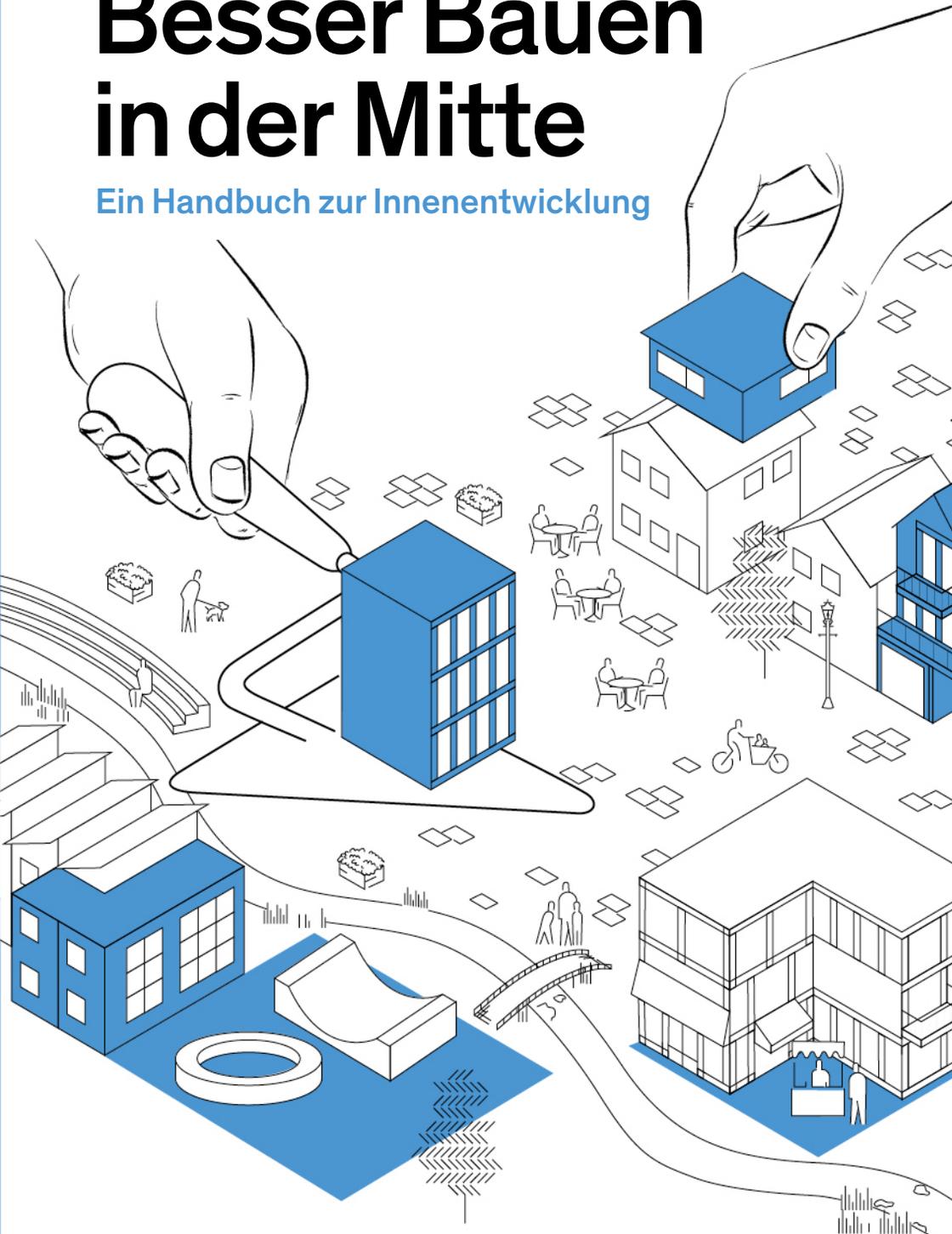


Besser Bauen in der Mitte

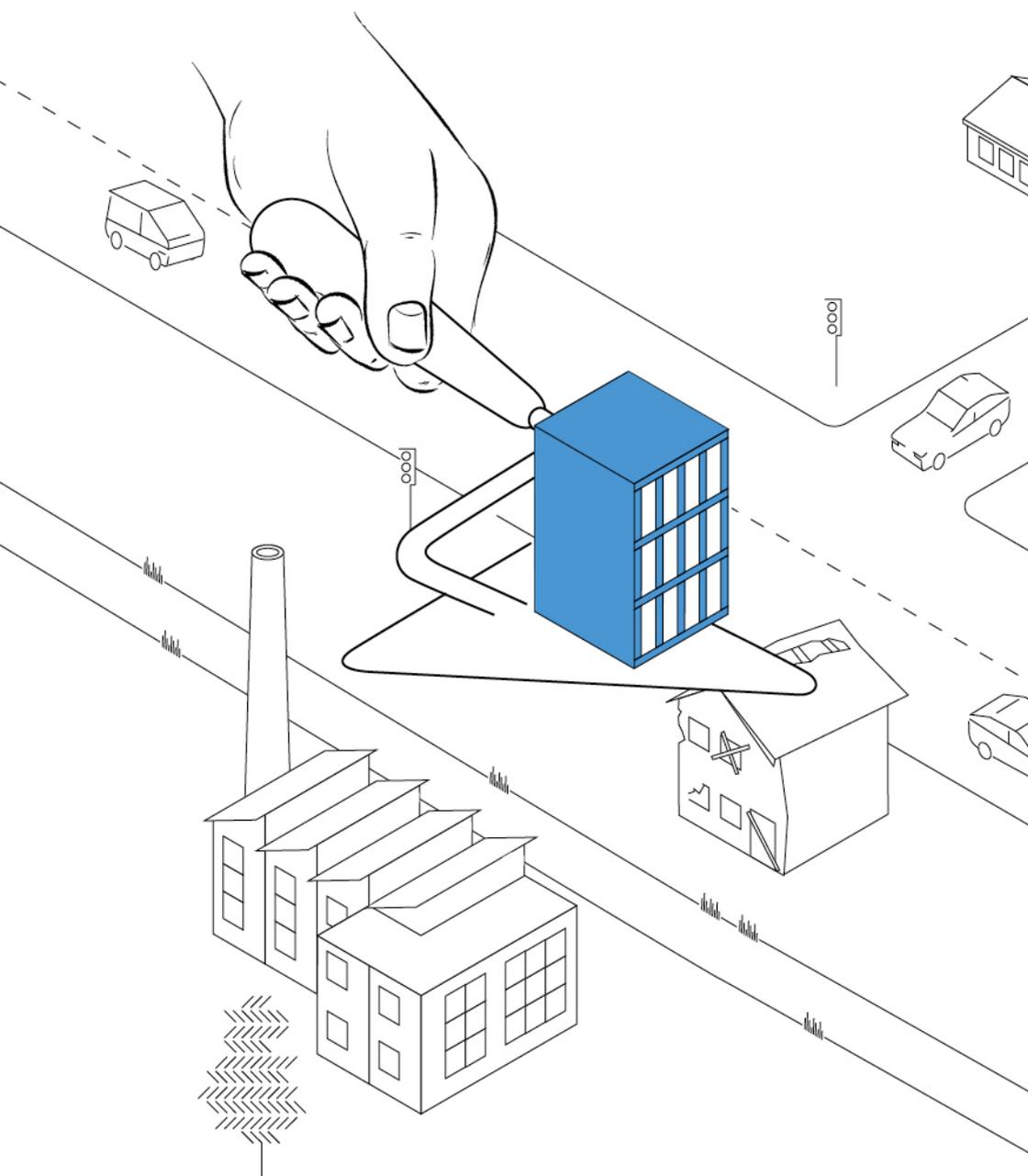
Ein Handbuch zur Innenentwicklung

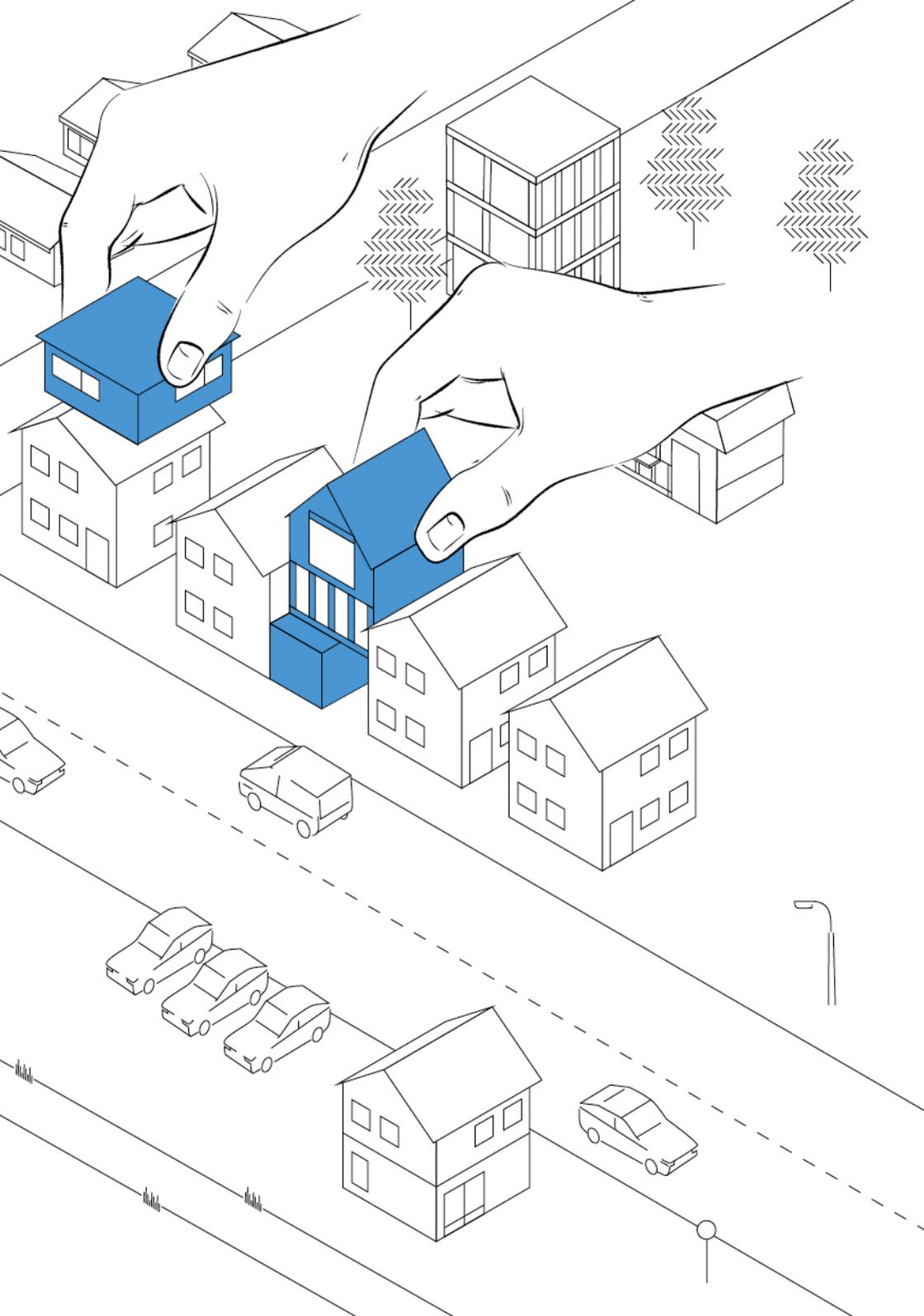




Besser Bauen in der Mitte

Ein Handbuch zur Innenentwicklung





- 6 **Mit Innenentwicklung die Zukunft gewinnen**
Reiner Nagel
- 8 **Innenentwicklung schafft zukunftsfähige
Lebensräume**
Sabine Djahanschah
- 20 **Die Versuchung der grünen Wiese**
- 28 **Sechs Schritte zur lebendigen und
flächenschonenden Gemeinde**
- 34 **Vom Donut zum Krapfen**
- 54 **Aus Fläche wird Ort –
Zwischenräume füllen**
- **Feuerfest und zukunftsfest** in Luckenwalde
 - **Wasser macht Stadt** in Malchow
 - **Dorf im Ort** in Garmisch-Partenkirchen
 - **Spielraum für den Ort** in Poppenweiler
 - **Bauberatung und kommunale Förderprogramme**
 - **Mut zum Lückenschluss** in Halle (Saale)
 - **Biberschwanz und Solarzelle** in Kyritz
 - **Weiterbauen im Welterbe** in Weimar

70 **Jeder Eingriff eine Verbesserung – Das Haus im Kontext weiterbauen**

- Zurück ins Zentrum in Wittlich
- Sichern statt Sanieren in Dahme
- Flächenkataster
- Dem Abriss entkommen in Eilsbrunn
- Handel mit Historie in Mühlheim a. d. Ruhr
- Standortmanagement
- Schule mit Luft nach oben in Darmstadt
- Nach oben verjüngt in Dresden
- Herausforderung angenommen in Waiblingen
- Kostenrechner
- Bauernhof Plus in Schäftersheim
- Fabrik trifft Fachwerk in Dannenberg
- Dominoeffekt in der Mitte in Bissendorf
- Bodenvorratspolitik und Grundstücksvergabe
- Was der Ort hergibt in Leutenbach

94 **Den ganzen Ort im Blick – Räume für Menschen**

- Menschen statt Autos in Schwäbisch-Gmünd
- Vom Asphalt befreit in Siegen
- Altstadt für alle in Eschwege
- Geschickt kombiniert in Burbach
- Kommunalen Grundsatzbeschluss
- Baukultur im Zentrum in Perlesreut
- Kaufen und Klönen in Koberg
- Interkommunale Zusammenarbeit
- Ade Kirchturmdenken im Hofheimer Land

Mit Innenentwicklung die Zukunft gewinnen



Woran denken Sie bei „Nachverdichtung“ oder bei „Innenentwicklung“? An Großstädte mit zu wenig Platz? Platz, den es abseits der Metropolen genug gibt? Doch hier beginnt das Problem: In Deutschland wird zu viel Fläche verbraucht, ein Großteil davon in kleineren Städten und in ländlichen Räumen für Einfamilienhaus- oder Gewerbegebiete mit ihren Verkehrswegen. Allerorten wird an den Rändern geplant und gebaut, während die Ortskerne teilweise aussterben. Das passiert sogar in Gegenden, in denen Wachstum längst nicht mehr selbstverständlich ist und die Hoffnung auf eine natürliche Nachnutzung in der Mitte schwindet.

Die Zahlen zum Flächenverbrauch sind ernüchternd, zumal das Phänomen, aber auch Lösungen in Politik und Forschung lange bekannt sind. Doch dass – wie oft behauptet – kein Erkenntnisdefizit mehr, sondern nur noch ein Umsetzungsdefizit vorliegt, konnten die Bundesstiftung Baukultur und die Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU) in ihrem Forschungsprojekt „Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Innenentwicklung und nachhaltige Infrastruktur“ nicht feststellen: Nein, es fehlt durchaus noch ein Problembewusstsein und vor allem fehlt es an Wissen über positive Vorbilder und zu den Instrumenten einer gelingenden Innenentwicklung. Diese wird immer noch mit Dichte und Nähe und nicht mit Nachbarschaft und Lebendigkeit verbunden. Dabei sind diejenigen Gemeinden, in denen Innenentwicklung bereits langfristig und über alle Parteigrenzen hinweg gelebt wird, als attraktive Baukulturgemeinden nachweislich auf die Gewinnerstraße zurückgekehrt.

Die Bundesstiftung Baukultur und die DBU haben beim Thema Flächeneinsparung ein gemeinsames Anliegen, weil sich Bauen und Umweltbelange hier ganz besonders bedingen. Gehen Bodenversiegelung und -überplanung ungebremst weiter, verfehlt Deutschland nicht nur seine Flächenverbrauchs-, sondern auch seine Klimaziele. Naturräume gehen ebenso verloren, wie Kulturlandschaften, gewachsene Ortsbilder und nicht zuletzt Heimat. Heimat: das war der Stadt- oder Dorfplatz, an dem heute Leerstand herrscht. Das war die grüne Wiese, die heute sprichwörtlich für adresslose

Fachmarktzentren steht. Das war die regionaltypische Architektur, die austauschbaren Einfamilienhäusern gewichen ist. Dieser Trivialisierung des Bauens kann nur mit guter Baukultur begegnet werden.

Wir dürfen das Bauen nicht einstellen, sondern müssen es an den richtigen Orten und mit angemessener Gestaltung tun. Ich meine eine Baukultur, die zeitgenössisch ist, aber typische Bauformen und Materialien berücksichtigt; die städtebauliche Verbesserungen und öffentliche Orte mit Aufenthaltsqualität schafft; die den Bestand als Herausforderung begreift und auch mal zu ganz neuen Lösungen führt. Die Folgen werden nicht nur positiv für das Ortsbild sein, sondern auch für den sozialen Zusammenhalt und für die Überlebensfähigkeit des Ortes. Dessen Attraktivität und Einzigartigkeit entscheidet auch darüber, ob man wegzieht oder bleibt.

Grund genug also für dieses Handbuch, das insbesondere Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern, der Verwaltung, Bauherren, Vereinen und Initiativen in Klein- und Mittelstädten oder in ländlichen Räumen als Ratgeber und Inspirationsquelle dienen soll. Es geht deshalb nicht um Verbote, sondern um Chancen. Wir möchten Lust machen auf bessere Orte mit weniger Fläche. Den Weg dorthin haben wir in sechs einfachen Schritten skizziert. Als Exkurse werden sieben Instrumente der Innenentwicklung erklärt. Im Mittelpunkt stehen aber 25 Beispiele aus ganz Deutschland und in allen Größen, die vom privaten Scheunenumbau bis zur Gemeinde-Allianz gegen Flächenfraß reichen. Ist einmal ein großstädtisches Beispiel darunter, haben wir auf die Übertragbarkeit auf Kleinstädte geachtet. Sie werden überrascht sein, was alles möglich ist. Nachmachen lohnt sich!



Reiner Nagel

Vorstandsvorsitzender

Bundesstiftung Baukultur

Innenentwicklung schafft zukunftsfähige Lebensräume



Alle wollen eine „nachhaltige Entwicklung“, doch sie umzusetzen ist schon schwieriger, zumal ökonomisch nachhaltig nicht immer auch ökologisch oder sozial nachhaltig ist. Vielleicht hilft eine Definition als Entwicklung, „die den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen und ihren Lebensstil zu wählen“, wie sie 1987 der sogenannte Brundtland-Bericht „Our common future“ der UN vorgenommen hat.

Eine zentrale Ressource, damit kommende Generationen, ihre Entfaltungsspielräume noch nutzen können, ist die verfügbare Fläche.

Aber bereits jetzt ist in Industriestaaten viel Fläche verloren gegangen. Ein Großteil der zur Ernährung benötigten Landwirtschaft wurde zugunsten anderer Flächennutzungen in andere Länder ausgelagert. Die Biosphäre hat an funktionaler und genetischer Vielfalt eingebüßt. Laut WWF gefährdet die falsche Nutzung von Mineraldüngern in Tropen und Subtropen mittel- und langfristig die Ernährungssicherheit ganzer Regionen. Fast 25 Prozent der landwirtschaftlichen Flächen weltweit sind heruntergewirtschaftet. Zusätzlich werden durch den Klimawandel Ernteeinbußen prognostiziert. Auch eine Verkleinerung unserer Tierpopulationen seit 1970 um bis zu 52 Prozent bescheinigt der WWF. Allein an der viel diskutierten Abnahme unserer bestäubenden Insekten werden Rückwirkungen auf die Ernährungssicherheit deutlich. Das alles spricht gegen einen Landnutzungswandel zugunsten von Verkehrs- und Siedlungsflächen auf Kosten von intelligent zu nutzenden landwirtschaftlichen Flächen unter Erhaltung der biologischen Vielfalt.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsnot wird die Relevanz verfügbarer Flächen für Entwicklungspotenziale deutlich. Selbst wenn das Ziel Wohnraum zu schaffen gerade in prosperierenden Regionen einleuchtet, sind rund 80 Prozent des „Flächenverbrauchs“ kleineren Gemeinden zuzuordnen. Dabei stehen laut Erhebungen des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR) aus dem Jahr 2012 noch 120.000 bis 165.000 Hektar Fläche im Innenbereich zur Verfügung. Selbst

wenn diese Flächen, insbesondere in wachsenden Städten, bereits genutzt wurden, liegt hier gerade für kleinere Gemeinden noch großes Potenzial. Zusätzlich wurden die Möglichkeiten zur Nachverdichtung bestehender Grundstücke durch Erweiterungen oder Aufstockungen vom IÖR noch nicht berücksichtigt.

Daher sehen die Deutsche Bundesstiftung Umwelt und die Bundesstiftung Baukultur einen großen Hebel zur Umweltentlastung in einer sinnvollen und qualitätvollen Innenentwicklung. Hierdurch können sowohl die vorhandene Infrastruktur besser genutzt, als auch zukunftsfähige Leitbilder verdichteter und nutzungsgemischter Quartiere entwickelt werden, in denen zeitgemäße Grünkonzepte zur Erholung und Stadtklimatisierung mitgedacht werden. Diese Quartiere können nicht nur den Flächenverbrauch, sondern gleichzeitig auch das Verkehrsaufkommen reduzieren. Nicht zuletzt wird Heimat durch lebenswerte und vitale Ortszentren geschaffen und erhalten, die für die Qualitäten europäischer Städte und Ortschaften stehen.

In dieses Leitbild passt die Weiterentwicklung der vorhandenen, oft baukulturell wertvollen Bausubstanz ebenso wie volkswirtschaftliche Überlegungen, die in Gebäuden und Infrastruktur getätigten Investitionen möglichst langfristig und effizient zu nutzen. Letztlich berührt das Thema Fläche aber auch die Frage nach einer neuen Bodenpolitik. Mit der vorliegenden Publikation werden gute Argumente, Beispiele und Strategien vorgestellt, die sowohl die Entscheider auf kommunaler Seite, als auch Investoren und Nutzer ansprechen und überzeugen können.



Sabine Djahanschah

Projektgruppenleiterin „Bauen, Quartiersentwicklung, Kulturgüterschutz“
Deutsche Bundesstiftung Umwelt







München

Schwabach 11km

Allersberg 11km

Weilenburg 27km

Reinhardtshaus

Unterstraße



NON-STOP-VIDEO

19410







ALDI Reisen

www.aldi-reisen.de











Die Versuchung der grünen Wiese

Der Bagger in der Landschaft steht vielerorts für wirtschaftlichen Fortschritt, für neue Wohnhäuser, für ein Gewerbegebiet mit Arbeitsplätzen oder für einen dringend benötigten Supermarkt – alles für sich positive Dinge. Der Bagger steht aber auch für die Zerstörung von Naturräumen, für längere Wege, für das Aussterben der traditionellen Ortszentren und damit auch für den Verlust von Identität und Heimat. Doch ungeachtet anders lautender Appelle und Absichtserklärungen werden überall in Deutschland nahezu ungebremst Flächen im Außenbereich planerisch neu ausgewiesen und letztlich für die Siedlungsentwicklung „verbraucht“.

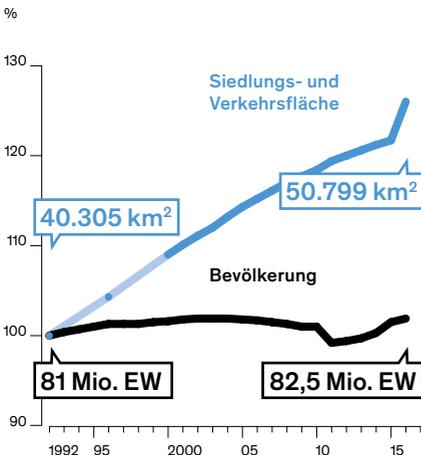
Aber um was für Flächen handelt es sich dabei eigentlich? Die sogenannte Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) beinhaltet neben Gebäuden und Infrastruktur

auch gebäudebezogene Frei- und Verkehrsflächen, industrielle und gewerbliche Betriebsflächen, Friedhöfe und Erholungsflächen. Geschätzte 42 bis 50 Prozent dieser Flächen sind versiegelt. Die SuV hat sich in den letzten 60 Jahren verdoppelt und ist alleine zwischen 1992 und 2016 um 26 Prozent von 40.305 auf 50.799 Quadratkilometer angewachsen. Sie wächst übrigens unabhängig von wirtschaftlicher oder demografischer Entwicklung und nimmt mittlerweile 14 Prozent Deutschlands ein, eine Fläche größer als Niedersachsen. Im Schnitt beansprucht jeder Bundesbürger 618 Quadratmeter SuV. In ländlichen Gemeinden unter 2.000 Einwohnern sind es 1.545 Quadratmeter, in Großstädten ab 500.000 Einwohnern wegen der höheren Bebauungsdichte und einer besser ausgelasteten Infrastruktur nur 219 Quadratmeter.

Immer mehr Fläche für gleich viele Menschen

Entwicklung von Bevölkerung und Siedlungs- und Verkehrsfläche im Vergleich

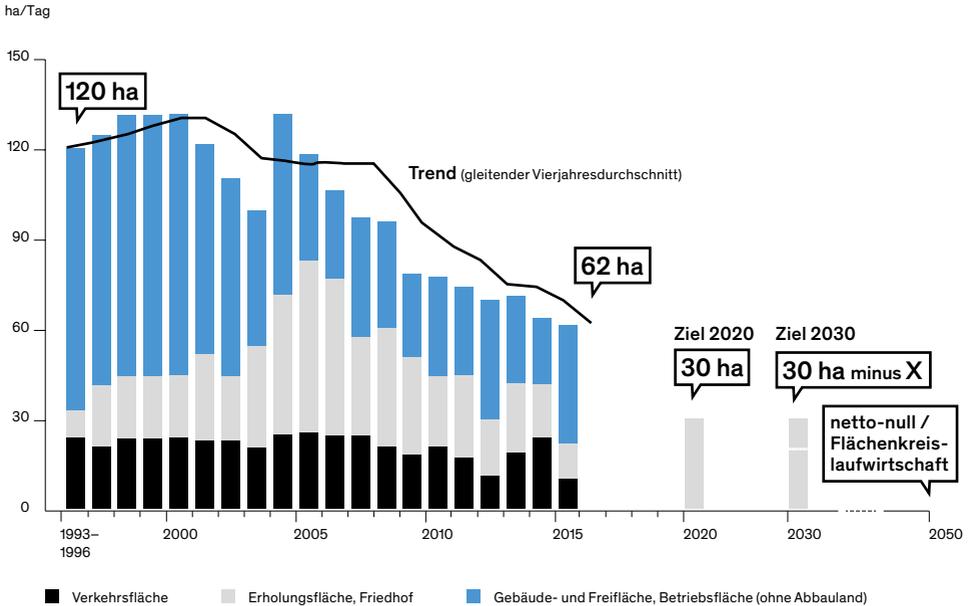
Quelle: Statistisches Bundesamt: Fachserie 3 Reihe 5.1 2015, 2016; Pressemitteilung Nr. 409, 2017; <https://tinyurl.com/ydhmy3ob>, Zugriff: 11.2018



Ziele noch in weiter Ferne

Täglicher Zuwachs und Zusammensetzung der Siedlungs- und Verkehrsfläche

Quelle: Umweltbundesamt: <https://tinyurl.com/y9kft5kp>, Zugriff: 11.2018



Die planerische Umwidmung von Flächen im Außenbereich in Siedlungs- oder Verkehrsfläche wird Flächeninanspruchnahme oder auch umgangssprachlich Flächenverbrauch genannt. Auf diese Weise ist zwischen 1992 und 2015 die landwirtschaftliche Fläche um 10.780 Quadratkilometer geschrumpft – vier Mal die Größe des Saarlandes! Zwar ist die tägliche Inanspruchnahme auf ein Vierjahresmittel von 62 Hektar im Jahr 2016 gesunken, doch die eigentlichen politischen Ziele scheinen in weiter Ferne. Das für 2020 anvisierte 30-Hektar-Ziel für die tägliche Inanspruchnahme hat die Bundesregierung in ihrer Überarbeitung der ursprünglich 2002 formulierten Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie mit „30 Hektar minus x“ für das Jahr 2030 angepasst. Im „Integrierten Umweltprogramm 2030“ weist das Bundesumweltministerium auf die Zielstellung von 20 Hektar hin, während die Europäische Kommission sich in ihrem „Fahrplan für ein ressourceneffizientes Europa“ aus dem Jahr 2011 das Flächenverbrauchsziel Netto-Null für 2050 gesetzt hat, auch Flächenkreislaufwirtschaft genannt. Danach dürfen nur neue Flächen verbraucht werden, wenn anderswo welche aufgegeben werden. Eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) prognostiziert jedoch, dass sich im Jahr

2030 der Pro-Tag-Verbrauch bei circa 45 Hektar eingependelt haben wird und nicht weiter abnimmt. Bei dieser Trendrechnung aus dem Jahr 2013 wurde aber eine angezogene Bautätigkeit noch nicht berücksichtigt. Aktuell erscheint erstmals seit 2004 sogar ein Anwachsen der Inanspruchnahmen aufgrund der großen Wohnungsbedarfe und der hohen Bauaktivität realistisch. Bis 2030 könnten nach Berechnungen des Umweltbundesamtes weitere Flächen von der Größe des Saarlandes verloren gehen.

Vordergründige Ursachen für den vermeintlichen „Bedarf“ nach Fläche liegen unter anderem in gesellschaftlichen und demografischen Veränderungen sowie gestiegenen Lebensstandards. Zum einen ist die Zahl der Haushalte seit 1991 von 35 Millionen auf über 40 Millionen gestiegen. Zum anderen leben in ihnen weniger Personen, sodass jeder Deutsche mittlerweile im Schnitt 46,5 Quadratmeter bewohnt – zwölf Quadratmeter mehr als vor 30 Jahren. In der Wirtschaft benötigen flächenextensive Branchen, wie die Logistik immer mehr und größere Standorte in strategisch gut erreichbaren Gegenden, die oftmals abseits der Ballungsräume an einer Autobahn liegen. Projektentwickler versehen ihre Portfolios mit flächenintensiven Bauweisen, wie Einfamilienhausgebieten oder Fachmarktzentren „auf der grünen Wiese“. Doch die Entscheidung über die Flächen liegt bei der öffentlichen Hand. Sie stellt durch Angebotsplanung, Bodenpolitik oder Förderanreize die Weichen für Innen- oder Außenentwicklung und damit im Ergebnis auch für lebendige oder sterbende Ortskerne.

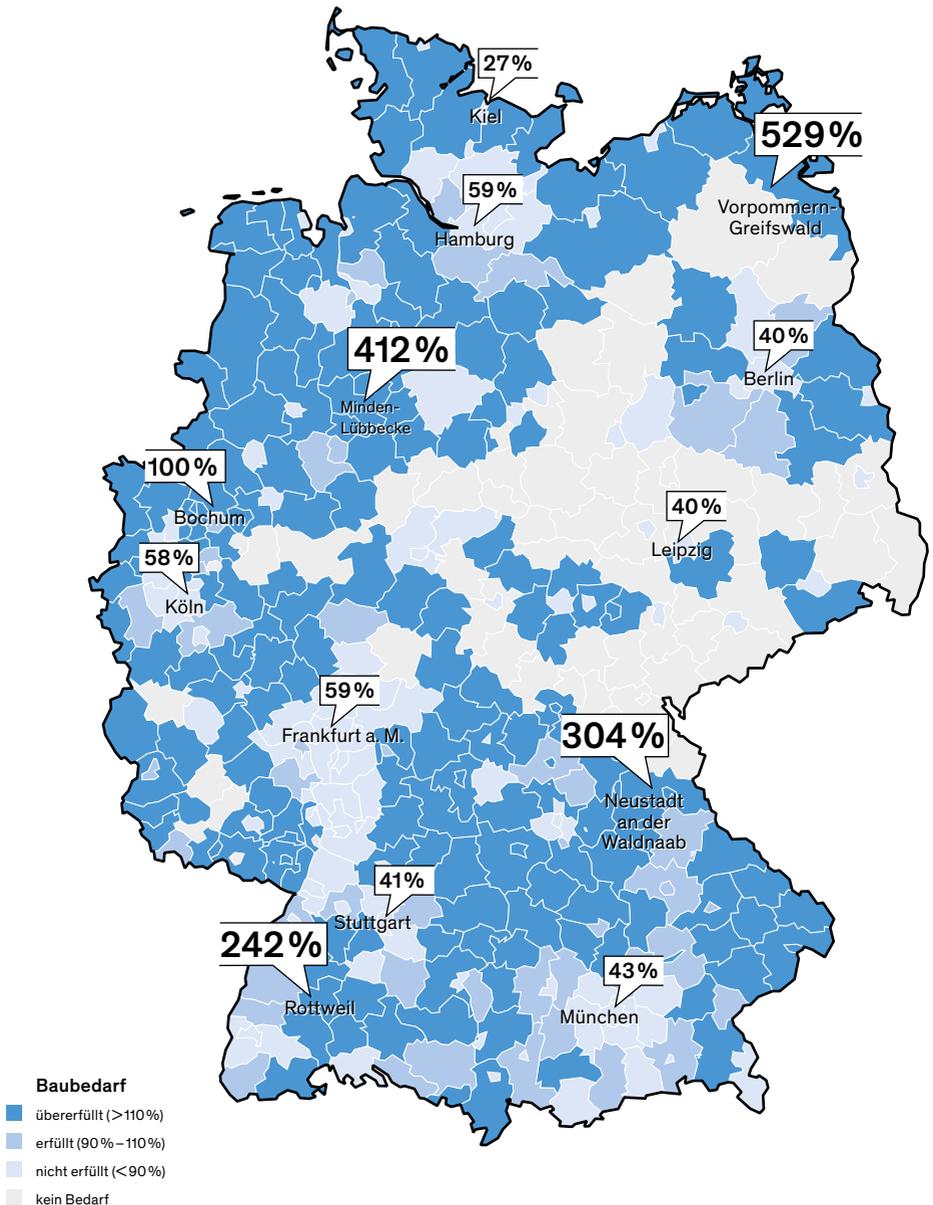
Zurzeit scheint sich die Flächennachfrage auf die Zuwanderungsstädte zu konzentrieren. Akuter Handlungsbedarf besteht aber keineswegs nur in den Groß- und Universitätsstädten. Die bis zum Jahr 2020 jährlich benötigten 350.000 neuen Wohnungen sollten überwiegend in diesen bereits verdichteten Siedlungsregionen liegen und durch Nachverdichtung, Schließen von Baulücken, Konversion von Brachen, aber auch durch Neubaugebiete entstehen. Doch zwischen Stadt und Land wird am Bedarf vorbei gebaut: hier zu wenig, dort zu viel. Um dem kontinuierlichen Wegzug entgegenzuwirken, weisen nämlich auch ländliche Kommunen weiterhin neue Einfamilienhaus- und Gewerbegebiete aus. Bis zu 80 Prozent der derzeitigen Flächenentwicklungen finden jenseits der Metropolräume statt. Im Baukulturbericht 2016/17 der Bundesstiftung Baukultur gaben in einer Umfrage knapp 65 Prozent der Gemeinden an, dass sie Einfamilienhausgebiete ausweisen, obwohl sie in schrumpfenden Regionen liegen. Da wundert es kaum, dass jedes dritte der geplanten Siedlungsprojekte für die Kommunen ein ökonomisches Verlustgeschäft ist, wie aktuelle Studien zeigen.

Ein Grund für das Ausweisen neuer Einfamilienhaus- und Gewerbegebiete ist die kommunale Finanzabhängigkeit von der Gewerbe- und der Einkommensteuer. Dies führt dann wiederum oft zum direkten Wettbewerb mit Nachbargemeinden um Bewohner und Arbeitsplätze. Liegen die neuen Siedlungsflächen im Außenbereich,

Zu viel Neubau auf dem Land, Wohnungsmangel in den Städten

Bedarfsanalyse für den Wohnungsbau 2011 bis 2015

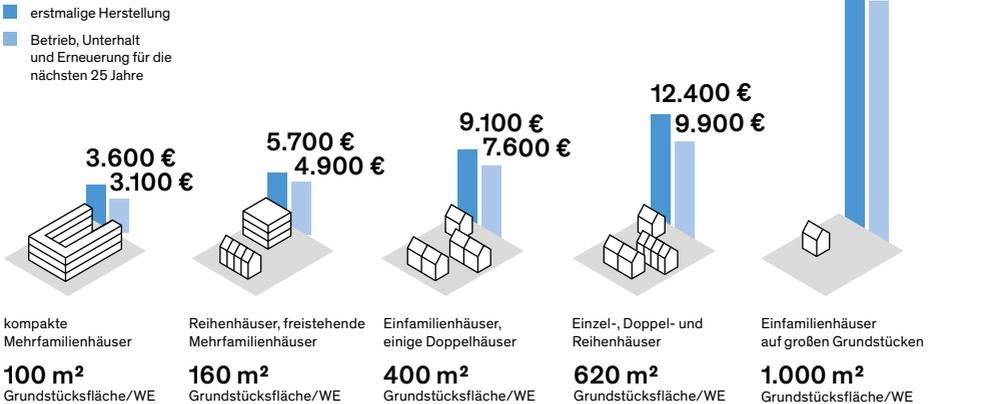
Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018; Datengrundlage:
Institut der deutschen Wirtschaft Köln: <https://tinyurl.com/y7yulyuy>, Zugriff: 04.2018



Mit Dichte Kosten sparen

Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom pro Wohneinheit (WE) bei mittlerem Kostenniveau von 2017

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018;
Datengrundlage: Gertz Gutsche Rügenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR:
www.was-kostet-mein-baugebiet.de, Zugriff: 05.2018



obwohl im Innenbereich ausreichend Entwicklungspotenzial zur Verfügung steht, spricht man von einem Baulandparadoxon. Dabei verliert das gewachsene Ortszentrum mit seinen kurzen Wegen die traditionellen Funktionen wie das Wohnen, Einkaufen und das Zusammenkommen in der Freizeit. Grundstückswerte sinken und Leerstände nehmen zu. Noch dramatischer ist die Lage, wenn die Neubaugebiete gar nicht gebraucht werden und die Gemeinde über lange Zeiträume hohe Ausgaben für Betrieb und Unterhalt einer überdimensionierten Erschließungsinfrastruktur tragen muss.

Als Begründungen für die Entscheidung gegen den Innenbereich führen Kommunen beispielsweise an, dass das entsprechende Potenzial im Ortszentrum gar nicht vorhanden oder die Eigentümeransprache zu schwierig sei, Ungewissheiten wegen möglicher Altlasten vorherrschen oder Investoren einen direkten Verkehrsanschluss im Außenbereich vorziehen. Auch birgt das Bauen im Bestand häufig unvorhergesehene Risiken und kann teurer sein, als auf freier Fläche. Um Bauherren nicht zu verschrecken, scheuen viele Kommunen außerdem Gestaltungsvorgaben und lassen auf der grünen Wiese freie Hand. Die Folge sind Gewerbegebiete mit austauschbaren Hallenbauten und Einfamilienhaussiedlungen mit architektonischer Massenware in stilistischem Wildwuchs, der mit dem jeweiligen Ort nichts zu tun hat.

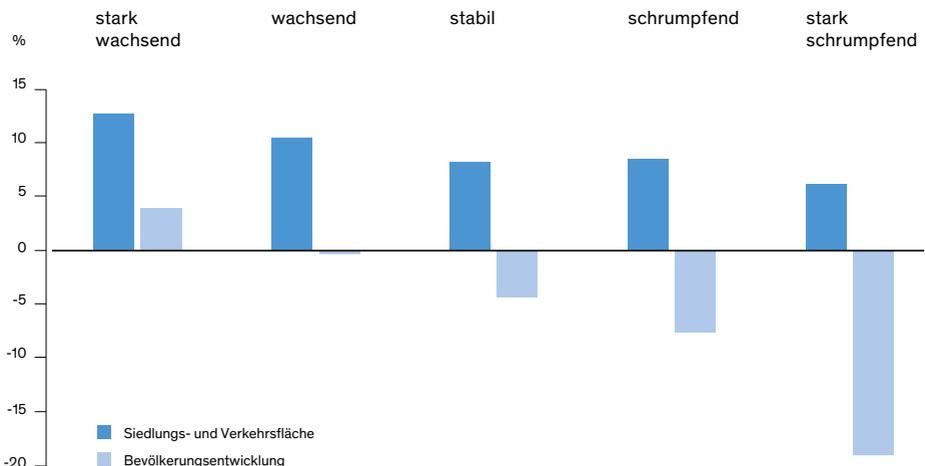
Hinzu kommt, dass Bürgermeister kleiner Orte naturgemäß meist fachfremd sind und häufig sogar ehrenamtlich arbeiten. Auch sind viele Bauverwaltungen personell und finanziell in prekärer Lage oder je nach Größe des Ortes dezentral in die Amtsgemeinde oder den Landkreis ausgelagert. Das massive Umweltproblem Flächeninanspruchnahme wird dann – wenn überhaupt – nur als übergeordnetes, globales Mahn- und Warnthema wahrgenommen, das nicht in den eigenen Zuständigkeitsbereich fällt. Vor Ort ist wichtig, dass sich die Einwohnerzahl positiv entwickelt, Arbeitsplätze und neuer Wohnraum geschaffen sowie neues Gewerbe angesiedelt werden. Für einen Perspektivwechsel genügt aber schon die Überlegung, wie Deutschland aussähe, wenn alle Kommunen im gleichen Maße Flächen auswiesen. Selten wird gesehen, dass die kurzfristigen Ziele unmittelbar mit der baulichen Attraktivität des Ortes und schlussendlich mit dessen Funktionalität und Zukunftsfähigkeit zusammenhängen. Entsprechend selten wird die Innenentwicklung als Chance statt als Problem begriffen.

Allzu leicht gemacht wird der Flächenverbrauch auch vom Baurecht. Die nach innen gerichteten und flächenschonenden Absichten im Baugesetzbuch haben meist nur auffordernden Charakter und greifen in der Praxis häufig nicht, weil die Bauleitplanung auf Abwägung ausgerichtet ist: „Mit Grund und Boden soll sparsam und

Auch mit weniger Menschen wächst die Fläche

Prognose für Flächeninanspruchnahme und Bevölkerungsentwicklung bei Gemeinden mit unterschiedlicher Entwicklung zwischen 2010 und 2030

Quelle: BBSR: Analysen KOMPAKT 09/2012, Trends der Siedlungsflächenentwicklung, 2012; Datengrundlage: Laufende Raumbearbeitung des BBSR, GWS Osnabrück 2012, Berechnungen des BBSR



Der Donut-Effekt

Wachsende Einfamilienhausgebiete und Handelsstandorte am Ortsrand führen zu Leerstand im Ortskern

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2016/17, 2016; Datengrundlage: Kommunalbefragung zur Baukultur 2015

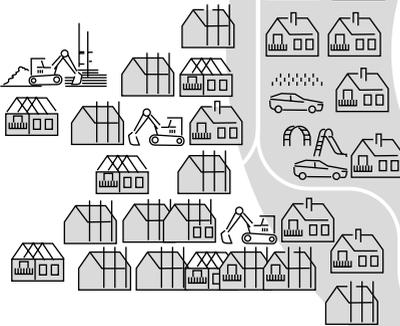
Gibt es in Ihrer Gemeinde **neu entstehende Einfamilienhausgebiete**?

Ja
84%

Gemeinden
gesamt

Ja
65%

in stark
schrumpfenden
Gebieten



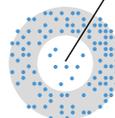
Gibt es in Ihrer Gemeinde **nennenswerten Leerstand**?

Ja
33%

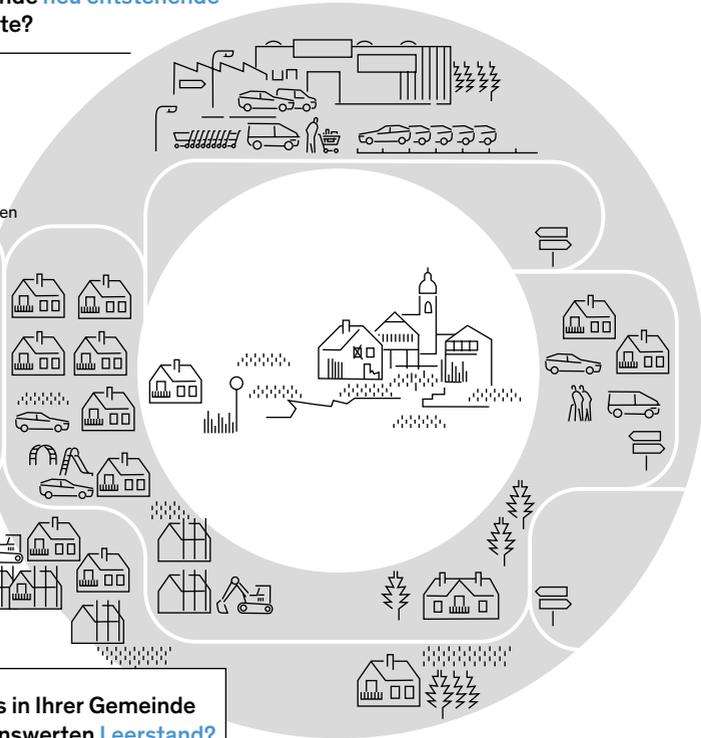
Wenn ja, wo gibt es eine räumliche Konzentration von Leerstand?

Unser Ortskern ist ein **zentraler Treffpunkt** für Jung und Alt

Ja
60%



Ortskern	60%
Ortsnahe Lage	39%
Ortsrand	20%
Separate Ortsteile	32%



schonend umgegangen werden; dabei sind (...) die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Rechtsexperten berichten, dass diese Bodenschutzklausel im Baugesetzbuch (§1a Abs. 2) seit ihrer Einführung 1987 bisher nichts bewirkt hat. Es ist kein Bebauungsplan bekannt, der wegen nicht flächensparender Planung aufgehoben wurde.

Wenn also selbst das Planungsrecht die Innenentwicklung wenig verbindlich macht, überrascht es nicht, dass der Flächenverbrauch als Umweltproblem auch gesamtgesellschaftlich unterbewertet wird. Im Alltag der Bevölkerung spielt er keine Rolle und wird mit dem eigenen Handeln, den Wohnwünschen und dem Mobilitätsverhalten nicht in Verbindung gebracht. Obwohl Bundespolitik und Forschung in Machbarkeitsprüfungen und Modellversuchen Instrumente zur Flächenreduzierung ausreichend erprobt haben, scheinen diese Erkenntnisse in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft kaum anzukommen. Es liegt also nicht bloß ein Umsetzungsdefizit, sondern weiterhin ein fehlendes Bewusstsein vor.

Dabei sind die negativen Folgen für Umwelt, Wirtschaft und Lebensqualität offensichtlich: Gewachsene Landschaftsbilder und wichtige Agrarflächen für den Anbau von Lebensmitteln gehen verloren. Boden- und Wasserhaushalte werden verändert, weil teil- und vollversiegelte Böden Versickerung, Verdunstung und Grundwasserneubildung beeinträchtigen. In der Folge nimmt die Wahrscheinlichkeit von Hochwasserereignissen zu. Tiere und Pflanzen werden in ihren Habitaten eingeschränkt und die biologische Vielfalt sinkt. Das lokale Klima verschlechtert sich durch erhöhte Aufheizung, verringerte Luftfeuchte und verstärkte Staubbelastung.

Mittels hohem Ressourceneinsatz wird daher aktuell an den falschen Orten gebaut und Landschaft zersiedelt. Über Jahrhunderte gewachsene, umweltfreundlich kompakte und baukulturell wertvolle Siedlungsgefüge werden zerstört, identitätsstiftende Heimaträume verbaut. Stattdessen legt sich um den ausgebluteten Ortskern ein von neuen Gemeindestraßen erschlossener Ring von Einfamilienhaussiedlungen, Gewerbegebieten und Supermärkten, der die Abhängigkeit vom klimaschädlichen motorisierten Individualverkehr verstetigt. Dann ist der Donut-Effekt eingetreten: außen viel substanzlose Masse, innen hohl.

Gegensteuern kann man nur mit umweltgerechten, baukulturell hochwertigen und damit zukunftsfähigen Lebensräumen, die Menschen persönlich berühren. Und gegensteuern kann man nur auf lokaler Ebene in den Orten selbst!

1

Mein Ort! Deine Fläche! Unser Plan! Das Thema geht uns alle an



Flächenverbrauch ist Heimatverbrauch! Um die Lebensqualität und die Identität unseres Ortes zu bewahren, stärken wir den Ortskern. Hier sollen sich unterschiedliche Nutzungen mischen, anstatt sich am Ortsrand voneinander abzugrenzen.

2

Flagge zeigen für die Mitte! Gut sichtbar im stadtpolitischen Gespräch



Flächenverbrauch geht uns alle an! Als Kommune bekennen wir uns öffentlich zum Flächensparen, arbeiten mit der örtlichen Wirtschaft zusammen und begeistern die Bevölkerung vom Ziel eines lebendigen Ortskerns. Den wünscht sich schließlich jeder.

3

Wo geht was? Informiert sein und bleiben



Wir kennen unseren Ort! Damit das Wissen systematisch erfasst wird und wir jederzeit schnell handlungsbereit sind, pflegen wir ein Kataster für Potenzialflächen und Leerstände. Bei Neubaubedarf können wir so im Innenbereich Alternativen zur grünen Wiese ins Spiel bringen.

4

Alle an einen Tisch! Richtige Lösung am richtigen Ort



Wir bekommen Routine! Im Innenbereich zu bauen ist komplizierter als auf der grünen Wiese. Deshalb betreiben wir ein Standortmanagement und suchen mit Nutzern, Bauherren und Besitzern aktiv nach passgenauen Lösungen im Bestand und räumen Probleme aus.

5

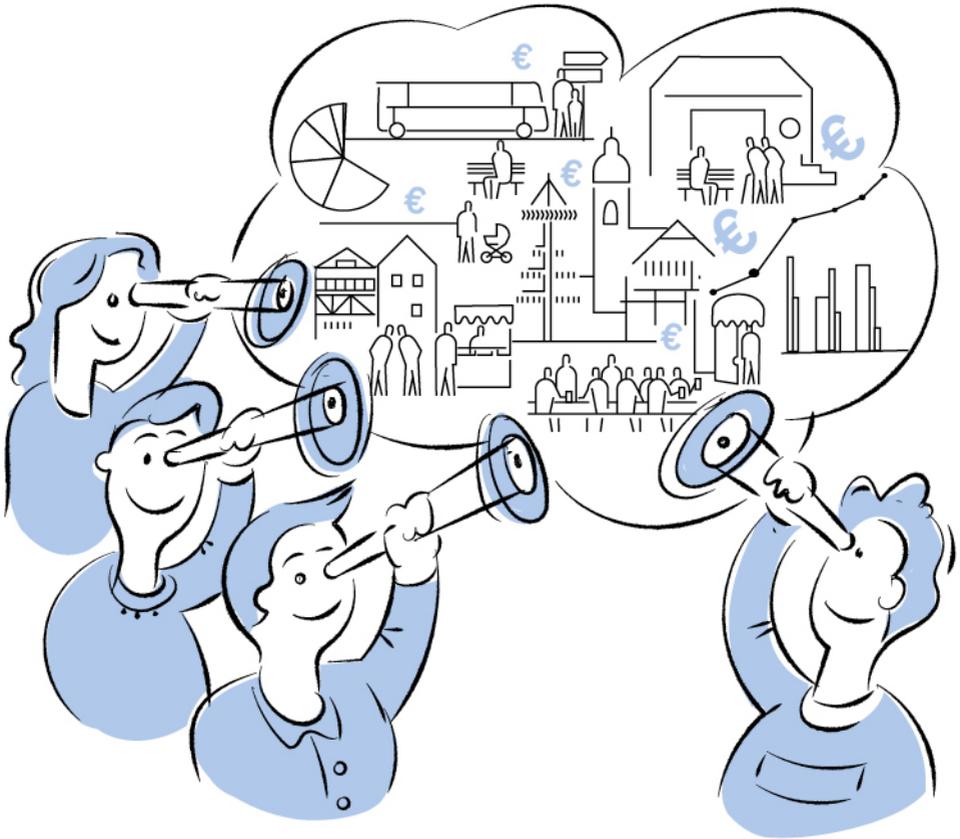
Oh, sieht das gut aus! Qualität schafft Akzeptanz



Wir haben Ansprüche! Inspirierende Freiräume und eine zum Ort passende Architektur sind besonders langlebig und wichtig für die Identifikation. Wir beraten und fördern – aber wir fordern auch, etwa mit Gestaltungsregeln oder Wettbewerben.

6

Was machen wir als Nächstes? Kluge Strategien verstetigen



Wir haben die Fäden in der Hand! Unsere Gemeinde betreibt eine Vorratspolitik mit dem Boden. Bauland und Gebäude an strategisch wichtigen Stellen gehören uns. Mit Fokus auf die Innenentwicklung können wir Grundstücke bedarfsgerecht nutzen oder vergeben und zukünftige Entwicklungen steuern.

Vom Donut zum Krapfen

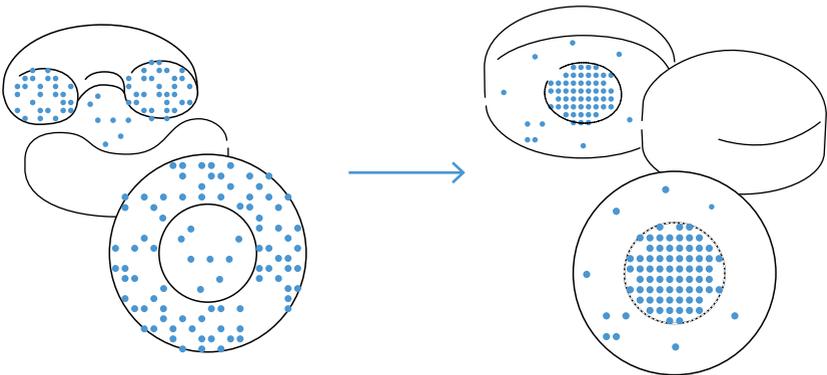
Im Zentrum ist das Leben – was jahrhundertlang ganz selbstverständlich war, ist vor allem in vielen Mittel- und Kleinstädten oder Landgemeinden längst nicht mehr der Fall. Und das nicht nur in schrumpfenden Orten, sondern gerade auch in stark wachsenden, wo die bekannte Planungspolitik Wachstumsanreize ausschließlich am Ortsrand schafft. Doch diese „Donuts“, bei denen sich die Masse um einen Hohlraum herum befindet, müssen wieder zum „Krapfen“ werden: Das Beste muss nach innen! Davon profitieren dann alle.

Innenentwicklung ist also nicht allein ein Großstadt-Thema. Viele kleine Gemeinden, die das teilweise schon vor Jahrzehnten erkannt haben, können heute die Erfolge ihrer Politik vorweisen: zum Beispiel das fränkische Iphofen (siehe Baukulturbericht 2018/19), wo viele junge Familien in der Altstadt leben. Private Hausbesitzer erhalten nicht nur eine umfangreiche Bauberatung (siehe S. 63), sondern auch einen unkomplizierten Zugang zu Fördergeldern für die Sanierung ihrer Altsstadthäuser. Für den Erhalt des Ortsbildes sorgt eine Gestaltungssatzung mit Vorgaben zu Dachform, Fassaden und Materialien. Im Ergebnis bleiben nicht nur zahlreiche denkmalgeschützte Gehöfte und Wohnhäuser im Gebrauch, sondern es

Das Beste muss nach innen

Donut-Gemeinden mit aussterbendem Ortskern und Krapfen-Gemeinden mit lebendigem Ortskern

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2016/17, 2016



ist auch als Bestandsergänzung bemerkenswert viel gute zeitgenössische Architektur entstanden.

Ganz anders noch vor wenigen Jahren das Bild in Blaibach im Bayerischen Wald (siehe Baukulturbericht 2016/17), wo der Ortskern fast komplett verwaist war. Zur Wiederbelebung kaufte die Gemeinde leerstehende Grundstücke, zog mit dem Rathaus in einen sanierten Altbau, gestaltete einen neuen Dorfplatz und errichtete sogar ein Konzerthaus, das inzwischen überregional bekannt ist. Bei der Umsetzung halfen nicht nur Förderprogramme, sondern auch Spenden und Sponsorengelder. An der Einwerbung und sogar am Bau beteiligten sich zahlreiche Bürger. Das Gemeinschaftswerk von Kommune, Planern und Bewohnern hat es als „Wunder von Blaibach“ zu medialer Berühmtheit gebracht. Doch auch abseits der öffentlichen Aufmerksamkeit gelingt die Wiederbelebung der Ortsmitte: In Bissendorf bei Osnabrück (siehe S. 90) wurde der Neubau eines Rathauses mit Bürgersaal dank eines Grundstückstausches für die Neuordnung des Zentrums genutzt. Ein ähnlicher Neubau ist auch in Wettstetten bei Ingolstadt entstanden (siehe Baukulturbericht 2016/17), hier ergänzt um eine Kindertagesstätte und ein Tagespflegezentrum.

Eine attraktive Innenstadt ist auch das Ziel im rheinland-pfälzischen Wittlich (siehe S. 72), wo man zur Bekämpfung des Ladenleerstandes interessierte Händler mit Eigentümern zusammenbringt und die Miete reduziert. Neue Handelskonzepte können zeitlich begrenzt in einem Pop-up-Geschäft getestet werden. In Burbach im Siegerland (siehe S. 102) ist fast kein Ladenleerstand im Ortskern vorhanden, weil Einzelhandel am Ortsrand gar nicht erst genehmigt wird. Selbst große Flächen sind zentral möglich, etwa durch die Zusammenfassung mehrerer Fachwerkbauten zu einer Passage oder durch intelligente Kombinationen, die auch „ins Geschoss gehen“: So entstand auf dem Dach eines Supermarktes eine Turnhalle und eine Schulhoferweiterung. Anstatt mit der Nachbargemeinde um Industrieansiedlungen zu konkurrieren, wurden zwei interkommunale Gewerbegebiete ausgewiesen. In Burbach entstehen auch keine neuen Einfamilienhausgebiete, sondern es wird im Bestand weitergebaut. Dabei helfen ein eigenes Förderprogramm, eine Gestaltungsfibel mit regional passenden positiven Beispielen sowie das Flächenmonitoring mit einem Baulückenkataster. Das beeindruckende Ergebnis: In der Gemeinde mit 15.000 Einwohnern fanden sich über 220 verkaufsbereite Baulücken! 73 von ihnen wurden zwischen 2010 und 2016 vermittelt. Und Burbach ist längst kein Einzelfall mehr. Im „Hofheimer Land“ (siehe S. 108), einer Allianz aus sieben Gemeinden in Unterfranken hat man Bebauungspläne bereits rückgängig gemacht und das niederbayerische Freyung kauft bereits seit Langem Grundstücke auf. Anschließend werden die Objekte zur Sanierung weiterverkauft oder, wenn nötig, abgerissen. Nur auf diesem Weg konnte ein dringend benötigtes Seniorenheim entstehen.

Doch viele Verwaltungen wissen gar nicht genau, wo noch gebaut werden könnte. Eine Studie des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR) hat 2012 ergeben, dass nur 70 Prozent der Verwaltungen ein **Flächenmanagement** (siehe S. 75) wie Burbach betreiben, indem sie ihre **Potenzialflächen** systematisch erheben. Damit fehlt eine wichtige Grundlage, zur Beantwortung der Frage „Wo geht noch was?“. Gemeint sind Baulücken, Industriebrachen, aufgegebene Kasernen, untergenutzte Gewerbegebiete oder Parkplätze, die bei einer Überbauung weiterhin genutzt werden können. Das Wohnhaus über dem Parkplatz am Münchner Dantebad (siehe Baukulturbericht 2018/19) ist dafür ein prägnantes Beispiel, das prinzipiell auch in einer Kleinstadt denkbar ist. Freie Grundstücke oder verlassene Häuser in Einfamilienhausgebieten können ebenso als Potenzial erfasst werden, wie leerstehende Läden oder Wohnhäuser im Ortskern. Deutschlandweit, folgt aus der IÖR-Studie, summieren sich diese Potenziale für ein **Flächenrecycling** auf 120.000 bis 165.000 Hektar. Im Schnitt weisen Gemeinden Innenentwicklungspotenziale von vier bis sechs Prozent ihres Bestandes auf.

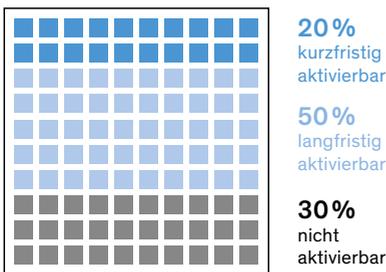
Der Blick auf die mögliche Quantität darf allerdings nicht die Qualität der Nachverdichtung – funktional, sozial, gestalterisch – vergessen lassen. Wird im Bestand baulich ergänzt, sollte das auch nutzbare Vorteile für die ansässige Bevölkerung

haben: neue Geschäfte, gemeinschaftlich nutzbare Einrichtungen, bezahlbare Wohnungen. Aber mit der Bebauung muss auch die Ausgleich schaffende Freiraumqualität „dichter“ werden. Dafür sorgt eine **doppelte Innenentwicklung mit neuen öffentlichen Räumen, Grün- und Erholungsflächen**, wie sie etwa in Siegen oder Schwäbisch Gmünd durch die Freilegung eines Flusses oder in Eschwege und Perlesreut mit der Aufwertung der Marktplätze vom Parkplatz zum Aufenthaltsort entstanden sind (siehe S. 96, 98, 100, 104). Auch bloßes Abstandsgrün kann zu Orten mit konkretem Nutzwert werden – und zwar für verschiedene Gruppen: für das Ausruhen, für die Kommunikation, für Spiel und Sport oder für das Gärtnern. Auch neue Mobilitätsangebote sind zu überlegen. Nur wenn alle Beteiligten, die Nachverdichtung als **Mehrwert** begreifen und

In der Mitte geht noch was

Flächenreserven von Brachflächen und Baulücken im Innenbereich (ohne mögliche Nachverdichtungen und Aufstockungen)

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018; Grundlage: BBSR: Analysen KOMPAKT 07/2014, Flächenverbrauch, Flächenpotenziale und Trends 2030, 2014



gesamt

1.650 km² = 2 x



identitätsstiftende Räume gebaut werden, ist eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung möglich.

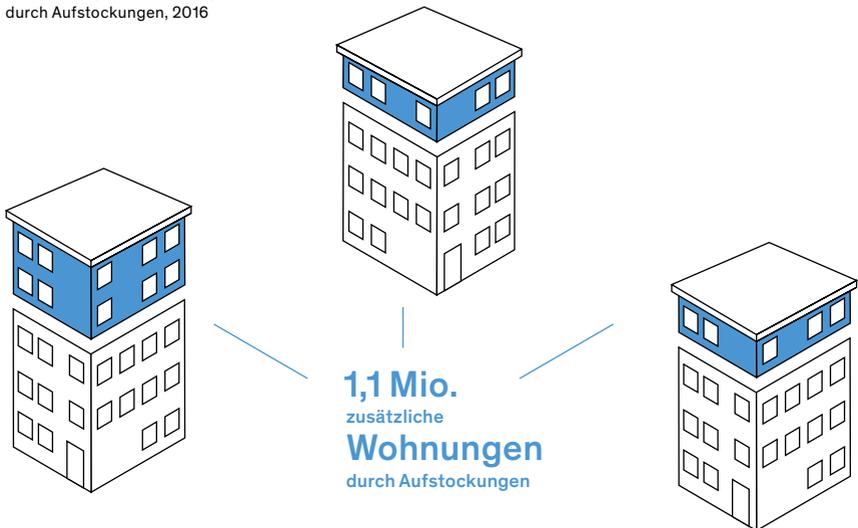
In der bisherigen Praxis entstehen neue Quartiere oftmals durch die Konversion von Bahn- oder Militärgeländen. Es gelingen aber auch Umnutzungen von sehr speziellen und eher „sperrigen“ Bautypen, wie Warenhäusern. In vielen Klein- und Mittelstädten gelang bereits der Umbau in kleinere Handelsflächen, in Lünen und Eschweiler dank eingeschnittener Höfe sogar für Wohnungen. In München zog ein Möbelhaus in ein Kraftwerk, in Berlin befindet sich ein Fahrradmarkt in einer Rinderauktionshalle, in Hannover in einer U-Boot-Fabrik, und in Mülheim an der Ruhr ein Supermarkt in einem Straßenbahndepot (siehe S. 78). Dass für den Einzelhandel am Ortsrand immer gleich aussehende Hallen errichtet werden müssen, ist also nicht als gegeben hinzunehmen, denn auch auf dem Land gibt es große Gebäude im Bestand. So wurde im mecklenburgischen Bollewick die größte Feldsteinscheune Europas in ein multifunktionales Ortszentrum umgebaut: Mit Bauernmarkt, Gastronomie, Hotel, Friseur, Drechslerei und Kürschnerei werden Handel und Handwerk im Ortszentrum gehalten und überregional Besucher angezogen.

Aber nicht nur am Boden ist noch Platz, sondern auch auf vielen Dächern. Mit „Wohnraumpotentialen durch Aufstockungen“ beschäftigte sich 2015 eine Studie

Luft nach oben

Wohnraumpotenzial durch Aufstockungen

Quelle: Technische Universität Darmstadt, Pestel Institut für Systemforschung: Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen, 2016



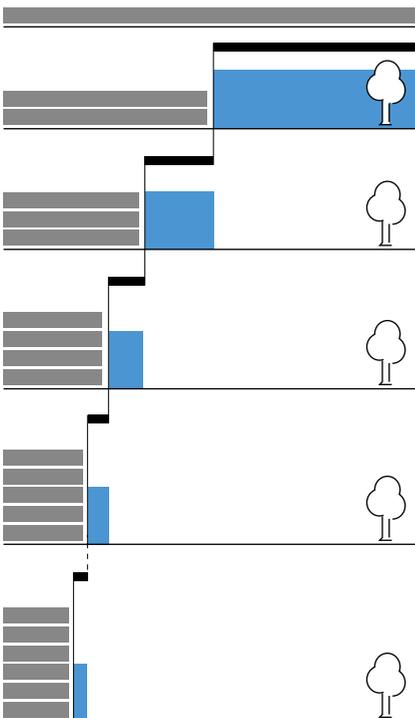
der TU Darmstadt und des Pestel-Instituts. Demnach könnten in den deutschen Wachstumsregionen auf Mehrfamilienhäusern aus den 1950er- bis 1980er-Jahren über 1,1 Millionen Wohnungen entstehen. Würden diese Dächer genutzt, könnten Neuausweisungen zwischen 10.200 und 24.600 Hektar für Gebäude-, Frei- und Verkehrsflächen vermieden werden. Hinzu kommen die Reserven außerhalb der Wachstumsregionen oder auf anderen Bautypen wie Supermärkten oder Schulen (siehe S. 80, 82).

Höhe mit Maßen

Ab dem fünften Geschoss wird der Zugewinn an Fläche verschwindend gering

Nach: Göderitz, Rainer, Hoffmann: Die gegliederte und aufgelockerte Stadt, 1957

Bebaute Fläche und Geschossigkeit



Jeweiliger Zugewinn an Freifläche

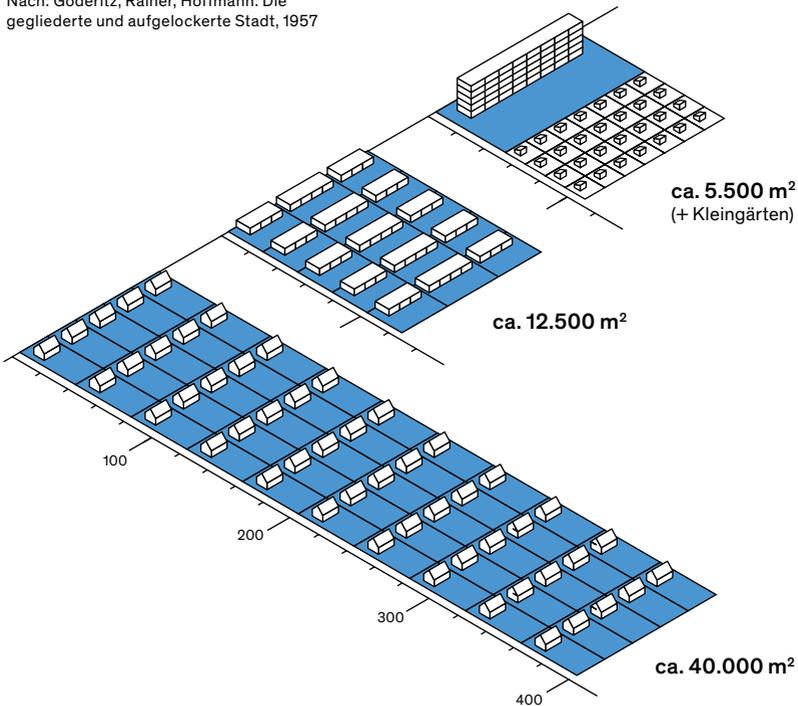
Dabei sollte es keinesfalls darum gehen, so hoch wie möglich zu bauen, denn die Flächensparnis nimmt ab etwa fünf Etagen kaum noch zu; abgesehen davon, dass Bau und Betrieb hoher Häuser auch teurer sind. Die wirtschaftlichste Bauform liegt bei vier bis fünf Geschossen in geschlossener Bebauung, was dem Maßstab einer typischen städtischen Miets- oder Geschäftsbebauung entspricht. Übertragen auf Kleinstädte und Landgemeinden ist auch hier die historisch gewachsene, dichte Bebauung der Ortskerne die sinnvollste. Am flächenintensivsten sind Einfamilienhausgebiete, doch selbst sie lassen sich durch Dachausbauten, Anbauten oder Neubauten in den untergenutzten Bereichen großer Grundstücke behutsam ergänzen, ohne den offenen und kleinteiligen Charakter der Quartiere zu beeinträchtigen.

Sollen doch neue Flächen ausgewiesen werden, kann durch einen Folgekostenrechner (siehe S. 85) ermittelt werden, ob diese Planung überhaupt wirtschaftlich ist. Dabei handelt es sich um eine Software, die auf Basis von baulichen Merkmalen einer Siedlungsentwicklung Zukunftsszenarien für Einnahmen und Ausgaben dargestellt. Steht dann womöglich fest, dass die Vorteile im Innenbereich überwiegen, sollten die dortigen Potenziale auch

Kompakt die Fläche schonen

Flächenbedarf nach Bebauungsart: 100 Meter breite Streifen, in denen 200 Einwohner in 50 Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern leben

Nach: Göderitz, Rainer, Hoffmann: Die gegliederte und aufgelockerte Stadt, 1957



verfügbar gemacht werden. Dabei helfen Standortentwicklungsmanager (siehe S. 79), die als Schnittstelle zwischen Politik, Verwaltung, Projektentwicklern und Grundstückseigentümern agieren. Die Manager sollen diese Akteure vernetzen, ihre Interessen ausgleichen und Akzeptanz für Neubauten schaffen. Auch die Überwindung von Genehmigungshindernissen zur Beschleunigung von Verfahren gehört zu ihren Aufgaben.

Den besten Zugriff auf Grundstücke sowie Einfluss auf Grundstücksnutzungen und -preise haben Kommunen allerdings mit einer vorausschauenden Bodenpolitik (siehe S. 91). Eine strategische Liegenschafts- und Bodenvorratspolitik betreibt das oberbayerische Weyarn (siehe Baukulturbericht 2016/17). Eigentümer, die landwirtschaftlichen Boden veräußern möchten, müssen zwei Drittel zum doppelten landwirtschaftlichen Preis an die Gemeinde verkaufen. Diese errichtet darauf kommunale Neubauten (im Falle Weyarns in Holzbauweise) oder vergibt die Flächen

an junge Familien oder Gewerbebetriebe im Erbbaurecht – und zwar nicht für die üblichen maximal 99, sondern für 149 Jahre.

Mit der Bodenpolitik werden die Voraussetzungen für flächen-, verkehr- und energiesparende, kompakte und nutzungsgemischte Städte und Gemeinden gelegt. Dieses Leitbild hat jedoch erst in den vergangenen Jahren Einzug in die Baugesetzgebung gehalten, die bisher von der funktionsgetrennten Stadt der Moderne ausging. Im Zuge der Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) 2007 wurde in §13a ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt, bei dem die förmliche Umweltprüfung und die naturschutzrechtliche Kompensationsregelung entfällt. Mit der jüngsten Novelle des Bauplanungsrechts vom Mai 2017 wurde mit dem Urbanen Gebiet (und einer Anpassung der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) ein neuer Baugebietstyp aufgenommen, der weitere Möglichkeiten für die Innenentwicklung schaffen soll. Neue Wohnungen sollen auch in Gewerbegebieten oder stark verdichteten städtischen Quartieren genehmigungsfähig werden, wobei der Planwertzuwachs für diese höherwertigeren Nutzungen der Gemeinschaft zugutekommen sollte.



Ebenso wenig in die Planungspraxis überführt, aber bereits mit vielversprechenden Ergebnissen erprobt, ist der Handel mit Flächenzertifikaten, ähnlich dem Handel mit Emissionsrechten. Er setzt eine Limitierung der täglichen Flächeninanspruchnahme voraus, zum Beispiel auf die angestrebten 30 Hektar, und funktioniert wie ein Mengengerüst. Dabei werden den Kommunen anteilig Zertifikate, also Rechte zum Flächenverbrauch im Außenbereich, zugeteilt. Die Orte mit einem Mehrbedarf, etwa wegen hohen Zuzugs, können von den sparsameren Gemeinden Zertifikate kaufen. Es können außerdem Zertifikate angespart oder durch die Rücknahme von bestehendem Baurecht neu erworben werden. In der Folge wird nur dort in Außenbereichen geplant, wo es nötig ist. Nicht wachsende Gemeinden haben keinen Anreiz zum Flächenverbrauch, sondern werden für ihr Nicht-Ausweisen finanziell entschädigt. Die Verknappung von Angeboten im Außenbereich führt zu einem gesteigerten Interesse an den Ortskernen. Unter Leitung des Umweltbundesamts wurde dieses System bereits in einem Modellversuch mit 87 Kommunen simuliert. Das Ergebnis: Der Flächenverbrauch im Außenbereich wurde um fast die Hälfte reduziert und zugleich die schrittweise herabgesetzten täglichen Verbrauchsziele von 55, 42 ½ und 30 Hektar erreicht.

Auf dem Weg zu diesen Zielen muss aber auch jede Kommune für sich ihre Planungspraxis auf den Prüfstand stellen und die Chancen des Planens und Stadtgestaltens ergreifen. Die Möglichkeiten sind vielfältig. Sie fangen bei der Aktivierung von Brach- und Restflächen an, gehen über Umnutzung und Umbau von Bestand, über Anbau, Aufstockung und Lückenschluss bis zum Ersatzneubau. Die Ausweisung neuer Bauflächen sollte jedenfalls die allerletzte Option sein.





9-11



KITA KYRITZ MITTE









bäcker

Reisebüro Scholz









BÜRGERSAAL

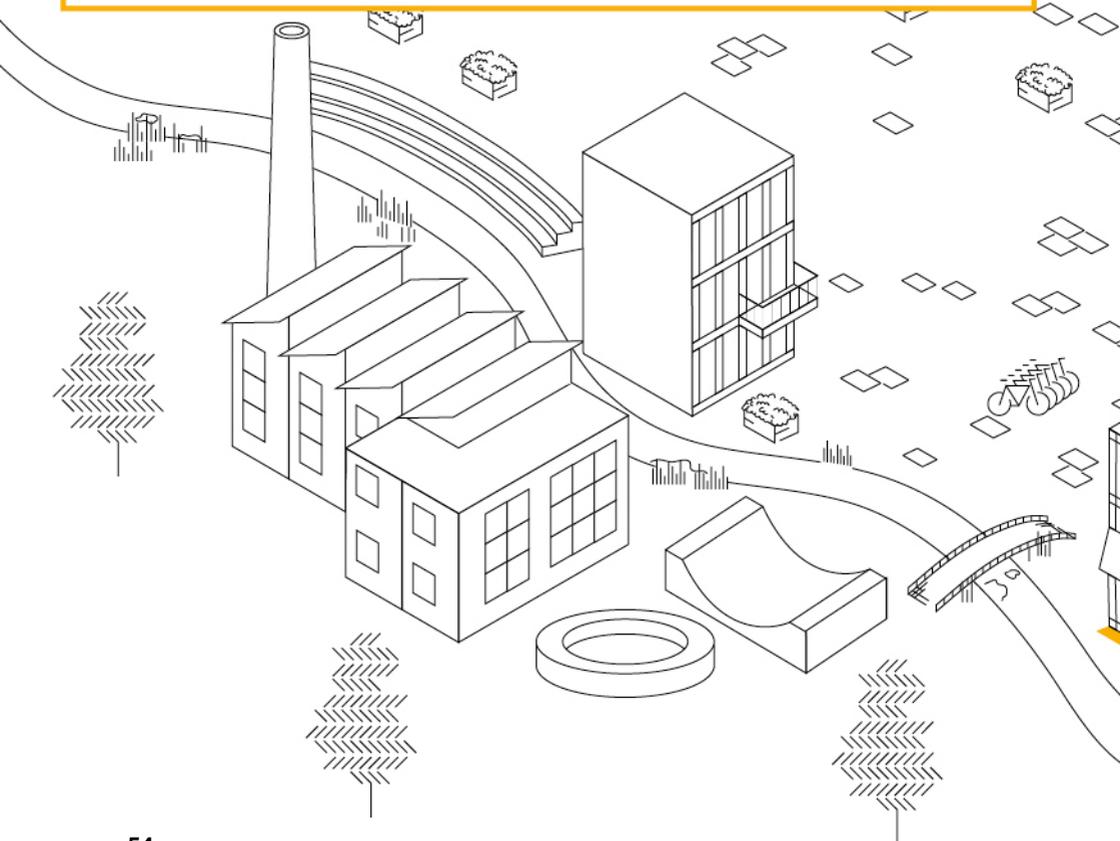


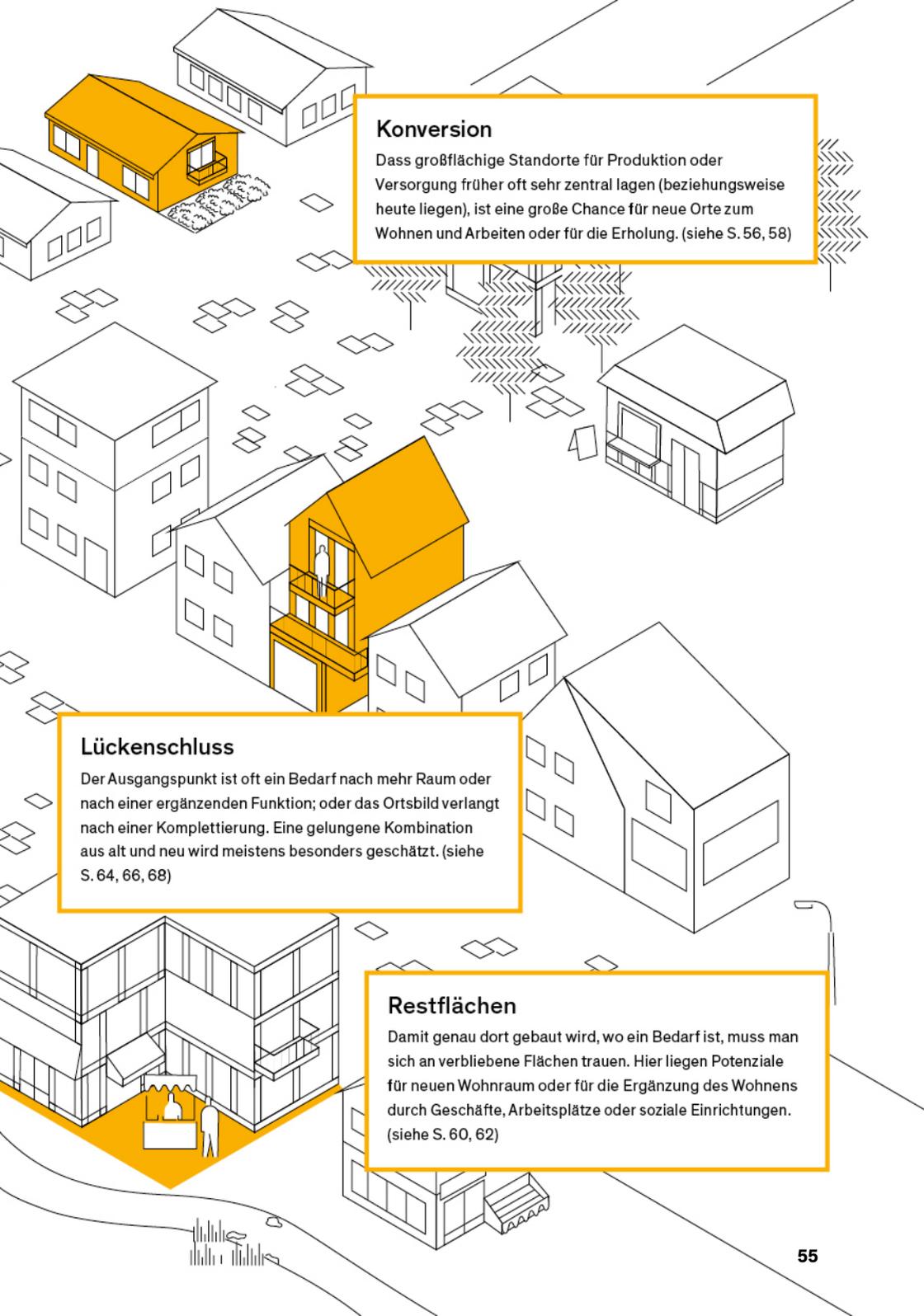




Aus Fläche wird Ort – Zwischenräume füllen

Auch wenn man es nicht auf den ersten Blick sieht, gibt es in fast jedem Ort noch etwas Platz. Bahn, Militär oder Industrie haben große Areale aufgegeben. Im kleineren Maßstab findet man noch Restflächen, die von einer gescheiterten Planung, schwierigen Besitzverhältnissen oder einem sehr großzügigen Umgang mit dem Platz zeugen. Sie bestehen oft erstaunlich lange im Ortsbild. Hinzu kommen Baulücken – entstanden durch den Krieg, eine ausgreifende Straßenplanung oder einen voreiligen Abriss – oder frei gebliebene Grundstücke im Einfamilienhausgebiet. An diese Flächen hat man sich so gewöhnt, dass man sie kaum hinterfragt. Doch zählt man sie systematisch, ist man erstaunt, wie viele es sind. Dann entstehen schnell Ideen für eine Nutzung mit Mehrwert für den ganzen Ort. Der Vorteil: Die Infrastruktur und die Nachbarschaften sind bereits da.



An isometric illustration of a city street scene. In the upper left, a small yellow house with a balcony is highlighted. In the center, a larger yellow house with a balcony and a person on it is highlighted. In the lower left, a modern building with a glass facade and a small shopfront is highlighted. The rest of the scene consists of white line-art buildings, trees, and a street with a sidewalk.

Konversion

Dass großflächige Standorte für Produktion oder Versorgung früher oft sehr zentral lagen (beziehungsweise heute liegen), ist eine große Chance für neue Orte zum Wohnen und Arbeiten oder für die Erholung. (siehe S. 56, 58)

Lückenschluss

Der Ausgangspunkt ist oft ein Bedarf nach mehr Raum oder nach einer ergänzenden Funktion; oder das Ortsbild verlangt nach einer Komplettierung. Eine gelungene Kombination aus alt und neu wird meistens besonders geschätzt. (siehe S. 64, 66, 68)

Restflächen

Damit genau dort gebaut wird, wo ein Bedarf ist, muss man sich an verbliebene Flächen trauen. Hier liegen Potenziale für neuen Wohnraum oder für die Ergänzung des Wohnens durch Geschäfte, Arbeitsplätze oder soziale Einrichtungen. (siehe S. 60, 62)

Aus Fläche wird Ort

Feuerfest und zukunftsfest

In Luckenwalde setzt die neue Feuerwache eine Serie von architektonisch gelungenen kommunalen Neubauten im Bestand fort



Luckenwalde in Brandenburg hat wie viele ost-deutsche Städte noch immer mit Leerständen und Finanzknappheit zu kämpfen. Doch statt das Bauen aufzugeben, hat man es als Instrument des Stadtumbaus sogar forciert – mit überregional beachteten Ergebnissen beim Umbau einer Kita, bei neuen Grünanlagen, bei der neuen Polizeiwache oder bei der Erweiterung des Bahnhofsgebäudes zur Stadtbibliothek. Weil das historische Feuerwehrhaus im Stadtzentrum funktional veraltet war, sollte auf dem Gelände eines alten Gaswerks westlich des Bahnhofs neu gebaut werden. Auch die neue Feuerwache liegt also in der Ortslage und nicht am Stadtrand, wie anderswo. Trotz einer notwendigen Altlastensanierung des Bodens, hielt man an diesem Standort fest, denn hier konnte zugleich die städtische Infrastruktur verbessert werden: Eine Straße wurde verlängert, der Bahnhof erhielt einen Zugang von Westen und neue Park+Ride-Plätze.



Wie bei den anderen öffentlichen Projekten zuvor, entschied man sich für einen Realisierungswettbewerb – hier mit elf gelosten und vier gesetzten Büros. Der Neubau von Pussert Kosch Architekten aus Dresden war bereits nach 20 Monaten fertig und 400.000 Euro günstiger als geplant. Auf dem Dach erhielt er eine Photovoltaikanlage. Die rote Ziegelfassade signalisiert die Nutzung und kann zugleich als Referenz an öffentliche Gebäude oder Fabriken aus der Zwischenkriegszeit in Luckenwalde gelesen werden. Für Bürgermeisterin Elisabeth Herzog-von der Heide ist angesichts der reichen Baugeschichte klar, dass „wir dieser Stadt bei unseren kommunalen Vorhaben gute Architektur schuldig sind.“

Fakten

Bauherr: Stadt Luckenwalde
Architektur: pussert kosch architekten, Dresden
Art der Maßnahmen: Altlastensanierung und Neubau auf innerstädtischer Brache
Gesamtkosten (brutto): 5,5 Mio. Euro (Neubau, KG 200 – KG 700)
Planungs- und Bauzeit: Wettbewerb 2011, 2013–2016

Preis: Brandenburgischer Baukulturpreis 2017, Nominierung
Kontakt: Peter Mann, Amtsleiter Stadtplanungsamt, Stadt Luckenwalde, 03371 672253, p.mann@rathaus.luckenwalde.de

Wasser macht Stadt

Der Stadthafen Malchow ersetzt als lebendiger Ort für Wohnen und Wassertourismus in direkter Nähe zur Altstadt eine Industriebrache



Eine attraktive Lage am See, aber kein attraktiver Zugang: das war die Situation in der mecklenburgischen Inselstadt Malchow. Im Weg war eine Sitzmöbelfabrik, die nach der Wende abgerissen wurde. Nach Jahren als unbefestigter Parkplatz und einer gescheiterten Hotelplanung, entschied sich die Stadt für einen Zwischenerwerb der Brache von der Treuhand und nahm eine Altlastensanierung vor. Im Rahmen einer Grundstücksneuordnung wurden zusätzlich Gartengrundstücke mit privaten Bootshäusern aufgekauft, um ein Hafenbecken ausheben zu können. Dessen öffentliche Ufer sollten von einer gemischt genutzten Neubebauung umgeben werden und drei Altbauten einbeziehen. Den städtebaulichen Wettbewerb dazu gewann das Büro Steidle + Partner, dessen Entwurf einem Investorenwettbewerb zugrunde gelegt wurde.



Mit einem städtebaulichen Vertrag wurde der ausgewählte Investor an den öffentlichen Erschließungskosten beteiligt. Er errichtete vier würfelförmige Neubauten für Ferienwohnungen und sanierte die drei Altbauten. Zwei zum Fabrikgelände gehörende Fachwerkhäuser verwandelte er in ganzjährigen Wohnraum. In der ehemaligen Sparkasse nahe der Drehbrücke zur Altstadtinsel entstanden Mietwohnungen und Gastronomie. Die zwei übrigen Würfelhäuser bauten die Stadt für die Hafenmeisterei und die örtliche Wohnungsbaugesellschaft, gekoppelt mit einer in die Uferböschung integrierten Parkgarage. Zusammen mit neuen Grünflächen, den zwei Anlegeplätzen für Fahrgastschiffe und den 35 Kurzzeitliegeplätzen für Motor-, Segel- und Hausboote ist stets für Aktivität am Hafen der Inselstadt Malchow gesorgt. Zuletzt kam noch der Neubau der Drehbrücke hinzu, die als Ingenieurbauwerk auch gestalterisch überzeugt.

Fakten

Bauherr: Stadt Malchow, HGMS GmbH, WOBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH Malchow
Architektur: Büro Steidle und Partner mit Torsten Löber, Berlin

Art der Maßnahmen: Zivile Flächenkonversion einer innerstädtischen Brache und Anlage eines Hafens

Gesamtkosten (brutto): 8,2 Mio. Euro

Planungs- und Bauzeit: 2000–2008

Kontakt: Ute Lehmann-Kraekel, Projektleiterin LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH, 0385 3031772, ute.lehmann-kraekel@lge-mv.de

Aus Fläche wird Ort

Dorf im Ort

In Garmisch-Partenkirchen interpretiert eine Baugruppe die Einfamilienhaussiedlung und das alpine Bauen neu und stärkt den Ortskern



Ein Fünf-Sterne-Hotel anstelle einer innerstädtischen Brache und eines Parkplatzes hatte man 2008 per Bürgerentscheid abgelehnt. Stattdessen forderte ein Verein den Erhalt von Altbauten und ein lebendiges Wohnquartier. Doch ein städtebaulicher Wettbewerb 2011 ließ eine eher konventionelle Doppelhausbebauung erwarten. Nach viel Überzeugungsarbeit fand aber doch das kompaktere zweitplatzierte Konzept von Beer Bembé Dellinger Architekten im Gemeinderat eine Mehrheit. Für dieses hatten sich auch schon Investoren gefunden: eine Baugruppe – zu Unrecht in kleineren Städten eine seltene Organisationsform. Damit keine unbesetzte Ferienhaussiedlung entsteht, verpflichteten sich die 27 Parteien, ihren Hauptwohnsitz nach Garmisch zu verlegen, wobei etwa die Hälfte schon einheimisch war.

Um einen „Dorfanger“ herum entstanden aus vorgefertigten Holztafeln zwei Dutzend giebelständige Häuser, die in unterschiedlich großen Gruppen aneinander stehen. Eine dorftypische Unterschiedlichkeit gelingt durch zwei Hausbreiten. Ausgehend von einem Basisgrundriss konnte für verschiedene Nutzer Wohnraum entstehen: Einfamilienhaus, Doppelhaus, Einliegerwohnung, oder übereinander liegende Wohnungen. Zur stark befahrenen Straße liegt ein kleines Apartment-Hotel, das die Baugruppe selbst betreibt. Foyer und Restaurant befinden sich in einem umgebauten benachbarten Wohnhaus. Dessen regionaltypischer Stil wird in der ganzen Siedlung durch viel Holz und dezente Ornamentik zeitgenössisch weitergedacht. Statt eines weiteren kommerziellen Hotelkomplexes ist ein Wohnort privater Garmischer Bauherren entstanden. Durch schonenden Tourismus ist er Gästen zugänglich, aber vor allem besteht er im Alltag.



Fakten

Bauherr: VEHBL Baugemeinschaft GbR/
gap. Quartiersentwicklungsgesellschaft GbR
Architektur: Beer Bembé Dellinger Architekten
und Stadtplaner, München, Greifenberg
Art der Maßnahmen: Innerstädtischer Wohnungs-
und Hotelneubau
Gesamtkosten (brutto): 15,5 Mio. Euro (KG 200 –
KG 700)

Planungs- und Bauzeit: Wettbewerb 2011, 2015–2016
Preise: Deutscher Holzbaupreis 2017, engere Wahl;
DAM Preis 2018, Nominierung; Preis für Baukultur der
Metropolregion München 2018, 1. Preis; BDA Preis
Bayern 2019, Nominierung
Kontakt: Theo Peter, BauZeit Netzwerk, 08177 8657,
info@bauzeit-netzwerk.de

Spielraum für den Ort

Das Kinder- und Familienzentrum in Poppenweiler ist ein Gewinn für das soziale Leben im Dorf und für das Ortsbild



In bereits zwölf Kinder- und Familienzentren vereint die Stadt Ludwigsburg ihre Kindergärten, Kitas und Horte mit Beratungsangeboten und Veranstaltungsräumen. Im Ortsteil Poppenweiler wurde dafür eine aufgegebene Bankfiliale abgerissen, ein ehemaliges Wohnhaus allerdings einbezogen. VON M Architekten aus Stuttgart ließen Anbauten entfernen und vereinfachten die Kubatur des Hauses, sodass sein ländlicher Ursprung nun wieder erkennbar ist. Auch der als Holzkonstruktion errichtete Anbau orientiert sich mit seinen fünf äußerlichen Segmenten und verspringenden Dachneigungen an der uneinheitlichen dörflichen Umgebung, setzt sie aber zeitgenössisch in Szene. Die Raumaufteilung des Altbaus wurde erhalten, erhielt jedoch ein neues Treppenhaus mit Aufzug, das auch den Neubau erschließt. Zusammen mit einer benachbarten Schule und mehreren Sportplätzen ist nur wenige Meter vom Dorfkern entfernt ein Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitareal geschaffen worden.

Fakten

Bauherr: Stadt Ludwigsburg
Architektur: VON M GmbH, Stuttgart
Art der Maßnahmen: Umnutzung sowie Erweiterung Wohnhaus zu KiTa
Gesamtkosten (brutto): 3,9 Mio. Euro

Bauzeit: 2013–2015
Preise: Deutscher Architekturpreis 2017, Anerkennung; Deutscher Holzbaupreis 2017, Anerkennung
Kontakt: Daniel Seiberts, Projektleiter VON M, 0711 1842660, info@vonm.de

Bauberatung und kommunale Förderprogramme Weil sich ein Ortsbild überwiegend aus privaten Immobilien zusammensetzt, muss eine Gemeinde an deren Qualität interessiert sein. Hat der Ort einen individuellen Charakter, entwickeln Bewohner eine Wertschätzung und eine emotionale Beziehung zu ihm. Ist er überregional eine Besonderheit, kann der Tourismus positive Entwicklungen freisetzen.

Weil das Bauen im Bestand besonders für private Bauherren ein großer Schritt ist, sollte es dazu eine fachliche Unterstützung geben. Dadurch kann sowohl auf den Einzelfall eingegangen, als auch die Ortsentwicklung insgesamt gesteuert werden (siehe S. 72, 104, 108). Die Bauberatung, die von der Kommune oder über Förderprogramme finanziert wird, sollte auf die Möglichkeiten im Bestand hinweisen und kann besonderen Wert auf energetische Aspekte, auf Barrierefreiheit, Denkmalschutz oder auf flexible Grundrisse legen, die eine möglichst lange Nutzung sicherstellen. Architektonische Vorgaben, etwa zu Gebäudestellung, Dachform und Materialien, können über eine Gestaltungssatzung einfließen. Jedoch sollten diese Regeln nicht als Verbote, sondern als Anreize für ein besseres Ortsbild vermittelt werden und idealerweise mit Fördergeldern einhergehen. Bei Förderprogrammen sind der Kreativität übrigens kaum Grenzen gesetzt: Die Gemeinde Hiddenhausen in Ostwestfalen unterstützt mit dem Programm „Jung kauft Alt“ gezielt junge Familien beim Kauf eines mindestens 25 Jahre alten Hauses. Im baden-württembergischen Crailsheim wird die Förderung bei Reaktivierung von Leerstand durch einen Preisaufschlag beim Kauf von Neubauland im Außenbereich querfinanziert. Maßgeschneiderte Lösungen sind also nötig und möglich.

Mut zum Lückenschluss

Für mehr Wohnraum im Zentrum von Halle (Saale) hat eine Genossenschaft viel Energie in Erhalt und Ergänzung von zwei Denkmalen investiert



Die zwei Häuser gehören zu den letzten Zeugen des Mittelalters in der gründerzeitlich geprägten Innenstadt von Halle (Saale), doch seit über 20 Jahren standen sie leer – eingerahmt von Baulücken und in desolatem Zustand. Trotz komplexer Besitzverhältnisse bemühte sich die Wohnungsgenossenschaft „Bauverein Halle & Leuna“ um den Standort, denn die Nachfrage nach Wohnraum in zentraler Lage stieg. Über eine Zwangsversteigerung und den Zukauf von einer Erbgemeinschaft und von der Stadt gelang die Grundstückszusammenführung. Den 2010 folgenden Realisierungswettbewerb gewann das Büro Märkplan aus Brandenburg an der Havel. Trotz der urbanen Dichte sollten verschiedene Wohnungsangebote mit optimalen Lichtverhältnissen um einen attraktiven Innenhof entstehen. Dazu musste aber ein gründerzeitlicher Stall eines Fuhrbetriebs abgerissen werden. Weil dieser später eine Tankstelle betrieben hatte, war auch eine Altlastenentsorgung nötig.



In den Baulücken errichtete man Mehrfamilienhäuser, teilweise mit Läden im Erdgeschoss; im Hof zwei Einzelgebäude, die als Maisonetten innerstädtische Alternativen zum Einfamilienhaus darstellen. In den Altbauten entstanden mit denkmalpflegerischer Sorgfalt ebenfalls Wohnungen: Fundamente wurden erneuert, Holzbalken ersetzt und eine historische Bohlenstube bewahrt. Die nicht mehr originalen Rückseiten erhielten Balkone. Ein Blockheizkraftwerk versorgt die Anlage (und ein Nachbarhaus) und liefert preisgünstigen Mieterstrom. Auch weil Wohneigentum und mietpreisgebundene Wohnungen kombiniert wurden, konnten verschiedene Zielgruppen davon überzeugt werden, die Innenstadt nicht zu verlassen oder sogar wieder zurückzukehren.

Fakten

Bauherr: Bauverein Denkmal GmbH, Halle (Saale)
Architektur: Märkplan GmbH, Brandenburg an der Havel
Art der Maßnahmen: Lückenschließung, Sanierung, Ergänzung
Gesamtkosten (brutto): 4,9 Mio. Euro

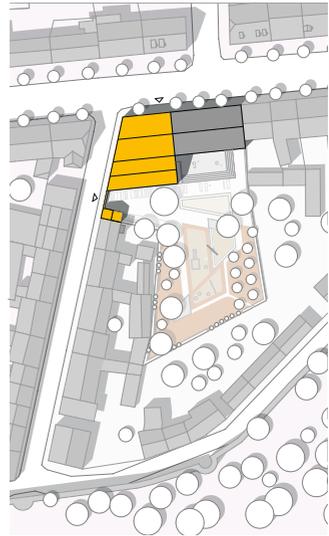
Bearbeitungszeitraum: 2010–2017
Preise: Deutscher Bauherrenpreis 2018, Nominierung
Kontakt: Guido Schwarzendahl, Vorstand Bauverein Halle & Leuna eG, 0345 67340, guido.schwarzendahl@bauverein-halle.de

Biberschwanz und Solarzelle

In Kyritz vereint eine neue Kita traditionelles Bauen mit moderner Technik und bringt junges Leben in die Altstadt



Im brandenburgischen Kyritz steigen die Einwohnerzahlen wieder – und mit ihr die Zahl der Kinder. Eine neue Kita sollte in der südlichen Altstadt in einem denkmalgeschützten Fachwerkhaus mit einer Bestandsergänzung auf der angrenzenden Brache entstehen. Die Architekten Kleyer Koblitz Letzel Freivogel aus Berlin übernahmen Kubatur, Firstlinie und sogar das Biberschwanz-Dach des Fachwerkhauses. Für die Fassade wählten sie Klinker, der in Kyritz traditionell öffentliche Gebäude auszeichnet. Seine helle Farbe signalisiert aber etwas Neues und schafft den Dialog zum Bestand. Ein zweiter Giebel gewährleistet nicht nur städtebauliche Kleinteiligkeit, sondern auch die von der Straße unsichtbare Integration einer Photovoltaikanlage und von Dachfenstern. Die Solar-Anlage ist Teil eines Energie- und Lüftungskonzepts mit Geothermie und Wärmerückgewinnung.



Der Eingangsbereich an der Hausecke ist auch für Veranstaltungen nutzbar. Hier gelangt man auch in den Altbau, wo möglichst viel Substanz erhalten wurde. In ihm befinden sich die intimeren Bereiche (Eltern-Kind-Raum, Leseraum, Räume der Erzieher), während die Gruppenräume und der Speisesaal im Neubau sind. Bei der Sanierung kamen Leichtlehm, Lehmputz, Lehmziegel sowie Schilfrohr und eine Innendämmung zum Einsatz. Auch wurden historische Baustoffe wiederverwertet: alte Dielen als Abhangdecke in der Hofdurchfahrt, Steine der Hofbefestigung für den naturnahen Garten. Weil die Brache schon fast ein Biotop gewesen war, entstanden neue Nistmöglichkeiten für Vögel und Insekten. In Kyritz gewinnt also gewissermaßen auch die Natur durch einen Neubau. Und natürlich gewinnen Kinder neue Spielflächen und die Stadt ein intakteres Ortsbild.

Fakten

Bauherr: Hansestadt Kyritz
Architektur: kleyer.koblitz.letzel.freivogel gesellschaft von architekten mbH, Berlin
Art der Maßnahmen: Sanierung und Umnutzung denkmalgeschütztes Fachwerkhaus, Ergänzung um Neubau

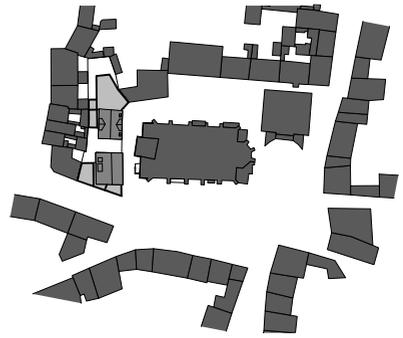
Gesamtkosten (brutto): 2,7 Mio. Euro mit Mitteln aus Städtebaulicher Denkmalschutz und Stadtumbau Ost
Bauzeit: 2015–2016
Kontakt: Nora Görke, Bürgermeisterin Stadt Kyritz, 033971 85210, goerke@kyritz.de

Weiterbauen im Welterbe

Am Herderhaus in Weimar wurden Lücken geschlossen und damit neue Anlaufpunkte für das Gemeindeleben und für Kulturliebhaber geschaffen



Als Teil der UNESCO-Welterbestätten der Weimarer Klassik genießen die Stadtkirche St. Peter & Paul, die Wirkungsstätte Johann Gottfried Herders als Superintendent, und das benachbarte Herderhaus besondere Aufmerksamkeit. Jedoch kollidierten touristische und kulturelle Nutzungen oftmals mit dem Alltag der Kirchengemeinde. Auch die bauliche Situation war kaum angemessen, denn beiderseits zweier Altbauten, die die Kirche bereits nutzte, klafften seit etwa 100 Jahren Baulücken – rechts nach dem Abriss eines Wirtshauses, links nach einer Straßenverbreiterung. Das dortige Restgrundstück kaufte die Gemeinde hinzu, um – zukünftig auf vier Häuser verteilt – für verschiedene Nutzergruppen die passenden Räume zu schaffen. Das Auswahlverfahren dafür gewannen Gildehaus Reich Architekten, auch weil sie zur Bedarfsplanung eine Ideenwerkstatt vorgeschlagen hatten, bei der alle wichtigen Akteure interviewt wurden: Archäologen, Denkmalpfleger, Gemeindeglieder, Hausmeister.



Die zwei denkmalgeschützten Altbauten von 1598 wurden auf ihre prägendsten Epochen zurückgeführt. Im klassizistischen blauen Haus findet man heute die „Kinderkirche“, Pfarrbüros und eine Wohnung; im barocken Nachbarhaus die Hausmeisterwerkstatt, Sozialräume und eine weitere Wohnung. Im rechten Neubau befindet sich der große Gemeindesaal. Ein kleiner Saal, die „Studentenkirche“ und der Kirchenladen liegen im südlichen Neubau. Den eindeutig zeitgenössischen Ergänzungen gelingt durch ihre Kleinteiligkeit und ihre Putzfassaden mit weiß umrandeten Fenstern der Dialog mit dem Bestand. Trotz der räumlichen Herausforderungen wurden Nutzungskonflikte beseitigt und ein besonderer Ort für Einheimische wie Auswärtige geschaffen.

Fakten

Bauherr: Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Weimar

Architektur: gildehaus.reich architekten BDA (heute: gildehaus.partner architekten BDA)

Art der Maßnahmen: Sanierung, Umbau, Neubau

Gesamtkosten (brutto): 2,65 Mio. Euro

Planungs- und Bauzeit: 2009–2013

Kontakt: Felix Flechtner, Architekt BDA, Büropartner, gildehaus.partner architekten mbB, 03643 77860, info@gildehauspartner.de

Jeder Eingriff eine Verbesserung – Das Haus im Kontext weiterbauen

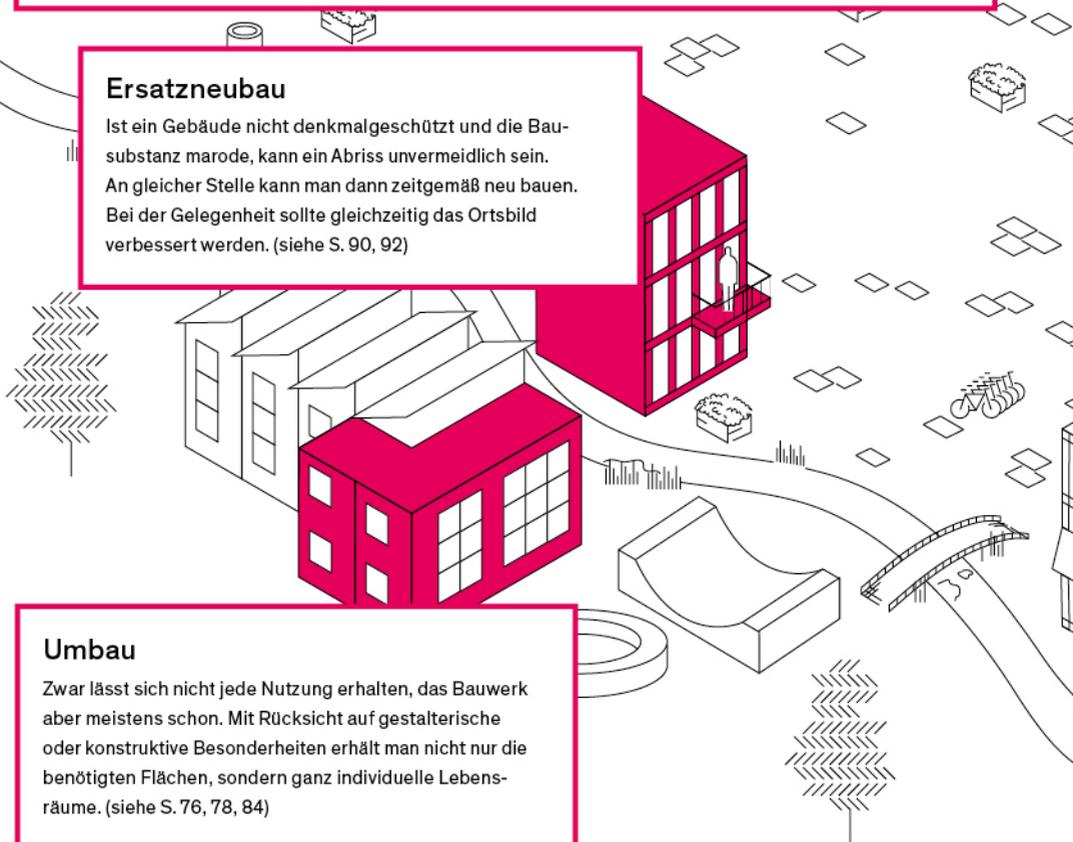
Potenziale liegen nicht nur rund um den Bestand, sondern auch in ihm selbst. Manchmal reicht eine Besinnung auf das Wesentliche und eine Veränderung von Ansprüchen, damit auch kleine Gemeinden mit knappen Ressourcen ein wichtiges Bauwerk erhalten können. Manchmal reicht ein geschicktes Marketing, um das Vorhandene wieder interessant zu machen. Manchmal muss aber auch umgebaut werden, sodass aus einer Scheune ein Wohnhaus oder aus einem Straßenbahndepot ein Supermarkt wird. Und schließlich kann man auch in alle möglichen Richtungen weiterbauen. Dabei kann es auch nach oben „ins Geschoss“ gehen. Die Aufstockung vieler kleiner Häuser bringt in der Summe Fläche, die Aufstockung großer Häuser noch viel mehr. Die Vorteile: Kein Boden muss erst gekauft werden und keine geliebten Grünräume gehen verloren.

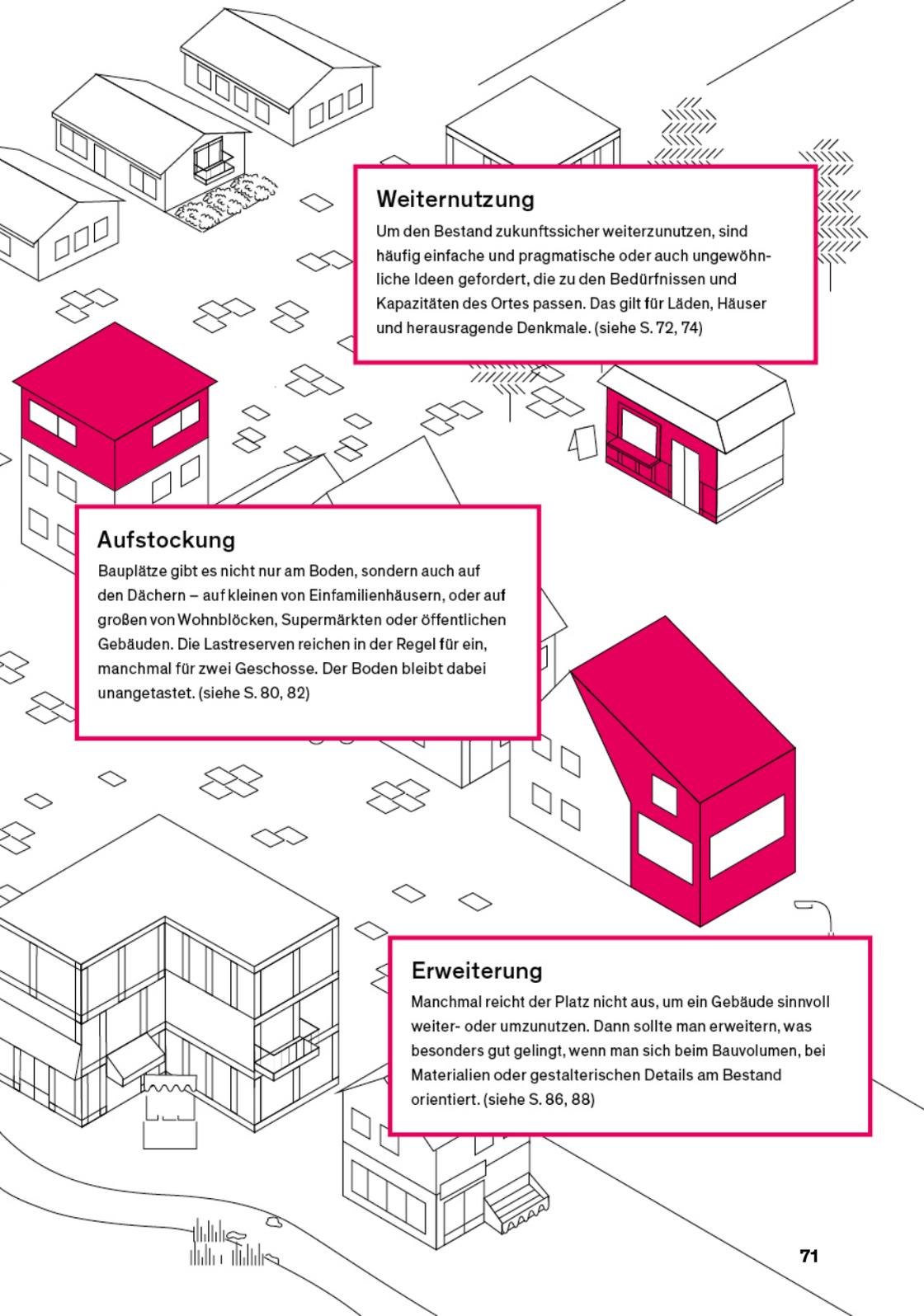
Ersatzneubau

Ist ein Gebäude nicht denkmalgeschützt und die Bau-
substanz marode, kann ein Abriss unvermeidlich sein.
An gleicher Stelle kann man dann zeitgemäß neu bauen.
Bei der Gelegenheit sollte gleichzeitig das Ortsbild
verbessert werden. (siehe S. 90, 92)

Umbau

Zwar lässt sich nicht jede Nutzung erhalten, das Bauwerk
aber meistens schon. Mit Rücksicht auf gestalterische
oder konstruktive Besonderheiten erhält man nicht nur die
benötigten Flächen, sondern ganz individuelle Lebens-
räume. (siehe S. 76, 78, 84)





Weiternutzung

Um den Bestand zukunftssicher weiterzunutzen, sind häufig einfache und pragmatische oder auch ungewöhnliche Ideen gefordert, die zu den Bedürfnissen und Kapazitäten des Ortes passen. Das gilt für Läden, Häuser und herausragende Denkmale. (siehe S. 72, 74)

Aufstockung

Bauplätze gibt es nicht nur am Boden, sondern auch auf den Dächern – auf kleinen von Einfamilienhäusern, oder auf großen von Wohnblöcken, Supermärkten oder öffentlichen Gebäuden. Die Lastreserven reichen in der Regel für ein, manchmal für zwei Geschosse. Der Boden bleibt dabei unangetastet. (siehe S. 80, 82)

Erweiterung

Manchmal reicht der Platz nicht aus, um ein Gebäude sinnvoll weiter- oder umzunutzen. Dann sollte man erweitern, was besonders gut gelingt, wenn man sich beim Bauvolumen, bei Materialien oder gestalterischen Details am Bestand orientiert. (siehe S. 86, 88)

Jeder Eingriff eine Verbesserung

Zurück ins Zentrum

Damit die Wittlicher Altstadt wieder attraktiv wird, fördert die Stadt Eigentümer und bekämpft den Ladenleerstand mit kreativen Ideen



Leicht steigende Einwohnerzahlen, genug Arbeit, hohe Kaufkraft: dem rheinland-pfälzischen Wittlich geht es eigentlich gut. Sogar ein familienbetriebenes Kaufhaus hat den Sprung ins 21. Jahrhundert geschafft – allerdings am Stadtrand, mit angeschlossener Tankstelle und 500 Parkplätzen. Hier reihen sich auch die üblichen Super-, Bau- und Elektromärkte aneinander. In der Altstadt hingegen nahm seit den 1990er-Jahren der Ladenleerstand zu, bis 2016 das Programm „alwin“ (aktives Leerstandsmanagement Wittlicher Innenstadt) aufgelegt wurde (siehe S. 79). Gezielt werden damit Unternehmer aus den Bereichen Handel, Handwerk, Kreativwirtschaft und Gastronomie unterstützt und mit Ladenbesitzern zusammengebracht. Wer etwas anbietet, das es auf der grünen Wiese nicht gibt und damit zur Belebung der Altstadt beiträgt, renoviert selber und erhält im ersten halben Jahr Mieterlass. Dann folgt für sechs Monate eine Staffelmiete und erst danach der volle Preis. Wer ein Konzept erst testen möchte, kann für 75 Euro pro Woche einen Pop-up-Laden mieten. Auch weil „alwin“ unbürokratisch und mit persönlicher Ansprache („Dein Laden in der Altstadt“) vermittelt wird, konnte die Leerstandsquote bereits von 18 auf 11 Prozent gesenkt werden.



Schon seit 2011 motiviert Wittlich außerdem Hauseigentümer trotz fehlender Mieter und Wertverfall der Immobilie zur Sanierung. Am Anfang steht ein Beratungsgutschein über 250 Euro für einen Architekten, später folgt eine 25-prozentige Sanierungsförderung durch Bund, Land und Kommune (siehe S. 63). Hinzu kommen aufgewertete öffentliche Räume und zahlreiche Neubauten. Die Folge: 50 Prozent mehr Bewohner in der Altstadt!

Fakten

Projekträger: Stadtverwaltung Wittlich, FB III
Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing
Lokale Partner: Sparkasse Eifel Mosel Hunsrück,
Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank, IHK Trier,
HWK Trier, Wirtschaftskreis Bernkastel-Wittlich e. V.,
Verein Stadtmarketing- Wittlich e. V., Leerstands-
lotsen, alwin Experten
Art der Maßnahmen: Förderung, Zwischennutzung,
Pop-Up

Gesamtkosten (brutto): ca. 7.000 Euro pro Jahr.
Bis zu 80 % gefördert durch das Programm
„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
Laufzeit der Förderung: Seit 2015
Kontakt: Verena Kartz, Stadtverwaltung Wittlich,
06571 171310, verena.kartz@stadt.wittlich.de

Sichern statt sanieren

Das Schloss Dahme zeigt, dass auch der Erhalt eines unperfekten Denkmals lohnenswert und machbar ist und sich Nutzungen finden



Erst Wasserburg, dann Barockschloss und Zwischennutzungen als Lazarett, Museum, Gasthaus und Schule. Ein Umbau zum Kulturhaus stoppte 1958 genau dann, als die Dächer abgedeckt sind – die Schlossruine im brandenburgischen Dahme war der Witterung ausgesetzt. Als nach der Wende Abriss und Neubau als Klinik scheiterten, wurde man realistischer: Der vermeintliche „Schandfleck“ sollte als gesicherte Ruine zur Attraktion werden. Schäden an Mauerwerk und Gewölben wurden behoben, stählerne Treppen eingefügt und die sensibelsten Bereiche unauffällig und mit vorhandenen Ressourcen überdacht: Zum Einsatz kamen Bohlenbinder aus kommunalem Holzeinschlag. Dass die Ruine heute im Ortsbild wieder präsent und als Veranstaltungsort fest verankert ist, liegt an einer frühzeitigen niedrigschwelligen Kommunikation, denn der Baufortschritt konnte zum Tag des offenen Denkmals oder bei Theaterabenden erlebt werden. Mit Dahme als Vorbild hat sich eine deutsch-polnische Arbeitsgruppe gebildet, um ähnlich pragmatische Ideen für andere Denkmale zu finden.

Fakten

Bauherr: Stadt Dahme/Mark
Architektur: Axel Seemann Beratender Ingenieur
Art der Maßnahmen: Sicherungsmaßnahmen, Bestandssicherung

Gesamtkosten (brutto): 1,75 Mio. Euro
Planungs- und Bauzeit: 2000–2005
Kontakt: Dipl.-Ing. Axel Seemann, Beratender Ingenieur, buero@ing-seemann.de

Flächenkataster Zwar besteht in kleinen Orten viel informelles Wissen über den Gebäudebestand, doch systematisch erfasst wird es selten. Um eine Innenentwicklung mittel- bis langfristig planen zu können, aber auch jederzeit schnell handlungsbereit zu sein, haben viele Großstädte und sorgsame kleinere Gemeinden Kataster eingeführt, die Potenzialflächen aufzeigen (siehe S. 72, 104, 108). Viele Bundesländer bieten dazu Handreichungen an.

Die Kataster vermerken beispielsweise Baulücken, Industriebrachen, fehlgenutzte Flächen, übergroße, wenig oder nur provisorisch bebaute Grundstücke. Ebenso können Möglichkeiten der Nachverdichtung auf unspezifischen Abstandsflächen, Potenziale für Dachausbauten oder Aufstockungen sowie Leerstände vermerkt werden. Sinnvollerweise werden auch jene Bereiche erfasst, in denen viele alte Menschen leben. Insbesondere in einigen Einfamilienhaussiedlungen der Nachkriegszeit droht nämlich schon bald massiver Leerstand, auf den Kommunen vorbereitet sein sollten. Im besten Fall werden dann frühzeitig Konzepte entwickelt, wie diese Gebiete auch für eine jüngere Klientel attraktiv bleiben und der Bestand seinen eigenen „Generationenwechsel“ erlebt. Teilaspekte des Katasters können öffentlich zugänglich sein, etwa in Form einer Grundstücks- oder Gebrauchtimmobiliënborse, durch die Kauf- oder Bauinteressierte direkt auf Flächen oder Objekte hingewiesen werden. Die Einrichtung solcher Kataster kostet sicherlich zunächst Geld und Aufwand, ist aber bereits in einem frühen Stadium von Nutzen. Weil die gelisteten Flächen in der Regel bereits erschlossen sind und Planungsrecht besteht, entfallen Infrastrukturkosten sowie lange und aufwendige Bebauungsplanverfahren .

Jeder Eingriff eine Verbesserung

Dem Abriss entkommen

Die Durchgangsstraße von Eilsbrunn wurde zum großen Dorfplatz mit einer zum Hotel umgebauten Brauerei als neuem Mittelpunkt



Im Ortskern von Eilsbrunn bei Regensburg ist ein geradezu exemplarisches dörfliches Ensemble erlebbar: Kirche, Pfarrhof, Schule, Stallungen, Wirtshaus (seit 1658 durchgehend in Betrieb und damit das Älteste der Welt) und Brauerei. Hier war bereits ein achtjähriger Prozess der Orts-erneuerung mit Bürgerbefragungen und -versammlungen, Besichtigungen und Bemusterungen im Gange: Die Schule wurde zu einem Gemeindehaus umgebaut, im leerstehenden Stiftshaus entstanden ein Friseurladen und Wohnungen. Der öffentliche Raum wurde neu gestaltet und dabei auch der Pfarrhof und die Durchgangsstraße einbezogen, sodass ein weit ausgreifender Dorfplatz entstand, um den sich alles versammelt.



Nur das 1764 errichtete Sudhaus der ehemaligen Brauerei war so stark verfallen, dass man den Abriss empfahl und daher keine Denkmalförderung zur Verfügung stand. Dass es dennoch erhalten und zum Hotel umgebaut wurde, ist dem persönlichen Engagement der Besitzerfamilie Röhl zu verdanken, der auch das Wirtshaus gehört. Durch Kühnlein Architekten aus Berching wurden Außenmauern stabilisiert, eingestürzte Decken ersetzt, Gewölbe von darauf lastendem Schutt befreit und mit neuen Stahlbetonstützen versehen. Die weniger charaktervolle Brennerei wich einem neuen Treppenhaus. Am Sudhaus aber betrieb man Bestandsrettung und -sichtbarmachung, wo irgend möglich. Die Fassade aus regionaltypischem Rieselputz zeigt die historische Gliederung, Holzfenster wurden aufgearbeitet, Gebrauchsspuren und technische Gerätschaften erhalten. Mit dem Erhalt des Sudhauses wurde nicht nur ein verträglicher Tourismus ermöglicht, sondern auch eine wichtige Konstante des Ortsbildes und der Ortsidentität bewahrt.

Fakten

Bauherr: Katharina und Andreas Röhl
Architektur: Kühnlein Architektur, Berching
Art der Maßnahmen: Sanierung und Umbau zu Hotel
Gesamtkosten (brutto): 3 Mio. Euro

Bauzeit: 2016–2017
Kontakt: Michael Kühnlein, Kühnlein Architektur,
08462 94130, mail@kuehnlein-architektur.de

Handel mit Historie

Ein Supermarkt in einem Straßenbahndepot in Mülheim an der Ruhr beweist, wie der Einzelhandel zurück ins Zentrum geholt werden kann



Nachdem das zum Duisburger Netz gehörende Tramdepot im Mülheimer Stadtteil Speldorf 1967 stillgelegt worden war, diente es als Lager. Mitte der 1990er-Jahre hatte man dann im Prinzip die richtige Idee: Man baute die Halle zu einem Geschäftszentrum um; die Einfahrtstore wurden durch eine Glasfassade ersetzt. 2008 zog ein Discounter aus, um an den Stadtrand zu ziehen. Das Depot, das immer wieder den Besitzer wechselte (u. a. Hedge-Fonds), wurde zum Problemfall. Doch schon 2015 zeichnete sich ein Trend zurück ins Zentrum ab. Für einen größeren Supermarkt begann der zweite Umbau der Halle. Die jüngsten Einbauten wurden entfernt, Dachfenster eingebaut und das historische Tragwerk sichtbar gemacht. Heute kann die Halle gegenüber Märkten auf der grünen Wiese mit Industriecharme und Tageslicht punkten. Auch die als Fraktion im Stadtparlament sitzenden Mülheimer Bürgerinitiativen, die stets den Niedergang der Speldorfer Geschäftswelt bemängelt hatten, begrüßen, dass Einkaufen wieder wohnungsnah möglich ist.

Fakten

Bauherr: ITB SB Speldorf B.V.
Architektur: Ten Brinke Projektentwicklung GmbH
Art der Maßnahmen: Sanierung
Gesamtkosten (brutto): 2,5 Mio. Euro

Bauzeit: 2015–2016 (8 Monate)
Kontakt: Christian Andreas Wedigo von Roda,
Geschäftsführer, Ten Brinke Projektentwicklung GmbH,
030 208386114, cvonroda@tenbrinke.com

Standortmanagement Im Planungsrecht hat die Innenentwicklung Vorrang – doch die Praxis sieht oft anders aus. Mit einem Standortentwicklungsmanagement lässt sich die eher auffordernde Gesetzgebung in konkretes Handeln übertragen. Dabei beschäftigt sich ein Standortmanager gezielt mit der Innenentwicklung (siehe S. 104, 108). Auf Basis eines Flächenkatasters (siehe S. 75) kann er Potenziale ausfindig machen, Grundstücksbesitzer kontaktieren und ergebnisoffen mit Verwaltung, interessierten Investoren oder Nutzern vernetzen. Er zeigt Chancen des Bauens im Bestand auf und bezieht die Bevölkerung in Entscheidungsprozesse ein. Durch das frühzeitige Lösen von Problemen beschleunigt er Genehmigungsverfahren und bereitet – falls strategisch sinnvoll – den Kauf von Grundstücken durch die Kommune vor.

Im Fokus stehen Baulücken, Brachflächen und Leerstände, auch von Gewerbeimmobilien, die sich womöglich umnutzen lassen. Dabei sollten nicht nur Flächen in öffentlichem Besitz, sondern auch private betrachtet werden, deren Eigentümer sich womöglich bisher wenig mit der Zukunft ihrer Grundstücke befasst haben. Auch das Um-die-Ecke- beziehungsweise In-die-Höhe-Denken zahlt sich aus: Können bestehende Einfamilienhäuser durch Umbauten barrierefrei und energetisch ertüchtigt werden oder veränderte Wohnwünsche erfüllen? Muss ein Supermarkt eine niedrige Kiste bleiben? Gibt es auf und zwischen Zeilenbauten die Möglichkeit für Aufstockungen und Neubauten, die das Quartier aufwerten? Das Resultat einer gezielten, auf Qualität ausgerichteten Innenentwicklung unter Einbeziehung aller Akteure ist meist ein Wertzuwachs von Immobilien und eine gesteigerte Wertschätzung für den Bestand.

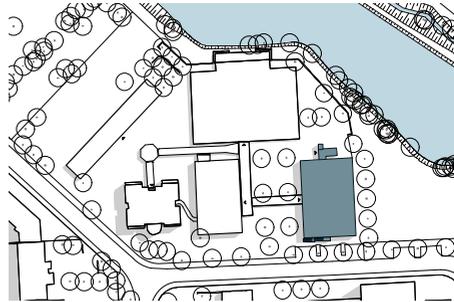
Jeder Eingriff eine Verbesserung

Schule mit Luft nach oben

Weil der Pausenhof nicht kleiner werden sollte, entstanden neue Klassenräume bei laufendem Betrieb auf dem Dach einer Darmstädter Schule



Da für ein neues Schulgebäude ein dauerhaft gewordenes Provisorium abgerissen werden sollte, mussten an der Darmstädter Erich-Kästner-Grundschule als Ersatz acht neue Klassenräume her – aber ohne Versiegelung oder Verkleinerung des Schulhofs. Als Bauplatz blieb nur das Dach eines einstöckigen Klassenhauses aus den 1970er-Jahren. Dort sollte der Unterricht aber weiterlaufen, es musste schnell gehen, günstig und leicht sein. Das Darmstädter Architekturbüro Prosa plante mit Abstand zum Bestandsdach einen Trägerrost aus Holz, der die Lasten auf die untere Tragstruktur ableitet. Dadurch musste man oben nicht den unteren Mittelgang-Grundriss duplizieren, sondern konnte moderne Unterrichtskonzepte ermöglichen. Die Klassensäle sind zu viert um einen offenen Flur gruppiert, der auch Lern- und Aufenthaltsbereich ist. Je zwei Säle sind miteinander verbunden, was auch Teil des Brandschutzkonzepts ist. Die Klassenräume entstanden mit Wänden aus vorgefertigten Holzrahmen und Balkendecken.



Der Bestandsbau blieb fast unberührt, weil die Erschließung außen über zwei Treppen und einen Aufzug erfolgt. Lediglich die Fundamente mussten ertüchtigt werden und im Inneren entfernte man eine Wand, damit der Mittelgang Tageslicht erhält. Die eigentliche Sanierung des Unterbaus erfolgte noch nicht, wurde aber schon bedacht: Derzeit kragt die Aufstockung über. Erhält der Unterbau mehr Dämmung, wird die Fassade bündig. Wegen der Dämmung des Aufbaus sank der Heizenergiebedarf aber bereits jetzt – trotz doppeltem Bauvolumen bei bestehender Haustechnik. Dieser pädagogische und räumliche, gestalterische und energetische Gewinn wurde in nur acht Monaten geplant, genehmigt und gebaut.

Fakten

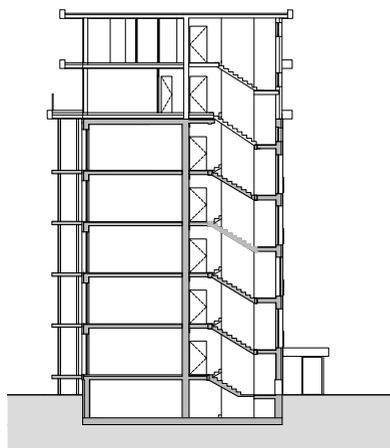
Bauherr: Stadt Darmstadt
Architektur: prosa Architektur + Stadtplanung, Darmstadt
Art der Maßnahmen: Aufstockung
Gesamtkosten (brutto): 2,7 Mio. Euro

Bauzeit: 2017–2018
Preise: db-Preis „Bauen im Bestand“ 2018
Kontakt: Gero Quasten, Büropartner, prosa Architektur + Stadtplanung, 06151 384390, quasten@prosa-online.com

Jeder Eingriff eine Verbesserung

Nach oben verjüngt

In Dresden hat sich die Aufstockung eines Wohnblocks doppelt gelohnt: Barrierefreiheit für die Altmieten, neuer Wohnraum für Familien



In vielen Groß- und Kleinstädten Ostdeutschlands sind sie zu finden: Wohnkomplexe aus der Frühphase der DDR in relativ zentralen Lagen, mit kleinen Wohnungen und einer heute überwiegend alten Bewohnerschaft. Die Dresdener „Wohnungsgenossenschaft Johannstadt“ hatte für einen ihrer Riegel aus den 1960er-Jahren eine barrierefreie Erschließung geprüft. Das Ergebnis: ein Spezialaufzug im Treppenauge, das durch Absägen der Treppen vergrößert wurde. Weil sich diese



Investition wirtschaftlich lohnen musste, wurden nicht nur KfW-Fördermittel aus dem Segment „Altersgerecht Umbauen“ eingeworben, sondern auch eine Aufstockung anstelle des Satteldachs geplant. Damit sich die Genossenschaft verjüngen konnte, sollten 16 überwiegend familientaugliche Drei- und Vierzimmerwohnungen entstehen.

Den Realisierungswettbewerb gewannen die Dresdener O+M Architekten mit einer Konstruktion aus vorgefertigten Holzrahmen. Diese war leicht genug, um sogar zwei neue Etagen auf dem wenig tragfähigen Unterbau zu errichten. Der war nämlich mit knappen Ressourcen als frühe Form eines Plattenbaus errichtet worden, mit Ziegelsplitt aus Kriegstrümmern als Zuschlagsstoff. In die vorhandenen Wohnungen musste nicht eingegriffen werden, sodass während der Bauzeit alle Bewohner im Haus blieben. Ein zusätzlicher Versorgungsstrang wurde außerhalb der Wohnungen realisiert. Im Nachhinein wird deutlich, wie viel Mehrwert aus einer anfänglich wirtschaftlichen Überlegung entstanden ist: der Bestand wurde aufgewertet und ein neues Publikum gewonnen. Dafür mussten weder Bauland gekauft noch Grünflächen versiegelt werden. Inzwischen werden zwei weitere Blöcke in gleicher Weise aufgestockt.

Fakten

Bauherr: Wohnungsgenossenschaft Johannstadt e.G.
Architektur: O+M Architekten GmbH BDA, Dresden
Art der Maßnahmen: Zweigeschossige Aufstockung in Holzrahmenbauweise auf ein Bestandswohngebäude, Bau von 16 Wohneinheiten und Einbau innenliegender Aufzüge

Gesamtkosten (brutto): k. A.
Bauzeit: 2014–2017
Kontakt: Carsten Otto, Dipl. Ing. Architekt BDA,
www.ottoundmueller.de

Herausforderung angenommen

In der Waiblinger Altstadt holten zwei Architekten eine Scheune als Wohn- und Arbeitsort zurück ins Stadtbild und ins Stadtleben



Direkt an der Waiblinger Stadtmauer steht die etwa 300 Jahre alte Huchlerscheune. Die Stadt als Eigentümerin hatte keinen Investor gefunden, der sich auf feuchtes Holz, einsturzgefährdete Decken und eine Neigung um einen halben Meter einlassen wollte. Erst Coast Architekten aus Stuttgart kauften das ortsbildprägende Denkmal und ließen es mit neuen Bruchsteinfundamenten stabilisieren. Das Holztragwerk wurde gereinigt, einige Balken erneuert und mit Holznägeln und Zapfen verbunden. Die innere Erschließung erfolgt entlang der freigelegten Stadtmauer und über deren Wehgang. Die unteren zwei Etagen werden als Büro vermietet, den zweiten Stock nutzen die Architekten selbst. Im dreistöckigen Dachstuhl befindet sich eine Wohnung. So wurden aus einer funktionslos gewordenen landwirtschaftlichen Lagerfläche in zentraler Lage moderne Büros und eine Wohnung, die mit jedem Einfamilienhaus mithalten kann. Im zuvor verwahrlosten Hinterhof entstand ein Neubau, ebenfalls mit einem Büro und einer Wohnung.

Zwischen den Häusern begegnen sich heute Kunden, Bewohner und neugierige Waiblinger.



Fakten

Bauherr: Zlatko Antolovic
Architektur: COAST Architekten, Stuttgart
Art der Maßnahmen: Umbau zur Mischnutzung, Sanierung
Gesamtkosten (brutto): k. A.

Bauzeit: 2014–2016
Preis: Auszeichnung des Heimatvereins Waiblingen
Kontakt: Zlatko Antolovic, Inhaber und Geschäftsführer, COAST Office Architecture, 0711 26201043, antolovic@coastoffice.de

Kostenrechner Aus Abhängigkeit von Gewerbe- und Einkommensteuer erfolgt die Ausweisung neuer Einfamilienhaus- oder Gewerbegebiete oft geradezu reflexhaft – allerdings häufig am Bedarf vorbei. Bleiben Parzellen leer, kann die Summe der immensen Kosten für die einmalige Errichtung und den kontinuierlichen Unterhalt von Verkehrswegen sowie Versorgungsnetzen schnell die erhofften Einnahmen überschreiten. Welche finanziellen Folgen tatsächlich entstehen, kann durch Folgekostenrechner ermittelt werden, wie ihn etwa das Bundesland Rheinland-Pfalz seinen Kommunen für die Ausweisung von Wohngebieten bereitstellt. Bei dem Rechner handelt es sich um eine kostenlose Software, mit der Bebauungsvarianten auf ihre Auswirkungen untersucht werden: Ist eine Innen- oder eine Außenentwicklung geplant? Welche Bebauungsdichte ist zu erwarten und wie hoch wird der Anteil von Verkehrsflächen? Auch Daten zur Bevölkerungsstruktur, etwa zum Prozentsatz der Berufstätigen, können einfließen. Ebenso wird berücksichtigt, ob Kindergärten und Schulen schon existieren oder neu gebaut werden müssen. Anschließend erfolgt eine Schätzung der kurz-, mittel- oder langfristig zu erwartenden Steuereinnahmen sowie der Auslastung der Infrastruktur und deren Kosten. Ähnlich funktioniert der in Bayern angebotene „Vitalitäts-Check“ für Kommunen. Das Ergebnis kann besonders in schrumpfenden Regionen dazu führen, eine Planung gar nicht erst umzusetzen oder aber als Frühwarnsystem für anstehende Ausgaben dienen.

Ob eine persönliche Ansiedlung zentral in der Stadt oder das Wohnen außerhalb mit dem damit verbundenem Pendeln kostenintensiver ist, können übrigens auch Eigentümer oder Mieter mit Wohn- und Mobilitätskostenrechnern abschätzen.

Jeder Eingriff eine Verbesserung

Bauernhof Plus

In Schäfersheim wurde ein Bauernhof zu einem Plusenergiehaus mit einer Mischnutzung, die Hoffnung macht für aussterbende Dörfer



Als gegenüber ihres Elternhauses in Schäftersheim im Taubertal der vorletzte Bauernhof drei Einfamilienhäusern Platz machen sollte, kaufte Martina Klärle das Gehöft. Ihren Bruder, den Architekten Rolf Klärle, beauftragte sie mit dem Umbau zum „Hof 8“. Die Vision: ein Ort zum Wohnen und Arbeiten, der auch Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft und Ökokraftwerk sein sollte. In der Remise entstanden zwei altersgerechte Wohnungen und die Scheune wurde zur Veranstaltungsfläche. Eine Hebammenpraxis zog aus einem Neubaugebiet in den renovierten Kuhstall. Im Hauptgebäude, das eine neue Holzfassade erhielt, sitzt das Planungsbüro für Kommunalentwicklung und Umweltplanung der Bauherrin mit bis zu 15 Mitarbeitern.

Als Teil eines nachhaltigen Material- und Energiekonzepts wurden alte Bauteile aufgearbeitet und Abbruchmaterial wiederverwendet.

Gedämmt wird mit Zellulose und neu hinzukommen durften nur CO₂-neutrale Holzwerkstoffe. Für eine Grundwasserwärmepumpe legte man den historischen Brunnen frei und auch der Server heizt mit. Im Hauptgebäude dienen die Naturstein- und Lehmfüllungen von Fachwerk und Decke als Speichermasse. Auf den Dächern wurden 550 Quadratmeter Photovoltaikzellen gestalterisch integriert. Sie erzeugen mehr Strom als nötig und versorgen zwei kostenfreie öffentliche Ladestationen für Elektroautos. „Hof 8“ zeigt, wie auf dem Land die Energiewende gelingen kann, ohne dörfliche Strukturen zu stören. Er zeigt, wie sich zeitgenössische und traditionelle Baukultur ergänzen und beweist, wie trotz demografischen Wandels hoch qualifizierte Arbeitsplätze und ein lebendiges Dorfleben erhalten bleiben. Zum Tag der offenen Tür kamen übrigens 3.000 Menschen in den 800-Einwohner-Ort.



Fakten

Bauherr: Prof. Dr. Martina Klärle, Andreas Fischer-Klärle

Architektur: Rolf Klärle, Bad Mergentheim

Art der Maßnahmen: Umbau, Anbau

Gesamtkosten (brutto): 1,85 Mio. Euro

Bauzeit: 2013–2014

Preise: Hugo-Häring-Landespreis BW 2018;

Architekturpreis Gebäudeintegrierte Solartechnik

2017; Europäischer Architekturpreis „Energie +

Architektur“ 2015; Europäischer Solarpreis 2014;

Demografie Exzellenz Award Baden-Württemberg

2014; Deutscher Nachhaltigkeitspreis, Sonderpreis

„Nachhaltiges Bauen“ 2014

Kontakt: Rolf Klärle, Dipl.-Ing. freier Architekt BDA,

07931 592900, info@klaerle-architektur.de

Jeder Eingriff eine Verbesserung

Fabrik trifft Fachwerk

In Dannenberg wird ein Industriebau in der Altstadt nicht zum Fremdkörper, sondern schafft kleinstädtische Urbanität



Allzu selten ist der Industriebau heute eine Aufgabe für Architekten und ebenso selten wird er in eine historische Altstadt integriert. Doch statt einer austauschbaren Gewerbehalle auf der grünen Wiese wollte die Firma Nya Nordiska, die Textilien für die Raumausstattung designt und herstellt, ihren Stammsitz im niedersächsischen Dannenberg erweitern. Den eingeladenen Wettbewerb gewann 2010 das Berliner Büro Staab Architekten.



An der Hauptstraße des Ortes sanierte man für die Verwaltung ein Fachwerkhhaus. Das langgestreckte Nachbarhaus wurde entkernt und nach hinten erweitert, sodass hier Musterabteilung und Produktion Platz fanden. Auffällige Schaufenster signalisieren die neue Nutzung hinter der historischen Fassade. Im Grundstücksinneren sollten das Hauptgebäude von 1997, ein weiteres Fachwerkhhaus, das große Lager und eine kleinere Halle mit industrietypischen Shed-Dächern angebunden werden. Die Architekten griffen diese Dachform auf, variierten aber deren Neigungswinkel: Oberlichter mit Nordlicht für Design-Ateliers und Werkstatt, asymmetrisches Satteldach an der Hauptstraße, wo anstelle eines Flachbaus aus den 1960er-Jahren ein Neubau mit Schulungsraum und Outlet-Laden entstand. In der Dachlandschaft und in den Straßenansichten wiederholt sich die ortstypische Kleinteiligkeit, aber die flächenhafte Überbauung erfüllt zugleich industrielle Produktionsabläufe und Raumbedarfe. Der Neubau schafft kleinstädtische Dichte, wo vorher keine war. Er ordnet Wegebeziehungen und vermittelt zwischen alten und neuen, großen und kleinen Gebäuden. Nicht zuletzt fördert er in zentraler Lage eine funktionale Mischung und sorgt für Lebendigkeit, denn wo gearbeitet wird, sind Menschen.

Fakten

Bauherr: Nya Nordiska Verwaltungs GmbH,
Dannenberg
Architektur: Staab Architekten, Berlin
Art der Maßnahmen: Sanierung, Erweiterungsbauten
Gesamtkosten (brutto): 6,5 Mio. Euro
(KG 200 – KG 700)

Planungs- und Bauzeit: Wettbewerb 2008,
2008–2010
Kontakt: Zuzanna Kaluźna, Staab Architekten,
030 6179140, pr@staab-architekten.com

Dominoeffekt in der Mitte

Der Bedarf nach einem neuen Rathaus führte in Bissendorf zu einem umorganisierten Ortskern mit mehr Funktionen und mehr Attraktivität



In Bissendorf bei Osnabrück diente seit 1968 eine Landwirtschaftsschule als Rathaus. Weil die angrenzenden Flächen trotz zentraler Lage unbebaut waren und sich außerdem der Leerstand ausbreitete, wies man 2010 die Ortsmitte als Sanierungsgebiet aus. Im Mittelpunkt stand ein Grundstückstausch, der eine Kettenreaktion auslöste: Die Stadt erhielt den katholischen Kindergarten am Kirchplatz, um ihn durch das neue Rathaus zu ersetzen; die Kirche bekam das alte Rathaus mit Freiflächen und baute dort ein Ärztehaus und barrierefreie Wohnungen. Ein neuer Kindergarten entstand im Pfarrgarten.

Den Wettbewerb für das neue Rathaus gewann 2013 das Architekturbüro Blocher Partners aus Stuttgart. Der Rats- und Bürgersaal zitiert mit seinem hohen Dachstuhl die regionaltypischen niederdeutschen Hallenhäuser. Zusammen mit dem niedrigeren Verwaltungsbau ist ein Ortsmittelpunkt mit Charakter entstanden, der den Kirchplatz aufwertet. Der kleinstädtischen Dichte nach vorne, stehen hinter dem Rathaus ein Terrassengarten und ein freigelegter Bachlauf mit Teich gegenüber.

Fakten

Bauherr: Gemeinde Bissendorf
Architektur: Blocher Partners, Stuttgart
Art der Maßnahmen: Platzgestaltung, Neubau
Gesamtkosten (brutto): 3,7 Mio. Euro (KG 300 – KG 700)
Planungs- und Bauzeit: 2014–2015
Preise: Niedersächsischer Staatspreis für Architektur 2016 „Bauen für die Öffentlichkeit“ (eine von zwei

Nominierungen), Iconic Award 2016 (Auszeichnung in der Kategorie „Best of best“), „Winner“ beim German Design Award 2017

Kontakt: Guido Halfter, Bürgermeister Gemeinde Bissendorf, 05402 404201, halfter@bissendorf.de

Bodenvorratspolitik und Grundstücksvergabe Will eine Gemeinde nicht immer nur auf Probleme reagieren müssen, sollte sie eine Bodenvorratspolitik betreiben. Das gelingt am besten, wenn sie bereits Grundbesitzerin ist – idealerweise im Ortskern und in wichtigen Entwicklungsbereichen – oder strategisch wichtige Grundstücke kauft. So hat Wettstetten bei Ingolstadt über Jahre hinweg über das Vorkaufsrecht Flächen im Ortskern erworben, um dem dortigen Vakuum mit einem neuen Bürgerzentrum zu begegnen (siehe Baukulturbericht 2016/17). Das oberbayerische Weyarn (siehe Baukulturbericht 2016/17) hat gar eine eigene Bodenpolitik entwickelt, die ein Vorkaufsrecht an landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet, um sie dann in Erbpacht an Familien oder Gewerbebetriebe weiterzureichen. In Freyung soll der schon praktizierte Zwischenerwerb von Grundstücken zukünftig über einen Baulandfonds stattfinden, an dem sich der Freistaat Bayern über die Städtebauförderung beteiligt. Ein Zwischenerwerb bietet sich auch an ortsbildprägenden Standorten an, die gezielt entwickelt werden sollen. So hat das mecklenburgische Malchow eine Industriebrache zunächst gekauft, um dort mit einem privaten Investor einen Stadthafen anzulegen (siehe S. 58).

Auch die Konzeptvergabe muss kein großstädtisches Instrument bleiben. Dabei wird ein Grundstück nicht nach Höchstpreis, sondern nach Nutzungskonzept vergeben, zu dem die Kommune Vorgaben macht. So kann auf soziale Einrichtungen oder auf eine Bereicherung des Wohnungsangebots für Familien oder Senioren oder aber auf kleine Mietwohnungen abgezielt werden. Diese sind in vielen kleinen Orten Mangelware. Wer also handlungsfähig bleiben und mit privatrechtlichen Instrumenten gestalten will, sollte mit Grundbesitz, Erbpacht und gezielter Vergabe die Kontrolle behalten.

Jeder Eingriff eine Verbesserung

Was der Ort hergibt

Dank klugen Verzichts ist im Bestand von Leutenbach eine günstige und individuelle Alternative zum Einfamilienhaus am Ortsrand entstanden



In Leutenbach kann man die Gegensätze direkt nebeneinander sehen: Hier ein ehemaliger Bauernhof, der einst am Ortsrand lag; daneben monotone Einfamilienhausgebiete, die sich wie Wachstumsringe ausdehnen. Doch statt sich dort anzusiedeln, kaufte eine Familie eine Hälfte des baufälligen Wohnhauses des Gehöfts – für nur 102.000 Euro im Stuttgarter Ballungsraum – und ließ es abreißen. Der Neubau in gleicher Größe von Stocker Architekten aus Remshalden kostete



192.000 Euro, was durch den Verzicht auf einen hochwertigen Innenausbau und die Verwendung industrieller oder wiederverwerteter Materialien möglich wurde. Der unbeheizte große Raum im Erdgeschoss dient als Garage, Werkstatt und Abstellfläche. Seine Fassade besteht aus Abfallbrettern. Konstruiert wurde das Haus aus Stahlbeton-Halbfertigteilen und für den Industriebau gedachten Blech-Sandwich-elementen für die Gebäudehülle, die innen wie außen unverkleidet blieben. Als Balkon stellte man eine alte Maschinenbühne an das Haus. Weil auf materiellen Komfort verzichtet wurde, konnte technisch und energetisch optimiert werden, etwa mit einer Fußbodenheizung und einer Lüftung mit Wärmerückgewinnung.

Entstanden ist ein 180 Quadratmeter großes Einzelstück mit Charakter, das günstiger ist als die gestalterische Standardware im benachbarten Neubaugebiet. Das Haus verleugnet seine ländliche Herkunft nicht, sondern interpretiert sie zeitgenössisch mit einem typisch ländlichen Gestaltungsansatz: pragmatisch und einfallsreich. So ist in Leutenbach zu besichtigen, dass es auch im Speckgürtel der Metropolen noch Spielräume für das Wohnen im Bestand gibt.

Fakten

Bauherr: Lorena und Johannes Müller
Architektur: Architekturbüro Stocker BDA
Art der Maßnahmen: Neubau
Gesamtkosten (brutto): 294.000 Euro
Bauzeit: 2014–2016

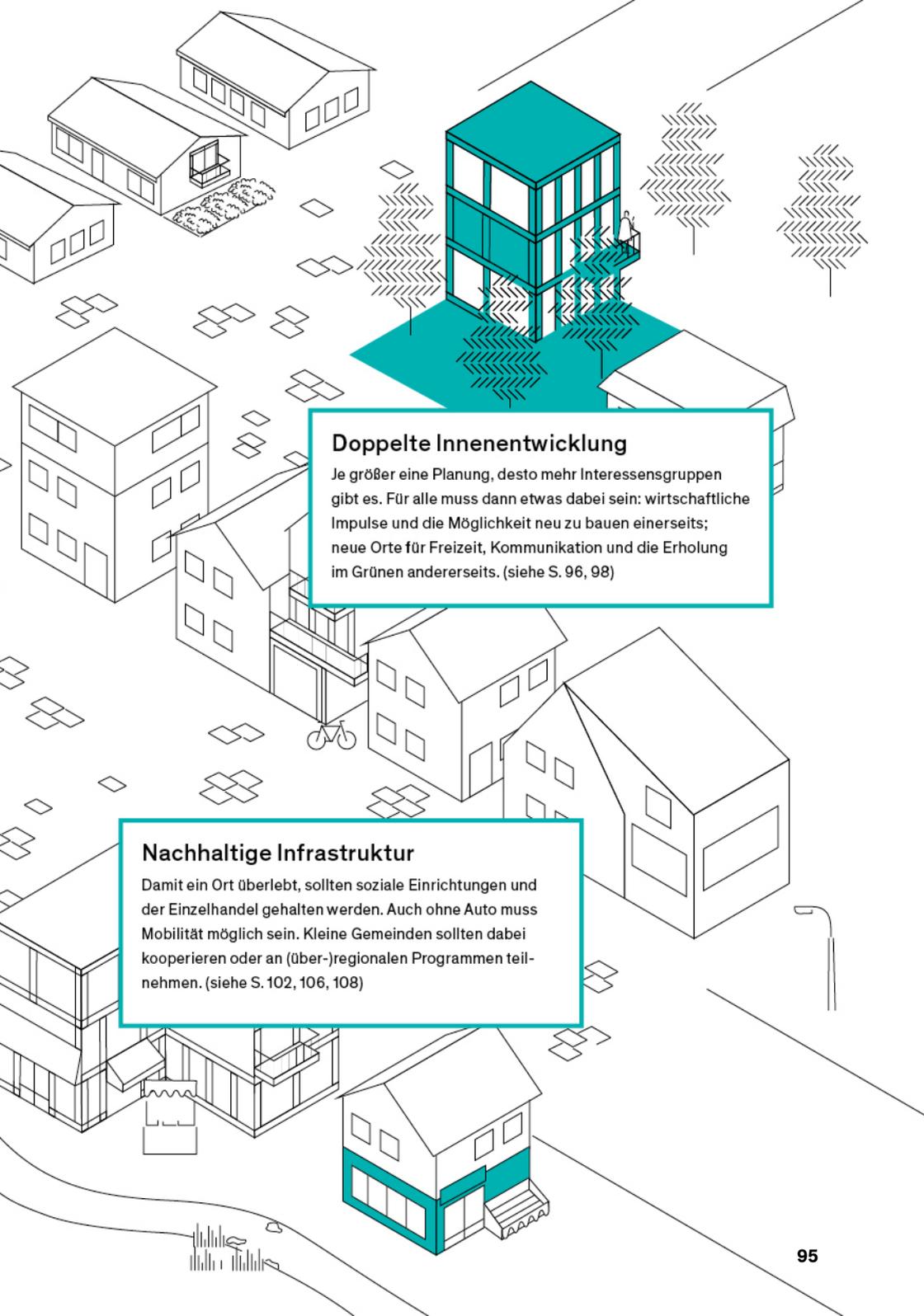
Preise: Architektenkammer Baden-Württemberg:
Auszeichnung „Beispielhaftes Bauen“; DAM Preis für
Architektur 2019, Nominierung
Kontakt: Florian Stocker, Architekturbüro Stocker BDA,
07151 487583, mail@atelier-stocker.de

Den ganzen Ort im Blick – Räume für Menschen

Geplant werden müssen im Bestand auch die unsichtbaren Beziehungen zwischen Gebäuden, Freiräumen und Nutzern. Dabei ist auf viele Zielgruppen Rücksicht zu nehmen, was mit einer frühzeitigen Beteiligung gelingt, die nicht bereits beschlossene Ergebnisse präsentiert. Dass vielerorts der Mensch wieder Vorrang vor dem Auto hat, führt zu besseren öffentlichen Räumen. Gelingen kann ein solcher Ortsumbau als großer Rundumschlag oder langfristig mit vielen kleinen Maßnahmen. Wenn gar eine Abwanderung droht und die Daseinsvorsorge in Gefahr ist, liegt die Lösung meist nicht darin, mehr Bauflächen zu schaffen. Stattdessen sollte man das Angebot auf das wirklich notwendige Maß beschränken, dafür aber mit Förderung und Beratung attraktiver gestalten. Dabei können kleine Gemeinden in peripheren Lagen mit den Nachbarn kooperieren. Der Vorteil: An die Stelle von Konkurrenz treten Synergieeffekte.

Öffentliche Räume

Das Leben im Ort braucht Treffpunkte im Freien, die nicht vom Auto dominiert werden. Im Idealfall gelingen Plätze, die für Gastronomie, öffentlichen und privaten Verkehr und für den ungezwungenen Aufenthalt zugleich passen. (siehe S. 100, 104)

An isometric line drawing of a town. In the center, a teal-colored building with a flat roof and a balcony stands on a teal square base. The building has a person on the balcony. Surrounding it are various other buildings of different heights and styles, some with windows and doors. There are also trees represented by stylized hatched patterns. The overall style is clean and modern.

Doppelte Innenentwicklung

Je größer eine Planung, desto mehr Interessensgruppen gibt es. Für alle muss dann etwas dabei sein: wirtschaftliche Impulse und die Möglichkeit neu zu bauen einerseits; neue Orte für Freizeit, Kommunikation und die Erholung im Grünen andererseits. (siehe S. 96, 98)

Nachhaltige Infrastruktur

Damit ein Ort überlebt, sollten soziale Einrichtungen und der Einzelhandel gehalten werden. Auch ohne Auto muss Mobilität möglich sein. Kleine Gemeinden sollten dabei kooperieren oder an (über-)regionalen Programmen teilnehmen. (siehe S. 102, 106, 108)

Den ganzen Ort im Blick

Menschen statt Autos

In Schwäbisch Gmünd war eine Landesgartenschau der Anlass für neue Prioritäten: öffentliche Räume für Freizeit und Erholung statt Straßen



Dass eine Landesgartenschau mehr als ein einmaliges Ereignis sein kann, beweist Schwäbisch Gmünd. Hier war sie der Anlass, um städtebauliche Probleme zu korrigieren, die aus der Idee der autogerechten Stadt folgten. Der Bahnhof war von der Altstadt isoliert und nur über die Bundesstraße 29 zu erreichen, die zudem die Mündung (immerhin namensgebend für die Stadt) des Josefsbachs in die Rems überdeckte. Erst als die B29 in einen Tunnel verlegt worden war, konnte oberirdisch die Straße verschmälert und verlegt werden. Das machte eine Erweiterung des Stadtgartens über die Rems hinweg möglich, sodass eine historische Fabrikantenvilla nun nicht mehr an der sechsspurigen Straße steht, sondern als Hotel und Restaurant mitten im Park. Teil der Landschaftsgestaltung des Büros A24 sind mehrere neue Brücken und ein „Boulevard“, der eine direkte Verbindung zwischen Bahnhof und Altstadt schafft. An der Mündung des Josefsbachs führen vor dem neu errichteten „Forum Gold und Silber“ Sitzstufen zum Wasser und auch der Bach selber ist in seinem Verlauf um die Altstadt herum zugänglich, da sein Bett angehoben und verbreitert wurde. Zuvor lag es in einem bis zu acht Meter tiefen Einschnitt.



Hinter dem Bahnhof entstanden anstelle eines Parkplatzes eine Skateanlage und Sportfelder. Auch der Bahnhofsvorplatz wurde neu gestaltet und das alte Postgebäude saniert. Auf benachbarten Gewerbe- oder Verkehrsflächen entstanden Baufelder für ein Hotel und eine Hochschule. Sich zu fragen, welche Nutzung wie viel Platz verdient und dann eine entsprechende Umwidmung von Boden vorzunehmen, hat in Schwäbisch Gmünd also nicht nur neue Natur- und Freiräume, sondern auch eine wirtschaftlich relevante Neubautätigkeit ermöglicht.

Fakten

Bauherr: LGS Schwäbisch Gmünd 2014 GmbH
Architekt: A24 Landschaftsarchitektur GmbH
Art der Maßnahmen: Stadtbau (städtebauliche Neustrukturierung Innenstadt, Platz- und Fußgängerzonengestaltung, Park- und Ufergestaltung im Rahmen der LGS Schwäbisch Gmünd 2014)
Gesamtkosten (brutto): 15 Mio. Euro
Planungs- u. Bauzeitraum: 2007–2014

Preise: Philippe Rotthier Prize 2017, Shortlist; Deutscher Städtebaupreis 2016; Otto-Borst-Preis 2016 für Stadterneuerung; Staatspreis Baukultur Baden-Württemberg 2016
Kontakt: Julius Mihm, Architekt, Bürgermeister Stadt Schwäbisch Gmünd, 07171 6032000, baudezernat@schwaebisch-gmuend.de

Vom Asphalt befreit

Das Zentrum von Siegen prägen nach einem mutigen Stadtumbau nicht mehr die Autos, sondern neue öffentliche Räume am Wasser



Was in Siegen seit 1991 als Idee kursierte, wurde 2012 Realität: der Rückbau der autogerechten Stadt durch den Abriss der sanierungsbedürftigen Siegplatte, einer 260 Meter langen Parkpalette über der Sieg. Dadurch sollten neue Verbindungen zwischen der Unterstadt und der gegenüberliegenden Oberstadt entstehen. Letztere hatte eine Belebung nötig, seit sie 1998 durch ein Einkaufszentrum in der Unterstadt ins Hintertreffen geraten war. Weil Kritik am Verlust von Parkplätzen laut wurde, bezog man die Einzelhändler in die Jury des Realisierungswettbewerbs ein, den das Landschaftsarchitekturbüro Atelier Loidl und das Ingenieurbüro BPR gewannen. Nach ihrem Konzept wurden neue Brücken errichtet, die Sieg renaturiert und über eine Freitreppe mit Sitzstufen sowie eine Rampe zugänglich gemacht. Die wichtige Sandstraße wurde von vier auf zwei Fahrspuren verengt und die in die Oberstadt führende Fußgängerzone neu gestaltet. Den Stadtumbau begleitete eine breite Öffentlichkeitsarbeit: eine eigene Webseite, Baustellenführungen mit dem Bürgermeister, eine Abstimmung über den Standort zweier Statuen, eine Schul-Malaktion auf der Siegplatte und ein Abrissfest.

Das nahe gelegene Untere Schloss machte man zum innerstädtischen Standort der Universität, womit man zugleich ein größeres und junges Publikum für die neuen öffentlichen Räume gewann. Als „Siegterrasse“ ist der neue Mittelpunkt der Stadt heute von Studierenden und Einkäufern besetzt, Kinder spielen im Wasser. Doch die Impulse reichen viel weiter: neue Gastronomie und neue Läden haben eröffnet, die Oberstadt erholt sich langsam und die Universität möchte ihren neuen Standort erweitern. (Mehr Informationen zum Projekt im Baukulturbericht 2018/19)



Fakten

Bauherr: Stadt Siegen

Architektur/Planung: Atelier LOIDL Landschaftsarchitekten, Berlin; BPR Dr. Bernhard Schäperts Consult, München

Art der Maßnahmen: Freilegung und Renaturierung der Sieg durch Rückbau der 5.100 m² großen Siegplatte; Bau einer Freitreppe als Uferbebauung; fußgängerfreundliche Neugestaltung von Plätzen, Straßen, Promenaden und Brücken; Neubau einer Brücke als Verbindung von Ober- und Unterstadt; Ansiedlung der Universität im Stadtzentrum; Sanierung der Stadtmauer

Gesamtkosten: 14 Mio. Euro

Planungs- und Bauzeit: 2011–2016

Preise: Deutscher Landschaftsarchitektur-Preis, Kategorie „Grüne Infrastruktur“ 2017; Deutscher Städtebaupreis 2016, Belobigung; „WestfalenSprung“ – Martin-Leicht-Preis für Stadt- und Regionalentwicklung (2015)

Kontakt: Thomas Griese, Universitätsstadt Siegen, Arbeitsgruppe 4/1-2 Straßenneubau, 0271 4043252, t.griese@siegen.de

Altstadt für alle

Nach einer umfangreichen Stadterneuerung hat Eschwege einen verkehrsberuhigten Markt-
platz, barrierefreien Wohnraum und wieder einen Bahnhof



Die Altstadt im nordhessischen Eschwege hatte als Ort für Wohnen, Freizeit und Einkaufen an Attraktivität verloren. Nachdem im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts das vorhandene Angebot und die Leerstände kartiert worden waren (siehe S. 75), wollte man die wichtigsten Einkaufsstraßen und den Marktplatz aufwerten. Sie sollten einheitlich gestaltet und möbliert werden, wobei die Ideenfindung von Bürgerversammlungen und Stadtrundgängen begleitet wurde. Weil die Barrierefreiheit besonders wichtig war, bezog man auch den Seniorenbeirat ein, dessen Mitglieder Bodenbeläge und Sitzgelegenheiten testeten. Der Marktplatz sollte von der optischen Dominanz des Autos befreit und einladender für den Aufenthalt werden. Trotzdem sollten der Liefer- und Busverkehr weiterhin Zugang haben und nur wenige Parkplätze wegfallen. Entstanden ist ein „shared space“ mit unauffälligen Abgrenzungen zwischen den Funktionen. Die Fläche vor dem Rathaus ist dem Wochenmarkt und der Gastronomie vorbehalten. Die Parkplätze befinden sich – unauffälliger als zuvor – unter einer doppelten Baumreihe, die nach historischem Vorbild angepflanzt wurde.



Nachdem in der Nähe des Marktplatzes durch soziale Träger an zwei Stellen Fachwerkhäuser umgebaut und ergänzt wurden, ist nun auch das barrierefreie Wohnen in der Altstadt möglich. Zudem gelang es der Stadt 2009, den 1985 stillgelegten Bahnhof wiederzubeleben und die architektonisch gelungene neue Station mit dem Bus- und Radverkehr zu verknüpfen. In der nahe gelegenen Altstadt ist unterdessen kaum noch Leerstand vorhanden. Sogar im ehemaligen Hertie-Kaufhaus sind Läden eingezogen, sodass Eschwege wieder zum Anziehungspunkt für die Region geworden ist.

Fakten

Bauherr: Magistrat der Kreisstadt Eschwege
Architektur/Planung: GTL Gnüchtel Triebswetter
Landschaftsarchitekten GbR, Kassel; Fachbereich 4
Planen und Bauen, Magistrat der Kreisstadt
Eschwege; BIG-STÄDTEBAU GmbH, Kronshagen
Art der Maßnahmen: Zukunftsfähiger, barrierefreier
Stadtumbau im öffentlichen Raum

Planungs- und Bauzeit: 2010–2013
Gesamtkosten: 685.000 Euro (Neuanlage Marktplatz)
Kontakt: Gerhard Duppe, Magistrat der Kreisstadt
Eschwege, Leiter des Fachbereichs Wirtschaft
und Stadtentwicklung, 05651 304317,
gerhard.duppe@eschwege-rathaus.de

Geschickt kombiniert

In Burbach ist Leben im Ortskern dank konsequenter Förderung und ungewöhnlicher Ideen, etwa einer Turnhalle auf einem Supermarkt



In Burbach im Siegerland nutzt man das gesamte Instrumentarium der Innenentwicklung und der regionalen Kooperation: Rücknahme von Flächenausweisungen, Konversion militärischer Flächen, interkommunale Gewerbegebiete (siehe S.107). Neue Wohnhäuser entstehen im Bestand, der durch ein Baulückenkataster (siehe S. 75) erfasst ist. 73 Grundstücke wurden vermittelt (Stand 2016). 367 private Bauherren erhielten Förderungen für Kauf, Neubau, barrierefreien Umbau oder energetische Sanierung (Stand 2018). Geschätzt fließen für jeden Euro Förderung 40 Euro in das lokale Handwerk. Eine Gestaltungsfibel und viel Öffentlichkeitsarbeit sensibilisieren für das typische Ortsbild und den möglichen eigenen Beitrag dazu. Auch der Einzelhandel muss ins Zentrum und kann dort sogar dem Trend zu größeren Verkaufsflächen folgen. So ging man bei einem neuen Supermarkt „ins Geschoss“ und kombinierte Nutzungen: Auf dem Dach des Marktes entstanden eine Turnhalle und eine Schulhoferweiterung. Auch wegen solcher Ideen bleibt der Burbacher Ortskern attraktiv und Leerstand ist kein Thema.

Fakten

Bauherr: Gemeinde Burbach
Architektur: Firma Quast, Siegen
Art der Maßnahmen: Konzentration bzw. Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Ortskern von Burbach in Kombination mit Neubau Zweifachsporthalle (Turnhalle) mit Erweiterung Schulhof Grundschule Burbach – beides auf dem Dach des großflächigen Einzelhandels; Gesamtmaßnahme dient der

Stärkung des Ortskernes (Funktionsmischung) und flächensparendem Bauen
Gesamtkosten (brutto): k. A.
Planungs- u. Bauzeitraum: 2001–2003
Kontakt: Christian Feigs, Abteilungsleitung Wirtschaftsförderung und Stadtplanung, 02736 4567, c.feigs@burbach-siegerland.de

Kommunaler Grundsatzbeschluss Der Beginn des Flächensparens liegt meist in einem kommunalen Bekenntnis zur Innenentwicklung, wie es beispielsweise Offenburg („Abkehr bei neuen Wohngebieten von der angebotsorientierten Baulandentwicklung hin zur bedarfsorientierten Baulandentwicklung“), Kitzingen und Burbach (siehe S. 102), aber mit dem Hofheimer Land (siehe S. 108) auch eine Allianz von sieben unterfränkischen Gemeinden, abgelegt haben. Voraussetzung dafür ist, dass der Flächenverbrauch nicht nur von Einzelpersonen, sondern von der Verwaltung und idealerweise auch von der Bürgerschaft als Problem erkannt wurde. Dann fällt, wie in Freyung, ein Grundsatzbeschluss sogar einstimmig über Parteigrenzen hinweg. *Grundsatzbeschluss* klingt zwar wenig bindend, doch er ist nicht bloß Willensbekundung, sondern eben ein erster verbindlicher *Beschluss*: Er stellt Handlungssicherheit her und ist die Basis für die weitere Ortsentwicklung auch über eine Legislaturperiode hinaus. Er informiert Eigentümer und Investoren und die Gemeinde kann sich ganz konkret auf ihn berufen, wenn etwa am Ortsrand ein Discounter im Gespräch ist.

Das Bekenntnis zum Flächensparen muss immer wieder von überzeugten Persönlichkeiten mit Leben gefüllt, bekräftigt und kommuniziert werden, denn mit Gegenwind ist zu rechnen. Es gilt, Einzelinteressen auszuhandeln und mit allen Gruppen im Ort zu diskutieren. Die Erfahrung zeigt aber, dass die allermeisten Investoren, Eigentümer und Bewohner überzeugt sind, sobald ein neuer Dorfplatz erobert werden kann, ein lange leerstehender Laden wieder belebt ist oder sogar von außen Komplimente für das Ortsbild eintreffen.

Baukultur im Zentrum

Mit der Bauhütte wurde am neu gestalteten Marktplatz in Perlesreut der Leerstand besiegt und das regionale Bekenntnis zum Bestand sichtbar



Die zwölf Gemeinden im Bayerischen Wald, die als „Ilzer Land“ bereits in anderen Bereichen kooperierten, stehen vor dem gleichen Problem: weniger Einwohner und wachsende Leerstände in den Ortskernen. Die gemeinsame Antwort: die Zentren stärken! Weil Infrastruktureinrichtungen aber auch Baulücken und Leerstandsrisiken kartiert sind, kann gezielt gefördert werden – etwa mit einer kostenlosen Leerstandsberatung für Hausbesitzer, mit finanzieller Unterstützung bei Umbauten oder bei einer Fassadenerneuerung (siehe S. 75, 63). Einige Gemeinden forcieren mit einem Geschäftsflächenprogramm die Wiederbelebung der Erdgeschosse. Ausstellungen guter Beispiele und ein Gestaltungspreis vermitteln der Bevölkerung, dass etwas passiert und motivieren Bauherren.



Auch öffentliche Räume wurden erneuert: etwa der langgestreckte Straßenmarkt in Perlesreut. Ein von Haus zu Haus durchgehendes Granit-Pflaster und ein neuer Brunnen lassen ihn nicht mehr als Durchgangsstraße, sondern als Platz mit Aufenthaltsqualität wirken. Die für den Einzelhandel wichtigen Parkplätze wurden in die Gestaltung integriert. Am Marktplatz findet man seit 2015 auch die „Bauhütte“. Das leer stehende Haus mit der alten Quelle-Filiale hatte die Gemeinde gemeinsam mit einem Privatinvestor gekauft. Dieser errichtete im neuen Hinterhaus sechs barrierefreie Zweizimmerwohnungen. Im denkmalgerecht sanierten Altbau arbeitet die Projektkoordinatorin für die Innenentwicklung (siehe S. 79), es finden Veranstaltungen statt und die Ortsbibliothek bietet zwei Regalmeter Baukultur-Literatur an. So sind Marktplatz und „Bauhütte“ für jedermann zum lebendigen Beispiel für die Erneuerung des Bestands geworden.

Fakten

Bauherr: Verwaltungsgemeinschaft Perlesreut

Platzgestaltung: Lex Kerfers_Landschaftsarchitekten, Bockhorn

Umbau der Bauhütte: Architekturbüro Schmöllner, Passau

Art der Maßnahmen: Sanierung und zukunftsfähiger Stadumbau im ländlichen Raum

Planungs- und Bauzeit: BA 1 Eingang West: 2008–2010; BA 2 Marktplatz: 2010–2012; Umbau Bauhütte: 2012–2015

Gesamtkosten: Platzgestaltung 3,5 Mio. Euro; Umbau Bauhütte: 3,4 Mio. Euro

Preise: Siegerdorf „Unser Dorf hat Zukunft“, Bundeswettbewerb 2016

Kontakt: Bürgermeister Markt Perlesreut, 08555 96190, poststelle@perlesreut.de

Kaufen und Klönen

In kleinen Orten in Schleswig-Holstein wird die Nahversorgung durch einen MarktTreff gesichert, in Koberg wurde dafür neu gebaut



Schon seit 1999 fördert das Land Schleswig-Holstein die MarktTreffs. Als erweiterte Dorfläden findet man hier die wichtigsten Lebensmittel und kann – je nach Standort – auch eine Paketannahme, Bank- oder Bürgerdienste, Gesundheits- und Bildungsangebote in Anspruch nehmen. Aber sie laden auch zum Beisammensein ein und stärken durch ihre Organisation als Verein oder Genossenschaft den sozialen Zusammenhalt, der mit dem Verlust der Gasthäuser geschwächt wurde. Koberg hatte mit seinen 750 Einwohnern drei davon, die ebenso wie der Dorfladen längst Geschichte waren, als der MarktTreff 2008 in einem historischen Bauernhof eröffnete. Guhr Architekten aus Palingen hatten das Zweistöckerhaus saniert und um einen Neubau – der einzige unter den fast 40 MarktTreffs – für den Laden ergänzt. Im Altbau finden Feste, Vereinssitzungen, Yogakurse oder Ausstellungen statt. Ein öffentlicher Mittagstisch sorgt im Alltag für Betrieb. Durch die Bündelung von Dienstleistungen hat der MarktTreff immer Kundenschaft, ehrenamtliches Engagement wird gefördert und es entstand ein Arbeitsplatz.

Fakten

Bauherr: Amt Nusse
Architektur: Guhr Architekten, Palingen
Art der Maßnahmen: Sanierung und Neubaugergänzung
Gesamtkosten (brutto): 1,2 Mio. Euro (ca. 50 %
Gemeinde, 590.000 Euro Fördermittel EU, Bund, Land)

Planungs- und Bauzeit: 2006–2009
Preise: Landeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“
2009, 2. Platz
Kontakt: Konstanze Guhr, Guhr – Stadtplanung &
Architektur, 038821 159997, mail@guhr-architektur.de

Interkommunale Zusammenarbeit Besonders in ländlichen Gegenden konkurrieren Gemeinden um die Ansiedlung neuer Bewohner oder Betriebe. Jeder Ort für sich bereitet für neue Wohn- oder Gewerbegebiete die Infrastruktur vor. Bleiben die Nutzer aus, wird die gut gemeinte Vorleistung jedoch schnell zum Verlustgeschäft. Auch wird die eigene Innenentwicklung erschwert, solange die Nachbarn weiterhin Flächen im Außenbereich freigeben, denn die Planungspolitik des einen, beeinflusst die Ortsentwicklung des anderen. Die Baulandpolitik muss also koordiniert werden, wie es etwa im Hofheimer Land, einer Gemeinde-Allianz in Unterfranken, geschieht (siehe S. 108). Das gilt auch bei engen Verflechtungen zwischen Großstädten und ihrem Umland und über die Grenzen der Bundesländer hinweg.

Bei Gewerbeflächen sollte eine regionale Analyse zu Standortqualitäten und Marktchancen stattfinden. Das Ergebnis kann ein interkommunales Gewerbegebiet sein, bei dem sich die beteiligten Orte Ausgaben und Einnahmen teilen. Burbach in Nordrhein-Westfalen (siehe S. 102) unterhält zwei solcher Gebiete, eines sogar mit einer Gemeinde aus Rheinland-Pfalz. Kooperationen können außerdem in diesen Bereichen stattfinden: Baulandausweisung und -vermarktung, gemeinsame Teilnahme an Förderprogrammen, Schaffung übergeordneter Freiräume, regionale Gewerbe- und Wohnbauflächenpools, Baukulturförderung, Sicherung der Daseinsvorsorge, etwa bei der Mobilität. So kann man im Hofheimer Land private Mitfahrgelegenheiten online buchen oder einfach auf einer öffentlichen „Mitfahrerbank“ Platz nehmen. Solche Lösungen sind nicht nur gemeinsam besser zu bewältigen, sondern sie erhöhen auch die Schlagkraft und Attraktivität einer Region.

Ade Kirchturmdenken

Statt zu konkurrieren, nutzt man im Hofheimer Land lieber Synergien – bei der Innenentwicklung oder bei Mobilitätskonzepten



Angesichts eines drohenden Bevölkerungsrückgangs schlossen sich 2008 sieben unterfränkische Gemeinden zur Allianz „Hofheimer Land“ zusammen (siehe S. 107). Baulücken und Leerstände wurden kartiert und den Ortskernen Vorrang eingeräumt. Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, aber auch die soziale Infrastruktur wurden analysiert und ein Entwicklungskonzept mit Leitbildern erstellt. So soll ein Umbau im Bestand so einfach und günstig sein wie ein Neubau am Ortsrand. Dazu wird bei Kauf oder Sanierung von Bestandsobjekten, die man in einer Immobilienbörse findet, fachlich beraten und finanziell gefördert (siehe S. 63). Das geschah bereits 260 Mal. Im Gegenzug wurden 92 ausgewiesene Bauplätze zurückgenommen und nur zwölf neue genehmigt.



In zwölf Orten betreiben lokale Vereine in teils zuvor leerstehenden Gebäuden neue Dörfgemeinschaftshäuser – etwa in einer alten Schule oder als Nachbar der Feuerwehr. Im früheren Finanzamt von Hofheim entstand 2012 das interkommunale Bürgerzentrum. Hier sitzt der „Allianzmanager“ als Vermittler zwischen Eigentümern, Verwaltung, Bürgern und Wirtschaft (siehe S. 79). Man findet aber auch Beratungsangebote, das Tourismusbüro und eine Ausstellung zum Bauen im Bestand. Auf die Ausdünnung des Nahverkehrs wird mit Bürgerbussen oder privaten Mitfahrgelegenheiten reagiert. Diese kann man online buchen oder man nimmt auf einer öffentlichen Mitfahrerbank Platz. Besonders große Aufgaben lassen sich besser gemeinsam umsetzen – so der geplante Ausbau des Radwegenetzes oder das 2016 eröffnete interkommunale Freibad. Bei kleinen Kosten für die Allianz – zwei Euro pro Einwohner pro Jahr – ist der Erfolg groß: Die Einwohnerzahl steigt wieder!

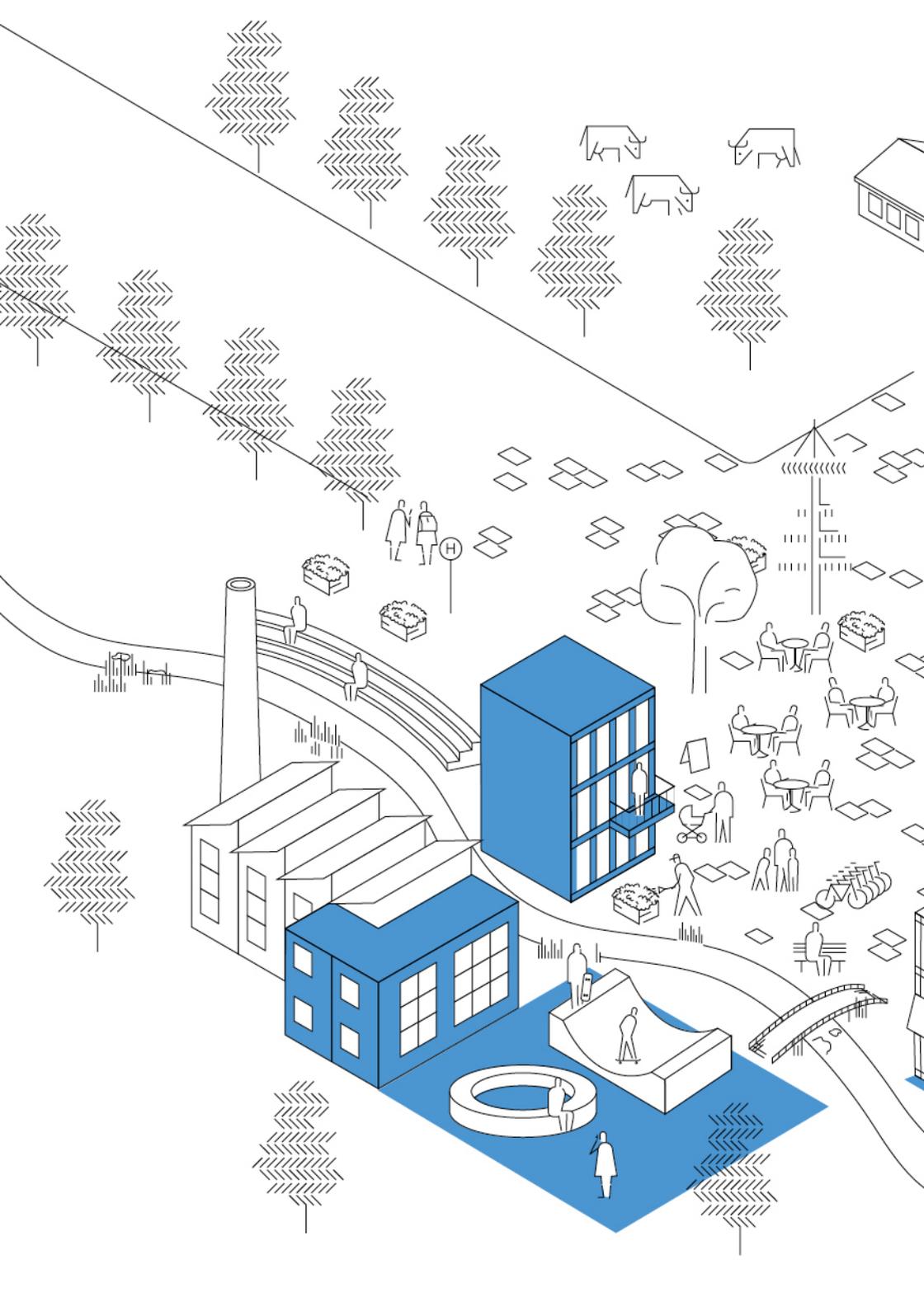
Fakten

Träger: Gemeinde-Allianz Hofheimer Land, Hofheim i. Ufr.

Beteiligte Kommunen: Insgesamt 7 Städte und Gemeinden, davon 4 Programmkommunen Kleinere Städte und Gemeinden (Aidhausen, Bundorf/Haßberge, Hofheim in Unterfranken, Riedbach) und 3 weitere Gemeinden (Markt Burgpreppach, Ermershausen, Markt Maroldsweisach)

Art der Maßnahmen: Interkommunale Zusammenarbeit
Gesamtkosten (brutto): 2 Euro pro Einwohner
Laufzeit: Seit 2008

Kontakt: Matthias Hirschmüller, Allianzmanager, Gemeinde-Allianz „Hofheimer Land e. V.“, 09523 5033716, matthias.hirschmueller@hofheimer-land.de





Bildnachweis

S. 6: Bundesstiftung Baukultur, Till Budde;
S. 8: Deutsche Bundesstiftung Umwelt;
S. 10–17: Robert Schlaug; S. 18–19: Klaus Leidorf; S. 40–41: kleyer.koblitz.letzel.freivogel Architekten, Christian Richters; S. 42–43: Stefan Müller-Naumann; S. 44–45: Frank Aussieker; S. 46–47: Zooey Braun; S. 48–49: Blocher partners, Christian Richters; S. 50–51: A24 Landschaft, Hans Joosten; S. 56–57: pussert kosch Architekten, Dietmar Strauß; S. 58 oben, S. 59 unten: Klaus Steindorf-Sabath; S. 58 unten: Planungsgruppe Stadt + Dorf; S. 59, oben: Falcon Crest; S. 60: Stefan Müller-Naumann; S. 61 oben: gap.Quartiersentwicklungsgesellschaft, Bert Heinzlmeier; S. 61 unten: Beer Bembé Dellinger Architekten; S. 62: Zooey Braun; S. 64 oben: Silvio Kelz; S. 64 unten, S. 65: Märkplan; S. 66 oben: kleyer.koblitz.letzel.freivogel Architekten, Christian Richters; S. 66 unten, S. 67: kleyer.koblitz.letzel.freivogel Architekten; S. 68: Frank Aussieker; S. 69: gildehaus.partner Architekten; S. 72: Stadt Wittlich; S. 74: Axel Seemann Beratender Ingenieur; S. 76–77: Kühnlein Architektur, Erich Spahn; S.77 unten: Kühnlein Architektur; S. 78: Ten Brinke Group, Studio81; S. 80: prosa Architekten, Rahel Welsen; S. 81: prosa Architekten; S. 82: O+M Architekten; S. 84: David Franck; S. 86–87: Brigida González; S. 86: Marcus Ebener; S. 87: NyaNordiska; S. 90: Blocher partners, Christian Richters; S. 92: Thomas Drexel; S. 93: Architekturbüro Stocker; S. 96 oben: Burkhard Walther; S. 96 unten: Hanns Joosten; S. 97 oben: Stadt Schwäbisch Gmünd; S. 97 unten: A24 Landschaft; S. 98: Bundestiftung Baukultur, Andreas Meichsner; S. 99: Stadt Siegen; S. 100: Bundestiftung Baukultur, Till Budde; S. 101: Margot Flügel-Anhalt; S. 102: Gemeinde Burbach; S. 104 oben: Markt Perlesreut; S. 104 unten: Johanna Borde; S. 105: Lex Kerfers_Landschaftsarchitekten; S. 106: Guhr Stadtplanung & Architektur; S. 108 oben: Stadt Hofheim; S. 108 unten, S. 109: Gemeinde-Allianz Hofheimer Land

Das in dieser Publikation dargestellte Bildmaterial ist urheberrechtlich geschützt. Die Bundesstiftung Baukultur dankt allen Personen, Institutionen und Partnern, die uns Bildmaterial zur Verfügung gestellt haben. Für alle Abbildungen wurden die Rechteinhaber nach bestem Wissen recherchiert. Sollte es trotz aller Sorgfalt Abbildungen geben, deren Nachweise nicht korrekt sind, wenden Sie sich bitte an: mail@bundesstiftung-baukultur.de

Herausgeber:
Bundesstiftung Baukultur (BSBK)
Reiner Nagel

Schiffbauergasse 3, 14467 Potsdam,
Deutschland

Leitung und Redaktion:
Niklas Nitzschke (BSBK)

Mit Texten von:
Heiko Haberle

Organisatorische und
redaktionelle Unterstützung:
Julian Latzko

Gestaltung:
Heimann + Schwantes

Informationsgrafiken auf den
Seiten 2/3, 20, 23, 24, 36, 38, 40,
54/55, 70/71, 94/95, 110/111
auf Basis des Baukulturberichts
2018/19, Bundesstiftung Baukultur
Überarbeitung durch:
Heimann + Schwantes
Auf Grundlage:
Infografik Erfurth Kluger

Druck und Bindung:
DZA Druckerei zu Altenburg

Stand: Dezember 2018, 1. Auflage

ISBN 978-3-9820133-3-6

Die Deutsche Nationalbibliothek ver-
zeichnet diese Publikation in der Deutschen
Nationalbibliographie: www.dnb.de

Alle Rechte vorbehalten. Die Veröffent-
lichung von Teilen dieser Publikation
bedarf der Zustimmung der Bundesstiftung
Baukultur.

Die Publikation ist im Rahmen des
Forschungsprojektes „Reduzierung des
Flächenverbrauchs durch Innenentwick-
lung und nachhaltige Infrastruktur –
Auf dem Weg zum 30-Hektar-Ziel“ ent-
standen. Das Projekt wurde fachlich
unterstützt und finanziell gefördert durch:



Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU),
verantwortlich: Sabine Djahanschah

An der Bornau 2, 49090 Osnabrück,
Deutschland

Die Bundesstiftung Baukultur wird
vom Bundesministerium des Innern, für
Bau und Heimat finanziell gefördert.

In der vorliegenden Publikation wird
aus Gründen der besseren Lesbarkeit
nur das generische Maskulin verwendet.
Diese Form versteht sich hier explizit
als geschlechtsneutral, gemeint sind
immer alle Geschlechter.

In der vorliegenden Publikation wird der
Begriff „Flächenverbrauch“ verwendet,
obwohl er den Prozess der Flächeninans-
pruchnahme nicht korrekt darstellt –
Boden und Fläche ist nicht vermehrbar
und kann demnach nicht „verbraucht“
werden. Um eine bessere Zugänglichkeit
zur Thematik „Flächeninanspruchnahme
durch Siedlungs- und Verkehrsfläche“
zu gewährleisten, kommt der verkürzte
Begriff „Flächenverbrauch“ zum Einsatz.

In Deutschland wird häufig an den falschen Stellen gebaut. Auf der „grünen Wiese“ entstehen mit guter Absicht, doch oft ohne wirklichen Bedarf, neue Einfamilienhaus- und Gewerbegebiete. Dadurch verschwindet das Leben aus den Ortskernen und Leerstand macht sich breit. Dieses Handbuch informiert Städte und Gemeinden über planerische Strategien und Instrumente, mit denen der eigene Ort für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit wieder attraktiv wird. Möglichkeiten gibt es dabei viele: Durch Lückenschluss, Nachnutzung, Umbau oder interkommunale Zusammenarbeit werden Flächen geschont, wird der Bestand wiederbelebt und der Ort fit gemacht für die Zukunft. Realisierte Beispiele, angestoßen von engagierten Bauherren und entschlossenen Verwaltungen, laden zur Nachahmung ein.