 2020

Diese Projekte entfachen direkte (tangible, also messbare) Effekte, indem durch die Investitionen und den Betrieb finanzielle Beiträge zur regionalen Wertschöpfung ausgelöst werden. Intangible, nicht so leicht greifbare Effekte wären u. a. die Imagewirkungen oder strukturellen Verbesserungen bspw. über neue Formen der Zusammenarbeit in entstandenen Netzwerken. Solche Netzwerke können sowohl bedeutsam für ökonomische Effekte als auch das soziale Miteinander in einer Dorfgemeinschaft sein und wären dann den soziokulturellen Effekten zuzuordnen. Indirekte Wirkungen entstehen als Folge aus den direkten Wirkungen bspw., indem eingenommenes Geld wieder regional verausgabt wird oder aus Erfahrungen gelernt und ein Projekt ausgeweitet wird. Zu den induzierten Wirkungen wären dann hier Nachahmungseffekte zu zählen, indem Dritten aus dem Projekt Vorteile erwachsen.

Die für das Feststellen solcher Wirkungen erforderlichen Daten wurden in der Studie durch Dokumentenanalysen und die Durchführung von Interviews mit Expert*innen bzw. Projektbeteiligten gewonnen. Dabei lag der Fokus nicht auf einer quantitativen Erfassung, sondern vielmehr auf einer qualitativen Einordnung der Wirkungen durch Projektbeteiligte: Welches Bild von den möglichen Wirkungen haben sie gewonnen? Wie haben sie die Effekte des Projektes wahrgenommen? Dabei wurde vorausgesetzt, dass durch gezielte Fragen die Expert*innen selbst konkrete Aktivierungseffekte identifizieren und benennen können.



Foto: ASG

Fallbeispiele – Um- bzw. Nachnutzungen und ihr Mehrwert

Hierfür finden sich in ländlichen Räumen vielfältige Fallbeispiele. Für eine Identifizierung von Chancen und Hemmnissen wurden Good-Practice-Beispiele ausgewählt, die sich nachhaltig in einer ländlich geprägten Region etabliert haben. Zur näheren Eingrenzung wurde zunächst eine Vielzahl umgesetzter und noch bestehender Beispiele ermittelt, die im Weiteren hinsichtlich der Größe und Lage der Gemeinde sortiert wurden.

Näher untersucht wurden in der Studie die Projekte „Dorflinde" in Langenfeld, der „Generationenbahnhof" in Erlau und „Unser Dorfladen" in Adelheidsdorf. Alle drei Projekte entstanden aus unterschiedlichen Gründen. Grundsätzlich sind jedoch alle drei Regionen von Abwanderung, zunehmendem Leerstand und fehlenden ökonomischen und sozialen Angeboten geprägt. Ziel der Projekte war es daher u. a., Leerstände zu beseitigen und damit gleichzeitig multifunktionale Orte für jeden zugänglich zu machen. Die Konzepte der untersuchten Beispiele stellen somit eine Teillösung regionaler Herausforderungen dar. Da die Problemstellungen vieler ländlicher Räume ähnlich sind, ähneln sich auch die Nachnutzungen im Rahmen von Projekten. So ließen sich in der Untersuchung sowohl ökonomische als auch soziale Aktivierungseffekte wiederkehrend identifizieren. In Abb. 2 sind beispielhaft die durch die Projektbeteiligten wahrgenommenen soziokulturellen Effekte des Mehrgenerationenhauses „Dorflinde" qualitativ dargestellt.

Für eine Visualisierung der komplexen Folgewirkungen wurden die Effekte anhand einer Raum- und Zeitdimension eingeordnet. Anhand solcher Wirkungsmodelle können die Wechselwirkungen sowie die Reichweite einzelner Effekte verdeutlicht werden.

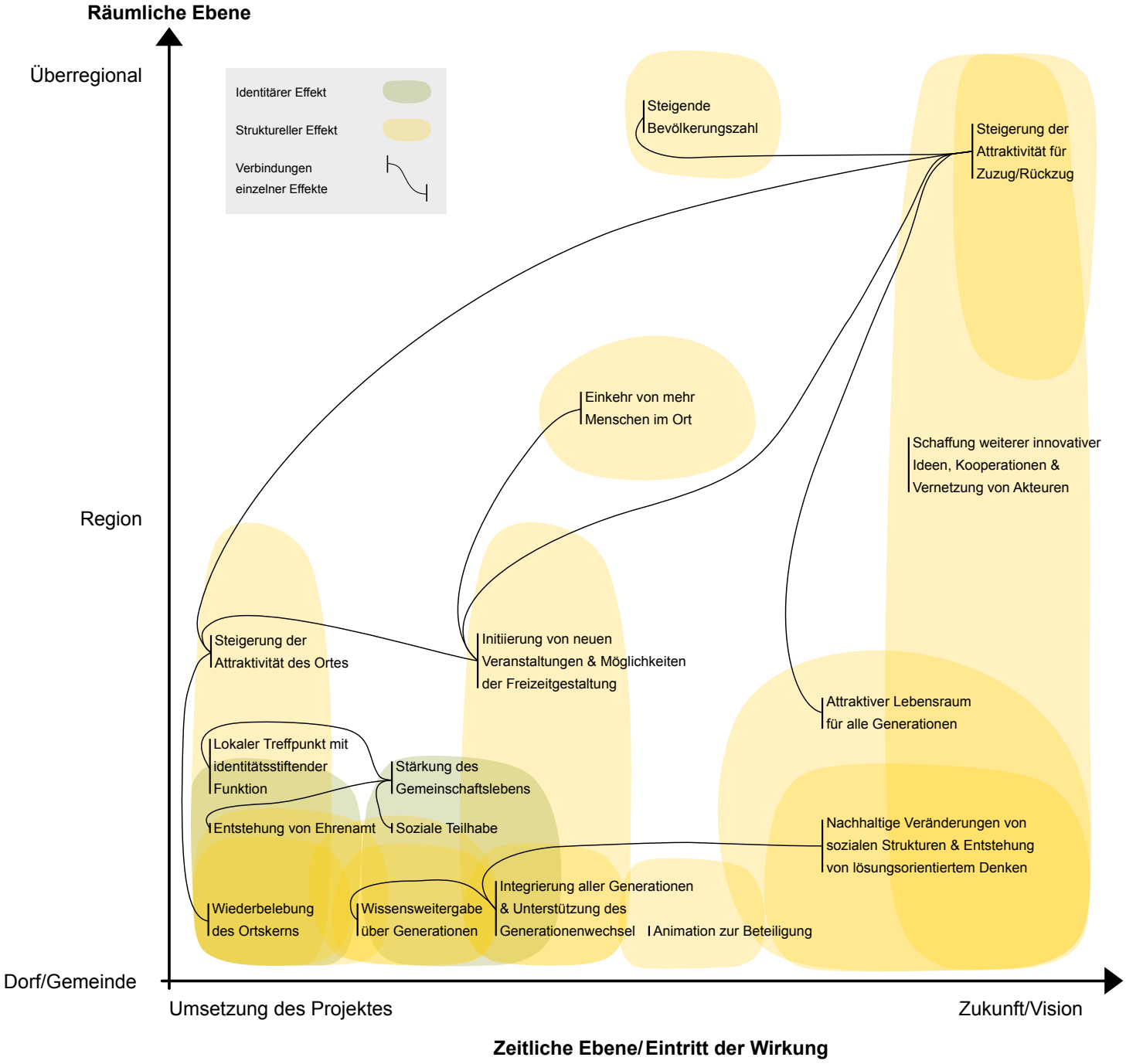
Das Beispiel der „Dorflinde" zeigt, dass vielfältige strukturelle Effekte bereits direkt nach der Umsetzung des Projektes entstanden sind. Diese entwickelten sich mit der Zeit immer weiter und führten so zu weiteren Effekten. So ist durch die Umsetzung des Projektes der direkte Effekt neuer Dienstleistungsangebote in der Gemeinde entstanden, wodurch die Belebung des Ortskerns unterstützt wurde. Dabei wirkte das umgesetzte Projekt nicht nur in der Gemeinde selbst, sondern löste bis in die überregionale Ebene Nachahmungseffekte aus. Daraus resultierten im Weiteren die indirekten Effekte der Steigerung der regionalen Attraktivität sowie langfristig die Anreize für Zu- und Rückzüge in die Gemeinde. Das Projekt trägt aber auch zu einer Initiierung neuer Veranstaltungen und Freizeitgestaltung bei, womit ebenfalls die örtliche sowie regionale Attraktivität des Ortes gesteigert wird. Die aufgezeigten Effekte waren miteinander verknüpft und verstärkten sich wechselseitig. Grundsätzlich ließ sich im Rahmen des Projektes „Dorflinde" herausstellen, dass eine räumliche und soziale Aufwertung stattgefunden hat. Im Weiteren wurde somit das Gemeinschaftsleben gestärkt, intergenerative Angebote gefördert sowie neue Netzwerke geschaffen bzw. vorhandene Kooperationen gestärkt.

Ausblick

Insgesamt konnte bei der Untersuchung der drei Beispiele festgestellt werden, dass das Potenzial der Aktivierung von Brachen von den Projektakteur*innen erkannt wurde. Neben den direkten Effekten nahmen die Akteur*innen auch die indirekten Wirkungen wahr oder beobachteten in Teilen auch Nachahmungseffekte in anderen Gemeinden. Das Kommunizieren dieser Effekte ist bedeutsam, um die intrinsische Motivation zur eigenständigen Problemlösung in den Regionen zu stärken und so eine nachhaltige Umsetzung von Konzepten zu ermöglichen. So wird nicht nur die brachliegende Infrastruktur wieder genutzt, vielmehr entstehen ökonomische und soziale Wirkungsketten bzw. Netzwerke, die die ganze Region stärken können. Dies sorgt auch für eine Resilienz der Region gegenüber zukünftigen Herausforderungen. Die Projekte zeigen damit auf, dass die Nachnutzung brachliegender Infrastrukturen regionale und überregionale Nachahmungs- und Lernprozesse in Gang setzen und eine langfristige Anstoßwirkung und Multiplikatorfunktion ausüben kann.

Die im Rahmen der Zielsetzung der Arbeit erstellten Wirkungsmodelle (s. Abb. 2) erwiesen sich als gut geeigneter Ansatz, um die identifizierten Aktivierungseffekte anhand unterschiedlicher Kriterien und

Abb. 2: Soziales Wirkungsmodell des Fallbeispiels „Dorflinde“



Quelle: eigene Darstellung nach Mehrgenerationenhaus Dorflinde Langenfeld o.J., Interview A

räumlicher bzw. zeitlicher Ebenen abzubilden. Diese sind hinsichtlich des gewählten Zeitraums, des räumlichen Maßstabs und der Unterteilung verschiedener Arten von Effekten noch erweiterbar und individuell anpassbar. Der gewählte Ansatz bietet somit die Möglichkeit, Chancen, die sich durch die Umsetzung von Projekten zur Nachnutzung brachliegender Infrastrukturen ergeben, zu identifizieren und herauszustellen und kann so im Weiteren als Grundlage für Akteur*innen dienen. Die gewonnenen Ergebnisse stellen aber auch eine erste Idee hinsichtlich der möglichen Veranschaulichung der Effekte solcher Projekte dar. Dennoch sollte berücksichtigt werden, dass eine vollständige Identifikation aller Effekte nicht möglich ist. Projekte dieser Art sind oft sehr vielfältig und komplex. Im Rahmen dieser Studie ist jedoch nur eine begrenzte Untersuchungstiefe möglich gewesen. Eine Untersuchung von weiteren Nach- oder Umnutzungsprojekten in ländlichen Räumen zur Weiterentwicklung der Methode ist daher sinnvoll. ■

Literaturangaben: www.asg-goe.de/lit/LR125-Krause-Petermann.pdf

Umnutzung eines leerstehenden Pfarrhauses

Helene Mäkelburg

Das denkmalgeschützte Pfarrhaus im Dorf Hallerstein im Landkreis Hof (Bayern) steht seit Jahren leer und muss umfassend saniert werden. Es wurde 1839 gebaut und hat eine Wohnfläche von 186 m². Die Unterhaltung des Gebäudes ist für die Kirchengemeinde auf Dauer zu teuer und eine Sanierung aus eigenen finanziellen Mittel nicht möglich. Eine Gruppe engagierter Bürger*innen befasst sich daher mit dem Pfarrhaus und versucht es einer neuen Nutzung zuzuführen. Ziel ist es, das Pfarrhaus zu erhalten und ihm einen neuen, sinnvollen Zweck zu verleihen, der sich gut in das Dorfleben integrieren lässt.

Hindernisse bei der Umnutzung von Leerstand in ländlichen Räumen

Im Falle des Pfarrhauses in Hallerstein werden die Herausforderungen bei der Reaktivierung von Leerstand in ländlichen Räumen besonders deutlich. Das Dorf ist nur mit dem Auto zu erreichen, liegt abseits der Autobahn und gehört nicht zu den Umlandgemeinde eines Oberzentrums.

Insbesondere hohe Sanierungs- und Baukosten, fehlende öffentliche finanzielle Mittel und Erbstreitigkeiten sind dafür verantwortlich, dass Gebäude in ländlichen Räumen lange leerstehen. So sind es häufig Vereine oder Bürgerinitiativen, die sich lokal für den Erhalt und eine Umnutzung von einzelnen Gebäuden einsetzen, so wie es auch in Hallerstein der Fall ist.

Für die Entwicklung von potenziellen Nutzungskonzepten für das Pfarrhaus stellten die Bürger*innen eine Anfrage an die Universität Bayreuth. Es entstand eine Zusammenarbeit in Form meiner Masterarbeit zu den Umnutzungsmöglichkeiten des Pfarrhauses.

Ideen zur Umnutzung

Mit einem Workshop zu Beginn meiner Masterarbeit sollten erste Ideen für eine Umnutzung des Pfarrhauses gemeinsam mit allen Dorfbewohner*innen entwickelt werden. Die Gruppe aus Vereinsmitgliedern, Nachbar*innen und Kirchenmitgliedern diskutierte über Umsetzungen und entwickelte erste Möglichkeiten, wie z. B. einen Dorfladen zu etablieren, das Haus zu einem Kinderhort umzufunktionieren, ein Museum einzurichten oder ein Wohnprojekt zu realisieren.

Wohnprojekt für ältere Dorfbewohner*innen

Die Idee, das Pfarrhaus zu Wohnzwecken zu nutzen, bietet sich besonders vor dem Hintergrund einer gewissen Wohnungsknappheit in Hallerstein an. Nach Aussagen der Dorfbewohner*innen ist Hallerstein ein sehr beliebter Wohnort, wodurch es eine hohe Nachfrage nach Wohnraum gibt. Insbesondere viele ältere Dorfbewohner*innen wohnen vielfach allein im Einfamilienhaus, obwohl sie diesen Platz nicht unbedingt benötigen. Die Schaffung von altersgerechten Wohnungen im Pfarrhaus könnte für ältere Dorfbewohner*innen daher ein attraktives Angebot darstellen und sie dazu bewegen umzuziehen, da sie ihr soziales Umfeld nicht verlassen müssten. Dadurch könnten Umzugsketten in Hallerstein in Bewegung gesetzt und das vorhandene Wohnraumpotenzial ausgeschöpft werden. Derartige Projekte tragen dazu bei, weiteren Leerstand zu verhindern, die dörfliche Gemeinschaft zu stärken und den ländlichen Raum wieder als Wohnort attraktiv zu machen.

Kinderhort

Die Umnutzung des Pfarrhauses zu einem Kinderhort wurde vor dem Hintergrund der Ausweitung der Ganztagsbetreuung für alle Grundschulkinder in Bayern bis 2029/30 eingebracht. In Bayern sollen bis 2028 zusätzlich 130 000 Betreuungsplätze entstehen. Für den Ausbau stehen 461 Mio. Euro Fördermittel zur Verfügung (StMAS 2024). Die Bereitstellung von Fördermitteln würde eine verlässliche Finanzierung für die Sanierung und Nutzung des Pfarrhauses ermöglichen.

Das Haus würde Platz für 29 Kinder bieten, die aus der Grundschule in der Nachbarstadt kämen. Es wären Umbauten, insbesondere im Hinblick auf die Barrierefreiheit nötig. Die Einbettung des Pfarrhauses im Wohngebiet stellt eine optimale Situation für einen Kinderhort dar. Es gibt wenig Verkehr und zudem verschiedene Außenbereiche, die der Hort nutzen könnte. Insbesondere der Innenhof stellt einen übersichtlichen Rahmen für Kinder dar, in dem sie sich frei bewegen könnten. Darüber hinaus würde ein Kinderhort das soziale Miteinander im Dorf stärken, insbesondere durch die Belebung am Vor- und Nachmittag, wenn im Allgemeinen im Dorf weniger los ist. Dies könnte vor allem für ältere Dorfbewohner*innen eine Bereicherung darstellen. Bereits im Workshop wurden erste Ideen für Kooperationen mit Seniorengruppen angeregt.

Schwierigkeiten bei der Umsetzung

Ein weiteres zentrales Ergebnis des Workshops war, dass fehlende finanzielle Ressourcen und soziale Kapazitäten der Dorfbewohner*innen die Umnutzung des



Foto: privat

Helene Mäkelburg

Studentin im Masterstudiengang Humangeographie Stadt- und Regionalforschung an der Universität Bayreuth

helene.maekelburg@uni-bayreuth.de

Pfarrhauses maßgeblich erschweren. So stießen die Ideen zwar auf große Begeisterung, wer sich jedoch um all das kümmern und wie die Ideen tatsächlich finanziert werden sollten, blieb weiterhin offen.

Auf Grund der schwierigen Finanzierung wird die Organisationsstruktur für das Projekt umso zentraler. Bei vielen ehrenamtlichen Projekten zeigt sich, wie wichtig die Organisation sowie die Identifikation der Beteiligten mit dem Projekt für eine erfolgreiche Projektumsetzung ist. Sollte die Umsetzung zu lange dauern, besteht die Gefahr, dass die Beteiligten das Interesse an der Fortführung verlieren. Ein Projekt muss daher die Menschen vor Ort möglichst verbindlich einbeziehen und es müssen gemeinsame Ziele verfolgt und klare Zuständigkeiten vereinbart werden. Gleichzeitig braucht es eine gewisse Flexibilität, um auf neue Einflüsse und Gegebenheiten eingehen zu können (Eberhardt et al. 2014: 20–21).

Hallerstein organisiert sich selbst

In Hallerstein sind die Voraussetzungen dafür vorhanden. Das 300-Einwohner-Dorf zeichnet sich durch sein hohes ehrenamtliches Engagement aus und hat bereits zahlreiche Projekte erfolgreich umgesetzt, wie z. B. die Ausrichtung des Hallersteiner Handwerkerfestes alle zwei Jahre mit über 10 000 Besucher*innen, 2024 die Erlangung des ersten Platzes in Oberfranken beim 28. Dorfwettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“, den eigenständigen Umbau einer Scheune zu einer Festhalle und die Entwicklung einer eigenen Dorf-App[1].

Darüber hinaus kommen die Vertreter*innen der verschiedenen Vereine und engagierte Dorfbewohner*innen in Dorfversammlungen zusammen, um gemeinsam über die aktuellen Themen und die Entwicklung des Dorfes zu sprechen. In Sitzungen zum Projekt „Pfarrhaus“ könnten dort die Ziele des Projekts Schritt für Schritt vereinbart werden. So bleibt das Projekt strukturiert und die Aufgaben werden nicht einzelnen Personen übertragen. Stattdessen befasst sich eine kleinere Gruppe mit dem Projekt, die durch regelmäßiges Zusammenkommen trotzdem eine Verbindlichkeit für das Projekt herstellt.

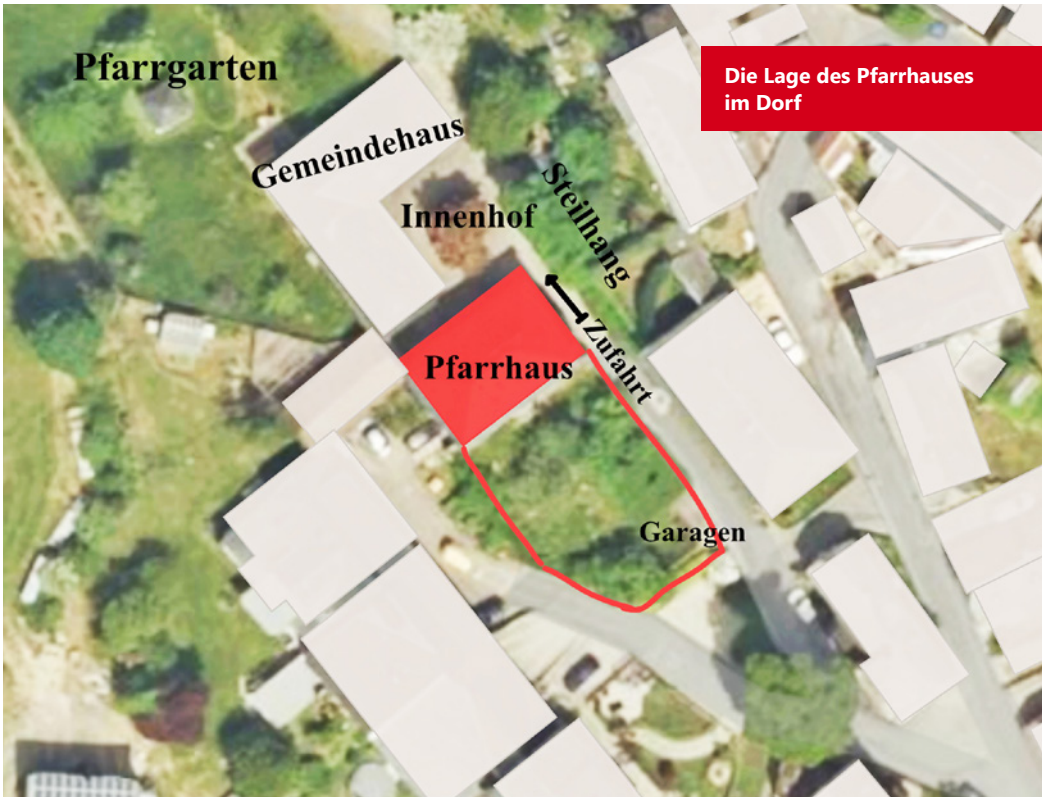
Es zeigt sich schlussendlich, dass Überlegungen für die Umnutzung des leerstehenden Pfarrhauses eine Vielzahl von Ideen und Möglichkeiten hervorgebracht haben. Die zentrale Herausforderung besteht jedoch in der konkreten Umsetzung und Organisation, die häufig von Ehrenamtlichen getragen wird. ■

Literaturangaben: www.asg-goe.de/lit/LR125-Mäkelburg.pdf



Foto: Sabine Hörnicke

Pfarrhaus mit Einfahrt



Die Lage des Pfarrhauses im Dorf

Quelle: OpenStreetMap (OSM) & Bayrische Vermessungsverwaltung CRS: WGS84, eigene Darstellung

[1] www.hallerstein.de/die-hallerstein-app

AG Historische Dorfkerne im Land Brandenburg

20 Jahre Engagement für gutes Bauen und Gestalten auf dem Lande

Sabine Bauer

Die AG Historische Dorfkerne im Land Brandenburg stellt sich vor

Das ursprüngliche Ortsbild eines Dorfes bis heute zu bewahren und regionaltypisch weiterzuentwickeln, ist die zentrale Aufgabe, um das Charakteristische eines Dorfes zu erhalten. Es macht den Reiz der Brandenburger Dörfer aus. In vielen unserer historischen Dörfer ist jedoch häufig untypisch gebaut worden, wodurch das ursprüngliche Dorfbild zusehends verloren geht. Um diesen Prozess zu verlangsamen und um unserer Kulturlandschaft möglichst viele kulturgeschichtlich wertvolle Dörfer zu erhalten, wurde 2005 die interkommunale Arbeitsgemeinschaft „Historische Dorfkerne im Land Brandenburg" gegründet. Elf Dörfer unterzeichneten durch die sie vertretenden Bürgermeister und Amtsdirektorinnen die gemeinsam verfasste Satzung im Sinne des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit im Land Brandenburg (GKG). Derzeit sind 16 Dörfer mit historischen Dorfkernen aus allen Teilen Brandenburgs Mitglied in der AG (s. Abb.) und gehen mit gutem Beispiel voran, um die baukulturellen Schätze in ihren historischen Dorfkernen zu bewahren und erlebbar zu machen. Die Ministerinnen für Wissenschaft, Forschung und Kultur sowie für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz sind die Schirmherrinnen der Arbeitsgemeinschaft. Dieses Jahr feiert die AG ihr 20-jähriges Bestehen.

Es sind vor allem die Veranstaltungsformate der AG, die beliebt wie wirksam sind, um die Begegnungen von Aktiven in der ländlichen Baukultur zu ermöglichen. Dorfrundgänge unter fachlicher Begleitung von Architekten und Planerinnen, gemeinsame Exkursionen in baukulturell interessante Gegenden, Fachtagungen zu konkreten Themen, wie z. B. Schrottimmobilien, sowie das baukulturelle Dorf-Café in Zusammenarbeit mit dem Forum ländlicher Raum – Netzwerk Brandenburg dienen der Vermittlung von ländlicher Baukultur für Bauamtsleiter, Dorfaktive und Touristikerinnen. Dabei blickt die AG auch über die Landesgrenzen von Brandenburg hinaus: Mit der Interessengemeinschaft Sachsens Schönste Dörfer verbindet die brandenburgische AG eine langjährige Partnerschaft, die neben dem

Abb.: Übersicht der Mitgliedsdörfer der AG Historische Dorfkerne im Land Brandenburg



fachlichen Austausch und der Begegnung mit Gleichgesinnten in der ländlichen Baukultur auch die Tür zum internationalen Verbund der Baukulturdörfer „Les plus beaux villages de la terre" öffnet. Diese internationale Zusammenarbeit bringt wertvolle neue Dimensionen mit sich, die unsere Mitgliedsdörfer im Sinne der ländlichen Baukultur voranbringen. Damit leisten sie kontinuierlich einen wertvollen Beitrag zur Dorfentwicklung in ihren vielen Facetten, also über die Fragen des guten Bauens und Gestaltens weit hinaus.

Die Romantische Nacht in unseren Baukulturdörfern

Die Idee der Romantischen Nacht, die jedes Jahr zur Sommersonnenwende in den Baukulturdörfern weltweit gefeiert wird, stammt von der italienischen Baukulturinitiative „I Borghi più Belli d'Italia". Es ist eine besondere Nacht, in der das baukulturelle Erbe des Dorfes in seiner jeweils eigenen Ausrichtung gefeiert wird. Dabei ist die Vielfalt in unseren deutschen Dörfern sehr groß: von romantischem Scheunenkonzert über



Foto: privat

Dr. Sabine Bauer

AG Historische Dorfkerne im Land Brandenburg, Potsdam

info@historische-dorfkerne-brandenburg.de

www.historische-dorfkerne-brandenburg.de



Foto: J. Eisenfeld

Mitgliederversammlung in Dissen, dem jüngsten Mitglied der AG (Mai 2024)

Open-Air-Kino bis zur Pool-Party im Mondschein und einem romantischen Kuchengedeck im Oderbruch ist alles dabei. Ein besonderes Highlight war vor zwei Jahren die inszenierte Bauernhochzeit im Prignitz-Dorf Groß Breese, bei der das gesamte Dorf einschließlich Gästen eine Bauernhochzeit nach historischem Vorbild nachfeierte – ein besonderes Erlebnis, um authentische Tradition in einem Baukulturdorf hautnah mitzuerleben und ein großartiges Ereignis, um Baukultur wirksam in Szene zu setzen und für alle Gäste erlebbar zu machen.



Das baukulturelle Dorf-Café

Die Dorf-App Baukultur – ein virtueller Experimentierkasten

Eine wesentliche Herausforderung wird zukünftig sein, die historische Struktur der Dörfer und die Bausubstanz mit den heutigen Anforderungen an neue Formen des Wohnens und Arbeitens in Einklang zu bringen. In die alte Bausubstanz muss neues Leben einziehen können, die Gebäude müssen ergänzt und verändert werden. Wie diese „Modernisierung" unserer Dörfer regionaltypisch erfolgen kann, ist die große Frage, der sich die AG stellt. Die in Zusammenarbeit mit der LEADER-Region Spree-Neiße-Land entwickelte Dorf-App Baukultur ist das jüngste Projekt der AG, um Interessierten anschaulich zu vermitteln, wie Dorfbilder regionaltypisch bewahrt werden können. Erst durch die LEADER-Förderung in Höhe von rund 50.000 € konnte diese spezielle Dorf-App Baukultur als neues Instrument in der Bauherrnberatung entwickelt werden.



Die Dorf-App Baukultur steht kostenlos in allen üblichen App-Stores zum Download bereit:

Für Apple: https://apps.apple.com/us/app/dorf-app-baukultur/id1658765530

Für Android: https://play.google.com/store/apps/details?id=de.dieetagen.dorfapp

App-Store-Elemente zur Dorf-App Baukultur

Es handelt sich bei der Dorf-App Baukultur um eine virtuelle Gestaltungshilfe, um zukünftige Bauherrn und an Baukultur Interessierte für die regionaltypische Bauweise der jeweiligen Region zu begeistern. Die im Laufe der Jahrhunderte stark veränderten Wohnhäuser, denen man das ursprüngliche Bauernhaus des ausgehenden 19., beginnenden 20. Jahrhunderts heute nicht mehr ansieht, können mit Hilfe der Dorf-App Baukultur virtuell umgestaltet werden. Jeder und jede kann hier mit ihrem eigenen Handy oder Tablet vor Ort mit Hilfe von Augmented Reality Hausfassaden mit neuen Fenstern, Türen, Dächern und weiteren regionaltypischen Gestaltungselementen umgestalten. Mit der 3D-Funktion von Augmented Reality lassen sich die neu gestalteten Fassaden auch vor Ort im Dorfbild betrachten. Die Dorf-App Baukultur bietet derzeit diesen virtuellen Experimentierkasten für sechs Regionen in Brandenburg an: Uckermark, Schorfheide, Oderbruch, Fläming, Spreewald und die Niederlausitz. Weitere Regionen mit ihrem charakteristischen Baustil sind an der Aufnahme in die Dorf-App interessiert. Die sehr gute Zusammenarbeit mit der LEADER-Region Spree-Neiße-Land wird in diesem Jahr ihre Fortsetzung finden, wenn die App um eine weitere Region und ihre Baustile erweitert werden soll. In diesem Zuge wird die App noch bedienungsfreundlicher und die räumliche Darstellung der neu gestalteten Fassaden soll verbessert werden.

Derzeit wird die App rund 100-mal pro Monat neu heruntergeladen, was für eine so spezielle App eine beachtliche Resonanz bedeutet.

Die App ersetzt keine Planung durch Architekten. Im Gegenteil, sie soll dazu anregen, sich fachliche Unterstützung für Sanierungs- und Bauprojekte zu suchen. ■