

# Baukultur Bericht

Erbe – Bestand – Zukunft

## 2018/19



Herausgeber:  
Bundesstiftung Baukultur (BSBK)  
Reiner Nagel  
Schiffbauergasse 3, 14467 Potsdam, Deutschland

Leitung:  
Belinda Rukschcio  
Bundesstiftung Baukultur (BSBK)  
Organisatorische Unterstützung: Lisa Kreft (BSBK)

Redaktion:  
Belinda Rukschcio mit Niklas Nitzschke, Jonathan Bratz,  
Lisa Kreft, Jana-Isabell Knufinke, Louisa Schwoppe  
(BSBK) und Heiko Haberle

Bild- und Grafikredaktion:  
Belinda Rukschcio mit Jonathan Bratz, Sarah Manz  
(BSBK) und Anna Schuster

Externe Auftragnehmer:

Deutsches Institut für Urbanistik GmbH (Difu),  
Zimmerstraße 13–15, 10969 Berlin  
Daniela Michalski (Projektleitung), Prof. Martin zur  
Nedden, Julia Diringer, Franciska Frölich von  
Bodelschwingh, Josefine Pichl; studentische Mitarbeit:  
Sonja Spital, Deniz Ucar

Studien:  
Kapellmann Rechtsanwälte; Prof. Dr. Klaus Oehmen;  
synergon Stadtentwicklung Sozialraum Kultur:  
Jörg Beste; Wuppertal Institut für Klima, Umwelt,  
Energie; Dr. Henning Wilts

Corporate Design und Gestaltung:  
Heimann + Schwantes  
[www.heimannundschwantes.de](http://www.heimannundschwantes.de)

Informationsgrafiken:  
Erfurth Kluger Infografik  
[www.infografiker.com](http://www.infografiker.com)

Fotografien:  
Andreas Meichsner Photography  
[www.andreasmeichsner.de](http://www.andreasmeichsner.de)

Angaben weiterer Auftragnehmer, beteiligter  
Institutionen und Personen sowie zu sämtlichen  
Abbildungen sind im Anhang auf Seite 175 und  
176 zu finden.

Druck und Bindung:  
Medialis, Berlin  
Stand: August 2018, 1. Auflage (digitale Überarbeitung)

ISBN 978-3-88118-623-0

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese  
Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie:  
[www.dnb.d-nb.de](http://www.dnb.d-nb.de)

Alle Rechte vorbehalten. Die Veröffentlichung von Teilen  
dieser Publikation bedarf der Zustimmung der  
Bundesstiftung Baukultur.

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



# Baukultur Bericht

Erbe – Bestand – Zukunft

# 2018/19

# Kernbotschaften des Baukulturberichts 2018/19

## Gemischte Quartiere weiterbauen

Die Verdichtung bestehender Quartiere verringert die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen und trägt zur Verbesserung der baukulturellen Nutzungsvielfalt und Gestaltqualität bei. Die Möglichkeiten erstrecken sich von Leerstands-, Frei- oder Brachflächenaktivierungen bis hin zu baulichen Maßnahmen wie Baulückenschlüssen, Aufstockungen und Ergänzungsbauten. Darüber hinaus wirken sich gut gestaltete öffentliche Räume und ein ausgewogenes Infrastrukturangebot positiv auf Teilhabe und Nutzerverhalten aus. Sie stärken die Identität eines Ortes und den Zusammenhalt seiner Bewohner.

Wichtige Handlungsempfehlungen auf dem Weg zu gemischten Quartieren:

### → **Baukulturelle Leitbilder schaffen!**

Die gebaute Umwelt hält bei zukunftsweisenden Transformationen einen wichtigen Schlüssel für Charakter und Identität bereit. Baukulturelle Leitbilder wirken sich positiv auf die Weiterentwicklung von Städten, Orten und Landschaften aus. Sie sichern den Erhalt regionaler Vielfalt, örtlicher Wiedererkennbarkeit und gemeinschaftlicher Werte.

### → **Öffentliche Räume für Menschen gestalten!**

Ob in dichten Städten oder als Dorftreffpunkt: Öffentliche Grün- und Freiflächen schaffen einen Mehrwert für alle Bürger. Mit Teilhabe, Engagement und guter Gestaltung können bei vergleichsweise geringem Aufwand städtische Brach- und Freiflächen aktiviert werden, was sich positiv auf die Lebensqualität auswirkt.

### → **Mobilität als Chance für Umbaukultur nutzen!**

Im Um- und Ausbau von Verkehrsinfrastrukturen liegen große Potenziale für gestalterische und strukturelle Verbesserungen. Im Zeitalter einer globalen und mobilen Gesellschaft übernehmen Transiträume verstärkt die Rolle als örtliche Visitenkarte mit identitätsstiftender Wirkung.

## Umbaukultur etablieren

Bei der Weiterentwicklung gebauter Strukturen sind bestehende Qualitäten zu erkennen, wertzuschätzen und zu pflegen. Umbaukultur geht über die rein ökonomische Bewertung hinaus und beinhaltet gesamtgesellschaftliche und ökologische Interessen. Qualifizierte Handwerkstechniken, nachhaltige Baustoffe und flexible Lösungen sichern baukulturelle Werte, von kleineren Umbaumaßnahmen über energetische Sanierungen bis hin zu stadtverträglichen Neubauten.

#### Wichtige Handlungsempfehlungen auf dem Weg zur Umbaukultur:

- **Bestand halten und weiterentwickeln!**  
Auf-, An- oder Umbauten können zeitgemäße Lösungen für Bestandsgebäude darstellen. Diese Maßnahmen leisten einen Beitrag zur ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit. Dabei muss der Fortbestand identitätsstiftender regionaler Elemente sichergestellt werden.
- **Historischen Kontext als Ausgangslage für Neubau stärken!**  
Baukultur zeigt sich anhand historischer Schichten, deren Besonderheiten das Wesen eines Ortes ausmachen. Neue bauliche Strukturen werten Orte auf – vorausgesetzt, die Vorhaben beziehen sich auf lokale Qualitäten und entwickeln diese weiter.
- **Materielle und immaterielle Werte sichern!**  
Nur durch eine gezielte Vermittlung können baukulturelle Werte erkannt und gehalten werden. Der Gesellschaft kommt dabei die Rolle des Verwalters des materiellen und immateriellen Erbes für die nächste Generation zu. Diese Verantwortung ist als gemeinschaftliche Aufgabe von Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Bürgerschaft wahrzunehmen.

#### Erfolgreiche Prozesse gestalten

Die Zukunft unserer gebauten Umwelt ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die stetig neu zu definieren und zu gestalten ist. In weiten Teilen sind Prozesse im Baugeschehen reglementiert und gesetzt. Der Erfolgsfaktor Baukultur beruht jedoch auf einem offenen und lösungsorientierten Planungsablauf, bei dem alle Akteure der Baukultur sowie Nutzer beteiligt sind. Für eine gut gestaltete Bestandsentwicklung sind insbesondere eine sorgfältige Planungs- „Phase Null“ wie auch ein aktiver Betrieb in der „Phase Zehn“ von Bedeutung.

#### Wichtige Handlungsempfehlungen auf dem Weg zu erfolgreichen Prozessen:

- **Verantwortungsvolle Boden- und Liegenschaftspolitik etablieren!**  
Grund und Boden ist ein nicht vermehrbares Gut von außerordentlicher gesellschaftlicher und politischer Bedeutung. Kommunaler Grund- und Bodenbesitz bildet daher die Basis stadtplanerischer Entwicklungen für das Gemeinwohl.
- **Gemeinsam baukulturelle Werte sichern!**  
Für die Weiterentwicklung der gebauten Umwelt bedarf es Allianzen auf allen Ebenen und aller Fachrichtungen. Die besten Lösungen für komplexe Fragestellungen und Prozesse entstehen im Zusammenwirken unterschiedlicher Erfahrungen und Betrachtungsweisen.
- **Gestaltungsinstrumente verankern!**  
Föderale Strukturen und ein heterogener Gebäudebestand machen einen funktionierenden Maßnahmenkatalog zur Umbaukultur notwendig. Dieser ist auf allen Ebenen zu identifizieren und wirksam einzusetzen.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
-------------------	----------

## Zukunft gestalten – Erhalten und Weiterbauen

---

<b>Die Ausgangslage</b>	<b>11</b>
-------------------------	-----------

---

---

<b>Bestand und Erbe</b>	<b>12</b>
-------------------------	-----------

---

<b>Die Europäische Stadt</b>	<b>12</b>
------------------------------	-----------

- Zeitschichten europäischer Stadtentwicklung
- Identität und Charakter der Europäischen Stadt
- Freiräume und Kulturlandschaften im Wandel

<b>Bausubstanz und Status</b>	<b>19</b>
-------------------------------	-----------

- Denkmale

Gutes Beispiel: Glaskathedrale, Amberg

- Erhaltenswerte Bausubstanz
- Alltagsarchitektur

<b>Erhaltungszustand</b>	<b>24</b>
--------------------------	-----------

- Daueraufgabe Stadtsanierung

Gutes Beispiel: Abtei Michaelsberg, Siegburg

- Historische Großanlagen
- Problemimmobilien

---

<b>Baukulturelle Herausforderungen in Deutschland</b>	<b>28</b>
---	-----------

---

<b>Polyzentrales Deutschland</b>	<b>28</b>
----------------------------------	-----------

- Wanderungsbewegungen und Schwarmverhalten
- Wohnraum
- Dichte Städte
- Entleerte Räume

<b>Trends und Handlungsbedarfe</b>	<b>33</b>
------------------------------------	-----------

- Flächeninanspruchnahme
- Sanierungsstau
- Digitalisierung

Gutes Beispiel: Splanemann-Siedlung, Berlin

- Serielles Bauen
- Immobilienmarkt
- Entwicklung der Bodenwerte

<b>Einflussfaktoren bei der Bestandsentwicklung</b>	<b>40</b>
---	-----------

- Lebens- und Nutzungsdauer von Gebäuden
- Rechtsrahmen
- Beispiel Einzelhandel

<b>Vielfalt der Akteure</b>	<b>42</b>
-----------------------------	-----------

- Komplexität von Projekten
- Strukturen in der Denkmalpflege
- Finanzressourcen im Denkmalschutz

---

<b>Gesellschaftliche Wahrnehmung</b>	<b>50</b>
--------------------------------------	-----------

---

<b>Akzeptanz und Wertschätzung</b>	<b>50</b>
------------------------------------	-----------

- Bürgerschaftliches Engagement
- Spendenbereitschaft
- Bauepochen

<b>Baukultur und Tourismus</b>	<b>53</b>
--------------------------------	-----------

- Gebaute Sehenswürdigkeiten
- Titel und Auszeichnungen
- Attraktion und Authentizität

<b>Investitionen in Bestand und Neubau</b>	<b>57</b>
--	-----------

- Baukosten
- Investitionsbereitschaft
- Neue Eigenheime

## Zukunft gestalten – Bestand und Neubau

---

<b>Die Fokusthemen</b>	<b>63</b>
------------------------	-----------

---

---

<b>Gemischte Quartiere weiterbauen – Gewachsene Strukturen in die Zukunft führen</b>	<b>64</b>
--	-----------

---

<b>Strategien der Nachverdichtung</b>	<b>64</b>
---------------------------------------	-----------

- Umstrukturierung und Konversion
- Potenzial durch Baulücken nutzen

Gutes Beispiel: Konversionsfläche Turley, Mannheim

- Aufstockung

Gutes Beispiel: Wohnkrone, Hannover

<b>Öffentliche Räume</b>	<b>70</b>
--------------------------	-----------

- Erhalt bedeutet Pflege
- Weiterentwicklung grüner Infrastrukturen

Gutes Beispiel: Flussfreilegung, Siegen

- Anpassung an den Klimawandel

<b>Mobilität im 21. Jahrhundert</b>	<b>76</b>	<b>Verantwortung für den Bestand</b>	<b>120</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Motorisierter Individualverkehr (MIV)</li> <li>• Flächenfaktor Automobil</li> <li>• Umweltverbund stärken</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestandserfassung und Bestandspflege</li> <li>• Mobilisierung von Flächenreserven</li> <li>• Aktives Flächenmanagement</li> </ul>	
<b>Transformation im Quartier</b>	<b>80</b>	Gutes Beispiel: Wohnprojekt Dantebad, München	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neues Wohnen und Arbeiten</li> <li>• Smarte Städte und Gebäude</li> <li>• Zukunftslabore</li> </ul>		<b>Gestaltungsinstrumente</b>	<b>127</b>
<b>Umbaukultur etablieren – Ressourcen schonen durch kluge Bestandsentwicklung</b>	<b>85</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestaltungsmöglichkeiten durch Baurecht</li> <li>• Bauberatung und Gestaltungsbeiräte</li> <li>• Wettbewerbe und Vergaben</li> </ul>	
<hr/>		<b>Integriertes Planen und Bauen</b>	<b>131</b>
<b>Zukunftsfähigkeit des Bestands</b>	<b>85</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Querschnittsaufgabe Baukultur</li> <li>• Vorbild Baukulturgemeinden</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umbau und Erweiterung</li> </ul>		Gutes Beispiel: Altstadt, Quedlinburg	
Gutes Beispiel: Vinothek Meyer, Heuchelheim-Klingen		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermittlung und Vernetzung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kirchenumnutzungen</li> <li>• Handwerkliche Kompetenz</li> </ul>		<hr/>	
<b>Energetische Sanierung</b>	<b>91</b>	<b>Die Handlungsempfehlungen des Baukulturberichts 2018/19</b>	<b>138</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Status quo und Zielstellungen</li> </ul>		<hr/>	
Gutes Beispiel: Kulturpalast, Dresden		<b>Gemischte Quartiere weiterbauen</b>	<b>138</b>
Gutes Beispiel: Munich Re, München		<b>Umbaukultur etablieren</b>	<b>140</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baukulturelle Verträglichkeit</li> <li>• Quartiersbezogene Ansätze</li> </ul>		<b>Erfolgreiche Prozesse gestalten</b>	<b>142</b>
Gutes Beispiel: MBS Business School, Mannheim		<hr/>	
<b>Ressourcen und Stoffkreisläufe</b>	<b>100</b>	<b>Anhang</b>	<b>144</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Materialbestand und Recycling</li> </ul>		<hr/>	
Gutes Beispiel: Bahnhof, Sangerhausen			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwertbare und nicht verwertbare Stoffe</li> <li>• Nachhaltiges Bauen</li> </ul>			
<b>Neubau im historischen Kontext</b>	<b>109</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualität</li> </ul>			
Gutes Beispiel: Historisches Ortsbild, Iphofen			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rekonstruktion</li> <li>• Stadtreparatur</li> </ul>			
<b>Erfolgreiche Prozesse gestalten – Baukultur als Ergebnis interdisziplinärer Planung</b>	<b>114</b>		
<hr/>			
<b>Von Phase Zehn zu Phase Null</b>	<b>114</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrieb mitdenken: Phase Zehn</li> <li>• Planungsvorlauf Phase Null</li> <li>• Mitwirkung schafft Sicherheit</li> </ul>			
Gutes Beispiel: Samtweberei, Krefeld			

# Einleitung

**Davos war tief verschneit, als sich dort im Januar 2018 am Rande des Weltwirtschaftsforums die europäischen Kulturminister trafen, um die Davos-Deklaration 2018 zu beraten und zu verabschieden. Das Schweizer Bundesamt für Kultur hatte eingeladen, um auf die Notwendigkeit einer umfassenderen Baukultur hinzuweisen. Dies geschehe, so wörtlich, „in dem Bewusstsein, dass sich überall in Europa ein allgemeiner Verlust an Qualität der gebauten Umwelt und der offenen Landschaften abzeichnet, was sich in einer Trivialisierung des Bauens, in fehlenden gestalterischen Werten und einem fehlenden Interesse für Nachhaltigkeit, in zunehmend gesichtslosen Agglomerationen und verantwortungslosem Landverbrauch, in einer Vernachlässigung des historischen Bestandes und im Verlust regionaler Identitäten und Traditionen zeigt“. Damit sind die aktuellen Herausforderungen klar benannt.**

Zweitausendachtzehn ist ein besonderes Jahr für die Baukultur. Die Bauwirtschaft boomt. Es werden händerringend bezahlbare Wohnungen in großen Städten benötigt. Die Vorzeichen stehen auf Masse statt Klasse. In Kleinstädten und in ländlichen Räumen signalisieren mancherorts leerfallende Ortszentren eine zunehmende Perspektivlosigkeit. Gleichzeitig findet das Europäische Kulturerbejahr 2018 statt, gefolgt 2019 vom Jubiläum 100 Jahre Bauhaus. Ein weiteres Mal nach 1975 liegt der Fokus auf dem Umgang mit dem gebauten Erbe. Damals hieß die Überschrift beim Europäischen Denkmalschutzjahr „Eine Zukunft für unsere Vergangenheit“. Sie hat ein Umdenken gegenüber historischer Stadt bewirkt und den Weg für die moderne Denkmalpflege bereitet. Diesmal ist die Überschrift „Sharing Heritage“. Es geht um Baukulturvermittlung und eine Bewusstseinsbildung für den Wert des gebauten Erbes und unserer regionalen und europäischen Identität.

Gegenwärtig findet eine deutschlandweite Heimatdebatte statt. Anlass sind gesellschaftliche Erosionsprozesse, die sich auch in einem Auseinanderlaufen von städtischen und ländlichen Zukunftsperspektiven äußern. Die räumliche Dimension von Heimat wird mit Orten verbunden, die Menschen Halt und Identität geben. Der individuelle Charakter unserer gebauten Städte und Gemeinden schafft die Grundlage für gesellschaftliche Teilhabe und alltägliche

Lebensroutinen, die nachhaltige Integration ermöglichen. Das polyzentrale Deutschland profitiert dabei besonders von seiner baukulturellen Vielfalt. Die Bundesstiftung sieht ein großes Potenzial in baukulturellen Maßnahmen und Strategien, um vorhandene Defizite zu beheben und ein positives Zeichen für die Zukunft von Städten und Gemeinden zu setzen. Sogenannte Baukulturgemeinden setzen mit gut gestalteten Bauwerken und öffentlichen Räumen Zeichen. Sie schaffen dabei durch eine aktive gesellschaftliche Diskussion und Teilhabe stabile Quartiere und Sozialräume, die Zusammenhalt und Integration fördern.

In Deutschland wird weiterhin viel geplant und gebaut. Zunehmend treten bei anhaltendem Druck, bezahlbare Wohnungen in großen Städten neu zu errichten, Flächen- und Ressourcenengpässe auf. Mit einem Drittel nimmt das Investitionsvolumen in Neubauten einen vergleichsweise hohen Anteil ein. Dennoch gehen zwei Drittel aller Bauinvestitionen in den Gebäudebestand und die Sanierung der Infrastruktur. Hier können wir durch fachübergreifende und mitdenkende Planungen eine neue Umbaukultur etablieren und direkte Mehrwerte für das Stadtbild und die öffentlichen Räume schaffen.

Baukulturelle Qualitäten entstehen da, wo alle im Prozess und an der Wertschöpfungskette beteiligten Akteure über baukulturelle Kenntnisse verfügen und professionell zusammenarbeiten. Die Bundesstiftung sieht deshalb ihre Aufgabe darin, Architekten und Ingenieure, die Immobilienwirtschaft und das Wohnungswesen, die Nutzer, die Bauwirtschaft sowie die Baustoffindustrie gleichermaßen anzusprechen und im kooperativen, ergebnisorientierten Arbeiten miteinander zu verbinden. Etwa drei Millionen Menschen wirken in Deutschland täglich am Planen und Bauen mit und schaffen baukulturelle Werte. Erstmals hat die Bundesstiftung im aktuellen Baukulturbericht den Versuch unternommen, eine wünschenswerte konstruktive Zusammenarbeit aller Bauschaffenden durch eine „Wirkungskette Baukultur“ grafisch darzustellen (siehe S. 44/45). Entlang der wiederkehrenden Abläufe „Entwickeln – Planen – Bauen – Betreiben“ zeigt sich, wo die wirksamen Ansatzpunkte für eine gute Baukultur liegen.

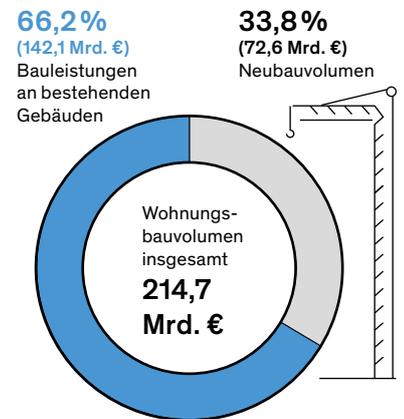
Der vorliegende Baukulturbericht 2018/19 bearbeitet das Thema „Erbe – Bestand – Zukunft“ in Kontinuität der Vorgängerberichte und der hierzu erfolgten Beschlüsse des Bundestages (Bundestagsdrucksachen 18/4850 und 18/11384). Unter den Überschriften „Gebaute Lebensräume – Fokus Stadt“ sowie „Stadt und Land“ lag der Schwerpunkt auf den baukulturellen Anforderungen unserer Städte, Orte und Kulturlandschaften. Dabei ist die Erkenntnis gewachsen, dass allen Städten und Gemeinden die baukulturelle Bedeutung ihres gebauten Erbes, des prägenden Baubestandes und der jeweiligen Alltagsarchitektur innewohnt. Identität und Charakter oder touristische Attraktivität machen sich häufig an historischen Bauwerken oder Altstadtbereichen fest. Von etwa 1 Mio. Kulturdenkmalen in Deutschland sind jedoch ein Drittel dringend sanierungsbedürftig oder sogar in ihrem Bestand gefährdet.

Neben der Schilderung der aktuellen Ausgangslage der Baukultur in Deutschland konzentriert sich der Bericht auf die Herausforderungen von Bestand und Erbe. Das geschieht mit einer Fokussierung auf drei Themenbereiche: Wie führen wir den Bestand in die Zukunft, wie lässt sich eine neue Umbaukultur etablieren und welche Prozesse führen zu guten Ergebnissen?

Der Baukulturbericht wurde mithilfe vieler Experten und sachbezogener Erfahrungen systematisch erarbeitet. Neben Stiftungsrat und Beirat wurde die Bundesstiftung von einem interdisziplinären Begleitkreis beraten. Die Basis hat

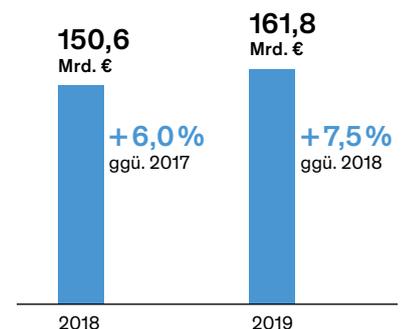
### Verhältnis von Bauleistungen an bestehenden Gebäuden und Neubau im Wohnungsbau 2017

Quelle: DIW Berlin 2018



### Prognose Investitionen in bestehende Wohnungsbauten

Bauleistungen und Veränderung in %



### Bedrohte Kulturdenkmale

Quelle: Staatsministerin für Kultur und Medien 2018; Destatis 2018

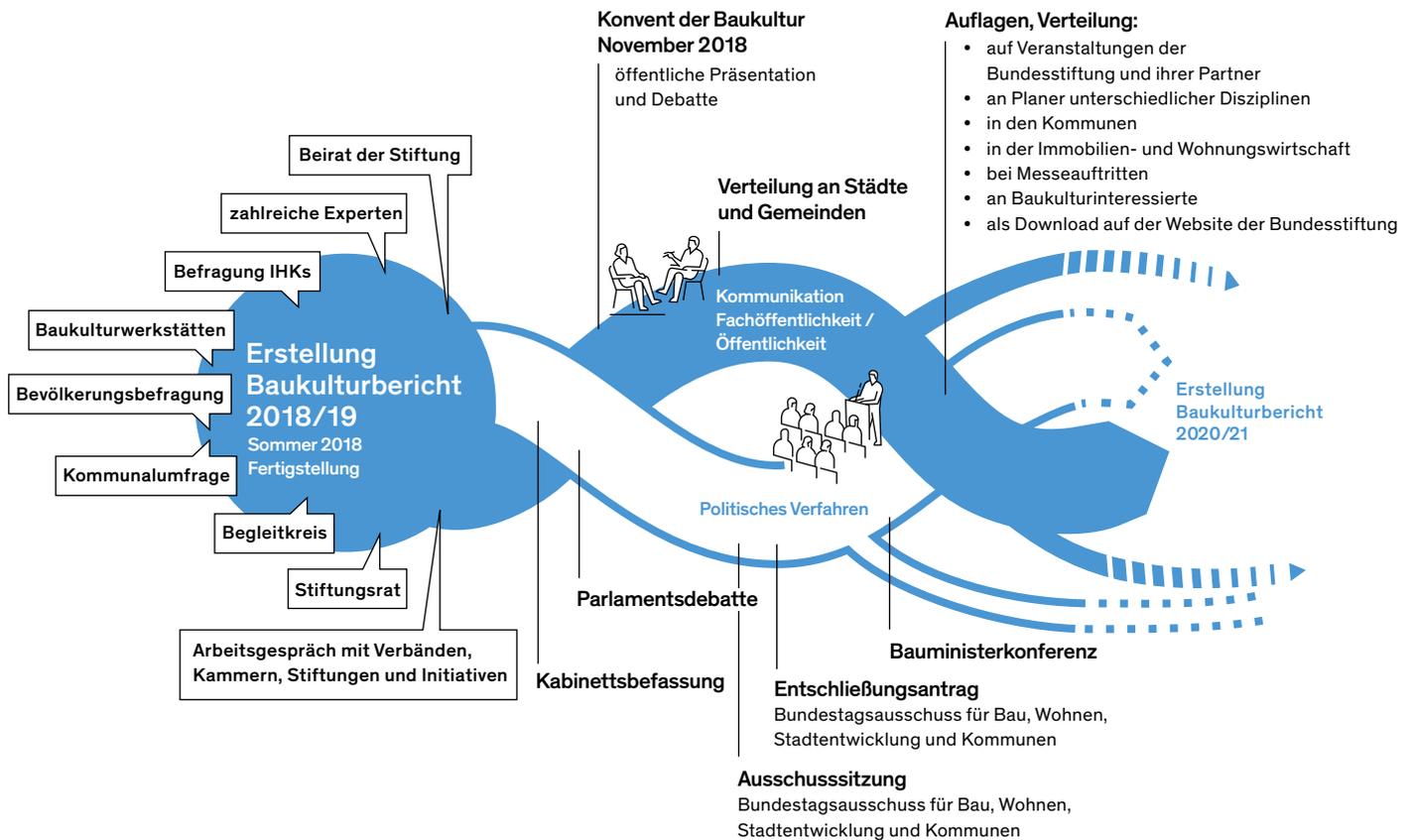


das Deutsche Institut für Urbanistik erarbeitet. Drei Fachstudien ergänzen diese: „Denkmalpflege im föderalen Deutschland“ vom Büro synergon, „Baustoffe und Stoffkreisläufe“ vom Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie sowie „Bauen im Bestand, Redevelopment und Denkmalschutz“ von Kapellmann Rechtsanwälte. Auf dieser Grundlage fanden eine Reihe von Fachgesprächen, Baukultursalons und die zentralen Baukulturwerkstätten statt. Hier waren jeweils die Reflexion der aufgeworfenen Fragen und ein Erfahrungsaustausch Thema. In Mainz ging es um „Historische Schichten der Stadt“, in Bochum um „Umbaukultur“, in Frankfurt am Main gemeinsam mit der Deutschen Bahn AG um „Infrastruktur.Innovation.Baukultur“ und in Karlsruhe um „Stadt und Fahrradmobilität“. Dem Mitwirkungsformat der Bundesstiftung sind viele im Rahmen der Werkstätten aktiv gefolgt, darunter Planer verschiedener Fachdisziplinen, Vertreter von Kommunen und Verbänden sowie der interessierten Öffentlichkeit. Abschließend fand ein zentrales Gespräch mit baukulturrelevanten Verbänden und Interessenvertretern statt. Die wissensbezogenen Grundlagen wurden durch drei Umfragen der Bundesstiftung erweitert: eine Bevölkerungsbefragung, eine Befragung von Städten und Gemeinden sowie eine Befragung der deutschen Industrie- und Handelskammern, stellvertretend für ihre Mitglieder. Es wurde bald deutlich, dass im Umgang mit unserem gebauten Erbe und Bestand eine der wesentlichen Aufgaben, aber auch Chancen für die Zukunft liegt.

Vorrang für den Bestand, Innenentwicklung statt Expansion in neue Baugebiete und eine konstruktive Einbindung der Bewohner in Planungsprozesse

## Der politische und gesellschaftliche Weg des Baukulturberichts 2018/19

Nach Bundesstiftung Baukultur 2018

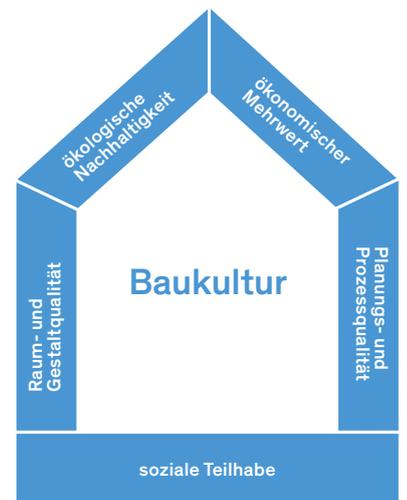


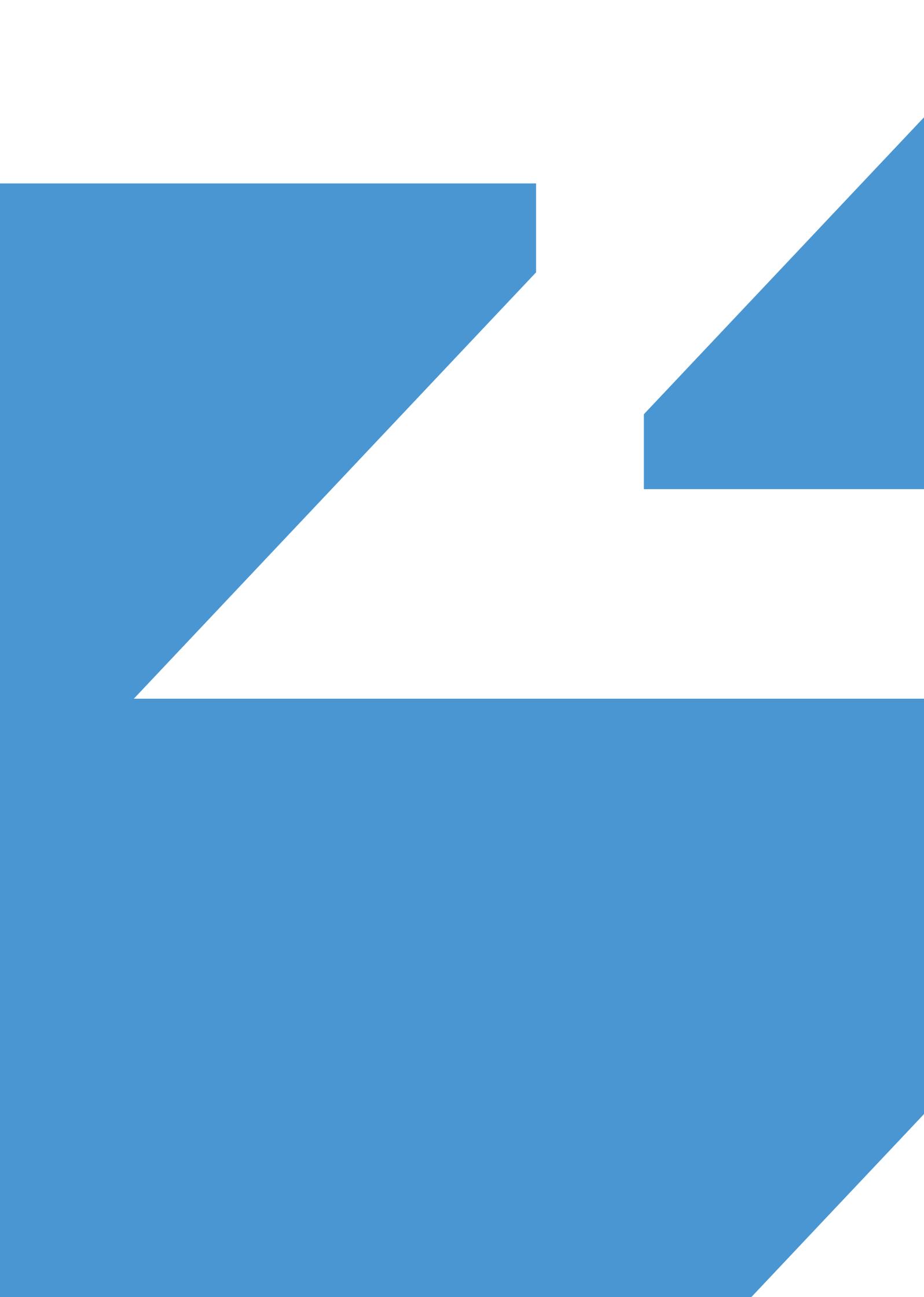
waren schon beim Vorgängerbericht zentrale Erkenntnisse. Sie sind es umso mehr, wenn wir über das vorzeigbare Einzelvorhaben hinaus über die mehr als 90 % unserer gebauten Umwelt nachdenken, deren Projektion in die Zukunft heute schon feststeht, die aber noch gute oder schlechte Gestaltungsoptionen offenhält. Gefragt sind nachhaltige Bauprojekte, die nicht nur ökologische und soziale Standards berücksichtigen sowie wirtschaftlich machbar sind, sondern die darüber hinaus räumlich und gestalterisch für sich und ihre Nachbarschaften angemessen sind, als Ergebnis einer konsensorientierten Planungskultur. Das klassische und häufig zitierte Nachhaltigkeitsdreieck stellt sich aus Sicht der Baukultur eher als Haus der Ganzheitlichkeit dar. Um mehr Akzeptanz für nachhaltige Bauprojekte im Bestand zu erreichen, muss bei der Baukulturvermittlung angesetzt werden. Das berühmte Goethe-Zitat „Man sieht nur, was man weiß“ beschreibt die Notwendigkeit, über Hintergrundwissen zu verfügen, damit ein reflektierter Blick auf die Dinge möglich ist. Dies trifft in besonderer Weise auf die Möglichkeiten des Bestandes zu, die wir täglich vor Augen haben. Und es gilt, Regeln und Normen zu überprüfen, anzupassen und ein Gefühl der gemeinsamen Verantwortung dafür zu wecken, unsere bestehende Umwelt mit Anspruch und Augenmaß gut weiterzubauen. Hierzu nochmals die Erklärung von Davos: „Baukultur fördert dynamische und vielfältig genutzte Quartiere. Sie schafft eine gebaute Umwelt, die zeitgemäße kulturelle Ausdrucksformen aufgreift und gleichzeitig das Kulturerbe respektiert. Sie gewährleistet nachhaltige Lebensbedingungen und stärkt die soziale Resilienz, indem sie angemessenen, bezahlbaren und erreichbaren Wohnraum schafft.“

Grund genug also, dem Thema des gebauten und unsere Umwelt prägenden Erbes und der Frage einer angemessenen Transformation unseres Bestandes in die Zukunft intensiver nachzugehen, Chancen und Risiken zu beleuchten und Handlungsempfehlungen zu geben. Dieses Anliegen ist Grundlage für den Baukulturbericht 2018/19 „Erbe – Bestand – Zukunft“ und seine Handlungsempfehlungen.

### Vom Nachhaltigkeitsdreieck zum Haus der Ganzheitlichkeit

Nach Bundesstiftung Baukultur 2018





# Zukunft gestalten – Erhalten und Weiterbauen Die Ausgangslage

Der Druck auf Innenstädte hält an, während die Zersiedelung der Stadt- und Ortsränder weiter fortschreitet. Vor diesem Hintergrund wird die Frage nach dem Umgang mit dem gebauten Bestand immer drängender. Denn Bestandsarchitekturen und -infrastrukturen sind nicht nur kulturell bedeutend: Sie verfügen über einen ökologischen und ökonomischen Wert, der oftmals nicht erkannt oder unterschätzt wird. Durch das mangelnde Bewusstsein kommt es zu Verfall oder Abriss und damit zu unwiederbringlichen Verlusten wertvoller Bausubstanz. Aus baukultureller Sicht sind ein Mentalitätswandel, besonderes Engagement und ein zeitiges Eingreifen wichtig, um irreversible negative Auswirkungen auf unsere Städte und Orte zu verhindern. Die Wechselwirkungen zwischen historisch gewachsenen Strukturen und gesellschaftlichen Anforderungen bilden deshalb die Ausgangslage des Baukulturberichts 2018/19. Eine langfristig nachhaltige Entwicklung kann nur aus dem Bestand heraus erfolgen. Sie bedeutet vielfältige Möglichkeiten für ein Mehr an Baukultur. Wir müssen sie nur erkennen und nutzen.

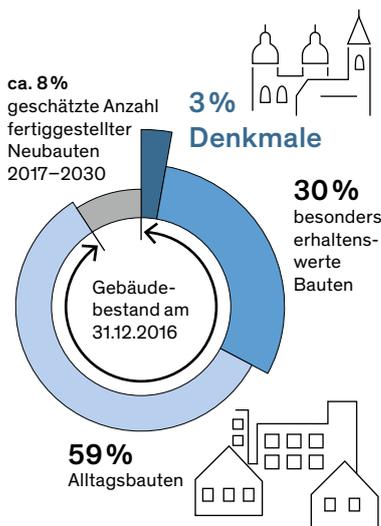
# Bestand und Erbe

Das baukulturelle Erbe zeigt sich in historisch gewachsenen Strukturen. Ortsbildprägende Bauwerke und Landschaften bieten regionale Vielfalt, schaffen Verbindungen und wirken identitätsstiftend. Der Erhalt des baukulturellen Erbes und die Weiterentwicklung der Städte und Gemeinden stehen allerdings in einem fortwährenden Spannungsfeld mit wechselnden Herausforderungen. Wirtschaftliche Kriterien haben einen entscheidenden Einfluss in der Debatte über Abriss oder Erhalt. Sie wird oftmals zulasten heute noch wenig geschätzter Baualtersklassen entschieden.

## Gebäudebestand bis 2030 alt und neu

Laut Schätzung Bundesstiftung Baukultur

Quelle: BDA NRW 2016; BBSR 2016;  
Wuppertal Institut 2017; Destatis 2017



## Überwiegend historische Zentren

Zwei Drittel der befragten Kommunen geben an, ein Zentrum zu haben, das durch historische Gebäude geprägt ist. [K3](#)

## Die Europäische Stadt

Die Städte von morgen existieren weitgehend schon heute. Die bestehende Siedlungsfläche wird kontinuierlich ergänzt, doch haben die ergänzenden Bausteine im Vergleich nur einen geringfügigen Anteil. Neubauten werden nach Schätzung der Bundesstiftung Baukultur nur noch 8–9 % an der gebauten Umwelt 2030 ausmachen. Der Lehrstuhl Städtebau und Entwerfen an der BTU Cottbus hat eine umfangreiche Studie zur Analyse und Bewertung der strukturellen Veränderungen brandenburgischer Städte der letzten 25 Jahre vorgelegt. Die nach der Wende neu hinzugekommenen Bausteine bilden jeweils wichtige Ergänzungen zur Reparatur und Weiterentwicklung der Stadtstruktur. Den flächenmäßig größeren Anteil aber hat die vorhandene Bebauung. Auch in Zukunft muss das Hauptaugenmerk demnach auf dem Bestand liegen.

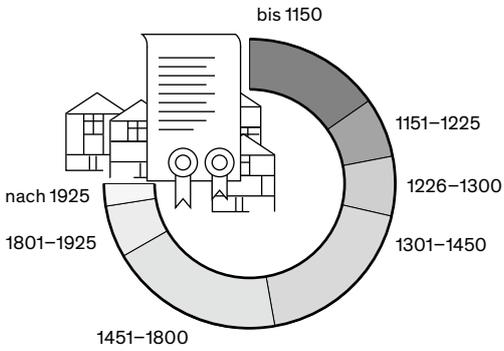
**Zeitschichten europäischer Stadtentwicklung** Das wesentliche bauliche Merkmal der europäischen Stadt ist ihre Vielfalt. Verschiedene Bauepochen prägen das heutige Erscheinungsbild der Städte, unterschiedliche Zeitschichten fügen sich zu einem Gesamtbild zusammen. Das baukulturelle Erbe der jeweiligen Zeitschichten ist jedoch nicht unverändert erhalten. Aufgrund von Kriegszerstörung, aufgegebener Bausubstanz, Reparaturen und Instandsetzungen, veränderten Nutzeransprüchen und gestalterischen Überformungen verbleiben die Spuren der einzelnen Epochen eher als Fragmente in der Stadt, die kontinuierlich mit neuen Gebäuden und Strukturen ergänzt werden. Deshalb weist die Siedlungsstruktur – von der Gründung bis zum heutigen Tag – unterschiedliche Zeitschichten auf. Die Mischung aus Alt und Neu, aus Erhaltung und Weiterentwicklung begründet den kulturellen Reichtum und die Lebendigkeit der Städte und Gemeinden im Bundesgebiet.

Mittelalterliche historische Stadtzentren waren gekennzeichnet durch kompakte Siedlungsformen mit Marktplatz, Rathaus und Kirchen als städtebaulichen Dominanten. Die Bürgerhäuser wurden meist aus Fachwerk, später auch in Kombination mit Stein oder als reine Klinkerbauten errichtet. In kleinteiliger Parzellierung entstanden geschlossene Straßenräume und Plätze. Zahlreiche der 11.300 Städte und Gemeinden in Deutschland weisen diesen historischen Stadtkern noch auf. 890 davon hat die Vereinigung der Landesdenkmalpfleger Bundesrepublik (VdL) im Nationalatlas als historisch besonders bedeutsam identifiziert. Vor allem in Sachsen konzentrieren sich verhältnismäßig viele im Zusammenhang erhalten gebliebene historische Stadtkerne.

## Historische Schichten des Städtebaus in Deutschland

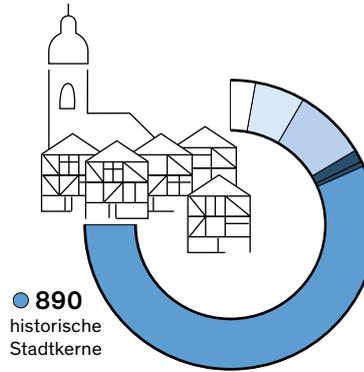
### Gründungsphasen von Städten (Stadtrechtsgemeinden)

Auswahl über 5.000 Einwohner, Stand 2002  
Quelle: Herbert Popp 2002

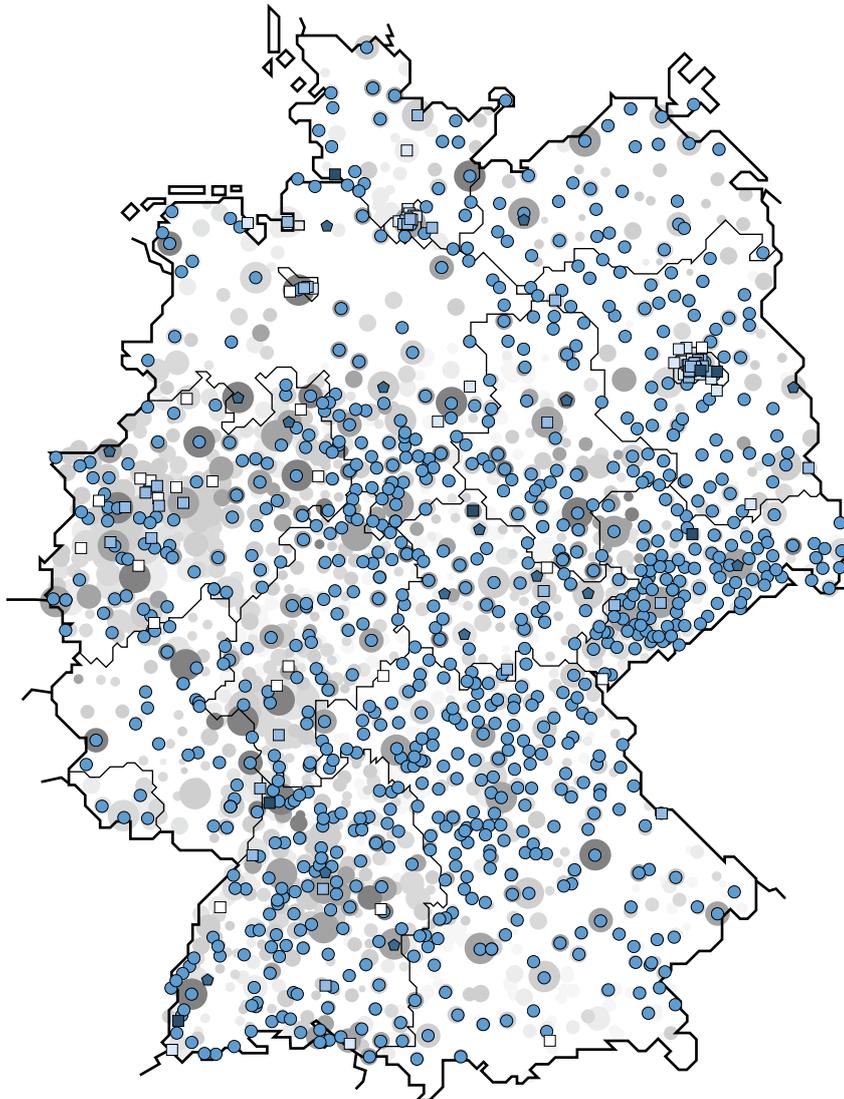


### Stadtkerne und Stadtbereiche mit besonderer Denkmalbedeutung

Quelle: Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland 2010



- 45 Industriebereiche, Kasernenanlagen, Krankenanstalten und Kurgebiete
- 86 Siedlungsbau des 20. Jh.
- 128 Stadterweiterungen 19./20. Jh.
- ◆ 22 altstädtische Teilbereiche
- 8 historische Ortskerne



Einige Stadtgründungen wie Karlsruhe, Mannheim oder Erlangen gehen auf die Zeit der Renaissance (16. und frühes 17. Jahrhundert) oder des Barock (17. und 18. Jahrhundert) zurück. Ihre Stadtgrundrisse folgen geometrischen Mustern und sind geprägt von Sichtachsen, einer häufig traufständigen Anordnung der Häuser und hierarchisch geordneten Gebäudekomplexen. In Teilen wurden Städte wie Berlin und Dresden im Barockzeitalter baulich an ihre Funktion als Residenzstädte angepasst.

Die industriellen Stadterweiterungen der Gründerzeit wiederum sind stark gekennzeichnet durch eine geschlossene Blockstruktur mit mehrgeschossigen Wohngebäuden und Wohnfolgeeinrichtungen oder Gewerbeeinheiten in den Erdgeschosszonen und Hinterhöfen. Arbeiterquartiere waren ursprünglich mit Mietskasernen kompakt und eng bebaut. Heute liegen sie zentrumsnah um die historischen Stadtkerne oder in der Nähe von ehemaligen Industriestandorten und weisen eine gute Verkehrsanbindung auf. Freiräume sind hier überwiegend als Stadtplätze ausgebildet.

Die sogenannte Moderne begann Anfang des 20. Jahrhunderts und entstand als Gegenstück zu den gründerzeitlichen Mietskasernen. Die Siedlungen sind gegliedert und aufgelockert durch Licht, Luft und Grün. Ihre Wohndichte ist geringer und die geschlossene Blockrandbebauung weist lichte Innenhöfe auf oder wurde zugunsten einer halb offenen oder offenen Bauweise ganz aufgegeben. Störende Nutzungen wurden ausgelagert, stattdessen entstanden überschaubare Nachbarschaften, die vom Wohnen und von gemeinschaftlichen Wohnfolgeeinrichtungen geprägt sind. Kennzeichnend sind die großzügigen Freiflächen. Die Wohnquartiere lagen in einem weiteren Ring um die bestehenden Städte und sind gemessen am heutigen Siedlungsbestand innerstädtisch immer noch gut angebunden. Es entstanden aber auch erste Großwohnsiedlungen wie beispielsweise Berlin-Siemensstadt oder Karlsruhe-Dammerstock, um die Wohnungsnot der 1920er-Jahre zu bewältigen. In Frankfurt am Main realisierte Ernst May umfangreiche Bauprogramme mit bis zu 15.000 Wohneinheiten in Wohnblöcken und Reihenhäusern. Eine rationalisierte Bauweise und funktionale Gestaltung machten die Wohnungen bezahlbar. In diesem Zusammenhang entstand die „Frankfurter Küche“ – die weltweit erste flächen- und funktionsoptimierte Einbauküche.

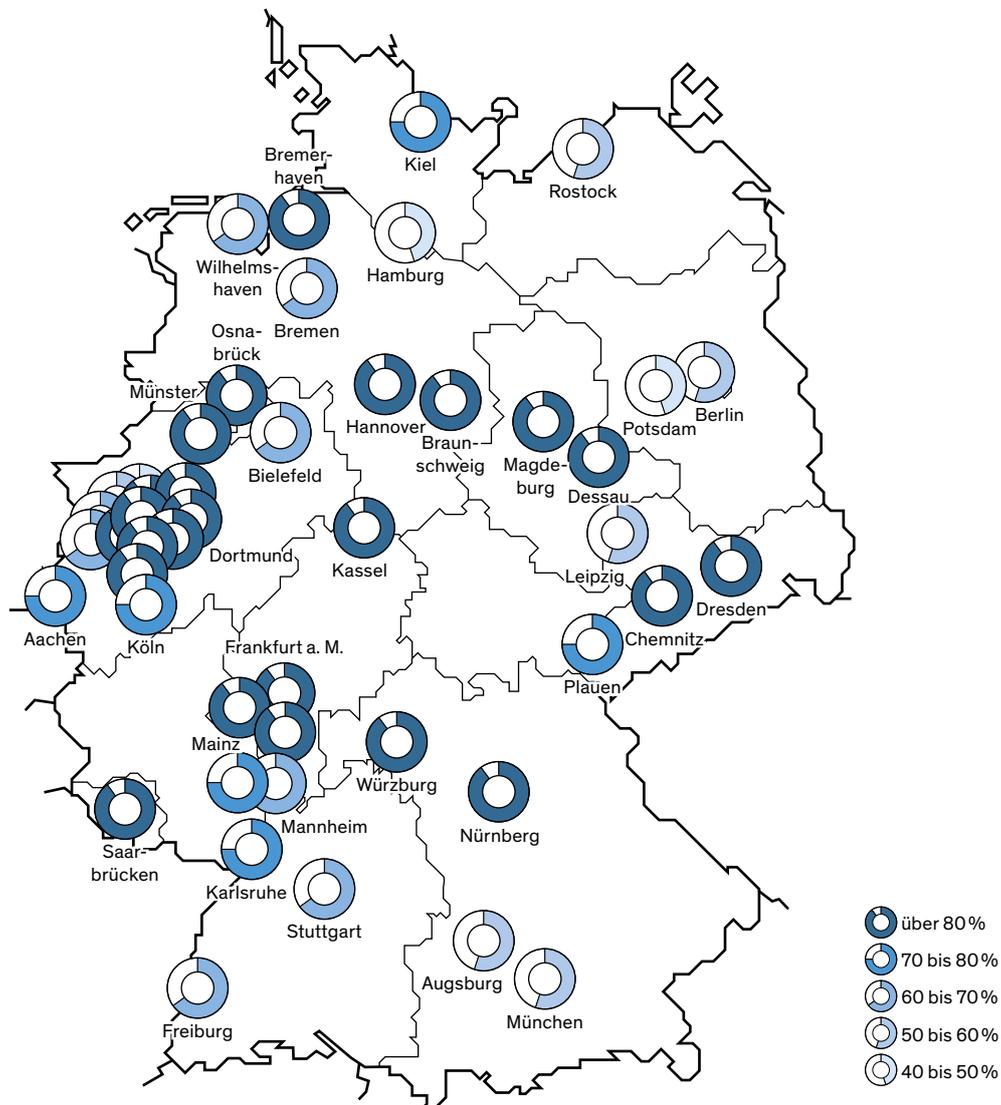
Wegweisend für diese Zeit war auch das Bauhaus. Die Schule für Kunst und Architektur wurde 1919 in Weimar von Walter Gropius gegründet und später nach Dessau verlegt. Die in Dessau neu gebauten Werkstätten sind mit ihren verglasten Fassaden der Inbegriff der Moderne. 1933 wurde das Bauhaus auf Druck der Nationalsozialisten aufgelöst.

Bauformen der Nachkriegszeit prägen die Städte in beiden Teilen Deutschlands auf unterschiedliche Weise. Je nach Grad der Kriegszerstörung wurden viele Innenstädte Deutschlands durch Baulückenschließungen und Solitärbebauung der Nachkriegszeit wiederaufgebaut. Einen Großteil dieser Gebäude charakterisiert eine schlichte Bauweise, die von Materialknappheit bestimmt ist. Vielerorts entstanden aber auch mithilfe von Gebäuderümmern Rekonstruktionen, wie das Neue Schloss in Stuttgart, oder rekonstruierte Stadträume, wie der Prinzipalmarkt in Münster. Darüber hinaus entstanden neue Wohnsiedlungen nach dem städtebaulichen Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt. Die neuen reinen Wohnquartiere lösten sich vollständig von der Blockstruktur und wurden stattdessen als Siedlungen im Zeilenbau mit umfangreichen Grün- und Freiflächen zwischen den Baukörpern errichtet.

## Kriegszerstörungen in Großstädten 1939–1945

Innenstädte mit Zerstörungsgrad der Wohnungen über 40 %

Quelle: Volker Bode 2002



Mit Gründung der DDR vollzog sich die weitere Siedlungsentwicklung in Deutschland teilweise unterschiedlich, auch wenn Parallelen im Vergleich der jeweiligen Planungsideen erkennbar sind. In den ostdeutschen Städten stand der Wiederauf- und Weiterbau unter verstärktem Einfluss sowjetischer Planungsideen und Baumethoden. Ab Mitte der 1950er-, spätestens ab den 1960er-Jahren wurde das industrielle Bauen mit einheitlichen Gebäudetypen zur Gestaltungsgrundlage. In den späten 1960er- und den 1970er-Jahren wurde auch in den Stadtzentren oft radikal neu geplant. Der historische Stadtgrundriss verlor an Bedeutung, wurde aufgegeben und teilweise nach Abriss historischer Gebäude neu und anders wiederaufgebaut. Ab den 1980er-Jahren wurde dieses Vorgehen noch durch die ökonomische Krise in der DDR verschärft. In Halle, Rostock oder Gera kam es zu flächenhaften Verlusten historischer Stadtstrukturen, teilweise wurden jedoch auch historische Stadtgrundrisse rekonstruiert. Gleichzeitig entstanden an den Stadträndern neue Großwohngebiete. Der Geldmangel bewirkte allerdings auch, dass heute viele ostdeutsche Orte weiterhin im Besitz

historischer Bestände sind. Statt Abriss und Neuplanung wurden diese dem Verfall überlassen und konnten nach der Wende gerettet werden.

In den westdeutschen Städten bestimmten die Leitbilder der verkehrsgerechten, gegliederten und aufgelockerten Stadt, oftmals einhergehend mit Flächenabrissen, sowie später die „Urbanität durch Dichte“ das Siedlungsgeschehen. Neue Wohnsiedlungen entstanden oft als Einfamilienhausgebiete, die über Ausfallstraßen an die Kernstädte angebunden wurden. Ebenso wurden sogenannte Trabantenstädte gebaut, die eine hohe Geschossigkeit und starke Dichte aufweisen und über eigene Stadtteilzentren verfügen. Innerstädtische Neubauvorhaben aus dieser Zeit sind charakterisiert durch ein großes Bauvolumen und den Baustoff Beton. Zeitgleich kam Kritik an der neuen Bauweise auf. Am Beispiel Berlins wurden in der einflussreichen Architekturpublikation „Die gemordete Stadt“ von Wolf J. Siedler bereits 1965 die negativen Wirkungen der Nachkriegsmoderne auf den Stadtkörper veranschaulicht und der Verlust des emotionalen Stadterlebnisses beklagt. Das Europäische Denkmalschutzjahr 1975 führte in Fachkreisen und der Bevölkerung unter der Überschrift „Eine Zukunft für unsere Vergangenheit“ zu einem Umdenken. Ab den 1980er-Jahren veränderten sich schließlich die städtebaulichen Leitbilder in der BRD und DDR – Stadterneuerung und Denkmalpflege gewannen an Bedeutung. Die Idee der ökologischen Stadt sowie die Revitalisierung von Altbauquartieren bildeten neue Schwerpunkte der Stadtentwicklung. Das Baugeschehen war andererseits stark geprägt von der Erschließung neuer Einfamilienhausgebiete. Nach der Wiedervereinigung vollzog sich diese Form der Suburbanisierung auch in den neuen Ländern.

**Identität und Charakter der Europäischen Stadt** Die Europäische Stadt wird baulich mit der Stadt der kurzen Wege und des menschlichen Maßstabs gleichgesetzt, da die Ursprünge des städtischen Siedlungswesens auf Kompaktheit und Nutzungsmischung beruhen.

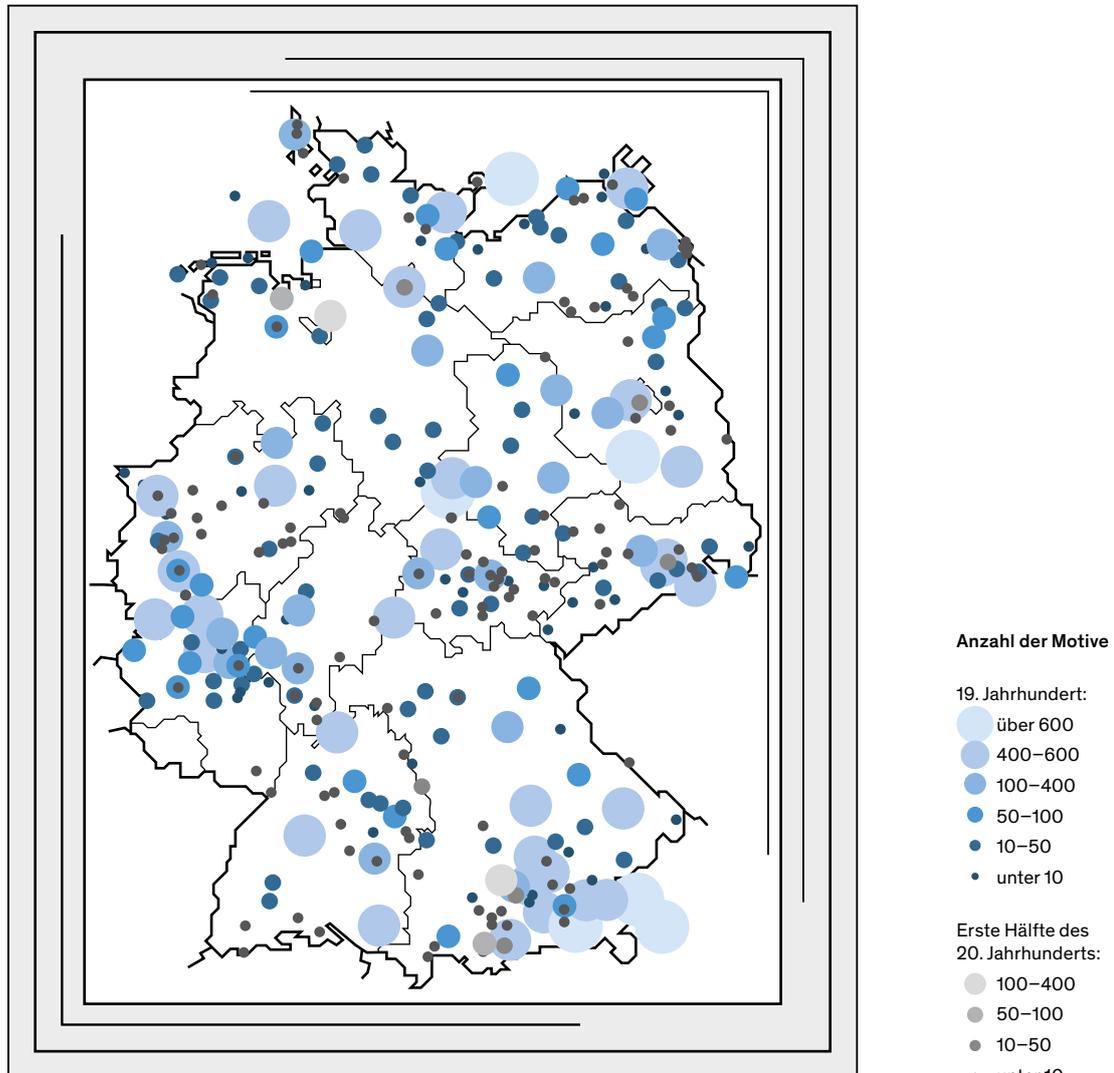
Mit zunehmendem Grad an Suburbanisierung und funktionaler Trennung ist die ursprüngliche Idee der Europäischen Stadt an vielen Orten verloren gegangen. Dagegen ist das Ideal von Nutzungsmischung und Kompaktheit, von einer Stadt der kurzen Wege, nach wie vor das Leitbild von Stadtentwicklung. Mit der „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ wurde 2007 diese Idee erneuert. Im Kern begründet die Charta eine Selbstverpflichtung für die Mitgliedstaaten der EU, Strategien der integrierten Stadtentwicklung zu verfolgen und der Ausgrenzung benachteiligter Stadtgebiete entgegenzuwirken.

Der Ursprung einer gemeinsamen Siedlungsgeschichte und die Verständigung auf gemeinsame Werte sind die Basis für das Europäische Kulturerbejahr 2018 unter dem Motto „Sharing Heritage“. Der Bund hat hierzu den Wettbewerb „Europäische Stadt – Entwicklung aus dem Bestand“ ausgelobt und die Kommunen bundesweit dazu aufgefordert, Konzepte, Strategien und Projekte im Kontext des baukulturellen Erbes der Europäischen Stadt zu erarbeiten. In der auf der europäischen Kulturministerkonferenz zum Kulturerbejahr 2018 verabschiedeten Davos-Deklaration 2018 wird Baukultur erstmals als internationaler Begriff verwendet. Baukultur umfasst dabei den gesamten Baubestand, einschließlich Denkmale und anderer Elemente des Kulturerbes, sowie die Planung und Gestaltung von zeitgenössischen Gebäuden, Infrastrukturen, von öffentlichem Raum und von Landschaften. In Zeiten zunehmender Urbanisierung, Schrumpfung vor allem in ländlichen Räumen, Ressourcenknappheit

## Schöne deutsche Landschaften

### Beliebte Motive der Landschaftsmalerei

Quelle: Cornelia Fölber und Sabine Tzschaschel 2002



und Flächenbedarf für Siedlungen und Verkehr bestehe dringender Bedarf an einer Aufwertung der gebauten Umwelt. Mit der Erklärung von Davos soll daher die Stärkung von hochwertiger Baukultur international zum politischen Anliegen gemacht werden.

**Freiräume und Kulturlandschaften im Wandel** Jede Phase der Urbanisierung hat auch unterschiedliche Freiräume hervorgebracht. Im Mittelalter dienten Stadtplätze vor allem dem Marktgeschehen und Versammlungen. Gärten fanden sich vor allem in Burg- oder Klosteranlagen. Im Barockzeitalter wurden rund um die Residenzen Gartenanlagen errichtet, zunächst als streng geometrische Barockgärten wie die Herrenhäuser Gärten in Hannover, später als Landschaftspark oder Landschaftsgarten mit fließenden Elementen wie beim Fürst-Pückler-Park Branitz in Cottbus oder beim Gartenreich Dessau-Wörlitz. Mit Beginn des 19. Jahrhunderts entstanden neben den Hausgärten der Stadtbewohner auch zunehmend Bürgergärten und Gartenlokale außerhalb oder am

## Sehenswerte Landschaften

44 % der Bevölkerung erachten die Landschaft in und um ihre Gemeinde als besonders sehenswert. In kleinen Gemeinden bis 5.000 Einwohner empfinden dies sogar 59 %. Parks und Grünanlagen, Flüsse, Seen und öffentliche Plätze werden häufiger besucht als Museen und Kultureinrichtungen.

B1

Rande der Innenstädte. Dem öffentlichen Raum kamen bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts eher ästhetisch-repräsentative Funktionen zu. Spätestens im Zuge der Industrialisierung wurde die Erholungsfunktion zum besonderen Anliegen. Die Idee der Gartenstadt entstand und in den zunehmend dichter bebauten Städten diente der Volkspark als Erholungsraum.

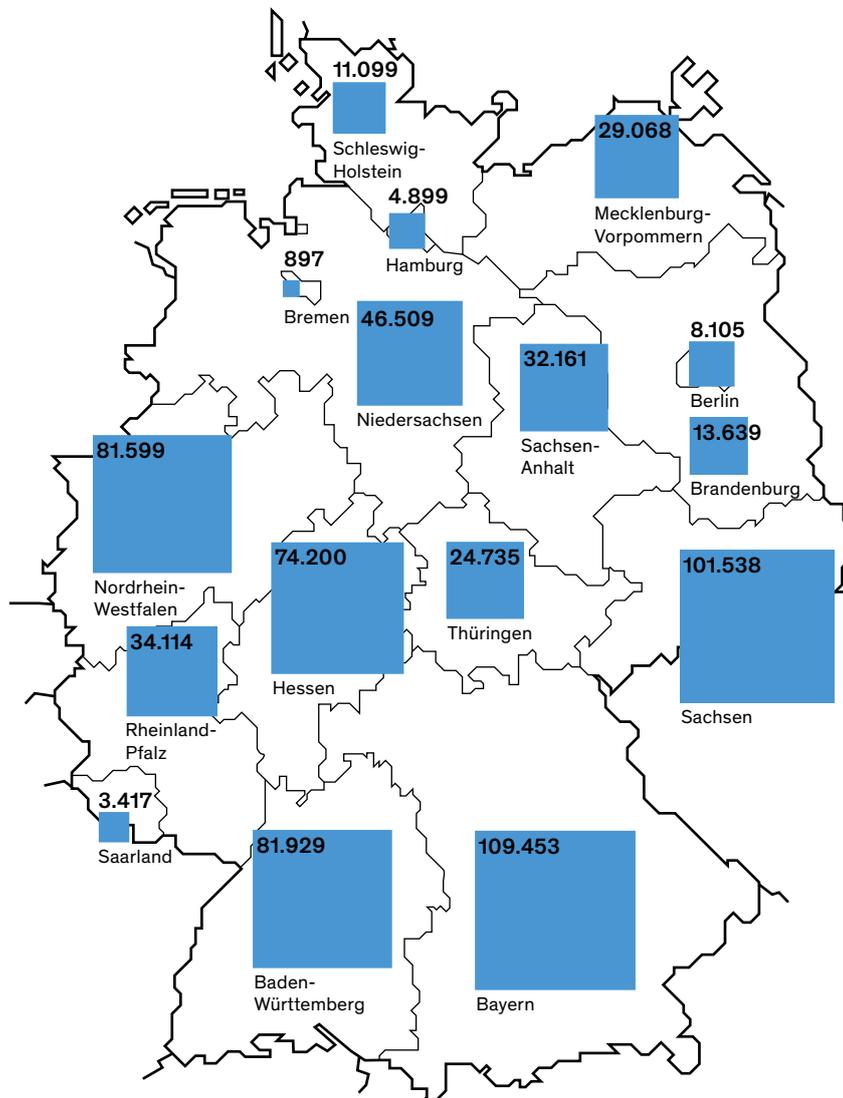
Die Nachkriegsjahre mit der Idee der gegliederten und aufgelockerten Stadt haben ebenfalls deutliche Akzente gesetzt. Nicht nur großzügige Grünflächen in den Siedlungen, sondern auch öffentliche Grünanlagen erfuhren in den 1950er- und 1960er-Jahren einen weiteren Bedeutungszuwachs. Offenheit, freie Formen, arten- und strukturreiche Pflanzungen, künstlerische Installationen und vor allem Brunnen zählen mit zu den spezifischen Ausstattungsmerkmalen von Parkanlagen der damaligen Zeit. Sie entstanden auch im Zuge von Bundesgartenschauen oder Internationalen Gartenbauausstellungen und wurden als fließende Kulturlandschaften konzipiert. Der Rheinpark in Köln, der bereits 1912 für eine Ausstellung angelegt wurde und 1957 für die BUGA Köln seine heutige Dimension erhielt, ist beispielhaft für viele dieser Anlagen.

Klassische Motive der Landschaftsmalerei stellen häufig das stimmige Zusammenwirken von weiten, charakteristischen Kulturlandschaften und regionalen kompakten Siedlungen oder Einzelbauwerken dar. So wie unterschiedliche Freiräume die Städte prägen, wirken historische Bauwerke und Kulturdenkmale auf die Kulturlandschaft ein. Oft gibt es bewusst hergestellte Blick- und Wegebeziehungen sowie spezifische topografische Lagen, die den Standort einer Kapelle, Wallfahrtskirche oder Burg begründen. Ebenso sind Brücken Teil der gestalteten Kulturlandschaft. Viele historische Eisenbahnbrücken sind Kulturgüter von herausragender Bedeutung wie zum Beispiel die Göltzschtalbrücke im Vogtland, die Hohenzollernbrücke in Köln, die Müngstener Brücke in Solingen, die Hochbrücke in Rendsburg oder das Chemnitztalviadukt in Chemnitz. Das Durchschnittsalter der Eisenbahnbrücken in Deutschland beträgt 88 Jahre, die ältesten Bauwerke stammen aus der Anfangszeit der Bahn von 1835.

Wie wichtig und prägend Ingenieurbauwerke für die Kulturlandschaft sind, veranschaulichen die Auslobung des Deutschen Brückenbaupreises der Bundesingenieurkammer und des Verbands Beratender Ingenieure sowie die Auszeichnung „Historisches Wahrzeichen der Ingenieurbaukunst in Deutschland“. Seit 2007 ehrt die Bundesingenieurkammer jährlich historisch bedeutende Ingenieurbauwerke wie Brücken, Türme oder Tunnel. Sie entstammen einer Liste von 80 Vorschlägen, die ein wissenschaftlicher Beirat erarbeitet. Vorschläge zur Erweiterung der Liste sind möglich, vorausgesetzt, die Ingenieurbauwerke sind im Bundesgebiet verortet und älter als 50 Jahre. Neben der Göltzschtalbrücke wurden u. a. das Alte Schiffshebewerk in Niederfinow, der Leuchtturm „Roter Sand“ nordwestlich von Bremerhaven oder auch der Alte Elbtunnel in Hamburg ausgezeichnet. Im Sommer 2018 erhielt der Ludwig-Donau-Main-Kanal als 22. Bauwerk den Titel. Aus Anlass der Titelverleihung veröffentlicht die Bundesingenieurkammer jeweils eine Publikation über das Wahrzeichen und würdigt damit die technische und gestalterische Leistung, die mit den Bauwerken einhergeht.

## Anzahl Denkmale nach Bundesländern

Quelle: Destatis 2018



Gesamt  
**657.362**  
Denkmale

davon:  
**630.655**  
Einzelbaudenkmale  
**24.113**  
Ensembles,  
Denkmalbereiche etc.  
**2.594**  
Gartendenkmale

nicht abgebildet:  
**837**  
bewegliche Denkmale  
**784.151**  
Bodendenkmale

## Bausubstanz und Status

**Denkmale** Stadt- und Ortsbilder sind das Ergebnis verschiedener Zeitschichten. Stellvertretend für die einzelnen Bauepochen werden Gebäude, Ensembles und Stadtbereiche unter Schutz gestellt. So bleiben die Zeitschichten auch für kommende Generationen ablesbar. Das Unterschutzstellen ist Aufgabe der Denkmalpflege. Wie mit den Zeitschichten im Weiteren umgegangen wird ist Aufgabe der Denkmalpflege und der Eigentümer. Durch voneinander abweichende Interessen können Konflikte aufkommen. Im Sinne der Baukultur sollte daher frühzeitig lösungsorientiert zusammengearbeitet werden. Denn auch wenn Stadtkerne, Gebäude, Platz- oder Parkanlagen geschützt sind, müssen sie fortwährend an aktuelle Bedarfe angepasst werden. Das Ergebnis ist eine Gemengelage aus Gebäuden und Siedlungsformen, die den Ausgangspunkt bildet für die weitere Bestandsentwicklung im Sinne von Erhalten, Um- und Weiterbauen.

Baukultur schafft starke Orte

## Glaskathedrale von Walter Gropius – Progressive Industriearchitektur in Amberg



Ein architektonischer Schatz wartet in Amberg in der Oberpfalz auf seine Würdigung. Die „Glaskathedrale“ der Firma Rosenthal gilt als das letzte Werk von Walter Gropius. Dass sie noch immer der Produktion von Weingläsern der Firma Riedel dient, hat sie als lebendiges Denkmal erhalten.

Auftraggeber der Fabrik war der Unternehmer Philip Rosenthal. Architekt und Bauherr verband der Wunsch nach menschenfreundlichen Arbeitsbedingungen. Für die Glasfabrik der Rosenthal-Tochter Thomas Glas hieß das: mehr Tageslicht und weniger Hitze. Gropius und sein Mitarbeiter Alexander Cvijanovic entwarfen eine etwa hundert Meter lange Giebelhalle, die über das Dach und von den Seiten natürlich belichtet wird. Aus begrünten Höfen gelangt frische Luft in die Halle; Öffnungen im Giebel sorgen für eine schnelle Wärmeabfuhr. Die serielle Bauweise und die auf Glas und Beton beschränkte Materialwahl betonen den industriellen Charakter. Von beiden Seiten des „Mittelschiffs“ führen zwischen den Höfen verglaste Gänge zu

flachen Hallen für Endverarbeitung, Lager und Werkstätten. Diese flachen Bauteile sind an den Außenseiten angebösch, sodass sich nur die eigentliche „Kathedrale“, in der Dunkelheit durch das Ofenfeuer regelrecht glühend, aus der Landschaft erhebt. Die Eröffnung der Fabrik im Jahr 1970 erlebte Gropius nicht mehr.

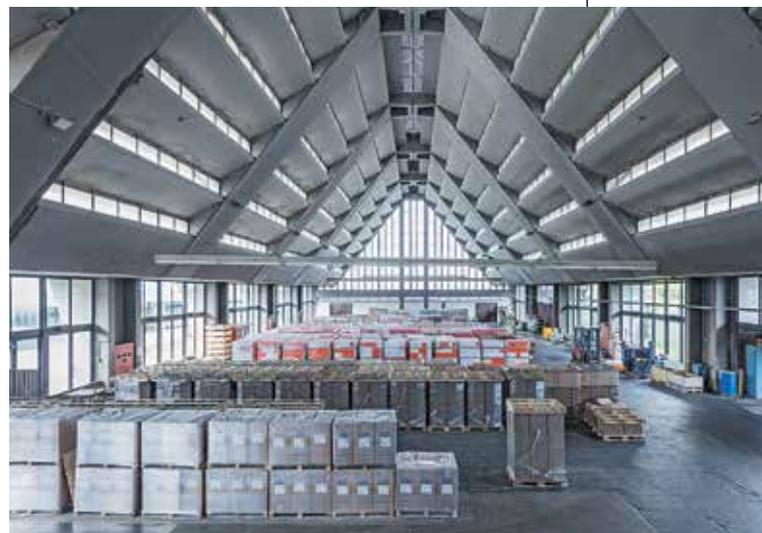
Dass Gropius und Cvijanovic die Fabrik genau auf die damaligen funktionalen Erfordernisse hin entwarfen, erschwert heute leider den Betrieb. Ursprünglich befanden sich in der Halle jeweils vier Mischeinheiten, Schmelzöfen und Kühlbahnen. Die Gläser wurden mundgeblasen. Die heute hier produzierende Firma Nachtmann nutzt nur eine große und weitgehend automatisierte Produktionsstraße. Ein Kran lässt sich aus Platzgründen und wegen der genau bemessenen Statik nicht nachrüsten. Die Zugluft macht dem Maschinenpark zu schaffen und Glaswände müssen mit Leitplanken vor Gabelstaplern geschützt werden.



Zur Zeit ihrer Fertigstellung wurde die Glasfabrik als Meilenstein des Industriebaus gefeiert. Für viele Amberger ist das Werk aktueller oder ehemaliger Arbeitsplatz, doch als identitätsstiftendes Wahrzeichen wird es trotz Denkmalschutz bisher kaum wahrgenommen. Jedoch hat die Stadtverwaltung das Potenzial der Glaskathedrale erkannt – gerade im Vorfeld der Jahre 2019 (100 Jahre Bauhaus, Gropius' 50. Todestag) und 2020 (50 Jahre Glaskathedrale). Nicht aus den Augen sollte man jedoch verlieren, dass der Bau explizit als Produktionsstätte geplant wurde und glücklicherweise noch als solche genutzt wird. Kein alternatives Nutzungskonzept und schon gar kein Leerstand könnte erfolgversprechender sein und den baulichen Unterhalt besser gewährleisten als der laufende Betrieb. Das muss einer Durchdachten und gezielten Unternehmensplanung und Kommunikationsarbeit mit dem Bauwerk aber nicht widersprechen, solange diese die Belange der Produktion und der Unternehmensentwicklung berücksichtigt und die Nutzer einbindet. Hier dient das UNESCO-geschützte Fagus-Werk von Gropius als Vorbild, in dem ebenfalls noch produziert wird, aber auch der erfolgreiche Trend bei Weingütern, Architektur, Vinothek und Produktionsort zusammenzulegen. Anzunehmen ist dabei, dass nicht nur die nutzende Firma Riedel Glas, sondern auch die Stadt Amberg einen Imagegewinn erzielen können. Dass die Firma Rosenthal einst ihre fortschrittliche Werksarchitektur aktiv als Teil ihrer Firmenkommunikation nutzte, sollte dabei Bestätigung sein. Gelingt der Spagat zwischen dem Erhalt des Denkmals und dem Erhalt der Produktion, kann die Glaskathedrale wichtige Signale setzen: dafür, dass Denkmale Teil des Alltagslebens sind; dafür, dass auch jüngere Industriearchitektur erhaltenswert ist; und nicht zuletzt dafür, dass der Industriebau einst eine wichtige Gestaltungsaufgabe für Bauherren, Architekten und Ingenieure war und es unbedingt wieder sein sollte.

#### Fakten

Planung und Bau: 1967–1970	Größe: 11.500 m <sup>2</sup>
Bauherr: Rosenthal AG, Selb	Länge der Halle: 100 × 27 × 20 m
Planer: The Architects Collaborative (TAC), Boston: Walter Gropius, Alexander Cvijanovic	Kosten: ca. 12 Mio. DM (1970)
Nutzer: Kristall-Glasfabrik Amberg GmbH	Mehr Informationen im Projektsteckbrief im Anhang



#### BAUKULTUR AUF EINEN BLICK

- Denkmal im laufenden Betrieb
- funktionale Nachteile durch neue Arbeitsprozesse
- ungenutztes Potenzial als Wahrzeichen
- Interessenausgleich von Denkmalschutz, Marketing und Nutzern wünschenswert



Nach Einschätzung der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger liegt der Anteil von Denkmälern am Gebäudebestand in Deutschland bei 3 %. Hinzu kommen Boden- und Gartendenkmale sowie bewegliche Denkmale wie Bilder, Altäre oder Orgeln. Sie werden von den Landesdenkmalämtern in einer Denkmalliste nachrichtlich erfasst. Die Anzahl der Denkmale der jeweiligen Länderlisten kann untereinander nur schwer gegenübergestellt werden, da einige Bundesländer zum Beispiel einzelne Grabsteine und Bauelemente als eigene Denkmale erfassen, während anderswo mehrere Bauwerke unter einer Denkmalnummer zusammengefasst werden. Die Denkmalliste ist offen und wird fortlaufend ergänzt. Die meisten Länder wenden das „ipsa lege“-Prinzip an – das deklaratorische oder auch nachrichtliche Prinzip. Für die Unterschutzstellung eines Objektes ist dabei kein gesonderter Verwaltungsakt mehr notwendig. Stattdessen stehen Denkmale automatisch unter Schutz, sobald ihre Denkmalwürdigkeit festgestellt wurde. Langwierige Verfahren zur Unterschutzstellung entfallen damit. Entscheidend ist der Zeitgewinn beispielsweise bei Bodendenkmälern, die häufig erst kurzfristig während einer Baumaßnahme entdeckt werden. Aber auch der Gebäudebestand profitiert. Seit der Gesetzesänderung mit Umstellung auf das „ipsa lege“-Prinzip hat sich die Zahl der geschützten Denkmale in Hamburg 2013 von 1.900 auf 4.800 mehr als verdoppelt – allerdings bei gleichen Personalressourcen. In NRW wird das „ipsa lege“-Prinzip nicht angewendet, die Aufnahme in die Denkmalliste erfolgt anhand eines aufwendigen und schwerfälligeren zweistufigen Verfahrens.

Denkmale müssen nicht im herkömmlichen Sinne einem Schönheitsanspruch genügen, sie stehen vielmehr repräsentativ für eine bestimmte Bau-epoche in der Region. Exemplarisch ist der 1977 fertiggestellte Wohnkomplex „Pallasseum“ Berlin anzuführen, der über die Jahre hinweg als sozialer Brennpunkt galt. Mit sozialen Angeboten und baulichen Maßnahmen erfolgte eine Aufwertung. 2017 wurde der Betonbau unter Schutz gestellt. Denkmale können auch als „unbequem“ gelten, wenn der Anlass und Kontext für die Errichtung des Bauwerks aus heutiger Sicht abzulehnen sind. Die Gebäude aus der Zeit des Nationalsozialismus sind hierfür ein Beispiel. In Nürnberg wurden die Bauwerke des ehemaligen Reichsparteitagsgeländes 1973 unter Schutz gestellt, auch wenn Erhalt, Umgang und Nachnutzung des Areals schwierig und erläuterungsbedürftig sind. Die Bauwerke stehen repräsentativ für ihre Zeit, bei ihrer Unterschutzstellung geht es um den Geschichtserhalt. Der Kunsthistoriker Norbert Huse befasste sich in seiner 1997 erschienenen Publikation „Unbequeme Baudenkmale: Entsorgen? Schützen? Pflegen?“ mit dem schwierigen Umgang mit ungeliebten Bauwerken. Ein bestimmtes Baualter ist keine Voraussetzung für eine Denkmaleigenschaft. Laut Bayerischem Denkmalschutzgesetz muss ein Gebäude nur „aus vergangener Zeit“ stammen, um den Denkmalstatus erlangen zu können.

Nicht zuletzt aufgrund der knappen personellen Ausstattung in den Landesdenkmalbehörden sind noch nicht alle denkmalwerten Objekte erfasst. Als überwiegend erfasst gelten die Gebäudebestände aus der Zeit von vor 1918 und weitestgehend aus den 1920er- und 1930er-Jahren. Der Denkmalstatus der Nachkriegsmoderne wird noch kontrovers diskutiert. Die Hälfte des bundesweiten Gebäudebestandes wurde zwischen 1949 und 1990 gebaut. Vor allem die Bauten aus den 1960er- und 1970er-Jahren und in serieller Bauweise errichtete Siedlungen führen sowohl in den neuen als auch in den alten Ländern zu

strittigen Debatten. Das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderte und 2017 abgeschlossene Forschungsprojekt „Welche Denkmale welcher Moderne? Erfassen, Bewerten und Kommunizieren des baulichen Erbes der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts“ widmet sich dem Umgang mit kontroversen Bauten der 1960er- und 1970er-Jahre. Denn inzwischen ist eine wachsende Wertschätzung des sogenannten Brutalismus bemerkbar. Das zeigen der Zuspruch, den Projekte wie „Big Beautiful Buildings“ der Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020, erfahren oder die Ausstellung „SOS Brutalismus“ des Deutschen Architekturmuseums (DAM) in Frankfurt am Main 2017, in deren Datenbank weltweit 1.100 Bauwerke aufgezeigt werden, davon 123 akut gefährdet und 336 unter Denkmalschutz stehend. Eine breite Aufmerksamkeit bekommen die Betonriesen laut dem DAM dabei über soziale Medien wie Instagram mit 13.000 Abonnenten oder über das Portal Tumblr mit 10.000 Abonnenten.

Viele Bestände der Nachkriegszeit wurden im Zuge des Stadtumbaus abgerissen, bevor der Denkmalwert erkannt wurde. Der verbliebene Bestand rückt nun in den Fokus. So wird in Halle (Saale) die Unterschutzstellung der Neustadt diskutiert, in der Innenstadt wurden bereits postmoderne Plattenbauten aus den 1980er-Jahren geschützt. In Berlin steht seit 2017 einer der größten Wohnbauten Europas – die Autobahnüberbauung Schlangenbader Straße – aus der Zeit von 1973–1980 unter Denkmalschutz. Aus den 1980er-Jahren finden sich in Deutschland erst wenige geschützte Objekte. In Stuttgart wurde die Neue Staatsgalerie – errichtet 1979–1984 – als Schlüsselwerk der Postmoderne denkmalgeschützt. In Hamburg erhielt Anfang 2018 die zuvor in eine Abrissdiskussion geratene, aus den 1980er-Jahren stammende Ladenpassage Hanse-Viertel in der Innenstadt den Schutzstatus. Und in Berlin ist das Nikolaierviertel denkmalgeschützt, das die veränderte Baupolitik der DDR zum Anlass der 750-Jahr-Feier der Stadt repräsentiert. Historische Gebäude aus dem 16.–18. Jahrhundert wurden in diesem Zusammenhang restauriert und teilweise rekonstruiert, neue Wohnhäuser in Plattenbauweise erhielten historisch wirkende Gestaltungselemente.

**Erhaltenswerte Bausubstanz** Wichtiger Bestandteil der Städte und Gemeinden sind zudem stadt- und ortsbildprägende Gebäude. Laut Schätzung des Bundes Deutscher Architekten (BDA) machen sie im Durchschnitt rund 30 % des Siedlungsbestandes in Deutschland aus und werden in der kommunalen Verwaltungspraxis grundsätzlich als erhaltenswert angesehen. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) identifiziert 2014 in seiner Publikation „Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der integrierten Stadtentwicklung“ die Gebäude, Gebäudeensembles und Siedlungsteile als erhaltenswerte Bausubstanz, deren gestalterische Überformung oder Abbruch zu einem Verlust des charakteristischen Erscheinungsbildes einer Kommune beitragen und die Erlebbarkeit gebauter Orts- und Stadtgeschichte beeinträchtigen würde. So werden beispielsweise die Stadtquartiere der Gründerzeit in der Regel mit zu den stadtbildprägenden Beständen einer Kommune gerechnet, ohne dass jedes Gebäude für sich dabei unter Denkmalschutz steht. Es können aber auch soziale, ökologische, kulturelle oder quantitative Aspekte für eine Einstufung als erhaltenswert sprechen. Ebenso kann eine authentische Substanz mit originalen Materialien und Oberflächen Merkmal erhaltenswerter Gebäude oder Infrastrukturen sein. Das Bundesinstitut für

### Denkmalstatus vor allem bei älteren Gebäuden

93 % der befragten Kommunen geben an, Denkmale aus den 1920er- und 1930er-Jahren zu haben. Mit abnehmendem Baualter nimmt auch die Häufigkeit des Denkmalstatus ab. 52 % der Kommunen haben Denkmale aus den 1950er-Jahren und 32 % aus den 1960er-Jahren. Gebäude aus den 1970er-Jahren sind bei 15 % der Städte und Gemeinden unter Schutz gestellt, Denkmale aus den 1980er-Jahren haben 5 % der Kommunen.

[K11](#)

### Kommunale Bestandserhebung

Jede dritte Kommune erfasst laut Kommunalarbeitsumfrage zum Baukulturbericht die erhaltenswerte Bausubstanz in ihrem Gemeindegebiet.

[K23](#)

Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) führt derzeit einen „Praxistest zur besonders erhaltenswerten Bausubstanz“ durch, in dem geeignete Instrumente zur Erfassung erprobt werden. Für Brandenburg wurden in der Publikation „Besonders erhaltenswerte Bausubstanz im Land Brandenburg“ bereits Handlungsansätze aufgezeigt.

Im Unterschied zum Denkmalschutz ist die Bestandskategorie der erhaltenswerten Bausubstanz noch kaum definiert. Auch verwaltungsinterne Zuständigkeiten sowie die Konsequenzen, die sich aus einer Festlegung als erhaltenswerte Bausubstanz ergeben, sind nicht eindeutig geregelt. Laut Baugesetzbuch (BauGB) sind der baukulturelle Erhalt und die Weiterentwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes als Grundsätze der Bauleitplanung aufgeführt und zählen somit zu den Belangen, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sind erhaltenswerte und stadtbildprägende Gebäude rechtlich nicht gesichert. Festlegungen und Bestandserhebungen der Kommunen sind rein informell und bilden kein Instrument zum Schutz des jeweiligen Gebäudes vor gestalterischer Überformung oder Abriss. Sie begründen allerdings im Programm „KfW-Effizienzhaus Denkmal“ einen besonderen Fördertatbestand.

**Alltagsarchitektur** Die Kategorie des restlichen, bisher undefinierten Baubestandes umfasst die große Fülle der allgemeinen Alltagsarchitektur und macht derzeit rund 67 % des Siedlungsbestands aus. Alltagsbauten gelten als Zweckbauten ohne besonderen funktionalen oder baukünstlerischen Anspruch. Das heißt jedoch nicht, dass sie aus baukultureller Sicht nicht wertvoll sind. Sie beinhalten mindestens ökonomische und ökologische Werte als Ressource für neue Nutzungen und baukulturelle Weiterentwicklung und sind darüber hinaus Wohnorte, Arbeitsplätze und Orte der Freizeit für Millionen von Menschen. Diese vorhandenen Werte bleiben bei betriebswirtschaftlicher und volkswirtschaftlicher Betrachtung von Bauvorhaben zurzeit fast immer unberücksichtigt, Zertifizierungssysteme kommen in der Regel nur bei unbebauten Grundstücken oder Neubauten zum Einsatz und nicht bei Sanierungen. Im Baukulturbericht 2014/15 der Bundesstiftung Baukultur haben die befragten Kommunen Merkmale genannt, die aus kommunaler Sicht die baukulturelle Qualität eines Gebäudes begründen: Baukultur beinhaltet neben gestalterischen Qualitäten auch Handwerkslichkeit und Materialqualität, die Berücksichtigung sozialer Belange, eine integrierte Lage oder eine ressourcenschonende Bauweise. Gerade an Alltagsbauten, die den überwiegenden Teil der Städte ausmachen, sind entsprechende Qualitätsanforderungen zu stellen, damit sie die gebaute Umwelt bereichern. Mit Blick auf die derzeit umfangreichen Neubautätigkeiten in den Städten und Gemeinden sind diese Kriterien aktueller denn je.

## Erhaltungszustand

---

**Daueraufgabe Stadtsanierung** Der heterogene Siedlungsbestand in Deutschland weist auch hinsichtlich seines Erhaltungszustands Unterschiede auf. Durch den hohen Einsatz an Fördermitteln präsentieren sich heute vor allem viele der historischen Stadtkerne in den neuen Ländern mit einem baukulturell hochwertig sanierten Stadtbild. Nach wie vor finden sich in den meisten

ostdeutschen Städten jedoch auch noch unsanierte Gebäude, die seit den 1990er-Jahren oder länger leer stehen. In den alten Ländern haben kontinuierliche Investitionen in die Stadterneuerung in der Regel verhindern können, dass die Bausubstanz von Gebäuden derart stark vernachlässigt wurde. Ruinöse Gebäude bilden hier eher eine Ausnahme. Stattdessen sind ein genereller Sanierungsstau und die gestalterische Überformung der Stadt- und Ortsbilder offenkundig.

Bundesweit gilt von den geschätzten rund 1 Mio. Kulturdenkmälern in Deutschland ein Drittel als gefährdet oder dringend sanierungsbedürftig. Hinzu kommen die sanierungsbedürftigen Alltagsgebäude und Gebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz. Auch sie müssen in regelmäßigen Abständen instandgesetzt und modernisiert werden, um gebrauchts- und zukunftsfähig zu bleiben. Die Sanierung privater Gebäude liegt in der Verantwortung des jeweiligen Eigentümers. Nicht jeder Eigentümer ist hierzu finanziell in der Lage, vernachlässigte Bausubstanz ist zwangsläufig die Folge. Auch bei kommunalen Liegenschaften bestehen erhebliche Sanierungsrückstände. Förderprogramme von Bund, Ländern und Kommunen – insbesondere die Städtebauförderung – schaffen in diesem Zusammenhang zwar wichtige Investitionsanreize, die ohne Förderung unterbleiben würden, doch sind Förderprogramme zeitlich begrenzt und degressiv ausgestattet.

### Sanierungsbedarf bei privatem Eigentum

78 % der befragten Kommunen benennen die Sanierung privater Gebäude als aktuelle Aufgabe im Rahmen der Weiterentwicklung des Bestandes. 58 % der befragten Kommunen sehen in diesem Zusammenhang einen (sehr) hohen Sanierungsstau bei Gebäuden aus der Zeit von 1949–1969. 56 % bestätigen dies für die Bauklassen 1919–1948 und 55 % für die Gebäude aus der Zeit von vor 1918. In jeder dritten Kommune zeichnet sich zudem Sanierungsbedarf an privaten Gebäuden aus der Zeit von 1970–1990 ab. [K18](#) + [K21](#)

## Baukultur transformiert Denkmale Sanierung und Erweiterung der Abtei Michaelsberg, Siegburg

Gleich zwei Auszeichnungen auf der weltgrößten Immobilienmesse zu erhalten, ist eine außergewöhnliche Projektwürdigung. Besonders wenn es sich dabei, verglichen mit den Konkurrenzprojekten, um einen verhältnismäßig kleinen Um- und Erweiterungsbau im denkmalgeschützten Bestand handelt. Die ehemalige Abtei Michaelsberg wurde zu einer modernen Tagungs- und Bildungseinrichtung umgebaut und durch einen Neubau ergänzt. Dabei wurde die bekannte Silhouette, die als Siegburger Wahrzeichen gilt, nicht verändert. Die Prämierung auf der MIPIM in Cannes in den Kategorien „Best Hotel & Tourism Resort Award“ und „Spezial Jury Award“ bestätigt das wachsende Interesse des globalen Immobilienmarktes an Denkmalbeständen. In den über 950 Jahren ihres Bestehens erfuhr die Abtei wechselhafte Nutzungen als Gotteshaus, Kaserne, Irrenanstalt, Gefängnis, Jugendherberge und Heilanstalt. Nach einem Brand im 18. Jahrhundert wurde der bis heute erhaltene barocke Gebäudekomplex errichtet. Neue Funktionen verbunden mit hochwertiger Architektur sichern nun das Fortbestehen der Immobilie im Kirchenbesitz.

#### Fakten

Planung und Bau: 2013–2017  
Bauherr: Erzbistum Köln, Hauptabteilung  
Finanzen/Bau/Recht  
Planer: Büro MSM Meyer Schmitz-  
Morkramer  
Größe: Abtei 15.330 m<sup>2</sup> BGF;  
Neubau 7.734 m<sup>2</sup> BGF

Kosten: Gesamtinvestition 47 Mio. Euro  
(davon 6 Mio. Euro aufgrund eines  
Hagelschadens)

Mehr Informationen im Projektsteckbrief  
im Anhang



#### BAUKULTUR AUF EINEN BLICK

- Transformation einer Denkmalimmobilie mit zeitgenössischer Architektur
- Beibehaltung der historischen Silhouette
- Standortsicherung durch Nutzungserweiterungen

### Abriss vor allem wegen schlechter Bausubstanz

86 % der befragten Kommunen geben an, dass in ihrer Kommune in den letzten fünf Jahren Gebäude vermutlich aufgrund von schlechter Bausubstanz abgerissen wurden. Am häufigsten wurden in den Kommunen Gebäude aus der Zeit von 1949–1969 abgerissen. [K7](#) + [K8](#)

**Historische Großanlagen** Im gesamten Bundesgebiet findet sich zudem die Problematik der leerstehenden Großstrukturen. Häufig handelt es sich um historisch bedeutende Gebäudekomplexe wie Kasernen, Bahnanlagen, Klosteranlagen oder Industrieensembles, deren Nutzung bereits seit Langem aufgegeben wurde. In den neuen Ländern stehen die Bauwerke oft seit den 1990er-Jahren leer, ihre Bausubstanz verschlechtert sich kontinuierlich. Eine Instandsetzung oder Sanierung wird mit jedem Jahr dringlicher. Für die betroffenen Kommunen ist sie oft schwierig, komplex und zeitintensiv. Es fehlen Nachnutzungskonzepte und die notwendigen Investitionen binden auf Jahre den kommunalen Haushalt. Auch Fördermittel bilden meist nur einen „Tropfen auf den heißen Stein“, sodass sich vielerorts Vereine und Initiativen gründen, um die Bauwerke zu retten. So bemüht sich in Blankenburg seit 2005 der Verein „Rettung Schloss Blankenburg e. V.“ um den Erhalt des Schlosses, des Wahrzeichens der Stadt. 2014 erhielt der Verein für sein Engagement den Deutschen Preis für Denkmalschutz. Verzögert sich oder unterbleibt die notwendige Sanierung von Großstrukturen und fehlt es an Nutzungsperspektiven, verfallen die Ensembles zunehmend. 2015 ist bereits die BBSR-Veröffentlichung „Innovationen für Innenstädte – Nachnutzung leerstehender Großstrukturen“ erschienen. Die hierin enthaltenen wichtigen Erkenntnisse dringen aber noch zu wenig in die Praxis durch. So fällt Gebäuden in zentraler Ortslage, wie zum Beispiel Bahnhöfen, eine Schlüsselrolle als wichtige stadträumliche und identitätsstiftende Elemente zu. Dennoch verkaufte die Deutsche Bahn in den letzten Jahren rund 2.100 Empfangsgebäude. Davon gingen 1.000 Objekte 2015 an die in London ansässige Gesellschaft Patron Capital. Die restlichen 1.000 Empfangsgebäude wurden von Kommunen und privaten Investoren erworben. Mittlerweile betreibt die DB Station&Service AG an rund 5.400 Bahnhöfen noch etwa 900 Empfangsgebäude mit dem Ziel, diese durch Verkauf oder Rückbau auf 500 zu reduzieren. Demgegenüber hat sich die Regierung im laufenden Koalitionsvertrag ein „Tausend Bahnhöfe“-Förderprogramm vorgenommen „zur Attraktivitätssteigerung gerade kleinerer Bahnhöfe, das Bahnanlagen und das Bahnhofsumfeld einbezieht“. Die Bundesstiftung begrüßt diesen integrierten Ansatz zur Sicherung adressbildender Bahnhofsgebäude und ihres Umfelds. Die meisten Empfangsgebäude stammen aus der Gründerzeit der Bahn mit Dampflok-betrieb und sind im Schnitt 80 bis 100 Jahre alt. Leerstehende Empfangsgebäude sind negative Visitenkarten für Städte und Gemeinden. Die DB Station&Service AG verkauft die Gebäude daher nur noch einzeln, bevorzugt direkt an die Kommunen. Bei privaten oder kommerziellen Kaufinteressenten wird mittlerweile verstärkt auf deren Nutzungskonzepte geachtet.

**Problemimmobilien** Die Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäudebestände wird teilweise bewusst unterlassen. Deren Eigentümer lassen die Gebäude leer stehen oder nutzen den angespannten Wohnungsmarkt und vermieten teuer, trotz erheblicher baulicher und hygienischer Mängel. Die sogenannten Problem- oder Schrottimmobilien beeinträchtigen das Ortsbild und wirken sich negativ auf die gesamte Entwicklung des Immobilienmarktes aus. Bereits 2009 wurde auf einer Tagung der Stiftung Schloss Ettersburg darauf hingewiesen, dass eine deutliche Wertminderung der Gebäude in Nachbarschaft zu einer Problemimmobilie eintritt. Damit Kommunen dem wirksam entgegen-treten können, hat das BMUB 2014 einen kommunalen Leitfaden zum Einsatz

von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien veröffentlicht. Das Land Nordrhein-Westfalen stellt betroffenen Kommunen mit dem „Modellvorhaben Problemimmobilien im Kontext der Zuwanderung aus Südosteuropa“ seit 2017 finanzielle Unterstützung zur Verfügung, damit sie die Problemimmobilien selbst erwerben, herrichten, sanieren oder abreißen können.

Aus baukultureller Sicht sind besondere Achtsamkeit und ein schnelles Eingreifen bei vernachlässigten Gebäuden wichtig, damit negative Auswirkungen auf das Umfeld und ein fahrlässiger Verlust von Bausubstanz verhindert werden. Eine aktive Ansprache der Gebäudeeigentümer ist in der Regel der erste Schritt des kommunalen Handelns. Vor allem in größeren Städten scheinen jedoch weitere Maßnahmen gegen die Verwahrlosung von Quartieren durch Problemimmobilien erforderlich. So warnt die Berliner Polizei mit einer eigenen Internetseite vor den Vermittlern von Schrottimmobilen. Die Stadt Bremerhaven erfasst schon seit Jahren – hier meist aufgrund von Überhängen auf dem Wohnungsmarkt – verwahrloste Gebäude in einem „Schrottimmobilenkataster“ und wendet ihr kommunales Vorkaufsrecht an, um die Immobilien zu kaufen, zu sanieren oder abzureißen. Die Stadt Duisburg hat aktuell eine „Taskforce Problemimmobilien“ eingerichtet und lässt entsprechende Gebäude räumen. Ebenso schnell, wie vernachlässigte Objekte Trading-Down-Effekte im Quartier auslösen können, kann die Instandsetzung und Sanierung einer Problemimmobilie auch wieder positive Effekte für das städtebauliche Umfeld bewirken. Ihnen kommt damit eine Schlüsselfunktion zu. Zum Beispiel wird derzeit das Projekt „Heimathafen“ in Dortmund Nordstadt durch das Stadterneuerungsprogramm „Soziale Stadt NRW Dortmund Nordstadt“ gefördert. Die Stiftung Soziale Stadt aktiviert dabei mit Unterstützung des BDA Dortmund eine Problemimmobilie. Sowohl beim Umbau des maroden Gebäudes als auch während der anschließenden Nutzung als Bildungs- und Beratungshaus sollen Langzeitarbeitslose und Flüchtlinge beruflich qualifiziert und beschäftigt werden.

# Baukulturelle Herausforderungen in Deutschland

Nach wie vor mangelt es an guten, soliden und bezahlbaren Wohnungen in Ballungsräumen. Es wird zu wenig und zum Teil am Bedarf vorbei gebaut. Verstärkt kommt es zu Forderungen nach neuen Baustandards, die schnellere und einfachere Lösungen für die aktuelle Schieflage bieten können. Während die Neubaudebatte mittlerweile auf allen Ebenen geführt wird, erfährt der Gebäudebestand zu wenig Beachtung. Gerade darin könnte jedoch der Schlüssel für eine zukunftsweisende Gesamtmaßnahme liegen, die sich des Wohnraumproblems annimmt und sich gleichzeitig der Innenentwicklung verpflichtet.

## Polyzentrales Deutschland

---

**Wanderungsbewegungen und Schwarmverhalten** Die Bevölkerung in Deutschland wächst. Bis zum Jahr 2035 werden mehr als 83,1 Mio. Menschen im Bundesgebiet leben. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie „Bevölkerungsentwicklung in den deutschen Bundesländern bis 2035“ des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW). Ende 2016 lebten 82,5 Mio. Menschen in Deutschland. Grund für den Bevölkerungszuwachs ist neben einer gestiegenen Geburtenrate vor allem die Zuwanderung. 2015 kam mehr als die Hälfte der Zuwanderer aus Europa, am häufigsten aus Rumänien und Polen, hinzu kamen Asylsuchende aus Krisen- und Kriegsgebieten. Die Wanderungsbewegung verändert die Zusammensetzung der Bevölkerung insbesondere in den Städten, das ergab die BBSR-Studie „Internationalisierung der Städte“ aus dem Jahr 2017. Im Zeitraum von 2010 bis 2015 ist die Bevölkerung in den untersuchten 41 Großstädten von 17,9 Mio. auf 18,9 Mio. angewachsen. Mit der Zuwanderung werden die Städte heterogener. Einen wesentlichen Anteil macht die Zunahme der ausländischen Bevölkerung aus, diese ist im gleichen Zeitraum von 2,58 Mio. auf 3,36 Mio. angewachsen.

Zusätzlich führten in den vergangenen Jahren neue Wandermuster zu einer Umverteilung der Bevölkerung im Bundesgebiet und in den Städten. Der berufliche Werdegang, die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen, die Familiengründung, aber auch die Kosten für Miete oder Kauf einer Immobilie beeinflussen die Binnenwanderung. In der Studie des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) „Schwarmstädte in Deutschland“ wurde das Wanderungsverhalten in bestimmten Lebensabschnitten und -lagen untersucht. Die Studie identifiziert vor allem Wanderungsbewegungen von jüngeren Menschen, die zunächst für die Ausbildung oder ein Studium sowie den anschließenden Berufseinstieg in große Städte und Metropolregionen ziehen. Die Zielorte dieser Wanderungsbewegungen werden als junge Schwarmstädte bezeichnet. Die hier vorhandene Lebendigkeit und Urbanität strahlt eine hohe Anziehungskraft aus. Die Verfügbarkeit eines Arbeitsplatzes in einer Schwarmstadt selbst ist dabei weniger ausschlaggebend. Auch bei den älteren Altersklassen stellt die GdW-Studie eine erhöhte Wanderungsbewegung fest. Sie verlassen die

Großstädte und ziehen an Erholungs- und Kurorte abseits der Städte, beispielsweise in die Küstenregionen oder die Voralpen. Auch dadurch verschiebt sich die Konzentration von Bevölkerungsgruppen im Raum. Parallel erfolgt in der Altersgruppe der 35- bis 44-Jährigen eine Wanderungsbewegung in Richtung Stadtumland, wo ein Leben im Grünen, eine gute Anbindung an die Stadt und preiswerter Wohnraum geboten werden.

An den Orten der Zu- und Abwanderung ändert sich die Zusammensetzung der Bevölkerung. Das Schwarmverhalten junger Generationen erfolgt in einer unerwarteten Geschwindigkeit und Konzentration. Neue Schwarmstädte entstehen, wenn die bisher favorisierten Städte zu teuer und zu voll werden. Ein Abschwächen dieser Entwicklung wird nicht erwartet – jeder nachwachsende Jahrgang wird sich noch stärker konzentrieren, sodass die Attraktivität einer Schwarmstadt aus Sicht der Altersgruppe weiter zunimmt. Damit entsteht eine rasch wachsende Nachfrage nach Wohnraum, der eine Planungs- und Baupraxis gegenübersteht, deren Abläufe der kurzfristigen Nachfrage nicht entsprechen. Die Städte stehen vor der Herausforderung, trotz des hohen Zeitdrucks Qualitätsstandards im Bauprozess zu sichern und nachhaltige und lebenswerte Wohnviertel zu schaffen.

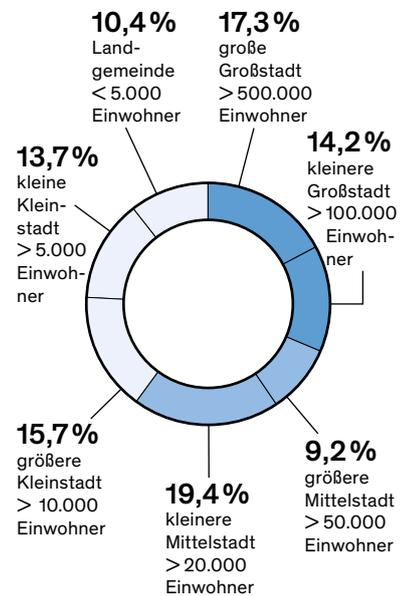
**Wohnraum** In den Großstädten bestehen nennenswerte Lücken in der Deckung des Baubedarfs im Geschosswohnungsbau. Vor allem in den Metropolen Berlin, Hamburg, München und Köln konnte dem Baubedarf in den letzten Jahren nicht ausreichend nachgekommen werden. Um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, müssten laut Berechnungen des Pestel Instituts im Zeitraum von 2016 bis 2020 jährlich rund 400.000 Wohnungen neu gebaut werden. Dieser Bedarf fokussiert nicht allein die großen Städte, sondern betrifft bundesweit auch wachsende ländliche Regionen. Bereits 2015 wurde dieser Bedarf mit lediglich 248.000 fertiggestellten Wohnungen deutlich unterschritten. Seitdem nahmen die Bauaktivitäten zu, sodass 2016 knapp 278.000 Wohnungen fertiggestellt wurden und 2017 eine weitere Steigerung auf rund 285.000 fertiggestellte Wohnungen erfolgte. Insgesamt rund 25,2 Mio. m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden 2016 in Deutschland neu gebaut. Rund 44 % dieser fertiggestellten Wohnungen befanden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die darin enthaltene Wohnfläche hat mit 60 % den größten Anteil an der insgesamt 2016 fertiggestellten Wohnfläche. Diese Wohnform deckt jedoch nicht den tatsächlichen Bedarf an kompakten und vielfältigen Strukturen in den Städten. Zudem erzeugen Ein- und Zweifamilienhäuser eine vergleichsweise hohe Flächeninanspruchnahme und tragen zu einer weiteren Zersiedlung an den Rändern der Städte und Gemeinden bei.

Die steigende Nachfrage und die anhaltend niedrige Neubauaktivität sind Gründe, wieso laut Häuser- und Wohnungsmarkt-Bericht 2018 der Deutschen Bank anhaltend mit steigenden Preisen und Mieten zu rechnen ist. Nach Auswertungen des BBSR verteuerten sich die Wohnungsmieten von Erst- und Wiedervermietungen 2016 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,9 % auf durchschnittlich 7,65 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt (Angebotsmieten). Damit wurde zum ersten Mal die 4-%-Marke deutlich überschritten (2015: 3,3 %). Die bundesweite Spreizung der Mieten beträgt laut GdW rund 4 Euro/m<sup>2</sup>. So lag die durchschnittliche Vergleichsmiete in München laut Mietspiegelindex 2017 bei 10,22 Euro/m<sup>2</sup>, während sie in Schwerin 5,81 Euro/m<sup>2</sup> betrug. Gleichzeitig nimmt der Anteil

### Mehr Einwohner in kleineren Gemeinden als in Großstädten

Einwohner nach Stadt- und Gemeindetypen 2016 anteilig an der Gesamtbevölkerung

Quelle: BBSR 2018



### Zufrieden mit der Wohnungsgröße

64 % der Bevölkerung empfinden ihre Wohnfläche als gerade richtig. 26 % wünschen sich, mehr Wohnfläche zur Verfügung zu haben. 9 % der Befragten wären auch mit weniger Wohnfläche zufrieden. **B6**

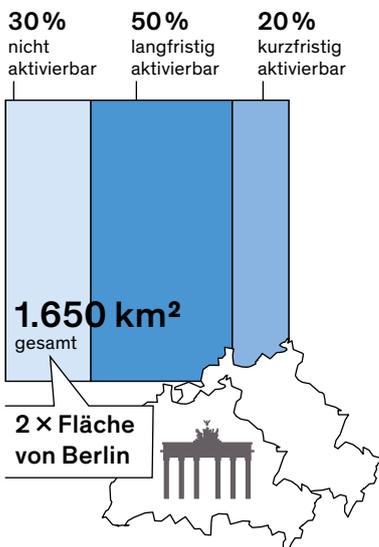
belegungsgebundener Sozialwohnungen in den Städten kontinuierlich ab. 1990 waren noch 2,87 Mio. Sozialwohnungen auf dem Markt, 2016 nur noch 1,24 Mio. mit weiterhin abnehmender Tendenz. Auf diese Situation reagiert der aktuelle Koalitionsvertrag. Zum einen ist die Schaffung von Wohnraum verankert – 1,5 Mio. Wohnungen und Eigenheime sollen in der Legislaturperiode sowohl frei finanziert als auch öffentlich gefördert gebaut werden –, zum anderen soll bezahlbarer Wohnraum im Bestand gesichert werden. 2017 flossen rund 60 % der vom Bund bereitgestellten Fördermittel in den Neubau, rund 40 % in den Bestand.

Der Bedarf an ohnehin knappem Wohnraum wird zusätzlich durch sich wandelnde Lebens- und Wohnmodelle beeinflusst. Lag der Anteil von Einpersonenhaushalten 1991 noch bei 33,6 %, ist dieser bis 2016 auf rund 41 % angestiegen. Laut einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung von 2018 lebt in den 77 deutschen Großstädten in mittlerweile knapp 50 % aller Haushalte nur eine Person. Das steht im Widerspruch zum Wohnungsbestand, der bei 6,7 Mio. Einpersonenhaushalten nur 2,5 Mio. Kleinstwohnungen aufweist. Gleichzeitig nehmen die Ansprüche an den Wohnraum und die Wohnfläche zu. So lag im Jahr 2000 die Wohnfläche pro Person laut Statistischem Bundesamt noch bei 39,5 m<sup>2</sup> pro Person und ist bis zum Jahr 2016 auf 46,5 m<sup>2</sup> pro Person angestiegen. Aktuell zeigen Analysen, dass die angespannte Wohnungssituation in den Großstädten hier zu einer Stagnation oder zu einem Rückgang der Pro-Kopf-Wohnfläche führen und in Zukunft möglicherweise nur noch ein abgeschwächtes Wachstum stattfinden wird. Die Pluralisierung der Lebensstile – Patchwork-Familien sowie individuellere Erwerbsbiografien und Lebensverläufe – beeinflusst ebenfalls die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Der Bedarf an flexiblerem Wohnraum nimmt zu. Denn mit den individuelleren Lebensmodellen wächst auch das Bedürfnis nach Gemeinschaft und Unterstützung im Wohnumfeld. Neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens, die mit einem Mix aus abgeschlossenen und gemeinschaftlichen Räumen Möglichkeiten für engen Kontakt und zugleich Rückzug schaffen, tragen dem vielerorts schon Rechnung. Auf dem Wohnprojekte-Portal der Stiftung trias sind bundesweit derzeit rund 750 gemeinschaftliche Wohnprojekte eingetragen.

### Aktivierungspotenziale

von Brachflächen und Baulücken

Hochrechnung Maximalszenario;  
Quelle: BBSR 2014



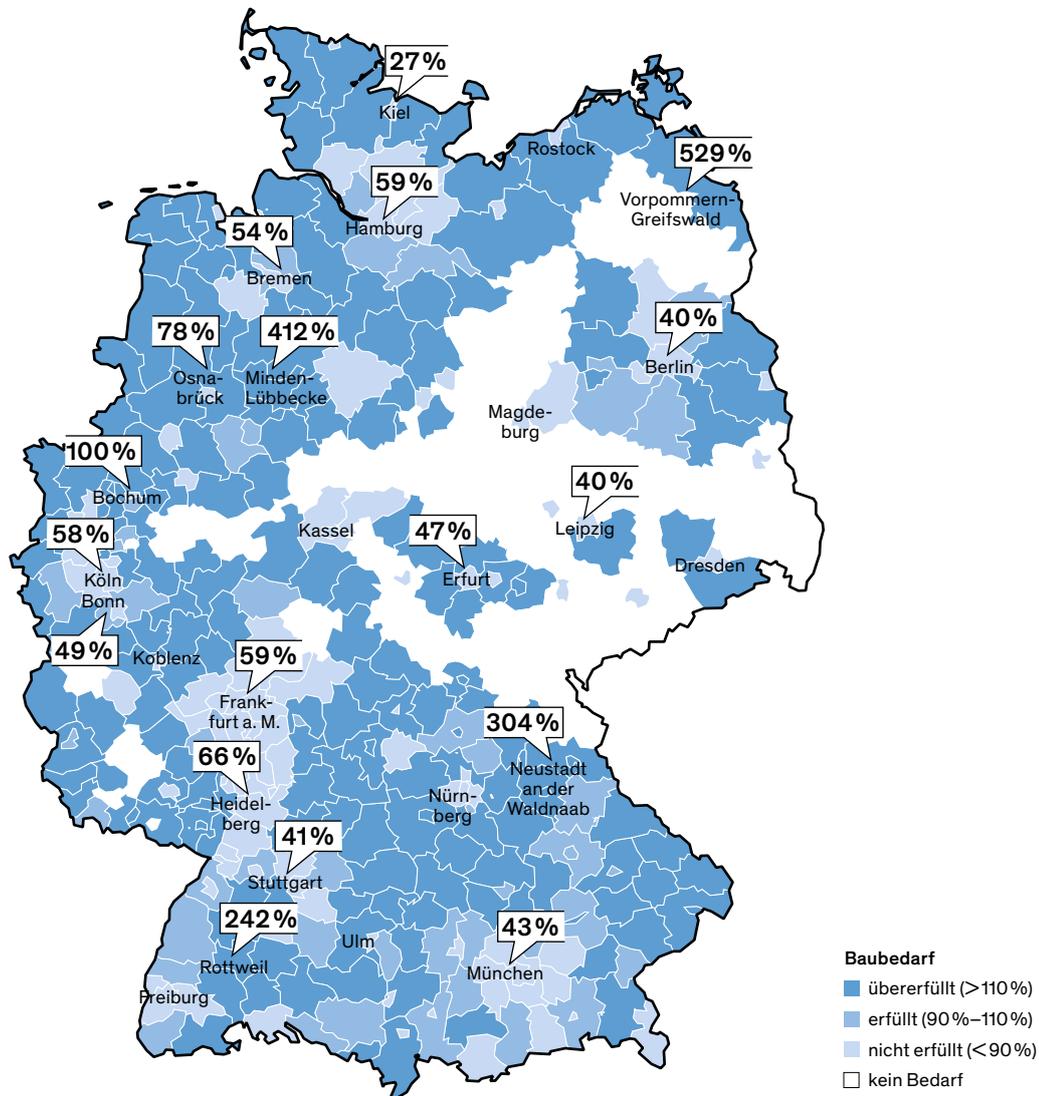
**Dichte Städte** Der Zuzug in Städte hält weiterhin an, eine Abmilderung des Städtewachstums ist nicht zu erwarten. Damit geht eine steigende Nachfrage nach Siedlungsflächen einher. Die Siedlungsdichte pro km<sup>2</sup> in kreisfreien Großstädten ist im Zeitraum von 2010 bis 2014 um 2,5 % gestiegen. Um den wachsenden Bedarf an Wohnraum zugleich dem 30-ha-Flächeninanspruchnahme-Ziel pro Tag und somit dem Prinzip eines sparsamen Umgangs mit der Inanspruchnahme von Fläche anzupassen, sind Strategien der Innenentwicklung und Nachverdichtung notwendig. Die Studie des BBSR „Flächenverbrauch, Flächenpotenziale und Trends 2030“ aus dem Jahr 2014 erfasste bundesweit ein Innenentwicklungspotenzial von ca. 1.200 bis 1.650 km<sup>2</sup>, von denen 20%, d. h. etwa 300 km<sup>2</sup>, kurzfristig aktivierbar sind. Nachverdichtungspotenziale bestehen in den Städten auf Brachflächen und in Baulücken. Zusätzlich stellen Aufstockungen, Abriss und Neubau auf mindergenutzten Grundstücken, die Umstrukturierung von Grundstücken und Hinterhöfen, der Rückbau überdimensionierter Verkehrsflächen, aufgegebene Militär- und Industrieareale sowie die Umnutzung leer stehender Gebäude wichtige Optionen dar.

Nachverdichtung ist nur bis zu einem bestimmten Maß verträglich. Städte müssen auch der Klimaanpassung gerecht werden und ausreichend Maßnahmen

## Wohnungsmangel in den Städten, zu viel Neubau auf dem Land

Baubedarfsanalyse des IW Köln 2011 bis 2015

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft 2017



zur Vermeidung von Hitzeinseln oder Versickerungsflächen bereithalten. Zudem sind Freiflächen wichtig für ein qualitätsvolles Wohn- und Lebensumfeld. Strategien für ein verträgliches Weiterbauen sind gefragt. Das ExWoSt-Vorhaben „Städtebauliche Nachverdichtung im Klimawandel“ aus dem Jahr 2014 hat verschiedene bauliche Nachverdichtungsstrategien anhand von Fallstudien auf ihre Klimaverträglichkeit hin untersucht.

Zusätzlich entsteht mit der zunehmenden Dichte in den Städten eine größere Nähe bzw. Enge unter den Stadtbewohnern und damit eine abnehmende Privatheit. Bei Strategien zur Nachverdichtung darf es daher nicht nur um die Quantität – also die Deckung des gestiegenen Wohnraumbedarfs – gehen, sondern zwingend auch um die Qualität – die Schaffung von qualitativ hochwertigen Wohnstandorten. Das legen Umfrage und Studie „Umweltbewusstsein in Deutschland 2016“ des Umweltbundesamts nahe. Rund 54 % der Befragten gaben an, dass sie eine wichtige Zukunftsaufgabe in der Entwicklung „städtischer und ländlicher Räume sehen, die sich an menschlichen Ansprüchen orientiert“. Die Umfrageergebnisse

zum Baukulturbericht 2016/17 haben gezeigt, dass die Großstadt bei den Wohnwünschen mit 21% ohnehin nicht die Beliebtheitskala anführt: 33 % der befragten Bevölkerung würde gerne in Mittel- oder Kleinstädten leben und sogar 45 % in einer ländlichen Gemeinde.

Die Dichte in der Stadt nimmt Einfluss auf die Gesundheit und Psyche der Stadtbewohner. In der 2017 erschienenen Publikation „Stress and the city“ geht der Psychiater und Stressforscher Mazda Adli auf Stressfaktoren in Städten ein. Er nimmt dabei die Korrelation von Gesundheitsfragen und Städtebau in den Blick. Durch das Nebeneinander von Dichte und sozialer Isolation entsteht ein stadtspezifischer Stress. Das Risiko, bestimmte psychische Erkrankungen zu erleiden, ist im Stadt-Land-Vergleich in den Städten erhöht. Stressfaktor in der Stadt ist vor allem der Lärm. Die Baunutzungsverordnung mit ihren Baugebiets-typologien ist ein Versuch auf städtebaulicher Ebene, Lärmquellen voneinander zu trennen. Heute braucht es neue planerische Ansätze, damit Orte zum Leben und Arbeiten wieder stärker gemischt werden, ohne sich dabei in die Quere zu kommen. Unterschiedlich gestaltete städtische Räume sind gefragt, die spontane Aneignungs- und Partizipationsprozesse stimulieren und Gelegenheiten für Kontakt und Interaktion ermöglichen, gleichermaßen braucht es gut gestaltete öffentliche Räume für Ruhe und Rückzug.

**Entleerte Räume** Im Gegensatz zur zunehmenden Dichte in den Städten verzeichnen kleinere Städte und Gemeinden in ländlichen Räumen ohne Verknüpfungen zu den Metropolen einen Rückgang der Bevölkerung. Mit der Abwanderung junger Menschen und der Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen verändern sich die Bedarfe in Bezug auf die Versorgung mit Wohnraum sowie Dienstleistungs- und Nahversorgungsangeboten. Die Betreiber von sozialen und Nahversorgungseinrichtungen ziehen sich aufgrund der sinkenden Nachfrage zurück. Angebote des täglichen Bedarfs nehmen ab und die Gefahr einer Verödung der Ortskerne steigt. Mit der Abwanderung der Bevölkerung kommt es auch zu einem Überschuss an Wohnraum.

Die Entleerung betrifft in der Regel nicht das gesamte Gemeindegebiet, sondern Teilräume. Auch in wachsenden Städten kann es entleerte Stadtgebiete geben. Perspektivisch werden Siedlungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern aus der Nachkriegszeit besonders stark vom Leerstand betroffen sein. Die Gebäude entsprechen weder den heutigen Energie- und Wohnstandards, noch bieten sie ausreichend Potenzial, um die individuellen Wohnwünsche neuer Bewohner zu verwirklichen. Hinweise auf die Brisanz der Entwicklungen gibt es seit Längerem; sie wurden bereits im Vorgängerbericht erläutert. Mit dem Donut-Effekt stellt sich für viele Gemeinden gleich ein doppeltes Problem: Leerstehender Bestand in der Ortsmitte und gesichtslose, unterhaltungsintensive Einfamilienhausgebiete am Ortsrand. Trotz bestehender Flächenüberschüsse und Gebäudeleerstände weisen Kommunen jedoch neue Einfamilienhausgebiete aus und versprechen sich davon Zuzug.

Leerstand und verfallende Gebäude wirken sich negativ auf das Ortsbild aus. Eine angemessene Rückbau- oder Erhaltungsstrategie und eine damit verknüpfte Auseinandersetzung mit den baukulturellen Werten des Bestandes werden nicht überall verfolgt. Kommunen sind gefordert, brachfallende Flächen und Leerstand frühzeitig zu erkennen und mit Umnutzungs- und Zwischennutzungskonzepten zu reagieren. Um den wachsenden Unterschieden zwischen

### Problematischer Leerstand

Die größten Probleme im Hinblick auf den Baubestand werden von den befragten Bürgern vor allem beim Leerstand von Gebäuden und dem Gebäudeverfall (12 %), der stockenden Sanierung von Gebäuden und dem Wohnungsmangel (jeweils 11 %) gesehen. [B2](#)

### Verwaiste Einfamilienhäuser

7 % der befragten Kommunen geben an, nennenswerten Leerstand in Einfamilienhausgebieten zu haben. Davon weist jede zweite Kommune schrumpfende Einwohnerzahlen auf. In kleinen Städten bis 20.000 Einwohner liegt die Leerstandsquote in Einfamilienhausgebieten bei 11%. [K19](#)

Stadt und Land entgegenzuwirken, schlagen der GdW und die Bundesstiftung Baukultur in einem gemeinsamen Positionspapier vor, stabile Mittelstädte in ländlichen Regionen zu fördern und zu zukunftsfähigen Ankerstädten zu entwickeln. Raumordnung und Planung sind gefordert, diese Städte zu identifizieren, Angebote und Einrichtungen zu bündeln und zukunftsfähige Orte zu entwickeln.

## Trends und Handlungsbedarfe

**Flächeninanspruchnahme** Im Jahr 2016 wurde die Bundesfläche zu 51 % landwirtschaftlich genutzt, knapp 30 % sind Wälder, 14 % Siedlungs- und Verkehrsfläche und 4 % sonstige Flächen. Die seit Jahren am beständigsten wachsende Fläche ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche. Zwischen 1992 und 2016 ist sie um 26 % von 40.305 km<sup>2</sup> auf 50.799 km<sup>2</sup> angewachsen. Mitverantwortlich dafür ist vor allem der kontinuierliche Bau von Einfamilienhäusern. Knapp 65 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche nimmt die Siedlungsfläche ein. Der größte Anteil davon entfällt mit 42 % auf Wohnbauflächen. Laut Statistischem Bundesamt beansprucht rein rechnerisch jeder Einwohner Deutschlands 618 m<sup>2</sup> Siedlungs- und Verkehrsfläche.

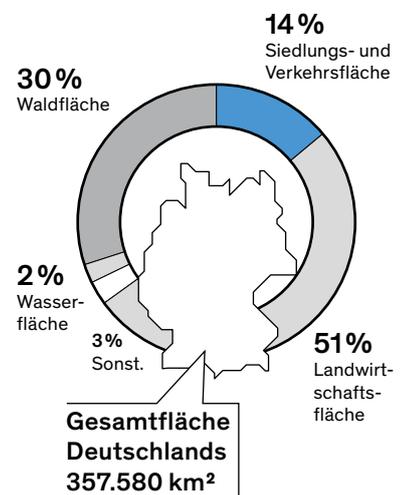
Der Bedarf an Siedlungs- und Verkehrsflächen setzt vor allem die Landwirtschaft rund um die Städte unter Druck. Allein in Münster gingen zuletzt jährlich etwa 100 ha Ackerfläche dauerhaft verloren – rund 140 Fußballfelder. Damit hat die Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehr nicht nur ökologische und soziale, sondern auch negative ökonomische Folgen. Die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung verfolgt das Ziel, den Flächenverbrauch bis 2030 auf weniger als 30 ha pro Tag zu reduzieren. Zwischen 2010 und 2013 lag die Flächenneuanspruchnahme für Siedlung und Verkehr durchschnittlich bei 73 ha. Bis 2016 konnte der Verbrauch auf 61,5 ha pro Tag gesenkt werden. Trotz des Rückgangs in den letzten Jahren ist das Erreichen des 30-ha-Ziels weit entfernt. Eine Studie des BBSR prognostiziert, dass sich im Jahr 2030 der Pro-Tag-Verbrauch bei circa 45 ha einpendeln wird, jedoch nicht weiter abnimmt. Bei dieser Trendrechnung wurde die aktuell angezogene Bautätigkeit noch nicht berücksichtigt.

Neben der Einführung der Nachhaltigkeitsziele wurden beispielsweise Programme und Projektförderungen auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene ergriffen, um die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungen und Verkehr einzudämmen. Die Potenziale von handelbaren Flächenzertifikaten unter den Kommunen im Bundesgebiet wurden im „Planspiel Flächenhandel“ des Umweltbundesamts (UBA) im Zeitraum von 2013 bis 2017 untersucht. Für kommunale Flächenakteure wurde 2016 im Auftrag des UBA die Internetseite „Aktion Fläche“ als Informations- und Kommunikationsportal gestartet und dient seitdem der Vernetzung und Implementierung von Flächensparinstrumenten. Gelungene Innenentwicklungsansätze in ländlichen Räumen wurden auch im Wettbewerb „Kerniges Dorf“ vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) identifiziert und in die Öffentlichkeit getragen. Mit dem Landesprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ stellt Baden-Württemberg seit 2010 den Kommunen Fördermittel für mittlerweile über 200 Projekte zur Verfügung, die einen effizienten Umgang mit Flächen verfolgen. Parallel wurden durch die Landesregierung Flächensparklauseln in Fachgesetzen und in

### Flächennutzung 2016

Anteil der Nutzungsarten an der Gesamtfläche Deutschlands

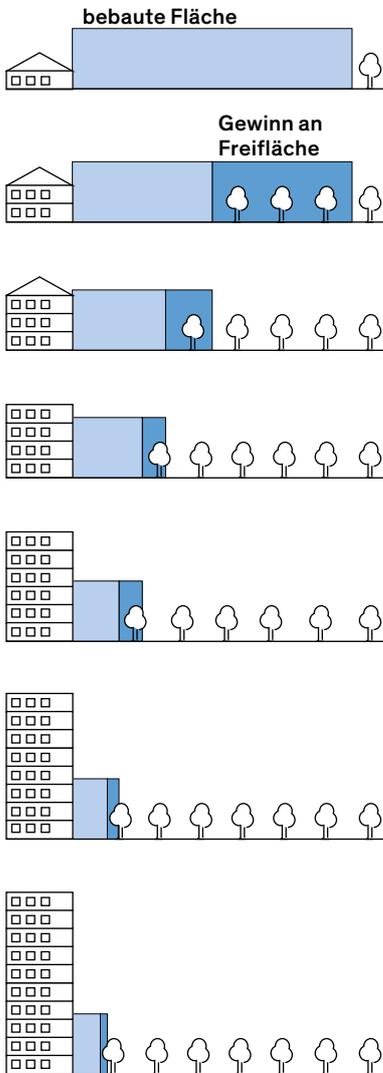
Quelle: Destatis 2017



## Verdichtung – Zugewinn an nutzbarer Fläche

Ab dem 6. Geschoss wird die Ersparnis an bebauter Fläche verschwindend gering

Quelle: Roland Rainer 1957



Förderbestimmungen aufgenommen. Auf kommunaler Ebene ist immer noch das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ der Gemeinde Hiddenhausen (NRW) beispielgebend, das junge Familien beim Erwerb einer eigenen, mindestens 25 Jahre alten Immobilie unterstützt.

Trotz erheblicher wissenschaftlicher, gesellschaftlicher und gesetzlicher Anstrengungen erfährt das Ziel der Flächenschonung in der täglichen Baupraxis zu wenig Beachtung. Für das Problem liegt kein Erkenntnis-, sondern vielmehr ein Bewusstseins- und Umsetzungsdefizit vor. Dabei schafft das Baugesetzbuch (BauGB) spätestens seit 2007 ausreichend Grundlagen, um der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen. Mit der jüngsten Novelle des Bauplanungsrechts von 2017 und der Einführung der Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“, die eine stärkere räumliche Verschränkung von Wohnen und Gewerbe und höhere Dichte ermöglicht, wird die Thematik erneut aufgegriffen. Dennoch wird es vielerorts nötig sein, auch neue Flächen für den Wohnungsbau zu erschließen. Deshalb hat die Bundesregierung mit der bis Ende 2019 befristeten Ergänzung des § 13b BauGB eine Möglichkeit vorgesehen, auch Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren zu Bauland zu machen. Aus Sicht der Baukultur sind hierbei jeweils gut gestaltete, dauerhafte Ortsränder auszubilden und mit Blick auf das 30 Hektar-Ziel, flächensparendes Planen und Bauen insgesamt zu beachten.

**Sanierungsstau** Für die Lebensqualität unserer gebauten Räume sind ihr Pflegezustand, die notwendige Sanierung und Weiterentwicklung von Gebäuden und Infrastrukturen zentral. Zusätzlich muss der Bestand aufgrund des Klimawandels eine höhere Energieeffizienz aufweisen. Auch wenn der Energieverbrauch in privaten Haushalten laut Umweltbundesamt in den letzten Jahren leicht gesunken ist, liegt der Anteil immer noch bei gut einem Viertel am gesamten Endenergieverbrauch. Die Energieeffizienzstrategie der Bundesregierung verfolgt daher das Ziel, den Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral zu gestalten. Da rund 70 % der Wohngebäude im Zeitraum von 1949 bis 1978 und somit vor Erlass der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet wurden, besteht hier ein erheblicher energetischer Sanierungsbedarf. Als Indikator für den Fortschritt der energetischen Gebäudesanierung gilt die Sanierungsquote, die derzeit bei rund 0,85 % liegt. Um die Ziele der Bundesregierung zu erreichen, müsste sie auf jährlich 2–3 % angehoben werden.

Auch im Bereich der Verkehrsinfrastruktur besteht bereits seit Langem ein Sanierungsstau. Aufseiten der Kommunen ist hierfür u. a. die seit Jahren bestehende Finanzknappheit verantwortlich. Der Deutsche Städtetag (DST) bilanziert, dass allein zur Instandhaltung von kommunalen Verkehrswegen sowie beim öffentlichen Personennahverkehr jährlich mindestens 2,7 Mrd. Euro fehlen. Laut KfW-Kommunalpanel 2017 beläuft sich der Investitionsrückstand nach Einschätzung der Kommunen bei ihrer Verkehrsinfrastruktur auf insgesamt 34,4 Mrd. Euro. Insgesamt wird zwar ein Rückgang des wahrgenommenen Investitionsrückstandes gegenüber den Vorjahren verzeichnet, doch ist der Sanierungsstau nach der repräsentativen Hochrechnung für alle Kommunen ab 2.000 Einwohner immer noch immens. Er beläuft sich 2017 auf insgesamt 126 Mrd. Euro. Aus baukultureller Sicht stellen die noch nicht getätigten Investitionen ein großes gestalterisches Potenzial dar, das durch integrierte Planungs- und Realisierungsprozesse genutzt werden sollte. Für die Kommunen, vor allem für jene mit einer schwierigen Haushaltslage, erweist sich dieser

Investitionsrückstand jedoch als problematisch. Ihnen fehlt es an finanziellen Spielräumen, um den Sanierungsstau zu beheben. In diesem Zusammenhang fordert der DST, dass vom Bund bereitgestellte Mittel für die Kommunen auch unabhängig von der Haushaltslage investiert werden dürfen und die kommunale Investitionsfähigkeit insgesamt gestärkt wird.

**Digitalisierung** Für die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Stadt und Land ist das schnelle Breitband unbedingte Voraussetzung. Mit der Industrie 4.0 wachsen die Bedeutung digitaler Prozesse und die Verwendung und Auswertung von örtlich verfügbaren Daten in der Produktion. Wissensbasierte und kreative Berufsgruppen sind ebenfalls auf einen leistungsstarken Anschluss an die digitale Welt angewiesen. Damit wird der Netzausbau auch zu einem wichtigen Standortfaktor. Zwischen dem Netzausbau in den Städten und ländlichen Regionen Deutschland bestehen jedoch gravierende Unterschiede. Eine Erhebung des TÜV Rheinland stellte 2016 fest, dass 90 % der Haushalte in städtischen Regionen über schnelle Internetzugänge (also  $\geq 50$  MBit/s) verfügten, hingegen nur 36,2 % der Haushalte im ländlichen Raum. Hier hinkt der flächendeckende Netzausbau nach wie vor hinterher, da er für privatwirtschaftliche

**Der Sanierungsbedarf bei Straßen und Brücken ...**

72 % der Kommunen sehen die Sanierung öffentlicher Gebäude und 65 % die Sanierung kommunaler Infrastrukturen als aktuell wichtige Aufgaben an. Den Sanierungsbedarf an Schulen und Bildungsbauten schätzen 55 % der Kommunen als (sehr) hoch ein, 41 % bestätigen dies für kommunale Wohnungsbestände. Bei kommunalen Straßen schätzen 75 % der befragten Kommunen und bei kommunalen Brücken 56 % den Sanierungsstau als (sehr) hoch ein. [K18](#) + [K22](#)

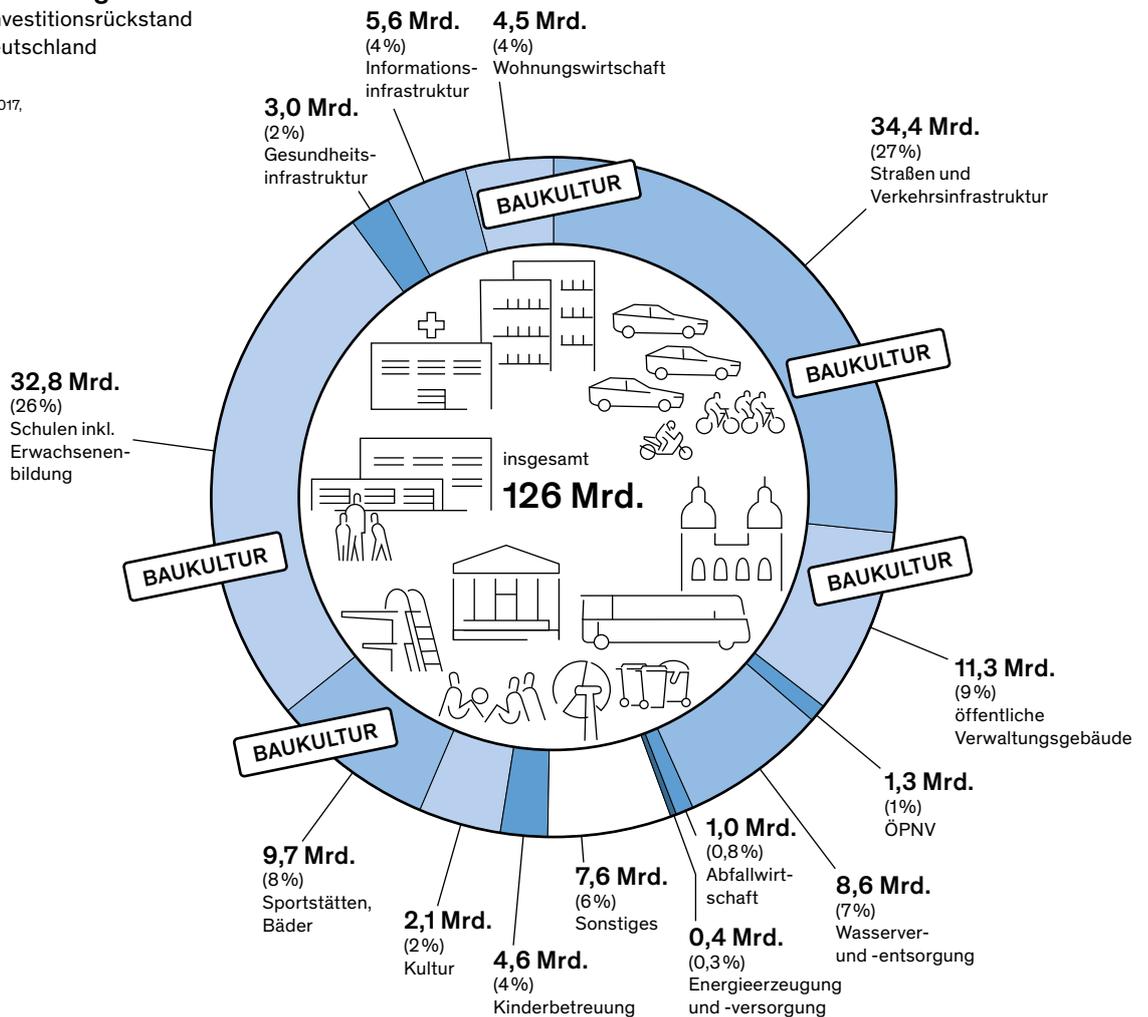
**... wird übereinstimmend festgestellt**

67 % der befragten Bevölkerung meinen, hinsichtlich Straßen und Brücken gäbe es in der eigenen Kommune einen größeren Bau- oder Sanierungsbedarf. 53 % sehen dies im Bereich von Schulen und Bildungseinrichtungen. Je größer die Einwohnerzahl der Kommune, umso stärker vertritt die Bevölkerung die Meinung, dass größerer Bau- und Sanierungsbedarf besteht. [B2](#)

**Baukultur mitdenken bei notwendigen Sanierungen**

Wahrgenommener Investitionsrückstand der Kommunen in Deutschland in Euro 2016

Quelle: KfW-Kommunalpanel 2017, durchgeführt vom Difu 2016



Unternehmen kaum rentabel und folglich wenig attraktiv ist. Ein alternativer Ansatz zum Breitbandausbau wird im Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) „Digitale Infrastruktur als regionaler Entwicklungsfaktor“ des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) untersucht. In sieben Modellregionen wird die Eigeninitiative von lokalen Akteuren unterstützt und Finanzierungs- und Organisationsmodelle zur Verbesserung der regionalen Breitbandversorgung werden erprobt.

2017 beschloss das BMVI gemeinsam mit Mitgliedern der Netzallianz Digitales Deutschland die „Zukunftsoffensive Gigabit-Deutschland“ mit dem Ziel, dass Politik und Wirtschaft bis 2025 gemeinsam rund 100 Mrd. Euro in den Ausbau eines hochleistungsfähigen Breitbandnetzes investieren. Im Koalitionsvertrag 2018 wird die Absicht betont, mittels Investitionen zukunftsfeste Räume und gleichwertige Lebensverhältnisse in städtischen und ländlichen Räumen herzustellen. In der Legislaturperiode wird von einem öffentlichen Finanzierungsbedarf in Höhe von 10 bis 12 Mrd. Euro ausgegangen. Auch hier können Infrastrukturinvestitionen in ein Gesamtmaßnahmenpaket baukultureller Aufwertungen einfließen.

Baukultur geht in Serie

## Die Splanemann-Siedlung – Deutschlands erster Plattenbau

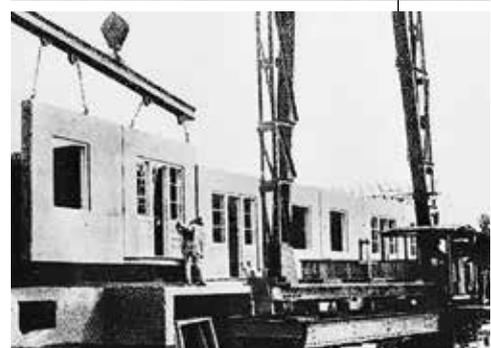
In Berlin-Lichtenberg befindet sich die erste industriell gefertigte Plattenbausiedlung Deutschlands. Das Ensemble der 1920er-Jahre für Soldaten und Hinterbliebene des Ersten Weltkriegs sollte ursprünglich in konventioneller Bauweise errichtet werden. Baustellenbesuche in New York und Amsterdam brachten den Berliner Stadtbaurat Martin Wagner jedoch auf die Idee einer seriellen Vorfertigung mit dem damals noch unüblichen Baustoff Beton. Vor Ort wurden dafür circa 25 m<sup>2</sup> große und 7 Tonnen schwere Betonplatten hergestellt. Mit der Fertigstellung 1930 endete vorerst auch das Experiment für einen effizienten Wohnraum in Serie. Der Grundstücksschnitt und das hohe Gewicht der Platten verhinderten einen kostengünstigen Ablauf. Auch das Erscheinungsbild der Siedlung stand als zu monoton in der Kritik. Entstanden sind 31 Häuser mit 138 Wohnungen. Davon wurden 20 Wohnungen im Zweiten Weltkrieg zerstört und nicht wiederaufgebaut. Mieter- und Vorgärten wurden für den Anbau von Obst, Gemüse und Blumen zur Verfügung gestellt. Ihren Namen erhielt die Siedlung vom deutschen Widerstandskämpfer Herbert Splanemann. Nach dem Ende der DDR ging das Eigentum wieder an den ursprünglichen Bauherren, den Sozialverband Reichsbund der Kriegs- und Wehrdienststopfer, der das Ensemble 1997 an Privat verkaufte. Mittlerweile wird die sanierte Siedlung mit ihren 27 Häusern für ihre städtebauliche und architektonische Kleinteiligkeit geschätzt, seit 1981 steht sie unter Denkmalschutz.

### Fakten

Planung und Bau: 1924–1930  
 Bauherr: Gemeinnützige Reichsbund-kriegersiedlung GmbH  
 Planer: Wilhelm Primke, Architekturbüro Primke und Goettel, und Martin Wagner, Architekt, Stadtplaner und damaliger Stadtbaurat von Berlin

Größe: Wohnsiedlung mit 27 zwei- und dreigeschossigen Häusern, 118 Wohneinheiten (ursprünglich 31 Häuser mit 138 Wohneinheiten)

Mehr Informationen im Projektsteckbrief im Anhang



### BAUKULTUR AUF EINEN BLICK

- bewohntes Bauexperiment der 1920er-Jahre
- behutsame Sanierung und Modernisierung einer Denkmalsiedlung
- Vielfalt durch städtebauliche und architektonische Kleinteiligkeit

**Serielles Bauen** Um schnellstmöglich ausreichend Wohnraum in den Städten zu schaffen, stehen Bauvorhaben unter einem erheblichen Zeitdruck. Dies birgt die Gefahr architektonischer Beliebigkeit und gestalterischer Monotonie. Gutes, solides Bauen muss sich des langen Zeitraums bewusst sein, für den das Gebäude errichtet wird. Das setzt voraus, dass Konstruktion und Grundrisse ausreichend flexibel und anpassungsfähig vorgesehen werden, damit ein späteres Um- und Weiterbauen möglich wird. Eine hohe Priorität kommt zudem der Standortwahl zu.

Als Antwort auf die Frage, wie in kurzer Zeit bezahlbarer Wohnraum bereitgestellt werden kann, wird immer wieder das serielle Bauen erprobt. In den 1920er-Jahren entstand in Berlin-Friedrichsfelde mit der Splanemann-Siedlung die erste Plattenbausiedlung und insbesondere in der Nachkriegszeit wurden sowohl in Ost- als auch in Westdeutschland mehrgeschossige Wohnkomplexe in serieller Bauweise errichtet. Diese modulare Bauweise wird auch aktuell wieder für den Geschosswohnungsbau diskutiert, damit zeit- und kosten-effizient Wohnraum geschaffen werden kann. Um der Sorge vor den „Plattenbauten von morgen“ vorzubeugen, wurde vom „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ 2017 der europaweite Wettbewerb „Rahmenvereinbarung serielles und modulares Bauen“ ausgelobt. Ziel ist es, mit den Siegern des Wettbewerbs und dem Baugewerbe eine Rahmenvereinbarung über den Neubau von mehrgeschossigen Wohnbauten in ebendieser Bauweise zu unterzeichnen. Entscheidend ist, dass ein ausreichendes Maß an Individualität und Vielfalt in der Bauweise und Materialität der Gebäude umgesetzt wird, sodass ortsgebundene Anpassungen machbar sind. Nur gut gestaltete und konstruktiv optimierte Bauwerke sollten in Serie gehen.

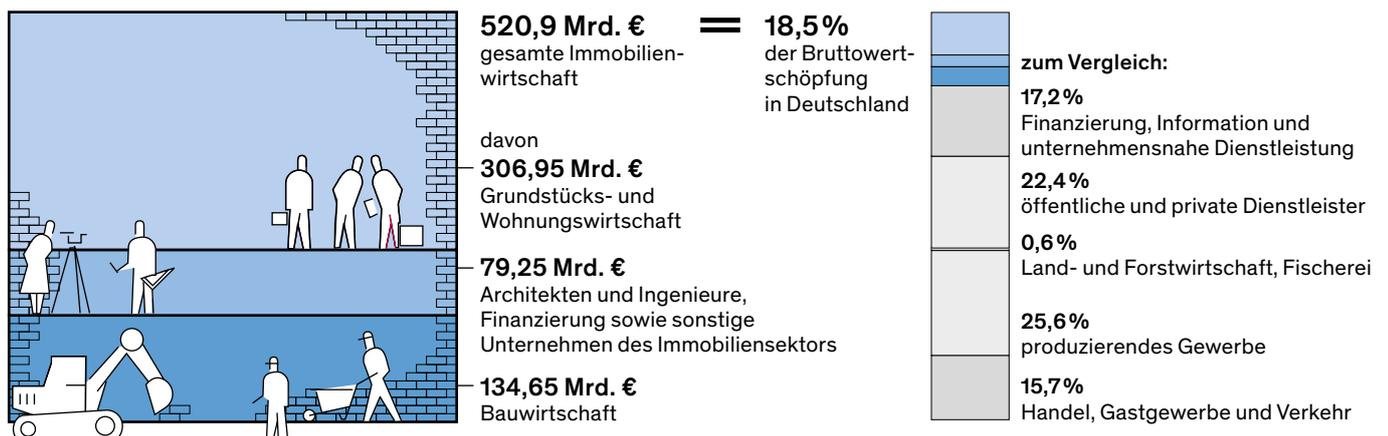
**Immobilienmarkt** Immobilienwirtschaft und Bauwirtschaft tragen maßgeblich zur Bruttowertschöpfung in Deutschland bei. Rund 310 Mrd. Euro betrug das Bauvolumen 2017 in Deutschland. 215 Mrd. Euro wurden für Wohngebäude eingesetzt, 95 Mrd. Euro für Nichtwohngebäude. Jeweils der größte Anteil des Bauvolumens ging davon in den Bestand – 66 % der für den Wohnungsbau eingesetzten Gelder erfolgten für Bauleistungen im Wohnungsbestand, bei Nichtwohngebäuden waren es 62 %. Zu den Bauleistungen in bestehenden

**Nachfrage an neuen Einfamilienhäusern überwiegt**

96 % der befragten Kommunen meinen, neue Baugrundstücke für Einfamilienhäuser werden in Zukunft (sehr) stark nachgefragt. 92 % sehen eine (sehr) starke Nachfrage nach innerstädtischen Neubauwohnungen, 90 % bestätigen dies für innerstädtische Mietwohnungen im Bestand. [K26](#)

**Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2016**

Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen 2017



Gebäuden zählen Instandsetzungsleistungen, Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen einschließlich Um- und Ausbaumaßnahmen.

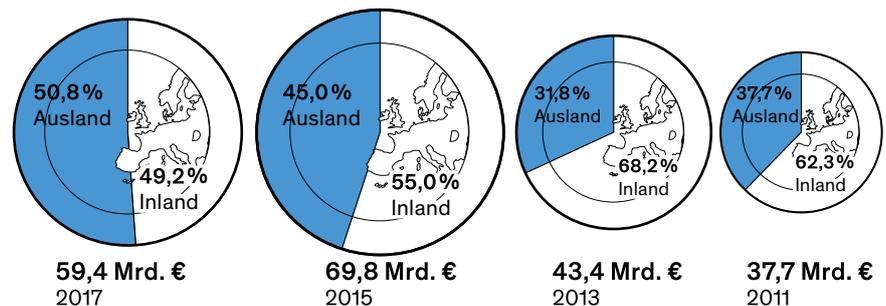
Laut der Ergebnisse der Postbank-Studie „Wohnatlas 2017“ werden in rund der Hälfte der deutschen Städte und Kreise die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Zukunft weiter steigen. Die größten Preissteigerungen werden für Regionen in Süddeutschland prognostiziert. Eine Studie der Marktforschungsgesellschaft „Verband deutscher Pfandbriefbanken“ stellte fest, dass sich das Transaktionsvolumen bei Immobilienverkäufen in Deutschland zwischen 2010 und 2017 von 20,5 Mrd. Euro auf 59,4 Mrd. Euro fast verdreifacht hat. Mit rund 30,2 Mrd. Euro machten ausländische Immobilienkäufer inzwischen mehr als die Hälfte der Transaktionen aus. In Berlin erfolgen bereits heute zwei Drittel der Immobilienverkäufe an ausländische Investoren. München, Frankfurt, Hamburg und Berlin befinden sich 2018 unter deren Lieblingsinvestitionszielen, so das Ergebnis eines Rankings der Unternehmensberatung PwC. Grund dafür sind die – im europäischen Metropolenvergleich – immer noch steigerungsfähigen Immobilienpreise in deutschen Städten und der vergleichsweise leichtere Zugang zum Immobilienmarkt. Es sind vor allem börsennotierte Eigentümer, die das Transaktionsgeschehen bestimmen. Dabei wird vornehmlich mit kleineren und mittleren Beständen gehandelt, wie das BBSR 2017 festgestellt hat.

Mit dem gestiegenen Investoreninteresse und Transaktionsgeschäft am Immobilienmarkt geht der klassische Bauherr weitgehend verloren. Problematisch ist, wenn hieraus anstelle einer soliden dauerhaften Vermietung und

### Mehr als jeder zweite Euro kommt mittlerweile aus dem Ausland

Entwicklung der Investitionen in Immobilien (nur Käufe über 10 Mio. €)

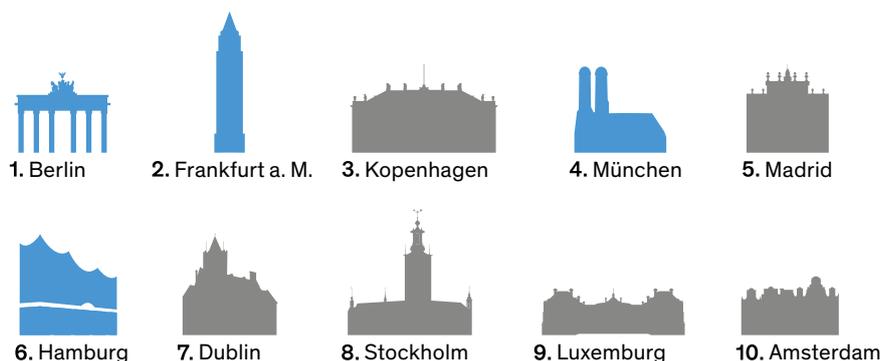
Quelle: Die Zeit 2018



### Die begehrteste Stadt in Europa ist Berlin

2018 wollen Kapitalgeber bevorzugt in diesen europäischen Städten investieren:

Quelle: Die Zeit 2018



Verpachtung lediglich Grundstücks- und Gebäudespekulationen resultieren. In diesem Zusammenhang geraten auch Denkmale immer mehr in den Fokus. Projektentwickler bestätigen, dass sich Neubauvorhaben in Kombination mit historischem Bestand aktuell gut vermarkten lassen. Eigentumswohnungen in bau- und kulturhistorisch wertvollen Gebäuden werden zur Kapitalanlage. Interessant für Anleger ist nicht zuletzt die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit von Denkmalen. Werden keine Fördermittel in Anspruch genommen, kann der Eigentümer die Kosten für den Erwerb, die Sanierung und den Erhaltungsaufwand einer Denkmalimmobilie über die Absetzung für Abnutzung (AfA) mehrere Jahre steuerlich geltend machen. Bei selbstgenutztem Eigentum sind es über einen Zeitraum von zehn Jahren jährlich 9 %, bei einem nicht selbstgenutzten Denkmal acht Jahre lang je 9 % und weitere vier Jahre lang je 7 %. Damit lassen sich Investitionskosten für Anleger in vergleichsweise kurzer Zeit zu 100 % refinanzieren.

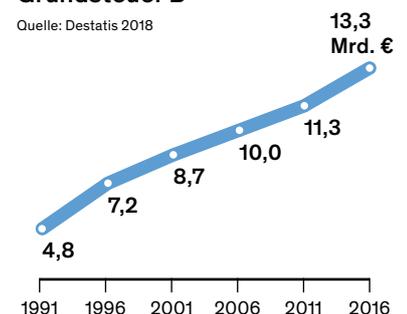
**Entwicklung der Bodenwerte** Das schnelle Wachstum der großen Städte führt zu Verknappung und Verteuerung von Wohnraum und Bauland. Damit sind auch unbebaute Grundstücke Gegenstand von Spekulationen. Die Bodenpreise in den Großstädten sind in den letzten fünf Jahren stark gestiegen – in Berlin um rund 345 %, in Frankfurt um rund 105 % zwischen 2012 und 2017. In München haben sich die Bodenpreise für den Wohnungsbau in den letzten zehn Jahren verdreifacht. Mit dem Begriff „Landbanking“ wird eine – aus der positiven Preisentwicklung folgende – Handlungslogik der Investoren bezeichnet: Für Investoren ist es lukrativer, Flächen liegen zu lassen und einige Jahre später gewinnbringend weiterzuverkaufen. In solchen Fällen gefährden Spekulation und Gewinnmaximierung den städtischen Bedarf, lebenswerte, attraktive und identitätsstiftende Gebäude und Quartiere zu schaffen, die einen Gewinn für die gesamte Stadtbevölkerung darstellen. Auch das Ziel der Städte, bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung und Zuzügler zur Verfügung zu stellen, gerät dabei ins Hintertreffen.

Die Bodenpolitik ist Dreh- und Angelpunkt in der aktuellen Debatte um eine sozial gerechte und nachhaltige Stadtentwicklung. Der „Münchener Aufruf für eine andere Bodenpolitik“ verdeutlicht die Dringlichkeit, die das Thema für die Kommunen derzeit hat. Für lebenswerte Städte ist es unabdingbar, dass Kommunen bei Fragen der Baulandmobilisierung und Flächenausnutzung wieder die Federführung übernehmen. Die „Bodenpolitische Agenda 2020–2030“ des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) und des Bundesverbands für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (vhw) formuliert konkrete Vorschläge, wie die Abkehr vom Höchstgebotsverfahren auf allen staatlichen Ebenen hin zu einer konzeptorientierten Ausschreibung gelingen kann. Auch ein Positionspapier des Deutschen Städtetags (DST) zur Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik befasst sich mit der Rolle der Bodenpolitik für eine gerechte und qualitätsvolle Entwicklung der Städte und Kommunen. Möglichkeiten durch z. B. Bodenfonds und -stiftungen, Community Land Trusts oder auch vor allem durch das Erbbau-recht gilt es zu prüfen.

Einfluss auf die Spekulation mit Grundstücken kann die aktuelle Diskussion um die Reform der Grundsteuer haben, die nach der Gewerbesteuer die wichtigste kommunale Einnahmequelle ist. Die Einnahmen aus der Grundsteuer steigen stetig. Beliefen sie sich 1991 noch auf 4,8 Mrd. Euro, lagen sie 2016 bei 13,3 Mrd.

**Einnahmen aus der Grundsteuer B**

Quelle: Destatis 2018



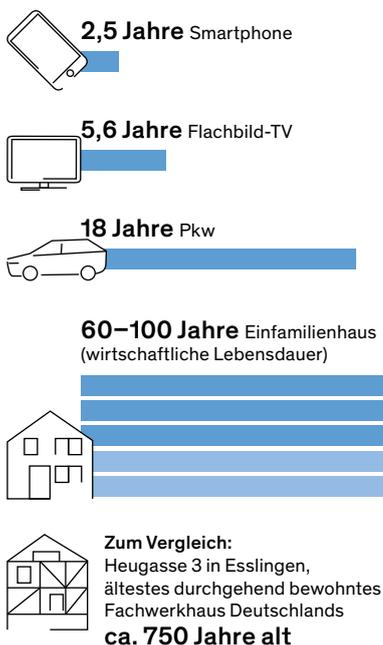
Euro. Bisher wird die Grundsteuer anhand von Einheitswerten für Grundstücke und Gebäude erhoben, basierend auf den Jahren 1964 (Westdeutschland) und 1935 (Ostdeutschland). Das Bundesverfassungsgericht erklärte allerdings im Frühjahr 2018 diese Bemessungsgrundlagen für nicht mehr realitätsgerecht. Bis Ende 2019 soll nun eine neue Regelung vorgelegt werden. Im Koalitionsvertrag 2018 wird die Einführung einer sogenannten Grundsteuer C verfolgt. Auf bislang unbebaute, aber baureife Grundstücke soll künftig eine höhere Grundsteuer erhoben werden, um die Mobilisierung von Bauland zu befördern. Das Modell sieht weiterhin eine Steuer vor, die auf Gebäude erhoben wird, was sich möglicherweise hemmend auf die Bereitschaft von Eigentümern auswirkt, in die Sanierung ihrer Immobilien zu investieren. Alternativ schlägt das Bündnis „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ vor, die Grundsteuer zukünftig über eine reine Bodenwertsteuer – also nur die Besteuerung von Grund und Boden – zu erheben. Mit diesem Ansatz werden erforderliche Investitionen in Gebäude zum Erhalt und zur Instandsetzung nicht blockiert, sondern gezielt Investitionsdruck auf unbebaute Grundstücke ausgeübt. Beide Modelle dienen dazu, der Flächenspekulation entgegenzuwirken und den Wohnungsbau zu befördern. Ziel ist in jedem Fall eine nachhaltige Innenentwicklung durch zügige Nutzung und Bebauung von Flächenreserven.

## Einflussfaktoren bei der Bestandsentwicklung

**Lebens- und Nutzungsdauer von Gebäuden** Bestandsquartiere stehen unter einem zunehmenden Anpassungsdruck. Der Transformationsgedanke widerspricht zunächst der üblichen Lebensdauer von Bauwerken. Allgemein wird zwischen einer technischen Lebensdauer von Bauwerken bzw. deren Bauteilen und einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer dieser unterschieden. Sowohl das Verhalten der Eigentümer und Nutzer, äußere Einwirkungen wie zum Beispiel klimatische Bedingungen als auch Materialeigenschaften und Bauweisen haben einen Einfluss auf die technische Lebensdauer. Mit einer sachgerechten Instandhaltung lassen sich technische Lebensdauern deutlich verlängern. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer liegt im Ermessen des Eigentümers. Anhand einer Wirtschaftlichkeitsermittlung werden Kosten, Nutzen und Ertrag gegenübergestellt, daraus ergibt sich die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Die durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von Einfamilienhäusern liegt bei 60–100 Jahren, bei Mietwohngebäuden bei 60–80 Jahren. Deutlich kürzer liegen die wirtschaftlichen Nutzungsdauern für Gewerbe- und Industriegebäude, Hotels und Kliniken (40–60 Jahre) und Einkaufszentren (30–50 Jahre). Eine differenzierte Betrachtung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer ergibt sich auch durch die unterschiedlichen Eigentümerstrukturen. Zum Beispiel streben gewerbliche Eigentümer oftmals einen frühzeitigen Rückfluss der Investitionen an und legen die Nutzungsdauer auf 15 bis 20 Jahre an. Sowohl gesellschaftliche, wirtschaftliche als auch politische Einflüsse wirken sich auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer aus. Der wirtschaftliche Wert eines Gebäudes kann sich dadurch gegenüber der technischen Lebensdauer deutlich verkürzen, insbesondere wenn der Standort an Bedeutung verliert oder sich die Anforderungen an die Funktion und Gestaltung ändern. In der Praxis zeigt sich, dass Gebäude abgerissen werden, bevor die zugrunde gelegte wirtschaftliche Nutzungsdauer erreicht ist. Seit der Nachkriegszeit hat sich die Lebensdauer von Gebäuden immer mehr verkürzt.

### Lebensdauer von Produkten

Quelle: Umweltbundesamt 2016; Entsorgung Punkt DE GmbH 2014; BSBK; www.merian.de 2013



Für die Schnelllebigkeit gibt es unterschiedliche Gründe. Örtliche Rahmenbedingungen, sich wandelnde Nutzergruppen, Inflexibilität von Konstruktionen und Grundrissen, mangelhafte handwerkliche Ausführung, gesundheitsgefährdende Baustoffe oder auch unterlassene Instandhaltung und Sanierung zählen dazu. Auch entscheiden ökonomische, ökologische, gesellschaftliche und politische Einflüsse über die Zukunftsfähigkeit und Lebensdauer von Gebäuden. Allein in den vergangenen Jahren haben der demografische Wandel und der Klimawandel Aspekte wie Barrierefreiheit oder energetische Effizienz zu neuen Beurteilungskriterien gemacht. Unterbleibt eine bauliche Anpassung, entsprechen Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen. Förderprogramme der EU, des Bundes und der Länder tragen ganz erheblich dazu bei, dass der Umbau und die Modernisierung des Bestandes erfolgen und ein Großteil des Siedlungsbestandes dauerhaft erhalten werden kann. Doch laut Kommunalumfrage finden Gebäudeabbrüche in allen Baualtersklassen des letzten Jahrhunderts statt. Vor allem die Bausubstanz der Nachkriegsmoderne steht unter Druck. Sie gilt vor allem energetisch als nicht zeitgemäß.

**Rechtsrahmen** Rechtliche Rahmenbedingungen wirken sich ebenfalls auf den Bestand und seine Weiterentwicklung aus. Umfassende bauliche Änderungen an historischen Gebäuden sind aufgrund der Denkmalschutzaufgaben oft nicht möglich. Aber auch für den übrigen Bestand gibt es rechtliche Beschränkungen. Zunächst genießt ein Bauwerk Bestandsschutz für die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Gebäudes. Wenn sich die rechtlichen Rahmenbedingungen ändern, besteht ein sogenannter passiver Bestandsschutz. Damit ist der Eigentümer berechtigt, ein Gebäude zu erhalten und wie bisher zu nutzen, auch wenn dies nach geltendem Recht nicht mehr zulässig wäre. Aktiver Bestandsschutz beinhaltet einen Anspruch auf Genehmigung von Maßnahmen, die zu einer funktionsgerechten Nutzung des Gebäudes erforderlich sind.

Laut bauordnungsrechtlicher Vorschriften der Bundesländer bedürfen neben der Errichtung und dem Abbruch eines Gebäudes auch die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Baugenehmigung. Unter Änderung einer baulichen Anlage versteht man die nicht nur unerhebliche Umgestaltung des Gebäudes, d. h. insbesondere Veränderungen an der Konstruktion oder der äußeren Erscheinungsform. Auch Modernisierungsmaßnahmen sind in der Regel Änderungen im Sinne der bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Eine Nutzungsänderung liegt beispielsweise im Zuge der Umwandlung von gewerblich genutzten Räumen in Wohnraum und umgekehrt vor. Das Genehmigungsverfahren kann zu dem Ergebnis kommen, dass Umnutzungsideen nicht mit den rechtlichen Rahmenbedingungen vereinbar sind. Wenn beispielsweise ein im Jahr 1900 genehmigter Wohnblock, für den nach damaligem Baurecht die Schaffung von Stellplätzen nicht erforderlich war, nunmehr gewerblich genutzt werden soll, müssen die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück bereitgestellt werden – selbst wenn die Bausubstanz unverändert bleibt.

**Beispiel Einzelhandel** Nicht nur Wohngebäude, auch Handels- und Gewerbebauten sind Einflüssen ausgesetzt, die eine durchgehende Nutzung der Gebäude erschweren. Investitionen und Umbauten sind nötig, um Gebäude zu erhalten und für die Zukunft nutzbar zu machen. Die Verkaufsfläche im deutschen Einzelhandel belief sich im Jahr 2016 auf rund 118,6 Mio. m<sup>2</sup> und stagniert damit

### Nachkriegsmoderne besonders unter Druck

Am häufigsten werden Gebäude aus der Zeit von 1949–1969 abgerissen. 70 % der Kommunen geben an, dass in den letzten fünf Jahren ein Rückbau von Gebäuden aus dieser Zeit stattgefunden hat. An zweiter Stelle steht die Baualtersklasse zwischen 1919 und 1948. Hier geben 60 % der befragten Kommunen an, dass ein Abbruch stattgefunden hat. Der häufigste Grund für die Abbruchmaßnahmen ist die schlechte Bausubstanz, 86 % der Kommunen bestätigen dies. Die Schwerpunkte der Abbruchmaßnahmen in den Kommunen decken sich auch mit der Einschätzung zum Umbau- und Erneuerungsbedarf. Drei von vier Kommunen meinen, dieser sei in der Baualtersklasse 1949–1969 (sehr) hoch. [K6](#) + [K7](#) + [K8](#)

### Standort im Zentrum besonders gefragt ...

46 % der zum Thema „Baukultur“ befragten Industrie- und Handelskammern schätzen, dass nur 15 % ihrer Unternehmen die Nutzung des historischen Gebäudebestands für Handel und Gewerbe als gut machbar und sogar imagebildend ansehen würden. 91 % der befragten IHKs meinen jedoch, dass ihre Unternehmen für Geschäftshäuser im Zentrum eine Zukunft sehen. [IHK 2](#) + [IHK 5](#)

### ... trotzdem häufig Leerstand in Stadtkernen

65 % der Kommunen geben an, dass im historischen Stadtkern nennenswerter Leerstand anzutreffen ist. Bei 22 % der Kommunen weisen auch Gewerbegebiete Leerstand auf. [K19](#)

im Vergleich zu den Vorjahren. Gleichzeitig geht aber vor allem im Bereich der Lebensmittelanbieter die Anzahl kleiner Läden zurück. Waren im Jahr 2006 noch insgesamt 17.400 kleine Lebensmittelgeschäfte vorhanden, waren es zum Ende des Jahres 2016 nur noch 8.750, eine Halbierung innerhalb von zehn Jahren. Demnach erhöht sich bei einer konstanten Gesamtverkaufsfläche in Deutschland der jeweilige Flächenbedarf der einzelnen Anbieter. Besonders historische Stadtkerne mit ihren kleinparzellierten Gebäudestrukturen können diesen Flächenbedarf oft nicht decken. In der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (FAZ) wurde die Entwicklung eines Funktionswandels festgestellt. Die Innenstadt versorge die Menschen nicht mehr vor allem mit Waren, sondern mit Erlebnissen. Der Anteil an Gastronomie an Neuvermietungen steige. Aktuell liegt er bei 20 %, so die FAZ.

Die Entwicklungen im Onlinehandel erschweren zusätzlich die Zukunftsfähigkeit stationärer Anbieter. Im Jahr 2015 lag der E-Commerce-Umsatz in Deutschland bei rund 52,8 Mrd. Euro, was einem Anteil von 8,5 % am Gesamtumsatz im Einzelhandel entspricht. Für das Jahr 2017 gilt ein Umsatz in Höhe von 73 Mrd. Euro als wahrscheinlich. 57 % der Bevölkerung in Deutschland nutzten laut Statistischem Bundesamt das Internet zum Einkaufen. Fast die Hälfte der Umsätze entfiel auf Onlinemarktplätze wie Amazon oder Ebay. Die Entwicklungen haben spürbare Folgen für die Innenstädte und ihre historischen Gebäudebestände. Laut einer aktuellen Branchenumfrage des Handelsverbands Deutschland (HDE) beurteilen fast ein Drittel der Händler mit weniger als fünf Beschäftigten die aktuelle Geschäftslage als schlecht. Mehr als ein Drittel von ihnen rechnet mit anhaltenden Umsatzrückgängen. Vor allem die Händler in der Innenstadt beklagen die Geschäftslage – 44 % von ihnen geben an, die Situation habe sich für das eigene Geschäft verschlechtert. Mit den Aktionstagen „Heimat shoppen“ möchten die Industrie- und Handelskammern (IHK's) dem entgegen treten und beim Kunden das Bewusstsein für den Einkauf vor Ort entwickeln. Die BBSR-Publikation „Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren“ kommt zu dem Ergebnis, dass die Innenstädte von Großstädten und starken Mittelstädten zwar weiter stabile und attraktive Handelsstandorte bleiben, hier aber aufgrund steigender Mieten mit der Verdrängung inhabergeführter Geschäfte zu rechnen sei.

Verschärft wird der Konkurrenzkampf zudem durch Factory-Outlet-Center. Entwickler und Betreiber sind in Deutschland intensiv auf Standortsuche, da die Center-Dichte hier mit 14 Outlets und 16 Planungsvorhaben im Vergleich zu Ländern wie der Schweiz oder Österreich als eher gering eingestuft wird. Die Standorte schwächen den innerstädtischen Einzelhandel zusätzlich. Bereits im Baukulturbericht 2016/17 wurde mit den Umfrageergebnissen der Kommunalbefragung darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein großflächiger Einzelhandelsangebote außerhalb des Gemeindegebietes bzw. in Nachbarkommunen den innerstädtischen Einzelhandel beeinträchtigt.

## Vielfalt der Akteure

**Komplexität von Projekten** Bauliche Maßnahmen im Siedlungszusammenhang werden immer komplexer. Traditionell waren am Bauen unterschiedliche Fachdisziplinen beteiligt. Raumkonzept, Fassadengestaltung, Statik, Baukonstruktion,

Baustoffkunde – bereits in der Entwurfsphase werden zahlreiche fachliche Anforderungen an ein gutes Planungsteam gestellt. Doch die Themen und Aufgaben nehmen in den letzten Jahren an Komplexität zu. Gebäude müssen energetisch optimiert, an sich ändernde Klimaverhältnisse angepasst und an steigende Anforderungen durch den Brandschutz ausgerichtet werden. Die Zunahme an Bauvorschriften und DIN-Normen, die für Bestandsmaßnahmen und Neubauvorhaben gelten, veranschaulicht dies. 580 DIN-Normen gibt es, die relevant sind für die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB). Das macht Neubauvorhaben schwierig und mit Blick auf alte Bausubstanz ist das Anwenden heutiger Vorschriften mit zusätzlichen Komplikationen verbunden.

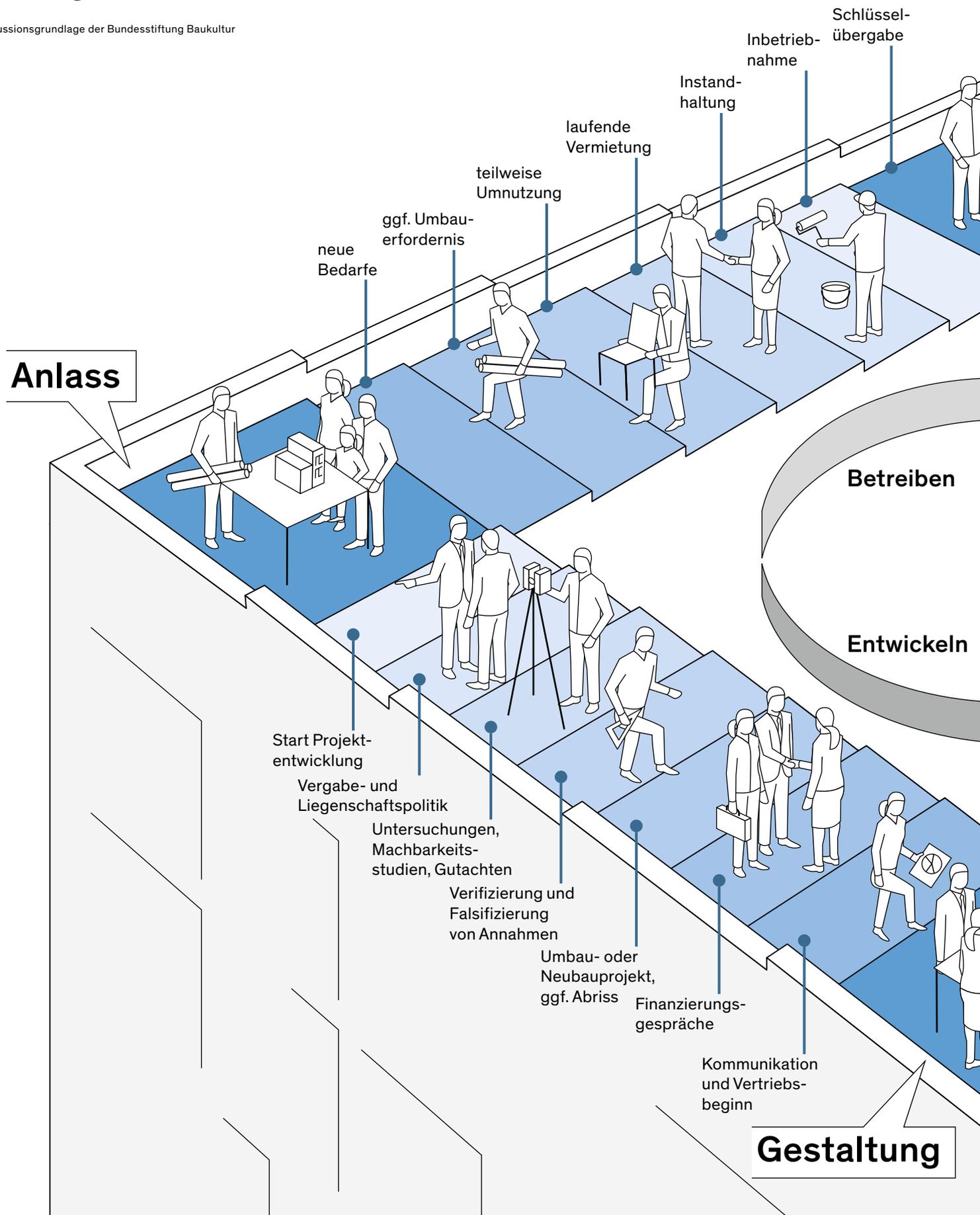
Hinzu kommen neue Erwartungen an die Beteiligung von Nutzergruppen. Sie führen zu einer veränderten bzw. aufwendigen Beteiligungskultur und Öffentlichkeitsarbeit. Im Ergebnis kann kein Akteur mehr im Alleingang ein Bauvorhaben überschauen oder gar verantworten. Die Komplexität nimmt auch auf städtebaulicher Ebene zu. Am Beispiel der Diskussion um stadtbildprägende erhaltenswerte Bausubstanz wird deutlich, dass allein für die Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit eine Vielzahl von Akteuren einbezogen werden muss, damit gestalterische Eigenschaften ebenso wie ökologische, energetische oder soziale Aspekte in die Bewertung einfließen. Eine ähnliche Akteursvielfalt bestimmt auch die Planung und Realisierung von Infrastrukturen. So ist der Hochwasserschutz nicht länger nur mehr eine Frage von Wasserbauingenieuren. Uferzonen müssen heute dem Hochwasserschutz, der Klimaanpassung und der Erholung gleichermaßen dienen.

In Zeiten, in denen eine integrierte Strategie in der Stadtentwicklung immer notwendiger wird, differenzieren sich die Berufsbilder zunehmend aus. Ein gemeinsames Basiswissen wird noch in der dreijährigen Bachelorausbildung der jeweiligen Studiengänge vermittelt, doch spätestens ab dem Master erfolgt eine Spezialisierung auf Teilaspekte der einzelnen Fachdisziplinen, sodass im Ergebnis viele Experten und wenige „Allrounder“ ausgebildet werden. In einem gemeinsamen Eckpunktepapier der Ingenieurkammern der Länder, herausgegeben von der Bundesingenieurkammer, formulieren die Verfasser ihre Sorge hinsichtlich der Diversifizierung der Studiengänge durch Bachelor und Master und treten für eine klare gesetzliche Definition der Berufsbezeichnung ein. Als Konsequenz aus der Diversifizierung werden von Planern und Architekten mittlerweile mehr kommunikative, moderierende und vermittelnde Fähigkeiten erwartet. Die Kommunikationsfähigkeit von Absolventen zählt aktuell mit zu den wichtigsten Fähigkeiten, die Arbeitgeber laut einer Umfrage durch competitionline von Berufseinsteigern erwarten.

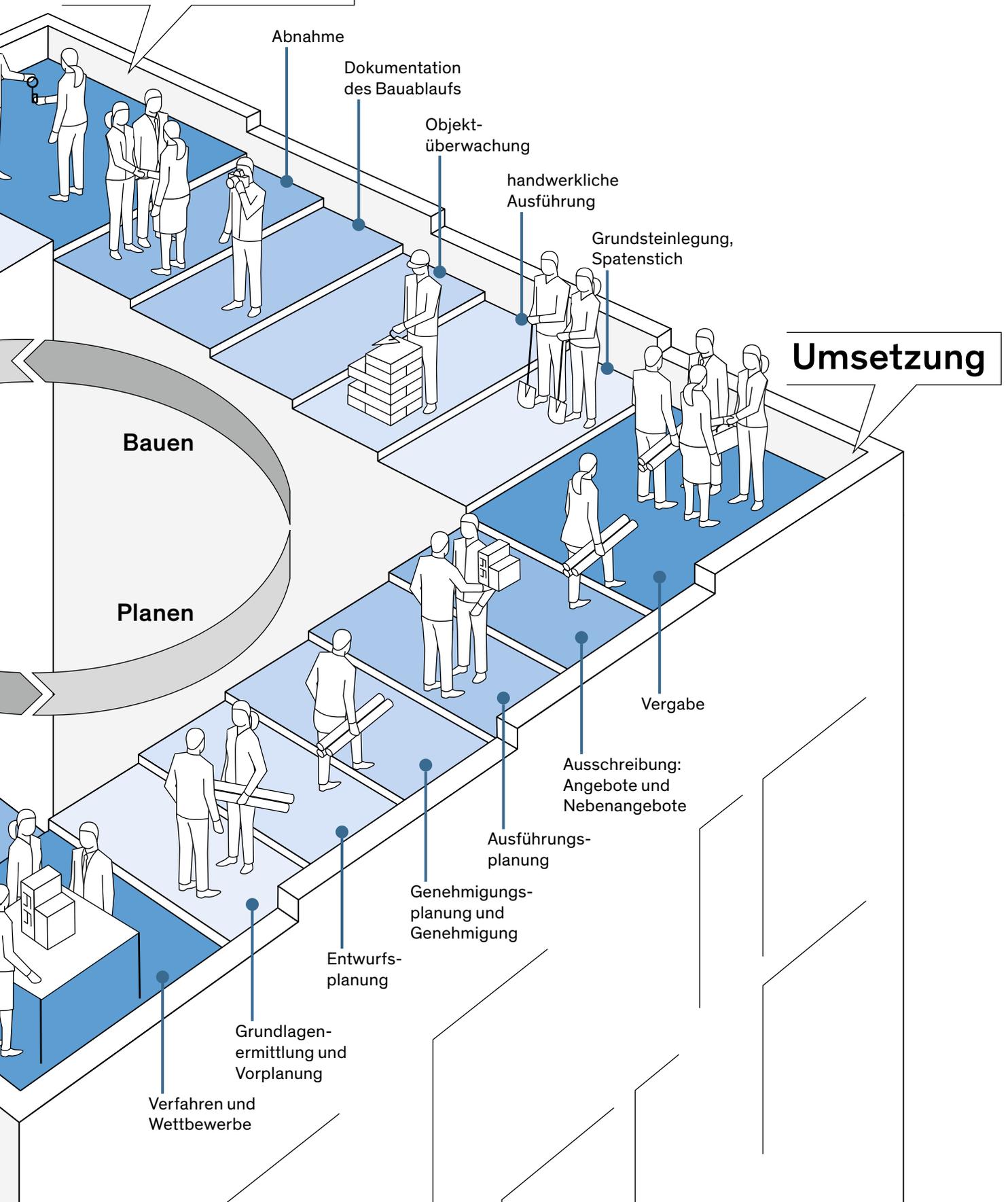
Auch für die Ingenieurplanung im Bestand ist neben der konstruktiven und rechnerischen Kompetenz historisches Wissen unverzichtbar. Technisches Know-how und bauhistorische Kenntnisse müssen dabei zusammengebracht werden. Die Geschichte der Bautechnik ist an den deutschen Universitäten und Hochschulen in der Regel jedoch weder als Pflicht- noch als Wahlfach vertreten; von wenigen Ausnahmen abgesehen, ist die Ausbildung der angehenden Bauingenieure ahistorisch. Im Interesse der Entwicklung einer alle beteiligten Disziplinen einbindenden neuen Umbaukultur wird deshalb die Integration von Lehrinhalten zur Geschichte von Baukonstruktion und Bautechnik in die Curricula des Bauingenieurwesens empfohlen. Für das Bauen im Bestand ist Bautechnikgeschichte ein Grundlagenfach.

# Wirkungskette Baukultur – Ein zyklischer Prozess

Diskussionsgrundlage der Bundesstiftung Baukultur



# Inbetriebnahme



Auch in der Praxis führt das Nebeneinander von Expertenwissen und sektoralen Zuständigkeiten zu Schwierigkeiten. So stehen beispielsweise viele Eisenbahnbrücken im Bundesgebiet unter Denkmalschutz. Doch allein der Bestand an Gewölbebrücken hat sich seit 2011 um 400 auf 6.200 Bauwerke reduziert. Obwohl in vielen Fällen eine Sanierung der Bauwerke möglich wäre, wird meist ein Ersatzneubau vorgenommen. Maßgeblicher Grund hierfür ist die Finanzierung durch den Bund, geregelt in der Leistungs- und Finanzierungsvereinbarung LuFV. Diese erlaubt die Verwendung der Mittel ausdrücklich nur für Neubaumaßnahmen. Dies führt dazu, dass die Option „Erhalt“ im Zuge der Bauprogramme der Deutschen Bahn in der Regel nicht finanzierbar ist. Um in solchen Fällen die Option „Erhalt und Ertüchtigung statt Abriss und Neubau“ zu eröffnen, sollte in der 2019 neu zu verhandelnden „LuFV III“ eine entsprechende Möglichkeit vereinbart werden.

**Strukturen in der Denkmalpflege** Denkmalschutz und Denkmalpflege sind Aufgaben der Länder. Sie regeln die Zuständigkeiten und die Aufgaben der Institutionen in Denkmalschutzgesetzen. Entsprechend komplex und vielschichtig ist der Denkmalschutz in Deutschland.

In der Regel ist die Oberste Denkmalschutzbehörde beim zuständigen Landesministerium oder in den Stadtstaaten bei der Senatsbehörde angesiedelt. Ihre Aufgabe umfasst den Erlass des jeweiligen Denkmalschutzgesetzes sowie die Fachaufsicht der ihr unterstellten, nachgeordneten Denkmalbehörden. Zuständig für Fachfragen der Denkmalpflege ist auf Landesebene das Landesdenkmalamt. Die Fachbehörde übernimmt die Beratung der Unteren Denkmalbehörden und in Einzelfällen auch der Denkmaleigentümer. Zusätzlich erstellt sie Fachgutachten, vertritt als Träger öffentlicher Belange die Interessen der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Baumaßnahmen und ist meist auch zuständig für die Führung von Denkmalverzeichnissen einschließlich der Erfassung von Bodendenkmalen. In einigen Ländern wie Bayern übernehmen die Bezirksregierungen einige der Aufgabenbereiche als Obere Denkmalschutzbehörde. Mit der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger (VdL) der Bundesrepublik Deutschland hat sich darüber hinaus ein Zusammenschluss gebildet, der regelmäßig Empfehlungen oder Arbeitsblätter veröffentlicht.

Die Unteren Denkmalbehörden sind direkt bei den Kommunen oder Landkreisen angesiedelt. Die kleinen Flächenländer und die Stadtstaaten können eigene, auf ihre Bedarfe zugeschnittene Hierarchien festlegen. Sie sind zuständig für die Beratung der Denkmaleigentümer und bearbeiten Anfragen, Anträge, Widersprüche und Baugenehmigungen. Darüber hinaus sind sie Träger öffentlicher Belange im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren. Ob die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis oder der Stadt angesiedelt ist, richtet sich nach der Einwohnerzahl. Meist ist der Denkmalschutz der Bauordnung zugeordnet, die bei Kommunen unter 30.000 Einwohnern bei den Landkreisen angesiedelt ist. Eine Ausnahme bildet Nordrhein-Westfalen, wo alle Unteren Denkmalschutzbehörden Teil der Kommunalverwaltung sind. Abweichend von den Regelungen in den anderen Ländern führen sie auch die Denkmallisten.

Auch wenn Denkmalschutz und Denkmalpflege in erster Linie Aufgaben der Länder sind, zählt der Erhalt wichtiger nationaler Kulturdenkmale auf Bundesebene mit zu den Schwerpunkten der Kulturpolitik. Das Deutsche Nationalkomitee für Denkmalschutz (DNK) ist auf Bundesebene eine Plattform für die

#### Denkmalbehörde häufig bei Stadt angesiedelt

In 53 % der Kommunen, die sich an der Kommunalumfrage beteiligt haben, ist die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt angesiedelt. 43 % geben an, dass diese Aufgabe von ihrer Kreisverwaltung übernommen wird, bei 3 % sind es sonstige Einrichtungen, die zuständig sind. [KI12](#)

Denkmalpflege. Als fachliches und politisches Gremium fungiert es an der Schnittstelle zwischen Fachebene, Regierungen und Verwaltungen. Zu den Mitgliedern des DNK zählen Vertreter aus der Politik, der Wirtschaft, von Kirchen, den kommunalen Spitzenverbänden, Medien und weiteren Institutionen.

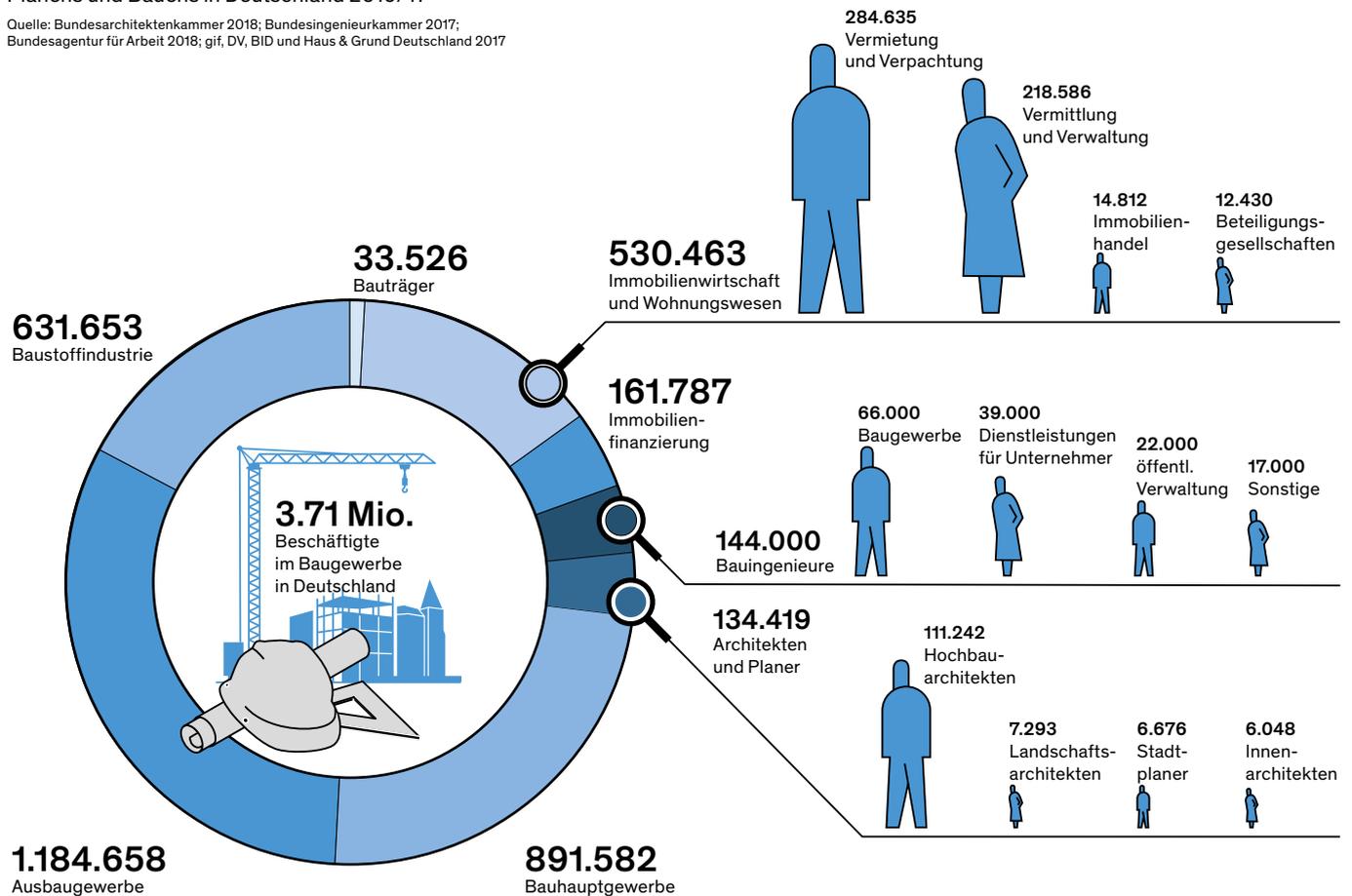
International engagiert sich die nichtstaatliche Organisation ICOMOS – der Internationale Rat für Denkmalpflege – für die Bewahrung des historischen Kulturerbes. Die ehrenamtlich tätigen Mitglieder wirken beispielsweise als Berater und Gutachter an der Arbeit des Welterbe-Komitees und an der Erfüllung der UNESCO-Konvention zum Weltkulturerbe mit. Auf nationaler Ebene übernehmen sie die Beratung der UNESCO-Welterbestätten.

Daneben setzen sich zahlreiche professionelle und private Akteure, Netzwerke und Vereine auf unterschiedliche Weise für den Erhalt des baukulturellen Erbes ein. Sie gründen sich einerseits aufgrund des besonderen Interesses an Denkmalschutz und Denkmalpflege, andererseits entstehen sie häufig auch in Reaktion auf den Personalmangel bei staatlichen Institutionen. So haben sich beispielsweise verschiedene Stiftungen gebildet, die sich für die Pflege von Baudenkmalen oder Gartendenkmalen engagieren. Stellvertretend hierfür können die Deutsche Stiftung Denkmalschutz und die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg genannt werden. Letztere betreut und verwaltet neben den historischen Baubeständen rund 800 ha denkmalgeschützte Parkanlagen.

### Arbeitgeber Bauen

Gesamtbeschäftigte ausgewählter Berufe des Planens und Bauens in Deutschland 2016/17

Quelle: Bundesarchitektenkammer 2018; Bundesingenieurkammer 2017; Bundesagentur für Arbeit 2018; gif, DV, BID und Haus & Grund Deutschland 2017



Die Unterbesetzung in den Ämtern wird sich perspektivisch noch verschärfen, in vielen Berufsfeldern der Denkmalpflege zeichnet sich ein Fachkräftemangel ab. Nach Einschätzung des DNK fehlt es schon heute an qualifiziertem Nachwuchs. Auf seiner Jahrestagung 2017 hat das DNK daher den Appell „Berufliche Perspektiven in der Denkmalpflege stärken und vermitteln“ beschlossen. Eine besondere Herausforderung in der Denkmalpflege und mitunter auch beim Umgang mit erhaltenswerter Bausubstanz ist neben dem Bauwerk auch das technische Wissen und Können im Umgang mit historischen Materialien und Bauweisen. Über Jahrhunderte hat sich das Handwerk immer weiterentwickelt und Antworten auf die jeweils aktuellen Erfordernisse gefunden. Traditionelle Handwerkstechniken haben in Deutschland seit jeher einen hohen Stellenwert. Auch international ist Deutschland bekannt für seine hochqualifizierten Handwerksbetriebe. Für den Erhalt und die Weiterentwicklung des baulichen Erbes ist es wesentlich, handwerkliches Wissen als Innovationspool zu erhalten, zu dokumentieren und nutzbar zu machen. Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) hat zu dieser Thematik das transdisziplinäre Forschungs-, Dokumentations- und Bildungsprojekt „Objekte der Könner – Materialisierungen handwerklichen Erfahrungswissens zwischen Tradition und Innovation“ (OMAHETI) beauftragt. In der Schweiz bietet das Bundesamt für Kultur auf seiner Website eine öffentlich zugängliche, im Rahmen eines Forschungsprojekts entstandene Onlinedatenbank zum traditionellen Handwerk an. Bei beiden Projekten spielt neben dem Gedanken des Erhalts von Wissen vor allem auch der Aspekt der potenziellen Innovation eine große Rolle.

Wenn für gute handwerkliche Leistungen eine Wirtschaftlichkeit gegeben ist, werden solide Handwerksausbildungen auch in Zukunft ihr Potenzial im Baugeschehen einbringen. Der demografische Wandel in Deutschland und der zunehmende Wunsch junger Menschen nach einer akademischen Ausbildung werden jedoch den schon heute bemerkbaren Fachkräftemangel verstärken. Nach Schätzung des Zentralverbands des Deutschen Handwerks wird in den nächsten fünf bis sechs Jahren bei 200.000 Unternehmen ein Generationswechsel stattfinden. Gerade bei Betrieben ohne Erben und besonders in ländlichen Räumen gestaltet sich die Suche nach Nachfolgern jedoch schwierig.

**Finanzressourcen im Denkmalschutz** 494 Mio. Euro stellten die öffentlichen Haushalte 2013 für Denkmalschutz und -pflege zur Verfügung. Dies entspricht einem Anteil von 5 % an den gesamten öffentlichen Kulturausgaben von Bund, Ländern und Kommunen. Im Vergleich zum Vorjahr nahmen die öffentlichen Gelder jedoch ab. Den größten Anteil an der Finanzierung tragen die Länder. Im Rahmen seiner Kulturpolitik engagiert sich aber auch der Bund: Mit rund 367 Mio. Euro wurden zwischen 1950 und 2017 im Denkmalpflegeprogramm „National wertvolle Kulturdenkmäler“ insgesamt 670 Baudenkmale, historische Parkanlagen und Gärten sowie Bodendenkmale von nationaler Bedeutung erhalten und restauriert. Zusätzlich wurde 2007 ein Sonderinvestitionsprogramm zum Erhalt des kulturellen Erbes aufgelegt, in dem 400 Mio. Euro zur Verfügung stehen. Die Restaurierung der Berliner Staatsoper Unter den Linden oder Sanierungsmaßnahmen der Klassik Stiftung Weimar sowie der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten in Berlin-Brandenburg wurden hiermit finanziert. Neun weitere Denkmalschutz-Sonderprogramme mit insgesamt rund 240 Mio. Euro

für Projekte von Ländern, Kommunen, Kirchen und sonstigen Projektträgern ergänzen die Förderangebote auf Bundesebene.

Unabhängig vom Denkmalstatus stellt der Bund im Rahmen der Städtebauförderung jährlich Mittel für den Bestandserhalt zur Verfügung, die von Ländern und Programmkommunen gegenfinanziert werden. Mit rund 8 Mrd. Euro Bundesmitteln wurden im Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ zwischen 1971 und 2012 knapp 3.900 Maßnahmen gefördert. Mittlerweile ist die Städtebauförderung in verschiedene Einzelprogramme aufgeteilt, die unterschiedliche Schwerpunktsetzungen verfolgen. 2017 standen 790 Mio. Euro an Bundesmitteln in der Städtebauförderung für städtebauliche Gesamtmaßnahmen in Bestandsquartieren bereit. Das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ mit einem Anteil von 110 Mio. Euro an Bundesmitteln fokussiert speziell die erhaltenswerten historischen Stadtkerne und Stadtbereiche in Deutschland. Es wurde 1991 zunächst für die neuen Bundesländer aufgelegt. Seit 2009 kommt das Programm auch in den alten Ländern zum Tragen.

Die Erneuerung historischer Gebäude hängt ganz entscheidend von der finanziellen Unterstützung der öffentlichen Hand ab. Doch trotz des hohen finanziellen Einsatzes von Bund und Ländern ist das baukulturelle Erbe zusätzlich auf das finanzielle und oft ehrenamtliche Engagement externer Akteure angewiesen. Ohne die zahlreichen professionellen und freiwilligen Helfer wären der Erhalt und die Sanierung des baukulturellen Erbes in dem Umfang und mit der Qualität, wie sie in Deutschland anzutreffen ist, nicht möglich.

## Exkurs

### Städtebaulicher Denkmalschutz

Das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz ist Teil der Städtebauförderung des Bundes und der Länder. Es versteht sich als Impulsgeber für eine integrierte Stadtentwicklung, die das baukulturelle Erbe als Ausgangspunkt für die Weiterentwicklung der Europäischen Stadt nutzt. Das Programm ist europaweit beispielhaft für den erfolgreichen und zukunftsorientierten Umgang mit Altstädten, gewachsenen Quartieren, historischen Siedlungen und Gebäudeensembles.

1991 wurde das Programm zunächst in den neuen Ländern eingeführt und diente anfangs insbesondere zur Sicherung vom Verfall bedrohter historischer Bausubstanz. Bund und Länder beteiligen sich in den neuen Ländern zu je 40 %, die Kommunen mit 20 % an den förderfähigen Kosten. 2009 wurde das Programm auf die alten Länder ausgeweitet, wobei hier Bund, Länder und Kommunen die Kosten zu gleichen Teilen tragen.

Seit seiner Gründung wird das Programm von einer interdisziplinären Expertengruppe begleitet. In regelmäßigen Arbeitstreffen werden Ergebnisse und Fragestellungen im Austausch mit der Politik auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene und Denkmalfachbehörden besprochen. Der jährlich stattfindende Bundeskongress Städtebaulicher Denkmalschutz verstärkt die institutionelle Zusammenarbeit, zudem wurde 2004 die Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz eingerichtet. Die Verknüpfung von Städtebau und Denkmalschutz, die Einbindung zivilgesellschaftlichen Engagements und die Etablierung wirksamer Plattformen und Instrumente zum Wissenstransfer bilden die Eckpfeiler für den Erfolg des Programms als förderatives Netzwerk.

# Gesellschaftliche Wahrnehmung

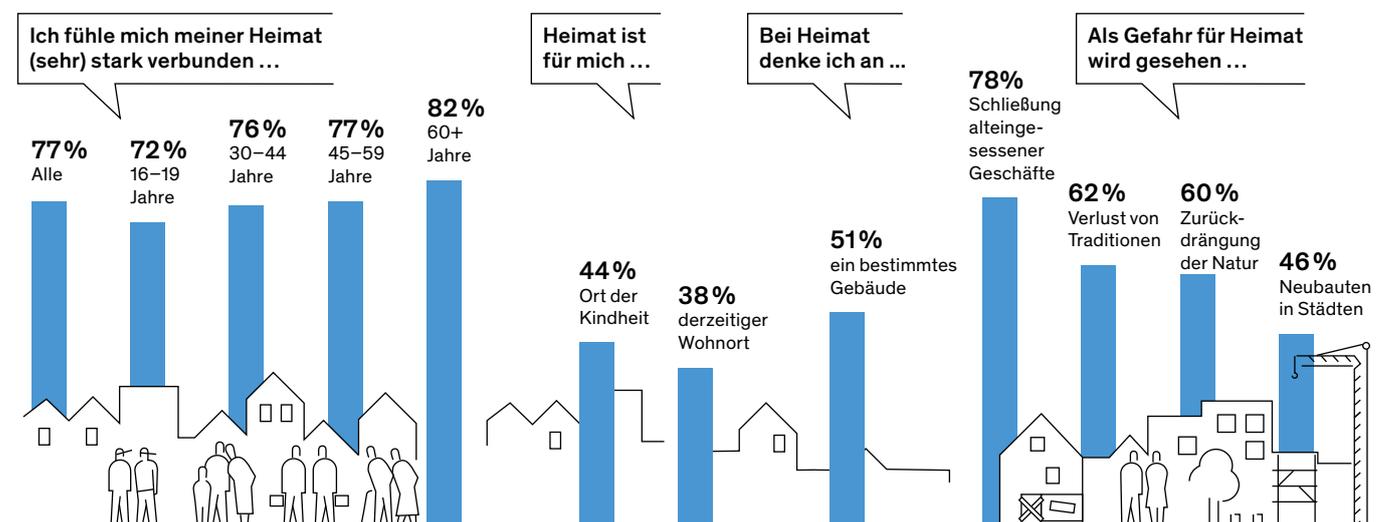
Historische Stadtbilder erfreuen sich einer besonderen gesellschaftlichen Beliebtheit – sie sind seit jeher Identifikations- und Sehnsuchtsprojektionen und entscheiden über die Attraktivität einer ganzen Stadt. Bürgerschaftliche Initiativen und Heimatschutzvereine sind wichtige Pfeiler für den baukulturellen Erhalt und die Weiterentwicklung der Stadt. Europäische Städte ziehen jedoch nicht nur Bewohner, sondern auch Besucher und Investoren an. Die baukulturellen Chancen für die Städte und Gemeinden liegen deshalb in qualitätsvollen Vorhaben der Innenentwicklung und der Schaffung von Akzeptanz für Bauvorhaben durch deren Nachvollziehbarkeit. Die touristische Verwaltung baukultureller Attraktionen bedarf des Ausbalancierens zwischen Besucheraufkommen und authentischem Stadtleben.

## Akzeptanz und Wertschätzung

**Bürgerschaftliches Engagement** Weite Teile der Bevölkerung setzen sich für die Pflege und den Erhalt des baukulturellen Erbes in Deutschland ein. Allein die große Anzahl von Heimatvereinen im Bundesgebiet zeugt von dem regen Interesse, das in der Bevölkerung für die Geschichte von Städten und Ortschaften besteht. Im Onlineverzeichnis, bei dem sich Vereine und Verbände kostenlos eintragen können, sind derzeit 858 Heimatvereine gelistet. Tatsächlich wird es weit mehr geben. In der Kommunalumfrage zum Baukulturbericht 2016/17 der Bundesstiftung gaben 72 % der befragten Kommunen an, dass es Vereine – u. a. Heimatvereine – sind, die sich in der eigenen Kommune für baukulturelle Themen engagieren. Ziviles oder bürgerschaftliches Engagement für das baukulturelle Erbe formiert sich darüber hinaus, wenn leer stehende historische Gebäude verfallen oder vom Abbruch bedroht sind. Entscheidungen über Erhalt oder Abriss von Gebäuden haben einen großen Einfluss auf die gebaute Nachbarschaft und die Identität eines Ortes. Laut einer Studie des Instituts für Demoskopie

## Örtliche Verbundenheit

Quelle: Institut für Demoskopie Allensbach 2018



Allensbach in der FAZ verbinden knapp über die Hälfte der Bürger den Begriff „Heimat“ mit einem bestimmten Gebäude. Aus Sicht der Anwohner droht somit nicht nur der Verlust eines Gebäudes, sondern von Identifikation und Heimat.

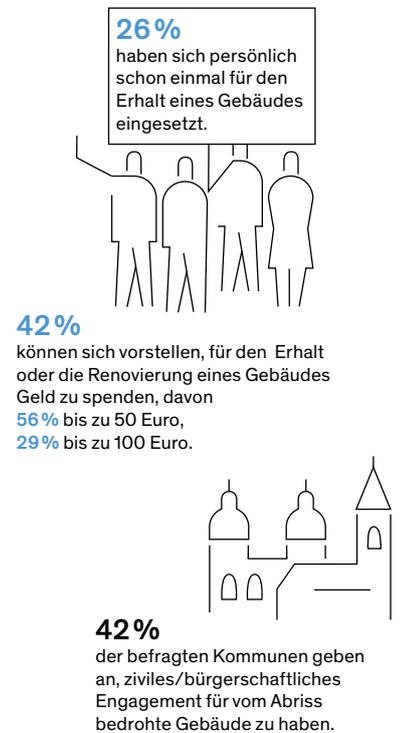
In Städten wie Leipzig, Halle (Saale), Chemnitz, Görlitz, Erfurt, Dresden und Zittau hat sich deshalb der Verein „HausHalten e. V.“ mit der Idee der Wächterhäuser erfolgreich für die Nutzung und Belegung bislang leer stehender denkmalgeschützter oder stadtbildprägender Gebäude und Ladenlokale eingesetzt. Neue Bewohner bzw. Nutzer übernehmen die laufenden Betriebskosten des leer stehenden Gebäudes und sichern mithilfe handwerklicher Eigenarbeit den Erhalt, die jeweiligen Eigentümer werden vom Investitionsdruck entlastet. In Weimar setzten sich Studenten 2010/11 erfolgreich für den Erhalt der Mensa aus dem Jahr 1982 ein und bewirkten eine Unterschutzstellung als wichtiges Erbe der Ostmoderne. Entsprechendes Engagement entsteht aus einem ortsspezifischen Kontext heraus und wirkt manchmal auch nur temporär. Derartige Initiativen sind jedoch wichtig für die Baukultur, insbesondere, wenn die öffentliche Hand aufgrund personeller oder finanzieller Unterausstattung nicht auf vergleichbare Weise für das historische Erbe eintreten kann. Viele Denkmalobjekte werden von Einzelpersonen mit privaten Mitteln und Leidenschaft hergerichtet. Insbesondere populäre Bauten, Schlösser und Gärten genießen im Umfeld denkmalpflegerischer Unterstützer große Zustimmung. Die Nachkriegsmoderne oder allgemein weniger als schön empfundene Bauwerke haben es da schwerer. Insgesamt ist mit dem Etikett Denkmal eine hohe „Auszeichnung“ und kommunikative Verantwortung verbunden. Die für Denkmalpflege und Stadtgestaltung Verantwortlichen müssen sich auch der Folgen des Umkehrschlusses bewusst sein, wonach ein Nichtdenkmal als unbedeutender und entbehrlich gilt.

Auch auf regionaler Ebene gibt es Engagement für das historische Erbe, insbesondere für leer stehende und substanzgefährdete Objekte. Das „Denkmalradar“ der Leipziger Denkmalstiftung verweist im Internet auf bedrohte Denkmale in Mitteldeutschland und veröffentlicht beispielhafte Nachnutzungskonzepte für bereits gerettete Bausubstanz. Im Denkmalnetz Bayern haben sich bayerische Bürgerinitiativen zusammengeschlossen, die sich ehrenamtlich mit Denkmalschutz und Denkmalpflege beschäftigen und sich gegenseitig Unterstützung zusichern, unter anderem mit dem Aufruf „Denkmal in Not“. Der geplante „Verein Kulturerbe Bayern“ hat sich ähnlich dem National Trust in Großbritannien zum Ziel gesetzt, substanzgefährdete Gebäude zu erwerben, zu sanieren und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Der Freistaat wird den Verein finanziell unterstützen, der sich ansonsten wie sein britisches Vorbild über Vereinsmitglieder, freiwillige Helfer, Stifter und Spender tragen will.

**Spendenbereitschaft** Wenn Denkmale in Not geraten und in ihrer Substanz gefährdet sind, zeigt sich die starke Verbundenheit der Bevölkerung mit historischen Gebäuden auch finanziell. Die Bereitschaft, den Erhalt und die Sanierung von gefährdeter Bausubstanz durch Spenden zu unterstützen, ist hoch. 2015 flossen 18,6 Mio. Euro private Spenden in den Denkmalschutz. Hinzu kommen Gelder, die über Lottoeinnahmen indirekt von der Bevölkerung gewonnen werden. Nach Recherche der Bundesstiftung Baukultur betragen diese 2016 mindestens 80 Mio. Euro. Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz – die größte private Initiative für bedrohte Denkmale und geschützte Parkanlagen und Gärten in Deutschland – erhält einen Teil ihrer Gelder, die für Projekte

## Bürgerschaftliches Engagement

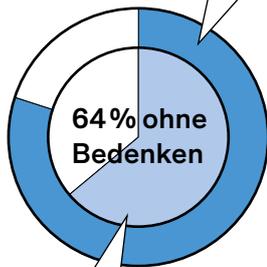
Quelle: Bevölkerungsbefragung und Kommunalumfrage zum Baukulturbericht 2018/19



## Hohe Zustimmung für Rekonstruktion

Quelle: Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht 2018/19

**80% der Bürger** finden die Rekonstruktion vollständig zerstörter Gebäude nach historischem Vorbild grundsätzlich gut.



**80% der Befürworter** sprechen sich auch dann für eine Rekonstruktion aus, wenn das Gebäude heute für andere Zwecke genutzt wird.

verwendet werden, aus Mitteln der Glücksspirale. Über 5.000 Denkmale konnte die Stiftung bundesweit seit 1985 mit mehr als einer halben Milliarde Euro unterstützen, jährlich sind es rund 400 Projekte. Die Spendengelder sind unverzichtbar, wenn der baukulturell wertvolle Bestand in Deutschland dauerhaft erhalten bleiben soll. Sie entlasten die öffentliche Hand deutlich bei der Aufgabe, für den Erhalt von Denkmalen Sorge zu tragen. Aus Sicht der Bevölkerung nimmt die öffentliche Hand diese Aufgabe nicht ausreichend wahr. Laut aktueller Umfrage der ZEIT-Stiftung zu schutzwürdigen Gebäuden und Kulturgütern zeigen sich nur 41% der Menschen zufrieden mit dem Engagement des Staates für das bauliche Erbe. Die Zufriedenheit ist gesunken – 2012 waren es noch mehr als 50%. In Ostdeutschland hat sich die Zufriedenheit sogar halbiert, auf weniger als ein Drittel. Mit Blick auf die eigene Gemeinde sind knapp 60% der Bevölkerung der Ansicht, dass für den Erhalt historischer Gebäude ausreichend viel getan wird, über ein Viertel sieht jedoch die bisherigen Maßnahmen als nicht ausreichend an.

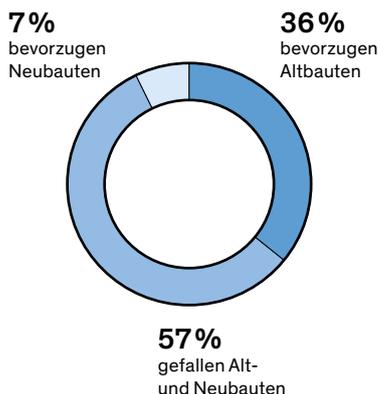
Die Sehnsucht der Gesellschaft nach einem alten Stadtbild führt zudem zu einer ausgesprochen positiven Haltung gegenüber Rekonstruktionsmaßnahmen. Die Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht ergab, dass 80% der befragten Bevölkerung Rekonstruktionen historischer Gebäude befürworten. 64% sprechen sich auch dann dafür aus, wenn das neue Gebäude nicht mehr für den ursprünglich gedachten Zweck genutzt wird. Auch hierfür wird gespendet. Über 100 Mio. Euro wurden zur Rekonstruktion der Dresdner Frauenkirche gesammelt, 80 Mio. Euro sind es bislang für die Wiedererrichtung des Berliner Schlosses.

**Bauepochen** Altbauten genießen in der Bevölkerung generell einen hohen Stellenwert. In der Forsa-Umfrage der ZEIT-Stiftung gaben 76% der Bürger an, dass ihnen etwas fehlen würde, wenn es in ihrer Stadt oder Gemeinde keine älteren, historischen Gebäude mehr gäbe, sondern fast nur noch neuere oder moderne Bauwerke. Am Wohnen in einem restaurierten, historischen Gebäude sind laut der repräsentativen Befragung „Denkmalgeschützte Immobilien in Deutschland“ des Instituts für Demoskopie Allensbach vor allem jüngere Bevölkerungsgruppen interessiert: 46% der befragten Personen zwischen 30 und 44 Jahren zeigen ein entsprechendes Interesse. Grundsätzlich sind 40% der Bevölkerung bereit, für das Wohnen im denkmalgeschützten Gebäude eine höhere Miete im Vergleich zu anderen gleichwertigen Wohnungen zu bezahlen, 31% würden beim Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie einen höheren Preis für die besondere Atmosphäre akzeptieren. Der hohe Stellenwert von Altbauten in der Bevölkerung wurde auch in der aktuellen Bevölkerungsumfrage zum Baukulturbericht der Bundesstiftung Baukultur erkennbar. Die Kommunen schätzen den baukulturellen Wert von Gebäuden positiver ein, je älter sie sind.

Nicht alle Bauepochen werden von der Bevölkerung gleichermaßen wertgeschätzt. Zwar überwiegt laut ZEIT die positive Haltung gegenüber dem Denkmalschutz, doch meint die Hälfte der Bevölkerung, dass häufig auch Gebäude unter Denkmalschutz gestellt werden, deren Erhalt als nicht notwendig angesehen wird. Im Ergebnis der Allensbach Umfrage rangiert in der Bevölkerung an erster Stelle der Beliebtheit das Fachwerkhaus, während die Sachlichkeit des Bauhauses – einer der wichtigsten Kulturexporte Deutschlands – sowohl bei der jüngeren Generation als auch bei der Allgemeinheit am wenigsten Anklang finden. Nur 10% können sich vorstellen, eine Immobilie im „Bauhaus-Stil“ zu erwerben. Vor allem

## Bevölkerung bevorzugt Altbauten

Quelle: Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht 2018/19



mit Blick auf diesen Sachverhalt ist es wichtig, für die vielfältigen Anliegen des Denkmalschutzes zu sensibilisieren.

Es macht auch einen Unterschied, ob man als Besucher oder als Nutzer über eine Bauepoche urteilt. Denn die allgemein beliebten Fachwerkhäuser sind auf dem Wohnungsmarkt aufgrund der meist niedrigen Geschosshöhen, kleinen Räume und fehlenden Garten- oder Balkonflächen oft nur schwer zu vermarkten. Rund 2,4 Mio. Fachwerkgebäude gibt es in Deutschland, 2,2 Mio. davon sind Wohngebäude und viele von ihnen gar nicht als Fachwerk erkennbar – 80 % des Fachwerkbestandes in Deutschland sind verputzt. In Nordhessen finden sich Dörfer, deren Gebäudebestand zu 90 % aus Fachwerk besteht, die jedoch stark von Leerstand gekennzeichnet sind. Im hessischen Wanfried hat sich bereits vor über zehn Jahren aufgrund des zunehmenden Gebäudeleerstands eine Bürgergruppe gebildet, die sich ehrenamtlich um die Vermarktung der leer stehenden Immobilien kümmert und u. a. mit finanzieller Unterstützung des BMUB ein „Fachwerkmasterhaus Wohnen“ eingerichtet hat, um Sanierungsmöglichkeiten zu veranschaulichen.

Zudem verändert sich die Akzeptanz und Wertschätzung des gebauten Bestandes in regelmäßigen Abständen. Gründerzeitbauten, die seit vielen Jahren auf dem Wohnungsmarkt stark nachgefragt werden, genießen erst seit den 1980er-Jahren wieder Zuspruch. Zu diesem Zeitpunkt wurden die Bestände modernisiert und mit Bädern und Heizungen ausgestattet. Mit dem aktuell zunehmenden Bedarf an kleineren Wohnungen rücken nun auch andere Baualterklassen wie die 1920er- und 1930er-Jahre stärker in den Fokus. Doch auch sie müssen häufig baulich angepasst werden, damit sie den aktuellen Wohnbedarfen der Bevölkerung entsprechen. So wurden in der Siedlung „Blumläger Feld“ südöstlich der Celler Altstadt die Grundrisse einer Bauhaus-Siedlung verändert, da die Kleinstwohnungen mit z. T. nur 6 m<sup>2</sup> großen Zimmern nicht vermietbar waren. Zwei Musterwohnungen veranschaulichen noch den Originalzustand. Bauten der 1950er-Jahre müssen vor allem energetisch erneuert und optimiert werden. Die Haltung gegenüber dem Gebäudebestand der 1960er- bis 1980er-Jahre fällt derzeit noch sehr unterschiedlich aus. Insbesondere die Gebäudebestände in Großwohnsiedlungen haben aufgrund ihrer vielen Geschosse und der hohen Dichte sowie des meist uniformen Erscheinungsbildes in weiten Teilen der Bevölkerung ein negatives Image. Sie werden jedoch von dort lebenden Menschen häufig geschätzt. Auch dort Aufgewachsene ziehen nach der Ausbildung inzwischen wieder zurück, zum Beispiel in das Märkische Viertel oder in die Gropiusstadt in Berlin. Soweit eine ablehnende Haltung gegenüber dieser Baualterklasse vorliegt, gilt diese auch dem Einsatz von Sichtbeton. Der Baustoff wird von der Bevölkerung häufig als unästhetisch empfunden, wie die TU Dresden bei einer Befragung 2013 festgestellt hat.

## Baukultur und Tourismus

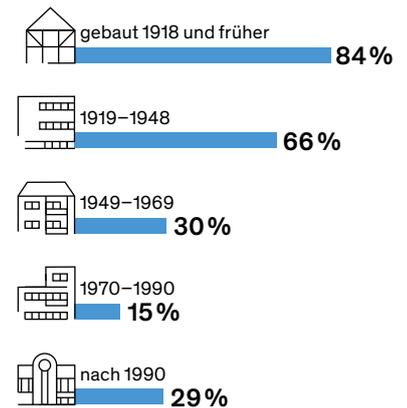
**Gebaute Sehenswürdigkeiten** Historische Zeitschichten verleihen den Städten Identität und Unverwechselbarkeit. Sie ermöglichen der Bevölkerung eine Identifikation mit ihrem Wohnort, entscheiden über die Attraktivität von Stadträumen und Stadtquartieren und sind touristische Aushängeschilder. Vor allem in den historischen Stadtkernen werden von Bewohnern und Besuchern

### Höhere Wertschätzung mit steigendem Gebäudealter

Quelle: Kommunalumfrage zum Baukulturbericht 2018/19

Wie beurteilen die befragten Kommunen den baukulturellen Wert ihrer Gebäude?

Als hoch oder sehr hoch:



### Wohnen bevorzugt im Altbestand

91 % der befragten Kommunen schätzen die Wohnzufriedenheit der Bevölkerung in den Stadterweiterungsgebieten der Gründerzeit als hoch und (eher) hoch ein, 87 % meinen dies in Bezug auf historische Stadtkerne und innenstadtnahe Gebiete der Nachkriegszeit. In Großwohnsiedlungen der 1960er- bis 1980er-Jahre schätzen knapp 64 % die Wohnzufriedenheit als hoch und (eher) hoch ein. [K20](#)

### Die Altstadt ist sehenswert ...

54 % der Bevölkerung halten vor allem die Altstadt bzw. den Stadt- oder Ortskern in der eigenen Stadt oder Gemeinde für sehenswert. Mit zunehmender Stadt- oder Gemeindegröße gewinnen die Ortszentren für die befragten Bürger an Bedeutung – 72 % der Einwohner von Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern nennen die Altstadt bzw. den Stadtkern an erster Stelle der Sehenswürdigkeiten. **B1**

### ... entwickelt sich jedoch nicht immer positiv

Knapp die Hälfte der Befragten gibt an, dass sich ihre Innenstadt oder der Ortskern ihrer Gemeinde in den vergangenen Jahren zum Vorteil entwickelt hat, doch mehr als ein Viertel findet, dass sich die Innenstadt ihrer Kommune eher zum Nachteil entwickelt hat. Insbesondere die Bewohner von Kommunen mit 100.000 bis 500.000 Einwohner sehen die Entwicklungen der vergangenen Jahre kritisch. **B3**

historische Gebäude, typische regionale Baustile und stadtbildprägende Architektur erwartet und gewürdigt. Hier sind die Bauepochen anzutreffen, mit denen sich die Bevölkerung am stärksten verbunden fühlt. 2016 untersuchte das Institut für Handelsforschung (IFH Köln) die Einflussfaktoren der Attraktivität von Innenstädten. Insgesamt 121 Städte beteiligten sich an der Studie. Als wichtigste Indikatoren für die Attraktivität einer Innenstadt wurden Ambiente und Flair identifiziert, Einzelhandel und Freizeitangebote sind weitere wesentliche Faktoren. Leipzig, Erfurt, Heidelberg, Hildesheim und Wismar konnten dabei in den einzelnen Ortsgrößen punkten. Quedlinburg mit seinen über 2.000 historischen Fachwerkhäusern erhielt die höchste Note im Bereich Ambiente und Flair und wurde in der Ortsgrößenklasse bis 25.000 Einwohner mit der besten Bewertung für die Gesamtattraktivität ausgezeichnet. Laut aktueller Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht hält die Mehrheit der Bevölkerung die Altstadt der eigenen Kommune für sehenswert. Es gibt aber auch Kritik, vor allem an der Weiterentwicklung der Innenstädte in den vergangenen Jahren.

Das baukulturelle Erbe zieht nicht nur Bewohner, sondern vor allem auch Besucher an. Die Forsa-Umfrage der ZEIT-Stiftung von 2016 verdeutlicht den Zusammenhang zwischen Baukultur und Reiseverhalten mit Zahlen: 75 % der Teilnehmer gaben an, in den letzten zwölf Monaten ein kulturell bedeutendes Gebäude besucht zu haben. Laut Deutschem Tourismusverband e. V. (DTV) wurden in Deutschland 80,5 Mio. Kurzreisen (2–4 Tage) unternommen gegenüber 68,7 Mio. Urlaubsreisen (ab 5 Tage). 75 % der Kurzurlaube wurden innerhalb von Deutschland unternommen. Der Besuch kultureller oder historischer Sehenswürdigkeiten steht auf Platz eins der inländischen Reiseaktivitäten. Zu den beliebtesten Reisezielen zählten die Städte Berlin, München und Hamburg. Gemäß ITB World Travel Trends 2015/16 wird für Städtereisen weiter kontinuierliches Wachstum erwartet. Die Kommunalumfrage zum Baukulturbericht 2014/15 der Bundesstiftung Baukultur hat ebenfalls den touristischen Mehrwert von Baukultur herausgestellt. 76 % der Kommunen gaben an, Baukultur sei (sehr) wichtig für den Tourismus in der Kommune. Das baukulturelle historische Erbe und Tourismus sind untrennbar miteinander verbunden. Das wirkt sich unmittelbar auf das Nutzungsangebot in den Zentren aus, wie die aktuelle Kommunalumfrage zum Baukulturbericht zeigt. Die Städte und Gemeinden sind mit Blick auf Besucherzahlen also gut beraten, ihre historischen Gebäudebestände zu qualifizieren und als Aushängeschilder zu nutzen. Touristische Angebote nehmen bei der Mehrheit der Kommunen aber noch nicht überhand, sondern ergänzen auf verträgliche Weise die übrigen Funktionen eines lebendigen Zentrums: Gastronomie und Einzelhandel, öffentliche und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen und das Wohnen.

**Titel und Auszeichnungen** Direkten Einfluss auf das Reiseverhalten der Bevölkerung hat auch eine besondere Auszeichnung des baukulturellen Erbes, wie beispielsweise die Anerkennung als UNESCO-Welterbestätte. Weltweit umfasst das Welterbe nach heutigem Stand 1.092 Natur- und Kulturstätten in 167 Ländern, 44 davon in Deutschland. Der Aachener Dom stand 1978 als Erstes auf der Liste. 2016 wurden zwei Häuser der Stuttgarter Weißenhofsiedlung aus dem Jahr 1927 des Schweizer Architekten Le Corbusier als Weltkulturerbe anerkannt. Zuletzt wurden in Deutschland 2018 der Naumburger Dom und der wikingerzeitliche Handelsplatz Haithabu mit dem Grenzbauwerk Danewerk in

die Liste der UNESCO-Welterbestätten aufgenommen. Viele Menschen werden erst durch die Auszeichnung auf den Wert ihrer historisch geprägten Stadt aufmerksam und lernen diesen zu schätzen. Dies zeigt sich u. a. auf dem seit 2005 jährlich stattfindenden Welterbetag, der von der Bevölkerung stark angenommen wird. Insgesamt gehen Schätzungen der Deutschen UNESCO-Kommission von 60 bis 70 Mio. Menschen aus, die jährlich die Welterbestätten in Deutschland besuchen. Der Ergebnisbericht „Regionalwirtschaftliche Effekte UNESCO-Welterbe Völklinger Hütte“ von 2015 stellt heraus, dass seit der Auszeichnung als UNESCO-Welterbe 1994 die Besucherzahlen kontinuierlich steigen. Die Zeche Zollverein in Essen verzeichnet eine vierzigfache Steigerung der Besucherzahlen seit der Auszeichnung als Welterbe und teilt zusätzlich mit, dass für 62 % aller internationalen Gäste der UNESCO-Titel eine entscheidende Rolle für den Besuch spielt.

Die Auszeichnung ist jedoch kein Selbstläufer. Sie kann als Zugpferd dienen, muss aber Investitionen in ein zeitgemäßes touristisches Angebot nach sich ziehen. So beklagte die Region des Weltkulturerbes Oberes Mittelrheintal zwischen 2000 und 2004 einen Rückgang der Übernachtungszahlen um 4 %. Unterlassene Investitionen in Gastronomie und Hotellerie werden ebenso als Ursache angesehen wie infrastrukturelle Missstände, etwa die fehlende Brückenverbindung zwischen den beiden Rheinufern oder die Lärmbelastung durch den Güterverkehr. Die Auszeichnung als UNESCO-Welterbe bringt eine baukulturelle Verpflichtung gegenüber dem historischen Erbe mit sich und setzt planerische Sorgfalt voraus. In Managementplänen werden Pufferzonen ausgewiesen, in denen Sichtachsen gekennzeichnet und Auswirkungen geplanter Nutzungen und Bauvorhaben auf das geschützte Ensemble geprüft werden. Negative Wirkungen neuer Bauvorhaben können zum Planungsstopp oder aber zur Aberkennung des Welterbetitels führen. 2009 wurde Deutschland ein Titel aberkannt – Grund war der Bau einer vierspurigen Brücke über das Elbtal in Dresden. Droht die Aberkennung, wird das Welterbe zunächst in die Rote Liste der UNESCO aufgenommen. Seit 2017 steht u. a. Wien auf der Liste. Der geplante Bau eines Hochhauses am Heumarkt würde aus Sicht der Welterbe-Kommission den Gesamteindruck des Ensembles beeinträchtigen.

Auf europäischer Ebene wird seit 2011 vom Europäischen Parlament und dem Rat der Europäischen Union das Europäische Kulturerbe-Siegel vergeben. Das Siegel soll nach Auffassung der EU-Kommission u. a. das Zugehörigkeitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger zur Union stärken, den Zugang zum europäischen Kulturerbe erleichtern und das Bewusstsein für eine europäische Identität stärken. Deutschland beteiligt sich seit 2012 an der Initiative, 2015 wurden das Hambacher Schloss und die Rathäuser von Münster und Osnabrück aufgrund ihrer politisch-historischen Bedeutung ausgezeichnet. Die Mitgliedsstaaten können alle zwei Jahre bis zu zwei Stätten in die Vorauswahl aufnehmen, von denen maximal eine Stätte durch eine europäische Jury ausgewählt wird. Entsprechend ausgezeichnete Stätten veranschaulichen kulturhistorisches Erbe und ihre Bedeutung für ganz Europa, außerdem steigert das Siegel die Bekanntheit der Orte bei Bevölkerung und Besuchern.

Das Besucherinteresse an Sehenswürdigkeiten, die bestimmten Kategorien, Labels oder Themengruppe angehören, ist groß. Sie werden entsprechend als touristische Aushängeschilder genutzt und zum Bestandteil von Themenrouten gemacht. Die „Route der Industriekultur“ in Nordrhein-Westfalen ist

hierfür ein Beispiel – sie veranschaulicht auf einem 400 Kilometer langen Rundkurs das industriekulturelle Erbe des Ruhrgebiets. Das LWL-Industriemuseum Henrichshütte in Hattingen oder das UNESCO-Welterbe Zeche Zollverein in Essen zählen dazu, ebenso die Essener Villa Hügel der Industriellenfamilie Krupp. Die Europäische Route der Backsteingotik oder die UNESCO-Route „Visionäre und Vordenker“ mit den Siedlungen der Berliner Moderne, den Luthergedenkstätten in Eisleben und Wittenberg und dem Bauhaus und seinen Stätten in Weimar und Dessau verfolgen vergleichbare touristische Konzepte. Themenrouten werden auch auf kommunaler Ebene für den Tourismus genutzt. Berlin hat ebenfalls eine Route der Industriekultur, in Brandenburg vernetzen sechs Radrouten die sehenswerten historischen Stadtkerne. Kulturtourismus leistet einen wesentlichen Beitrag zur Wissensvermittlung und Sensibilisierung für das baukulturelle Erbe und ist gleichzeitig eine Chance für die Kommunen, ihre baukulturelle Einzigartigkeit und Unverwechselbarkeit herauszustellen.

**Attraktion und Authentizität** Die Wirkung identitätsbildender Bauweisen, Gebäude und Ensembles ist wichtig für die touristische Anziehungskraft von Kommunen und bedeutet für die Bevölkerung Lebensqualität und Identifikation. Deshalb muss die Balance zwischen Besucheraufkommen und authentischem Stadtleben gewahrt bleiben, was nicht überall gelingt. Die verkehrliche Überlastung touristisch nachgefragter Zentren und Stadtteile, preissteigernde Effekte bei Angeboten von Handel und Gastronomie sowie die Konkurrenz zwischen Wohnraum für die Bevölkerung und Beherbergungsangeboten sind Folgen eines überhandnehmenden Tourismus. Mit „Rummelplätze“ betitelt die Süddeutsche Zeitung entsprechend eine Karte mit der Verortung der beliebtesten Sehenswürdigkeiten in Deutschland. Der Kölner Dom mit 6,5 Mio. Besuchern im Jahr 2014 oder Schloss Neuschwanstein mit 1,6 Mio. in- und ausländischen Besuchern zählen dazu. Auf Instagram nimmt die Berliner Mauer mit über 4,5 Mio. Hashtags die Spitzenposition unter den Bauwerken Deutschlands insbesondere bei jüngeren Menschen ein.

Eine harmonische Mischung von ortstypischen Wohn- und Arbeitssituationen und touristischen Treffpunkten trägt zur Belebung des Stadtbilds mit bei. Wird die touristische Anziehungskraft zu hoch, können negative Folgen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Vor allem auf dem Wohnungsmarkt entstehen Konflikte, wenn einzelne Quartiere in der Stadt über Onlinevermietungsportale dem lokalen Wohnungsmarkt entzogen werden. Problematisch sind dabei weniger Privatpersonen, die als Einzelanbieter ihre Wohnung oder einzelne Räume lediglich zeitweise zur Verfügung stellen, sondern profitorientiert oder gewerblich agierende Eigentümer, die Airbnb als Geschäftsmodell entdeckt haben. Sie kaufen eine Vielzahl von Wohnungen an, die als vermeintlich private Komplettwohnung vermietet werden. Nach Recherchen des Tagesspiegels fallen in Berlin hierunter ca. 6.100 Wohnungen. Die Zahl der gewerblichen Anbieter auf Airbnb hat sich alleine in der Hauptstadt zwischen 2014 und 2017 um 15 % erhöht, auch zum Schaden der ursprünglichen Sharing-Economy-Idee. Die lukrativen Vermarktungsmöglichkeiten entziehen dem Markt in erheblichem Umfang attraktiven Wohnraum für die örtliche Bevölkerung und lassen die Mieten in Städten mit Wachstumsdruck insgesamt steigen.

Gibt es Ansätze von Verdrängung der einheimischen Bevölkerung, kann in den betroffenen Städten bzw. Stadtteilen mit Wohnraummangel die Zweck-

## Bauwerke Deutschlands nach Hashtags auf Instagram

Quelle: Travelbird 2017



Fernsehturm Berlin  
307.515

Kölner Dom  
174.435

Speicherstadt Hamburg  
109.275

Schloss Sanssouci Potsdam  
79.934

Frauenkirche Dresden  
77.996

entfremdung von Wohnraum verboten werden. Die Umwandlung einer Wohnung in eine Ferienwohnung steht damit unter Genehmigungsvorbehalt und wird in der Regel versagt. Auch können Kommunen über das Aufstellen oder die Änderung von Bebauungsplänen Ferienwohnungen als Nutzung bewusst zulassen oder ausschließen. Die Problematik der Untervermietung privater oder vermeintlich privater Wohnungen über Plattformen wie Airbnb bleibt mit diesen Steuerungsinstrumenten aber ungelöst. In Palma de Mallorca wurde Airbnb jetzt verboten. Amsterdam wagt erstmals mit einem Beschluss Neuland, in dem die Stadt die Vermietung von Wohnungen an Touristen auf 60 Tage im Jahr beschränkt. Auch mit Blick auf Einzelhandel, Gastronomie und Hotellerie gibt es dort Beschränkungen und Auflagen. Seit 2017 dürfen sich in bestimmten Gebieten keine neuen Läden mit ausschließlich touristischem Angebot ansiedeln und auch die Eröffnung neuer Hotels wird ausgeschlossen.

### Zentren sind wichtig für Tourismus

Mehr als die Hälfte der befragten Kommunen bestätigen, dass der Tourismus für die Nutzungen im Zentrum eine (eher) hohe Bedeutung hat. Das gilt besonders für die neuen Bundesländer. Gastronomie, Dienstleistung und Einzelhandel sind für 93 % der Kommunen von (eher) hoher Bedeutung, gefolgt von öffentlichen Einrichtungen, Wohnen sowie Kultur und Freizeit. [K4](#)

## Investitionen in Bestand und Neubau

**Baukosten** Unabhängig vom eigenen Haus erfahren heutige Neubauten in der Gesellschaft bei Weitem nicht dieselbe Wertschätzung wie historische Bausubstanz. Die kritische Haltung zeigt sich vor allem auch bei Bauvorhaben, die das bestehende Umfeld zu stark verändern und keinen offensichtlichen Mehrwert für die Anwohner mit sich bringen. Wenn zudem monetäre Gründe verantwortlich sind für unangemessene oder maßstabssprengende Vorhaben in Bestandsquartieren, wehren sich die Anwohner.

Beim Wohnungsbau sind meist Baulandpreise die Kostentreiber. Nach Analysen des BBSR sind die durchschnittlichen Bodenpreise zwischen 2011 und 2016 für Eigenheime bundesweit um 27 % von 129 Euro/m<sup>2</sup> auf 164 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen, in den Großstädten um 33 % von rund 250 Euro/m<sup>2</sup> auf knapp 350 Euro/m<sup>2</sup>. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Hamburg hat in Kooperation mit der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. (ARGE) die Baukosten in der Hansestadt im Geschosswohnungsbau für die Jahre 2014 bis 2016 untersucht. Städtische Auflagen wie beispielsweise die Regenwasserrückhaltung, Gründächer oder Anforderungen an die Barrierefreiheit von Gebäuden wurden nicht als Kostentreiber identifiziert. Als kostenintensiv haben sich vor allem Tiefgaragen, Keller, höhere energetische Standards, Balkone und Loggien sowie die Fassadengestaltung erwiesen. Allein die letzte Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) hat laut Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) einen Kostensprung von rund 7 % verursacht. Zusätzlich verteuern steigende Material- und Personalkosten und längere Bearbeitungszeiten im Genehmigungsverfahren das Bauen. Die Baukosten, die bei Umbaumaßnahmen ebenso wie bei Neubauten entstehen, schlagen sich spürbar für die Bewohner in den Mieten und im Mietpreisspiegel für ihr Quartier nieder. Die BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung kommt für das 1. Halbjahr 2017 zu dem Ergebnis, dass die Neuvertragsmieten für Wohnungen deutschlandweit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,4 % auf 7,90 Euro pro Quadratmeter (nettokalt) gestiegen sind. Laut Statistischem Bundesamt entfallen mittlerweile im Schnitt 35 % des Einkommens deutscher Haushalte auf das Wohnen, einschließlich Nebenkosten und Wohnungsinstandhaltung. Der Anteil der Personen in Haushalten, die mehr als 40 % ihres Einkommens für Wohnen ausgeben,

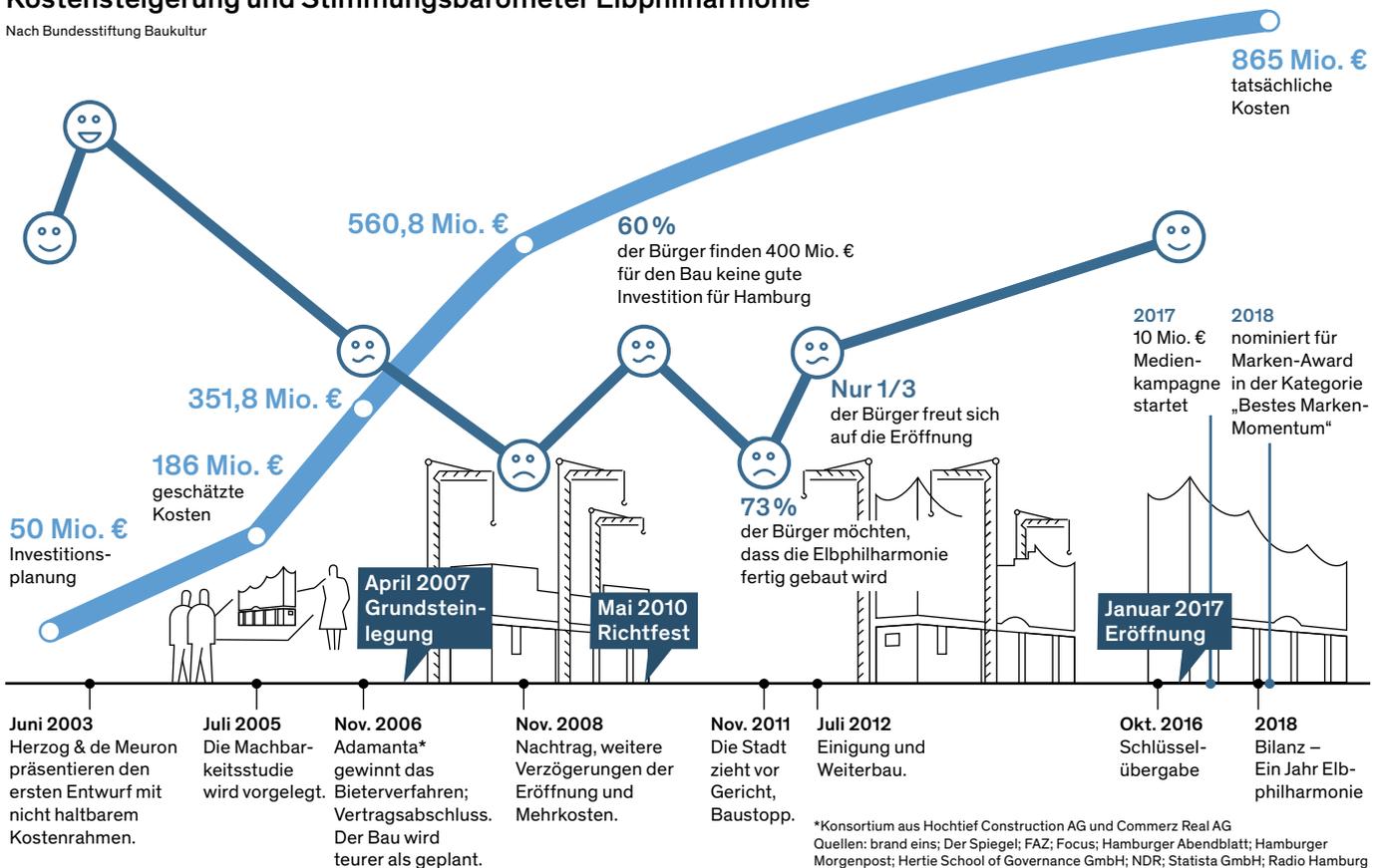
war im Jahr 2015 auf 15,6 % gestiegen. Dabei hat die Bundesregierung sich in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, den Anteil bis 2030 auf 13 % zu senken.

Auch Großvorhaben stehen unter besonderer Beobachtung durch die Bevölkerung. Zeichnen sich unvorhergesehene Kosten oder zeitliche Verzögerungen ab, wirkt sich das meist negativ auf die Akzeptanz des Vorhabens in der Bevölkerung aus. Für die Sanierung repräsentativer Gebäude wie des Deutschen Museums in München, des Kölner Opernquartiers, der Staatsoper Unter den Linden oder des Pergamonmuseums in Berlin sind mittlerweile dreistellige Millionenbeträge notwendig und auch in diesem Zusammenhang kommt es immer wieder zu ungeplanten Kostensteigerungen. Die Sanierungskosten von Oper und Schauspielhaus in Frankfurt wären mittlerweile so umfangreich, dass das weitere Vorgehen noch ungewiss ist. Doch durch zögerliche oder versäumte Investitionen summieren sich die perspektivischen Investitionskosten immer weiter auf.

Die Hertie School of Governance hat 170 öffentliche Infrastrukturgroßprojekte, die zwischen 1960 und 2014 realisiert wurden, hinsichtlich der Baukosten untersucht. Durchschnittlich beträgt die Kostensteigerung 73 % pro Projekt. Das stößt in der Bevölkerung auf Unverständnis und fördert die Ablehnung neuer oder komplexer Bauinvestitionen der öffentlichen Hand. Dabei gibt es erhebliche Unterschiede in der Beurteilung durch die Bevölkerung, die auch mit der gegebenen Akzeptanz des jeweiligen Vorhabens zu tun haben. So waren trotz immenser Mehrkosten und Zeitverzögerungen laut einer repräsentativen Umfrage auch während der Bauphase 73 % der Hamburger für die Fertigstellung

## Kostensteigerung und Stimmungsbarometer Elbphilharmonie

Nach Bundesstiftung Baukultur



der Elbphilharmonie, unter der Voraussetzung, dass vor allem Transparenz im laufenden Verfahren zu allen Kritikpunkten hergestellt und ein absehbarer Eröffnungstermin garantiert werde. Die Akzeptanz von Bauvorhaben steht und fällt demnach mit der Seriosität von Annahmen in der Phase Null, der Nachvollziehbarkeit und dem Verständnis von Hindernissen und dem professionellen Nachsteuern in der Bauphase. Das Fehlen einer klugen Abwicklung und einer vorausschauenden Phase Null geht nicht immer glimpflich aus.

**Investitionsbereitschaft** Während für die Attraktivität der Zentren die Kommunen stark in der Verantwortung sind, ist jeder einzelne private Immobilieneigentümer verantwortlich für das Erscheinungsbild seines Gebäudes. Eigentum verpflichtet – so steht es bereits in Artikel 14 des Grundgesetzes. Ein Gebäudeeigentümer ist dazu verpflichtet, seine Immobilie zu pflegen und instand zu halten. Handelt es sich um ein Denkmal, ist er dazu auch auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes und des Baugesetzbuches verpflichtet. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, kann die zuständige Denkmalbehörde bestimmte Maßnahmen zur Erhaltung des Denkmals auch anordnen. Im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit hat der Eigentümer die Kosten dafür zu tragen, für unrentable Kosten bei einer Sanierung stehen zudem meist unterschiedliche Förderprogramme bereit. Alternativ können steuerrechtliche Abschreibungsmöglichkeiten in Anspruch genommen werden. Allerdings ist die wirtschaftliche Zumutbarkeit häufig nicht gegeben und im Umkehrschluss auch Argument für einen scheinbar unvermeidbaren Abriss.

Die Investitionsbereitschaft zur Pflege der Immobilie hängt nicht zuletzt davon ab, ob Eigentümer ihre Immobilie selbst nutzen oder aber vermieten. 2011 wurden 43 % des Wohnungsbestandes laut Zensus von den Wohnungseigentümern selbstgenutzt. 2014 ging das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) bei Wohngebäuden von rund 46 % selbstgenutztem Eigentum aus. Einfamilienhäuser werden zu etwa 88 % und Zweifamilienhäuser zu 59 % selbst genutzt. Mehrfamilienhäuser sind – in Abhängigkeit ihrer Größe – dagegen zu 77 % bis 86 % vermietet.

Die Sanierungs- und Investitionsbereitschaft für die eigene Immobilie hängt auch von der Altersstruktur der Gebäudeeigentümer ab. Die Hälfte der Eigentümer selbstgenutzter Immobilien ist laut BMWi über 60 Jahre alt. In dieser Altersgruppe lassen die Sanierungsbereitschaft und oft auch die finanziellen Investitionsmöglichkeiten nach. So wird nachvollziehbar, dass vor allem ältere Gebäudeeigentümer nicht mehr in ihre Immobilie investieren. Im Schnitt werden in Deutschland Mehrfamilienhäuser alle 75 Jahre voll saniert, so eine Erhebung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung und Ista Deutschland von 2014. Maximal einmal in ihrem Leben sehen sich demnach Gebäudeeigentümer dazu verpflichtet, ihr Gebäude umfassend zu sanieren. Der errechnete Sanierungszyklus legt nahe, dass vor allem für die Gebäude der Nachkriegsmoderne und damit auch für zahlreiche Einfamilienhäuser in Kürze eine Sanierung erfolgen muss. Doch zeichnet sich gerade hier ein Generationenwechsel ab, der Investitionen in den Bestand verhindert, denn Sanierungsmaßnahmen amortisieren sich erst über einen längeren Zeitraum. Da viele der Eigentümer im Alter möglichst lange im selbstgenutzten Eigenheim verbleiben, werden die Gebäude erst frei, wenn sich bereits ein großer Sanierungsstau gebildet hat. Das macht insbesondere viele Einfamilienhäuser schwer vermarktbar.

#### **Pflegefall Einfamilienhaussiedlungen der Nachkriegsmoderne**

76 % der befragten Kommunen geben an, dass der Umbau- und Erneuerungsbedarf in der Baualterklasse 1949–1969, als die meisten Einfamilienhausgebiete entstanden, als hoch anzusehen ist. [K6](#)

## Erschließungs- und Folgekosten

für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom  
pro Wohneinheit (WE)  
(mittleres Kostenniveau 2017)

Quelle: Gertz Gutsche Rügenapp Stadtentwicklung  
und Mobilität GbR 2017

Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken  
1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche pro Wohneinheit

erstmalige Herstellung	29.600 €
Betrieb, Unterhalt und Erneuerung für die nächsten 25 Jahre	23.000 €

Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser  
620 m<sup>2</sup> pro WE

erstmalige Herstellung	12.400 €
Betrieb, Unterhalt und Erneuerung für die nächsten 25 Jahre	9.900 €

Einfamilienhäuser, einige Doppelhäuser  
400 m<sup>2</sup> pro WE

erstmalige Herstellung	9.100 €
Betrieb, Unterhalt und Erneuerung für die nächsten 25 Jahre	7.600 €

Reihenhäuser, freistehende Mehrfamilienhäuser  
160 m<sup>2</sup> pro WE

erstmalige Herstellung	5.700 €
Betrieb, Unterhalt und Erneuerung für die nächsten 25 Jahre	4.900 €

kompakte Mehrfamilienhäuser  
100 m<sup>2</sup> pro WE

erstmalige Herstellung	3.600 €
Betrieb, Unterhalt und Erneuerung für die nächsten 25 Jahre	3.100 €

■ erstmalige Herstellung  
■ Betrieb, Unterhalt und Erneuerung  
für die nächsten 25 Jahre

Damit bestehende Einfamilienhausgebiete eine Zukunft haben, gilt es, Eigentümer u. a. mit Förderanreizen zu umfassenderen Sanierungen, mindestens aber zu Teilsanierungen zu bewegen. Die Förderung energetischer Sanierungen, die zurzeit einen Schwerpunkt der Förderpolitik bildet, reicht als Anreiz jedoch nicht aus. Die Aussicht auf eine Amortisierung der Investitionen durch einen perspektivisch niedrigeren Energieverbrauch bewirkt im hohen Alter kein Interesse. So erwarten laut einer Umfrage des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter e. V. und der KfW insgesamt 68 % der Eigentümer geringe Einspareffekte durch eine energetische Sanierung, 60 % sehen generell keinen Mehrwert in einer Sanierung. Ein weitaus wirksameres Förderinstrumentarium könnte dagegen die finanzielle Unterstützung der altersgerechten Sanierung sein. 70 % der heute über 50-Jährigen wohnen derzeit noch nicht altersgerecht, laut Prognos gab es 2014 eine Versorgungslücke von bis zu 2 Mio. altersgerechten Wohnungen. Gerade diese Fördermöglichkeiten für kleinere bauliche Maßnahmen stellen einen wichtigen Anreiz dar, noch einmal in das Gebäude zu investieren.

**Neue Eigenheime** Trotz der hohen Wertschätzung der Bevölkerung gegenüber historischen Gebäuden ist der Wunsch nach einem neu gebauten Eigenheim anhaltend groß. Laut der Umfrage „Wohnträume 2016 – So möchten die Deutschen leben“ von Interhyp liegt das Einfamilienhaus an erster Stelle. Vier von fünf Befragten sind davon überzeugt, ihren Wohntraum eher in der eigenen Immobilie und nicht in einem Mietobjekt verwirklichen zu können. An erster Stelle der wichtigen Aspekte, die mit einem Einfamilienhaus in Verbindung gebracht werden, steht der eigene Garten. Mit 91 % sind nahezu alle Besitzer einer Immobilie sehr zufrieden mit dieser und 69 % der Eigentümer gehen von einem Wertgewinn aus. Eine Mehrheit derjenigen, die noch bauen will, befürchtet zwar eine hohe Belastung durch Kredite und unvorhergesehenen Mehraufwand, als eigentliches Hemmnis erweist sich aber vor allem die Schwierigkeit, bei der aktuell starken Nachfrage ein passendes Grundstück zu finden.

Laut Statistischem Bundesamt waren 2016 von insgesamt 109.990 neu errichteten Wohnhäusern 97.022, also 88 %, Gebäude mit nur einer oder zwei Wohnungen. Damit einher gehen hohe Investitionskosten für die privaten Bauherren. 919 Mrd. Euro an Wohnungsbaukrediten wurden 2016 in Deutschland durch Banken vergeben. Im Vergleich: 1991 waren es 273 Mrd. Euro. An Unternehmen wurden 2016 Wohnungsbaukredite dagegen nur in Höhe von 358 Mrd. Euro bewilligt, 1991 lag das Niveau bei 193 Mrd. Euro. Im Schnitt belaufen sich die Baukosten für ein Eigenheim auf rund 200.000 Euro zuzüglich der Kosten für das Grundstück. Der Bund fördert den Bau von Eigenheimen auf vielfältige Weise. Auch im Koalitionsvertrag 2018 sind fördernde Maßnahmen wie das Baukindergeld enthalten – mit zu befürchtenden kontraproduktiven Auswirkungen auf das Flächensparziel durch die Ausweisung neuer Einfamilienhausgebiete. Hier ist der Ausbau der Kommunikation durch Betonung der Information erforderlich, dass das Baukindergeld auch im Geschosseigentum und in Bestandsimmobilien einsetzbar ist. Fördermaßnahmen für Umbaumaßnahmen können strukturschwache Regionen und die Akzeptanz für den Gebäudebestand stärken. Auf kommunaler Ebene wirkt sich das Förderprogramm „Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser“, das in mehreren Bundesländern angeboten wird, positiv aus.

Da der Interhyp-Umfrage zufolge vor allem zu hohe Mieten zu den Hauptgründen zählen, warum Großstädter in Umlandgemeinden ziehen möchten, ist die Politik mehr denn je aufgerufen, bezahlbaren Wohnraum in den Städten zu schaffen und die Förderung des Eigenheimbaus entsprechend auszurichten. Kleine und mittlere Städte in ländlichen Räumen können dagegen die Chance nutzen, durch Zuzügler ihren vorhandenen leerstehenden Bestand zu mobilisieren und aufzuwerten. Die anhaltende Bereitstellung von neuem Bauland stellt hingegen im bisherigen Umfang nicht die richtige Option dar. Denn neben der Gefahr des Leerstands in bereits bestehenden Einfamilienhausgebieten und der Verödung der Ortskerne bei gleichzeitigem Wachstum und Verdichtung am Ortsrand, dem sogenannten Donut-Effekt, zieht das Eigenheim für die Kommunen hohe Investitionskosten nach sich, insbesondere hinsichtlich Herstellung, Betrieb und Erneuerung von Straßen, Kanal-, Trinkwasser- und Stromleitungen. Bauliche Verdichtung bewirkt dagegen Einsparungen bei Flächeninanspruchnahme und Folgekosten. Im Schnitt halbiert eine Verdoppelung der baulichen Dichte im Außenbereich die Erschließungs- und dauerhaften Folgekosten. Nach Angaben der Stadt Freiburg stehen sogar 1.000 Euro an öffentlichen Aufwendungen je Wohneinheit im Innenbereich rund 25.000 bis 47.000 Euro in der Außenentwicklung gegenüber. Entsprechend ist es Aufgabe von Baukultur, qualitätsvolle Nachverdichtungsvorhaben – vor allem im Bestand und gegebenenfalls mit Neubau – zu befördern und damit Kommunen und Bevölkerung zu überzeugen.

## Eine Zukunft für den Bestand

Ausgangslage und Fokusthemen

Nach Bundesstiftung Baukultur





# Zukunft gestalten – Bestand und Neubau Die Fokusthemen

Bestandsentwicklung ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe mit großem baukulturellem Potenzial: Ein gleichzeitig sensibler wie innovationsfreudiger Umgang mit dem gebauten Erbe kann zu neuen Nutzungsmöglichkeiten, sozialer Teilhabe und einer neuen Gestaltsprache führen. Die Fokusthemen „Gemischte Quartiere weiterbauen“, „Umbaukultur etablieren“ und „Erfolgreiche Prozesse gestalten“ stellen zukunftsweisende Projekte vor und erforschen Perspektiven für den nachhaltigen Umgang mit der gebauten Umwelt.

# Gemischte Quartiere weiterbauen – Gewachsene Strukturen in die Zukunft führen

Die Verdichtung bestehender Quartiere verringert die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen und trägt zur Verbesserung der baukulturellen Nutzungsvielfalt und Gestaltqualität bei. Die Möglichkeiten erstrecken sich von Leerstands-, Frei- oder Brachflächenaktivierungen bis hin zu baulichen Maßnahmen wie Baulückenschlüssen, Aufstockungen und Ergänzungsbauten. Darüber hinaus wirken sich gut gestaltete öffentliche Räume und ein ausgewogenes Infrastrukturangebot positiv auf Teilhabe und Nutzerverhalten aus. Sie stärken die Identität eines Ortes und den Zusammenhalt seiner Bewohner.

## Strategien der Nachverdichtung

**Umstrukturierung und Konversion** Nachverdichtungspotenziale finden sich vor allem bei ehemaligen Industriestandorten und Baulücken. Zusätzlich verhelpen aufgegebene Militäranlagen und ehemalige Hafen- oder Bahnflächen den Städten und Gemeinden bundesweit zu innerstädtischen Brachen, die für neue Bedarfe entwickelt werden können. Deutschlandweit haben Brachflächen einen Anteil von rund 44 % am vorhandenen Flächenpotenzial, in den Großstädten sogar bis zu 90 %. Die Entwicklung von Brachflächen erfordert aufgrund ihrer Größe und Bedeutung für das Stadtgebiet eine federführende Rolle der Städte im Entwicklungs- und Planungsprozess. Auch weil viele Akteure zu beteiligen sind – in den meisten Fällen sind Denkmal- und Naturschutz betroffen, Altlasten zu untersuchen bzw. zu beseitigen sowie Abriss und Neubau zu koordinieren –, ist eine Steuerung durch Planungsbehörden oder Entwicklungsträger erforderlich. Bestenfalls ist die Stadt Eigentümer der Flächen, hat ein Vorkaufsrecht bei Veräußerung oder kann sich aktiv um den Erwerb der Grundstücke bemühen. Bei anderen Konstellationen ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadt und Projektentwickler nötig, damit Nachverdichtung stadtteilverträglich gelingen kann.

Ein großräumiges Beispiel in diesem Zusammenhang ist die „Mitte Altona“, Hamburgs zweitgrößtes Stadtentwicklungsprojekt. Auf einer Fläche von insgesamt 75 ha, die durch die Stilllegung eines Güterbahnhofs, das Brachliegen alter Brauereiflächen und die Verlegung des Fernbahnhofs aus Altona teilweise frei wurden, entsteht ein neues Wohnquartier mit circa 3.500 Wohnungen. Die umliegenden, ehemals voneinander getrennten Viertel erhalten die Chance, durch neue Wegeverbindungen und großzügige Park- und Freiflächen zusammenzuwachsen. In Potsdam hat sich die stark wachsende Stadt entschieden, im Stadtteil Krampnitz einen neuen Stadtteil mit 3.500 Wohneinheiten zu errichten. Ein 140 ha großes, aufgegebenes Militärareal wird nach vielen Jahren des Leerstands

### Potenzial von Brachflächen

39 % der befragten Kommunen beschäftigen sich im Zuge der Nachverdichtung aktuell mit Brachflächen. Die Häufigkeit von entsprechenden Vorhaben nimmt proportional zur Einwohnerzahl der Städte zu. In den neuen Ländern beschäftigt sich jede zweite Kommune mit der Konversion von Brachen.

[K18](#)

und schwieriger Eigentumsverhältnisse für die Entwicklung mobilisiert. Im neuen Stadtteil bleiben denkmalgeschützte ehemalige Kasernengebäude durch Umnutzung erhalten. Ermöglicht werden jedoch auch unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen durch Neubau. Zur Durchmischung des Quartiers werden soziale Infrastruktureinrichtungen und multifunktionale Gebäudeeinheiten für nicht störendes Gewerbe vorgesehen. Zur Qualitätssicherung des Bauvorhabens wurde ein städtebaulich-landschaftsarchitektonischer Wettbewerb ausgelobt. Solche Strategien und Instrumente sind wichtig für Projekte dieser Größenordnung, denn interdisziplinäre Planungsteams können gestalterische und funktionale Monotonie vermeiden. Auch eine spätere Grundstücksveräußerung und Bebauung durch unterschiedliche Bauherren – städtische Unternehmen, Baugemeinschaften, Baugruppen – ermöglicht ein Mehr an baukultureller Qualität.

Der aktuelle Wohnraumbedarf ermöglicht die Behebung zahlreicher städtebaulicher Missstände in den Städten und in den Gemeinden im Einzugsbereich von Metropolen. Selbst für jahrelang ungenutzte, längst aufgegebene Siedlungsstrukturen entstehen neue Perspektiven durch Konversion. Beispiel hierfür ist auch das 200 ha große Gelände der ehemaligen Lungenheilstätte Beelitz-Heilstätten bei Potsdam, die Anfang des 20. Jahrhunderts gebaut und bereits mehrfach umgenutzt wurde. Seit 1994 liegt das Gelände brach und ist entsprechend stark verfallen. 750 neue Wohnungen werden hier zusammen mit einer Schule, einer Kita und einem Supermarkt entstehen. Eine Regionalbahn sichert eine schnelle Verbindung mit Dessau und Berlin. Bis die bauliche Entwicklung beginnt, wird das Areal für Besuchergruppen geöffnet, denn auch Gebäude-ruinen aus vergangenen Zeiten haben seit jeher ihren ganz eigenen Reiz. In Beelitz führt ein hoher Steg als Baumwipfelpfad über das Gelände und zwischen den baufälligen Gebäuden hindurch und informiert gleichzeitig über das bevorstehende Transformationsprojekt.

**Potenzial durch Baulücken nutzen** Baulücken sind wertvolles und meist baureifes Bauland in gewachsenen Bestandsquartieren. Sie liegen in integrierter Lage und verfügen häufig über eine technische und soziale Infrastruktur für die potenziellen neuen Bewohner. Baulücken zu schließen gehört somit zu den wichtigsten Maßnahmen einer Nachverdichtungsstrategie. Zudem leistet der Baulückenschluss als Stadtreparatur, besonders auf Eckgrundstücken, einen wichtigen Beitrag für das Straßenbild. Der Anteil der Baulücken am Flächenpotenzial in den Städten und Gemeinden ist hoch. Laut Umweltbundesamt liegt er bei 56 %. Bei insgesamt etwa 150.000 bis 176.000 ha Innenentwicklungspotenzial macht das Baulückenpotenzial eine beträchtliche Fläche aus. Die Flächenreserven sind jedoch regional unterschiedlich verteilt. Vor allem westdeutsche Städte verfügen über Baulückenreserven. Die Stadt Köln hat bereits 1990 ein Baulückenprogramm beschlossen und seitdem von rund 6.000 Baulücken 3.800 Grundstücke bebaut. Nach eigenen Angaben entstanden dadurch mehr als 22.000 neue Wohnungen. Auf den teilweise sehr geringen Grundstücksbreiten können kreative Lösungen umgesetzt werden. So entstand in einer denkmalgeschützten Häuserzeile in Köln-Ehrenfeld auf drei Metern lichter Breite und sieben Metern Tiefe ein zeitgemäßes Arbeits- und Wohnhaus, das 2017 mit dem Kölner Architekturpreis ausgezeichnet wurde. Stuttgart gibt an, dass seit 1990 in der Stadt rund 1.900 Baulückengrundstücke mit Baumöglichkeiten für ca. 10.000 Wohneinheiten erfasst wurden. Bis 2017

Baukultur entwickelt neue Quartiere

## Konversionsfläche Turley – Urbane Mischung mit Bürgerbeteiligung



Was noch vor einigen Jahren als große Bürde erschienen sein mag, ist in Zeiten knappen Wohnraums eine einmalige Chance: In Mannheim warten gleich zehn amerikanische Kasernen mit einer Gesamtfläche von über 500 ha auf eine Nachnutzung. Bei einem in „Weißbüchern“ dokumentierten Beteiligungsprozess konnten Bürger dazu auf Veranstaltungen, per Post oder online ihre Ideen einbringen. Die 2007 geräumten Turley Barracks sahen dabei viele wegen ihrer zentralen Lage als durchmischte und urbane Stadterweiterung mit verschiedenen Wohnformen, Kultur und Gewerbe. 2012 kaufte die städtische Projektentwicklungsgesellschaft MWSP das Areal im Stadtteil Neckarstadt-Ost. Dass die meisten Bauten in „Turley“ bereits zwischen 1899 und 1901 gebaut wurden, war ein Vorteil gegenüber neueren Kasernenbauten. Nach US-Baurecht geplant, existieren diese nach deutschem Recht nämlich gar nicht, können also auch nicht ohne Weiteres genutzt oder umgeplant werden. Der östliche Teil von Turley, auf dem sich ein riesiger Parkplatz

und einige Werkstätten befunden hatten, wurde von unterschiedlichen Investoren relativ dicht mit Wohnungen bebaut. Hinzu kommen etwas Gewerbe und zwei Einrichtungen für betreutes Wohnen sowie mit „Umbau2“ und dem „Solidarischen Wohn- und Kulturraum SWK“ zwei Wohnprojekte, die Teil des bundesweiten Mietshäuser-Syndikats<sup>1</sup> sind. Den westlichen Teil von Turley bestimmt die ehemalige Kaiser-Wilhelm-Kaserne. Die denkmalgeschützten Wohn- und Nebengebäude mit regionaltypischen roten Sandsteinfassaden versammeln sich um den einen Hektar großen Appellplatz, der als Quartierpark erhalten bleibt. Die Gebäude am Südrand nahe der stark befahrenen Friedrich-Ebert-Straße werden von einem Investor für Gewerbe, Gastronomie und kulturelle Nutzungen umgebaut und durch Neubauten ergänzt. Darunter sind auch die historische Reithalle und eine Kapelle. Eine Tanzschule und eine Kindertagesstätte haben bereits eröffnet. In den meisten Mannschaftsgebäuden entstehen Miet- und Eigentumswohnungen.

Bei der Bürgerbeteiligung hatte bereits früh der Hausverein „13haFreiheit“ seine Vorstellungen eines solidarischen, gemeinschaftlichen und preiswerten Zusammenlebens eingebracht. Daraus entstand das Wohnprojekt „472“, das ebenfalls zum Mietshäuser-Syndikat gehört. Dieses hat zusammen mit dem Hausverein eine GmbH gegründet, die als Bauherr und Vermieter auftritt. Als Vereinsmitglieder sind die Mieter also zugleich auch Vermieter. In einem Kasernengebäude am Nordrand des Appellplatzes entstanden 29 Wohnungen für Singles, Paare, Familien und Wohngemeinschaften – einige wurden als Maisonnettes ausgebaut, andere sind rollstuhlgerecht. Das große Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen soll bei sich ändernden Lebensverhältnissen einen späteren Wohnungstausch innerhalb der Gemeinschaft ermöglichen. Die breiten Kasernenflure dienen als Begegnungsraum, ebenso die großen neuen Balkone. Zusätzlich zu den privaten Kochgelegenheiten gibt es eine Gemeinschaftsküche, außerdem einen Gemeinschaftsraum mit Bibliothek, Werkstätten, eine Waschküche, einen Musikraum, einen Hobbyraum und einen Fahrradkeller. In den Turley Barracks sorgen verschiedene Bauträger für eine Mischung von Funktionen und Konzepten. Lokale Initiativen tragen dazu bei, günstigen Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen zu schaffen und schon früh Strukturen für das Zusammenleben zu etablieren. Kommerzielle Investoren, soziale Träger und selbst verwaltete Projekte haben sich zu einem Beirat zusammengeschlossen, in dem über die weitere Entwicklung beraten wird – etwa über das alte Kasino, das zum Bürgerhaus werden soll. 2017 fand erstmals ein Stadtteilstadtteilfest statt und regelmäßig berichten die „Turley News“ über Planungsfortschritte und das Leben vor Ort.

<sup>1</sup> Mit dieser nichtkommerziellen Beteiligungsgesellschaft werden Immobilien in Gemeinschaftseigentum überführt und dadurch der Spekulation entzogen. Ziel ist die Schaffung von langfristig bezahlbarem Wohnraum.

**Fakten**

Planung und Bau: 2012–2022	Größe der Konversionsfläche Turley: 12,6 ha
Projektentwicklung: MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH	
Planer: AS+P Albert Speer + Partner GmbH (Städtebau); S null neun Architektin (Projekt 472); diverse andere für Einzelprojekte	Mehr Informationen im Projektsteckbrief im Anhang



- BAUKULTUR AUF EINEN BLICK**
- unerschlossenes Areal wird neuer Stadtteil
  - Nutzungsfindung mit Bürgerbeteiligung
  - urbane Funktionsmischung
  - verschiedene Wohnformen
  - verschiedene Bauherrenmodelle
  - denkmalgerechter Umbau



## Baulücken im Fokus

73 % der befragten Kommunen zählen die Nachverdichtung und den Baulückenschluss zu den aktuellen Aufgaben bei der Weiterentwicklung des Bestandes. 90 % aller befragten Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern nehmen Baulückenschließungen vor, vor allem im Zentrum. [K18](#)

wurden davon 1.030 Grundstücke mit ca. 6.100 Wohneinheiten überbaut. Nach Einschätzung der Stadt wurde damit die Inanspruchnahme von 135 ha Bauland im Außenbereich vermieden.

Eine Bereicherung für das Quartier sind die Baulückenschlüsse vor allem dann, wenn sich der Neubau am Bestand orientiert. Mittlerweile gibt es ein Interesse auch von Supermarktketten, auf Druck von Städten auf untergenutzten Grundstücken über ihren Filialen Wohnraum zur Miete bereitzustellen. Der Trend hat verschiedene Ursachen. Vor allem in den Metropolen konkurrieren Supermärkte bei unbebauten oder umzunutzenden Flächen mit dem Wohnungsbau. Das Konzept, auf dem Grundstück sowohl eine Ladenfiliale zu errichten als auch günstigen Wohnraum bereitzustellen, erleichtert den Lebensmittelanbietern, die Genehmigung neu geplanter Standorte zu erhalten. Gleichzeitig sichern sie sich potenzielle Kundschaft. Teilweise machen aber auch städtische Anforderungen eine Kombination der Nutzungen erforderlich, wenn beispielsweise bestehende Supermärkte umgebaut werden sollen und der Bebauungsplan eine höhere Auslastung des Grundstücks vorsieht. In Berlin-Prenzlauer Berg plant derzeit die TREI Real Estate – die Immobiliengesellschaft der Tengemann-Gruppe – den Neubau von zwei bereits bestehenden Supermärkten. Auf den untergenutzten Grundstücken werden demnächst Supermärkte mit Mietwohnungen in den Obergeschossen entstehen.

Für Bestandsquartiere kann diese Entwicklung zur Chance werden, die Nutzungsmischung im Quartier zu stärken und bislang untergenutzte Grundstücke räumlich neu zu fassen. Da inzwischen auch Anbieter wie Ikea, die bislang außerhalb der Innenstädte an Autobahnknotenpunkten Filialen eröffnet haben, in die Innenstädte drängen, zählt es zu den wichtigsten baukulturellen Aufgaben, Unternehmen und Projektentwickler für die besonderen städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen im Bestandsquartier zu sensibilisieren. Vor allem im historischen Kontext braucht es ein besonderes Gespür für die charakteristischen Merkmale im städtebaulichen Kontext. Aus diesem Grund hat etwa das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr in Sachsen-Anhalt beim diesjährigen Wettbewerb „Mut zur Lücke“ erstmals auch die angrenzenden Bestandsbauten der Baulücken mit zum Wettbewerbsgegenstand gemacht.

**Aufstockung** Die TU Darmstadt und das Pestel Institut haben im Auftrag von elf Bau- und Immobilienverbänden die Potenziale von Dachaufstockungen untersucht und in der „Deutschland-Studie 2015. Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen“ veröffentlicht. Demnach ist es in deutschen Wachstumsregionen möglich, insgesamt bis zu 1,5 Mio. Wohnungen durch Dachausbau und Aufstockung zu errichten. Allein in Berlin entspricht das Aufstockungspotenzial mehr als 5 % des aktuellen Wohnungsbestands. Eine ähnliche Analyse liegt für die Region Frankfurt am Main vor. Laut Berliner Mieterverein besteht bei Gebäuden der Gründerzeit in der Hauptstadt immer noch ein theoretisches Ausbau- und Aufstockungspotenzial von bis zu 52.000 Wohnungen. Zieht man die Potenziale der Bauten aus den 1950er- bis 1970er-Jahren hinzu, kann sich eine Reserve von bis zu insgesamt 100.000 Wohnungen ergeben. Die Senatsverwaltung geht davon aus, dass in den letzten Jahren in der Stadt ca. ein Drittel der gebauten Wohnungen durch Dachausbauten und Dachaufstockungen entstanden ist.

Da vorwiegend in hochverdichteten Quartieren mit wenig Baulandpotenzial eine besondere Nachfrage nach Aufstockungen besteht, können neue

Dachwohnungen hier zumindest zu einer punktuellen Entspannung des Marktes führen. Sozial bieten Dachaufstockungen einen zusätzlichen Mehrwert für die Quartiere, wenn sie zu einer neuen Durchmischung der Bewohnerschaft führen. Wirtschaftlich rechnet sich der Ausbau von Dächern insbesondere bei gleichzeitiger Sanierung des Objekts und entsprechender Quersubventionierung. Vor allem die positive Energiebilanz, die Vermeidung einer Flächeninanspruchnahme und die Ressourcenschonung sind bei Dachaufstockungen als vorteilhaft anzusehen. Das BBSR hat in der Onlinepublikation „Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten“ allerdings darauf hingewiesen, dass die Maßnahmen vor allem das mittlere und höhere Wohnungsmarktsegment bedienen. Inzwischen sind Dachwohnungen so teuer, dass sie kaum einen direkten Beitrag zum kostengünstigen Wohnungsbau leisten können. Nur über sogenannte Sickereffekte profitieren auch Wohnungssuchende im unteren Preissegment von dem neu geschaffenen Wohnraum auf den Dächern. Aus baukultureller Sicht erwachsen durch Dachaufstockungen im Quartier

## Baukultur überrascht mit ungewöhnlichen Ideen Wohnen auf dem Parkdeck – Innerstädtische Nachverdichtung in Hannover

Um in dichten Innenstädten neuen Wohnraum zu gewinnen, werden vielerorts bestehende Wohnhäuser aufgestockt. Weitaus seltener macht man Dächer von Kaufhäusern oder Parkhäusern nutzbar, obwohl sich dabei große Bauplätze gewinnen lassen, ohne neue Flächen versiegeln zu müssen. Das 1964 im Split-Level-Prinzip errichtete Parkhaus Windmühlenstraße in Hannovers Innenstadt war sanierungsbedürftig. Wie in vielen anderen deutschen Parkhäusern stand außerdem die oberste Ebene oft leer. Als Eigentümerin lobte eine Tochter der städtischen Immobiliengesellschaft Hanova dazu einen Wettbewerb aus, den das Büro Cityförster gewann. Über der obersten Parkebene entstand ein weiteres Geschoss mit zwölf Wohnungen, die sich um einen begrünten Hof gruppieren. Um im Stadtraum erkennbar zu sein, erfolgte die Bebauung an den Außenkanten, sodass durch den Wechsel von Bauvolumen und Dachterrassen eine lebendige Dachlandschaft entstand. Im Erdgeschoss erfolgt der Zugang über einen eigenen Eingang und ein Foyer, das in der angrenzenden Fußgängerzone liegt. Direkt unterhalb der Wohnungen ist die oberste Ebene des Parkhauses für die Bewohner und ihre Gäste reserviert. Die Fassade des Parkhauses aus Mosaiksteinen und Waschbeton tauschten die Architekten von ASP Schneider Meyer gegen weiße Aluminiumbleche aus, die die versetzten Ebenen nachzeichnen. Das Haus selbst und seine Infrastruktur werden durch die zusätzliche Wohnnutzung besser ausgelastet. Das Ergebnis ist eine übertragbare Lösung, wie auf Häusern mit großen Gebäudetiefen neuer Wohnraum entstehen kann.

### Fakten

Planung und Bau: 2012–2016  
Bauherr: Union Boden GmbH (heute Hanova), Hannover  
Planer: Cityförster architecture + urbanism PartGmbH, Hannover (Wohnkrone); ASP Architekten Schneider Meyer Partnerschaft mbB, Hannover (Umbau Parkhaus und Fassade); Vogel Ingenieure im Bauwesen, Hannover

Größe: 1.250 m<sup>2</sup> BGF (Wohnkrone), 12 Wohnungen  
Kosten: 3,71 Mio. Euro (Wohnkrone, KG 300–400)

Mehr Informationen im Projektsteckbrief im Anhang



### BAUKULTUR AUF EINEN BLICK

- Sanierung und Aufwertung des Bestands
- Aktivierung ungenutzter Dachflächen
- Wohnen als ergänzende Funktion
- bessere Auslastung des Parkhauses
- Erschließung der Innenstadt als Wohnort

besondere Chancen, dem Stadtbild eine moderne Zeitschicht hinzuzufügen. Beispiele wie die Wohnkrone in Hannover zeigen, dass durchaus auch schwierige Alltagsarchitekturen in den Quartieren durch die Aufstockung eine neue Aufmerksamkeit und Akzeptanz erfahren können. Zudem lassen sich neue und moderne Wohnformen an integrierten Standorten erproben, die den Wohnungsmarkt bereichern und ggf. in Einzelfällen dazu beitragen, dass auf den Bau eines Eigenheims im Stadtumland verzichtet wird. Auch international werden Dachaufstockungen als Beitrag zur Entschärfung der Wohnungsknappheit thematisiert. Die Investorengruppe Shiva Ltd. lobte 2017 zusammen mit der gemeinnützigen „Architecture Foundation“ erstmals den Wettbewerb „Antepavilion“ in Großbritannien aus. Gesucht wurden experimentelle, zunächst temporär errichtete Strukturen und Objekte, die sich gut in hoch verdichtete Bestandsquartiere einfügen lassen. Auf einem ehemaligen Fabrikgebäude am Regent's Canal in London ist eine Konstruktion aus Holz und recyceltem Tetrapak-Material entstanden, die aufgrund ihrer spannungsreichen Gestalt vorerst erhalten bleiben soll. Wettbewerb und Pavillon haben eine stadtweite Diskussion um Aufstockungspotenziale und bezahlbaren Wohnraum in Zeiten der Wohnungsknappheit ausgelöst.

## Öffentliche Räume

---

**Erhalt bedeutet Pflege** Öffentliche Räume sind als Begegnungs-, Kommunikations- und Erholungsorte von großer Bedeutung. In den Städten bieten Frei- und Grünflächen zudem einen Rückzug vor Stress, Dichte und Hektik. Sie sind Ausgleich für oftmals nicht vorhandene eigene Gärten, insbesondere in Innenstadtlagen und historischen Quartieren. Damit im Zuge der Nachverdichtung historisch und baukulturell wertvolle Freiräume nicht verloren gehen, sind ein verantwortungsvoller Umgang mit dem landschafts- und gartenpflegerischen Erbe und auch die Neubewertung vorhandener Freiräume erforderlich. Einige Frei- und Gartenanlagen stehen in den Kommunen bereits als Gartendenkmale unter Schutz. Zu den Gartendenkmalen zählen viele historische Park- und Gartenanlagen, gestaltete historische Flächen oder Objekte, Wallanlagen, Promenaden, Friedhöfe, Anger und Alleen. In denkmalgeschützten Siedlungen der 1920er- und 1930er-Jahre sind meist auch die öffentlichen und halböffentlichen Freianlagen wie Vorgärten und Hinterhöfe von besonderer Qualität und stehen unter Schutz.

Die geschützten Freiflächen erfordern regelmäßige Investitionen in die Pflege und Aufwertung. Im Städtebauförderungsprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz bildet die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung einen eigenen Fördergegenstand. Entsprechend hat die Stadt Brandenburg an der Havel das Gartendenkmal Sankt-Annen-Promenade mithilfe der Programmmittel rekonstruiert. Die Stadt Jüterbog in Brandenburg hat u. a. die mittelalterlichen Vorstädte und Wallanlagen zum Programmgebiet gemacht und wertet neben den Gebäuden auch die öffentlichen Räume auf.

Eine veränderte Wertschätzung erfahren derzeit die Parkanlagen der Nachkriegszeit. Das vor Kurzem abgeschlossene Forschungs- und Vermittlungsprojekt „Nachhaltig gut – Das Stadtgrün der Nachkriegsmoderne“, das von der

Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) gefördert und von der Technischen Universität Berlin mit mehreren Kooperationspartnern bearbeitet wurde, hatte die breit angelegte Erfassung und Analyse der Anlagen der Nachkriegsmoderne zum Ziel. Sowohl die Bevölkerung als auch die Fachwelt waren aufgerufen, historisch wertvolle Gartenanlagen zu melden. Im Ergebnis wurde ein Leitfaden zum „Erkennen typischer Merkmale des Stadtgrüns der Nachkriegsmoderne“ veröffentlicht, der Anregungen für die heutige und künftige Stadtgestaltung liefert. Es wird aber auch darauf hingewiesen, dass mangelnde Wertschätzung, Finanzknappheit oder Überformungen zu großen Substanzverlusten geführt haben. Bei einer Erneuerung dieser Anlagen ist es daher besonders wichtig, die prägenden Elemente zur Grundlage einer Erneuerung zu machen und den umliegenden Quartieren einen identitätsstiftenden, baukulturell und historisch wertvollen Freiraum zu sichern.

Die Qualität öffentlicher Räume zu erhalten bedeutet aber auch, das Stadtbild zu pflegen, denn Gebäude wirken mit ihren Fassaden als Platz- und Raumkanten. Entsprechend ist die Gartenstadt Hellerau in Dresden, die 1908 als erste deutsche Gartenstadt entstand, Programmgebiet im Städtebaulichen Denkmalschutz. Fördermittel werden hier für die Sanierung der Gebäude eingesetzt, damit das typische Ortsbild nach historischem Vorbild erhalten bleibt. Gleichermaßen ist aber auch die Qualitätssicherung von Stadtmobiliar durch eine Gestaltungssatzung oder die Regelung der Außenwerbung ein wichtiger Beitrag zum Erhalt und zur Pflege öffentlicher Räume. Bereits im Baukulturbericht 2014/15 wurde darauf hingewiesen, dass ein klares Vorgehen seitens der Städte erforderlich ist, um den öffentlichen Raum vor Überfrachtung oder Verunstaltung zu schützen. Dies gilt umso mehr, wenn es sich um historische innerstädtische Quartiere handelt, die einer starken Kommerzialisierung ausgesetzt sind. Werden beispielsweise Gebäude saniert, werden Baugerüste häufig für großformatige Werbeplakate genutzt. München verfolgt mit seiner Richtlinie für Werbung im Stadtbild das Ziel, Denkmalschutz, Stadtbild und Werbung im Einklang zu halten. Übergroße Werbung an Baugerüsten und zu sanierenden Fassaden wird auf maximal neun Monate befristet und auf eine bestimmte Größe reduziert, sodass beispielsweise im Zuge der Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes Platz für eine Visualisierung der Fassade bleibt. Werbung an Kirchenfassaden, die sich in der Sanierung befinden, muss mit dem Staatlichen Bauamt und dem Erzbischöflichen Ordinariat abgestimmt werden. Als erste Stadt Europas schafft die französische Stadt Grenoble seit 2015 schrittweise sogar die Werbung im öffentlichen Raum vollständig ab.

**Weiterentwicklung grüner Infrastrukturen** Die Städte werden baulich dichter. Allein zwischen 2010 und 2015 sind laut BBSR die 78 Großstädte in Deutschland um mehr als 1,2 Millionen Einwohner bzw. um 4,9 % gewachsen. Deshalb ist es insbesondere in wachsenden Städten erforderlich, Grün- und Freiflächen intensiver zu pflegen und neu zu entwickeln. Teilweise nimmt der Nutzungsdruck auf zentrale Grünanlagen in einer Weise zu, die die laufende Sanierung der viel genutzten Anlagen erforderlich macht. Das Ergebnis der Studie zum Naturbewusstsein 2015 des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und des Bundesamts für Naturschutz (BfN) belegt, wie wichtig die Stadtnatur für das Wohlbefinden der Menschen ist. 80 % der Befragten sind öffentliche Parkanlagen „sehr wichtig“. Auch

## Baukultur räumt auf Flussfreilegung Siegen – Aufenthaltsqualität durch Renaturierung



Die Stadt Siegen hat mit einer durchdachten und konsequenten Freiraumplanung gleich mehrere städtebauliche Probleme gelöst: die autogerechte Stadt teilweise zurückgebaut, den Fluss Sieg renaturiert und die Innenstadt für den Einzelhandel und vor allem als Aufenthaltsort wieder attraktiv gemacht.

Ausgangspunkt war der bereits 1991 angedachte, aber erst ab 2007 wegen fortschreitender Baumängel forcierte Abriss der „Siegplatte“, einer etwa 260 Meter langen Überbauung der Sieg mit Parkplätzen, die nur noch einen schmalen Streifen des Flusses erkennen ließ. Die Regionale Südwestfalen bot die Gelegenheit, an Fördermittel zu gelangen, die für eine Sanierung der Siegplatte nicht geflossen wären. Zugleich sollten der Hochwasserschutz gewährleistet, Brücken ersetzt, angrenzende Straßen und Plätze neu gestaltet, die nahe Stadtmauer erneuert und die Verbindungen zwischen der neueren Unterstadt am Westufer und der älteren Oberstadt auf der Ostseite verbessert werden. Große Teile der

Bevölkerung und der Einzelhändler sahen den Verlust von Parkplätzen kritisch. Die Verkehrsplaner konnten jedoch mit Gutachten und auf Diskussionsveranstaltungen nachweisen, dass in der Innenstadt genug untergenutzte Parkhäuser vorhanden waren.

Vertreter des Einzelhandels waren auch 2009 in das Preisgericht zur Neuplanung eingebunden. Nach dem siegreichen Konzept der Landschaftsarchitekten vom Atelier Loidl und des Ingenieurbüros BPR entstand am Westufer anstelle der Siegplatte eine lange Freitreppe mit Holzpodesten – wie eine Tribüne mit Blick auf den Fluss. Die untere Stufe ist über Rampen barrierefrei erreichbar. Die über Trittstufen zugängliche Sieg besitzt natürliche, begrünte Ufer und kleine Inseln, die mit Fördergeldern der Regionale Südwestfalen angelegt wurden. Die Treppenanlage nimmt darauf Rücksicht, dass sich bei Hochwasser die Wassermenge verzehnfachen kann, was zuvor an der Universität an einem Modell simuliert wurde. Der schmale Gang, der am gegenüberliegenden Ufer

an den Hausrückseiten der Sandstraße entlangführte, wurde durch Balkone aufgeweitet, die gastronomisch genutzt werden können. Die Sandstraße selbst baute man von vier auf zwei Fahrspuren zurück. Die angrenzenden Fußgängerzonen erhielten eine neue Pflasterung, Sitzbänke, Baumbeete und Spielgeräte.

Teil des Gesamtkonzepts zur Belebung der Innenstadt war auch die Umnutzung des etwas oberhalb auf der Ostseite gelegenen Unteren Schlosses für die Universität Siegen. Das Schloss war zuvor als Behördenhaus, Gericht und Gefängnis genutzt worden. Nun beleben Studenten die Flussufer und die zu Plätzen aufwerteten Brücken.

Der Umbau vonseiten der Stadt wurde durch eine aktive Öffentlichkeitsarbeit, etwa mit einer eigenen Webseite, und zahlreiche Beteiligungsformate begleitet. So bemalten Schulklassen 2012 die gesamte Siegplatte und machten sie zum überdimensionalen Kunstwerk. Der darauf folgende Abriss wurde mit einem Stadtfest gefeiert. Dabei wurden auch Stücke der abgebrochenen Siegplatte als Souvenirs verkauft. Der Erlös kam der Sanierung der Stadtmauer am Unteren Schloss zugute. Wöchentlich wurden Baustellenführungen angeboten, teilweise vom Bürgermeister oder dem Stadtbaurat persönlich. 2016 wurde die Eröffnung der großen Freitreppe erneut mit einem großen Fest begangen. Die Beseitigung der Siegplatte als konkreter Problemstelle und Entwicklungsbremse hat die Stadt in ein umfassendes Konzept zur Stadterneuerung eingebettet. Nach dessen Abschluss kommen die Siegener nun nicht mehr nur mit dem Auto zum Einkaufen in ihre Innenstadt, sondern nutzen sie als Lebensraum. Auch ökonomisch zahlt sich die Anstrengung aus: In allen umliegenden Straßen hat sich der Ladenleerstand deutlich verringert.

#### Fakten

Planung und Bau: 2011–2016  
 Bauherr: Stadt Siegen  
 Planer: Atelier LOIDL Landschaftsarchitekten, Berlin; BPR Dr. Bernhard Schäpertöns Consult, München

Größe: 3,4 ha  
 Kosten: 14 Mio. Euro

Mehr Informationen im Projektsteckbrief im Anhang



#### BAUKULTUR AUF EINEN BLICK

- klare Definition städtebaulicher Probleme und Wettbewerb zur Lösung
- Rückbau der autogerechten Stadt
- Renaturierung der Sieg
- Ansiedlung der Universität
- neue öffentliche Räume, Aufwertung des Stadtbilds
- aktive Öffentlichkeitsarbeit

die Bevölkerungsumfrage zum Baukulturbericht 2014/15 hat den Stellenwert von Grün in der Stadt bestätigt. Für 86 % kommt am Wohnort der Nähe zur Natur und größeren Parkanlagen eine hohe Priorität zu. Grün- und Freiräume steigern die Aufenthaltsqualität in den Städten und werten das Wohnumfeld der Bewohner deutlich auf. Durch Investitionen in den öffentlichen Raum und in neue Grünflächen entsteht zudem eine Bandbreite weiterer Synergieeffekte. Ein attraktives Umfeld steigert die Investitionsbereitschaft der Eigentümer angrenzender Immobilien. Im Sinne eines baukulturellen Pareto-Prinzips wird mit vergleichsweise wenig Aufwand großer Nutzen für das Quartier erreicht.

### Freiflächen sind Thema

Fast die Hälfte aller befragten Kommunen beschäftigt sich im Zuge der Bestandsentwicklung mit der Aufwertung oder Erweiterung von Grünanlagen und Parks. [K18](#)

Die Bedeutung von öffentlichem Grün spiegelt sich auch im Planungsgeschehen der Städte und Gemeinden wider, wie die aktuelle Kommunalumfrage zum Baukulturbericht zeigt. Mithilfe von EFRE-Fördermitteln entstand in Bremen der 5 ha große „Park am Weserwehr“, der dem angrenzenden, mit Grün unterversorgten Stadtteil Hemelingen als Erholungsraum dient. Dieses Prinzip der „doppelten Innenentwicklung“, bei dem Flächenreserven nicht allein der baulichen Nachverdichtung, sondern auch der Freiflächenentwicklung zugutekommen, zeichnet viele aktuelle Vorhaben unterschiedlicher Größenordnung aus. In Karlsruhe wurde 2017 beispielsweise der neue Stadtteil „Südstadt Ost“ mit über 2.000 Wohneinheiten auf einem ehemaligen Bahngelände fertiggestellt, der nicht zuletzt durch den rund 9 ha großen neu angelegten „City-Park“ an Identität gewinnt.

Vielerorts hilft das Format der Bundes- oder Landesgartenschau dabei, die Entwicklung von Freiräumen als Motor für die Stadtentwicklung zu nutzen und den Bestand nachhaltig aufzuwerten. In Erfurt werden im Zuge der Bundesgartenschau 2021 beispielsweise auch die Freiflächen auf dem Petersberg in direkter Nachbarschaft zum Dom neu gestaltet und langfristig als Erholungsraum für die Altstadt gesichert. In Apolda diente die thüringische Landesgartenschau 2017 der Aufwertung der gesamten Stadt – durch 50 Vorhaben von der Aufwertung des Bahnhofs und des Bahnhofsumfeldes über die Entwicklung von Quartiersgrün bis hin zur Neugestaltung des Marktplatzes zieht sich die neue Grünstruktur von den Stadträndern bis ins Zentrum. Bei der Bundesgartenschau Heilbronn 2019 schafft die grüne Parkinitiative erst die Entwicklungsvoraussetzungen für das neue Stadtquartier Neckarbogen auf einem ehemaligen Hafen- und Industrieareal.

Das sogenannte Weißbuch „Stadtgrün“ 2017 des BMUB beinhaltet aktuelle Handlungsempfehlungen für die regionale Landschaftsplanung sowie für Kommunen. Bundesweit können Städte Fördermittel für die Qualifizierung

### Baukulturelles Pareto-Prinzip

Nach Bundesstiftung Baukultur



und Weiterentwicklung städtischer Grünräume in dem 2017 neu aufgelegten Städtebauförderungsprogramm „Zukunft Stadtgrün“ beantragen. Auch in den übrigen Bund-Länder-Programmen der Städtebauförderung sind seit 2014 Grünmaßnahmen förderfähig. Auf europäischer Ebene wird mit dem Label „European Green Capital“ ein Anreiz für Kommunen geschaffen, Strategien für eine umweltfreundliche und nachhaltige Stadtentwicklung zu entwickeln. 2017 wurde Essen der Titel „Grüne Hauptstadt Europas“ verliehen. Essen übernimmt damit eine Vorbildfunktion für alle Städte in Europa, die sich im Strukturwandel befinden und den Transformationsprozess u. a. mithilfe der Aufwertung grüner Infrastrukturen bewältigen wollen.

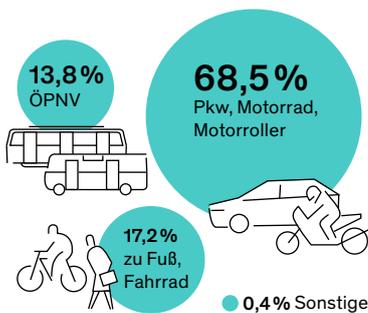
**Anpassung an den Klimawandel** Grün- und Freiflächen sind nicht nur entscheidend für ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld, sie übernehmen auch wichtige klimatische Funktionen. Grünanlagen und großflächige Parks befördern die Zirkulation von Frischluft. Parks, Wiesen und Brachflächen sind Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen und erhöhen die Biodiversität in der Stadt. Begrünte Stadträume vermeiden Hitzeinseln, da ihre Bäume Schatten spenden und die Wärmebelastung reduzieren. Dies ist insbesondere in den kompakt bebauten historischen Quartieren in den Zentren der Städte und Gemeinden wichtig. Da viele Stadtgründungen Deutschlands in der Nähe eines Flusses erfolgten, können historische Stadtkerne vor allem auch vom Bezug zum Wasser profitieren. Die oft mit Freiräumen unterversorgten historischen Quartiere gewinnen durch die Einbeziehung nutzerfreundlich gestalteter Flussufer und Wasserkanten deutlich an Aufenthaltsqualität. Im historischen Stadtkern der Lutherstadt Wittenberg durchzieht wie in vielen weiteren Altstädten ein freigelegter historischer Bachlauf die historischen Straßenzüge und prägt damit das Stadtbild. Andernorts, wie in der Welterbestadt Regensburg, werden Hochwasserschutzmaßnahmen an Flüssen mit einer Renaturierung und Gestaltung der Uferbereiche für Erholungszwecke verbunden. In Siegen ist die Neugestaltung des innerstädtischen Flussufers Teil eines umfassenden Umbauvorhabens zur Aufwertung des Stadtzentrums.

Zunehmend werden auch objektbezogene Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel verfolgt. Hierzu zählt u. a. die Dachbegrünung. Als erste Stadt in Deutschland hat Hamburg eine Gründachstrategie entwickelt. Ziel ist es, künftig mindestens 70 % sowohl der Neubauten als auch der geeigneten zu sanierenden, flachen oder flach geneigten Dächer zu begrünen. Teile davon sollen den Bewohnern auch als Frei- und Nutzflächen dienen. Ein Hamburger Förderprogramm für die Dachbegrünungen schafft für Bauherren und Gebäudeeigentümer noch bis 2019 Investitionsanreize. Bauliche Verdichtung soll auf diese Weise auch einen grünen Mehrwert haben und einen Beitrag zu einem verbesserten Wohnumfeld leisten. Nicht jedes Quartier und vor allem nicht jeder Gebäudebestand eignen sich für eine solche Strategie. In historischen Quartieren finden sich in der Regel nur wenige Flachdächer, die für eine Begrünung infrage kommen. Außerdem können stadtgestalterische Gründe im historischen Kontext gegen eine Begrünung der Dachlandschaft bzw. den Bau von flach geneigten, begrünenden Dächern sprechen. Punktuell können Gründächer, die als Dachgärten nutzbar sind, innerstädtische Bestandsquartiere aber bereichern. Vor allem tragen sie in stark verdichteten Innenstädten zu einer Angebotsvielfalt auf dem Wohnungsmarkt bei, die wichtig ist, wenn möglichst viele

### Verkehrsmittel zur Arbeit

Anteil der Erwerbstätigen, die mit folgenden Verkehrsmitteln zur Arbeit fahren 2016

Quelle: Destatis 2017



### Anreise aus dem Umland

Einpendler in deutsche Großstädte 2016

Quelle: BBSR 2017



Einwohner für einen innerstädtischen Wohnstandort gewonnen werden sollen. So hat Münster 2009 beispielsweise im Zuge der innerstädtischen Nachverdichtung mit dem neuen Hanse-Carré in der Fußgängerzone Wohnungen oberhalb von Geschäftsräumen realisiert, denen Dachgärten zugeordnet sind. Von der Straße aus sind die Grünräume nicht einsehbar. Das Straßenbild wird geprägt durch Giebeldächer, die sich gut in den städtebaulichen Kontext einfügen.

Mehr noch als Dachgärten und Fassadenbegrünungen haben jedoch Hinterhöfe das Potenzial, sowohl der Klimaanpassung zu dienen als auch das Wohnumfeld aufzuwerten. In den historischen Stadtkernen, vor allem in den dicht bebauten Gründerzeitquartieren, finden sich vielerorts noch vollständig versiegelte Hinterhöfe, die für das Parken oder für Nebengebäude genutzt werden. Eine Entsiegelung, Neustrukturierung und Begrünung würde eine deutliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität zumindest im halböffentlichen Raum mit sich bringen. In der Hansestadt Lübeck und in Wernigerode zählen die Höfe sogar zu den Markenzeichen der Stadt. Viele Städte, wie das niedersächsische Bergen, haben ein Fassaden- und Hofprogramm beschlossen und Fördermittel für aufwertende Maßnahmen bereitgestellt. Die Landeshauptstadt München hat bereits in den 1990er-Jahren für das ganze Stadtgebiet eine Freiflächengestaltungssatzung beschlossen, um eine qualitativ hochwertige Begrünung von Baugrundstücken sicherzustellen und der Verödung des Stadtbildes entgegenzuwirken.

## Mobilität im 21. Jahrhundert

**Motorisierter Individualverkehr (MIV)** Die Dominanz des Pkw-Verkehrs in Stadt und Land belastet nicht nur die Umwelt und Gesundheit, sondern konditioniert auch einen Großteil des öffentlichen Raums durch normierte Straßenverkehrsflächen. 60 % der arbeitenden Bevölkerung pendeln nach einer BBSR-Studie zum Arbeitsplatz. Neben den gesundheitlichen Risiken, die mit dem Pendeln verbunden sind, verursacht das hohe Verkehrsaufkommen Einschränkungen im Verkehrsfluss. Laut Destatis nutzen immer noch die meisten Menschen zum Pendeln den eigenen Pkw. 68 % nutzten 2016 demnach das Auto für den Arbeitsweg.

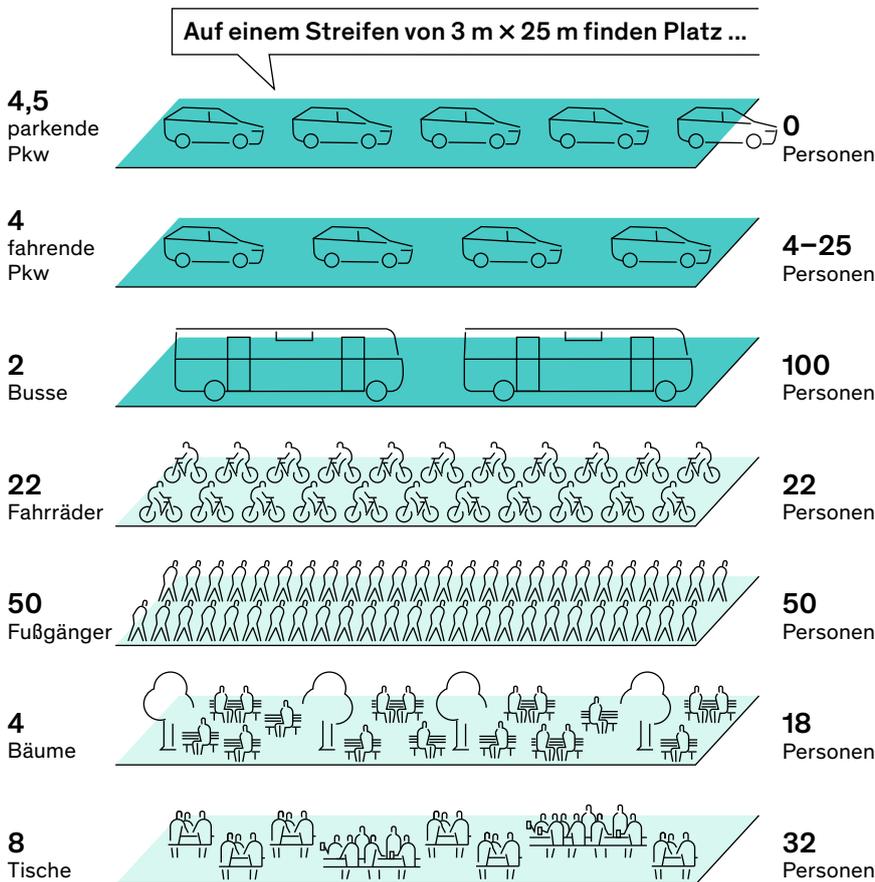
Laut einer Umfrage des Umweltbundesamts und des Bundesumweltministeriums aus dem Jahre 2016 meinen 91 % der Bevölkerung, weniger Kfz-Verkehr würde ihr Leben verbessern. Eine vollständige Sperrung der Innenstädte für den Individualverkehr befürworten 36 %. Trotz des erklärten Ziels der Politik, den Umweltverbund auszubauen, nimmt der motorisierte Individualverkehr zu. 2017 wurden 4 Mio. Pkws und somit 1,8 % mehr als im Vorjahr neu zugelassen. Jeder vierte Neuwagen in Deutschland war ein SUV. Zusätzlich zu den Neuzulassungen steigt das Verkehrsaufkommen in den Städten durch den Lieferverkehr aufgrund des zunehmenden Versandhandels. Einige Städte sind durch den Fahrzeugverkehr so stark beansprucht, dass die Schadstoffbelastung in der Luft die zulässigen Höchstwerte überschreitet. Für einzelne Straßenzüge dürfen Städte nun aufgrund einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in Leipzig von Februar 2018 zeitweise ein Verbot für Dieselfahrzeuge aussprechen. Ein die Umweltkennziffer verbessernder Modal Split zugunsten des Umweltverbunds wäre auch aus Sicht der Baukultur ein Gewinn für öffentliche Räume in der Stadt. In ländlichen Räumen mit ausgedünnten Bustakten sind die Menschen dagegen noch immer auf das Auto angewiesen. Hier bedarf es alternativer Angebote, um

Wege und ihre Bewältigung an die familiäre und finanzielle Situation der Einwohner anzupassen.

Städtische Mobilitätskonzepte, wie sie im DomagkPark München realisiert wurden, gehen in diesem Zusammenhang neue Wege. Den Bewohnern stehen für ihre Verkehrswege elektrostützte Lastenräder, Roller und Räder zur Verfügung, die über das Internet oder telefonisch gebucht werden können. Für ländliche Räume testet die Deutsche Bahn derzeit im bayerischen Bad Birnbach einen kostenlosen und fahrerlosen Bus-Shuttle für sechs Personen. Im Mittelpunkt derartiger Konzepte steht die Vernetzung von Verkehrsmitteln, das Auto wird dabei ein wichtiger Bestandteil des Systems bleiben. Deutschland ist im internationalen Vergleich beim Carsharing Spitzenreiter. Laut dem Bundesverband CarSharing nutzten Anfang 2018 2 Mio. Menschen in Deutschland Carsharing. Mittlerweile wird Carsharing bundesweit in 677 Städten und Gemeinden angeboten. Karlsruhe ist dabei mit 2,71 Carsharing-Fahrzeugen pro 1.000 Einwohner Spitzenreiter. Allerdings kommen derzeit auf 46 Mio. Pkws lediglich 17.000 Carsharing-Autos, das entspricht einem Anteil von 0,00037%. In der Theorie ersetzt ein Carsharing-Auto zehn Pkws – doch erst in Kombination mit öffentlichen Nahverkehrsangeboten leisten sie einen Beitrag zu Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs. Die Lärmbelastung in den Städten kann durch umweltfreundliche Verkehrsarten reduziert, überdimensionierter Verkehrsraum zurückgewonnen und Lebensqualität für die Bewohner gesteigert werden.

### Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten auf 75 m<sup>2</sup>

Quelle: National Association of City Transportation Officials 2016



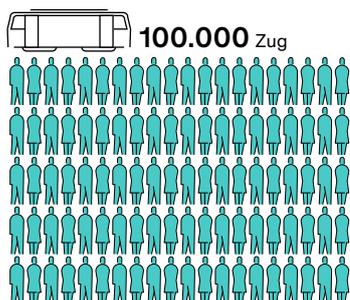
## Neue Qualitäten für Verkehrsräume

Zwei Drittel der befragten Kommunen beschäftigen sich aktuell mit dem Thema „Barrierefreiheit im öffentlichen Raum“, rund ein Drittel sieht den Um- und Rückbau von Verkehrsräumen als aktuelle Aufgabe an. Vor allem in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern werden Straßenräume umgebaut bzw. zurückgenommen. [K18](#)

## Anzahl Personen nach Verkehrsmitteln

Eine Figur entspricht tausend Menschen, die durchschnittlich pro Stunde auf einem 3,5 m breiten Verkehrsweg befördert werden können

Quelle: Süddeutsche Zeitung; Movum; Umweltbundesamt 2016



**Flächenfaktor Automobil** Das Pkw-Aufkommen hat einen direkten Einfluss auf die Flächeninanspruchnahme. Flächenschonend wirken die Reduzierung der Bemessungsgeschwindigkeit für den Straßenbau sowie die Mischnutzung von Verkehrsräumen. Voraussetzung hierfür ist die stärkere Harmonisierung von Geschwindigkeiten der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer. Eine allgemeine Reduzierung des Verkehrstempos würde die Mischnutzung von Verkehrsräumen unterstützen und ist Voraussetzung für sogenannte Shared Spaces, bei denen alle Verkehrsarten den Straßenraum gleichberechtigt nutzen. Shared Spaces sind barrierefrei und werden von den Kommunen zunehmend als Chance für die Schaffung neuer Aufenthaltsqualitäten in der Stadt erkannt. In der Altstadt von Schönebeck war die Umgestaltung des Marktplatzes unter Bürgerbeteiligung zum Shared Space zugleich Strategie gegen Leerstand und Verödung. Auch in innerstädtischen Wohnquartieren kann die Idee des Shared Space zur Qualitätssteigerung des Wohnumfelds beitragen, wie beispielsweise in der Maaßenstraße in Berlin-Schöneberg realisiert.

Die Verbreiterung von Gehwegen, Querungshilfen für Fußgänger, separate Radstreifen auf der Fahrbahn, geordnete Parkstreifen, die Anpflanzung von Bäumen und Beeten sowie die Stärkung aufenthaltsbezogener Nutzungen sind stadtgestalterische Maßnahmen, die das rücksichtsvolle Verhalten unter den Verkehrsteilnehmern unterstützen und das Stadtbild offenkundig verbessern. Die Stadt Kassel hat für entsprechende Umbauten in der Friedrich-Ebert-Straße den Deutschen Verkehrsplanungspreis 2016 „Kommunale Hauptverkehrsstraßen planen und gestalten, Stadt- und Gemeindestraßen als Aufenthaltsraum zurückgewinnen!“ der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) gewonnen. Die Straßenbahn und der Kfz-Verkehr wurden auf einer Fläche gebündelt, sodass Raum für breitere Gehwege entstanden ist. Ein Mittelstreifen als Querungshilfe für Fußgänger, durchgängige Radverkehrsanlagen und der barrierefreie Neubau mehrerer Tramhaltestellen vervollständigen den Umbau. Für die Steigerung der Attraktivität der Stuttgarter Innenstadt für Fußgänger setzt die Verwaltung ebenfalls auf den Rückbau von Verkehrsflächen. 14 Hauptverkehrswege sollen in der Innenstadt aufgewertet werden, zusätzlich sind 16 sogenannte Flaniererrouten geplant. Parkplätze entfallen zugunsten der Außen-gastronomie im Zentrum.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nimmt viel Fläche in Anspruch. Derzeit gehen Experten von ca. 2,5 bis 3 Stellplätzen pro Auto aus, die für den motorisierten Individualverkehr vorgesehen werden. Bei ca. 46 Mio. Autos in Deutschland und einer Stellfläche von ca. 12,5 m<sup>2</sup>/Pkw nehmen bereits bei einem Stellplatz pro Auto alle stehenden Wagen eine Fläche von 575 km<sup>2</sup> ein – mehr als die Fläche von Köln (405,01 km<sup>2</sup>). Bei drei Stellplätzen pro Auto beträgt die dafür in Anspruch genommene Fläche 1.725 km<sup>2</sup>, das entspricht ungefähr der doppelten Fläche Berlins. Die Konzentration von ruhendem Verkehr in Parkhäusern und Quartiersgaragen ist eine Möglichkeit, die starke Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. Kommunale Parkleitsysteme helfen, eine hohe Auslastung der Parkhäuser zu fördern. Wenn städtische Verkehrsbetriebe gleichzeitig auch Parkhäuser bewirtschaften, wie beispielsweise in Wiesbaden und Osnabrück, wird zudem eine Querfinanzierung des ÖPNV ermöglicht. Eine Steigerung der Kosten für das Parken im öffentlichen Raum gegenüber Parkhausgebühren, wie sie in Dänemark oder den Niederlanden praktiziert wird, unterstützt ebenfalls die gebündelte Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Parkhäusern. Dadurch

entstehen Chancen, ehemaligen Parkraum anderweitig zu nutzen und das Stadtbild aufzuwerten. In Hannover werden derzeit ehemals Parkplätze und Freiräume an Klagesmarkt und Steintor durch Teilbebauung für Innenentwicklung und durch Begrünung als Aufenthaltsraum zurückgewonnen und aufgewertet, als Maßnahme des Rückbaus der autogerechten Stadt.

**Umweltverbund stärken** Für eine Stärkung des Umweltverbundes sind die Instandsetzung und Sanierung bestehender Infrastrukturen, aber auch deren Neubau und Anpassung erforderlich. In der Bevölkerung werden vor allem mehr Fahrradwege gewünscht. Über 130 Mio. Euro stellte das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) im Jahr 2017 für die Förderung des Radverkehrs bereit. Die Mittel für den Ausbau von Radwegen wurden von 60 Mio. auf insgesamt 100 Mio. Euro pro Jahr aufgestockt. Für Radschnellwege wurden 2017 zusätzlich 25 Mio. Euro bereitgestellt.

Aktuell sind in den großen Städten Radschnellwege oder Fahrradautobahnen vermehrt im Gespräch. 2015 wurde der Radschnellweg Ruhr (RS 1) eröffnet, der Mülheim an der Ruhr und Essen verbindet. Auf Radschnellwegen können Radfahrer ohne Ampeln und Kreuzungen schneller ans Ziel kommen, eine Alternative im Berufsverkehr. Die Deutsche Bahn überlegt, in Kooperation mit den Kommunen künftig Bahnseiten- und Wirtschaftswege neben Gleisen für den Fahrradverkehr zu öffnen. Aktuell gibt es dazu ein Projekt für eine Verbindung zwischen Frankfurt und Darmstadt. Berlin prüft derzeit zwölf mögliche Streckenverläufe für Fahrradschnellstraßen, von denen voraussichtlich in einem ersten Schritt drei realisiert werden. Fahrradstraßen, die dem Radfahrer Vorrang gegenüber dem Auto einräumen, sind dagegen schon weiter verbreitet. Die Stadt Karlsruhe, die 2011 als „Fahrradfreundliche Stadt“ ausgewiesen wurde, hat mittlerweile die zwölfte Fahrradstraße im Stadtgebiet eingeweiht. Andere Städte in Europa sind mit ihren Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur bereits zukunftsweisender. In Kopenhagen gibt es in fast jeder wichtigen Straße beiderseits der Autofahrbahn bis zu vier Meter breite Radwege, an vielen Kreuzungen können die Radfahrer eigene Unterführungen nutzen. Zusätzlich wurden mehrere Fahrradschnellstraßen realisiert. Radfahrer werden per grüner Welle sowohl im Zentrum der Stadt als auch auf Fahrradschnellstraßen mit Kreuzungspunkten bevorzugt durchgelassen.

Zu einem leistungsstarken Umweltverbund gehört auch der Ausbau öffentlicher Verkehrsangebote. Bund und Länder haben die Regionalisierungsmittel für den Schienennah- und Regionalverkehr ab 2016 um 600 Mio. Euro auf 8 Mrd. Euro angehoben. Zur Förderung von Bau und Ausbau kommunaler Vorhaben des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) gewährt der Bund den Ländern bis 2019 im Rahmen des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (GVFG) pro Jahr 333 Mio. Euro.

Die Stadt München informiert die Öffentlichkeit auf ihrer Internetseite „Gscheid mobil“ zu den Möglichkeiten, Wege in der Stadt durch eine Kombination von öffentlichen Verkehrsmitteln, Carsharing-Fahrzeugen und dem Münchener Mietradsystem bewältigen zu können. Wichtig ist, dass Sharing-Angebote an ausgewählten Standorten und Verkehrsknotenpunkten vorgesehen sind und nicht wahllos über den Stadtraum verteilt werden. Sie haben besonders dann einen Mehrwert, wenn sie gezielt mit ÖPNV-Haltestellen kombiniert werden. Daher wird in dem Förderprogramm Kommunalrichtlinie des Bundes auch die

**Zu wenig Fahrradwege ...**

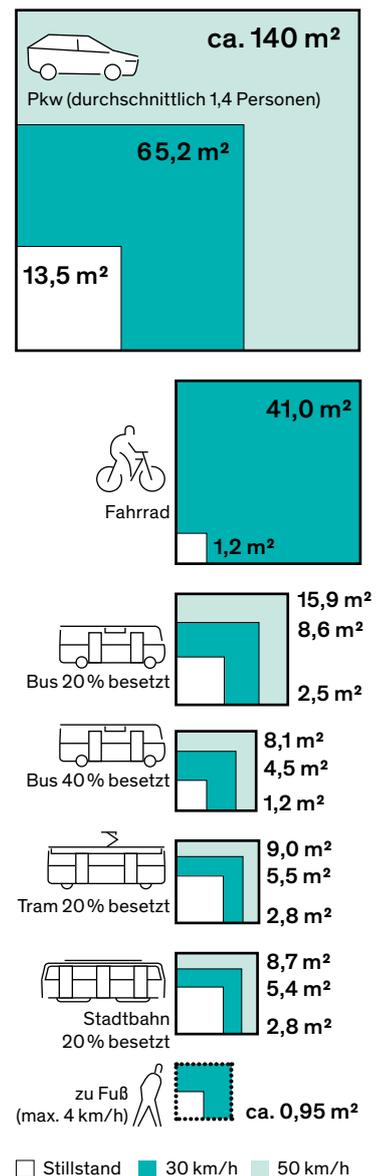
Über die Hälfte der befragten Bevölkerung meint, dass es insgesamt an Fahrradwegen in den Städten mangelt. [B3](#)

**... und viele davon sanierungsbedürftig**

49% der befragten Kommunen meinen, der Sanierungsstau bei Radwegen sei (sehr) hoch. [K22](#)

**Flächeninanspruchnahme verschiedener Verkehrsmittel**

Fläche pro beförderter Person in m<sup>2</sup>  
Nach Martin Randelhoff 2018



Errichtung von verkehrsmittelübergreifenden Mobilitätsstationen zum Beispiel für Fuß- und Radverkehr, Carsharing und ÖPNV finanziell unterstützt. Seit Ende 2017 erhalten Kommunen auch dann eine Förderung, wenn sie bereits vor Antragstellung mit den baulichen Maßnahmen begonnen haben. Die Ausnahmeregelung gilt als Sofortprogramm des Bundes zur Verbesserung der Luftqualität in den Städten.

Die neuen Vernetzungsangebote setzen stark auf eine digitale Koordination des Nutzers. Gute öffentliche Angebote und insbesondere der öffentliche Personennahverkehr müssen aber immer auch für sich genommen leistungsfähig und nutzergerecht funktionieren, denn nicht alle Menschen sind so computerfirm oder -affin, dass sie die technischen Möglichkeiten von Smartphones, Tablets und PCs gänzlich ausschöpfen können, und auch eine älter werdende Bevölkerung setzt der digitalen Mobilität Grenzen.

## Transformation im Quartier

---

### Gewerbe in Innen- und Außenlagen ...

Knapp die Hälfte der Industrie- und Handelskammern sieht eine Zukunft für Gewerbehöfe in integrierter Lage. Etwas mehr als die Hälfte erwartet, dass gewerbliche Ansiedlungen durch Fachmärkte und Logistikzentren in außen liegenden Gewerbegebieten expandieren werden. [IHK4](#) + [IHK5](#)

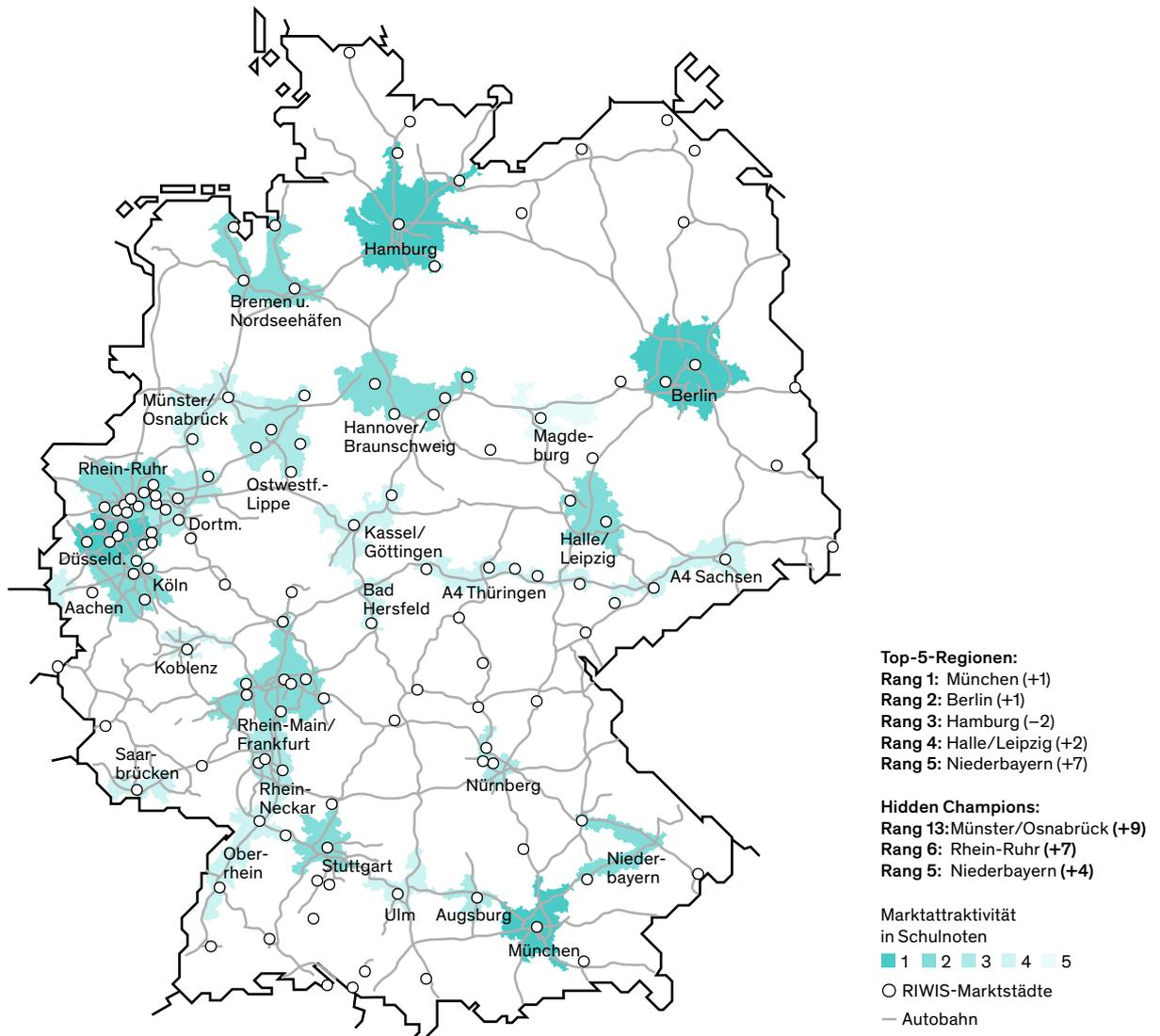
### ... und auch über mehrere Geschosse

Jede zweite Industrie- und Handelskammer meint, dass ihre Unternehmen die Unterbringung von Handels- und Gewerbeobjekten in mehrgeschossigen Gebäuden durch das „Urbane Gebiet“ als möglich ansehen. [IHK3](#)

**Neues Wohnen und Arbeiten** Die Mischung von Nutzungen – Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel – ist wichtig für die Gestaltung urbaner und lebendiger Quartiere. Reine Wohngebiete sind nicht mehr zeitgemäß. Sie führen zu langen Anfahrtswegen zum Arbeitsort und anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Umgekehrt entsprechen reine Gewerbegebiete ebenfalls nicht mehr den heutigen Bedarfen. Die Gebiete wurden in den 1960er- bis 1980er-Jahren vor allem aufgrund von Emissionen – Lärm- und Geruchsbelastungen – funktional von den Wohngebieten getrennt. Heute lösen sich die Gründe für die einstige Funktionstrennung zwar nicht vollständig, aber weitestgehend auf. Mit der Technologisierung und Digitalisierung sind Industrien entstanden, die weniger lärmintensiv sind als in vergangenen Jahrzehnten. Auch führt die Digitalisierung zu einem deutlich geringeren Flächenbedarf. Unternehmen der Kreativwirtschaft sowie der IT- und Start-up-Szene machen eine Mischung von Wohnen und Arbeit in der Stadt problemlos möglich. Sie suchen gerade das urbane Umfeld, in dem sich unterschiedliche Gewebetypen nebeneinander ansiedeln und Synergien entstehen. Begehrte sind Standorte mit einer attraktiven Umgebung und einem guten ÖPNV-Netz. Damit eignen sich beispielsweise leer stehende Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude an gut erschlossenen Standorten sowohl für das Wohnen als auch für verschiedene gewerbliche Branchen. Zudem drängen Logistikunternehmen in die Städte, die aus dem wachsenden Onlinehandel resultieren und in Reaktion auf die steigende Nachfrage nach „Same-Day“- oder sogar „Same-Hour“-Lieferungen zentrumsnahe Logistikflächen benötigen. Das schafft neue Arbeitspotenziale und Nutzungsmöglichkeiten für bestehende Strukturen. Immobilienexperten gehen davon aus, dass in Zukunft vermehrt innerstädtische, mehrgeschossige Lagerflächen nachgefragt werden. In Folge wären jedoch noch mehr Lieferfahrzeuge in den Städten unterwegs. Um dem entgegenzuwirken, startete das Fraunhofer-Institut zusammen mit dem Elektrorad-Lieferdienst Velo-Carrier in Stuttgart ein Pilotprojekt. Bis Ende 2019 soll ein innerstädtisches Parkhaus als Lagerfläche genutzt werden, um das Problem der letzten Meile zu lösen. Per App wird der tägliche Bedarf an Lagerfläche reserviert. Nach Anlieferung der Pakete werden diese mittels Elektro-Lastenfahrrädern zu den jeweiligen Kunden ausgeliefert. Vermehrt werden innerstädtische Parkhäuser auch als

## Logistikregionen

Quelle: Bulwiengesa AG 2016



unkonventionelle Bauplätze erkannt. Überholte Typologien erfahren dadurch eine zeitgemäße Anpassung, die sich positiv auf den Stadtraum auswirkt. Zum Beispiel wurde in Nürnberg auf einem Parkhaus eine Kita mit Garten errichtet. Neue Spielräume und Flexibilität bei der Gestaltung von entsprechend gemischten Quartieren ermöglicht in diesem Zusammenhang vor allem auch die neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“.

Die zunehmende Digitalisierung eröffnet auch neue Chancen für das standortunabhängige Arbeiten. In sogenannten Coworking Spaces können zeitlich flexibel Arbeitsplätze in einem offen gestalteten, technisch voll ausgestatteten Büro angemietet werden. Das Modell hat sich bereits in den größeren Städten etabliert und eröffnet vielen kreativen Berufen sowie Selbstständigen, die für ihre Tätigkeit in erster Linie einen Internetanschluss benötigen, ein Arbeiten an beliebigen Standorten. Gleichzeitig können sie von den Vorteilen und Synergien, die sich durch den Austausch mit anderen Nutzern ergeben, profitieren. Das reduziert Pendlerströme zu entfernteren Arbeitsstätten und schafft Möglichkeiten, leer

stehende Gebäude an gut angebundenen Orten zu revitalisieren. In der niedersächsischen Kleinstadt Lüchow wurde das ortsbildprägende Alte Postamt in das „Postlab Kreativlabor“ verwandelt. Entstanden sind attraktive Arbeitsplätze für Kreative, Freiberufler und Start-ups und ein lebendiger Treffpunkt für die Region. Zwischen 2015 und 2016 ist die Anzahl von Coworking Spaces in Deutschland von 8.700 auf 11.300 gestiegen. Allein in Berlin sind in den letzten Jahren über 100 Angebote entstanden. Schätzungen gehen von über 1,1 Mio. Personen aus, die einen entsprechenden Arbeitsplatz im Jahr 2017 genutzt haben.

Das klassische Gewerbegebiet verliert damit zunehmend an Bedeutung. Zur sinnvollen Weiternutzung leer stehender Gewerbegebiete hat das BBSR im ExWoSt-Vorhaben „Nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten“ untersucht, wie die Gebiete energetisch, funktional und gestalterisch qualifiziert und an zukünftige Bedarfe angepasst werden können. Dabei stehen Modernisierung, Aufwertung der Freiräume und die ÖPNV-Anbindung im Fokus. Um Leerständen in geisterhaften ehemaligen Büroparks oder Gebäudekomplexen entgegenzuwirken, werden in einigen Städten bereits Qualifizierungsstrategien für entsprechende Standorte verfolgt. Im Büropark Frankfurt-Niederrad entsteht aus einem Mix an Maßnahmen – Umbau, Abriss und Nachverdichtung – das gemischte Lyoner-Quartier für Wohnen und Arbeiten. In Köln wurden auf dem 4,6 ha großen ehemaligen Gerling-Konzernverwaltungssitz Bestandsgebäude zu einem Wohnquartier umgebaut und durch Neubauten ergänzt. Auch in Düsseldorf wurde man aktiv. Der ehemalige Bürokomplex des „Thyssen Trade Center“, ein bogenförmiges Gebäude aus dem Jahr 1991, bietet nun unter der Bezeichnung „Living Circle“ für 1.300 Menschen Mietwohnungen im mittleren Preissegment. Das Projekt ist mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2018 ausgezeichnet worden.

**Smarte Städte und Gebäude** Eine Vision, an der viele Städte in Kooperation mit Unternehmen bereits arbeiten, ist die Idee der Smart City. Smart Cities haben die Effizienzsteigerung von Infrastrukturen und Gebäuden mithilfe neuer digitaler Technologien zum Ziel. Intelligente Stromnetze, Energiespeicher zum zeitlichen Ausgleich zwischen Energieerzeugung und Energieverbrauch, digitale Verkehrsmanagement- und Informationssysteme zur Staureduzierung, ein automatisierter Fahrbetrieb für Züge, selbstfahrende Fahrzeuge – all das sind Bestandteile einer „smarten“ Stadt. Für die Bevölkerung lässt sich per App ein digitales Parkraummanagement ebenso abrufen wie das passende Verkehrsmittel für den schnellsten, sichersten oder CO<sub>2</sub>-ärmsten Weg zur Arbeit. In Oldenburg entsteht zurzeit ein „smartes“ Quartier, in dem unterschiedliche technologische Lösungen für die Smart City getestet werden sollen. Die Freie und Hansestadt Hamburg beschäftigt sich derzeit mit der Entwicklung eines „Smart Port“ – einer intelligenten Infrastruktur für den Hafen. Eine „Digitale Leitstelle“ arbeitet darüber hinaus ressortübergreifend an einer gesamtstädtischen Strategie: Straßenlaternen, die sich einschalten, wenn sich ein Radfahrer nähert, oder Ampeln, die auf herannahende Busse reagieren. Auf Gebäudeebene richtet sich der Fokus in den Städten auf „Smart Buildings“, die in hohem Maße energieeffizient sind und nicht nur Energie konsumieren, sondern gleichzeitig produzieren. Per Sensor werden die Raumtemperaturen auf den Alltagsrhythmus der Bewohner abgestimmt. Es wird erwartet, dass 2018 etwa 720.000 Smart-Home-Haushalte in Deutschland existieren, bis 2020 wird mit einem Anstieg auf fast 1,5 Mio. Haushalte gerechnet. Das wären 3–4 % der Haushalte.

Die Entwicklung und Nutzung digitaler Technologien macht das städtische Leben teilweise bequemer, aber auch komplexer und tendenziell teurer. Eine substantielle Veränderung der gebauten Umwelt ist nicht erkennbar. Von einigen digitalen Möglichkeiten können Bestandsquartiere durchaus profitieren. Wenn neue Technologien beispielsweise für eine schnelle Erreichbarkeit von Standorten und einen reibungslosen Verkehrsfluss genutzt werden, bleiben Quartiere sowohl als Wohnungsstandorte als auch für Dienstleistung und Gewerbe attraktiv. Smarte Gebäude in Bestandsquartieren können dazu beitragen, dass technisch innovatives Wohnen an integrierten Standorten ermöglicht wird und eine entsprechende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nicht zu weiteren Flächenneuinanspruchnahmen durch Neubau an den Stadträndern führt. Auch können energetisch optimierte Neubauten in Baulücken durch Energieerzeugung benachbarte historische Gebäude mitversorgen und auf diese Weise den Bestand entlasten.

Die Digitalisierung allein ist aber keine Strategie, um Städte mit ihrem Siedlungsbestand in die Zukunft zu führen. Denn mit der digitalen Transformation steigen auch die Anfälligkeit der Systeme und das Sicherheitsrisiko. Gegen eine zu hohe Komplexität digitaler Techniken sprechen neben deren Verletzlichkeit bei Stromausfällen und dem hohen Wartungsaufwand auch die zu erwartende Überforderung einer älter werdenden Gesellschaft. Hinzu kommt die Angreifbarkeit von außen – gehackte und gestohlene Datensätze, unberechtigte Zugriffe auf Daten und Schwachstellen erreichten laut IBM Report im Jahr 2016 Rekordwerte. Ebenso ist die digitale Überwachung öffentlicher Räume zwiespältig. Sie fördert zwar das Sicherheitsempfinden – ein aktuell wichtiges Thema für die Städte und die Bevölkerung –, doch widerspricht sie gleichzeitig der Idee der europäischen Stadt mit öffentlichen Räumen, in denen Anonymität gewahrt wird.

Unter gestalterischen Gesichtspunkten ist smarte Architektur weder futuristisch noch per se modern. Es besteht jedoch die Gefahr, dass gute Gestaltung einmal mehr zum Residual technologischer Anforderungen oder ganz vergessen wird. In diesem Zusammenhang wird derzeit viel geforscht. So startete 2015 das BMUB- und BBSR-Forschungsprojekt „Smart Cities – Entwicklung eines stadtentwicklungspolitischen Handlungsrahmens“. Ergebnis war u. a. die Erarbeitung einer Smart-City-Charta, die auf der Leipzig Charta und weiteren Grundlagen aufbauend die Städte dazu aufruft, sich aktiv mit der Digitalisierung auseinanderzusetzen.

**Zukunftslabore** Bestandsquartiere sind wichtige Experimentierfelder für die Erprobung zukunftsfähiger Trends und Entwicklungen. Damit heute die richtigen Weichen für die Zukunft gestellt werden, ist sowohl eine vorausschauende Auseinandersetzung mit den unterschiedlichsten Rahmenbedingungen und Entwicklungen nötig als auch die Beschäftigung mit Möglichkeiten, Visionen und Zukunftsszenarien. In Reallaboren begleiten Wissenschaftler Transformationsprozesse in der Stadtentwicklung – beispielsweise die Einführung neuer Mobilitäts- oder Energiesysteme – und erfassen ihre Wirkung auf die Praxis. So wird beispielsweise in Detmold derzeit der probeweise Einsatz von Lastenfuhrädern in der Stadt durch die Hochschule Ostwestfalen-Lippe untersucht, um perspektivisch die Stadt von motorisiertem Verkehr zu entlasten. Das Land Baden-Württemberg unterstützt seit 2015 Reallabore mit einem eigenen Förderprogramm. Unter anderem werden in Heilbronn zur Reduzierung des

Verkehrsaufkommens selbstfahrende Transportfahrzeuge getestet und in Tübingen gemeinsam mit der Bevölkerung Möglichkeiten zur Ergänzung des Stadtraums mit regenerativen Energiequellen gesucht. Auch auf Bundesebene werden Reallabore gefördert, so beispielsweise seit 2016 über die Förderinitiative „Solares Bauen/Energieeffiziente Stadt“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung. Auch hier dient die Quartiersebene zur Erprobung und Erforschung neuer Technologien zugunsten einer energetischen Optimierung.

Auf ähnliche Weise erproben die Internationalen Bauausstellungen (IBA) das konkrete bauliche Experiment. Internationale Bauausstellungen sind ein Instrument für zukunftsweisende Ideen. Sie sind Laboratorien auf Zeit, die 1901 erstmals ins Leben gerufen wurden. Mittlerweile stehen sowohl temporäre Planungs- und Beteiligungsprozesse als auch auf Dauer angelegte Bauwerke im Fokus einer IBA. Die Ausstellungen finden auf Initiative einer Stadt oder Region statt. Entsprechend gibt es keinen regelmäßigen Turnus, sondern unterschiedliche Laufzeiten und inzwischen parallele Initiativen. Zwischen 2019 und 2023 findet die IBA Thüringen „StadtLand“ statt, um insbesondere die Themen „Energiewende“ und „Demografischer Wandel“ in ländlichen Räumen zu behandeln. Im Jahr 2020 wird Basel eine überstaatliche IBA im Dreiländereck Deutschland, Frankreich und der Schweiz durchführen. Aktuell läuft die IBA Heidelberg (2012 bis 2022). Hier sollen Prozesse und Bauprojekte in der gesamten Stadt zum Thema „Wissensgesellschaft“ initiiert, evaluiert und umgesetzt werden. Die IBA 2027 Stadtregion Stuttgart beschäftigt sich mit künftigen Arbeits- und Lebenswelten im postfossilen Energiezeitalter. Aufgrund der Vielzahl von IBA-Initiativen hat das BMUB in enger Zusammenarbeit mit dem IBA-Expertenrat eine Qualitätsoffensive angestoßen und ein überarbeitetes „Memorandum zur Zukunft Internationaler Bauausstellungen“ vorgelegt, das Kommunen Orientierung bei der Entwicklung und Realisierung des Formats bieten soll.

Experimente, Reallabore, Modellprojekte und die Ergebnisse von Internationalen Bauausstellungen können bei Bund und Land Schwerpunkte für die weitere Förderpolitik setzen, relevante Akteure und die Bevölkerung einer Stadt oder Region für wichtige Themen sensibilisieren oder anderen Kommunen Impulse als „Gute Beispiele“ geben. Da sie sich in der Regel auf bestehende Stadträume konzentrieren, liefern sie für eine qualitätsvolle Bestandsentwicklung im Zuge der Nachverdichtung wertvolle Erkenntnisse. Gerade vor dem Hintergrund, dass gutes Bauen einen langen Zeithorizont in den Blick nehmen sollte, ermöglichen temporäre Testphasen das Ausprobieren, Üben und Experimentieren mit potenziellen Innovationen. Wie im Baurecht die Experimentierklauseln, mit denen die Realisierung experimenteller und innovativer Vorhaben abweichend vom geltenden Recht zugelassen wird mit dem Ziel, die gewonnenen Erfahrungen später ggf. normieren zu lassen, sind auch Experimentierfelder im städtebaulichen Kontext wichtig für ein Mehr an Baukultur in den Städten.

# Umbaukultur etablieren – Ressourcen schonen durch kluge Bestandsentwicklung

Bei der Weiterentwicklung gebauter Strukturen sind bestehende Qualitäten zu erkennen, wertzuschätzen und zu pflegen. Umbaukultur geht über die rein ökonomische Bewertung hinaus und beinhaltet gesamtgesellschaftliche und ökologische Interessen. Qualifizierte Handwerkstechniken, nachhaltige Baustoffe und flexible Lösungen sichern baukulturelle Werte, von kleineren Umbaumaßnahmen über energetische Sanierungen bis hin zu stadtverträglichen Neubauten.

## Zukunftsfähigkeit des Bestands

**Umbau und Erweiterung** Neben der regelmäßigen Instandhaltung und Sanierung sichert auch die bauliche Anpassung an sich ändernde Bedarfe die Zukunftsfähigkeit von Bauwerken. Für leer stehende oder untergenutzte Strukturen schafft ein Umbau neue Möglichkeiten. Nahezu jede der bis heute erhalten gebliebenen historischen Gebäudestrukturen hat im Verlauf der Jahre Änderungen erfahren, mindestens im Hinblick auf Haustechnik und die sanitäre Ausstattung. Durch eine intensive Auseinandersetzung mit dem Bestand, eine tragfähige Nutzungsidee und eine Anpassung von Gebäudestrukturen an heutige Nutzungsanforderungen können bestehende Gebäude aktiviert werden. Manchmal reichen geringfügige bauliche Maßnahmen, um unattraktive Architektur aufzuwerten, wie das Beispiel der Vinothek in der Pfalz (S. 86) zeigt. Aus heutiger Sicht schwierige Strukturen oder Grundrisse benötigen dagegen deutlichere Eingriffe. So hat in Hann. Münden erst die Zusammenlegung von fünf Fachwerkhäusern eine erfolgreiche Hotelnutzung ermöglicht. In Lübeck sind die Salzspeicherhäuser neben dem Holstentor durch Entfernung der Trennwände zu einer gemeinsamen Ladeneinheit umgebaut worden. Die Entkernung historischer Bausubstanz ermöglicht vielerorts die Belebung des baukulturellen Erbes durch zeitgemäße Nutzungen.

Der Umbau und die Umnutzung von Großstrukturen machen noch umfangreichere Baumaßnahmen erforderlich. Die mehrfach prämierte Umnutzung der Justizvollzugsanstalt in Luckau zeigt, wie ein ehemals unzugängliches Gelände mit schwierigen Gebäudestrukturen erfolgreich zu einem lebendigen innerstädtischen Quartier umgewandelt werden konnte.

Handelt es sich um ein Denkmal, erfordert eine erfolgreiche bauliche Anpassung an heutige Vorstellungen stets Kompromisse. Die gestalterische Bandbreite ist groß und im Ergebnis das Resultat eines intensiven Aushandelns zwischen Stadtplanern, Architekten und Denkmalpflegern. Ziel der Kompromisse sollte

## Vorwiegend Bauen im Bestand

53 % der befragten Kommunen beschäftigen sich mit Um- und Anbauten im Siedlungsbestand. Bei den Städten zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern sind es sogar 75 %. Für 46 % ist die Umnutzung ein aktuelles Thema der Bestandsentwicklung. [KITB](#)

## Kaum Konflikte?

Über 90 % der Stadtplanungs-/Stadtentwicklungsämter der befragten Kommunen bezeichnen die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege als (sehr) gut. 22 % haben allerdings wegen der Anpassung von Grundrissen und 17 % wegen der Umnutzung von Gebäuden Konflikte mit der Denkmalpflege ausgetragen. [K13](#) + [K14](#)

immer das Ermöglichten einer Nutzung sein, denn für den Erhalt eines Gebäudes ist diese elementar. Nicht immer finden sich in diesem Zusammenhang so unauffällige Lösungen wie am Beispiel des Barockschlosses in Mannheim (S. 98), bei dem der zusätzliche Platzbedarf durch den Ausbau des Kellergeschosses gedeckt werden konnte. Das erkennbare Hinzufügen einer neuen Zeitschicht kann aber auch zu einem gestalterischen Thema werden, wie beispielsweise beim prämierten Wiederaufbau des Neuen Museums in Berlin.

In der Fachpresse werden regelmäßig internationale und nationale Beispiele für Um- und Aufbauten, Umnutzungen und Ergänzungsbauten vorgestellt. In der Bevölkerung wird das Thema gleichermaßen nachgefragt. Zeitschriften wie Häuser, Schöner Wohnen, Living at Home oder Das Haus thematisieren immer mehr auch das Leben in historischen Gebäuden und den Bestandsumbau. Dieses Interesse bietet optimale Voraussetzungen für eine Bestandsentwicklung, die von vielen getragen wird. In der kommunalen Praxis zeigt sich jedoch auch, wie schwierig die Umnutzung vorhandener und historischer Gebäudestrukturen zum Teil ist. Dabei hat es der Bestand auch in einer zunehmend digitalisierten

Baukultur belebt das Geschäft

## Mehrwertfaktor Architektur – Umbau einer Lagerhalle in Heuchelheim-Klingen

Das Weingut Meyer an der pfälzischen Weinstraße hatte unter seinem Juniorchef Andreas Meyer einige erfolgreiche Weine produziert. Dem Imagegewinn wurde aber das Weingut selbst nicht gerecht. Verkostungen konnten in einer Stube im Wohnhaus nur in kleinem Rahmen und nach Anmeldung stattfinden. Um Hemmschwellen abzubauen und neue Kunden zu gewinnen, wollte Meyer eine Vinothek in einer angrenzenden Lagerhalle einrichten, dabei Abläufe optimieren und Raum für Veranstaltungen gewinnen. Da das Budget begrenzt war, wählten die Architekten der Werkgemeinschaft Landau einen in seiner Einfachheit sehr ausgewogenen Ansatz. Ein Drittel der unscheinbaren Halle aus den 1970er-Jahren wurde abgetrennt, die Fassade aus Gasbetonsteinen aufgebrochen. Die industrielle Bauweise blieb sichtbar: Der Betonboden wurde geschliffen, Tragwerk und Mauerwerk erhielten einen weißen Anstrich. Ein Rummöbel aus Eichenholz mit integriertem Tresen gliedert den Innenraum, in dem die Weine offen präsentiert und an Tischen probiert werden können. Die Außenseite der Halle wurde durch einen dunklen Anstrich und eine Betonung des prägnanten Dachabschlusses aufgewertet. Die Vinothek entstand in nur fünf Monaten. Sie steht für ein verjüngtes Image der Weinproduktion und des regionalen Tourismus. Der Umbau wurde mit dem Architekturpreis Wein 2016 ausgezeichnet. Dem Weingut Meyer verschafft sie ein Drittel mehr Umsatz.

### Fakten

Planung und Bau: 2013–2014  
Bauherr: Weingut Karl-Heinz und  
Andreas Meyer GbR  
Planer: Werkgemeinschaft Landau  
Größe: 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Kosten Vinothek: 170.000 Euro  
Gesamtinvestition: 285.000 Euro

Mehr Informationen im Projektsteckbrief  
im Anhang



### BAUKULTUR AUF EINEN BLICK

- ausgewogener Umgang mit gewerblichem Bestand
- Imagegewinn durch Architektur
- bessere Kundenansprache
- Optimierung von Abläufen
- messbarer ökonomischer Erfolg

Planungspraxis und einer auf Neubaustandards fokussierten Bauordnung schwer. Neubauplanungen wenden künftig das Building Information Modeling (BIM) selbstverständlich an, während bei Altbauten häufig Planunterlagen und eine Bestandsaufnahme fehlen. Strukturell gerät damit der Umbau weiter ins Hintertreffen. Perspektivisch sollten deshalb digitale Bauakten für Bestandsbauten angelegt werden.

Ein Abriss sollte der letzte Ausweg im Interessenkonflikt zwischen Eigentümern, Stadtplanern, Architekten und Denkmalpflegern sein. Vor allem bei leer stehenden Denkmälern sollte Zeit zum Warten sein, denn häufig ändern sich Rahmenbedingungen und Nutzungsbedarfe unerwartet, sodass scheinbar schwierige Strukturen mit einem Mal wieder funktionsgerecht und gestalterisch spannend sind. Dabei empfiehlt es sich, das Objekt nicht nur singulär, sondern in seinem Umfeld zu betrachten und zum planerischen Gegenstand einer strategischen Standortdiskussion und -entwicklung zu machen. Die Makrobetrachtung von Standort und Umfeld kann hier zu neuen nutzungsbezogenen Lösungsansätzen führen. Aus baukultureller Sicht sprechen zahlreiche Gründe für das Weiterbauen und Verändern nicht nur von Denkmälern, sondern von Bestandsbauten insgesamt. Es wäre fahrlässig, die Potenziale im Bestand nicht auszuschöpfen. Eine kreative Auseinandersetzung mit vorhandener Bausubstanz führt zu anspruchsvollen und das Stadtbild bereichernden Ergebnissen. Sie voreilig aus Gründen einer vermeintlich mangelnden Anpassungsfähigkeit oder fehlenden Wirtschaftlichkeit aufzugeben, führt zu unwiederbringlichen Verlusten. Das Weiterbauen von Bestandsgebäuden sowie das erkennbare Zusammenführen verschiedener Zeitschichten können dagegen sowohl im Quartier als auch auf Objektebene einen Grundstein für die „Denkmäler von morgen“ legen. Die Beibehaltung markanter und wertiger Baumaterialien ist Teil einer aufmerksamen Materialkultur und wirkt identitätsstiftend. Am Beispiel des Silberturms in Frankfurt am Main wird dies ersichtlich. Das Büro- und Verwaltungsgebäude der 1970er-Jahre wurde vom Architekturbüro schneider + schumacher unter Beibehaltung der charakteristischen Aluminiumfassade ertüchtigt und saniert und 2017 mit dem Gestaltungspreis der Wüstenrot Stiftung ausgezeichnet. Bei nicht zu rettender Bausubstanz oder Baustoffen, die nachweislich gesundheitsschädigend sind, ist ein Rückbau von Gebäuden angesagt. In diesen Fällen können und sollten Ersatzneubauten eine deutliche Verbesserung der Stadtgestaltung ermöglichen. Vor einem Abriss sollten jedoch der baukulturelle Wert, der materielle und immaterielle Nutzen und die im Bauwerk gebundene graue Energie zwingend in die Abwägung einfließen.

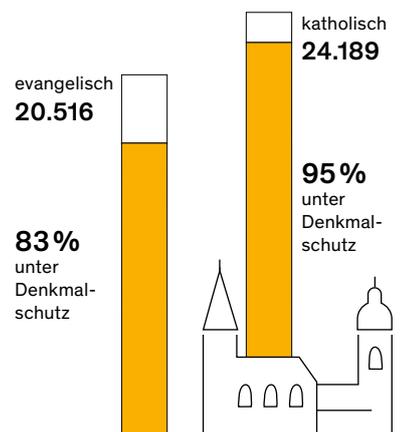
**Kirchenumnutzungen** Gesellschaftliche Veränderungsprozesse machen sich besonders bei Sonderbauwerken wie Sakralbauten bemerkbar. In Deutschland existiert insgesamt ein bemerkenswerter Bestand an Kirchengebäuden – in allen Größen und in allen Siedlungsstrukturen, von der Dorfkapelle über das multifunktionale Gemeindezentrum der Nachkriegssiedlung bis zur großstädtischen Kathedrale. Allein die beiden großen Konfessionen verfügten 2016 zusammen über annähernd 45.000 Sakralgebäude: Rund 24.000 Kirchen und Kapellen sind im Besitz der katholischen Kirche, 20.500 gehören der evangelischen Kirche. Hinzu kommen noch einige Hundert evangelisch und katholisch genutzte Kirchen, die in staatlichem oder kommunalem Besitz sind. Die überwiegende Anzahl der sakralen Gebäude steht unter Denkmalschutz, ergänzt

### Abriss auch ohne zwingenden Grund

64 % der befragten Kommunen geben an, dass unpassende Grundrisse oder Gebäudezuschnitte in den letzten fünf Jahren zu einem Abriss von Gebäuden geführt haben. 47 % der befragten Kommunen schätzen, dass der Abriss aufgrund von Investorendruck erfolgt ist. [K8](#)

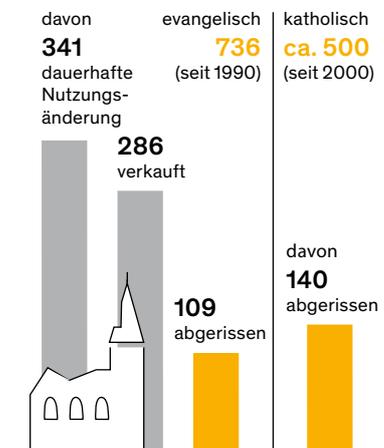
### Aktuelle Anzahl Kirchen und Kapellen

Quelle: EKD 2017; Deutsche Bischofskonferenz 2017



## Wegfall von Kirchen und Kapellen aus der Kirchennutzung

Quelle: Kirchenamt der EKD Hannover 2016; [www.katholisch.de](http://www.katholisch.de) 2017



## Umnutzungen vorrangig mit Konzept

In 40 % der Kommunen sind in den letzten fünf Jahren Kirchen aus der Nutzung gefallen oder es zeichnet sich in den kommenden Jahren Kirchenleerstand ab. Bereits 30 % der Kommunen haben konkrete Erfahrungen mit einer oder mehreren Kirchenschließungen gemacht. Vor allem Kommunen ab 50.000 Einwohnern sind stark betroffen. Die Mehrheit der betroffenen Kommunen erarbeitet Umnutzungskonzepte für die Kirchengebäude.

[K10] + [K11]

durch weitere denkmalgeschützte Liegenschaften wie Pfarrhäuser, Wohnstifte, Konventsgebäude, Klöster und Friedhöfe. Zwischen 2000 und 2017 haben die katholischen Bistümer in Deutschland nach eigenen Angaben die sakrale Nutzung von knapp 500 Kirchengebäuden aufgegeben und um die 140 Kirchen abgerissen. Die evangelische Kirche hat zwischen 1990 und 2017 über 700 Kirchengebäude nicht mehr sakral genutzt. Davon wurden etwa 280 verkauft und über 100 zurückgebaut.

Kirchen sind häufig die maßgeblichen, manchmal die einzigen Träger baukultureller Tradition in Dorf und Stadt. Die Fallzahlen bergen daher die Gefahr großer baukultureller, architektonischer und städtebaulicher Verluste, denn es ist schwer, für die großen Versammlungsräume tragfähige und adäquate Nutzungen zu finden. Die Umnutzung im dicht bebauten Kontext führt oftmals zu unerwartet großen Schwierigkeiten, beispielsweise hinsichtlich Brandschutzauflagen, Versammlungsstättenanforderungen oder Stellplatznachweisen. Zudem haben Schließungen und Abrisse auch enorme Folgen für das Sozialgefüge der jeweiligen Quartiere, denn mit dem Verlust von Sakralräumen gehen häufig auch weitere Nutzungsaufgaben einher, beispielsweise die Schließung von Gemeindesälen, Gruppenräumen, Bibliotheken, Kleiderkammern oder Kindertagesstätten. Die gesamtgesellschaftlichen Wirkungen sind gravierend. Immerhin mehr als 1 Mio. Menschen arbeiten für die katholische und die evangelische Kirche, hinzu kommen 1,2 Mio. ehrenamtliche Helfer. Damit sind die beiden Kirchen nach dem Staat der größte Arbeitgeber in Deutschland.

Aufgrund der geschichtlichen, baukulturellen, sozialen und identitätsstiftenden Qualitäten von Kirchen und Kapellen lohnt sich wie bei kaum einer anderen Bautypologie jede Anstrengung von öffentlicher, kirchlicher und privater Seite, die Gebäude in ihrer kirchlichen Nutzung zu halten oder gegebenenfalls mit sinnvollen Nutzungen und einer adäquaten Gestaltung weiterzuentwickeln. Entsprechend gibt es zahlreiche Aktivitäten unterschiedlicher Akteure, notwendige Umnutzungskonzepte voranzutreiben. Der vierte Wettbewerb „Land und

## Akzeptanz der Umnutzung von Kirchen und Kapellen

Zustimmung zu neuen Nutzungsmöglichkeiten

Quelle: Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht 2018/19



95%  
Konzerte,  
Lesungen



90%  
Ausstellungs-  
räume



89%  
Bibliothek



77%  
Betreuungs-  
einrichtung  
für Senioren



70%  
Kinder-  
tagesstätte



45%  
Cafés oder  
Restaurants



39%  
Glaubensort für  
andere Religionen,  
z. B. Moschee



36%  
Wohnungen



22%  
Sportstätte



18%  
Gewerbe-  
fläche/für  
Geschäfte

Leute“ der Wüstenrot Stiftung ist dörflichen Kirchen, Klöstern und anderen kirchlichen Gebäuden gewidmet. Die Landesinitiative StadtBauKultur NRW brachte 2014 die Publikation „Kirchen geben Raum – Empfehlungen zur Neunutzung von Kirchengebäuden“ heraus. Die Wüstenrot Stiftung lobte 2016 den bundesweiten Wettbewerb „Kirchengebäude und ihre Zukunft“ aus. Prämiert wurde eine Kirche in Olpe, die weiterhin sakral genutzt wird, sich aber nach dem Umbau stärker zum Stadtteil öffnet. Seit 2017 bieten die Architekten- und Ingenieurkammern in NRW gemeinsam mit den beteiligten Bistümern und beteiligten Landeskirchen Unterstützungsangebote für Kirchengemeinden und Kommunen an, bei denen sich Umbau- oder Umnutzungsbedarf abzeichnet. Im Rahmen der IBA Thüringen werden von der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland anhand des Projekts „Stadtland: Kirche“ neue Nutzungsmöglichkeiten erprobt.

Es gibt bereits zahlreiche Beispiele von Kirchenumnutzungen, die von Kreativität zeugen. Den „Preis der Stiftung KiBa 2018 – Kirche in Szene setzen“ erhielt die mit einer Lichtinstallation versehene Kapelle des Dorotheenstädtischen Friedhofs I aus den 1920er-Jahren in Berlin. In Köln wurde die ehemalige Lutherkirche zur Kulturkirche Köln und in Lippstadt wird die evangelische Jacobikirche im historischen Stadtkern seit einigen Jahren multifunktional genutzt – sowohl als Gotteshaus als auch als Veranstaltungszentrum für Konzerte, Vorträge, Lesungen und Ausstellungen. In Viersen-Dülken ist in einer denkmalgeschützten Kirche betreutes Wohnen untergebracht und in Aachen wurde aus der ehemaligen Kirche St. Elisabeth eine „Digital Church“ mit Büro- und Gewerberäumen. Neue Nutzungen in Sakralgebäuden werden von der Bevölkerung jedoch unterschiedlich beurteilt. Insbesondere kulturelle Nutzungen finden eine hohe Zustimmung. Weniger akzeptiert werden sowohl Gastronomie oder Wohnungen als auch Sport- und Gewerbenutzungen. Aus Sicht von Baukultur ist jede erhaltene Kirche ein Stück rettete Identität der Europäischen Stadt. Dabei sollten Umbauten nah dem Ursprungszweck und reversibel bleiben.

**Handwerkliche Kompetenz** In die Instandsetzung und Sanierung von Gebäuden muss in regelmäßigen Zeitabständen investiert werden, damit das Gebäude nutzbar und zukunftsfähig bleibt. Die handwerkliche Sorgfalt, mit der Gebäude und Bauwerke gebaut und erneuert werden, ist dabei von erheblicher Bedeutung. Bei der Kommunalumfrage zum Baukulturbericht 2014/15 setzten die befragten Kommunen mit 85% die handwerkliche Sorgfalt an Platz vier der wichtigen Aspekte von Baukultur. Handwerkliche Qualität wird in Deutschland u. a. dadurch gewährleistet, dass viele Handwerke aus der Baubranche dem Meisterzwang unterliegen. Bei Um- und Ausbauten an Wohnungen zählen Maurer und Betonbauer, Zimmerer und Dachdecker, Wärme-, Kälte- und Schallschutzisolierer sowie Steinmetze zum zulassungspflichtigen Handwerk, ebenso wie Stuckateure, Maler und Lackierer. Vom Meisterzwang befreit sind u. a. Fliesen-, Platten- und Mosaikleger, Betonstein- und Terrazzohersteller sowie Estrichleger.

Öffentliche Bauherren sind an die Beauftragung zugelassener Handwerksbetriebe gebunden, private Bauherren können je nach persönlichen Fähigkeiten viel in Eigenarbeit leisten, müssen aber im Zweifelsfall haften bzw. sich entsprechend versichern. Werden Fördermittel in Anspruch genommen, müssen auch private Bauherren für eine fach- und sachgerechte Ausführung der Sanierungsarbeiten einstehen. Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten an Denkmälern

erfordern zudem die Abstimmung mit der Denkmalpflege, bevor sie genehmigt werden. Auch müssen sie nach Abschluss der Maßnahmen von der Denkmalbehörde abgenommen werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Baumaßnahmen am historischen Vorbild ausgerichtet sind und dem Erhalt des authentischen Erscheinungsbildes ebenso wie dem Erhalt der Bausubstanz dienen.

Damit die Sanierung eines historischen Gebäudes sach- und fachgerecht gelingt, müssen Handwerksbetriebe neben einer hohen Fachkompetenz und dem Wissen um aktuelle Baustoffe und Technologien auch ein großes Verständnis für historische Handwerkstechniken und traditionelle Bauweisen mitbringen. Anderenfalls beeinträchtigen die Sanierungsarbeiten nicht nur das historische Erscheinungsbild, sondern führen schnell zu bauphysikalischen Schäden am Gebäude. Historische Handwerkstechniken sind Teil des immateriellen Kulturerbes, das die UNESCO seit 2003 auszeichnet. Hierzu zählen u. a. Vergoldetechniken der Kirchenmalerei, die Zubereitung und Anwendung von traditionellem Kalkmörtel oder auch das Handwerk zum Eindecken von Reetdächern. Beispiele wie der Kulturpalast in Dresden oder der Bahnhof Sangerhausen veranschaulichen die spezifischen Merkmale und Sanierungsbedingungen, die auch jüngere Bauepochen mit sich bringen.

Derzeit profitieren Handwerksbetriebe von einer guten Auftragslage, wie der Zentralverband des Deutschen Handwerks (ZDH) mit seinem Konjunkturbericht 2017 feststellt. Historische Handwerkstechniken und Baustoffe kommen jedoch im Zuge des technischen und wirtschaftlichen Fortschritts nicht immer zur Anwendung. Zum einen lassen Industrialisierungs- und Digitalisierungstendenzen historische Kenntnisse und Fähigkeiten zu einem Spezialistentum mit überschaubarem Markt werden. Zum anderen stellen Normierungen, aktuelle Richtlinien und entsprechende Gewährleistungsbedingungen Hürden für den Einsatz historischer Techniken und Materialien dar. Als offenkundiges Hemmnis für das hochqualifizierte Handwerk gestalten sich zudem Ausschreibungsverfahren mit unspezifischen Auslobungen und zu großen Losen. Laut einer Befragung der Beratungsstelle für Handwerk und Denkmalpflege aus dem Jahre 2010 wird die Qualifikation „Restaurator im Handwerk“ bei Ausschreibungen für Maßnahmen an Denkmälern relativ selten gefordert. Auch bei einzelnen Spezialisierungen kommt es durch ungenaue Formulierungen im Auslobungstext nur selten zu einer fachgerechten Beauftragung. Der Posten für Fenster an historischen Gebäuden wird beispielsweise meist nur mit „Glas“ oder „antikisierendes Glas“ aufgeführt. Eine bauzeitlich korrekte Verglasung für alle denkmalgeschützten Gebäude von vor 1906 würde dagegen mundgeblasenes Zylinderglas voraussetzen, wie es beim Justizpalast in München oder bei der Marienkirche in Wittenberg zur Anwendung kam. Wird dies nicht ausdrücklich gefordert, unterliegen spezialisierte Betriebe im Vergabeverfahren der Konkurrenz, die ihre schlichteren Leistungen deutlich günstiger anbieten kann. Die öffentliche Hand kann diese und weitere hemmende Faktoren in Vergabeverfahren auf den Prüfstand stellen und zugunsten einer stärkeren Berücksichtigung qualitativer Aspekte abbauen.

Wie beachtlich die Leistung sensibel vorgenommener Sanierungen ist, zeigen nicht zuletzt verschiedene Preise und Ehrungen. Mit dem „Bundespreis für Handwerk in der Denkmalpflege“ würdigen die Deutsche Stiftung Denkmalschutz und der ZDH seit 1993 private Denkmaleigentümer und die von ihnen beauftragten Handwerksbetriebe für vorbildliche Sanierungsleistungen. Er wird jährlich in zwei Bundesländern ausgelobt. Auch der jährliche KfW-Award „Bauen“

würdigt neben vorbildlichen Neubauten das Umbauen, Anbauen und Modernisieren im Bestand. 2018 werden Bauherren zum Thema „Ästhetisch und effizient Wohnraum schaffen und modernisieren“ ausgezeichnet. Aus baukultureller Sicht leisten aber auch schon „Pinselestrichsanierungen“, also kleine Aufwertungsmaßnahmen am Gebäude, einen attraktiven Beitrag zum Erhalt des historischen Baubestands. Gerade Altbauten, die bereits Patina angesetzt haben, sind lebendige Zeugen der baukulturellen Geschichte. Die rechtzeitige und fachlich richtige Instandsetzung ist die einfachste, schonendste und kostengünstigste Art der Denkmalpflege, wie die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg in ihrer jüngsten Publikation „Zwischen Welt und Erbe“ schreibt.

## Energetische Sanierung

---

**Status quo und Zielstellungen** Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes ist wichtig, damit die Klimaziele erreicht werden. Laut Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) wurden seit 1990 bis heute an rund 66 % der Wohnungsbestände energetische Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, mehr als die Hälfte davon waren Vollsanierungen. Zu einem anderen Ergebnis kommt dagegen der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. Dem Verband zufolge sind 90 % aller energetischen Sanierungsmaßnahmen nur Teilsanierungen. Auch die Qualität der frühen Maßnahmen entspricht nicht den heutigen Anforderungen – denn erst seit Einführung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 müssen bei Sanierung, Anbau, Umbau oder Ausbau von Bestandsgebäuden bestimmte energetische Bedingungen erfüllt werden.

Die EnEV verpflichtet zu einer energiesparenden Bauweise und Heiztechnik bei Gebäuden. Seit der Einführung 2002 findet eine kontinuierliche Verschärfung dieser Verordnung statt, die letzte Novellierung erfolgte 2016. Gegenstand der Neuerung war eine weitere Reduzierung der Primärenergiebedarf-Grenzwerte um 25 % für Neubauten gegenüber der EnEV 2009. Für die Sanierung des Bestandes erfolgten keine Verschärfungen gegenüber 2009. Für denkmalgeschützte Gebäude und erhaltenswerte Bausubstanz sieht die EnEV abweichende Anforderungen vor. Sofern durch energetische Maßnahmen eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes zu befürchten ist, kann von den Anforderungen der EnEV abgesehen werden. Das Aussetzen einer weiteren Verschärfung der EnEV in der laufenden Legislaturperiode begünstigt die Optimierung technischer Standards und kann baukulturelle Anliegen befördern. Gegenwärtig nehmen die Bestandsgebäude der Baualtersklassen 1949–1978, also der sogenannten Nachkriegsmoderne, mit 43 % den größten Anteil am Endenergieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser ein. Vor allem die Gebäude der 1950er- und 1960er-Jahre haben häufig Schwachstellen bei der Wärmedämmung, eine veraltete Haustechnik, feuchte Keller, einfach verglaste Fenster sowie schadhafte, ungedämmte Dächer. Auch Ein- und Zweifamilienhäuser haben einen erheblichen Einfluss auf den Energieverbrauch, ihr Anteil liegt dem Gebäudereport 2016 der Deutschen Energie-Agentur (dena) zufolge bei 63 %. Da die Gebäude der Nachkriegszeit und speziell die Ein- und Zweifamilienhäuser einen großen Teil des Siedlungsbestandes im Bundesgebiet ausmachen, ist deren energetische Optimierung wichtig. Unterbleibt die Sanierung, lassen sich zum einen die

Baukultur verbindet Alt und Neu

## Kulturpalast Dresden – Fortschrittliche Architektur für eine moderne Nutzungsvielfalt



Wie denkmalgeschützter Bestand der ostdeutschen Nachkriegsmoderne durch eine Nutzungsänderung und -ergänzung neu belebt werden kann, zeigt der Dresdner Kulturpalast. Der Bau eines Kollektivs um den Architekten Wolfgang Hänsch war 1969 zwischen Alt- und Neumarkt als Stadthalle eröffnet worden. Für viele Dresdner ist er bis heute mit schönen Erinnerungen an erlebte Veranstaltungen verbunden. Nachdem auch ein Abriss zur Debatte stand, wurde das Gebäude 2008 unter Denkmalschutz gestellt. Etwa zeitgleich wurde jedoch entschieden, dass der multifunktionale Saal durch einen reinen Konzertsaal für die Dresdner Philharmoniker ersetzt werden soll – gegen Kritik aus Teilen von Bevölkerung und Politik sowie des Architekten Wolfgang Hänsch. Den Wettbewerb zum Umbau gewann das Büro gmp von Gerkan, Marg und Partner 2009.

Der neue Saal ist mit 1.750 Plätzen etwa ein Drittel kleiner als sein Vorgänger. Er ist zwar nach dem Weinbergprinzip räumlich komplex konzipiert, aber trotzdem achsensymmetrisch.

Dadurch gelingt die gedankliche Verbindung zum Gesamtbau mit seinen klaren Linien. Das verbaute Holz, das Weiß der Decke und der Brüstungen sowie das Rot der Bestuhlung stellen optische Bezüge zu den Foyers her. Um den Saal herum wurden im ersten und zweiten Obergeschoss Verwaltungs- und Technikräume für die neue Dresdner Zentralbibliothek umgebaut. Der Zugang zu ihnen kann über das Pausenfoyer des Konzertsaals erfolgen, sodass dieses auch tagsüber belebt ist. Die ehemalige Studiobühne im ersten Obergeschoss wird nun als Musikbibliothek genutzt.

In den Foyers wurde das bauzeitliche Interieur denkmalgerecht instandgesetzt – darunter eher alltägliche Elemente, aber auch Kunst am Bau. Die vielen hochwertigen Materialien – Granit an den Wänden, Marmor an den Stützen, Makassar-Furnier für die Handläufe – konnten erhalten werden, ebenso Geländer, Lampen und Türen. Die charakteristische Deckenverkleidung aus Gipsplatten mit kleinen Quadraten wurde nachproduziert. Eine sogenannte Kranichdecke mit



dreidimensional angeordneten Flügeln wanderte vom ehemaligen Restaurant in einen Lesesaal der Bibliothek. Die Bibliothek, die in Anlehnung an den Bestand betont reduziert gestaltet wurde, erhielt einen roten Teppichboden, der nun auch wieder – wie im Ursprungszustand – in den oberen Foyers zu finden ist. Im ersten Obergeschoss wurde der 45 Meter lange Wandfries „Unser sozialistisches Leben“ von Heinz Drache und Walter Rehn restauriert, ebenso die fünf bronzenen Eingangstüren zum Altmarkt. Auf ihnen hat der Bildhauer Gerd Jaeger die Geschichte der Stadt Dresden dargestellt.

Äußerlich zeigt sich der Kulturpalast kaum verändert. An der Westseite wurde „Der Weg der roten Fahne“ instandgesetzt, ein weiteres großformatiges Wandbild von einem Künstlerkollektiv um Gerhard Bondzin. Der Dachaufbau des Saals behielt seine metallische Verkleidung. Allerdings wichen die mit Kupfer bedampften Scheiben, die erst 1986 eingebaut worden waren, einem energetisch optimierten Klarglas. Nun wird das farbenfrohe Innenleben des Kulturpalasts auch im Stadtraum erlebbar.

Unterhalb des Konzertsaals erhielt das Kabaretttheater „Die Herkuleskeule“ seine neue Spielstätte. Zu Vorträgen und Ausstellungen laden die Stiftung Sächsischer Architekten, die Landesarchitektenkammer und der Freistaat Sachsen in das neu gegründete sächsische „Zentrum für Baukultur“ im von außen zugänglichen Erdgeschoss ein.

Durch die Kombination verschiedener Einrichtungen ist ein echter „Kulturpalast“ entstanden, der nicht nur in den Abendstunden Liebhaber klassischer Musik anzieht, sondern auch tagsüber Bibliotheksnutzer aller Altersgruppen, Restaurantbesucher und Baukulturinteressierte. Die offenen Foyers, die großen Glasflächen und mehrere Eingänge sorgen für eine Verbindung mit dem Stadtraum. Das Um- und Weiterbauen hat neue Impulse freigesetzt, ohne dass der Bau seinen Wert als Denkmal, als Ort kollektiver Erinnerung und als Identitätsstifter verloren hat.

#### Fakten

Planung und Bau: 2010–2017  
 Bauherr: KID Kommunales Immobilienmanagement Dresden GmbH & Co KG  
 Planer: gmp von Gerkan, Marg und Partner, Hamburg; Professor Pfeifer und Partner, Ingenieurbüro für Tragwerksplanung, Cottbus; Planungsgruppe M+M AG, Dresden; ARGE Ingenieurbüro Rathenow,

Dresden; Solares Bauen GmbH, Freiburg i. Br.  
 Größe: 37.000 m<sup>2</sup> BGF  
 Kosten: 89,6 Mio. Euro (brutto KG 300–600)

Mehr Informationen im Projektsteckbrief im Anhang



#### BAUKULTUR AUF EINEN BLICK

- um- und weiterbauen statt konservieren
- neue Gestaltung nimmt Bezug auf den Bestand
- Erhalt charakteristischer Materialien, Bauteile und Kunst
- energetische Sanierung der Fassade
- lebendiger Ort zu allen Tageszeiten



## Energetische Sanierung hat oberste Priorität

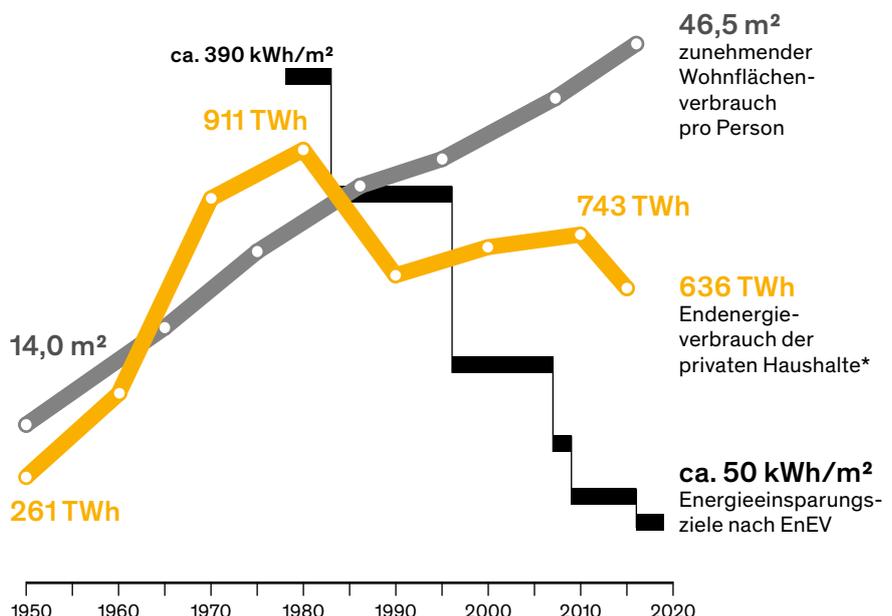
71% der befragten Kommunen bestätigen, dass die energetische Sanierung zu den aktuellen Aufgaben in der Kommune zur Weiterentwicklung des Bestandes zählt. 52% geben an, dass es in ihrer Kommune in den letzten fünf Jahren zu einem Abriss von Gebäuden aufgrund des schlechten energetischen Standards kam. [K8](#) + [K18](#)

notwendigen Klimaziele der Bundesregierung nicht erreichen, zum anderen wären die Gebäude mit Blick auf ihren Wohnstandard und Komfort langfristig nicht marktfähig. Andererseits gerät die Diskussion um die Bewertung und Unterschätzung der Nachkriegsmoderne dadurch unter erheblichen Zeitdruck. Vielerorts wird sich das Stadtbild bereits verändert haben, bevor der Denkmalwert dieser Baualterklasse erfasst wurde. Als Zwischenschritt können Kommunen mit einer vorläufigen Feststellung der erhaltenswerten Bausubstanz Ausnahmeregelungen nach der EnEV ermöglichen und damit einer vorschnellen Beeinträchtigung des Stadtbildes entgegenwirken.

In der Kritik steht die EnEV unter anderem wegen ihrer mechanischen Wirkungsweise und des sogenannten Rebound-Effekts. Die Effizienzsteigerungen senken für den Verbraucher die Energiekosten. In der Folge wird häufig mehr Energie verbraucht, sofern es für den Verbraucher nicht zu höheren Gesamtkosten kommt – für den Einspareffekt ein Nullsummenspiel. Zusätzlich negativ wirkt sich die stetig zunehmende Wohnfläche pro Kopf aus. In der Baubranche wird die EnEV 2016 noch aus anderen Gründen kritisch gesehen. Die gestellten Anforderungen an Neubauten werden als unwirtschaftlich eingestuft. Durch die Neuregelung der EnEV haben sich die Baukosten laut Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) noch einmal um 7% erhöht. Investitionsaufwand und Nutzen stehen nicht mehr in einem ausgeglichenen Verhältnis. Damit erschwert die EnEV zusätzlich die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum auch im Neubau. Zudem berücksichtigt auch die letzte Novellierung nicht die graue Energie eines Gebäudes. Die graue Energie umfasst die Energiemenge, die für Rohstoffgewinnung, Produktionsprozess, Verpackung und Transport bis zum Bau eines Gebäudes benötigt wird. Diese ist für die Sanierung von Bestandsgebäuden deutlich niedriger als für die Realisierung eines Neubaus. Die Berücksichtigung der grauen Energie ist nicht

## Rebound-Effekt

Quelle: BBSR 2014; dena Deutsche Energie-Agentur; Destatis 2012; INSM – Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft 2009



\* bis 1989: alte Bundesländer inkl. Kleinverbraucher, umgerechnet aus SKE in TWh

nur für eine transparente Ökobilanz unverzichtbar, sondern vor allem für die Priorisierung einer Bestandsmobilisierung gegenüber primärenergieintensiven Neubauvorhaben.

Die Bundesregierung hat unterschiedliche Förderprogramme auf den Weg gebracht, um die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden voranzutreiben. Hierzu zählen beispielsweise das Programm „Energieeffizient Sanieren“, das eine Förderung sowohl von einzelnen Sanierungsmaßnahmen als auch von Gesamtmaßnahmen für private Immobilienbesitzer bereithält. Gesamtmaßnahmen haben einen KfW-Effizienzhaus-Standard zum Ziel. Der Effizienzhaus-Standard bezieht sich dabei auf die EnEV. Ein KfW-Effizienzhaus mit dem erreichten Standard 55 benötigt beispielsweise nur 55 % der Energie, die ein vergleichbares Referenzgebäude laut EnEV als Höchstwert einhalten muss. Gefördert werden von der KfW bei einer Sanierung die Standards 55, 70, 85, 100 und 115. Für denkmalgeschützte und besonders erhaltenswerte Gebäude werden mit dem „KfW-Energieeffizienzhaus Denkmal“ die technischen Mindestanforderungen gesenkt. Damit genügen ein Jahres-Primärenergiebedarf von 160 % und ein Transmissionswärmeverlust von 175 % gegenüber den 100 %, die die EnEV für einen Neubau vorgibt. Im Vergleich: Bleiben Bestandsgebäude

Baukultur legt Qualitäten frei

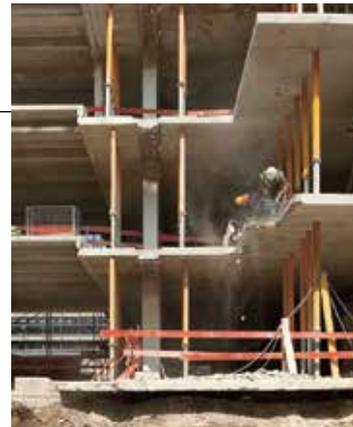
## Sanierung und Umbau eines Bürogebäudes in München

2009 erwarb die Münchener Rückversicherungs-Gesellschaft AG (Munich Re) zur Erweiterung ihres Stammsitzes ein Nachbargebäude in der Nähe des Englischen Gartens in München. Neun Meter tiefe Innenzonen ohne Tageslicht und die neuen Nutzungsanforderungen machten eine Generalsanierung und Erweiterung des gerade einmal 26 Jahre alten Gebäudes notwendig. Noch im gleichen Jahr wurde dafür ein geladener zweistufiger Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Im Ergebnis erhielt das Büro Sauerbruch Hutton den Auftrag, der auch eine umfassende energetische Sanierung vorsah. Durch eine neue Außenfassade konnte das Erscheinungsbild zeitgemäß gestaltet werden. Großzügige Einschnitte in die gerasterte Bestandskonstruktion ermöglichten zwei überdachte Atrien für eine natürliche Querentlüftung. Verbesserungen bewirkten auch die Verlegung des Haupteingangs und die Erweiterung durch ein fünftes Geschoss. Ökologische und räumliche Anforderungen wurden bei dem Umbau berücksichtigt. Der dadurch entstandene baukulturelle Mehrwert zeigt sich auch im Detail. Die freigelegte Betonstruktur erhielt eine Qualitätssteigerung, die einer neuen Sichtbetonoberfläche entspricht. Hinzu kommt der ökologische Gewinn. Mit der durch den Umbau eingesparten Primärenergie könnte das Gebäude rechnerisch 34 Jahre lang beheizt werden.

### Fakten

Planung und Bau: 2011–2014  
Bauherr: Münchener Rückversicherungs-Gesellschaft AG, München  
Planer: Sauerbruch Hutton

Größe: 49.800 m<sup>2</sup> BGF  
Mehr Informationen im Projektsteckbrief im Anhang



### BAUKULTUR AUF EINEN BLICK

- Umbau und Erweiterung statt Abriss und Neubau
- Energiekonzept als wesentlicher Bestandteil des Architekturwettbewerbs
- Sichtbarmachung vorhandener Qualitäten durch räumliche Einschnitte

## Energetische Ertüchtigung birgt Konfliktpotenzial

In 46 % der befragten Kommunen kam es zu Konflikten mit der Denkmalpflege hinsichtlich der energetischen Sanierung von Gebäuden. K14

unsaniert, liegt der durchschnittliche Verbrauch eines nicht wesentlich energetisch sanierten Mehrfamilienhauses laut dena bei ca. 350 % und der eines Einfamilienhauses bei über 400 %. Die Ausnahmeregelungen für Denkmale und erhaltenswerte Bausubstanz sind folgerichtig. Doch mit Blick auf den Anteil, den Alltagsbauten am gesamten Gebäudebestand in Deutschland haben, ist dies nur ein unzureichender, wenn auch wichtiger Beitrag zur Baukultur in den Städten und Gemeinden. Entscheidend wäre, bei allen geförderten energetischen Maßnahmen auf eine baukulturelle Verträglichkeit hinzuwirken.

**Baukulturelle Verträglichkeit** Energetische Sanierungsmaßnahmen führen in den Städten häufig zu Konflikten zwischen Stadtentwicklung bzw. Baugenehmigungsbehörde und Denkmalpflege. Vor allem, wenn die geplanten Maßnahmen die Dämmung von Außenfassaden umfassen, sind Kompromisse für erhaltenswerte oder unter Schutz gestellte Gebäude schwer zu finden. Mit der Dämmung der Außenhülle verschwinden häufig baukulturell wertvolle Fassadenelemente, charakteristische Fensterteilungen, Fenstertiefen und Fensteröffnungen und auch Vor- und Rücksprünge werden durch eine Außenwanddämmung überformt. Nicht nur objektbezogen, sondern auf Quartiersebene ist damit eine stufenweise Veränderung des ortstypischen Stadtbildes zu einem charakterlosen Erscheinungsbild zu befürchten. Die unzureichende Berücksichtigung der Baukultur spiegelt sich in der gegenwärtigen Praxis der energetischen Sanierung anhaltend wider.

Der Anteil von Denkmalen am Gebäudebestand hat mit 3 % nur einen unbedeutenden Einfluss auf die bundesweite Energiebilanz. Aus Sicht der Baukultur ist im Zweifel dem zu erhaltenden Erscheinungsbild immer Vorrang einzuräumen, da viele historische Quartiere aufgrund der hohen baulichen Dichte und der kompakten Gebäudeformen und Bauweisen ohnehin energetisch vorbildliche Bedingungen aufweisen. Wenn historische Bestände jedoch energetisch saniert werden müssen – insbesondere Siedlungen der 1920er- und 1930er-Jahre sowie der Nachkriegsmoderne –, hat die baukulturelle und denkmalpflegerische Verträglichkeit einen hohen Stellenwert. Dies gelingt im erhaltenswerten Bestand mit einer veränderten Prioritätensetzung der möglichen Einzelmaßnahmen. Den größten Effekt für eine Energieeinsparung hat die Erneuerung der Heizanlage. Kommunen sollten bei Beratungen zur energetischen Sanierung privater Immobilien diesen Wirkungsgrad deutlich herausstellen und entsprechend dafür werben. An zweiter Stelle der Wirksamkeit stehen Fenster und die Dämmung von Außenfassaden gleichermaßen. Energetisch optimierte Fenster lassen sich vergleichsweise problemlos denkmalgerecht bzw. nach historischem Vorbild herstellen. Auch hier sind Kommunen aufgerufen, für einen Fensteraustausch zu werben. Dämmungen am Dach und im Keller haben zusätzliche Einspareffekte. Die Außenfassade hat für eine energetische Optimierung des Gebäudes dann nur noch geringe Effekte, sie sollte zur letzten Option werden. Doch auch wenn die Fassadendämmung unumgänglich ist, lassen sich denkmalgerechte Lösungen finden, wie das Beispiel einer geschützten Backsteinsiedlung in Hamburg zeigt. Im zweischaligen Mauerwerk wurde der Zwischenraum mit Ortschaum verfüllt und sorgt nicht nur für eine verbesserte Wärmedämmung, sondern für eine Stabilisierung des Mauerwerks.

Im ganzen Stadtgebiet geht die Freie und Hansestadt Hamburg beispielhaft voran, um Baukultur und energetische Sanierung in Einklang zu bringen. Sie hat

eine Qualifizierungsmöglichkeit zum „Backsteinberater“ ins Leben gerufen, dessen Aufgabe es ist, die Eigentümer sowohl aus energetischer als auch aus stadtgestalterischer Sicht zu beraten. Anders als bei den Energieberatern ist die Berufsbezeichnung geschützt und kann nur durch Schulungsmaßnahmen der Architektenkammer erlangt werden. Die geförderten Maßnahmen werden von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank beauftragt und vergütet. Mit Unterstützung eines Gremiums aus Mitarbeitern der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) und Vertretern der Wohnungswirtschaft wird dabei geklärt, ob ein Gebäude backsteinrelevant ist. Der Bund hat ebenfalls im Zuge des KfW-Förderprogramms „Effizienzhaus Denkmal“ den „Energieberater für Baudenkmale und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ eingeführt. Die Qualifikation eines solchen Beraters muss von der zuständigen Koordinierungsstelle anerkannt werden. Entsprechende Fortbildungen werden u. a. von den Architektenkammern angeboten.

Wie eine baukulturell hochwertige Sanierung eines Denkmals gelingen kann, zeigt auch die Sanierung am Fachwerkhaus Lange Gasse 7 in Quedlinburg. Die beispielhafte Sanierung beweist, dass selbst bei Verzicht auf eine Dämmung der Außenfassade ein Heizwärmebedarf im Niedrigenergiehausstandard erreicht werden kann. In dem Pilotprojekt wurden unterschiedliche Maßnahmen – verschiedene Innendämmsysteme, Deckenaufbauten, Heizsysteme und Fensterarten – getestet. Letztendlich kamen ökologische Innendämmsysteme u. a. aus Holzleichtelemsteinen und Wärmedämmlehm in Verbindung mit unterschiedlichen Heizsystemen (Fußbodenheizung, raumhohe Wandheizung, Plattenheizkörper) zum Einsatz. Stellt die Außenfassade kein schützenswertes Bauteil dar, lässt sich die energetische Sanierung des Bestandes durchaus auch für eine Verbesserung des Erscheinungsbildes nutzen. In München-Haidhausen erhielt zum Beispiel ein Bürogebäude aus den 1950er-Jahren durch eine energetische Sanierung ein gänzlich neues Fassadenbild. Einen technologisch aufwendigeren Ansatz verfolgt ein Pilotvorhaben des BMUB in Neu-Ulm von 2017. Bei zwei Wohnzeilen aus den 1930er-Jahren wurden mithilfe einer hochwertigen Dämmung und moderner Gebäudetechnik zur Nutzung erneuerbarer Energien der Standard Effizienzhaus Plus erreicht. Die Gebäude erzeugen nun mehr Energie, als sie verbrauchen. Das vom BMUB geförderte Modell soll als Vorbild dienen für die weitere Entwicklung von Bestandsgebäuden hinsichtlich Energieeffizienz und -produktion. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt von Berlin veranschaulicht in der Publikation „Denkmal energetisch“ gelungene Beispiele für die energetische Sanierung von Denkmälern. Zusätzlich wird auf wichtige Einsparpotenziale wie beispielsweise das Nutzerverhalten im Gebäude eingegangen, für die Städte und Gemeinden zusätzlich sensibilisieren können.

Baukulturell verträglich heißt auch, dass Wohnraum in den Städten bezahlbar bleiben muss. Steigende Kaltmieten nach einer energetischen Sanierung sollten sich durch eingesparte Nebenkosten ausgleichen. Bei der umfangreichen Sanierung des Märkischen Viertels in Berlin ist das als Ergebnis der Evaluation der Eigentümerin Gesobau weitgehend eingetreten. Energetische Einzelmaßnahmen können auch Teil von regelmäßigen Instandsetzungen sein, ohne dass eine umfassende energetische Sanierung vorgenommen wird. In der Abwägung helfen manchmal bereits geringfügige erhaltende Maßnahmen, um den Bestand aufzuwerten und an heutige Wohnstandards anzupassen.

Baukultur eröffnet neue Perspektiven

## Barockschloss Mannheim – Zeitgemäßes Studieren im Baudenkmal



Historische Bauwerke bieten oft wenig Erweiterungsmöglichkeiten, zumal wenn Erweiterungen möglichst unsichtbar bleiben sollen. Im Mannheimer Schloss wurde daher der Keller nutzbar gemacht und unter dem Schlossgarten vergrößert. Das nach Versailles zweitgrößte Barockschloss Europas ist nicht wie vergleichbare Anlagen als Museum konserviert, sondern dient seit Jahrzehnten als Standort der Universität Mannheim. Unter den Nutzern ist auch die Mannheim Business School (MBS), eine seit 2005 bestehende Ausgründung der Universität für Management-Weiterbildungen. Wegen steigender Studierendenzahlen und wachsenden Renommeees waren deren bisherige Räume jedoch weder ausreichend groß noch zeitgemäß oder repräsentativ. Das Schloss bot allerdings mit seiner eher starren Struktur aus schmalen, aber tiefen Räumen kaum Umbaumöglichkeiten und ein Anbau hätte das Denkmal empfindlich gestört. So entschied man sich für eine unterirdische Erweiterung einer alten Heizzentrale mit Kohlenkeller im westlichen Ehrenhofflügel nach

dem Entwurf der Architekten schneider+schumacher. Die Finanzierung übernahm die MBS, die für zwanzig und optional zehn weitere Jahre das Nutzungsrecht erhält. Danach fällt das Zentrum an die Universität als Vermieterin. Zunächst musste im Schloss bis zu sieben Meter tief gegraben werden, was wegen des beengten Platzangebots und der wertvollen Bausubstanz nur mit Kleinbaggern, Raupenfahrzeugen und Förderbändern geschehen konnte. Auch das Durchbrechen der Außenfundamente musste besonders erschütterungsarm erfolgen. Entdeckte Hohlstellen im Bestandsfundament wurden ausgebessert. Außerhalb der Schlossmauern entstand dann der eigentliche Neubau. Der Zugang erfolgt über einen historischen Arkadengang im Erdgeschoss, in den eine Box mit den erforderlichen Nebenräumen eingestellt wurde. Von einem Zwischengeschoss sieht man – obwohl bereits unterirdisch – durch eine breite Glasfront in den Schlosspark. Dank der großen Raumhöhe überblickt man bereits fast das gesamte Studien- und

Konferenzzentrum. Nirgendwo verstellen Wände die Sicht, da Raumtrennungen in den oberen Bereichen in Glas ausgeführt wurden. Die dadurch entstehenden Spiegelungen und Reflexionen vergrößern den Raum optisch.

Das Raumprogramm wurde direkt aus dem Lehrbetrieb entwickelt: Zuerst versammeln sich die Studierenden in einem Hörsaal, dann wird in Kleingruppen an Fallbeispielen gearbeitet, die anschließend im Plenum vorgestellt werden. Erforderlich waren daher zwei Hörsäle, ein Versammlungsbereich und zehn offene Nischen für die Gruppenarbeit. Fünf davon sind auf dem Zwischengeschoss angeordnet, die übrigen fünf darunter. Die zwei ganz in Rot gehaltenen Hörsäle bieten Platz für jeweils 60 Personen. Anatomischen Theatern gleich, sind sie als Mulden in einen Sockel geschnitten. Durch die Scheiben oberhalb des Sockelabschlusses erhalten sie Tageslicht, das, unterstützt von indirekter Beleuchtung, von einer gewölbten Decke gestreut wird. Eine offene Versammlungszone und der durch Schiebetüren davon abtrennbare Konferenzraum befinden sich direkt an der konkav geschwungenen Glasfront. Vergleichbar einem präzise gesetzten Stück Land Art ist sie der einzig sichtbare Eingriff in den Schlossgarten. Dass sich vor der Glasfront der Rasen wie ein Amphitheater absenkt, steigert die Aufenthaltsqualität: ein sicherlich höchst willkommener Gewinn in dem im Sinne der autogerechten Stadt von den raumgreifenden Auf- und Abfahrten der nahen Rheinbrücke zerschnittenen Schlossgarten.

Zeitgenössische Architektur und Landschaftsarchitektur bilden zusammen mit einem ausgefeilten Tages- und Kunstlichtkonzept eine selbstverständliche Einheit mit dem Baudenkmal – ganz im Sinne von Architekt Michael Schumacher, der nicht weniger wollte, als das Barockschloss „noch schöner“ zu machen.

#### Fakten

Planung und Bau: 2014–2017  
 Bauherr: Vermögen und Bau  
 Baden-Württemberg, Amt Mannheim  
 und Heidelberg  
 Planer: schneider+schumacher  
 Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt;  
 Planungsbüro Borst, Leimen;

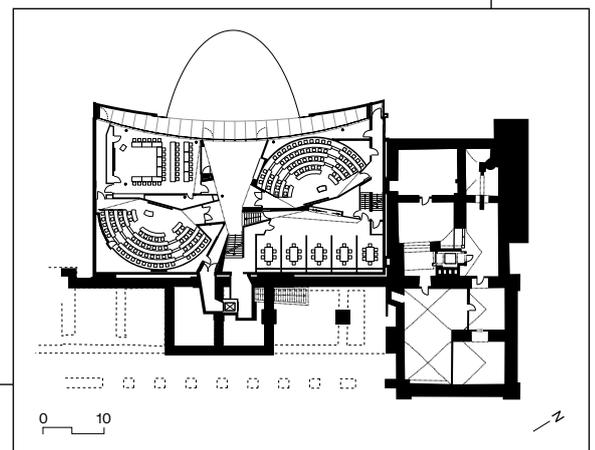
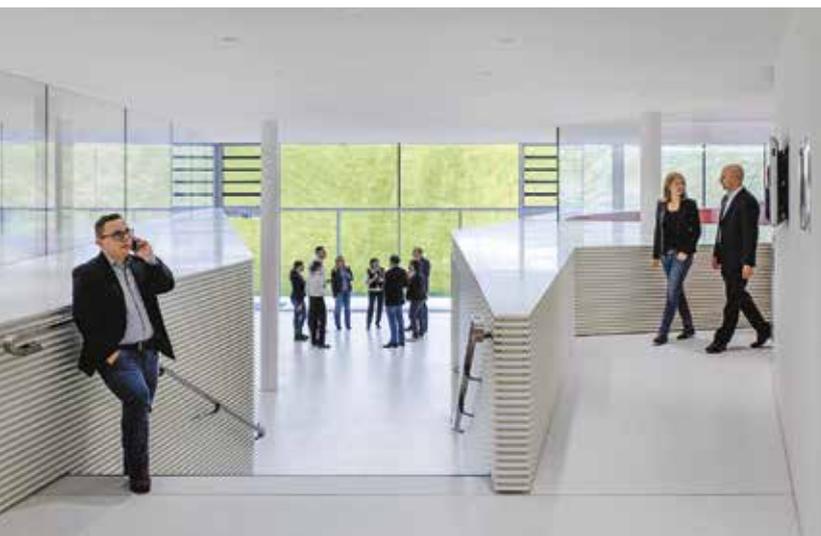
Ingenieurgruppe Bauen, Mannheim  
 Größe: 1.700 m<sup>2</sup> BGF  
 Kosten: 9 Mio. Euro

Mehr Informationen im Projektsteckbrief  
 im Anhang



#### BAUKULTUR AUF EINEN BLICK

- Nutzbarmachung obsolet gewordener technischer Nebenräume
- Aktivierung von Untergeschossen durch Erweiterung und Belichtung
- Weiterentwicklung des Denkmals, zeitgenössischer Architektur und Nutzung
- neue Freiraumqualität
- vorausschauendes Finanzierungs- und Betriebskonzept



**Quartiersbezogene Ansätze** Ein weiterer wichtiger Schritt Richtung energetisch optimierter Städte und Gebäudebestände sind quartiersbezogene Maßnahmen. Vor allem historische Quartiere mit vielen Denkmälern werden so von dem Druck entlastet, die einzelnen Gebäude energetisch zu optimieren. Die KfW hält hierfür das Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ mit jährlich 50 Mio. Euro aus dem Energie- und Klimafonds bereit. Das Förderprogramm richtet sich an energetische Quartierskonzepte und Sanierungsmanager, die Maßnahmen aus dem Konzept umsetzen. Das Konzept soll auch baukulturelle Belange mitberücksichtigen. Zu den 65 Pilotprojekten zählen unter anderem der historische Siedlungskern der Stadt Herbolzheim in Baden-Württemberg mit Fachwerkhäusern und Bürgerhäusern aus der Zeit des Barock sowie das Quartier Kernstadt Nord in Speyer. In Herbolzheim wurde auf dem ehemaligen Rathausparkplatz eine kombinierte Holzhackschnitzel- und Gasheizungsanlage errichtet, um die umliegenden Gebäude mit Nahwärme zu versorgen. Ein Sanierungsmanager begleitete die Umsetzung der Maßnahme. In Speyer umfasste das Untersuchungsgebiet etwa 1.200 Gebäude unterschiedlichster Größe, Baustile, Nutzungen und baulicher Zustände, viele von ihnen stehen unter Denkmalschutz. Bevor hier konkrete Maßnahmen umgesetzt werden, sollen Workshops mit Architekten, Handwerkern, Energieberatern und der Denkmalschutzbehörde initiiert werden mit dem Ziel, gemeinsam technische Kompromisslösungen für Klimaschutz und Denkmalschutz zu erarbeiten. Allgemein ist die Vernetzung der unterschiedlichen Akteure im Quartier sowohl auf Konzeptebene als auch bei der Umsetzung geförderter Pilotprojekte vorteilhaft für die baukulturelle Qualität der Maßnahmen. Das BMUB hat die Ergebnisse zu allen Pilotprojekten 2017 in der Publikation „Energetische Stadtsanierung in der Praxis III“ veröffentlicht.

Es gibt weitere Beispiele, wie eine Berücksichtigung des Bestands bei der energetischen Sanierung von Quartieren gelingen kann. Hamburg baut sein Fernwärmenetz um und investiert derzeit in einen Aquifer-Wärmespeicher, mit dem die Abwärme beispielsweise aus Industrieanlagen, Rechenzentren oder Kühlhäusern für den Heizwärmebedarf im Winter zwischengespeichert werden könnte. Eine Viertelmillion Haushalte sowie Gewerbeflächen sollen mit dieser Wärme versorgt werden. Erfolgreiche Lösungen finden sich aber auch auf kleinräumlicher Ebene. Die vielfach ausgezeichneten Schottenhöfe in Erfurt veranschaulichten 2012 die mögliche Mitversorgung von Denkmälern durch ergänzende Neubauten mit Plusenergiestandard und beförderten damit deutlich den quartiersbezogenen Ansatz bei der energetischen Erneuerung von historischen Quartieren. Die Stadt Iphofen hat in diesem Zusammenhang einen Energienutzungsplan erarbeitet, der u. a. den Ausbau des Nahwärmenetzes vorsieht, sodass zusätzliche Dachaufbauten zur Gewinnung erneuerbarer Energien obsolet werden. Damit bleibt die historische Dachlandschaft in ihrem Erscheinungsbild bewahrt.

## Ressourcen und Stoffkreisläufe

---

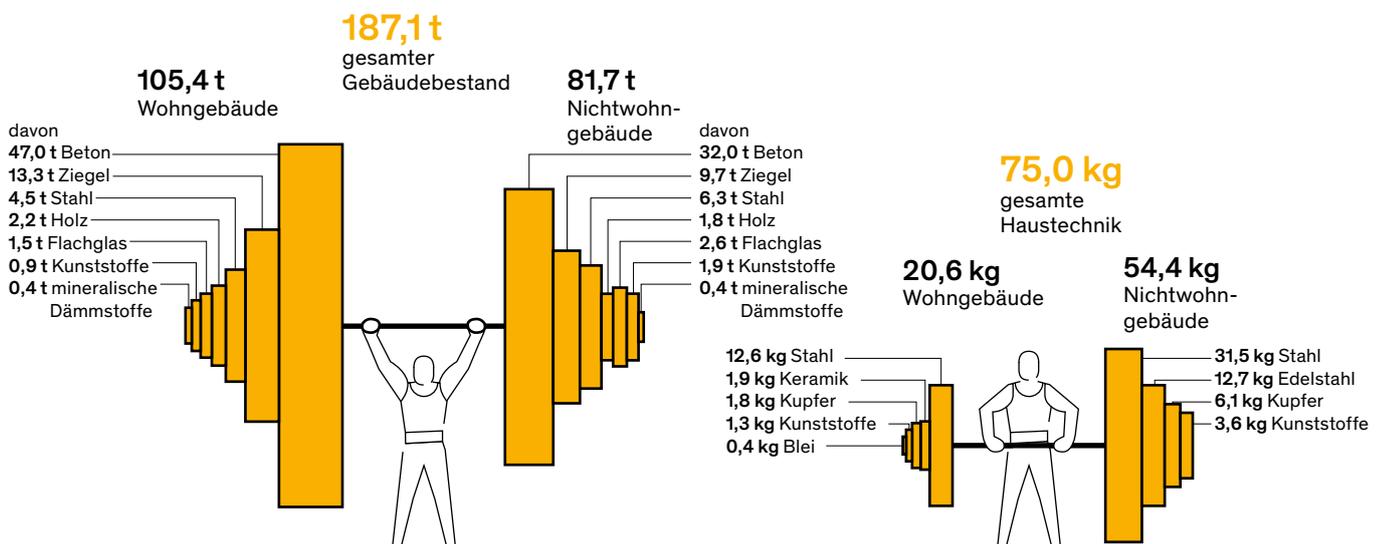
**Materialbestand und Recycling** Der Gebäudebestand ist von unterschiedlichen Baualterklassen und deren Materialien geprägt. Auch die Menge des gesamten Materialverbrauchs unterscheidet sich. Sie ist stark abhängig von den Bauaktivitäten in den einzelnen Altersklassen. Bis 1870 wurde viel mit Stroh,

Lehm und Holz gebaut, teilweise auch mit Ziegel. Die Baualtersklassen 1871 bis 1918 und 1919 bis 1948 zeichnen sich durch einen hohen Anteil an Vollziegeln aus. Mit den Veränderungen in der Bauweise für Decken- und Bodenplatten – ungefähr ab 1919 – gewinnt Beton an Bedeutung. Spätestens ab 1949 ist Beton der meist verwendete Baustoff und verursacht eine geringere Verwendung der Materialien Holz und Vollziegel. Seit 1995 ist Beton mit ca. 70 % Hauptbestandteil eines Bauwerks. Neben den unterschiedlichen Materialzusammensetzungen lassen sich auch regionaltypische Unterschiede feststellen, die unter anderem durch klimatische Einflüsse bedingt sind. Aus Sicht der Baukultur sind diese baulichen Eigenheiten gewinnbringend für eine lokale Identität. Eine besondere Herausforderung der Bestandsentwicklung ist jedoch, dass Gebäude schon nach kurzer Zeit nicht mehr ausschließlich durch typische Materialien der Entstehungszeit geprägt sind. Durch Sanierung und Umbau entsteht ein Mix an unterschiedlichen Baustoffen und Bauweisen. Damit bekommt ein Gebäude aus den 1920er-Jahren, das in den 1950ern umgebaut wurde, ähnliche bauphysikalische oder gesundheitsgefährdende Eigenschaften wie die entsprechenden Neubauten dieser Zeit.

Die Städte binden mit ihren bestehenden Strukturen eine Vielzahl von Baustoffen und somit Ressourcen und Materialien. Diese Lagerstätte wird auch als anthropogenes Lager bezeichnet. Da der Materialbestand durch regelmäßige Neubauvorhaben weiterwächst, befindet sich das anthropogene Stofflager permanent im Aufbau. Es kann als Rohstofflager der Zukunft betrachtet werden und bildet die Grundlage für die Idee des „Urban Mining“. Damit sollen bereits verbaute Materialien im Zuge eines Abrisses als Sekundärrohstoffe genutzt und damit die Inanspruchnahme von Primärrohstoffen reduziert werden. Die Nutzung dieser über die Jahre und Jahrhunderte hinweg bereits verwendeten und identitätsstiftenden Baustoffe trägt erheblich zum Erhalt der Baukultur und der lokalen Identität von Städten bei – ein Ansatz, der auch als „Materialisierung der Geschichte“ bezeichnet werden kann.

### Materialbestand Gebäude pro Einwohner in Deutschland 2016

Quelle: Wuppertal Institut 2017



Baukultur reaktiviert Begegnungsorte

## Bahnhof Sangerhausen – Mit neuen Nutzungen zum Willkommenstor der Stadt



Wie in vielen Kleinstädten hat auch in der Berg- und Rosenstadt Sangerhausen im Südwesten Sachsen-Anhalts die Deutsche Bahn ihr Bahnhofsgebäude aufgegeben. Mit dem Ende des Bergbaus 1990 setzte ein wirtschaftlicher Wandel in der Region ein, in dessen Folge Sangerhausen fast ein Drittel seiner Bevölkerung verlor. Mit Mitteln der Städtebauförderung Sachsen-Anhalt konnten Teile der Altstadt saniert werden, der nördlich gelegene Bahnhof stand jedoch seit Ende der 1990er-Jahre weitgehend leer. Das 1963 eingeweihte Gebäude gilt als erster Bahnhofsneubau der DDR und ist zusammen mit dem Vorplatz und einem Rundkiosk denkmalgeschützt. 2009 kaufte die Stadt das Ensemble, bestehend aus einer großzügigen Empfangshalle mit zwei Nebenflügeln, und verkaufte es 2012 an ihre städtische Wohnungsbaugesellschaft SWG. Durch eine Zusammenarbeit verschiedener städtischer Institutionen und die Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen konnte der Bahnhof wiederbelebt werden.

Zunächst war jedoch sicherzustellen, dass neben den lokalen Genehmigungsbehörden nicht auch das Eisenbahn-Bundesamt zuständig sein würde. Dazu musste das Stationsgebäude von allen Bahnanlagen losgelöst werden. Das Sanierungskonzept der Leipziger S&P-Gruppe sah einen weitgehenden Erhalt der originalen Bausubstanz insbesondere in der Empfangshalle und an den Fassaden zum Vorplatz vor. Diese sind mit hochkant gesetzten blauen Spaltklinkern versehen, die aufgearbeitet wurden. Am linken Seitenflügel wurden zwei Türen verschlossen und den übrigen Fensterfeldern angeglichen. Wegen der geschützten Fassade wählte man hier eine Innendämmung. Um einer sommerlichen Überhitzung der Bahnhofshalle vorzubeugen, wurde eine energetisch optimierte Pfosten-Riegel-Fassade nach dem historischen Vorbild neu gebaut, wobei Rauchabzugsöffnungen integriert wurden. Die originale Bahnhofsuhr wurde um einen gestalterisch passenden Schriftzug „Bahnhof“ ergänzt. In der Halle wurden die fast schadlosen Terrazzo-Bodenplatten

gereinigt und ein farblich passender Blindenleitstreifen integriert. Auch die bauzeitlichen Pendelleuchten bedurften lediglich der Säuberung – ebenso das farbenfrohe Wandmosaik von Wilhelm Schmied. Es zeigt Motive aus dem Alltag des Mansfelder Landes: Landwirtschaft, Bergbau und Hüttenwesen, aber auch eine Gruppe Radsportler. Putzflächen wurden entsprechend ihrer Erstfassung wiederhergestellt, sodass das stimmige Farbkonzept aus Blau, Hellrot, Beige und Grau erneut zu erleben ist. Die Schaufensteranlage des Empfangsgebäudes wurde in die Halle hinein erweitert. Dort ist nun ein Buchladen eingezogen. In der Halle wurde eine in die frühere Mitropa-Gaststätte führende Treppe entfernt, aus ihren Werksteinstufen entstanden Sitzbänke. Der rechte Seitenflügel, der einst als Gepäckdepot und Werkstatt diente, erhielt größere Fenster und ist nun als Teil der Gesamtanlage erkennbar. In ihm befindet sich ein Restaurant mit öffentlich nutzbaren Sanitäranlagen. In den linken Seitenflügel sind die Stadtbibliothek und ein Bürgerbüro eingezogen. Im Hauptgebäude sind u. a. die Touristeninformation, ein städtischer Versammlungsraum, zwei Läden sowie ein Reisecenter der DB und ein Servicepoint des Nahverkehrsanbieters Abellio Rail Mitteldeutschland untergekommen. Am Vorplatz wurden u. a. ein Radpavillon errichtet und Taxistellplätze ermöglicht. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar, wird der Bahnhof durch zusätzlichen Publikumsverkehr und neue Nutzergruppen belebt. Als einladendes, lebendiges Denkmal hat Sangerhausen mit dem Bahnhof ein neues Aushängeschild erhalten.

#### Fakten

Planung und Bau: 2014–2016  
 Bauherr: SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen  
 Planer: S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH, Leipzig; plandrei Landschaftsarchitektur GmbH, Erfurt; Ruffert Ingenieurgesellschaft für Tragwerksplanung mbH, Erfurt; HKL Ingenieurgesellschaft mbH, Erfurt

Größe: 4.200 m<sup>2</sup> BGF  
 Kosten: 7 Mio. Euro  
 Fördermittel: 5,8 Mio. Euro, NASA: REVITA- und Schnittstellenprogramm, SALEG

Mehr Informationen im Projektsteckbrief im Anhang



#### BAUKULTUR AUF EINEN BLICK

- öffentlich-öffentliche Partnerschaft
- städtische Wohnungsbaugesellschaft als Bauherr
- klares Leitbild und professionelle Verfahrensbegleitung
- Synergieeffekte durch Kombination verschiedener kommunaler Nutzungen
- Belebung durch neue Nutzergruppen
- denkmalgerechter Erhalt originaler Bausubstanz



Die Verwendung von Recyclingmaterialien kann den zukünftigen Materialbedarf für die Bauaktivitäten nicht vollständig kompensieren. Dies ist nicht zuletzt auf die niedrige Abrissquote in Deutschland zurückzuführen. Ungefähr 22 Mio. Gebäude gibt es im Bundesgebiet, rund 18,8 Mio. davon sind Wohngebäude. 2016 wurden insgesamt 17.650 ganze Gebäude – davon 7.278 Wohngebäude – abgerissen. Die Abrissquote liegt damit bei ca. 0,08 %. Jährlich fallen ca. 200 Mio. Tonnen Bau- und Abbruchabfälle an und machen ca. 55 % des Gesamtabfallaufkommens in Deutschland aus. 80 % der Bau- und Abbruchabfälle werden wiederverwertet, jedoch nur ein geringer Teil davon als recyceltes Baumaterial im Hochbau. 2010 lag der Recyclinganteil im Hochbau bei 6,6 %. Die verwerteten Baustoffe werden zum überwiegenden Teil im Straßenbau genutzt und dort bodennah für Landschafts- und Wegebau eingesetzt. Man spricht deshalb von Downcycling, weil die verwerteten Baustoffe in Bereichen zur Anwendung kommen, die keine besonderen Anforderungen an das Material mehr stellen. Der verhaltene Umgang mit dem Thema ist insbesondere auf ein eher negatives Image sowie mangelnde Kenntnisse und Erfahrungen im Umgang mit Sekundärbaustoffen zurückzuführen. Auch zusätzliche Kosten für den selektiven Abbruch von recycelbarem Material, komplexe Aufbereitungsverfahren sowie fehlende Absatzmärkte verursachen eine nachteilige Marktsituation. Das Potenzial von Recycling wird in der Bauwirtschaft dennoch zunehmend erkannt. Das bestätigt u. a. die Studie „Bauwirtschaft im Wandel. Trends und Potenziale bis 2020“ der Roland Berger GmbH und der UniCredit Bank AG, die im Recycling von Baustoffen und Urban Mining ausbaufähige Geschäftspotenziale sehen.

Auf der kommunalen Ebene sind es entsprechend nur wenige Pilotprojekte, die bislang umgesetzt wurden. 2013 entstand das Kunstmuseum in Ravensburg aus wiederverwerteten Ziegeln und erhielt – laut Architekt Arno Lederer – gestalterisch dadurch seinen „ganz eigenen Reiz“. Häufiger als bei Neubauvorhaben kommt der Recyclinggedanke dagegen bei der Sanierung historischer Gebäude zum Einsatz. Zumindest bei Denkmälern kommen authentische Baustoffe bei einer Sanierung prioritär zum Einsatz. Die Bayerische Staatskanzlei fördert beispielsweise über die LEADER-Förderrichtlinie für den Zeitraum 2014 bis 2020/23 die Verwendung historischer Baustoffe bei Projekten.

**Verwertbare und nicht verwertbare Stoffe** Die Wiederverwertung von Baustoffen hat eine jahrhundertealte Tradition. Bis ins frühe 20. Jahrhundert wurde Baumaterial aus zerstörten Gebäuden selbstverständlich wiederverwendet und auch der Wiederaufbau der kriegszerstörten Städte erfolgte vielfach aus Trümmern. Doch mit sich verändernden Baumaterialien wandelt sich auch die Wiederverwertbarkeit. Viele der im letzten Jahrhundert verwendeten Baustoffe werden mittlerweile als umwelt- und gesundheitsgefährdend eingestuft. Insbesondere der Umgang mit Asbest, das seit etwa 1930 in einer Vielzahl von Produkten eingesetzt wurde und seit 1993 verboten ist, wird bei Abbruch oder Sanierung von Bestandsgebäuden zu einer großen Herausforderung. Laut Umweltbundesamt wurden zwischen 1950 und 1985 etwa 4,4 Mio. Tonnen Asbest verbraucht, eine Vielzahl von Gebäuden wurde unter Verwendung von asbesthaltigen Baustoffen erbaut bzw. saniert. 3.000 bis 5.000 unterschiedliche Produkte kamen dabei zum Einsatz. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass bei allen vor dem Jahr 2000 erstellten oder sanierten Gebäuden Baumaterialien aus alter Mineralwolle eingesetzt wurden, aus denen bei Eingriffen krebserzeugende Faserstäube

freigesetzt werden. Auch künstliche Materialfasern (KFM) – beispielsweise das krebserzeugende PCP – wurden lange Zeit als Holzkonservierungsmittel verwendet und erschweren heute den Recyclingprozess. Das BMUB listet in seinem Leitfaden „Nachhaltiges Bauen“ weitere gesundheitsgefährdende Baustoffe auf, unter ihnen beispielsweise Blei, das häufig für Trinkwasserrohre zwischen 1920 und 1949 zum Einsatz kam.

Auch heute noch werden die Schadstoffinhalte eines neuen Produkts vor der Vermarktung oft nicht ausreichend bewertet, sodass sowohl ihre gesundheitsgefährdende Wirkung als auch ihre spätere Recyclbarkeit unklar sind. Seitens der Bauindustrie sollte noch stärker auf die Rückbaufreundlichkeit und Produktkennzeichnung der Systeme geachtet werden, damit das Recyceln von Baustoffen in Zukunft leichter möglich ist. Vor allem die aktuell stark zum Einsatz kommenden Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) gelten bislang noch als nicht recycelbar. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie „Rückbau, Recycling und Verwertung von WDVS“ vom Fraunhofer-Institut für Bauphysik und dem Forschungsinstitut für Wärmeschutz e. V. Neue Erkenntnisse werden in diesem Zusammenhang zwar von einem 2017 gestarteten europaweiten Projekt erwartet, bei dem aus Polystyrol-Dämmstoff hochwertige Rezyklate entstehen sollen, doch werden die Ergebnisse nicht automatisch auf alle Dämmstoffarten übertragbar sein.

Gut wiederverwertbar ist dagegen Holz. Auch Materialien wie Metalle und Stahl, die für Haustechnik verwendet werden, lassen sich verwerten. Während ein Gebäude mehrere Sanierungszyklen durchläuft und viele Hundert Jahre Bestand haben kann, umfasst der Lebenszyklus der Haustechnik in der Regel nur ca. 20 Jahre. Voraussetzung für die Wiederverwendbarkeit ist, dass die verbaute Haustechnik von der Gebäudesubstanz separiert werden kann, also keine Verschmelzung von Haustechnik und Gebäudekonstruktion erfolgt ist. Aktuell ist der gegenläufige Trend zu beobachten. In diesem Zusammenhang tragen Planer und Bauwirtschaft heute Verantwortung. Dekorative Ausstattungselemente wie Badfliesen geraten nach ca. 20 bis 25 Jahren im Zuge von Renovierungen zurück in den Stoffkreislauf. Sie lassen sich bei sachgerechtem Rückbau problemlos wiederverwenden. Originale Badfliesen aus früheren Zeiten professionell aufzubewahren, ermöglicht den Erhalt authentischer Innenausstattungen im historischen Bestand. Ein Fliesenhandel in Hamburg kauft entsprechend alte Restbestände nach Betriebsschließungen und macht mit dieser Geschäftsidee 3 Mio. Euro Jahresumsatz.

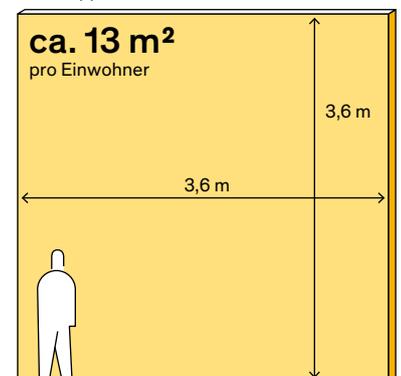
Historische Baumaterialien nehmen in diesem Zusammenhang ohnehin eine Vorreiterrolle ein. Für einzelne Baustoffe und Bauteile sind bereits Initiativen entstanden, wie das internetgestützte „Archiv historische Dachziegel“, das u. a. vom Bundesverband der deutschen Ziegelindustrie e. V. unterstützt wird. Im Unternehmerverband Historische Baustoffe e. V. haben sich mehrere Anbieter historischer Baustoffe und antiker Baumaterialien zusammengeschlossen und arbeiten bei der Wiederverwendung von Bauteilen eng mit der Denkmalpflege zusammen. Auch Kommunen zeigen in diesem Bereich bereits vereinzelt Engagement. So sammelt und lagert die Weltkulturerbe-Stadt Quedlinburg schon seit Anfang der 1990er-Jahre im Rahmen eines nichtkommerziellen Projektes historische Baustoffe, Fenster und Türen und vermittelt diese auf Antrag an geeignete Sanierungsvorhaben. Das Angebot von Bauteilbörsen richtet sich sowohl an Privatleute als auch an Handwerksbetriebe, Baugesellschaften,

### Verbaute Wärmedämmverbundsysteme in Deutschland 1960–2017

Quelle: Destatis 2018; Fraunhofer IBP; Statista 2017; www.branchenradar.com 2018



Bei knapp 83 Mio. Einwohnern sind das

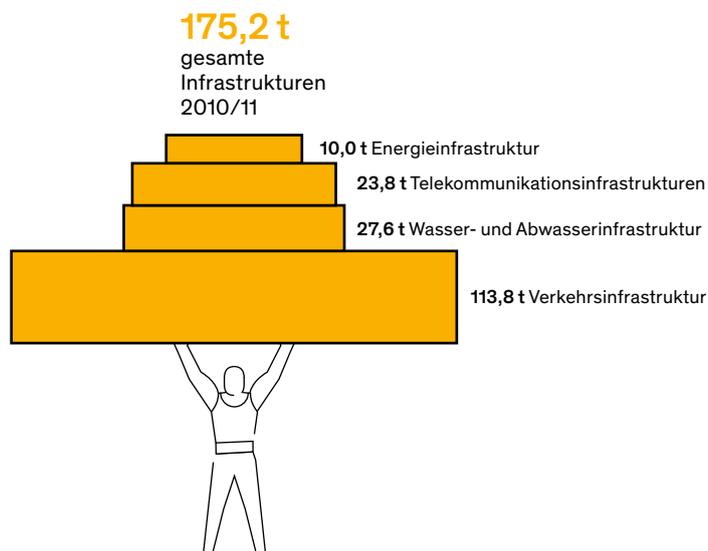


Planungsbüros, Abrissunternehmen und Behörden. In Deutschland haben sich seit 2006 mithilfe von Fördermitteln der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) elf Bauteilbörsen gegründet. Fünf der bestehenden Bauteilbörsen haben sich im Bauteilnetz Deutschland zusammengeschlossen und bieten Bauteile online an. In Österreich wurde das Projektconsortium BauKarussell für die Wiederverwendung von Baustoffen im großmaßstäblichen Bereich mit dem Wiener Umweltpreis 2018 ausgezeichnet. Zusammen mit Bauträgern und Projektentwicklern konnten anhand eines umweltschonenden Rückbaus zweier Gebäude in Wien 450 Tonnen Abfälle vermieden werden. 171 Tonnen Störstoffe wurden entfernt, weitere 74 Tonnen Abfälle konnten sortenrein getrennt einem Recycling zugeführt werden. Gleichzeitig werden dabei Arbeitskräfte aus sozialwirtschaftlichen Unternehmen qualifiziert.

Entsprechende Geschäftsmodelle verdeutlichen, wie die Inanspruchnahme von Primärrohstoffen reduziert und eine nachhaltige Entwicklung gefördert werden können. Dennoch sind sie aktuell noch Nischenphänomene. Wichtig ist, dass diese Ansätze an Bedeutung gewinnen und sich auf dem breiten Absatzmarkt etablieren, da sie in besonderem Maße die baukulturelle Wertschätzung mit der Kreislaufwirtschaft verbinden. Wichtig für die perspektivische Wiedernutzung von Baumaterialien wäre auch die bundesweite Bestandserfassung in einem Ressourcenkataster, das quantitativ und qualitativ den Bestand der gebundenen Materialien erfasst. So können die Zeiträume für die Verfügbarkeit der verbauten Materialien sowie der damit verbundenen Abfallströme bzw. der Verwertung abgeschätzt werden. Diese Datengrundlage ist notwendig, um die Möglichkeiten der Kreislaufführung zu verbessern. Gegenwärtig wird im Auftrag des Umweltbundesamts ein Modell zur Kartierung des anthropogenen Lagers erarbeitet. Die Datengrundlage soll u. a. Angaben über die Verweilzeit bestimmter Materialien in unterschiedlichen Sektoren – beispielsweise beim Verkehr, der Energieversorgung und im Bau – sowie deren räumliche und zeitliche Verfügbarkeit als Sekundärrohstoffe beinhalten.

## Materiallager Infrastrukturen pro Einwohner in Deutschland

Quelle: Wuppertal Institut 2017



**Nachhaltiges Bauen** Das Bauen in Städten und Ballungsräumen gehört zu den größten Ressourcenverbrauchern. Allein 60 % des weltweiten Materialverbrauchs, 50 % des Abfallaufkommens sowie jeweils 35 % des Energieverbrauchs und der Emissionen werden von Bauaktivitäten verursacht. Anhaltende Urbanisierungsprozesse und wirtschaftliches Wachstum führen zu weiter steigenden Bedarfen an Rohstoffen. In Deutschland werden jährlich 517 Mio. Tonnen an mineralischen Rohstoffen – Metalle, Industriemineralien, Steine und Erden – verbaut, 90 % der entnommenen mineralischen Rohstoffe werden allein im Baubereich eingesetzt. Die gegenwärtig steigenden Bauaktivitäten ziehen insbesondere in Großstädten einen erhöhten Rohstoffbedarf nach sich. Der weltweiten Verknappung der Rohstoffe wie etwa Kupfer und Sand wird in diesem Zusammenhang kaum Beachtung geschenkt, wenn vor Ort in den Kommunen dringender Bedarf an kurzfristig umzusetzenden Neubauvorhaben besteht. Auf städtebaulicher Ebene trägt vor allem der Bau von Mehrfamilienhäusern bei gleichzeitiger Reduzierung des Neubaus von Ein- und Zweifamilienhäusern zu einer nachhaltigen Bauweise bei. Auf Gebäudeebene zählt immer noch die Umnutzung vorhandener Bausubstanz mit zu den effektivsten Maßnahmen im Sinne der Ressourcenschonung. Lässt sich Neubau nicht vermeiden, sollte auf eine möglichst lange Nutzung des Gebäudes hingewirkt werden. Die Langlebigkeit der verbauten Materialien und die Anpassungsfähigkeit der Gebäudestruktur an sich ändernde Bedarfe sind in diesem Zusammenhang wichtige Stellschrauben. Zudem bietet das „Triple-Zero-Prinzip“ von Prof. Dr. Werner Sobek Orientierung für einen konsequent nachhaltigen Ansatz: Gebäude und Stadtquartiere sind so zu errichten, dass nicht mehr Energie verbraucht als aus erneuerbaren Energien erzeugt wird (Zero Energy), keine CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen (Zero Emission) und ein vollständiges Recycling möglich ist (Zero Waste).

Einen weiteren Ansatz verfolgt die Block Research Group (ETH Zürich). Ihr Forschungsschwerpunkt sind Tragkonstruktionen, bei denen der Materialeinsatz auf ein Minimum reduziert werden kann. Sakralbauten aus der Gotik und traditionelle Bauweisen unter Einsatz lokaler Materialien dienen dabei als Vorbilder.

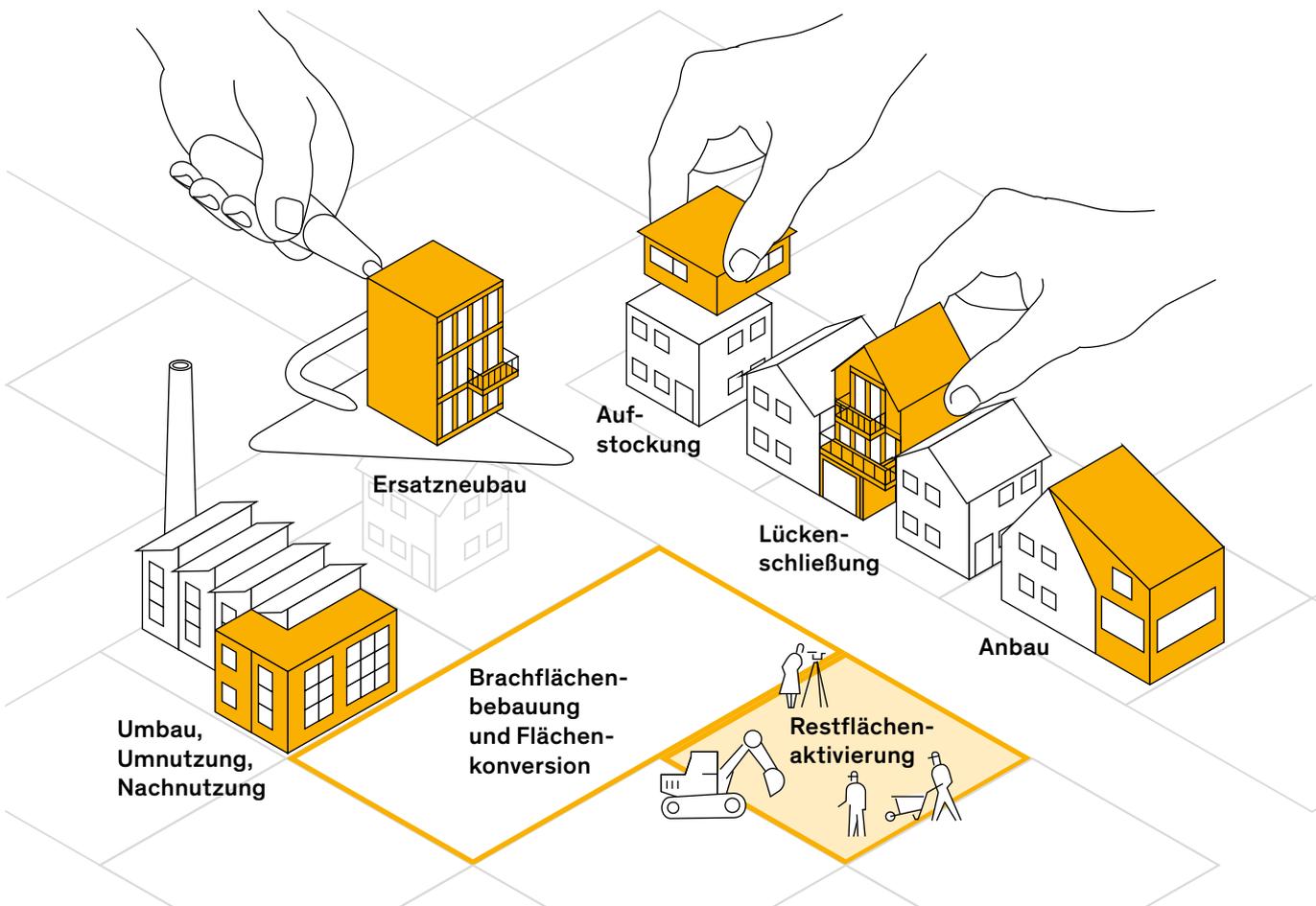
Eine nachhaltige, ressourcensparende Bauweise kann auch durch eine stärkere Verwendung von Holz als Baustoff gefördert werden. Allgemein gewinnt das Thema „Holzbau“ in Deutschland an Bedeutung. 2016 hat sich die Holzbauquote bei Neugenehmigungen von Mehrfamilienhäusern von 2,3 % auf 4 % fast verdoppelt. Zum Vergleich: In der Schweiz lag die Holzbauquote von Mehrfamilienhäusern im gleichen Jahr bei 10,3 %. Einerseits gilt Holz aufgrund seiner Speicherfähigkeit von Kohlenstoff bei nachhaltiger Bewirtschaftung als klimaneutral. Andererseits kann Holz als nachwachsender Rohstoff solche Baustoffe, die aus endlichen Ressourcen hergestellt werden, ersetzen. In der 2013 veröffentlichten Studie „Vergleichende Ökobilanzbetrachtung und Lebenszyklusanalyse mit erweiterten Betrachtungen“ der TU Darmstadt wurde das Potenzial von Holzleichtbauweisen gegenüber einer Massivbauweise hinsichtlich der Klimaschutzziele Deutschlands erkennbar. Holzleichtbauweisen können den CO<sub>2</sub>-Ausstoß massiv reduzieren. Die Bundesregierung erarbeitet im Programm ProgRess und der Weiterentwicklung ProgRess II Gestaltungsansätze u. a. zur Stärkung des Einsatzes von Bauprodukten aus nachwachsenden Rohstoffen sowie dem Rückbau nicht länger nutzbarer Gebäude zur Rückgewinnung von Baustoffen. In der Förderinitiative ZukunftBau werden im Projekt „Runder Tisch Nachhaltiges Bauen“ Lösungen für eine stärkere Berücksichtigung der

Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit von Gebäuden mithilfe des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB) erarbeitet. Des Weiteren liegt ein Leitfaden des BMUB für nachhaltiges Bauen vor, in dem eine ressourcenleichte Bauweise vorgestellt wird. Seit 2013 ist der Leitfaden für das BMUB verbindlich, für Länder und Kommunen hat er empfehlenden Charakter. Er richtet sich zur Orientierung aber gleichermaßen an die Privatwirtschaft.

Die bayerischen Umweltrichtlinien sehen die Berücksichtigung des Baustoffs Holz bei allen Planungsüberlegungen vor. Das Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr und das Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten haben gemeinsam die Broschüre „Holz – zeitlos schön“ herausgegeben, um mit Beispielen für den Baustoff zu werben. Das Finanzamt in Garmisch-Partenkirchen, ein Studentenwohnheim in Herrsching bei München und viele weitere Objekte verdeutlichen den Gestaltungsspielraum, den der Baustoff nicht nur in ländlichen Regionen, sondern auch im städtischen Kontext für die Architektur eröffnet. Auch bei Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand kann Holz eine Rolle spielen. Zwei überzeugende Beispiele dafür finden sich bei Wohnanlagen der 1950er-Jahre in Hamburg-Alsterdorf (Fertigstellung 2010) und in München am Innsbrucker Ring (Fertigstellung 2012).

## Möglichkeiten des Umbaus

Nach Bundesstiftung Baukultur



## Neubau im historischen Kontext

**Qualität** Ein qualitätsvolles Weiterbauen der Städte und Gemeinden setzt das Bauen an integrierten Standorten voraus. Qualitäten entstehen, wenn sich Bauvorhaben als neue Zeitschicht sinnvoll, bereichernd, bedarfs- und nutzergerecht in die vorhandene Stadtstruktur einbetten.

Auf städtebaulicher Ebene hat der dänische Architekt und Stadtplaner Jan Gehl das Qualitätsmerkmal einer „Stadt des Blickkontakts“ benannt. Maßstäblichkeit, angenehme klimatische Bedingungen und positive Sinneseindrücke zählen ebenso dazu wie Sehenswertes, Orte für Kommunikation, Sitzgelegenheiten oder auch der Schutz vor Verkehr und Unfällen. Auf Objektebene reagieren gute innerstädtische Neubauvorhaben auf ihr städtebauliches Umfeld und nehmen Verbindung auf zur bereits vorhandenen Bebauung. Dies gilt in besonderem Maße für historisch sensible Lagen. Hier sind Bezüge zur Siedlungsgeschichte, zu regionalen Bautraditionen und Baustoffen sowie die Orientierung an der Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung wichtige Ansatzpunkte, um dem „Genius Loci“ gerecht zu werden. Die vom Bund berufene Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz hat diesbezüglich wichtige Indikatoren benannt, wie Neubauvorhaben verträglich in die Umgebung eingepasst werden können. Sie weist u. a. im Positionspapier von 2015 darauf hin, dass die Berücksichtigung lokaler Bautraditionen und eine gründliche Auseinandersetzung mit dem stadträumlichen Kontext erfolgen müssen. Das Land Brandenburg hat für Immobilieneigentümer und Bauherren speziell in kleinen Städten und Gemeinden eine „Checkliste Baukultur“ entwickelt, die u. a. gestalterische Aspekte wie ortstypische Baumaterialien, gesunde Bauprodukte, die Maßstäblichkeit sowie die Berücksichtigung der ortstypischen Farbgebung bei geplanten Bauvorhaben abfragt. Eine Hilfestellung für Gemeinden leisten auch Gestaltungssatzungen, in denen die äußere Gestaltung bestehender oder neuer Bauwerke in vorwiegend historischem Umfeld festgelegt ist. Gestaltungssatzungen sind Teil des Bauordnungsrechts und werden in der jeweiligen Landesbauordnung geregelt oder in städtebauliche Planungsinstrumente integriert. Aufgabe von Bauherren ist es, eine Formensprache und Gestaltung zu finden, die in den Bestand integrierbar ist. In diesem Sinne hat die Stadt Güstrow 2017 mit dem jährlich ausgelobten Bauherrenpreis für vorbildhafte Sanierungen in der Altstadt erstmals auch einen Neubau mit Wohnungen für Senioren prämiert, der nach Einschätzung der Jury durch qualitätsvolle und selbstbewusste Architektur überzeugt, ohne dabei „aufzutumpfen“.

Über regionaltypische Baustoffe, passende Proportionen oder Dachformen lassen sich zahlreiche Bezüge zum städtebaulichen Kontext herstellen. Neubauten erhalten dadurch nicht unweigerlich ein traditionelles Erscheinungsbild. Auch mit modernen Gestaltungselementen lassen sich Bautraditionen zitieren. Das neue Kunstmuseum in Ahrenshoop erinnert beispielsweise nur mit seiner Kubatur an die prägenden Reetdachhäuser in Küstenregionen. Die Fassade aus Metall spricht dagegen eine rein moderne Architektursprache. Das Landesmuseum am Domplatz in Münster besticht wiederum durch eine moderne Kubatur mit spitzer Gebäudekante und zurückspringenden Vorplätzen. Als Baustoff kommt der ortstypische beigegraue Sandstein in Kombination mit hellen Beton- und Putzflächen zum Einsatz, sodass sich der Neubau gut in das historisch bedeutende Umfeld einfügt. Die in Lutherstadt Wittenberg 2013 in

### Geringe Wertschätzung für Neubauten

Die befragten Kommunen beurteilen den baukulturellen Wert von Bauvorhaben, die nach 1990 in ihrer Stadt entstanden sind, eher kritisch. Knapp ein Drittel meint, der baukulturelle Wert sei (eher) hoch, 69 % meinen, der baukulturelle Wert sei (eher) gering. [KS](#)

Baukultur schafft Identität

## Historisches Ortsbild Iphofen – Gestaltung eines lebendigen Zentrums



Das unterfränkische Iphofen ist mit 4.600 Einwohnern zwar klein, besitzt allerdings historische Stadtrechte und eine komplett erhaltene Stadtmauer. Die 300 historischen Anwesen, darunter 130 Einzeldenkmale und mehrere Weingüter, werden durch Neubauten stimmig ergänzt. Die Altstadt ist beliebt als Wohnort, Arbeitsplatz und Touristenziel und dank eines ortsansässigen, weltweit tätigen Baustoffherstellers ist die Wirtschaftslage bestens. Doch weder der intakte Ortskern noch der ökonomische Standortvorteil reichen alleine als Gründe für den Erfolg Iphofens aus. Entscheidend sind weit vorausschauende Ideen für das Ortsbild, für die Baukultur und für das Zusammenleben, in die man seit Jahrzehnten investiert. Es wurden klare Regeln aufgestellt und die Bevölkerung durch Vermittlung und Beratung überzeugt. Schon seit 1980 nimmt Iphofen an der Städtebauförderung teil. Um die Altstadt als zeitgemäßen Wohnort zu erhalten, wurde der Sanierungsprozess auf die Privatgrundstücke ausgedehnt. Damit dabei das historische Ortsbild erhalten

bleibt, beschloss man bereits 1984 eine Gestaltungssatzung: Sie fordert die Wahrung der kleinteiligen Bebauungsstruktur, verbietet unter anderem Flachdächer, sichtbares Ziegelmauerwerk, Fassadenbleche und Kunststoffverkleidungen, Rauputz, Rollläden und Dachrinnen, die nicht aus Kupfer oder verzinkten Blechen bestehen. Das klingt zunächst streng, doch die Bauherren erhalten Fördergelder und eine persönliche Beratung entsprechend ihrer Ressourcen. Die Bewohner der Altstadt sollen nicht mehr Aufwand haben als Bauherren in einem Neubaugebiet. „Wir sind keine Behinderungsbehörde. Wir wollen, dass gebaut wird“, so Bürgermeister Josef Mend, der auch den langfristigen wirtschaftlichen Mehrwert der denkmalgerechten Sanierungen vermitteln will. Besonders gelungene Maßnahmen werden alle drei Jahre prämiert.

Die Betrachtung des einzelnen Objekts anstelle der Arbeit mit abstrakten Gesamtplänen und Instrumenten erfolgt auch bei der energetischen Sanierung. Ein kommunaler

Energienutzungsplan enthält für verschiedene Haustypen Hinweise zu denkmalgerechten Einzelmaßnahmen, etwa zur Dachdämmung, zum Austausch der Fenster, zu Innendämmung und Dämmputzen. Auf Styropor wird weitgehend verzichtet, da der fränkische Sandstein dieses nicht verträgt. Alle öffentlichen und viele private Gebäude werden von einem Wärmeverbundnetz versorgt, das mit Holzschnitzeln aus dem nahen Forst betrieben wird.

Dass die Gestaltungsregeln der Kreativität nicht schaden, zeigen zahlreiche Neubauten. Deren Architektur darf zeitgenössisch sein, muss sich aber integrieren – und vor allem gestalterisch wie handwerklich gut sein. Bereits 1999 eröffnete die Vinothek, mit der die örtliche Weinwirtschaft ein Schaufenster erhielt. 2010 folgte ein moderner Anbau für ein privates Kunstmuseum. 2015 wurde das städtische Dienstleistungszentrum fertiggestellt. Der Komplex, der ein altes Schulhaus einschließt, enthält Büros der Stadtverwaltung, das Tourismusbüro, das Stadtarchiv, die Bibliothek und einige Läden.

In Iphofen wird die Stadtentwicklungspolitik über Parteigrenzen hinweg getragen. Hilfreich bei der Umsetzung ist eine personelle Kontinuität in der Bauabteilung und beim Amt des Bürgermeisters, der Planen als Chefsache begreift. Iphofen hat Regeln und Förderanreize selbst geschaffen und damit seinen Charakter gestärkt. Das gefundene Zusammenspiel aus Landschaft, Kultur, Gastronomie und Architektur ist inzwischen auch in der Marktnische des fränkischen Weintourismus erfolgreich. Zugleich sind die individuellen Altstadtanwesen für junge Familien als Wohnort attraktiv geworden. Vom Gesamtbild bis ins Detail folgt alles der Idee eines lebenswerten Ortes, über den Bürgermeister Mend sagt: „Wir wollen nicht in einem Museum leben. Unsere Altstadt ist Wohnraum, Lebensraum und Arbeitsplatz.“

#### Fakten

Stadtsanierung: seit 1980  
Gestaltungssatzung: seit 1984  
Wichtige Neubauten: seit 1999  
Planer: SBS-Planungsgemeinschaft,  
Harmut Schließer; Plan & Werk Büro  
für Städtebau und Architektur, Bamberg;  
Böhm & Kuhn Architekten, Iphofen

(Vinothek, Museum, Dienstleistungszentrum); Architektur Büro Jäcklein,  
Volkach (Dienstleistungszentrum)

Mehr Informationen im Projektsteckbrief  
im Anhang



#### BAUKULTUR AUF EINEN BLICK

- wohnen und arbeiten im historischen Ortskern
- Gestaltungsregeln für Sanierungen und Neubauten
- Betrachtung des Einzelobjekts statt abstrakter Instrumente
- finanzielle Förderung und persönliche Beratung
- Energienutzungsplan
- Architektur als Teil einer touristischen Nische
- Baukultur als Chefsache

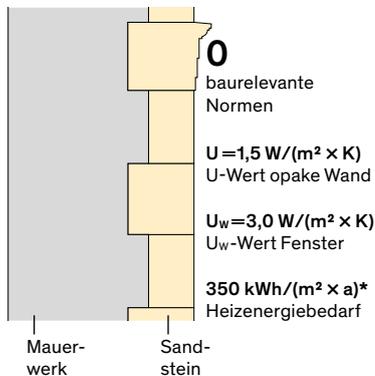


## Berliner Stadtschloss

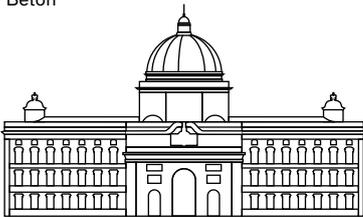
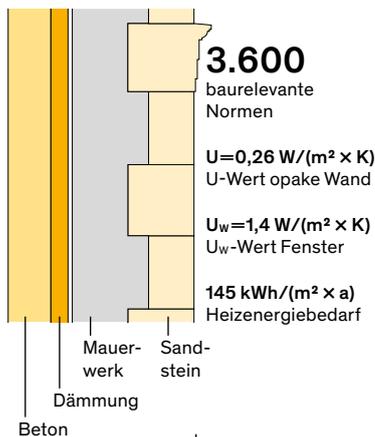
Von der Bautradition zur Bautechnik

Quelle: Stiftung Humboldt Forum im Berliner Schloss 2018

### Wandaufbau 1918



### Wandaufbau 2018



\* unter Annahme der gleichen Nutzung wie bei der Wiedererrichtung

einer Baulücke errichtete Erweiterung des Melanchthonhauses korrespondiert über einen modern gestalteten Schaugiebel einschließlich eines niedrigen Satteldachs mit Bauelementen der Nachbarbebauung. Das Mauerwerk vermeidet bewusst die Konkurrenz mit den historisch wertvollen Putzfassaden der angrenzenden Gebäude. Auch in Iphofen gelingt die Integration neuer Gebäude in den historischen Stadtkern über Baustoffe und Bauformen, die Bezüge zur Nachbarschaft aufweisen.

Wie wichtig auch der Bevölkerung die qualitätsvolle Gestaltung von Neubauten im historischen Umfeld ist, zeigt u. a. die Gemeinschaft zur Förderung Regionaler Baukultur e. V. Hier haben sich bundesweit engagierte Bürger mit Fachleuten zu einem Netzwerk zusammengeschlossen. Ziel ist es, auf Kreisebene Bürger und Politiker, Bauherren, Architekten, Handwerker und Bauträger bei stadtbildprägenden Projekten für das ortsspezifische Bauen im historischen Kontext zu sensibilisieren.

**Rekonstruktion** Die Bedeutung von historischen Gebäuden für ein attraktives, identitätsstiftendes Stadtbild zeigt sich auch an der vielerorts getroffenen politischen Entscheidung, Neubaumaßnahmen als Rekonstruktion umzusetzen. Spätestens seit dem Wiederaufbau der kriegszerstörten Städte prägen bundesweit zahlreiche wiederhergestellte Gebäude die Stadtbilder, in Berlin das Charlottenburger Schloss, das Rote Rathaus, das Brandenburger Tor oder die Oberbaumbrücke. Sie sind heute selbstverständliche und touristisch nachgefragte Teile des Stadtbildes.

Es gibt unterschiedliche Motive in den Städten und Gemeinden, sich für eine Rekonstruktion zu entscheiden. Manche Städte verfolgen mit einer nach historischem Vorbild wiedererrichteten Fassade das Ziel, ein weitestgehend intaktes historisches Stadtbild zu wahren und störend wirkende Gestaltungselemente zu vermeiden. Andernorts geht es nicht um die Bewahrung eines intakten Stadtbildes, sondern vielmehr um die Wiederherstellung von ehemals identitätsstiftenden Bauwerken. Das rekonstruierte Knochenhaueramtshaus in Hildesheim aus den 1990er-Jahren oder auch der Wiederaufbau des Schlosses Herrenhausen in Hannover 2008 sind in diesem Zusammenhang Beispiele.

Vielen Rekonstruktionen ist gemeinsam, dass sie nur äußerlich ein historisches Erscheinungsbild widerspiegeln und mit ihren Fassaden ehemalige Stadträume nachbilden. Die innere Konstruktion der Gebäude, die Raumabfolgen und die Haustechnik entsprechen meist heutigen Vorstellungen, Technologien und Regularien. Das macht sie zu nicht authentischen Bauwerken, die in der Fachwelt umstritten sind. Dabei gehen die Meinungen auseinander, ob Rekonstruktionen nur aufgrund von authentischen Relikten oder schon aufgrund präziser Baudokumentationen legitimiert sind. Aktuell spürt Frankfurt mit dem Römer-Neubau seinen städtischen Wurzeln nach, mit Akribie und bewundernswerter handwerklicher Sorgfalt. Stadtgesellschaft und Gäste sind von dem Ergebnis überzeugt. Dabei gerät in Vergessenheit, dass mit dem Technischen Rathaus von 1970 zuvor an dieser Stelle ein bedeutendes Bauwerk der Nachkriegsmoderne abgerissen wurde. Rekonstruktionswünsche begründen sich also offensichtlich auf Zeitschichten, handwerkliche Solidität, Kleinteiligkeit und eine Mischung aktuell mehrheitlich empfundener Schönheit. Für die Identität einer Stadt kann auch die Wiederherstellung einer Zeitschicht wichtig sein. Grundsätzlich ist die Weiterentwicklung authentischer Stadtbilder,

die die Anliegen von Baukultur berücksichtigt und historische Kulissen vermeidet, eine zentrale Aufgabe der Stadtplanung.

Die Entscheidung zwischen der Rekonstruktion einer verloren gegangenen Zeitschicht und einer modern gestalteten Lösung kann nur ortsspezifisch und unter Einbeziehung der Bürgerschaft getroffen werden. Ziel von Baukultur ist es, möglichst viele Zeitschichten in den Städten zu bewahren und durch gute Gestaltung öffentlicher Räume miteinander zu verbinden. So entstehen lebendige Orte, die über viele Jahrhunderte gewachsen sind und diese lange Entwicklungszeit auch veranschaulichen.

**Stadtreparatur** Rekonstruktionen beziehen sich nicht nur auf die detailgetreue Wiederherstellung einzelner Gebäude, sondern auch auf die Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses. Beim Wiederaufbau der kriegszerstörten Städte wurde dieses Prinzip ebenfalls bundesweit angewandt. Der Prinzipalmarkt in Münster, der in den 1950er-Jahren nach historischem Vorbild mit vereinfachten Bauformen nachgebildet wurde, ist heute noch beispielgebend für einen rekonstruierten Stadtraum. Nur wenige Städte wie Hannover entschieden sich für teilweise neue Pläne im Sinne der autogerechten Stadt. Mittlerweile werden die überdimensionierten Verkehrsräume wieder zurückgebaut.

Wenn Stadtreparatur erfolgt, wird meist der mittelalterliche Stadtgrundriss zum Vorbild genommen. Im Städtebauförderungsprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz bildet die Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses einen eigenen Fördergegenstand. In der UNESCO-Welterbestadt Lübeck werden derzeit in der Altstadt beispielsweise zwei Blöcke neu bebaut. Die neuen Wohn- und Geschäftshäuser folgen mit ihren Baufluchten und in ihrer Parzellierung dem historischen Stadtgrundriss. Auch die giebelständige Dachlandschaft lehnt sich an historische Vorbilder an. Die Fassaden stehen dagegen für zeitgenössisches Bauen. Auch außerhalb des Programms zeigen aktuelle Vorhaben wie die Errichtung der „neuen Altstadt“ am Römerberg in Frankfurt am Main, dass der historische Stadtgrundriss und seine Qualitäten eine neue Wertschätzung erfahren.

Vor allem wenn mit der Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses jüngere Zeitschichten verloren gehen, mit denen sich einige Bevölkerungsgruppen bereits identifizieren, werden solche Stadtreparaturen kontrovers diskutiert. So wurde in Berlin viele Jahre über die geplante Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses zwischen Rotem Rathaus und Alexanderplatz diskutiert. Letztendlich fiel die Entscheidung gegen eine Bebauung auf alter Parzellenstruktur und für den Erhalt des öffentlichen Raums, der durch die einstige DDR-Moderne charakterisiert wird. In vielen Städten, deren historischer Stadtgrundriss in der Nachkriegszeit überformt wurde, stellt sich die Frage, welches die prägende Zeitschicht ist, die es zu erhalten oder aber wiederherzustellen gilt. Diese ortsspezifischen Debatten über die verschiedenen Zeitschichten einer Stadt und ihre Bedeutung für die lokale Identität sind wichtig, damit fachliche Expertise ebenso wie der Wunsch der Bevölkerung in die Weiterentwicklung der Städte einfließen kann. Dazu gehört eine kritische Auseinandersetzung mit den Qualitäten vergangener Leitbilder und Vorstellungen ebenso wie mit den negativen Wirkungen einzelner Zeitschichten und Überformungen. Nicht alles muss erhalten bleiben. Sprechen städtebauliche oder gestalterische Gründe gegen den Erhalt einer Zeitschicht, ist Veränderung wichtig und konstruktiv.

# Erfolgreiche Prozesse gestalten – Baukultur als Ergebnis interdisziplinärer Planung

Die Zukunft unserer gebauten Umwelt ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die stetig neu zu definieren und zu gestalten ist. In weiten Teilen sind Prozesse im Baugeschehen reglementiert und gesetzt. Der Erfolgsfaktor Baukultur beruht jedoch auf einem offenen und lösungsorientierten Planungsablauf, bei dem alle Akteure der Baukultur sowie Nutzer beteiligt sind. Für eine gut gestaltete Bestandsentwicklung sind insbesondere eine sorgfältige Planungs- „Phase Null“ wie auch ein aktiver Betrieb in der „Phase Zehn“ von Bedeutung.

## Von Phase Zehn zu Phase Null

---

**Betrieb mitdenken: Phase Zehn** Dem Prinzip eines Nutzungskreislaufs entsprechend schließt sich nach Realisierung eines Bauvorhabens eine ergänzende Phase Zehn an: eine bestenfalls sehr lange Zeit des Betriebs durch Nutzung und Unterhaltung des Bauwerks. Für einen erfolgreichen Betrieb gehören Instandhaltung, regelmäßige Sanierungen und bauliche Anpassungen zum Tagesgeschäft. Vor allem für Kommunen ergibt sich damit ein umfangreiches Aufgabenspektrum im Bereich der Bestandsentwicklung. Die Landeshauptstadt Hannover hat beispielsweise ein Portfolio von 471 Liegenschaften mit über 1 Mio. m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche zu verwalten und instand zu halten. Da öffentliche Bestandsimmobilien regelmäßig an neue Anforderungen – beispielsweise in den Bereichen Klimaschutz, Barrierefreiheit und Inklusion – angepasst werden müssen, muss regelmäßig investiert werden. Viele Kommunen lagern die Verwaltung ihrer Bestände auch in kommunale Unternehmen aus. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat beispielsweise die Sanierung und Bewirtschaftung von Schulbauten der GMH – Gebäudemanagement Hamburg GmbH – sowie der SBH – Schulbau Hamburg – übertragen. Eine klassische Delegation ist zudem die Instandhaltung und Verwaltung kommunaler Wohnungsbestände durch kommunale Wohnungsunternehmen. Die Bestandsbewirtschaftung gehört neben der Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum zu ihren Kernaufgaben. Im Gegensatz zu renditeorientierten Immobilienunternehmen steht bei ihnen der nachhaltige Bestandserhalt im Vordergrund. Es geht nicht allein um das Aufrechterhalten eines Status quo, sondern um die Zukunftsfähigkeit der Bestände durch regelmäßige Aufwertungsmaßnahmen –

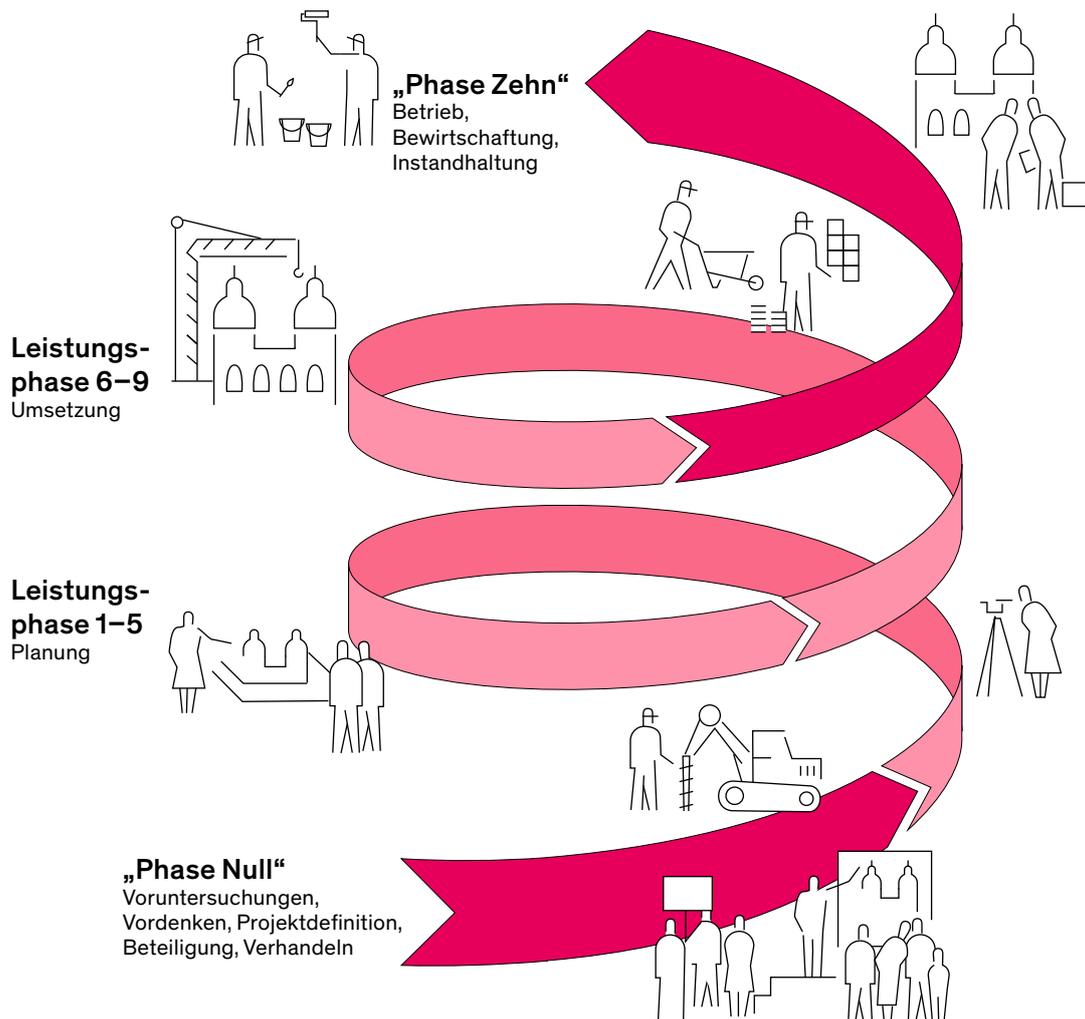
auch über die betriebliche Abschreibung von Gebäuden hinaus. Wie eine Untersuchung der Scope Ratings AG im Jahre 2015 ergab, investierten öffentliche Wohnungsunternehmen dafür kontinuierlich mehr in den Gebäudebestand als private Unternehmen – im Schnitt jährlich 6 Euro mehr pro Quadratmeter. Bundesweit wurden 2015 Bauleistungen in Höhe von rund 131 Mrd. Euro durch Wohnungsunternehmen an bestehenden Gebäuden getätigt. Zum Vergleich: 36 Mrd. Euro flossen in den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, 22 Mrd. Euro in den Neubau von Geschosswohnungen.

Wenn sich größere Veränderungen oder neue Rahmenbedingungen wie Leerstand oder Umbaubebedarfe für den Bestand ergeben, mündet die Phase Zehn wieder in die Phase Null. Dann müssen erneut die Ausgangslage analysiert und Weiterentwicklungsoptionen identifiziert werden. Das Bauwerk durchläuft den Kreislauf von Planung, Baudurchführung und Betrieb ein weiteres Mal. Damit nicht nur auf Gebäude-, sondern auch auf Quartiersebene durch diesen Kreislauf ein stetiger Mehrwert erwächst, ist ein enger Kontakt zwischen Stadt und Eigentümer in jeder Phase des Planens und Umbauens wichtig. Dies gelingt

### Projektstufen „Phase Null“ und „Phase Zehn“ und die Leistungsphasen der HOAI

(HOAI = Honorarordnung für Architekten und Ingenieure)

Nach Bundesstiftung Baukultur



leichter, wenn die Stadt beispielsweise im Bereich des Wohnens mit eigenen kommunalen Wohnungsunternehmen einen starken Partner an ihrer Seite hat. Doch auch im Bereich des Gewerbes und bei heterogener Eigentümerstruktur ist eine aktive Zusammenarbeit zwischen Stadt und unterschiedlichen Akteuren wichtig. Die vorausschauende Beschäftigung einer Kommune nicht nur mit ihren eigenen Liegenschaften, sondern mit dem gesamten Gebäudebestand ist wesentlich für den Erhalt und die Zukunftsfähigkeit von Bestandsquartieren. Denn nicht Abriss und Ersatzneubau stellen bei veränderter Ausgangslage den Idealfall dar, sondern die kontinuierliche, schrittweise Optimierung der vorhandenen Gebäude und Infrastrukturen.

**Planungsvorlauf Phase Null** Am Beginn eines jeden Entwicklungsprozesses steht die Bedarfsermittlung. In Zeiten, da Nachverdichtung immer im Abgleich mit einer klimaangepassten Freiraumentwicklung erfolgen muss, stellt sich zunächst die grundlegende Frage, ob überhaupt gebaut werden soll. Innerhalb des Siedlungszusammenhangs geben in der Regel Flächennutzungsplanung und Bebauungsplan hierüber Auskunft. Doch insbesondere bei größeren Brachflächen sowie bei der Erschließung neuer Baugebiete an den Stadträndern bedarf es einer sorgsam Abwägung der zukünftigen Bedarfe und der Flächenaufteilung. Möglicherweise weist die Nachbarschaft ein Freiraumdefizit auf, das abgebaut werden kann, wenn auf eine Bebauung verzichtet wird. Eine gute Phase Null nimmt in diesem Sinn unvoreingenommen alle Möglichkeiten in den Blick. Soll das Grundstück bzw. die Brachfläche auch baulich genutzt werden, setzt die Phase Null bei den Bedarfen an, die sich aus der Nachbarschaft ergeben. Die sinnvolle Bebauung eines Grundstücks ergibt sich aus dem Bestandsquartier heraus. Soll eine ausgewogene Mischung im Quartier erhalten bleiben, muss sich das künftige Wohnraumangebot entsprechend in die bestehenden Strukturen einfügen. Ist ein Defizit beispielsweise an Studentenwohnungen trotz Nähe zu Hochschuleinrichtungen erkennbar, sollte das neue Baukonzept dies berücksichtigen. Zeichnet sich ein zunehmendes Alter unter den Einwohnern ab, sind barrierefreie Wohnungen oder betreute Angebote in die Überlegungen einzubeziehen.

Integrierte Planung setzt damit nicht erst bei der Bauaufgabe und der Beteiligung aller Akteure des Bauens an, sondern erfordert einen vorausschauenden Blick der Kommunen, bevor die eigentliche Bauaufgabe formuliert wird. Dies gelingt nur mit einer aktiven Rolle der Planungsbehörden und einer aktiven Boden- und Liegenschaftspolitik, damit im Zuge der Nachverdichtung die sinnvolle Entwicklung aus dem Bestand heraus Priorität bekommt. Vorbildlich geht in diesem Zusammenhang bereits die Berliner Wohnungsbaugesellschaft Degewo AG vor, die die Phase Null als Teil ihres Neubauprogramms aktiv in Angriff nimmt. Zu Beginn einer jeden Planung wird geprüft, ob an dieser Stelle Bedarf für eine Bebauung besteht oder die Sicherung des Freiraums Vorrang hat. Die grundsätzliche Ermittlung der Bedarfe gestaltet sich dabei vergleichsweise leicht, da das Land Gesellschafter der Degewo ist und gezielt Flächen zur Verfügung stellt. Mehr Überzeugungsarbeit ist dagegen erforderlich, wenn eine Stadt die Entwicklung von Grundstücken mitgestalten will, die nicht in ihrem Besitz sind. Hier ist es Aufgabe der Stadtverwaltung, sich frühzeitig mit dem Grundstückseigentümer über eine Strategie zu verständigen. Gezielt eingesetzte Quartiersmanager können diesen Aufgaben nachkommen. Im Rahmen

der Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung kommt das Quartiersmanagement eher kleinräumig auf Ebene der Programmgebiete zum Einsatz. Im KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ wird ein Sanierungsmanager gefördert, der sich ausschließlich um die Umsetzung von Maßnahmen des energetischen Quartierskonzepts kümmert. Darüber hinaus sollten sich aber vor allem die wachsenden Städte mit Blick auf die aktuellen Neubaubedarfe ein Quartiersmanagement in ihren Verwaltungen oder Wohnungsunternehmen leisten, das die Flächen- und Nutzungsbedarfe auf Quartiersebene identifiziert und zur Grundlage für die weitere Entwicklung macht.

Im Ergebnis einer sorgsamsten Phase Null steht die Entscheidung, ob und in welchem Umfang sich ein ausgewählter Standort für zukünftige Bauvorhaben eignet. Auch technische Voruntersuchungen, Wettbewerbe und Machbarkeitsstudien können in diesem Sinne eine gute Phase Null unterstützen. Im Ideenwettbewerb für den Neubau der Kammerspiele in Ingolstadt hatten die Wettbewerbsteilnehmer beispielsweise unter mehreren Optionen einen geeigneten Standort für die Erweiterung des Theaterangebots vorzuschlagen. Anhand der Wettbewerbsbeiträge konnte sich die Jury mit den Wirkungen eines Neubaus an unterschiedlichen Stellen auseinandersetzen und kam so zu einer klaren Entscheidung. Im Unterschied zu den üblichen Phasen der HOAI, die mit der Phase Eins, der Grundlagenermittlung für konkrete Bauvorhaben, beginnt, ist die Phase Null noch frei und uneingeschränkt im Hinblick auf zu treffende Planungsentscheidungen. Das erweitert die Verantwortung und erforderlichen Kompetenzen der planenden Berufe erheblich.

**Mitwirkung schafft Sicherheit** Baukultur als Ergebnis vorlaufender Planung kann nur auf Grundlage eines umfassenden integrierten Prozesses gelingen. Unabhängig von der Baugröße können Neubauvorhaben heute nicht mehr ohne eine umfassende Beteiligung verschiedener Akteursgruppen in Angriff genommen werden. Setzen herkömmliche Beteiligungsformate im Rahmen der Bauleitplanung erst an, wenn das Konzept für ein Bauvorhaben bereits erarbeitet wurde, beginnt die Beteiligung in der Phase Null deutlich früher. Beispielhaft ist hier u. a. die Stadt Braunschweig vorgegangen. Sie hat die Bevölkerung mit in ihre strategischen Überlegungen eingebunden, wie und wo sich die Stadt in Zukunft entwickeln soll. Mehrere Expertengruppen und Bürgerwerkstätten bildeten zentrale Bausteine für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept. In der Expertengruppe „Flächenentwicklung“ wurden Nachverdichtungspotenziale innerhalb der Stadt identifiziert, die auf Bürgerwerkstätten zur Diskussion gestellt wurden. So konnte die Bevölkerung bereits vor Beginn potenzieller Nachverdichtungsprojekte eigene Vorstellungen artikulieren und beispielsweise auf die notwendige Entwicklung von Erholungsflächen hinweisen. Entwicklungspotenziale und Bedürfnisse der Bevölkerung lassen sich in solch einem Verfahren gut in Einklang bringen. Im Ergebnis lassen sich klare Planungsziele ableiten, die Anwohnerbedarfe berücksichtigen, gleichzeitig sind bei Interessenkonflikten zwischen verschiedenen Nutzergruppen nachvollziehbare Entscheidungen zugunsten oder auch zulasten einzelner Gruppen möglich.

Auch auf Objektebene sind die Planungsergebnisse umso passender und besser, je genauer die Rahmenbedingungen und Nutzerinteressen im Vorfeld ermittelt und verschiedene Akteursgruppen beteiligt werden. Damit einher gehen eine hohe Akzeptanz und Zufriedenheit aller Beteiligten mit den Ergebnissen

Baukultur fördert Kommunikation

## Urbane Nachbarschaft in Krefeld – Entwicklung einer ehemaligen Samtweberei



Die Krefelder Südweststadt ist einerseits geprägt von sichtbarer Armut und Leerstand, andererseits von gut erhaltener Gründerzeitarchitektur und aktiven Stadtteilinitiativen. Das soziale Leben im Quartier sollte der Ausgangspunkt für die Reaktivierung einer Textilfabrik sein, die 1970 zu Büros der Stadtverwaltung umgebaut wurde und seit 2008 leer stand. Das Potenzial des Standorts hatten 2012 das Architekturbüro Heinrich Böll und der Ökonom Dieter Blase in einem Gutachten nachgewiesen. Zwei Jahre später überließ die Stadt die Alte Samtweberei der „Montag Stiftung Urbane Räume“ für 60 Jahre in Erbpacht. Ein Pachtzins ist nicht fällig, solange die Mieten aus dem Projekt dem Viertel zugutekommen. Mit dieser gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung sollen vorhandene gemischte Strukturen gestärkt werden.

Schrittweise begannen die von der Stiftung gegründete Projektgesellschaft und das Büro Böll mit der Instandsetzung. Wegen des relativ knappen Budgets von 8 Mio. Euro

beschränkte man sich zumeist auf Grundsanierungen und die Erneuerung der technischen Infrastruktur. Den Anfang machte ein Bürohaus von 1960, das zum „Pionierhaus“ wurde. Mit den veranschlagten 200.000 Euro konnte das Haus wieder nutzbar gemacht und der Brandschutz gewährleistet werden. Die Flächen wurden an Freiberufler, Studierende und dem Stadtteil verbundene Unternehmen und Initiativen vergeben, die nur 3 Euro Kaltmiete zahlen. Die Mieter übernahmen nicht nur den Endausbau selbst, sondern leisten in der Nachbarschaft auch ehrenamtliche „Viertelstunden“ – jährlich eine pro gemietetem Quadratmeter. Das können Hausaufgabenbetreuung, Vorlesen im Altenheim oder die Pflege von Baumbeeten an den Bürgersteigen sein. Das benachbarte Torhaus von 1950 wurde auf seine Struktur zurückgebaut. Wegen der größeren Eingriffe kosten die Büro- und Atelierflächen hier 7 Euro kalt. Im Erdgeschoss wird ein Nachbarschaftscafé betrieben. Ein Rückbau der Bürostruktur aus der Zeit als Stadtverwaltung erfolgte auch in den zwei



historischen Fabrikgebäuden vom Ende des 19. Jahrhunderts. Hier entstanden 37 Wohnungen in Größen zwischen 25 und 110 Quadratmetern, darunter 13 Sozialwohnungen. Die Investitionskosten richteten sich nach der Zielvorgabe von maximal 8 Euro Kaltmiete, bei den geförderten Wohnungen von 5,25 Euro. Dabei kam das geringe Budget dem Baudenkmal zugute, weil so wenige Eingriffe wie möglich vorgenommen wurden und viele Oberflächen ihre Patina behalten haben. Zum Hof entstanden Gemeinschaftsbalkone, die aus Denkmalschutzgründen von der Fassade abgerückt wurden und zugleich als Erschließung dienen. Damit konnte man auf ein zweites Treppenhaus verzichten. Da bereits früh Mieter gesucht wurden, konnten sich diese in die Planung einbringen. Auch die Bewohner dieser Wohnungen leisten „Viertelstunden“. Das Blockinnere ist von einer Werkshalle besetzt, die mit Mitteln der Städtebauförderung in einen regensicheren öffentlichen Treffpunkt für das ganze Stadtviertel verwandelt wurde. Bei einem Stadtteilstestete man verschiedene Nutzungen und sammelte Wünsche. In einem eigens entwickelten Brettspiel wurden dann Flächen und Finanzierung ausgehandelt. Hier ist Platz für Sport, für eine Bühne, eine Lounge, eine Reparaturwerkstatt und dort, wo das Dach entfernt wurde, für urbanes Gärtnern – aber auch für weitere Ideen. Deren Entwicklung soll zum Impuls für das Stadtviertel werden. Zusätzlich zu diesem neuen öffentlichen Raum profitiert das Stadtviertel jährlich von rund 2.500 ehrenamtlichen Arbeitsstunden der Mieter sowie etwa 60.000 Euro Überschuss aus den Mieteinnahmen. Initiativen aus dem Viertel können daraus Gelder beantragen, über deren Vergabe dann ein „Viertelsrat“ entscheidet. Es entstehen also echte soziale Mehrwerte für die Stadt und ihre Bewohner.

#### Fakten

Planung und Bau: 2013–2017  
 Bauherr: Urbane Nachbarschaft  
 Samtweberei gGmbH  
 Planer: Heinrich Böll, Essen; Strauß & Fischer Historische Bauwerke, Krefeld;  
 Landschaftsplanung: DTP Landschaftsarchitekten, Essen; Elke Lorenz  
 Landschaftsarchitektin mit Friedrich

Wissmann, Düsseldorf; AKP, Krefeld;  
 Ingenieurbüro INCO, Aachen  
 Nutzfläche Gebäude: 4.700 m<sup>2</sup>  
 Öffentliche Flächen (Shed-Halle): 3.000 m<sup>2</sup>  
 Gesamtkosten: ca. 8 Mio. Euro

Mehr Informationen im Projektsteckbrief  
 im Anhang



#### BAUKULTUR AUF EINEN BLICK

- Grundstücksvergabe in Erbpacht und zweckgebundener Einsatz des Pachtzinses
- Integration von Sozialwohnungen
- geringe bauliche Eingriffe ermöglichen niedrige Mieten
- Überschüsse dienen dem Gemeinwohl
- ehrenamtliche Arbeit der Mieter im Stadtviertel
- neuer öffentlicher Treffpunkt



der Planung. Dieser Gedanke lag auch den Wettbewerben „Schulen planen und bauen“ zugrunde, den die Montag Stiftungen in den Jahren 2012 und 2015 ausgelobt haben. Jeweils fünf Schulbauprojekte – sowohl Um- als auch Neubauplanungen – wurden im Rahmen der Wettbewerbe ausgewählt und erhielten für die Durchführung einer Phase Null Fördermittel einschließlich einer professionellen Begleitung durch Schulbauberater-Teams. Ziel der Phase Null war die Entwicklung eines tragfähigen inhaltlichen und räumlichen Konzeptes, das die Effizienz, Bedarfsgerechtigkeit und Zukunftsfähigkeit des Bauvorhabens gewährleistet. Die interdisziplinären Teams aus einem Architekten und einem Pädagogen unterstützten das fachliche Zusammenspiel zwischen Politik, Verwaltung und Schule bei den Planungen. So wurde beispielsweise in Bremen, wo ein Schulgebäude aus den 1950er-Jahren erweitert werden sollte, gemeinsam mit allen Beteiligten das Raumprogramm des Neubaus erarbeitet und dem pädagogischen Konzept der zukünftigen Schule angepasst. In Wuppertal wurde die Phase Null beim Umbau eines Gymnasiums gefördert, um ein zukunftsfähiges Raumprogramm zu erarbeiten, das neue Ansprüche an Lernbereiche, Pausenräume und Selbstlernorte berücksichtigt. Inzwischen wurde das Raumprogramm für jedes Schulbauprojekt in der Stadt übernommen. Die Dokumentation der Prozesse und Ergebnisse der Pilotprojekte belegt die Bedeutung der Phase Null für eine qualifizierte Projektentwicklung eindrucksvoll, denn für alle Beteiligten haben sich positive Effekte ergeben. Die Schulen profitieren, weil das neue Raumprofil genau auf das pädagogische Konzept abgestimmt ist. Die Bedürfnisse von Lehrern und Schülern sind in die Planung eingeflossen und tragen dazu bei, dass sie sich gerne in der Schule aufhalten und optimale Lernbedingungen vorfinden. Schulträger und Kommune gewinnen durch die hohe Akzeptanz, die sich aus der Berücksichtigung der Bedürfnisse ergibt. Der Bau wird besser behandelt, hat weniger Umbaubedarf und verursacht langfristig weniger Kosten. Darüber hinaus leistet das gute Image des Schulstandorts einen positiven Beitrag zum Gesamtbild des Quartiers und der Stadt.

## Verantwortung für den Bestand

### Erweiterte Bestandserfassung vor allem in den neuen Ländern

Knapp 90 % der befragten Kommunen geben an, den Denkmalstatus von Gebäuden zu erfassen, rund die Hälfte erfasst Nutzungstypen und jeweils etwa ein Drittel die Baualtersklassen, die erhaltenswerte Bausubstanz und den Sanierungsbedarf an Gebäuden. Mit Ausnahme des Denkmalstatus werden die Gebäudeinformationen vor allem von Kommunen der neuen Länder erhoben. Denkmale werden bundesweit gleichermaßen erfasst. [K23](#) + [K24](#)

**Bestandserfassung und Bestandspflege** Bestandserhebungen und Instrumente zur Beobachtung von Entwicklungen sind unerlässlich, wenn Negativtrends vermieden oder behoben werden sollen. Den Gebäudebestand nach verschiedenen Aspekten zu erfassen und zu differenzieren versetzt Kommunen in die Lage, Anforderungen an die weitere Entwicklung einschließlich der hierfür geeigneten Planungsmethoden zu identifizieren.

Es gibt vor allem im Bereich der Förderung von Bund und Ländern bestimmte Erhebungen im Bestand, die zur Fördervoraussetzung gemacht werden. Der Denkmalstatus sowie das Vorhandensein erhaltenswerter Bausubstanz begründen beispielsweise die Fördervoraussetzung im Programm „Effizienzhaus Denkmal“ der KfW. Fördermittel für ein Gebäude werden nur bewilligt, wenn dem Antrag eine Bescheinigung der jeweiligen Kommune beigelegt wird, die den Denkmalwert bzw. die Einstufung als besonders erhaltenswerte Bausubstanz bestätigt. In Rheinland-Pfalz und anderen Bundesländern sind konzeptionelle und planerische Vorbereitungen, u. a. im Hinblick auf die städtebaulichen Missstände sowie die Sanierungs- und Entwicklungsziele, eine Fördervoraussetzung.

Als Grundlage dienen entsprechende Erhebungen zum Zustand der Gebäudesubstanz und zum Sanierungsbedarf. Da Fördermittel laut Kommunalumfrage einen großen Einfluss auf die Weiterentwicklung des Bestandes haben, nehmen die unterschiedlichen Programme von Bund und Ländern direkten Einfluss auf die Datenlage, die in den Kommunen erhoben wird.

Die Schlussfolgerungen, die aus der Beobachtung des Gebäudebestands in den Kommunen gezogen werden, sind unterschiedlich. Um beispielsweise städtebauliche Missstände und einen erkennbaren Sanierungsstau abzubauen, haben Kommunen mit dem § 142 BauGB die Möglichkeit, für ein bestimmtes Gebiet eine Sanierungssatzung zu beschließen. Ziel eines umfassenden Sanierungsverfahrens sind erhebliche Verbesserungen im Gebiet einschließlich Bodenwertsteigerungen, die nach Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme von der Gemeinde als Ausgleichsbeträge abgeschöpft werden, u. a. für den Sanierungsaufwand für Straßen, Wege und Plätze. Bei einem einfachen Sanierungsverfahren sind nur leichte Bodenwertsteigerungen zu erwarten. Hier werden keine Wertsteigerungen abgeschöpft, stattdessen aber Erschließungsbeiträge von den Bewohnern erhoben. In beiden Verfahren bestehen für private Eigentümer steuerliche Anreize nach § 7 EstG, in die Sanierung ihrer Gebäude zu investieren.

Trotz steuerlicher Anreize passiert es, dass Eigentümer notwendige Sanierungsmaßnahmen unterlassen. Gründe hierfür sind fehlende finanzielle Mittel, Generationenwechsel oder auch schwierige Eigentumsverhältnisse beispielsweise durch Eigentümergemeinschaften mit entsprechend hohem Abstimmungsbedarf. Dann steht den Kommunen mit dem Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB ein Instrument zur Verfügung, mit dem sie die Sanierung eines Gebäudes erzwingen können. Das Instrument kommt in der kommunalen Praxis jedoch selten zur Anwendung, denn der Eigentümer muss nur die rentablen Kosten der Sanierung tragen. Die Gemeinde trägt die unrentablen Kosten, die im Zuge der Modernisierung und Instandsetzung entstehen. Hiervor schrecken viele Kommunen zurück, insbesondere jene in einer Haushaltsnotlage. Da im Vorfeld eines entsprechenden Gebotes aber eine intensive Kommunikation mit dem Eigentümer die Regel ist, kann häufig auf eine freiwillige, vertragliche Modernisierungsvereinbarung hingewirkt werden. Alternativ kann die Kommune die Übernahme der Immobilie anbieten, um den weiteren Sanierungsprozess aktiv in die Hand zu nehmen.

Auch die Übernahme von Gebäuden hat sich vielerorts als effektive Strategie erwiesen, um den Sanierungsprozess und damit den Bestandserhalt und die Bestandspflege aktiv zu steuern. Vor allem, wenn Gebäude über Jahre leer stehen, kann die Kommune mit dem (Zwischen-)Erwerb effektiv dazu beitragen, dass historische und stadtbildprägende Gebäude erhalten bleiben. Wie viele andere Städte auch, hat die schrumpfende Stadt Naumburg gute Erfahrungen mit dem (Zwischen-)Erwerb gemacht. Bereits in den 1990er-Jahren ließ sie leer stehende Immobilien und Grundstücke durch die beauftragte Stadt- und Grundstücksgesellschaft DSK aufkaufen. In den 2000er-Jahren wurde das Altstadtprojekt „Dieses Haus will LEBEN“ initiiert. Für zunächst 15 Objekte in kommunalem Eigentum wurden mittels Erstellung einer Vorplanung und Aufbereitung ansprechender Exposés Nutzungsmöglichkeiten für die Gebäude aufgezeigt. 14 Häuser konnten auf diese Weise bereits vermittelt werden. Mit der Kampagne „Dieser Raum will LEBEN“ wurden zudem vier innerstädtische Brachflächen für eine Neubebauung verkauft.

### Förderprogramme häufig in großen Städten

80 % der befragten Kommunen geben an, dass zur Weiterentwicklung des Bestandes Fördermittel eingesetzt werden. Mit 93 % nehmen am häufigsten die großen Städte ab 100.000 Einwohner eine Unterstützung durch Förderprogramme in Anspruch. [K24](#)

### Fehlende Investitionen bei Privateigentum

Das größte Hemmnis bei der Weiterentwicklung des Bestandes ist nach Auffassung der befragten Kommunen die fehlende Investitionsbereitschaft oder -fähigkeit der Eigentümer – 75 % der Kommunen sehen darin die größte Schwierigkeit. Komplexe Eigentumsverhältnisse werden von knapp 70 % der Befragten genannt. [K25](#)

### Kommunale Unterstützung bevorzugt in kleineren Gemeinden

8 % der befragten Kommunen haben ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot gegenüber einem privaten Eigentümer ausgesprochen, um eine Sanierung zu bewirken. Wenn das Instrument zur Anwendung kommt, sind es insbesondere die Kommunen in den neuen Ländern, die hiervon Gebrauch machen, und zwar mehrheitlich in kleinen bis mittleren Städten zwischen 20.000 und 50.000 Einwohner. [K24](#)

### Aufwertung durch Nutzung

38 % der befragten Kommunen verfolgen die Strategie des (Zwischen-)Erwerbs von Gebäuden zur Weiterentwicklung des Bestandes. 28 % erarbeiten Nutzungskonzepte für leer stehende Gebäude, um Anreize für Investoren zu schaffen. [K24](#)

### Kommunale Instrumente bei Leerstand ...

32 % der befragten Kommunen führen ein Leerstandskataster, vor allem kleine und mittlere Kommunen bis 50.000 Einwohner machen von diesem Instrument Gebrauch. 13 % geben an, eine Immobilienbörse eingerichtet zu haben. [K24](#)

### ... und für das Erfassen von Flächenreserven

60 % der befragten Kommunen führen ein Baulückenkataster, ein Flächenmonitoring betreibt knapp jede dritte Kommune. Während das Baulückenkataster in allen Gemeindegrößen zur Anwendung kommt, nimmt das Flächenmonitoring mit zunehmender Einwohnerzahl zu. [K24](#)

Vergleichsweise wenige Kommunen haben laut Befragung für die Vermarktung ihrer leer stehenden Gebäude eine Immobilienbörse eingerichtet. Rund 500 Kommunen nutzen deutschlandweit das kommunale Immobilienportal KIP, das nach den jeweiligen Bedürfnissen der Kommune als Standortmarketing- und Stadtentwicklungsinstrument eingesetzt werden kann. Kommunen können zur Bewältigung von Leerstand vor allem bei Denkmälern vielerorts auch auf zivilgesellschaftliche Initiativen sowie die Unterstützung durch die Landesdenkmalämter zurückgreifen. Unter anderem bietet das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege einen Ansprechpartner für verkäufliche Denkmale und stellt darüber hinaus Links zu meist regionalen Denkmalbörsen bereit. Losgelöst vom Denkmalstatus wurde auf regionaler Ebene im Projekt „Innenentwicklung und Ortskernrevitalisierung im Schweinfurter Land“ ein vorbildliches Immobilienportal entwickelt. Die Mitgliedsgemeinden vermarkten darauf ihren Bestand an Baulücken, Leerständen oder mit Leerstandsrisiko behafteten Höfen und Wohnhäusern. Unbebaute, aber erschlossene Grundstücke in den dort gelegenen Baugebieten der 1960er- bis 1990er-Jahre machen mehr als 50 % aller zur Verfügung stehenden Baumöglichkeiten in den Kommunen aus.

**Mobilisierung von Flächenreserven** Ein entscheidender Beitrag zu einer verstärkten Innenentwicklung ist die Nutzung von Baulücken und Brachen. Zur Mobilisierung stehen den Kommunen unterschiedliche Instrumente zur Verfügung. Das Erfassen der Flächenreserven bildet auch hier die Basis. Der Status quo wird in Baulückenkatastern sowie einem Flächenmonitoring dokumentiert, wobei das Baulückenkataster weitaus häufiger zur Anwendung kommt als das Flächenmonitoring.

Das Erfassen der Flächenreserven bereitet idealerweise die Mobilisierung der Flächenpotenziale für eine bauliche oder anderweitige Nutzung vor. Hier sehen sich die Kommunen jedoch zahlreichen Hemmnissen gegenüber, die sich oft nur schwer abbauen lassen. Bestehende Baurechte werden von den Eigentümern nicht genutzt und Flächen bewusst für potenziell gewinnträchtigere Zukunftsbedarfe zurückgehalten. Damit werden die Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand nicht ausgeschöpft. Um dem entgegenzuwirken, können Kommunen ein Baugebot aussprechen. Voraussetzung hierfür ist, dass sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet. Mit dem Baugebot wird der Eigentümer verpflichtet, sein Grundstück entsprechend dem Bebauungsplan zu bebauen oder ein vorhandenes Gebäude den Festsetzungen anzupassen. Diese Möglichkeit für eine Verpflichtung wird von den Kommunen jedoch nur selten genutzt, denn kommt es im Falle einer anhaltenden Weigerung des Eigentümers zu einem Enteignungsverfahren, muss die Kommune das Grundstück übernehmen und entsprechend bebauen. Hiervor schrecken viele Kommunen zurück, nicht zuletzt wegen der vielerorts gestiegenen Grundstückspreise oder aber wegen Haushaltsrestriktionen, denen Kommunen mit Haushaltsnotlage unterliegen.

In diesem Zusammenhang wird aktuell die Idee der Innenentwicklungsmaßnahme (IEM) diskutiert und in einem Planspiel des BBSR getestet. Grundgedanke der Maßnahme ist, ein durchsetzungsstarkes Instrument gegenüber kooperationsunwilligen Eigentümern zu schaffen, das in der Fläche und nicht allein grundstücksbezogen wirkt. Zerstreut verteilte Potenziale an baureifem Land im Innenbereich könnten mit einer IEM-Satzung oder einem IEM-Bebauungsplan

belegt werden, sodass sie innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen sind. Das minimiert den Verwaltungsaufwand und erhöht die Effektivität im Vergleich zum Baugebot. Wenn dieser Bauverpflichtung nicht nachgekommen wird, soll der Gemeinde ein aktives Ankaufsrecht eingeräumt werden, um die Entwicklung selbst in die Hand nehmen zu können.

Es gibt aber auch Instrumente, die weniger rigoros oder verpflichtend wirken, stattdessen aber Anreize für die Innenentwicklung schaffen. Wichtig ist dabei das grundsätzliche Selbstverständnis der Kommune, dass Bestandspolitik eine zentrale Aufgabe ist. Beispielgebend sind in diesem Zusammenhang Orte wie Barnstorf in Niedersachsen, wo ein Grundsatzbeschluss für ein nachhaltiges Flächenmanagement gefasst wurde: Wohn- und Gewerbeflächen sollen nur noch durch Innenentwicklung, Flächenrecycling und Umnutzung gewonnen werden. Ein Baulückenkataster unterstützt die Mobilisierung von Flächenreserven, die kommunale Förderrichtlinie „Leben mittendrin“ schafft einen finanziellen Anreiz für den Bau oder Erwerb von Gebäuden innerhalb des Ortskerns. Auch die niedersächsische Gemeinde Bispingen hat den Beschluss gefasst, keine neuen Wohngebiete mehr auszuweisen, um das Interesse auf den Altbaubestand zu lenken. Mit dem Projekt „Storchennest“ werden die Eigentümer älterer Gebäude und junge Familien, die eine solche Immobilie suchen, zusammengebracht, um ein generationenübergreifendes Zusammenleben und gemeinsame Verantwortungsübernahme für das Gebäude zu initiieren. Mit Blick auf den Ladenleerstand hat die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG) die Kampagne „Springflut Bremerhaven“ entwickelt. Sie schafft Anreize für Gewerbetreibende, indem leer stehende Gewerbeeinheiten in der Fußgängerzone günstig für Pop-up-Läden zur Verfügung gestellt werden.

Mit einem Landesprogramm fördert Baden-Württemberg die Innenentwicklung von Dörfern und Städten in ländlichen Räumen. Kommunen erhalten eine Förderung bei schwer zu vermarktenden innerörtlichen Flächen, private Haus- und Wohnungsbesitzer werden bei der Sanierung innerörtlicher Bausubstanz aus den 1960er-Jahren und älter finanziell unterstützt. Das landeseigene Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung 2017“ unterstützt zudem Konzepte für eine zeitnahe Mobilisierung innerörtlicher Flächen für den Wohnungsbau. Bayern bietet seinen Kommunen in ländlichen Räumen einen kostenlosen, datenbankgestützten Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung an. Themen wie zum Beispiel Flächennutzung, Bevölkerungsentwicklung, Versorgung oder Arbeitsmarkt werden erfasst, Innenentwicklungspotenziale identifiziert und Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt. Solche Unterstützungsangebote vonseiten der Länder sind wichtig, damit Innenentwicklung kein punktuell Unterfangen bleibt, sondern sich als bundesweite Strategie durchsetzt.

**Aktives Flächenmanagement** Kommunaler Bodenbesitz ist ebenfalls die Basis für eine gezielte Steuerung der Nachverdichtung. Beispiele wie die mit dem Bauherrenpreis 2018 ausgezeichnete Parkplatzüberbauung am Münchener Dantebad zeigen, dass Städte im Besitz von Flächen nicht nur vorausschauende Planung betreiben, sondern auch auf kurzfristige Bedarfe reagieren können. Um die kommunale Bodenbevorratung zu erhöhen, steht den Kommunen nach BauGB ein Vorkaufsrecht bei bestimmten Grundstücken zu: im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines Bebauungsplans im laufenden Verfahren, in einem Umlegungsgebiet, in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, in

### Wenig Unterstützung für Innenentwicklung

Nur 5 % der befragten Kommunen haben kommunale Unterstützungsangebote für private Bauherren geschaffen, um die Innenentwicklung zu befördern. Am häufigsten finden sich noch in großen Städten über 100.000 Einwohner entsprechende Angebote.

[K24](#)

Baukultur vermeidet Flächenverbrauch

## Parkplatzüberbauung am Dantebad – Zugewinn durch Doppelnutzung



Die Innenentwicklung stößt vielerorts an ihre Grenzen. Doch sogar in dicht bebauten Großstädten lässt sich noch Bauland finden – und zwar keineswegs nur Grünfläche, sondern ohnehin bereits versiegeltes Gelände: Parkplätze zum Beispiel. Kurz nachdem München im Herbst 2015 eine große Anzahl Flüchtlinge aufgenommen hatte, legte die Stadt das Wohnungsbau-Sofortprogramm „Wohnen für Alle“ auf, das sich an Geflüchtete und einkommensschwache Haushalte richtet. Weil Ideen zur schnellen Schaffung von Wohnraum notwendig waren, erschien ein älteres Konzept des Bauunternehmers Ernst Böhm zur Überbauung von Parkplätzen nun aussichtsreich. Aus Kosten- und Zeitgründen kam als Standort nur eine Fläche im Besitz der Stadt infrage. Im Stadtteil Gern fand man schließlich einen knapp 4.000 Quadratmeter großen Parkplatz zwischen einem Sportplatz und dem Dantebad. Das Projekt wurde zur Chefsache erklärt und Entscheidungswege wurden verkürzt. In regelmäßigen Planungsrunden mit dem Oberbürgermeister, den beteiligten

Ämtern und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewofag, die als Bauherr auftrat, wurde das Projekt konkretisiert. Der Stellplatzschlüssel wurde durch die Stadt von 1,0 auf 0,2 gesenkt. Statt Einzelvergaben der Gewerke war im Rahmen des Programms „Wohnen für Alle“ die Vergabe an einen Generalunternehmer zulässig.

Die Ausschreibung Anfang 2016 gewann die Firma Ernst Böhm mit dem Architekten Florian Nagler. Dieser entwarf einen 110 Meter langen und 12 Meter schmalen Baukörper auf Stelzen, der im Erdgeschoss mit zwei Treppenhäusern und den abgerundeten Kopfenden mit Fahrrad- und Müllräumen in Erscheinung tritt. Dazwischen parken weiterhin Autos. Dieser Sockel sowie die Laubengänge wurden in Stahlbeton ausgeführt, die Wohnungen aus vorgefertigten Holzelementen. Bis zu zehn Meter lange Fassadenabschnitte wurden als Fertigteile inklusive Fenstern und Fassade direkt vom Lkw aus verbaut, die Badezimmer als voll ausgestattete Boxen angeliefert. Rohbau und Ausbau sind teilweise

identisch, so blieben etwa die Unterseiten der Brettstapeldecken holzsichtig. Der in vier Abschnitten durchgeführte Holzbau benötigte nur acht Wochen, der gesamte Bau nur sechs Monate. Zwischen der Beauftragung und der Fertigstellung Anfang 2017 war gerade einmal ein Jahr vergangen. Insgesamt entstanden 100 Wohnungen, die meisten 24 oder 31 Quadratmeter große Einzelapartments, dazu einige rollstuhlgerechte Einheiten mit 43 Quadratmetern. Jede dritte Wohnung ist etwas breiter, dafür aber weniger tief, sodass der lange Laubengang kleine Aufweitungen zum Aufenthalt erhält. In den Kopfenden befinden sich Gemeinschaftsräume mit Kochmöglichkeiten, eine Waschküche und Kellerersatzräume. Auf dem Dach bildet eine Terrasse mit Sitzbänken und Hochbeeten einen zentralen Treffpunkt. Die Kaltmiete beträgt je nach Förderstufe zwischen 5,75 und 9,40 Euro.

Da die Bewohner der Nachbarschaft ein ausschließlich von alleinstehenden jungen Männern bewohntes Haus fürchteten, wurden auch 14 familientaugliche Wohnungen mit zweieinhalb Zimmern errichtet. Die Vergabe der Wohnungen erfolgte durch das städtische Sozialreferat. Etwa die Hälfte wurde an anerkannte Flüchtlinge vergeben, der Rest an ehemalige Obdachlose, Studierende und andere zur Nutzung von Sozialwohnungen Berechtigte. Dabei wurde auf eine ausgewogene Mischung und insbesondere auf die Berücksichtigung von Frauen geachtet. Die neu entstandene Hausgemeinschaft wird nicht sich selbst überlassen, sondern von Sozialpädagogen betreut.

Mit geringen Eingriffen in den Baugrund und ohne zusätzliche Versiegelung wurden nicht nur 107 von 111 Parkplätzen erhalten, sondern darüber wertvoller Wohnraum für auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen und auf dem Dach sogar Freiraum geschaffen. Die Stadt München sieht dieses Pilotprojekt auch als Modell für die Überbauung von Supermarktparkplätzen.

#### Fakten

Planung und Bau: 01/2016–12/2016  
 Bauherr: Gewofag Projekt GmbH  
 Planer: Florian Nagler Architekten, München; terra.nova Landschaftsarchitekten, München; Ingenieurbüro für Baustatik Franz Mitter-Mang, Waldkraiburg; r.plan GmbH, Chemnitz;

B&O Wohnungswirtschaft GmbH Bayern, Bad Aibling  
 Größe: 4.630 m<sup>2</sup> BGF, 100 Wohnungen  
 Kosten: 7,25 Mio. Euro (KG 300–400)

Mehr Informationen im Projektsteckbrief im Anhang



#### BAUKULTUR AUF EINEN BLICK

- sehr kurze Planungs- und Bauzeit
- Wohnungsbau als Chefsache
- kurze Entscheidungswege und wenig Bürokratie
- Überbauung städtischen Baugrunds
- hoher Grad an Vorfertigung durch Holzbau
- kein Verlust an Raum oder Funktionen, sondern Zugewinn
- keine weitere Flächeninanspruchnahme und Versiegelung



## Hälfte der Kommunen nutzt Vorkaufsrecht

Jede zweite der befragten Kommunen nutzt das kommunale Vorkaufsrecht für die Bestandsentwicklung. Vor allem Mittelstädte zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern machen von ihrem Recht Gebrauch, am seltensten erwerben große Städte ab 100.000 Einwohner unbebaute Grundstücke. [K24](#)

einem städtebaulichen Entwicklungsbereich, im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, der die unbebauten Flächen im Außenbereich als Wohnbaufläche darstellt, oder in §-34-Gebieten, in denen die Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können. Damit haben die Kommunen zwar zahlreiche Optionen, in den Besitz von Grundstücken zu gelangen und diese aktiv zu entwickeln, doch halten Verwaltungsaufwand und hohe Grundstückspreise insbesondere in den großen Städten die Kommunen von einem Kauf ab. Die „Bodenpolitische Agenda 2020–2030“ des Difu und des vhw fordert entsprechend ein preislimitiertes Vorkaufsrecht für Kommunen und ein generelles Vorkaufsrecht auch für Kommunen mit einem Haushaltssicherungskonzept. Zusätzlich soll die Innenentwicklung einen ausreichenden Gemeinwohlgrund zur Ausübung des Vorkaufsrechts begründen.

Mit einer aktiven Ankaufspolitik zum Aufbau von strategischen Grundstücksreserven übernehmen Kommunen Verantwortung für die Optimierung der Flächennutzung, Bebauung und Gestaltung nach städtebaulichen, sozialen und ökologischen sowie stadtwirtschaftlichen Kriterien. Auch im Fall der Wiederveräußerung steigt der kommunale Einfluss auf geplante Bauvorhaben beträchtlich, wenn die Stadt oder Gemeinde selbst als Eigentümerin agieren kann. Damit bewahrt sie sich die Chance, nicht nur auf die gestalterische Qualität von Vorhaben Einfluss zu nehmen, sondern auch auf die Integrationsfähigkeit im vorhandenen Siedlungsgefüge achtzugeben. Die Unterstützung von Initiativen oder Einzelpersonen, die sich um Erhalt und Weiterentwicklung des Bestands bemühen, ist im Zuge der kommunalen Liegenschaftspolitik u. a. durch die Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht möglich. Voraussetzung ist ein faires Vertragswerk, das die Interessen von Erbbaurechtsnehmern und -gebern berücksichtigt. Dazu zählt beispielsweise ein sozial verträglicher Erbbauzins, der nicht wie aktuell bei 4–6 % liegt, sondern beispielsweise bei 2–3 %. Für die Kommunen ist das Instrument von Vorteil, da die Flächen dauerhaft im kommunalen Besitz verbleiben. Ebenso lassen sich mithilfe privatrechtlicher Miet-, Erbpacht- oder Pachtverträge zum Grundstück Entwicklungen im Bestand beeinflussen.

Weitere Gestaltungsspielräume und Steuerungsmöglichkeiten durch die Kommune entstehen, wenn bei einer Vergabe von kommunalen Grundstücken nicht das höchste Angebot den Zuschlag erhält, sondern im Rahmen einer Konzeptvergabe vielmehr Kriterien wie städtebauliche, gestalterische, soziale oder ökologische Aspekte Berücksichtigung finden. Das wettbewerbsartige Verfahren eröffnet nicht-renditeorientierten Akteuren wie Genossenschaften, gemeinwohlorientierten (ggf. kommunalen) Wohnungsbaugesellschaften oder selbstnutzenden Baugruppen die Möglichkeit, vor allem auch Projekte umzusetzen, die der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dienen. In Höchstpreisverfahren haben diese Gruppen gegenüber gängigen Bauinvestoren häufig das Nachsehen. Konzeptvergabeverfahren kommen bislang vor allem in Großstädten zur Anwendung – in der Regel sind dies Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Erfahrungen gibt es beispielsweise in Frankfurt am Main, Hamburg, Hannover und Stuttgart. Zunehmend wird das Instrument aber auch in Klein- und Mittelstädten wie beispielsweise Göttingen diskutiert. Hier soll die Konzeptvergabe zu einem neuen Baugebiet auch wohnungspolitische Kriterien, die Vielfalt und den Anteil an barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen, die städtebauliche Qualität sowie ökologische, energetische und verkehrliche Kriterien berücksichtigen. Wichtig bei diesen inhaltlich ausgerichteten Vergabeverfahren

ist die offene und nachvollziehbare Kommunikation der Entscheidung. Eine regelmäßige Durchführung von Konzeptverfahren wirkt sich dann positiv auf die Bereitschaft privater Grundeigentümer aus, an den Verfahren teilzunehmen.

Wie kommunale Liegenschaften nachhaltig und strategisch entwickelt werden können, zeigt auch der Ansatz der „Transparenten Liegenschaftspolitik“ in Berlin. Mit dem Konzept wurden Leitlinien für den Umgang mit landeseigenen Grundstücken geschaffen. Mittels einer Portfolioanalyse erfolgen eine Bestandsaufnahme aller Liegenschaften und eine Clusterung dieser Flächen. Dabei werden die Grundstücke in vier Kategorien unterteilt: Flächen, die für die Aufgabenerfüllung der Stadt notwendig sind; Flächen, die vor dem Hintergrund der Sicherung der Daseinsvorsorge perspektivisch benötigt werden; Flächen, die veräußert werden können; Flächen, für die ein öffentliches Interesse besteht und die deshalb über konzeptorientierte Verfahren vergeben werden. So entsteht ein strukturierter Überblick über das Grundstücksvermögen der Stadt, der als Entscheidungsgrundlage für die Zielsetzungen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik herangezogen werden kann.

Immer mehr Kommunen erkennen, dass sie mit einer wohldurchdachten Bodenpolitik die räumliche Entwicklung nicht nur stärker steuern, sondern oftmals auch Ansprüche an eine qualitätsvolle Gestaltung des Stadtraums mithilfe des privaten Grundstückrechts besser umsetzen können als mit dem schwerfälligen öffentlichen Planungsrecht. Gleichzeitig kann auf diese Weise eine soziale Bestandsentwicklung erfolgen, indem bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird und Quartiere durch die Diversifizierung der Bewohner- und Wohnungsangebotsstruktur stabilisiert werden. Es liegt in der Verantwortung der öffentlichen Hand, auf allen Ebenen bessere Voraussetzungen für eine aktive Bodenpolitik zu schaffen.

## Gestaltungsinstrumente

**Gestaltungsmöglichkeiten durch Baurecht** Die Genehmigung von Neu- oder Umbauten innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfolgt auf Grundlage des § 34 BauGB – „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Entscheidend für die Genehmigung ist dabei, ob sich ein Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Beurteilungskriterien sind Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll – anhand dieser Merkmale muss sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Damit ist der § 34 BauGB eine der zentralen Vorschriften des Baugesetzbuches, da er Baurechte unmittelbar vermittelt. Die Gerichte bestätigen den Rechtsanspruch, aufgrund dessen eine Genehmigung auch einklagbar ist. Die Kommunalbefragung zum aktuellen Baukulturbericht hat ergeben, dass innerstädtische Bauvorhaben in den befragten Kommunen häufiger nach § 34 BauGB genehmigt werden als auf der Grundlage eines Bebauungsplans.

Das Ermessen zur Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB orientiert sich an städtebaulichen Kriterien. Gestalterische Aspekte wie Dachformen sind bei den Einfügungsmerkmalen demgegenüber nachrangig. Ein geplantes Flachdach in einer Umgebung, in der vornehmlich Satteldächer anzutreffen sind, führt beispielsweise nicht zu einem Versagen des Baurechts. Damit sich

### Spekulation und Renditeorientierung negativ für den Bestand

Bei unbebauten Grundstücken sehen 50 % der Kommunen eine objektbezogene Renditeorientierung und 40 % der Befragten eine erhöhte Bodenspekulation als Hemmnis für eine Bestandsentwicklung an. [K25](#)

### Zentrale Vorschrift § 34 BauGB

87 % der befragten Kommunen geben an, dass Genehmigungen (eher) häufig auf der Grundlage von § 34 BauGB erteilt werden. Demgegenüber antworten 78 % der Kommunen, dass Bauvorhaben (eher) häufig auf der Grundlage eines Bebauungsplans genehmigt werden. [K17](#)

Neubauvorhaben auch gestalterisch verträglich in ihre Umgebung einfügen, sind ergänzende Instrumente erforderlich. Mit Gestaltungssatzungen für ihre Altstädte machen viele Kommunen, wie etwa Iphofen und Quedlinburg, konkrete Vorgaben zum Baumaterial, zu Dachneigungen oder hinsichtlich der Fensterteilungen. In historischen Quartieren stellt auch der Beschluss einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB eine gute Möglichkeit dar, Beeinträchtigungen für das Stadt- und Ortsbild durch Bauvorhaben im Bestand zu vermeiden. Sie dient dem Schutz von Ortsbild, Stadtgestalt und Landschaftsbild bzw. der Gesamtheit von Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen hier zusätzlich zum Bauordnungsrecht der Genehmigung. Diese darf versagt werden, wenn die bauliche Anlage die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigt.

Darüber hinaus dienen informelle Instrumente wie denkmalpflegerische Wertepläne, Stadtbildanalysen, Gestaltungsfibeln oder städtebauliche Rahmenpläne sowohl als fachliche Grundlage für formelle Satzungen als auch für eine fundierte Vermittlung baukultureller Werte gegenüber der Bevölkerung. So hat beispielsweise die Hansestadt Lübeck in Vorbereitung der Altstadtsanierung eine Stadtbildanalyse vorgenommen, einen Stadtbildatlas erstellt, eine Gestaltungs- und Erhaltungssatzung erlassen und in der Folge einen Rahmenplan erarbeitet. Alle Planungen und Projekte in der Altstadt müssen sich an den Zielen orientieren, die der – bereits mehrfach fortgeschriebene – Rahmenplan vorgibt. Zweifelsfälle werden darüber hinaus in einem Gestaltungsbeirat behandelt. Für die Kernstadt von Biberach an der Riss mündete die Stadtbildanalyse in einer Stadtbildsatzung, die als örtliche Bauvorschrift zu berücksichtigen ist. Die unterschiedlichen Maßstabsebenen, die mit den informellen Instrumenten betrachtet werden können, verdeutlicht die Stadtbildanalyse der Stadt Göppingen für die historische Innenstadt. Die Untersuchung reicht vom städtebaulichen Ordnungs- und Gestaltprinzip über die Parzellenstrukturen bis hin zu den vorhandenen Gebäudetypen und Fassadengliederungen. Auf diese Weise schaffen sich Kommunen eine wirksame und nachvollziehbare Argumentation und Beispiele, die insbesondere in Bauberatungen helfen, bauliche Qualitäten zu sichern.

### Bauberatung wird häufig angeboten

62 % der befragten Kommunen bieten (Um-) Bauberatungen zur Weiterentwicklung des Bestandes an. Mit 82 % sind es vor allem die großen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern, die solch ein Angebot bereithalten.

K24

**Bauberatung und Gestaltungsbeiräte** Bauberater informieren vor einem Bauvorhaben über rechtliche und formale Vorhaben. Auf kommunaler Ebene finden Bauberatungen in den Stadtplanungs- und Bauämtern statt, darüber hinaus bieten auch freiberufliche Planer Beratungen an. Ein erweitertes Beratungsangebot für gestalterische Fragestellungen kann die baukulturelle Qualität von Bauprojekten im Ergebnis deutlich erhöhen. In der vom BMUB 2012 veröffentlichten Publikation „Kommunale Kompetenz Baukultur“ wird die Relevanz von kommunalen Gesamtstrategien zur Baukultur für eine verständliche und lösungsorientierte Bauberatung hervorgehoben. Bauberatungen stellen ein freiwilliges Angebot dar. Umso bedeutender ist ein offen geführter Dialog auf Augenhöhe mit den Bauherren und im Zusammenschluss mit weiteren Beratungsangeboten wie zum Beispiel Gestaltungsbeiräten. Interdisziplinär zusammengesetzte Gestaltungsbeiräte tragen mit ihrer fachlichen Kompetenz ebenfalls zu einer erkennbar höheren Qualität von Projekten im Sinne der Baukultur bei. Die unabhängigen Beiräte beraten mit ihrer Sicht von außen die Stadt bei

Neubau- oder Umbauvorhaben und sollen dabei vor allem sicherstellen, dass sich Bauprojekte in das Stadtbild einpassen. Entscheidungsbefugnis haben sie jedoch keine. Neben der fachlichen und gestalterischen Kompetenz der Beiratsmitglieder entsteht ein deutlicher Mehrwert durch das Gremium, wenn eine breit angelegte Diskussion zu den Neubauvorhaben in Bestandsquartieren oder im historischen Umfeld angeregt wird. Tagt der Beirat öffentlich, wird zudem ein wichtiger Beitrag für eine höhere Akzeptanz des Neubauvorhabens und der Baukulturvermittlung in der Öffentlichkeit geleistet. Somit beraten Gestaltungsbeiräte die Kommunen nicht nur, sondern befördern insgesamt die Debatte über gutes Planen und Bauen in den Städten und Gemeinden. Knapp 100 Gestaltungsbeiräte waren in Deutschland bekannt, als die Bundesstiftung Baukultur den Baukulturbericht 2014/15 vorlegte. Sie waren vornehmlich in größeren Städten verortet. Kommunen erkennen zunehmend den Qualitätsgewinn, den stadtbildprägende Vorhaben durch das Gremium erfahren. Die Zahl der fest etablierten Gestaltungsbeiräte hat sich mittlerweile auf 129 erhöht.

Mancherorts gibt es aber auch Vorbehalte gegenüber einer Einflussnahme von außen. In kleineren Städten und Gemeinden ist es in der Regel der organisatorische und finanzielle Aufwand, der als zu hoch eingestuft wird, oder die geringe Zahl an jährlichen Bauvorhaben spricht gegen ein institutionalisiertes Beratungsgremium. Um die Offenheit gegenüber Gestaltungsbeiräten zu steigern, arbeiten mittlerweile die Kammern in sieben Bundesländern an der Verbreitung oder Einführung mobiler Gestaltungsbeiräte, die temporär von den Kommunen abgerufen werden können. Im Baukulturbericht 2016/17 wurde auf das Format der mobilen Gestaltungsbeiräte bereits hingewiesen, das vor allem für Gemeinden in ländlichen Räumen Chancen beinhaltet. Einen sinnvollen An Schub können in diesem Zusammenhang auch Förderprogramme leisten. So unterstützt beispielsweise das Land Baden-Württemberg die Einrichtung und Weiterentwicklung kommunaler und auch interkommunaler Gestaltungsbeiräte mit bis zu 50 % der anfallenden Sachmittelaufwendungen für einen Zeitraum von zwei Jahren. Aktuell nehmen insgesamt zehn Kommunen diese finanzielle Unterstützung in Anspruch. Nicht zuletzt aufgrund der Förderung bildet Baden-Württemberg neben Nordrhein-Westfalen derzeit einen räumlichen Schwerpunkt mit Blick auf die Anzahl von Gestaltungsbeiräten.

Die Bundesstiftung bemüht sich, mit ihren Aktivitäten interessierte Kommunen und ihre Gestaltungsbeiräte stärker untereinander zu vernetzen. 2016 hat im Rahmen des Konvents der Baukultur das erste bundesweite Vernetzungstreffen von Gestaltungsbeiräten stattgefunden. Dabei war nicht nur ein Erfahrungsaustausch unter den anwesenden Gestaltungsbeiräten Thema, vielmehr wurde ein informativer Rahmen für interessierte Kommunen geboten, die noch keinen Beirat haben. Ein zweites Vernetzungstreffen fand im Oktober 2017 in Freiburg statt, weitere sollen folgen. Mit der räumlichen Verbreitung und der Untersuchung des Mehrwerts der Arbeit von Gestaltungsbeiräten beschäftigte sich auch das BBSR-Forschungsprojekt „Perspektiven für die Baukultur in Städten und Gemeinden – Mehr Qualität durch Gestaltungsbeiräte“, dessen Ergebnisse 2017 veröffentlicht wurden. Unter anderem wird die Empfehlung ausgesprochen, das Instrument auf die individuellen Bedarfe der Kommune zuzuschneiden, um es sukzessive zum Teil einer Baukulturstrategie zu machen. Unterstützung erfahren interessierte Kommunen zudem durch die Publikation des Bundes Deutscher Architekten (BDA) „Gestaltungsbeiräte.

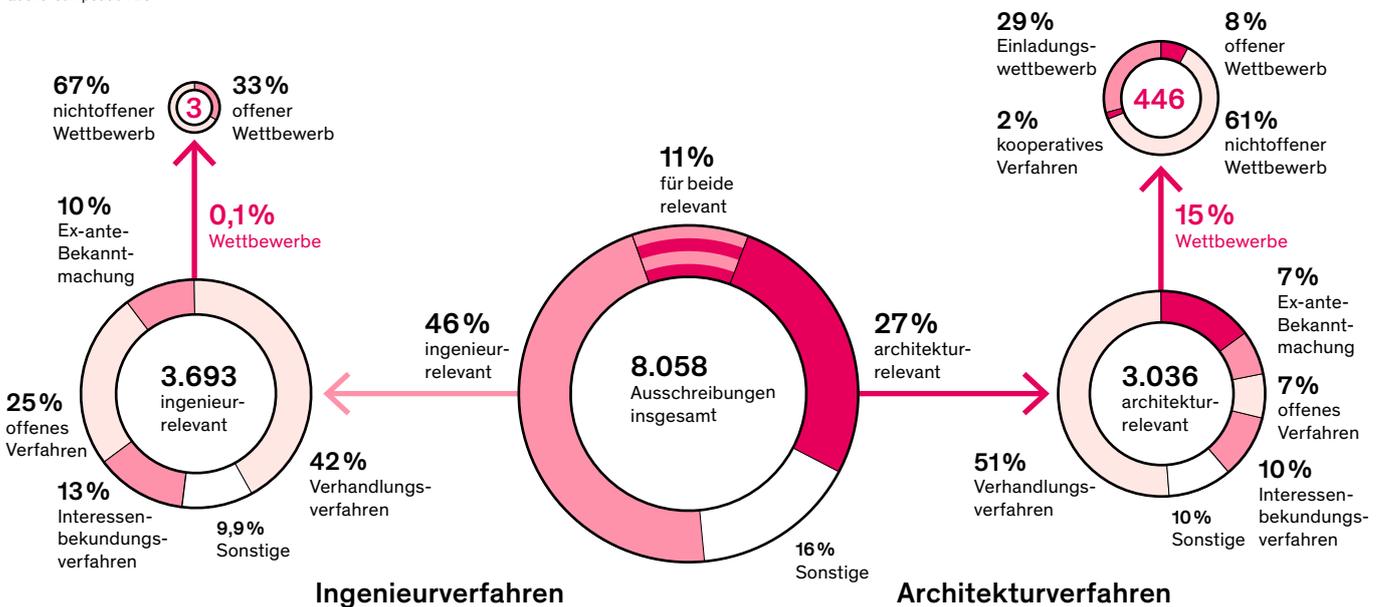
Mehr Kommunikation, mehr Baukultur“, in der konkrete Projekte dokumentiert werden, die durch das Mitwirken eines Gestaltungsbeirats an Qualität gewonnen haben.

**Wettbewerbe und Vergaben** Vergleichbar mit der Diskussion, die über Neubauten in sensiblen Lagen durch Gestaltungsbeiräte angeregt wird, befördert auch die Auseinandersetzung innerhalb eines Planungswettbewerbs den baukulturellen Erkenntnis- und Meinungsbildungsprozess. Das Ringen um die beste Lösung ermöglicht mehr Qualität von städtebaulichen, architektonischen, baulich-konstruktiven oder künstlerischen Vorhaben im Bestand bei größtmöglicher Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Preisvergabe. Im Ergebnis gewährleisteten Wettbewerbe eine intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung, bewirken eine breite Zustimmung zum Vorhaben, fordern Qualität von den beteiligten Planern ein und sichern diese durch die (Jury-) Entscheidung.

Eine Studie des BBSR von 2013 stellt allerdings fest, dass die Zahl der durchgeführten Wettbewerbe der öffentlichen Hand nach wie vor gering und insbesondere der offene Planungswettbewerb eher eine Ausnahme im Bausektor darstellt. Seit 2011 ist zwar ein starker Anstieg bei Ausschreibungen ingenieur- und architektenrelevanter Planungsleistungen bemerkbar. 2016 wurden auf der Plattform competitionline knapp über 8.000 Ausschreibungen veröffentlicht, das entspricht einer Steigerung um fast 100 % gegenüber 2013. Die Anzahl an ausgeschriebenen Wettbewerben fällt dabei kaum ins Gewicht. Insgesamt 449 Wettbewerbsausschreibungen wurden 2016 veröffentlicht, davon waren 446 relevant für Architekten und 3 für Ingenieure. Im Bereich des Ingenieurwesens finden Wettbewerbe so gut wie gar nicht statt. Auch der Baukulturbericht 2016/17 der Bundesstiftung Baukultur hatte festgestellt, dass nur rund ein Drittel der befragten Kommunen bei zentral gelegenen oder ortsbildprägenden Bauvorhaben einen Wettbewerb durchgeführt haben. Dabei

### Ausschreibungen nach Berufsgruppen und Verfahrensarten 2016

Quelle: competition 2017



haben Wettbewerbe einen nachweislichen Mehrwert für die Bestandsentwicklung, insbesondere wenn sich die Ausschreibung an interdisziplinäre Planungsteams richtet. Auch konnte nachgewiesen werden, dass Wettbewerbe keinen negativen Einfluss auf die Planungs- und Bauzeit bzw. die Kosten haben.

Die Durchführung eines Wettbewerbs allein ist allerdings noch kein Garant für ein gelungenes Ergebnis, denn die Qualität der Beiträge hängt entscheidend von der Ausschreibung ab. Die in der Phase Null ermittelten Rahmenbedingungen und Anforderungen an die Planung sollten also unbedingt in die Wettbewerbsvorgaben einfließen. Einfluss auf ein qualitativvolles Ergebnis hat auch die Besetzung der Jury. Interdisziplinär zusammengesetzte Preisgerichte helfen, verschiedene Themen und Aspekte gezielt mit in die Entscheidung einfließen zu lassen.

Die Bundesingenieurkammer wirbt auch mit Blick auf die Teilnehmer von Wettbewerben für interdisziplinäre Teams. Sie empfiehlt die Interdisziplinarität in den Bereichen Fassaden und Energietechnik, Hochhäuser, Messehallen, Museen, Straßen-, Eisenbahn- und Fußgängerbrücken, Energiegewinnungsanlagen und Kläranlagen, Bahnhöfe, Flughäfen und Hafenanlagen. Wichtig ist, dass nicht nur im Wettbewerbsverfahren, sondern auch im Falle einer Beauftragung das gesamte interdisziplinäre Team an der Realisierung beteiligt wird. Nur so gelangt die integrierte Herangehensweise auch in die Umsetzung. 2016 hat der Ausschuss „Planungs- und Ideenwettbewerbe“ der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau einen Flyer zur „Förderung interdisziplinärer Wettbewerbe“ herausgegeben und empfiehlt für die beispielhaft aufgeführte Planungsaufgabe „Erneuerung einer Brücke im Landschaftsschutzgebiet“ eine Kooperation von Ingenieur, Landschaftsplaner und Architekt.

In allen Phasen des Planens und Bauens ist ein Mitwirken und Ineinandergreifen der unterschiedlichen Fachrichtungen wichtig. Die gemeinsame Resolution der Ingenieurkammer (INGBW) und der Architektenkammer Baden-Württemberg (AKBW) bringt dies auf den Punkt. Sie fordern bessere Voraussetzungen für die interdisziplinäre Zusammenarbeit beim Bau, eine Beteiligung aller Disziplinen an der Planung „auf Augenhöhe“ sowie die interdisziplinäre Vernetzung der Fachrichtungen bereits im Studium. Baukultur entsteht, wenn alle Disziplinen gleichermaßen einen Beitrag zur Qualifizierung der gebauten Umwelt leisten.

## Integriertes Planen und Bauen

**Querschnittsaufgabe Baukultur** Um- und Weiterbauen im Bestand erfordern die Berücksichtigung vielfältiger Rahmenbedingungen, die nicht immer offensichtlich sind und teilweise widersprüchlich erscheinen – wie zum Beispiel die Vereinbarung des Innenentwicklungsziels und des Erhalts von qualitativvollen Freiflächen im Bestand. Die vermeintlich leichtere Alternative wird häufig im Neubau am Siedlungsrand gesehen, tatsächlich werden dadurch jedoch zusätzliche Probleme geschaffen wie verödennde Ortskerne, wachsende Verkehrsströme und monofunktionale Siedlungsgebiete. Die Weiterentwicklung des Bestands stellt hingegen eine dauerhaft nachhaltige Aufgabe dar und die damit verbundenen Herausforderungen lassen sich nur im Rahmen eines integrierten Planungsprozesses und mit einer ressortübergreifenden Zusammenarbeit auf allen Ebenen der Stadtentwicklung bewerkstelligen. Denn deutlich

## Wettbewerbe in Deutschland

ingenieur- und architekturrelevant  
nach Bundesländern 2016

Quelle: competition 2017



↙ ↗ Veränderung gegenüber dem Vorjahr

ausgeprägter als in einem Neubauquartier werden bei einer Planung im Bestand die Belange anderer Fachressorts berührt.

Die Komplexität von Ideen und Projekten hat insgesamt zugenommen, kooperative Prozesse gewinnen dadurch an Bedeutung. Am Beispiel neuer Mobilitätsformen wird deutlich, dass es nicht nur verwaltungsintern einer stärkeren Vernetzung zwischen Stadtplanung und Verkehrsplanung bedarf. Ein Austausch zwischen Kommunen und Industrie oder Immobilienwirtschaft ist genauso wichtig wie das Einbinden von bürgerschaftlichem und zivilgesellschaftlichem Engagement. Und letztendlich ist ein Mitnehmen und Einbinden der Öffentlichkeit elementar, denn ohne die Bevölkerung als Nutzer bleiben neue Mobilitätsangebote Theorie und Nachnutzungskonzepte für Gebäude und Branchen ohne Verbindung zum städtebaulichen Kontext.

Besonders ertragreich für die Bestandsentwicklung sind Akteure, die nicht nur ihr einzelnes Vorhaben, sondern die Folgewirkungen für das Bestandsquartier mit in den Blick nehmen. Die Montag Stiftungen sind aus diesem Grund in einigen Städten ein wichtiger Partner, da sie Nachbarschaftsinitiativen unterstützen, die gemeinschaftlich Immobilien entwickeln und dabei das Gemeinwohl des Quartiers in den Blick nehmen. Diese und vergleichbare Initiativen benötigen einen festen Ansprechpartner in der Verwaltung, der sie auf Augenhöhe in die Bestandsentwicklung von Quartieren integriert. Im Ergebnis wirken kontinuierlich unterschiedliche Experten mit ihrem Fachwissen an Baukultur mit.

Aus gutem Grund macht der Bund seit 2012 ein integriertes Planungskonzept, das unter Beteiligung der Öffentlichkeit entstanden ist, zur Voraussetzung in allen Programmen der Städtebauförderung und stellt zusätzlich Fördermittel zur Erarbeitung der integrierten Konzepte zur Verfügung. Im Programm Stadtumbau liegen in nahezu 90 % der Programmkommunen städtebauliche Entwicklungskonzepte vor und in knapp 10 % sind sie in Erarbeitung. Tatsächlich sind Einzelmaßnahmen am besten im Rahmen eines integrierten Gesamtkonzepts wirksam. Somit leisten Förderprogramme einen deutlichen Beitrag für eine integrierte Bestandsentwicklung in der kommunalen Praxis.

Die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) verlangt in ihrem Positionspapier „Städte in Deutschland 2030“, dass staatliche Unterstützungs- und Finanzierungsprogramme die Interdisziplinarität konsequent fördern und fordern. Der Deutsche Städtetag (DST) formuliert in seinem Positionspapier „Planungs- und Baukultur in der integrierten Stadtentwicklung“ gemeinsam mit dem Deutschen Städte- und Gemeindebund (DStGB) u. a. das Ziel, die Bauherrenfunktion der Städte und Gemeinden weiter zu stärken und dem Kompetenzabbau in der Verwaltung entgegenzuwirken. Planungs- und Bauleistungen, insbesondere in der konzeptionellen Phase, sollen von der Behörde selbst bearbeitet werden. Diese Forderung ist elementar und zielführend. Denn in der Kommunalverwaltung ist das Wissen der vielen verschiedenen Fachressorts gebündelt und auf kurzem Wege vernetzbar. Mit Blick auf die Komplexität einer integrierten Stadtentwicklungsstrategie muss das Qualifikationsprofil für eine Tätigkeit in der Planungs- und Bauverwaltung jedoch entsprechend erweitert werden, so der DST.

Die Kommunalumfrage zum Baukulturbericht 2016/17 hat ergeben, dass nur sehr wenige Kommunen in Deutschland diese Gestaltungskompetenz wahrnehmen. Lediglich 9 % der Befragten gaben an, eine städtebauliche Rahmenplanung oder einen städtebaulichen Vorentwurf nicht an externe Dritte

zu vergeben. 11 % erarbeiten selbst die Flächennutzungsplanung und 3 % die Bebauungspläne. Es wäre ein wichtiger und richtiger Schritt, wenn Kommunen auch auf konzeptioneller Ebene wieder mehr Verantwortung übernehmen, damit die Bestandsentwicklung an Qualität gewinnt. Aufgabe der Planungsbehörden sind nicht nur das Verwalten, Moderieren und Beraten, sondern auch das Steuern und Gestalten.

**Vorbild Baukulturgemeinden** Integrierte Strategien für die Stadtentwicklung entfalten ihre Wirkung auf allen Ebenen einer Stadt. Ausgehend vom einzelnen Objekt zieht baukulturelle Qualität Kreise im Quartier und auf gesamtstädtischer Ebene. Das vielfach ausgezeichnete Konzerthaus in der bayerischen Gemeinde Blaibach, das bereits im Baukulturbericht 2016/17 vorgestellt wurde, verdeutlicht die Effekte, die Baukultur haben kann. Im Zuge des bayernweiten Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“ zur Bekämpfung von Verödung und Leerstand in ländlichen Gemeinden wurde durch eine private Initiative ein modernes Konzerthaus mitten auf dem Marktplatz errichtet. Es dient dem jährlichen Musikfestival Kulturwald als Veranstaltungsort und steht darüber hinaus auch lokalen und regionalen Vereinen, Initiativen und Künstlern zur Verfügung. Damit belebt das Bauwerk nicht nur den einst von Leerstand bedrohten Ortskern, sondern setzt starke Impulse für den Kulturtourismus über die Gemeindegrenze hinweg. Auch in der bayerischen Marktgemeinde Winklarn möchte man mit einem Umbauvorhaben aktiv der Leerstandsproblematik entgegentreten. In einem derzeit teilweise leerstehenden und denkmalgeschützten ehemaligen Anwesen soll ein Zentrum für Baukultur und Denkmalpflege eingerichtet werden. Ein Teil der Anlage wurde bereits in einem ersten Bauabschnitt mit Unterstützung der Städtebauförderung und der Denkmalpflege in einen öffentlichen Veranstaltungssaal und Seniorenwohnungen umgewandelt. Das Zentrum für Baukultur und Denkmalpflege soll sich nach Fertigstellung in erster Linie dem Erhalt und der Aktivierung historischer Bauten widmen. Dabei soll die räumliche Nähe zur Tschechischen Republik für eine länderübergreifende Zusammenarbeit genutzt werden.

Baukultur entwickelt sich in den Städten aufgrund von vielen einzelnen Projekten an unterschiedlichen Standorten und über einen langen Zeitraum hinweg. Der Verband Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine e. V. würdigt diese baukulturelle Leistung, indem regelmäßig eine vollständige Ausgabe der Verbandszeitschrift eine ausgewählte Stadt porträtiert. 2017 wurden Vorhaben aus Münster vorgestellt, etwa die Aufwertung des innerstädtischen Stadtraums durch den Umbau eines alten Parkhauses zu einem Wohn- und Geschäftshaus. Das kontinuierliche Wachsen und Verändern des Siedlungsgefüges erfordert Qualität an jedem Standort und bei jeder Bauaufgabe – besonders in Baukulturgemeinden. Der Begriff „Baukulturgemeinde“ geht auf den österreichischen Baukulturgemeindepreis zurück, der regelmäßig vom Verein LandLuft ausgelobt wird. In Deutschland hat der Verein zwischen 2011 und 2013 im BBSR-Forschungsvorhaben „Baukultur in ländlichen Räumen“ und zwischen 2014 und 2016 im BBSR-Forschungsvorhaben „Baukultur konkret“ baukulturell engagierte Gemeinden und Initiativen in ländlichen Räumen begleitet. Aber auch in mittleren und großen Städten ist ein ganzheitlicher Baukulturanspruch möglich und nötig. Die Stadt Kassel hat diesen Anspruch zur Selbstverpflichtung gemacht und 2017 eine „Charta für Baukultur“ beschlossen. Die Charta formuliert

Baukultur sichert Werte

## Altstadt Quedlinburg – Welterbetitel als Motor



Die Altstadt von Quedlinburg am Harz gehört mit über 2.100 Fachwerkhäusern und dem mittelalterlichen Stadtbild seit 1994 zum UNESCO-Weltkulturerbe. Die in den letzten Jahren der DDR schon zaghaft angedachte Sanierung der von Verfall, Abriss und Abwanderung geprägten Altstadt konnte seitdem systematisch umgesetzt werden. Unter dem Dach des erforderlichen Welterbe-Managementplans wurden verschiedene Planungswerkzeuge erstellt. Die bis heute angespannte Haushaltslage Quedlinburgs machte eine Umsetzung jedoch nicht immer einfach, denn „auch Fördermittel muss man sich leisten können“<sup>1</sup>. Daher können meist nur Programme mit geringem Eigenanteil wahrgenommen werden. Hilfreich waren dabei nicht selten Zustiftungen über die Deutsche Stiftung Denkmalschutz, die Quedlinburg als wichtiges Betätigungsfeld begreift. So wurden nicht nur zahlreiche Einzeldenkmale mit ihrer Unterstützung gerettet, sondern auch eine Jugendbauhütte eingerichtet, in der traditionelle Handwerkstechniken erlernt werden. Außerdem

erhielt das Deutsche Fachwerkzentrum, das Wissen rund um die Sanierung historischer Bausubstanz bündelt, vermittelt und anwendet, in der Stadt seinen Sitz. Der Tag des offenen Denkmals wird in Quedlinburg stets als Stadtfest gefeiert und von einem „Denkmalfrühstück“ begleitet, bei dem sich Vereine und Bürger miteinander vernetzen.

Die Stadt selbst unterhält ein einzigartiges Depot historischer Baustoffe, das schon über 700 Türen, 127.000 Dachziegel und 18.000 Mauersteine geborgen und kostenlos an Bauherren weitergegeben hat. Mit diesen Elementen kann besonders gut auf die Gestaltungssatzung reagiert werden, die auf die historisch gewachsene Kleinteiligkeit und Unterschiedlichkeit von Straßenbild und Dachlandschaft abzielt: Wo anderswo Einheitlichkeit erwünscht ist, sollen in Quedlinburg Firstlinien, Traufen, Dächer, Sockel und Wandhöhen bei benachbarten Häusern verspringen. Dass solche Regeln umsetzbar sind, beweisen schon über 80 Neubauten in der Altstadt. Ein wichtiger Meilenstein war 2013 die barrierefreie



Neugestaltung des Marktplatzes, die mit Unterflurhydranten, Stromanschlüssen und Bodenröhren für Sonnenschirme auch eine Ausstattung für Veranstaltungen und Gastronomie stadtbildgerecht integriert. Bereits 2006 war der Abteigarten südlich des Schlossbergs wiederhergestellt und in Teilen für eine landwirtschaftliche Nutzung reaktiviert worden. In den letzten Jahren folgten dann eine Sicherung und Neuanlage der Terrassen am Schlossberg, wobei auch Nutzgärten angelegt wurden, die von Anwohnern bewirtschaftet werden. Trotz schwieriger wirtschaftlicher Voraussetzungen zahlt sich nun aus, dass Quedlinburg sich früher als andere Städte auf seinen Stadtkern konzentriert hat. Nicht nur die Touristenzahlen steigen, sondern bereits seit den 1990er-Jahren auch die Einwohnerzahl der Altstadt, wobei vermehrt junge Familien zuziehen. Ebenso sind altgerechte Wohnformen und in 53 leer stehenden historischen Häusern Sozialwohnungen für rund 1.000 Bewohner entstanden. Die Selbstdefinition Quedlinburgs als Kompetenzzentrum für Sanierung und Bewahrung hat im regionalen Handwerk über 500 Arbeitsplätze gesichert. Doch noch immer sind erst etwa 70 Prozent des Bestands saniert und viele Gebäude akut gefährdet. Der UNESCO-Titel wird dabei nicht hinderlich, sondern hilfreich sein und die nötigen Energien freisetzen.

1 Stadt Quedlinburg: 20 Jahre UNESCO-Welterbe. 2 Jahrzehnte Stadtsanierung, S. 115

#### Fakten

UNESCO-Weltkulturerbe: seit 1994	Privateigentum: ca. 90 %
Größe: 84,3 ha	Sanierungsstand (2018): ca. 70 %
Bewohner (2016): 4.854	Addierte Fördersummen: ca. 140 Mio. Euro
Häuser insgesamt: 3.562	Mehr Informationen im Projektsteckbrief im Anhang
Fachwerkhäuser: ca. 60 %	
Baualter: ca. 70 % vor 1918 errichtet	
Einzeldenkmale: 1.720	



#### BAUKULTUR AUF EINEN BLICK

- Weltkulturerbetitel als Chance begriffen
- Definition als Kompetenzzentrum für historische Baukultur
- ausführliche Analyse und Kartierung des Bestands
- Bewahrung der kleinteiligen Struktur und Freihaltung von Sichtachsen
- Sammlung und Weitergabe historischer Baustoffe
- Wiederbelebung der Altstadt als Wohnort für verschiedene Gruppen
- touristische Vermarktung

verbindlich Inhalte und Vorgehensweisen. Architektur, Städtebau und Freiflächengestaltung sowie Verkehrsplanung und Mobilität finden sich in den Themenfeldern ebenso wieder wie unterschiedliche historische Zeitschichten, ökologische oder demografische Aspekte. Besonders wichtig aber ist, dass die Charta von allen Akteuren in Politik und Verwaltung mitgetragen und alle fünf Jahre fortgeschrieben wird. So sichert die Stadt auch unter veränderten Rahmenbedingungen und Akteurskonstellationen, dass ein gemeinsamer Qualitätsanspruch auf allen Ebenen der Stadtentwicklung verfolgt wird, und ist damit für Bürger und Investoren ein verlässlicher Partner.

**Vermittlung und Vernetzung** Integriert planen und handeln heißt auch, Baukultur in das öffentliche Leben zu integrieren. Dabei geht es nicht nur um das Kommunizieren und Vernetzen in Fachkreisen, sondern auch um das Sensibilisieren und Begeistern der Bevölkerung für baukulturelle Belange. Zum Beispiel könnten in öffentlichen Gebäuden wie in Rathäusern, Schulen oder Museen, die bereits aus ihrer Funktion heraus einen baukulturellen Bildungsauftrag erfüllen, Kreativräume zur baukulturellen Vermittlung vorgesehen werden. Auch die Sichtbarmachung von Erfolgen trägt wesentlich zur allgemeinen Bewusstseinsbildung mit bei. Gute Beispiele müssen daher Verbreitung finden und beworben werden, damit ein Bewusstsein für gebaute Qualitäten entsteht. Hier setzt der Kommunikationsauftrag der Bundesstiftung Baukultur an, die sich die Vermittlung guter Beispiele, wie mit dem Baukulturbericht, zur Aufgabe macht.

Speziell mit den Belangen von Fachwerkstädten befasst sich bundesweit die „Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte“. Sie wurde 1975 gegründet und zählt heute 350 Städte mit 250.000 Fachwerkbauten zu ihren Mitgliedern. 2018 wurde das Ziel der weiteren Arbeit vereinbart: „Fachwerkhäuser lebenswert (zukunftsgerecht) machen mit neuer Technik“. Um zu zeigen, wie Wohnen 2020 im Fachwerkhaus aussehen kann, arbeiten die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. und der Hessenpark e. V. an einem gemeinsamen Musterhaus mit modernem Heizsystem, umweltfreundlichen Materialien und einer Aufbereitung der technischen Inneneinrichtung auf modernstem Standard. 2018 wird Richtfest sein.

In Nordrhein-Westfalen besteht bereits seit den 1980er-Jahren die Arbeitsgemeinschaft „Historische Stadt- und Ortskerne in Nordrhein-Westfalen“, an der insgesamt 56 Kommunen mitwirken. Sie haben sich 2016 auf ein „Zukunftsprogramm 2030“ mit zentralen Eckpunkten für die Bewältigung aktueller Herausforderungen im historischen Bestand verständigt. In Brandenburg sind 31 Städte in der Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg“ vernetzt und arbeiten an gemeinsamen Projekten wie beispielsweise 2010 am Handbuch „Fahrradfreundliche historische Stadtkerne“. Das „Netzwerk Baukultur“ des Landes Baden-Württemberg veranstaltet einmal jährlich eine landesweite Konferenz. Gute Beispiele werden auf der Internetplattform „Baukultur Baden-Württemberg“ präsentiert. Unter dem Titel „Weiterbauen“ existiert in Hamburg ein Veranstaltungsformat zur Vernetzung von Bürgerschaft, Architekten und Hochschule. Die Landesinitiative StadtBauKultur NRW will das Bewusstsein und Engagement für Baukultur unter Bürgern, Bauherren, Fachleuten und Kommunen stärken. Der Blick über den kommunalen Tellerrand hinaus lohnt sich. Der Appell an die Kommunen lautet somit: Vernetzt euch untereinander und profitiert von euren Erfahrungen! Als Kommune hat sich Koblenz

mit dem „Schaufenster Baukultur“ vorgenommen, für baukulturelle Qualitäten zu sensibilisieren und die Öffentlichkeit in die aktuellen Neubauvorhaben der Stadt einzubinden. Im 2017 neu eröffneten Kulturpalast Dresden wurde das Zentrum für Baukultur Sachsen als offener Eckladen eingerichtet. Neben der Vermittlung des baukulturellen Erbes werden aktuelle Tendenzen in Architektur und Städtebau aufgezeigt. Ein Schwerpunkt ist dabei die baukulturelle Sensibilisierung von Jugendlichen. Beim Projekt „Stadtentdecker“ der Brandenburgischen Architektenkammer im Rahmen des Vermittlungsprogramms „Architektur + Schule“ setzen sich Schüler, Planungsbeteiligte und Verantwortliche gemeinsam mit Fragen zur gebauten Umwelt auseinander. Eine Einbindung junger Generationen in Partizipationsprojekte ist einerseits wesentlich für deren baukulturelle Bildung, andererseits können dadurch neue Sichtweisen an Verantwortliche herangetragen werden.

Publikumswirksam sind zudem bundesweite Veranstaltungen wie der „Tag der Architektur“ der Architektenkammern mit Vor-Ort-Besichtigungen, Vorträgen und offenen Büros. 2019 jährt sich die Gründung des Bauhauses zum 100. Mal. Sowohl das Bauhaus-Archiv/Museum für Gestaltung Berlin als auch die Stiftung Bauhaus Dessau und die Klassik Stiftung Weimar werden zahlreiche Veranstaltungen und Schauen anbieten, so beispielsweise die Ausstellung „Versuchsstätte Bauhaus: Eine Arena moderner Orte“ in Dessau. Auch in insgesamt zwölf Bundesländern sind Aktivitäten zum Bauhaus-Jubiläum geplant. In Krefeld hat sich 2015 das „Bauhaus Netzwerk Krefeld“ gegründet, das sich 2019 mit einer Ausstellung auf Spurensuche nach der Moderne in Krefeld macht.

Damit auch Personengruppen erreicht werden, die sich nicht über die klassischen Formate wie Publikationen, Ausstellungen oder Informationsveranstaltungen angesprochen fühlen, bedarf es zusätzlicher Formate wie beispielsweise der Hashtag-Idee „Betonperle“ während der Ausstellung „SOS Brutalismus – Rettet die Betonmonster!“. Unter diesem Stichwort konnten Fotos von selbst entdeckten brutalistischen Bauten mit anderen Personen geteilt werden. In Siegen wurde der Stadtbau mit Stadtfesten, einer eigenen Website und Baustellenführungen von Bürgermeister und Stadtbaurat persönlich begleitet. Einen ungewöhnlichen Weg geht auch das Projekt „Salz und Suppe“ der Stadt Stuttgart. Die Stadt organisiert gemeinsame Stadtrundgänge in ausgewählten Quartieren, anschließend wird gemeinsam in der Wohnung eines Teilnehmers gekocht. Dabei stehen sowohl das Zusammenleben in der Stadt und im Quartier als auch konkrete Projektideen zur Aufwertung des Quartiers zur Diskussion.

Baukultur ist das Ergebnis einer Vielzahl von Einflüssen und Aushandlungsprozessen. Wenn eine möglichst große Bandbreite von Akteuren an der Qualität der gebauten Umwelt mitwirkt, ist viel für die Baukultur gewonnen. Ziel ist, dass bei allen Beteiligten ein nachhaltiges Verantwortungsbewusstsein für den Siedlungsbestand wächst. Eine kontinuierliche Optimierung der vorhandenen Gebäude und Infrastrukturen gibt nicht nur dem historischen Erbe eine Zukunft, sondern bewahrt die bauliche und kulturelle Vielfalt.

# Die Handlungsempfehlungen des Baukulturberichts 2018/19

## Gemischte Quartiere weiterbauen

Die Verdichtung bestehender Quartiere verringert die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen und trägt zur Verbesserung der baukulturellen Nutzungsvielfalt und Gestaltqualität bei. Die Möglichkeiten erstrecken sich von Leerstands-, Frei- oder Brachflächenaktivierungen bis hin zu baulichen Maßnahmen wie Baulückenschlüssen, Aufstockungen und Ergänzungsbauten. Darüber hinaus wirken sich gut gestaltete öffentliche Räume und ein ausgewogenes Infrastrukturangebot positiv auf Teilhabe und Nutzerverhalten aus. Sie stärken die Identität eines Ortes und den Zusammenhalt seiner Bewohner.

## Baukulturelle Leitbilder schaffen!

**Die gebaute Umwelt hält bei zukunftsweisenden Transformationen einen wichtigen Schlüssel für Charakter und Identität bereit. Baukulturelle Leitbilder wirken sich positiv auf die Weiterentwicklung von Städten, Orten und Landschaften aus. Sie sichern den Erhalt regionaler Vielfalt, örtlicher Wiedererkennbarkeit und gemeinschaftlicher Werte.**

- Innenentwicklungsstandorte sind, bei gleichzeitiger Stärkung bestehender Nachbarschaften, vorrangig zu entwickeln. Kommunen sollten dabei auch unkonventionelle Orte als Bauplätze erkennen. Baukultur ist dabei als Impulsgeber wirksam.
- Kommunen sollten neue Akteure ansprechen und diese für bauliche Qualitäten sensibilisieren. Eine enge Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Investoren sichert quartiersverträgliche Nachverdichtungen.
- Neue Formen der Arbeit müssen als Chancen für den Bestand genutzt werden. Digitale Infrastrukturen und verträgliches Gewerbe ermöglichen mit machbarem Aufwand, neue Arbeitsplätze in Bestandsgebäuden zu etablieren.

## Öffentliche Räume für Menschen gestalten!

---

**Ob in dichten Städten oder als Dorftreffpunkt: Öffentliche Grün- und Freiflächen schaffen einen Mehrwert für alle Bürger. Mit Teilhabe, Engagement und guter Gestaltung können bei vergleichsweise geringem Aufwand städtische Brach- und Freiflächen aktiviert werden, was sich positiv auf die Lebensqualität auswirkt.**

- Kommunen sollten bei der Gestaltung öffentlicher Räume eine aktive bürgerliche Teilhabe ermöglichen und zivilgesellschaftliches Engagement fördern.
- Historische Frei- und Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen. Grüne Infrastrukturen sollten zur Stärkung von Daseinsvorsorge und des Gemeinwohls ausgebaut werden. Grüne Strategien sind wesentlicher Bestandteil der Stadtentwicklung und müssen gestärkt werden!
- Anpassungen an den Klimawandel sind für baukulturelle Aufwertungen zu nutzen. Das Element Wasser soll stadtgestalterisch stärker herausgearbeitet und aktiv eingesetzt werden.

## Mobilität als Chance für Umbaukultur nutzen!

---

**Im Um- und Ausbau von Verkehrsinfrastrukturen liegen große Potenziale für gestalterische und strukturelle Verbesserungen. Im Zeitalter einer globalen und mobilen Gesellschaft übernehmen Transiträume verstärkt die Rolle als örtliche Visitenkarte mit identitätsstiftender Wirkung.**

- Neue Technologien tragen zur Reduzierung des Verkehrs und der Feinstaubbelastung bei. Insbesondere der Ausbau des Umweltverbundes von öffentlichen Verkehrsmitteln, Fuß- und Radverkehr sollte für gestalterische Verbesserungen öffentlicher Räume genutzt werden.
- Eine Vernetzung von unterschiedlichen Verkehrsmitteln sollte zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme und zum Abbau von Flächenkonkurrenzen beitragen. Baukultur leistet dabei einen Beitrag durch die Gestaltung neuer Räume, Verkehrsinfrastrukturen und Stadtmobiliare.
- Bestehende und neue Verkehrsinfrastrukturen sind zentrale Elemente der Daseinsvorsorge und prägende Elemente öffentlicher Räume. Sie müssen gut gestaltet und unterhalten werden.

## Umbaukultur etablieren

Bei der Weiterentwicklung gebauter Strukturen sind bestehende Qualitäten zu erkennen, wertzuschätzen und zu pflegen. Umbaukultur geht über die rein ökonomische Bewertung hinaus und beinhaltet gesamtgesellschaftliche und ökologische Interessen. Qualifizierte Handwerkstechniken, nachhaltige Baustoffe und flexible Lösungen sichern baukulturelle Werte, von kleineren Umbaumaßnahmen über energetische Sanierungen bis hin zu stadtverträglichen Neubauten.

## Bestand halten und weiterentwickeln!

---

**Auf-, An- oder Umbauten können zeitgemäße Lösungen für Bestandsgebäude darstellen. Diese Maßnahmen leisten einen Beitrag zur ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit. Dabei muss der Fortbestand identitätsstiftender regionaler Elemente sichergestellt werden.**

- Bestehende Gebäude lassen sich häufig mit geringen Eingriffen zeitgemäß anpassen. Jeder Umbau muss eine gestalterische Verbesserung bewirken. Historische Strukturen dürfen dabei nicht kurzlebigen Trends weichen!
- Die Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen soll an baukulturelle Kriterien gebunden und immer durch Bauberatung begleitet werden. In energetische Bilanzen sind auch die aufgewendeten Ressourcen mit einzuberechnen (graue Energie) und der quartiersbezogene Ansatz zu würdigen.
- Qualitative Aspekte sind bei Auftragsvergaben stärker zu berücksichtigen und anhand von spezifischen Ausschreibungstexten festzulegen. Der Bestand braucht qualifizierte Handwerksbetriebe!

## Historischen Kontext als Ausgangslage für Neubau stärken!

---

**Baukultur zeigt sich anhand historischer Schichten, deren Besonderheiten das Wesen eines Ortes ausmachen. Durch ein Einfügen neuer baulicher Strukturen können Orte eine Aufwertung erfahren, vorausgesetzt, diese verstehen sich als Weiterentwicklung baukultureller Werte.**

- Stadtreparaturen müssen sich intensiv mit dem Bestand und dessen Qualitäten auseinandersetzen. Sie sind offen und nachvollziehbar zu kommunizieren und in Handlungs- und Entwurflösungen einzubeziehen.
- Die Expertise unterschiedlicher Fachdisziplinen ist gefordert, erhaltenswerte Zeitschichten zu identifizieren und zu berücksichtigen. Im Dialog mit der Bevölkerung sind baukulturelle Qualitäten bereits in einer vorausschauenden Phase Null auszuhandeln!
- Die Stadtverträglichkeit von Neubauten ist mit einer „Checkliste Baukultur“ für Bauherren und Eigentümer sicherzustellen. Bauvorhaben müssen erkennen lassen, dass sie ortsspezifisch geplant und umgesetzt wurden.

## Materielle und immaterielle Werte sichern!

---

**Nur durch eine gezielte Vermittlung können baukulturelle Werte erkannt und gehalten werden. Der Gesellschaft kommt dabei die Rolle des Verwalters des materiellen und immateriellen Erbes für die nächste Generation zu. Diese Verantwortung ist als gemeinschaftliche Aufgabe von Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Gesellschaft wahrzunehmen.**

- Im Bildungswesen ist die Vermittlung der Bedeutung von Baukultur und gebautem Erbe stärker zu verankern. Ein Wissenstransfer von historischen Bautraditionen und gebauten Qualitäten ist erforderlich, um langfristig baukulturelle Werte zu sichern.
- Historische Bauteilbörsen können zur Einsparung von Baukosten beitragen, verringern den Energieverbrauch, verringern Bauabfälle und verlängern die Lebensdauer wertvoller Bauteile. Die Sicherung, Lagerung und Wiederverwendung historischer, regional-typischer Bauteile stärkt das Erscheinungsbild eines Ortes.
- Die Wiedernutzung von Materialien durch einen lokalen Baustoffhandel fördert den Bestand und ergänzt gängige Marktangebote. Bei Bauvorhaben soll verstärkt auf die Einbindung ressourcensparender und nachhaltiger Baustoffe wie z. B. Holz oder Recyclingbeton hingewirkt werden.

## Erfolgreiche Prozesse gestalten

Die Zukunft unserer gebauten Umwelt ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die stetig neu zu definieren und zu gestalten ist. In weiten Teilen sind Prozesse im Baugeschehen reglementiert und gesetzt. Der Erfolgsfaktor Baukultur beruht jedoch auf einem offenen und lösungsorientierten Planungsablauf, bei dem alle Akteure der Baukultur sowie Nutzer beteiligt sind. Für eine gut gestaltete Bestandsentwicklung sind insbesondere eine sorgfältige Planungs- „Phase Null“ wie auch ein aktiver Betrieb in der „Phase Zehn“ von Bedeutung.

## Verantwortungsvolle Boden- und Liegenschaftspolitik etablieren!

**Grund und Boden ist ein nicht vermehrbares Gut von außerordentlicher gesellschaftlicher und politischer Bedeutung. Kommunalen Grund- und Bodenbesitz bildet daher die Basis stadtplanerischer Entwicklungen für das Gemeinwohl.**

- Kommunen sollen zum eigenen Nutzen eine verantwortungsvolle Boden- und Liegenschaftspolitik betreiben. Dabei müssen die Bestandsquartiere im Vordergrund stehen und eine Weiterentwicklung muss von ihnen ausgehen.
- Bodenbesitz in öffentlicher Hand soll verstärkt im sozial verträglichen Erbbaurecht und im Konzeptverfahren vergeben werden. Baugenossenschaften und selbstnutzende Baugruppen sind dabei mit einzubeziehen.
- Kommunen, städtische Träger und private Eigentümer sollen für eine vorausschauende Quartiersentwicklung den gesamten Gebäudebestand erfassen und betrachten. Eine starke Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Eigentümern in den Phasen „Null“ und „Zehn“ fördert Entwicklungsoptionen!

## Gemeinsam baukulturelle Werte sichern!

---

**Für die zukunftsweisende Weiterentwicklung der gebauten Umwelt bedarf es Allianzen auf allen Ebenen und Fachrichtungen. Um für komplexe Fragestellungen und Prozesse Lösungen zu finden, braucht es individuelle Expertisen und Betrachtungsweisen.**

- Bund, Länder und Kommunen sollen ihre Vorbildfunktion in der Baukultur verstärkt wahrnehmen. Qualifizierte Planungswettbewerbe und eine breite öffentliche Kommunikation zu Aufwand, Nutzen und Risiko fördern allgemeines Verständnis für (Um-) Baumaßnahmen.
- Das Mitwirken unterschiedlicher Fachdisziplinen und Akteure ist ein wesentlicher Teil in der Bestandsentwicklung. Bund, Länder und Kommunen sind aufgefordert, Interdisziplinarität, insbesondere bei Wettbewerben und Vergaben, stärker zu berücksichtigen.
- Immobilienwirtschaft und Privateigentümer sind verstärkt für Investitionen in den Bestand zu gewinnen. Steuerliche Anreize, ein einfacher Zugang zu Fördermitteln und eine fachliche Begleitung durch „Baukulturexperten“ können dabei einen wesentlichen Beitrag leisten.

## Gestaltungsinstrumente verankern!

---

**Föderale Strukturen und ein heterogener Gebäudebestand machen einen verständlichen Maßnahmenkatalog zur Umbaukultur notwendig. Auf allen Ebenen sind gut funktionierende Instrumente ausfindig zu machen und umzusetzen.**

- Gesetze, Richtlinien und Verordnungen müssen auf ihre Funktion und Handhabbarkeit im Umgang mit Erbe und Bestand überprüft werden. Ein reduzierter und verständlicher Maßnahmenkatalog und fachlich geschulte Beteiligte sind wesentlich für eine qualifizierte Bestandsentwicklung.
- Planungsinstrumente wie denkmalpflegerische Rahmenpläne, Stadtbildanalysen, Gestaltungsfibeln, Leerstands- und Baulückenkataster gilt es in der kommunalen Praxis zu verankern und im Rahmen von Förderprogrammen einzufordern.
- Kommunen sollen sich vernetzen und die Bevölkerung für den Wert ihres Bestands anhand von Vorzeigeprojekten sensibilisieren. Für die Vermittlung von Baukultur an ein breites Publikum braucht es Orte der Information und temporäre Formate.

## Anhang

145	Projektsteckbriefe
150	Quellen und Literatur
164	Kommunalumfrage
168	Bevölkerungsbefragung
174	IHK-Umfrage
175	Danksagung
176	Bildnachweis

**Glaskathedrale Amberg (S.20)**

**Ort:** 92224 Amberg  
**Projekt:** Glasfabrik mit zentraler Produktionshalle und zwei Seitenhallen, Pförtnerhaus und zwei Wohngebäuden  
**Hallenkonstruktion:** Eingelenkrahmen aus vorgefertigten u-förmigen Betonprofilen im Abstand von 9 Metern; Querversteifung durch Spannbetonplatten, die die Dachhaut bilden; Zwischenräume zwischen den Platten mit senkrechten Drahtglasfenstern versehen (nach Ira Diana Mazzoni)  
**Nutzung:** Produktionsstandort von Gebrauchsgläsern (derzeit hauptsächlich Weingläser)  
**Planungs- und Bauzeit:** 1967–1970  
**Größe:** Grundstück: 4,8 ha, bebaute Fläche: 11.500 m², Halle: 100 × 27 × 20 m  
**Kosten:** ca. 12 Mio. DM  
**Bauherr:** Rosenthal AG, Selb  
**Planer:** The Architects Collaborative (TAC), Boston: Walter Gropius, Alexander Cvijanovic  
**Nutzer:** Kristall-Glasfabrik Amberg GmbH  
**Mitarbeiter:** ehemals bis zu 500, heute ca. 150  
**Weiterführende Informationen:**

- Peter Geiger: Ein Stück Oberpfalz in Boston. In: Onetz 2.7.2017: <https://www.onetz.de/amberg-in-der-oberpfalz/kultur/amberg-ist-gropius-stadtein-stueck-oberpfalz-in-boston-d1679866.html>
- Ira Diana Mazzoni: Baudokumentation 02. Walter Gropius, Glaswerk Amberg. Büro Wilhelm Verlag, Amberg, 2015
- Ira Diana Mazzoni: Die „Glaskathedrale“. In: muenchenarchitektur.com: <https://www.muenchenarchitektur.com/architekturhighlights/18-sonderbauten/23461-glaswerk-amberg>
- Gerd Spies: Die Spurensuche führte bis nach Boston. In: Mittelbayerische Zeitung 22.6.2016: <http://www.mittelbayerische.de/region/amberg/gemeinden/amberg/die-spurensuche-fuehrte-bis-nach-boston-22799-art1394638.html>
- <https://tourismus.amberg.de/index.php/kultur/gebäude/walter-gropius-glaskathedrale.html>
- <https://tourismus.amberg.de/index.php/kultur/gebäude/walter-gropius-glaskathedrale.html>

**Katholisch-Soziales Institut Abtei Michaelsberg (S.25)**

**Ort:** 53721 Siegburg  
**Ziele und Maßnahmen:** Neubau und Umbau der Abtei Michaelsberg zu Tagungszentrum und Hotel  
**Nutzungen:** Hotel, Gastronomie, Tagung, Bildung, Büro, Verwaltung, Institut, Sakralbau, Parken  
**Planung und Bau:** Mai 2013–Mai 2017  
**Größe:** Abtei 15.330 m² BGF; Neubau 7.734 m² BGF  
**Kosten:** Gesamtinvestition 46 Mio. Euro (davon 6 Mio. Euro aufgrund eines Hagelschadens)  
**Finanzierung, Betrieb:** Finanzierung: Erzbistum Köln, Hauptabteilung Finanzen/Bau/Recht; Betrieb: KSI, Katholisch-Soziales Institut  
**Prozess:**

- 2012: Architekturwettbewerb
- Mai 2013: Planungsbeginn
- Juli 2014: Baubeginn
- Mai 2017: Fertigstellung

**Bauherr:** Erzbistum Köln, Hauptabteilung Finanzen/Bau/Recht  
**Architektur:** MSM Meyer Schmitz-Morkramer, Köln  
**Landschaftsplanung:** FSWLA  
**Tragwerksplanung:** Finck Billen Ingenieurgesellschaft GmbH & Co KG

**Prüfstatik:** Ingenieurbüro Feld  
**RLT, MSR:** Ingenieurgemeinschaft TEN GmbH  
**Brandschutz:** Ingenieurbüro Gehlen  
**Bauphysik:** ISRW Klapdor  
**Bodengutachter:** Ingenieurbüro Vogt  
**Vermessung:** Vermessungsbüro Koch/Dipl. Ing. Ulrich Epp  
**SiGeKo:** MPlus GmbH  
**Auszeichnungen:** German Design Award 2018 (Special Mention); MIPIM Award 2018 in der Kategorie „Best Hotel & Tourism Resort“; MIPIM Award 2018 „Special Jury Award“; Iconic Awards, „Winner“ (2017)  
**Weiterführende Informationen:**

- [www.msm-architecture.com](http://www.msm-architecture.com)
- [www.tagen.erzbistum-koeln.de](http://www.tagen.erzbistum-koeln.de)
- [www.db-bauzeitung.de/aktuell/neu-in-siegburg](http://www.db-bauzeitung.de/aktuell/neu-in-siegburg)
- [www.german-architects.com/de/architecture-news/bau-der-woche/behutsame-umwidmung](http://www.german-architects.com/de/architecture-news/bau-der-woche/behutsame-umwidmung)

**Splanemann-Siedlung (S.36)**

**Ort:** 10319 Berlin  
**Projekt:** Wohnsiedlung mit 27 zwei- und dreigeschossigen Häusern, 118 Wohneinheiten (ursprünglich 31 Häuser mit 138 Wohneinheiten)  
**Konstruktion:** vor Ort gefertigte Betonplatten; Dächer, Keller, Geschossdecken und Schornsteine in traditioneller Ziegelbauweise  
**Nutzung:** Wohnen  
**Planungs- und Bauzeit:** Bebauungsplan 1924–25, Bauzeit 1926–1930  
**Bauherr:** Gemeinnützige Reichsbundkriegersiedlung GmbH  
**Planer:** Wilhelm Primke, Architekturbüro Primke und Goettel, und Martin Wagner, Architekt, Stadtplaner und damaliger Stadtbaurat von Berlin  
**Ausführung:** „Occident“ Deutsche Baugesellschaft m.b.H.  
**Weiterführende Informationen:**

- Museum Lichtenberg: <http://www.museum-lichtenberg.de>
- Landesdenkmalamt Berlin: Wohnanlage Splanemannstraße: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>
- Katharina Kaufmann (2014): Die Platte im Wandel. Diplomarbeit an der TU Graz, Institut für Wohnbau: <http://www.iwtugraz.at> (Stand 05/2018)
- Maritta Adam-Tkalec: Splanemann-Siedlung. Die Plattenbau-Pioniere von Lichtenberg. In: Berliner Zeitung 22.01.2018: <http://www.berliner-zeitung.de/berlin/splanemann-siedlung-die-plattenbaupioniere-von-lichtenberg-29530216>
- Wordpress.com: Berliner Siedlungen. Siedlungen der Moderne im Schatten des Welterbes. Splanemann Siedlung: <http://www.berlinersiedlungen.wordpress.com/splanemann-siedlung>
- [www.deacademic.com](http://www.deacademic.com): Splanemann-Siedlung: <http://www.deacademic.com/dic.nsf/dewiki/1312401>
- Die Welt 18.09.1997: Eine Bauweise, viel älter als die DDR: <http://www.welt.de/print-welt/article641396/Eine-Bauweise-viel-aelter-als-die-DDR.html>

**Konversion Turley (S.66)**

**Ort:** 68167 Mannheim  
**Ziele und Maßnahmen:** urbane Mischung aus verschiedenen Wohnformen, Arbeiten, Forschen, Gemeinbedarf und Stadtteilkultur; denkmalgerechte

Sanierung; Grünflächen mit Aufenthaltsqualität; Anbindung an vorhandene Infrastruktur und Stadtteile  
**Nutzungen:** Miet- und Eigentumswohnungen; gemeinschaftliche Wohnformen; betreute und inklusive Wohneinrichtungen; Büros; Bürgerhaus; Kindertagesstätte; Tanzschule; Gastronomie  
**Planung und Bau:** 2012–2022  
**Größe:** 12,6 ha  
**Prozess:**

- seit 1947: Nutzung der Kaserne durch die US-Armee
- 2007: US-Armee verlässt den Standort
- 2012: das Areal wird von der städtischen Projektentwicklungsgesellschaft MWSP als erste der Mannheimer Konversionsflächen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben
- 2012: Gründung eines Beirats der Nutzer
- ab 2012: Wettbewerbe für verschiedene Baufelder
- 2013: Abschluss der Abbrucharbeiten im nicht denkmalgeschützten Bereich
- ab 2014: Sanierung und Umbau der denkmalgeschützten Gebäude
- 2014: erste Nutzer ziehen in Bestandsgebäude
- 2014: Workshopverfahren zur Grünflächengestaltung
- ab 2015: Erschließung und Neubauten im östlichen Bereich
- 2016: erste Fertigstellungen
- 2017: erstes Stadtteilstück
- 2018–2019: Gestaltung der öffentlichen Grünanlagen
- 2020: geplante Fertigstellung aller Bauabschnitte

**Beteiligung, Formate:** groß angelegter Beteiligungsprozess zu den Konversionsflächen der Stadt Mannheim und Dokumentation in Weißbüchern; Nutzer des Quartiers tauschen sich im Turley-Beirat aus; Stadtteilzeitung und Stadtteilstück  
**Bauherr:** MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH  
**Städtebau:** AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt am Main  
**Architektur:** s null neun Architekten (Projekt 472), Mannheim  
**Architektur, weitere Projekte:** United Architects, Berlin; Schmucker und Partner, Mannheim; Motorlab Architekten, Mannheim; Storch + Federle Architekten, Mannheim; Florian Krieger, Darmstadt; Kaupp + Franck Architekten, Mannheim; MVRDV, Rotterdam; Christoph Mäckler Architekten, Frankfurt am Main  
**Landschaftsplanung:** Wewer Landschaftsarchitektur, Frankfurt am Main  
**Auszeichnungen:** Hugo-Häring-Auszeichnung für das Projekt Homerun, Turley (2017); Contracting-Preis des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft, Land Baden-Württemberg, für das Projekt Umbau2 (2017); Immobilien-Marketing-Award für das Projekt Homerun, Turley (2016)  
**Weiterführende Informationen:**

- Achim Judt (MWSP): Vortrag auf der Baukulturwerkstatt „Historische Schichten der Stadt“ am 11.5.2017: <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/konversion-alte-flaeche-neue-nutzung>
- <http://www.13hafreiheit.de/startseite.html>
- <http://www.konversion-mannheim.de/buergerbeteiligung/weissbuchprozess>
- <http://www.konversion-mannheim.de/flaechen/turley-areal>

## Parkhausaufstockung Wohnkrone (S. 69)

**Ort:** 30159 Hannover

**Ziele und Maßnahmen:** Sanierung eines Parkhauses; statische Ertüchtigung und Aufstockung mit Wohnungen; neue Fassade

**Nutzungen:** Parkhaus, 12 Wohnungen, Büros, Ladengeschäft

**Planung und Bau:** 2012–2016

**Größe:** 1.250 m<sup>2</sup> BGF

**Kosten:** KG 300+400: 3,71 Mio. Euro (Wohnbebauung)

**Prozess:**

- 2012: Wettbewerb
- 2013–2015: Planung
- 2016: Ausführung

**Bauherr:** Union Boden GmbH (heute Hanova), Hannover

**Architektur, Aufstockung mit Wohnbebauung:** Cityförster architecture + urbanism PartGmbH, Hannover

**Architektur, Umbau Parkhaus und Fassade:** ASP Architekten Schneider Meyer Partnerschaft mbB, Hannover

**Tragwerksplanung:** Vogel Ingenieure im Bauwesen, Hannover

**Auszeichnungen:** BDA Preis „max45“. Junge Architekten in Niedersachsen (2017); Auszeichnung als Best-Practice-Beispiel der BMBF-Initiative „Zukunftsstadt“ (2015)

**Weiterführende Informationen:**

- Madeleine Buck: So lebt es sich auf dem Dach eines Parkhauses. In: Hannoversche Allgemeine Zeitung, 3.4.2017: <http://www.haz.de/Hannover/Aus-der-Stadt/uebersicht/So-lebt-es-sich-auf-dem-Dach-eines-Parkhauses>
- Benedikt Kraft: Mehr von dem machen, was Spaß macht. Interview in: DBZ 07.2017: [http://www.dbz.de/artikel/dbz\\_Mehr\\_von\\_dem\\_machen\\_was\\_Spass\\_macht\\_Im\\_Gespraech\\_mit\\_den\\_Architekten\\_und\\_2852505.html](http://www.dbz.de/artikel/dbz_Mehr_von_dem_machen_was_Spass_macht_Im_Gespraech_mit_den_Architekten_und_2852505.html)
- <http://bda-niedersachsen.de/awards/wohnrone-parkhaus-windmuehlenstrasse/>
- [http://www.cityfoerster.net/arbeitsfelder/wohnrone\\_parkhaus\\_windmuehlenstrasse-36-1.html](http://www.cityfoerster.net/arbeitsfelder/wohnrone_parkhaus_windmuehlenstrasse-36-1.html)

## Flussfreilegung Siegen (S. 72)

**Ort:** 57072 Siegen

**Ziele und Maßnahmen:** Freilegung und Renaturierung der Sieg durch Rückbau der 5.100 m<sup>2</sup> 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; Stärkung der Innenstadt als lebendiger öffentlicher Ort

**Planung und Bau:** 2011–2016

**Größe:** 3,4 ha

**Kosten:** 14 Mio. Euro

**Förderung:** Renaturierung der Sieg als Projekt der Südwestfalen Regionale 2013, Mittel der Stadtbauförderung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ durch das Land Nordrhein-Westfalen

**Prozess:**

- 1991: erste Idee zum Rückbau der Siegplatte im Rahmenplan Siegen-Mitte
- dazwischen: mehrere Gutachten belegen schlechten baulichen Zustand der Siegplatte

- 2007: Wiederaufgreifen der Idee gemeinsam mit der Universität Siegen
- 2008: Gutachten zum Wegfall der Parkplätze und zu den Auswirkungen auf den Einzelhandel
- 2009–2010: Wettbewerb „Siegen zu neuen Ufern“
- 2012: Abriss der Siegplatte und Stadtfest
- 2012: Start der Projektwebsite [www.siegen-zu-neuen-ufern.de](http://www.siegen-zu-neuen-ufern.de)
- 2012–2016: Sanierung von Brücken und Neugestaltung von Straßen und Plätzen
- 2013: Bau der neuen Oberstadtbrücke
- 2013–2014: Sanierung der Stadtmauer
- Juli 2014 – Juli 2015: Neubau Treppenanlage und Ufermauer; Renaturierung der Sieg-Sohle
- September 2016: feierliche Eröffnung mit dem „Siegener Uferfest“

**Beteiligung, Formate:** Information und Einbindung der Bevölkerung durch Postkartenaktionen, Plakate, Baustellenzeitungen, Projektwebsite; Umfrage zum Standort zweier Skulpturen; Abrissfest mit Kunstaktion für Schulklassen auf der Siegplatte; kostenlose Baustellenführungen

**Bauherr:** Stadt Siegen

**Landschaftsplanung:** Atelier LOIDL Landschaftsarchitekten, Berlin

**Tragwerksplanung:** BPR Dr. Bernhard Schöpertöns Consult, München

**Weitere Partner:** Universität Siegen; Gebr. Schmidt Bauunternehmen, Rüdersdorf; Heinrich Weber GmbH, Siegen; Fritz Meyer GmbH, Altenkirchen; ARGE Siegufer B+H Bau GmbH

**Auszeichnungen:** Otto-Borst-Preis für Stadterneuerung (2018); Polis Award. Kategorie „Lebenswerter Freiraum“ (2018); Deutscher Landschaftsarchitektur-Preis. Kategorie „Grüne Infrastruktur“ (2017); Deutscher Städtebaupreis. Belobigung (2016); WestfalenSprung. Martin-Leicht-Preis für Stadt- und Regionalentwicklung (2015); Wettbewerb „Ausgezeichnete Orte im Land der Ideen“, Preisträger und Publikumsieger (2013)

**Weiterführende Informationen:**

- Bernd Joosten (Atelier LOIDL): Vortrag auf der Baukulturwerkstatt „Umbaukultur“ am 8.9.2017: <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/gruenerer-stadt-zu-neuen-ufern-siegen>
- Stadt Siegen: Siegen – Zu neuen Ufern: Eine Dokumentation 2009–2016
- <http://www.siegen-zu-neuen-ufern.de>
- Heiko Haberle: Sieg für die Stadt. In: Deutsches Architektenblatt 04.2018

## Vinotek Meyer (S. 86)

**Ort:** 76831 Heuchelheim-Klingen

**Ziele und Maßnahmen:** repräsentative Architektur, die die hohe Qualität der Weine widerspiegelt; Teilumwandlung einer Lagerhalle in eine Vinotek; Verbesserung von Abläufen; stärkere Kundenbindung

**Nutzung:** Vinotek mit Veranstaltungsfläche

**Planung und Bau:** Juli 2013 – August 2014

**Größe:** 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche

**Kosten:** Gesamtinvestition: 285.000 Euro, Vinotek: 170.000 Euro

**Förderung:** Förderung von einzelbetrieblichen Investitionen in der Landwirtschaft und der gemeinsamen Marktorganisation Wein (EU-Förderung): 24.000 Euro

**Bauherr:** Weingut Karl-Heinz und Andreas Meyer GbR

**Architektur:** Werkgemeinschaft Landau

**Auszeichnung:** Architekturpreis Wein (2016)

**Weiterführende Informationen:**

- <https://www.diearchitekten.org/main-menue/baukultur/wein-architektur/architekturpreis-wein-2016/ergebnis/weingut-meyer-heuchelheim-klingen-pfalz/>
- <http://www.wgld.de/projekte/vinotek-weingut-meyer>

## Kulturpalast Dresden (S. 92)

**Ort:** 01067 Dresden

**Ziele und Maßnahmen:** Ersatz des Mehrzwecksaals durch einen reinen Konzertsaal, Integration weiterer kultureller Nutzungen, denkmalgerechte Sanierung der Foyers und des äußeren Erscheinungsbildes, energetische Sanierung

**Nutzungen:** Konzertsaal Dresdner Philharmonie, Zentralbibliothek, Kabaretttheater „Die Herkuleskeule“, Zentrum für Baukultur, Kulturhauptstadtbüro, Restaurant

**Planung und Bau:** 2010–2017

**Größe:** BGF insgesamt: 37.062 m<sup>2</sup>, Konzertsaal Dresdner Philharmonie: 1.750 Sitzplätze inkl. 18 Rollstuhlplätzen, Kabarettssaal: 240 Sitzplätze inkl. zwei Rollstuhlplätzen, Zentralbibliothek: 5.463 m<sup>2</sup>

**Kosten:** 89,6 Mio. Euro (Kostengruppe 300 und 600)

**Prozess:**

- 2009: internationaler Wettbewerb
  - 2010: Planungsbeginn
  - 2013: Baubeginn
  - 2015: Richtfest
  - April 2017: Eröffnung
- Beteiligung, Formate:** Betreiber, Nutzer und Planer besuchten verschiedene Konzertsäle, um diese akustisch zu bewerten; Informationsveranstaltungen mit Baustellenkonzerten der Philharmoniker anlässlich des Richtfestes

**Bauherr:** KID Kommunales Immobilienmanagement Dresden GmbH & Co KG

**Architektur:** gmp von Gerkan, Marg und Partner, Hamburg

**Tragwerksplanung:** Professor Pfeifer und Partner, Ingenieurbüro für Tragwerksplanung, Cottbus

**Bauphysik, Bau- und Raumakustik:** Peutz bv, Mook, Niederlande; ADA Acoustic Design Ahnert, Berlin

**Brandschutz:** hhpberlin Ingenieure für Brandschutz, Berlin

**Bühnentechnik:** theapro, theater projekte daberto + kollegen, München

**TGA:** Planungsgruppe M+M AG, Dresden; ARGE Ingenieurbüro Rathenow, Dresden und Solares Bauen GmbH, Freiburg im Breisgau

**Lichtplanung:** gmp mit Conceptlicht, Traunreut

**Weiterführende Informationen:**

- Bettina Klemm: Zurück zum alten Charme. In: Sächsische Zeitung 30.10.2016
- Frank Maier-Soljk: Wider den Abriss. In: Deutsches Architektenblatt 08.2017
- Bernhard Schulz: Zurück zur Moderne. In: Baumeister 10.2017
- Stephan Schütz (gmp): Vortrag in der Baukulturwerkstatt „Umbaukultur“ am 8.9.2017: <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/die-zukunft-von-damals-kulturpalast-dresden>
- <http://www.gmp-architekten.de/projekte/kulturpalast-modernisierung-und-sanierung-neubau-konzertsaal.html>
- [https://de.wikipedia.org/wiki/Kulturpalast\\_\(Dresden\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Kulturpalast_(Dresden))

## Munich Re (S. 95)

**Ort:** 80805 München

**Ziele und Maßnahmen:** energetische und architektonische Generalsanierung eines Bürogebäudes von 1980

**Nutzungen:** Bürogebäude

**Planung/Bauzeit:** 2011–2014

**Größe:** 49.800 m<sup>2</sup> BGF

**Prozess:**

- 2009: Wettbewerb
- 2011–2014: Ausführung

**Bauherr:** Münchener Rückversicherungs-Gesellschaft AG, München

**Architektur:** Sauerbruch Hutton, Berlin, Matthias Sauerbruch, Louisa Hutton, Juan Lucas Young

**Projektmanagement:** Obermeyer Project Management GmbH, München

**Ausschreibung und Bauüberwachung:** CL MAP GmbH, München

**Technische Gebäudeausrüstung:** ZWP Ingenieur-AG, Berlin

**Tragwerksplanung:** Werner Sobek Ingenieure Stuttgart GmbH

**Landschaftsarchitektur:** Adelheid Schönborn Gartenarchitektin, Muhr am See

**Brandschutz:** hhpberlin, München

**Bauphysik:** Müller-BBM GmbH, Berlin

**Weiterführende Informationen:**

- <http://www.sauerbruchhutton.de/index.php?lang=de#projekte>
- <https://inspiration.detail.de/technik-schwung-voll-gestaltete-fassade-sanierung-der-munich-re-in-muenchen-113402.html>

## Mannheim Business School (S. 98)

**Ort:** 68131 Mannheim

**Ziele und Maßnahmen:** Neubau eines Studien- und Konferenzentrums im Untergeschoss des Mannheimer Schlosses und unterirdische Erweiterung in den Schlossgarten hinein; möglichst geringe Eingriffe in den denkmalgeschützten Bestand und in den Park; möglichst viel Tageslicht

**Nutzungen:** zwei Hörsäle, ein Versammlungsbe- reich, zehn Gruppenarbeitsräume

**Planung und Bau:** 2014–2017

**Größe:** 1.700 m<sup>2</sup> BGF Brutto-Grundfläche

**Kosten:** 9 Mio. Euro

**Finanzierung, Betrieb:** Übernahme der Gesamtkosten durch die MBS, im Gegenzug Nutzungsrecht für maximal 30 Jahre, Nutzung danach mietspflichtig

**Prozess:**

- 2013: Ausschreibung des Verhandlungsverfahrens
- 2014: Zuschlag
- 2015: Baufreigabe und Baubeginn
- 2016: Start der Rohbauarbeiten und Richtfest
- 2017: Eröffnung

**Beteiligung:** enge Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege

**Bauherr:** Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Mannheim und Heidelberg

**Architektur:** schneider+schumacher Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

**Landschaftsplanung:** Planungsbüro Borst, Leimen

**Tragwerksplanung:** Ingenieurgruppe Bauen, Mannheim

**Prüfstatik:** Ingenieurbüro Bräuer + Späh, Mannheim

**ELT, Aufzug:** sbi GmbH, Schneider Beratende Ingenieure, Walldorf

**Heizung, Sanitär:** Ingenieurbüro htp, Weinheim

**RLT, MSR:** Planungsbüro Schmitt, Epfenbach

**Brandschutz:** Kempen Krause Beratende Ingenieure GmbH, Köln

**Bauphysik:** Hüttinger Ingenieurgesellschaft für Bauphysik mbH, Lehrensteinsfeld

**Bodengutachter:** RT Consult GmbH, Mannheim

**Vermessung:** Ingenieurbüro Weese + Zuber GmbH, Nußloch

**SiGeKo:** Thurm Sicherheitstechnik, Olpe

**Auszeichnungen:** Iconic Awards, Kategorie „Innovative Architecture“ (2018)

**Weiterführende Informationen:**

- <https://www.german-architects.com/de/architecture-news/bau-der-woche-deutschland/keller-im-gruenen>
- <http://www.schneider-schumacher.de/projekte/project-details/677-mbs-studien-und-konferenz-zentrum.project#filter=>
- [https://www2.uni-mannheim.de/1/presse\\_uni\\_medien/pressemitteilungen/2015/Mai/Neubau%20Mannheim%20Business%20School/](https://www2.uni-mannheim.de/1/presse_uni_medien/pressemitteilungen/2015/Mai/Neubau%20Mannheim%20Business%20School/)
- Christoph Gunßer: Helle Höhle. In: Deutsches Architektenblatt 03.2018

## Bahnhof Sangerhausen (S. 102)

**Ort:** 06526 Sangerhausen

**Ziele und Maßnahmen:** Revitalisierung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes als attraktives Tor zur Stadt; Ansiedlung kommunaler Nutzungen mit ÖÖP-Verfahren; denkmalgerechte Sanierung von Empfangshalle und Fassaden; Freianlagengestaltung mit P+R-Anlage, Fahrrad- und Taxistellplätzen

**Nutzungen:** Bibliothek, Stadtbüro, Tourismusbüro (städtische Nutzungen), Bahn-Servicestation, Restaurant, Imbiss, Buchladen, Büros

**Planung und Bau:** 2014–2016

**Größe:** Gesamtareal: 8.500 m<sup>2</sup>, Gebäude: 4.200 m<sup>2</sup> BGF

**Kosten:** Gesamtinvestition: 7 Mio. Euro

KG 200-400, 700: 5,9 Mio. Euro

**Finanzierung, Förderung:** Städtebauförderung: 2,2 Mio. Euro, Fördermittel der Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH: 2,8 Mio. Euro

**Prozess:**

- 2009: Erwerb des Gebäudes durch die Stadt Sangerhausen
- Dezember 2012: Erwerb durch die SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen
- 2013: europaweite Ausschreibung, Ermittlung Projektsteuerer, Planungsbeginn
- Mai 2014: Beginn Vergabeverfahren für Generalunternehmer
- Mai 2015: Baubeginn
- September 2016: Eröffnung

**Bauherr:** SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen

**Architektur:** S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH, Leipzig

**Landschaftsplanung:** plandrei Landschaftsarchitektur GmbH, Erfurt

**Tragwerksplanung:** Ruffert Ingenieurgesellschaft für Tragwerksplanung mbH, Erfurt

**TGA:** HKL Ingenieurgesellschaft mbH, Erfurt

**Weiterführende Informationen:**

- Cornelia Heller: Ein starkes Stück Ostmoderne: <https://www.db-bauzeitung.de/db-metamorphose/ein-starkes-stueck-ostmoderne/>
- [https://swg-sangerhausen.de/\\_aktuelles/news/details/zur-geschichte-des-bahnhofs-sangerhausen.html](https://swg-sangerhausen.de/_aktuelles/news/details/zur-geschichte-des-bahnhofs-sangerhausen.html)

- <http://www.sangerhausen.de/aktuelles/922-feierliche-wiedereroeffnung-des-bahnhofgebauedes-in-sangerhausen>

- [https://de.wikipedia.org/wiki/Bahnhof\\_Sangerhausen](https://de.wikipedia.org/wiki/Bahnhof_Sangerhausen)

## Historisches Ortsbild Iphofen (S. 110)

**Ort:** 97346 Iphofen

**Ziele und Maßnahmen:** Stadtsanierung mit Gestaltungssatzung und individueller Bauberatung;

Schaffung von Förderanreizen für private Bauherren; kommunaler Energienutzungsplan;

integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept; Schaffung von sozialem Wohnraum; Sanierung von Stadtmauer und Rathaus

**Neubauten:** Vinothek; Knauf-Museum; Stadtge-

schichten-Scheune mit interaktivem Stadtmodell; Kommunales Dienstleistungszentrum mit

Stadtverwaltung, Touristen-Information, Archiv und Bibliothek; Erweiterung Altenzentrum; Neubau

Kindertagesstätte

**Förderung:** Städtebauförderung; Programm

Städtebauliche Denkmalpflege; kommunales

Förderprogramm für Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Gestaltungssatzung (Höchstbetrag pro Grundstück 20.000 Euro); Förderungen über Touris-

musverbände, Weinfonds und europäische Auslobungen

**Prozess:**

- seit 1980: Stadtsanierung
- seit 1984: Gestaltungssatzung
- seit 1999: wichtige Neubauten
- 2015: Fertigstellung Kommunales Dienstleistungszentrum

**Beteiligung, Formate:** individuelle Bauherrenbera- tung; jährliche Bürgerversammlungen; bei Bedarf

Workshops; alle drei Jahre Prämierung privater Maßnahmen der Stadtsanierung; Buchveröffentli- chung über 37 Jahre Stadtsanierung

**Städtebauliches Entwicklungskonzept:** Plan & Werk Büro für Städtebau und Architektur, Bamberg

**Architektur (Auswahl):** Böhm & Kuhn Architekten, Iphofen (Vinothek, Museum, Dienstleistungszen- trum); Architektur Büro Jäcklein, Volkach (Dienstlei- tungszentrum)

**Partner:** Landratsamt Kitzingen, Landesamt für Denkmalpflege, Regierung Unterfranken

**Auszeichnungen (Auswahl):** Bauen im Bestand. Anerkennung für das Dienstleistungszentrum. Bayerische Architektenkammer (2017); Denkmal- schutzmedaille für besondere Verdienste um den Denkmalschutz. Bayerisches Landesamt für

Denkmalpflege (2015); Historische Stadtkerne – integriert denken und handeln. Auszeichnung. BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013); Stadt

bauen, Stadt leben. Nationaler Preis für integrierte Stadtentwicklung und Baukultur. BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2009)

**Weiterführende Informationen:**

- Heiko Haberle: Die meistern das schon. In: Stadtaspekte „Land in Sicht“, Oktober 2016

- <https://www.stadt-iphofen.de/bau-gewerbe/energienutzungsplan/>

- <https://www.stadt-iphofen.de/bau-gewerbe/gestaltungssatzung-stadtsanierung/>

## Urbane Nachbarschaft Samtweberei (S. 118)

**Ort:** 47798 Krefeld

**Ziele und Maßnahmen:** kleinteilige und gemeinnützige Entwicklung einer ehemaligen Textilfabrik als Standort für Wohnen, Arbeiten und öffentliche Begegnungen; Impuls für die Stadtteilentwicklung; besseres Zusammenleben im Quartier und mehr Möglichkeiten zur gesellschaftlichen Teilhabe

**Nutzungen:** 37 Wohnungen, davon 13 öffentlich gefördert (2.800 m<sup>2</sup>); Büros (1.700 m<sup>2</sup>); Kultur- und Nachbarschaftscafé Lentz (180 m<sup>2</sup>); Shedhalle als „Freiraum mit Dach“ und für Stellplätze (3.000 m<sup>2</sup>)

**Planung und Bau:** 2012–2017

**Größe:** 6.700 m<sup>2</sup> BGF, ca. 4.700 m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. 3.000 m<sup>2</sup> Shedhalle

**Kosten:** Gesamtinvestition: 8 Mio. Euro, KG 300 Bauwerk: 3,47 Mio. Euro; KG 400: 1,07 Mio. Euro

**Finanzierung, Förderung:** Eigenkapital: 1,6 Mio. Euro; Fremdfinanzierung (GLS Bank, Hannoversche Kassen): 3,1 Mio. Euro; Landesförderdarlehen: 2,2 Mio. Euro; Stadtumbau West (nur Shedhalle): 1,1 Mio. Euro

**Prozess:**

- 2012: bauliche Machbarkeitsstudie
- 2013: Entwicklung eines gemeinsamen Handlungsprogramms der Montag Stiftung Urbane Räume und der Stadt Krefeld; Bewohnerbefragung; erster öffentlicher Informations- und Ideenabend
- 2014: einstimmiger Ratsbeschluss zur Übertragung des Grundstücks per Erbbaurechtsvertrag über 60 Jahre; Planungsworkshop zum Umgang mit der Shedhalle mit anschließender Machbarkeitsstudie; offizieller Projektstart; Gründung der Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH als Tochter der Carl Richard Montag Förderstiftung; Abschluss Erbbaurechtsvertrag; dreimonatige Instandsetzung des Pionierhauses als erste bauliche Maßnahme; erster Projektaufruf im Stadtteil; kleiner studentischer Wettbewerb mit der Hochschule Niederrhein zur Entwicklung des CI des Projekts „Nachbarschaft Samtweberei“; feierliche Eröffnung der Samtweberei im Rahmen der Fertigstellung des Pionierhauses; Interessierte am Wohnen finden sich als Gruppe zusammen
- 2015: erster „Viertelsratschlag“ als richtungweisende Stadtteilversammlung; erstes Kirschblütenfest gemeinsam mit dem ansässigen Bürgerverein Bahnbezirk; Sanierung des Torhauses; Inbetriebnahme des Nachbarschaftswohnzimmers ECKE als Kooperationsprojekt der UNS mit dem lokalen Träger der Kinder-/Jugendarbeit und Familienbildung „Bürgerinitiative Rund um St. Josef“
- 2016: Baubeginn an den denkmalgeschützten Fabrikgebäuden für Wohnzwecke und an der Shedhalle; Zwischenevaluation
- 2017: Fertigstellung der Wohnungen; bauliche Fertigstellung der Shedhalle und Nachbarschaftsfest; partizipativer Prozess der weiteren Nutzungsfindung für die Halle; Eröffnung des Kultur- und Nachbarschaftscafés Lentz, betrieben durch den gemeinnützigen Verein „Kette und Schuss“; Vollvermietung in der Alten Samtweberei

**Beteiligung, Formate:** jährliche Projektaufrufe (5.000 Euro Verfügungsfonds); Projektstammtische; Mitbestimmungsgremien („Viertelsrat“, „Viertelsratschlag“); Nachbarschaftswohnzimmer ECKE;

ehrenamtliche „Viertelstunden“ der Mieter; partizipative Entwicklung der Nutzungen und der Innenausstattung der Shedhalle

**Bauherr:** Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH (UNS)

**Architektur:** Heinrich Böll, Essen; Strauß & Fischer Historische Bauwerke, Krefeld

**Landschaftsplanung:** DTP Landschaftsarchitekten, Essen; Elke Lorenz Landschaftsarchitektin mit Friedrich Wissmann, Düsseldorf

**Tragwerksplanung:** AKP, Krefeld

**TGA:** Ingenieurbüro INCO, Aachen

**Weitere Partner:** Stadt Krefeld, Land NRW, NRW. Urban

**Auszeichnungen:** NRW-Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau (2017); Deutscher Städtebaupreis – Sonderpreis – Belobigung (2016); Polis Award in der Kategorie Soziale Quartiersentwicklung – Gewinner (2016); Polis Award in der Kategorie Öffentliches Engagement – Anerkennung (2016); Ort des Fortschritts NRW (2015)

**Weiterführende Informationen:**

- Henry Beierlorzer (UNS): Die Alte Samtweberei in Krefeld. In: StadtBauwelt 210, 24.2016
- Henry Beierlorzer (UNS): Vortrag auf der Baukulturwerkstatt „Umbaukultur“ am 8.9.2017: <https://www.bundestiftung-baukultur.de/neue-ideen-fuer-alte-haeuser-nachbarschaft-samtweberei-krefeld>
- Heinrich Böll, Dieter Blase: Planungs- und Nutzungskonzept „Alte Samtweberei“, Krefeld: [https://www.krefeld.de/C1257CBD001F275F/files/suw\\_nutzungskonzept\\_samtweberei206.pdf/\\$file/suw\\_nutzungskonzept\\_samtweberei206.pdf](https://www.krefeld.de/C1257CBD001F275F/files/suw_nutzungskonzept_samtweberei206.pdf/$file/suw_nutzungskonzept_samtweberei206.pdf)
- [www.samtweberviertel.de](http://www.samtweberviertel.de)

## Parkplatzüberbauung am Dantebad (S. 124)

**Ort:** 80637 München

**Ziele und Maßnahmen:** Wohnraum für anerkannte Geflüchtete sowie Wohnungsberechtigte des Sozialreferats; Pilotprojekt des Sonderprogramms „Wohnen für Alle“; schnelle Realisierung als Holzbau mit hohem Vorfertigungsgrad; innerstädtische Nachverdichtung ohne Versiegelung von Flächen; Erhalt möglichst vieler Parkplätze

**Nutzungen:** 100 Wohnungen (86 1-Zimmer-Wohnungen, 14 2,5-Zimmer-Wohnungen), Gemeinschaftsräume, Dachterrasse

**Planung und Bau:** Januar 2016 – Dezember 2016

**Größe:** Grundstück: 3.860 m<sup>2</sup>, BGF: 4.630 m<sup>2</sup>, WF: 3.615 m<sup>2</sup>

**Kosten:** 7,25 Mio. Euro (Kostengruppe 300 und 400)

**Finanzierung, Förderung:** Förderung im Rahmen des Wohnungsbausfortprogramms der Landeshauptstadt München und EOF-Förderung

**Prozess:**

- Januar 2016: Planungsbeginn
- Mai 2016: Beauftragung Generalunternehmer
- Juni 2016: Baubeginn
- Dezember 2016: Fertigstellung
- Januar 2017: Bezug

**Beteiligung:** Bürgerinformationsveranstaltung; Stadtgestaltungskommission

**Bauherr:** Gewofag Projekt GmbH, München

**Architektur:** Florian Nagler Architekten, München

**Landschaftsplanung:** terra.nova Landschaftsarchitekten, München

**Tragwerksplanung (Holzbau):** Ingenieurbüro für

Baustatik Franz Mitter-Mang, Waldkraiburg

**Tragwerksplanung (Beton):** r.plan, Chemnitz

**Generalunternehmer und Bauleitung:** B&O

Wohnungswirtschaft, Bad Aibling

**Auszeichnungen:** Deutscher Bauherrenpreis in der Kategorie Serielles und modulares Bauen (2018)

**Weiterführende Informationen:**

- Ann-Kathrin Eckardt: Hoch gestapelt. In: Süddeutsche Zeitung 1.7.2017
- Christoph Günther: Die dritte Dimension. In: Deutsches Architektenblatt 10.2017
- Jochen Paul: Wohnen am Dantebad in München. In: Bauwelt 10.2017
- <http://www.gewofag.de/web.nsf/id/wohnen-fuer-alle-dantebad-gewofag>

## Stadtsanierung Quedlinburg (S. 134)

**Ort:** 06484 Quedlinburg

**Ziele und Maßnahmen:** Erhalt und Weiterentwicklung des UNESCO-Weltkulturerbes in fünf Handlungsfeldern: 1) Bauliches und historisches Erbe – Das Welterbe bewahren; 2) Vermittlung und Bildung – Das Welterbe kennen, verstehen und kommunizieren; 3) Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Verkehr – Im Welterbe leben; 4) Tourismus, Kultur und Gastronomie – Das Welterbe erleben und genießen; 5) Stadtgrün, Gärten und Kulturlandschaft – Im Welterbe erholen

**Neubauten (Auswahl):** (vorrangig Lückenschließungen mit Wohngebäuden) Gildsstraße 10; Reichenstraße 16; Schmale Straße 54–58; Breite Straße 11 (in Verbindung mit Sanierung Breite Straße 12); Schmale Straße 9, 10, 11, 15; Ballstraße 21 (in Verbindung mit Sanierung Ballstraße 22); Wohn- und Geschäftshaus Steinbrücke 17/Carl-Ritter-Str. 1–2; Rekonstruktion Wohn- und Geschäftshaus Altetopfstraße 21; Neubau Lyonel-Feininger-Galerie

**Sanierungen (Auswahl):** Schloss, Residenzbau mit Museum; Rathaus, mit Einbau eines Stadtmodells; Palais Salfeldt, mit Tagungs- und Veranstaltungszentrum der Deutschen Stiftung Denkmalschutz; Haus Blasiestraße 11 als Deutsches Fachwerkzentrum; Haus der Städteunion, Hohe Straße 8; Großes Haus des Nordharzer Städtebundtheaters; Geschäftshäuser Steinbrücke 4, 5, 7, 8; darüber hinaus zahlreiche gelungene Einzelbeispiele privater Bauherren

**Platz- und Gartengestaltungen (Auswahl):**

Marktplatz, Abteigarten, Schlossberg, Carl-Ritter-Platz, Mathildenbrunnen/Pölkensstraße, Platz am Kornmarkt

**Depot historischer Baustoffe:** Kostenneutrale, materielle Förderung von Sanierungsvorhaben: Wöchentlich drei bis vier Bergungseinsätze; jährlich 50 bis 60 Anträge auf Inanspruchnahme mit steigender Tendenz; Bestand nach Maßen, Bauarten und -stilen digital katalogisiert. Bisher geborgen: 1.300 Türen; 218.000 Dachziegel; 18.000 Mauersteine; 400 m<sup>3</sup> Sandsteine; 50 m<sup>3</sup> Holzbalken, Dachlatten und Bretter. Bisher ausgegeben: 700 Türen, 127.000 Dachziegel, 16.000 Mauersteine, 250 m<sup>3</sup> Sandstein (u. a. für Stadtmauer- und Schlossbergsanierung).

**Finanzierung, Förderung:** Diverse Programme von Land, Bund und EU: z. B. „Stadtumbau Ost“, EFRE, „Investitionen in nationale Welterbestätten“, „Nationale Projekte des Städtebaus“, Mittel der Beauftragten für Kultur und Medien, URBAN21, LEADER. Wichtige Unterstützung durch die Deutsche Stiftung Denkmalschutz (DSD), die über

einige Jahre hinweg den kompletten kommunalen Eigenanteil in der Städtebauförderung übernommen hat, damit Fördermittel trotz Haushaltsnotlage der Welterbestadt an private Sanierer weitergeleitet werden können. Hinzu kommen einige Einzelstiftungen Privater (koordiniert über die DSD) und gelegentlich eine Erbschaft mit der Zweckbindung des Einsatzes im Sanierungsgebiet.

**Prozess:**

- seit 1991: Programmkommune im Förderprogramm städtebaulicher Denkmalschutz und Verabschiedung der ersten Gestaltungssatzung
- seit 1992: Programmkommune in der städtebaulichen Sanierung
- 1993: Rückführung des Domschatzes
- 1993: Erlass der ersten Erhaltungssatzung und förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
- 1994: Aufnahme in die UNESCO-Welterbeliste
- 1995–1997: Förderung von 53 Objekten über das Programm „Sozialer Wohnungsbau für leer stehenden Wohnraum“
- 1998: feierliche Eröffnung des ersten bundesweiten Tags des offenen Denkmals als überregionale Veranstaltung
- 2000–2007: Förderung von 20 Projekten über die Landesinitiative URBAN 21
- 2001: Gründung des Vereins „UNESCO-Welterbestätten in Deutschland e. V.“ mit Sitz in Quedlinburg
- seit 2001: Programmkommune im Förderprogramm Stadtumbau Ost
- seit 2001: Teil der „Gartenträume – Historische Parks in Sachsen-Anhalt“
- 2006–2010: IBA 2010 „Stadtumbau Sachsen-Anhalt“
- 2007: 1. Quedlinburger Denkmalfrühstück im Rahmen des Tags des offenen Denkmals
- 2009–2013: Erstellung des Welterbemanagementplans mit seinen Teilkonzepten
- 2009–2014: Förderungen über das Programm „Investitionen in nationale Welterbestätten“
- 2014: Feierlichkeiten 20 Jahre UNESCO-Welterbe Quedlinburg
- 2016: Sanierung des Schlossbergs als Nationales Projekt des Städtebaus

**Beteiligung, Formate:** Workshops; anlassbezogene Bürger- und Anwohnerversammlungen; individuelle Bauherrenberatungen bei geplanten Sanierungs- und Neubauvorhaben, aber auch zu Fördermöglichkeiten; regelmäßige Abstimmungsrunden mit den Denkmalbehörden und mit ICOMOS, Teilnahme an Fachmessen

**Wichtige Akteure:** Sanierungsträger BauBeCon; private Bauherren; Planungsbüros; Deutsche Stiftung Denkmalschutz; Deutsches Fachwerkzentrum Quedlinburg e. V.; Denkmalschutzbehörden einschl. ICOMOS; Expertengruppe Städttebaulicher Denkmalschutz; regionale Handwerksbetriebe (meist Spezialisten für Fachwerksanierung)

**Auszeichnungen (Auswahl):** Integrationspreis des Landes Sachsen-Anhalt für das Deutsche Fachwerkzentrum. Projekt „Integrativer Ort BauDENKMAL!“ (2017); Architekturpreis Sachsen-Anhalt. Auszeichnung für Haus Breite Str. 11/12 (2016); Bundespreis für Handwerk in der Denkmalpflege. 1. Preis für Haus Pölle 46 (2015); Landeswettbewerb „Auf dem Weg zur barrierefreien Kommune“. 3. Platz (2013); Bundeswettbewerb „Historische Stadtkerne – Integriert denken und handeln“. Anerkennung (2013); Architekturpreis Sachsen-Anhalt. Auszeichnung für Haus Klink 9 (2010); Romanikpreis an Prof. Behrens für Begründung des Münzenbergmuseums (2008);

Bundespreis für Handwerk in der Denkmalpflege.

2. Preis für Häuser Hölle 10/11 (2008); Goldmedaille für herausragende Leistungen in der Denkmalpflege in Europa. Auszeichnung der Messe „Denkmal“ (2000)

**Weiterführende Informationen:**

- Bundestransferstelle Städttebaulicher Denkmalschutz: Fallstudie im Programm „Städttebaulicher Denkmalschutz“, 2014
- Expertengruppe Städttebaulicher Denkmalschutz: Empfehlungen für die Welterbestadt Quedlinburg, 2017
- Planwerke, Berichte und Dokumentationen: <http://www.quedlinburg.de/de/wohnen-sanieren.html>
- Gestaltungssatzung: <http://www.quedlinburg.de/de/ortsrecht.html>
- Nationales Projekt des Städtebaus: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ZIP/NPS/2016/foerderprojekte-2016/steckbriefe/quedlinburg-node.html>

## Einleitung

### Grafiken und Infografiken

Verhältnis von Bauleistungen an bestehenden Gebäuden und Neubau im Wohnungsbau 2017:

- DIW Berlin – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (Hrsg.) (2018): Wochenbericht 1+2.2018. Berlin.

Bedrohte Kulturdenkmale:

- Die Bundesregierung online (11/2016): Staatsministerin für Kultur und Medien Monika Grütters. Denkmalschutz und Baukultur. Online unter: <http://www.bundesregierung.de> (Stand 05/2018); Destatis – Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2018): Spartenbericht Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege. Wiesbaden.

## Zukunft gestalten – Erhalten und Weiterbauen

### Die Europäische Stadt

- BINGK – Bundesingenieurkammer online: Historische Wahrzeichen der Ingenieurbaukunst. Online unter: <http://wahrzeichen.ingenieurbaukunst.de> (Stand 04/2018)
- BINGK und VBI – Bundesingenieurkammer und Verband Beratender Ingenieure online: Deutscher Brückenbaupreis. 20 Bauwerke im Wettbewerb um den DBBP 2016. Online unter: <http://www.brueckenbaupreis.de> (Stand 04/2018)
- Blotvogel, H. Hans, Institut für Geographie an der Gerhard-Mercator-Universität Duisburg (1998): Geschichte der Stadtplanung. Duisburg.
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2007): Inhalte und Ziele der Leipzig-Charta. Berlin.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2013): Maßnahmen zum Klimaschutz im historischen Quartier. Berlin.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur online: Europaweite Koalition für Baukultur: Kulturminister beschließen Erklärung von Davos. Pressemitteilung 22.01.2018. Potsdam. Online unter: <https://www.bundesstiftung-baukultur.de> (Stand 04/2018)
- DNK – Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz bei der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien online: Sharing Heritage. Berlin. Online unter: <https://sharingheritage.de> (Stand 04/2018)
- Kiesow, Gottfried (2008): Europas große Gärten. Von Barockgärten und Landschaftsparks. In: Monumente – Magazin für Denkmalkultur in Deutschland August/2008. Bonn.
- Lauenstein, Hajo (o. J.): Geschichte der europäischen Gartenkunst. Aachen. Online unter: <http://www.la.rwth-aachen.de> (Stand 04/2018)
- MIL – Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg (2016): MIL aktuelle. 25 Jahre Stadtentwicklung – Transformation brandenburgischer Städte. Potsdam.
- Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg (2014): 50 Jahre Wiederaufbau. Neues Schloss in Stuttgart. Stuttgart.
- Petrow, Constanze A. (2012): Städtischer Freiraum. In: Eckhardt, Frank (Hrsg.): Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden.

- Siebel, Walter (Hrsg.) (2004): Die europäische Stadt. Frankfurt am Main.
- Siedler, Wolf J. und Elisabeth Niggemeyer (1993/Erstausgabe 1964): Die gemordete Stadt: Abgesang auf Putte und Straße, Platz und Baum. Berlin.
- Stadt Frankfurt am Main online: May-Siedlungen. Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.frankfurt.de> (Stand 04/2018)
- Stadt Köln online: Rheinpark. Köln. Online unter: <http://www.stadt-koeln.de> (Stand 04/2018)
- Stiftung Bauhaus Dessau online: Das Bauhaus in Dessau. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.bauhaus-dessau.de> (Stand 04/2018)
- VdL – Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland: Historische Städte in Deutschland. Berichte zur Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland. 17a. Petersberg.
- Voss, Marlies (2013): Weiterbauen 1945. Der Wiederaufbau des Prinzipalmarktes. Vortragsreihe der Städtischen Denkmalbehörde in der Dominikanerkirche anlässlich der Ausstellung der Deutschen Stiftung Denkmalschutz in Münster „Seht welch kostbares Erbe“. Münster.
- Zlonicky, Peter (2007): Die Europäische Stadt – ein taugliches Leitbild für die Stadtentwicklung? Online unter: <http://www.zlonicky.de> (Stand 04/2018)
- Marx, Steffen (2017): Denkmalschutz im Eisenbahnbrückenbau – Konfliktpotenzial und Lösungsansätze. Internes Gutachten im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur. Hannover.

### Grafiken und Infografiken

Gebäudebestand bis 2030 alt und neu:

- BDA – Bund Deutscher Architekten (2016): Bestand braucht Haltung. Düsseldorf.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2016): Datenbasis zum Gebäudebestand. Bonn.
- Destatis – Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2017): Bautätigkeit und Wohnungen 2016. Wiesbaden.
- Destatis – Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2018): Spartenbericht Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege. Wiesbaden
- WI – Wuppertal Institut (2017): Konzeptionelle Recherche „Baustoffe und Stoffkreisläufe“. Internes Gutachten im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur. Wuppertal.

Historische Schichten des Städtbaus in Deutschland:

- Popp, Herbert (2002): Stadtgründungsphasen und Stadtgröße. In: Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland/5. Dörfer und Städte/Institut für Länderkunde, Leipzig (Hrsg.). Mitherausgegeben von Klaus Friedrich, Barbara Hahn und Herbert Popp. Heidelberg; Berlin: Spektrum Akademischer Verlag, S. 80–81.
- Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland (Hrsg.) (2010): Historische Städte in Deutschland. Stadtkerne und Stadtbereiche mit besonderer Denkmalbedeutung. In: „Berichte zu Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland, 17a“.

Kriegszerstörungen in Großstädten 1939–1945:

- Bode, Volker (2002): Kriegszerstörungen in Städten 1939–1945. In: Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland / 5. Dörfer und Städte / Institut für Länderkunde, Leipzig (Hrsg.). Mitherausgegeben

von Klaus Friedrich, Barbara Hahn und Herbert Popp. - Heidelberg; Berlin: Spektrum Akademischer Verlag, S. 89.

Schöne deutsche Landschaften:

- Fölber, Cornelia u. Tzschaschel, Sabine (2002): Landschaftsmalerei des 19. Jahrhunderts. In: Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland / 6. Bildung und Kultur / Institut für Länderkunde, Leipzig (Hrsg.). Mitherausgegeben von Alois Mayr und Manfred Nutz. Heidelberg; Berlin: Spektrum Akademischer Verlag, S. 108.
- Fölber, Cornelia u. Tzschaschel, Sabine (2002): Landschaftsmalerei in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. In: Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland / 6. Bildung und Kultur / Institut für Länderkunde, Leipzig (Hrsg.). Mitherausgegeben von Alois Mayr und Manfred Nutz. Heidelberg; Berlin: Spektrum Akademischer Verlag, S. 109.

Anzahl Denkmale nach Bundesländern:

- Destatis – Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2018): Spartenbericht Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege. Wiesbaden.
- Destatis – Statistisches Bundesamt: Auf einen Blick. Bevölkerung 31.12.2016. Wiesbaden. Online unter: <http://www.destatis.de> (Stand 02/2018)

### Bausubstanz und Status

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BDA – Bund Deutscher Architekten (2016): Bestand braucht Haltung. Düsseldorf.
- Berliner Morgenpost online: Nikolaiviertel unter Denkmalschutz gestellt. Beitrag vom 18.01.2018. Online unter: <https://www.morgenpost.de> (Stand 04/2018)
- BKM – Behörde für Kultur und Medien Hamburg online: Denkmalschutz. Neues Denkmalschutzgesetz hat sich bewährt. Beitrag vom 22.12.2015. Online unter: <http://www.hamburg.de> (Stand 04/2018)
- BLDAM – Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum online: Was ist ein Denkmal? Zossen. Online unter: <http://www.bldam-brandenburg.de> (Stand 04/2018)
- BMBF – Bildung und Forschung (2017): Welche Denkmale welcher Moderne? Erfassen, Bewerten und Kommunizieren des baulichen Erbes der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Berlin.
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2014): Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der integrierten Stadtentwicklung. Erkennen – Erfassen – Entwicklung steuern. Kommunale Arbeitshilfe Baukultur. Berlin.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2014): Baukulturbericht 2014/15. Gebaute Lebensräume der Zukunft – Fokus Stadt. Potsdam.
- Complan Kommunalberatung (2017): Besonders erhaltenswerte Bausubstanz im Land Brandenburg. Kommunale Handlungsansätze zur Erfassung, Bewertung und Entwicklung. Abschlussbericht. Potsdam.
- Complan Kommunalberatung online: Aktuelles. Berlin: Praxistext besonders erhaltenswerte Bausubstanz. Potsdam. Online unter: <http://www.complangmbh.de> (Stand 04/2018)
- DGUF – Deutsche Gesellschaft für Ur- und Frühgeschichte e. V. (2013): Wann ist ein Denkmal ein Denkmal? Informationen zum deklaratorischen

und zum konstitutiven Prinzip. Pressematerial der DGUF. Kerpen-Loogh.

- Falgowski, Michael (2015): Entwicklung Halle-Neustadt. Denkmalschutz für die Platte. In: Mitteldeutsche Zeitung. Artikel vom 27.08.2015. Halle.
- Färber, Detlef (2015): Denkmalschutz in Halles Innenstadt. DDR-Wohnblock als Kulturgut deklariert. In: Mitteldeutsche Zeitung. Artikel vom 14.07.2015. Halle.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354) BayRS 2242-1-K.
- Huse, Norbert (1997): Unbequeme Baudenkmale: Entsorgen? Schützen? Pflegen? München.
- KfW online: KfW-Effizienzhaus Denkmal. Online unter: <https://www.kfw.de> (Stand 04/2018)
- Koenen Bauanwältin online: Urheberrecht des Architekten. Münster. Online unter: <http://www.bauanwaelt.de> (Stand 04/2018)
- Landesdenkmalamt Berlin online: Wohnen am Kleistpark. Berlin. Online unter: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de> (Stand 04/2018)
- Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg online: Kulturdenkmale der 1980er Jahre. Stuttgart. Online unter: <https://www.denkmalpflege-bw.de> (Stand 04/2018)
- LWL – Landschaftsverband Westfalen-Lippe online: Informationen für Denkmaleigentümer. Online unter: <https://www.lwl.org> (Stand 04/2018)
- Maier-Soljk, Frank (2015): Was schon da ist. In: bauwelt 39.2015. Berlin.
- NDR.de (2018): Hanseviertel soll doch nicht abgerissen werden. Beitrag vom 15.01.2018. Online unter: <https://www.ndr.de> (Stand 04/2018)
- Pallasseum Wohnbauten KG online: Pallasseum Wohnbauten KG. Berlin. Online unter: <http://www.pallasseum.de> (Stand 04/2018)
- StadtBauKultur NRW 2020 online: Big Beautiful Buildings – Als die Zukunft gebaut wurde. Gelsenkirchen. Online unter: <https://stadtbaukultur-nrw.de> (Stand 04/2018)
- Stadt Nürnberg online: Künftiger Umgang mit dem Reichsparteitagsgelände. Nürnberg. Online unter: <https://museen.nuernberg.de> (Stand 04/2018)
- Stiftung Soziale Stadt (2017): Bis 2020 Bildungs- und Beratungshaus im Heimathafen Dortmund. Online unter: <http://www.stiftung-soziale-stadt.de> (Stand 05/2018)
- Tourismus+Congress GmbH Frankfurt am Main online: SOS BRUTALISMUS – Rettet die Betonmonster! Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.frankfurt-tourismus.de> (Stand 04/2018)

#### Erhaltungszustand

- DB Station & Service AG, Themendienst, 12/2015.
- Deutsche Bahn AG (Hrsg.) (2016): Neues Leben für ungenutzte Bahnhofsgebäude. Themendienst 12/2015. Berlin. Online unter: <http://www.deutschebahn.com>
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) online: Städtebauförderung des Bundes und der Länder. Bonn. Online unter: <http://www.staedtebaufoerderung.info> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2015): Innovationen für

Innenstädte. Nachnutzung leerstehender Großstrukturen. Bonn.

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Problemimmobilien – Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2014): Verwaiste Immobilien. Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaisten Immobilien – „Schrottimobilien“. Berlin.
- Der Polizeipräsident in Berlin online: Warnung vor Schrottimobilien. Berlin. Online unter: <https://www.berlin.de> (Stand 04/2018)
- Die Bundesregierung online: Denkmalschutz & Baukultur. Berlin. Berlin. Online unter: <http://www.bundesregierung.de> (Stand 04/2018)
- Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020 online: Neues Modellvorhaben zur Bekämpfung von Problemimmobilien. Beitrag vom 19.01.2017. Online unter: <http://stadtbaukultur-nrw.de> (Stand 04/2018)
- Seestadt Bremerhaven (2011): Den Schrottimobilien keine Chance. Bremerhaven. Online unter: <http://stadtplanungsamt.bremerhaven.de> (Stand 04/2018)
- Stadt Duisburg online (2017): Task Force Problemimmobilien: Oberbürgermeister Sören Link begleitet Kontrolle. Duisburg. Online unter: <http://www.duisburg.de> (Stand 04/2018)
- Stiftung Schloss Ettersburg (2009): Forum „Schrottimobilien“. Tagungsband. Ettersburg.
- Stiftung Soziale Stadt (2018): Online unter: <http://www.stiftung-soziale-stadt.de> (Stand 05/2018)
- Verein Rettung Schloss Blankenburg e. V. online: Schloss Blankenburg. Blankenburg (Harz). Online unter: <http://www.rettung-schloss-blankenburg.de/> (Stand 04/2018)
- WDR online: Duisburg: Erfolge im Kampf gegen Schrottimobilien. Beitrag vom 19.07.2017. Online unter: <http://www1.wdr.de> (Stand 04/2018)

## Baukulturelle Herausforderungen in Deutschland

### Polyzentrales Deutschland

- Adli, Mazda (2017): Stress and the City: Warum Städte uns krank machen. Und warum sie trotzdem gut für uns sind. 1. Auflage. C. Bertelsmann Verlag. München.
- BAG – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e. V. online: BAG Wohnungslosenhilfe: 860.000 Menschen in 2016 ohne Wohnung. Prognose: 1,2 Millionen Wohnungslose bis 2018. Pressemitteilung vom 14.11.2017. Berlin. Online unter: <http://www.bagw.de> (Stand 04/2018)
- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2004): Suburbia: Perspektiven jenseits von Zersiedelung. Forum Bau und Raum Ausgabe 1. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Laufende Raumbesichtigung des BBSR (Stand 05/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2011): Lebensqualität in kleinen Städten und Landgemeinden. Aktuelle

Befunde der BBSR-Umfrage. BBSR-Berichte KOMPAKT 05/2011. Bonn.

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2013): Innenentwicklungspotenziale in Deutschland – Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2014): Flächenverbrauch, Flächenpotenziale und Trends 2030. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Waltersbacher, Matthias: Vortrag „Aspekte der zukünftigen Wohnflächennachfrage in Deutschland“ anlässlich des 10. Dresdner Flächennutzungssymposium am 16./17. Mai 2018.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2014): Städtebauliche Nachverdichtung im Klimawandel. ExWoSt-Informationen 46/1. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2015): Wachsen oder schrumpfen? BBSR-Analysen KOMPAKT. 12/2015. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2017): Der Markt für Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland. BBSR-Online-Publikation 20/2017. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2016): Im Schatten der Reurbanisierung? Suburbias Zukünfte. Informationen zur Raumordnung (IzR) 03/2016. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2017): Internationalisierung der Städte. BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2017. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2017): Wachstumsdruck in deutschen Großstädten. BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2017. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2017): Wie viel (Re-) Urbanisierung durchzieht das Land? BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2017. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung online: Wohnungsbaufertigstellungen wieder deutlich gestiegen – vor allem in den Großstädten. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
- BMEL – Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (Hrsg.) (2016): Ländliche Regionen verstehen. Fakten und Hintergründe zum Leben und Arbeiten in ländlichen Regionen. Berlin.
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und Umweltbundesamt (Hrsg.) (2017): Umweltbewusstsein in Deutschland 2016. Ergebnisse einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage. Berlin und Dessau-Roßlau.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007):

Akteure, Beweggründe, Triebkräfte der Suburbanisierung. Motive des Wegzugs – Einfluss der Verkehrsinfrastruktur auf Ansiedlung- und Mobilitätsverhalten. BBSR-Online-Publikation Nr. 21/2007. Berlin und Bonn.

- BSBK – Bundesstiftung Baukultur online: Deutschland braucht Ankerstädte. Pressemeldung vom 14.11.2017. Potsdam. Online unter: <http://www.bundesstiftung-baukultur.de> (Stand 04/2018)
- Demografieportal online: Die 20 häufigsten Herkunftsländer der Zuwanderer. Zahlen und Fakten. Wiesbaden. Online unter: <http://www.demografie-portal.de> (Stand 04/2018)
- Deschermeier, Philipp – Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V. (2017): Bevölkerungsentwicklung in den deutschen Bundesländern bis 2035. Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung, Jg. 44. Köln.

- Destatis – Statistisches Bundesamt (2018): Genehmigte Wohnungen von Januar bis November 2017: –7,8 % gegenüber Vorjahreszeitraum. Pressemitteilung Nr. 020 vom 18.01.2018. Wiesbaden. Online unter: <http://www.destatis.de>

- Destatis – Statistisches Bundesamt (2018): Wohnungsbestand in Deutschland. Wiesbaden. Online unter: <http://www.destatis.de>
- Destatis – Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2017): Bauen und Wohnen. Baugenehmigungen/Baufertigstellungen u. a. nach der Gebäudeart. Lange Reihen z. T. ab 1960. Wiesbaden.

- Destatis – Statistisches Bundesamt online: Haushalte nach Haushaltsgrößen in Deutschland. Wiesbaden. Online unter: <http://www.destatis.de> (Stand 04/2018)

- Deutsches Institut für Urbanistik online: Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demografischer und sozialer Herausforderungen. Laborstadt Potsdam. Berlin. Online unter: <http://difu.de> (Stand 04/2018)

- Die Bundesregierung (2016): Stadtentwicklungsbericht der Bundesregierung 2016: Gutes Zusammenleben im Quartier. Berlin.

- F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH online: F+B-Mietpiegelindex 2017. Hamburg. Online unter: <http://www.f-und-b.de> (Stand 04/2018)

- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hrsg.) (2015): Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster in Deutschland. Berlin.

- Hans-Böckler-Stiftung (2018): Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Working Paper Forschungsförderung. Düsseldorf.

- Ipsos online: Ipsos Infrastrukturindex: Wohnraumangebot mangelhaft. Pressemitteilung vom 20.11.2017. Hamburg. Online unter: <http://www.presseportal.de> (Stand 04/2018)

- IW Köln – Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.) (2017): Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage. Gutachten für die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH. Köln.

- Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 7. Februar 2018. Ein neuer Aufbruch für Europa. Eine neue Dynamik für Deutschland. Ein neuer Zusammenhalt für unser Land. Berlin.

- M:AI Museum für Architektur und Ingenieurkunst NRW e. V. (2016): Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlfähig. Gelsenkirchen.

- Möbert, Jochen – Deutsche Bank Research (2018): Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018. Deutschland Monitor. Frankfurt am Main.

- Norddeutscher Rundfunk online: Zahl der Einwohner Deutschlands gestiegen. Beitrag vom 16.01.2018 in der Tagesschau. Hamburg. Online unter: <http://www.tagesschau.de> (Stand 04/2018)

- Pestel Institut (2015): Kurzstudie: Modellrechnungen zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover.

- Rohrbeck, Felix und Marcus Rohwetter (2018): Rettet die Stadt. Artikel vom 11.01.2018. In: Die Zeit. Hamburg.

- Stiftung trias online: Das Wohnprojekte-Portal. Hattingen. Online unter: <http://www.wohnprojekte-portal.de> (Stand 04/2018)

- Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2012): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Ludwigsburg.

#### Grafiken und Infografiken

Mehr Einwohner in kleineren Gemeinden als in Großstädten:

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Laufende Raumbesichtigung des BBSR. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 05/2018)

Aktivierungspotenziale:

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2014): Flächenverbrauch, Flächenpotenziale und Trends 2030. Beiträge zum Siedlungsflächenmonitoring im Bundesgebiet. Bonn.

Wohnungsmangel in den Städten, zu viel Neubau auf dem Land:

- Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V. (Hrsg.) (2017): Wohnungsmangel in den Städten, Leerstand auf dem Land. Online unter: <http://www.iwkoeln.de> (Stand 04/2018)

#### Trends und Handlungsbedarfe

- Anger, Dirk (2018): Landwirtschaft gegen Flächenfraß. Alarmsignale vom Acker. Beitrag vom 07.03.2018. In: Westfälische Nachrichten. Münster.

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2017): Geringe Handelsaktivitäten am Transaktionsmarkt von Wohnungsportfolios. BBSR-Analysen kompakt 14/2017. Bonn.

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2017): Wachstumsdruck in deutschen Großstädten. BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2017. Bonn.

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2014): Flächenverbrauch, Flächenpotenziale und Trends 2030. Bonn.

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2012): Neue Stadtquartiere. Bestand und städtebauliche Bedeutung. BBSR-Analysen KOMPAKT 08/2012. Bonn.

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung online: Das 30-Hektar-Ziel der

Nachhaltigkeitsstrategie. Fachbeitrag März 2015. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)

- BerlinOnline Stadtportal GmbH & Co. KG online: Friedrichsfelde. Stadtteile. Berlin. Online unter: <https://www.berlin.de> (Stand 04/2018)

- BDF – Bundesverband Deutscher Fertigbau e. V. online: Wirtschaftliche Lage der deutschen Fertigbauindustrie 2017. Bad Honnef. Online unter: <http://www.fertigbau.de> (Stand 04/2018)

- BMEL – Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft online: Wettbewerb „Kerniges Dorfl“: Sieger stehen fest. Berlin. Online unter: <https://www.bmel.de> (Stand 04/2018)

- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Bauen und Reaktorsicherheit online: Serielles Bauen: Vielversprechende Teilnehmer beim Wettbewerb von Bundesbauministerium und Wohnungswirtschaft. Pressemitteilung 11.09.2017. Berlin. Online unter: <https://www.bmub.bund.de> (Stand 04/2018)

- BMVI – Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (Hrsg.) (2017): Aktuelle Breitbandverfügbarkeit in Deutschland (Stand Ende 2016). Berlin.

- BMVI – Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (Hrsg.) (2016): Digitale Infrastruktur als regionaler Entwicklungsfaktor. MORO Informationen Nr. 15/1 2016. Berlin.

- BMVI – Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur online: Netzallianz beschließt Zukunftsoffensive Gigabit-Deutschland. Pressemitteilung vom 7.03.2017. Berlin. Online unter: <https://www.bmvi.de>

- BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, BMI – Bundesministerium des Innern und BMVI – Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (Hrsg.) (2014): Digitale Agenda 2014–2017. Berlin.

- BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.) (2015): Energieeffizienzstrategie Gebäude. Wege zu einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand. Berlin.

- BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.) (2014): Sanierungsbedarf im Gebäudebestand. Ein Beitrag zur Energieeffizienzstrategie Gebäude. Berlin.

- BSBK – Bundesstiftung Baukultur online: Strategiepapier zum Eppersburger Gespräch 2016, verabschiedet am 23. September 2016. Potsdam. Online unter: <https://www.bundesstiftung-baukultur.de> (Stand 04/2018)

- Dena – Deutsche Energie-Agentur (Hrsg.) (2012): Der dena-Gebäudereport 2012. Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand. Berlin.

- Dena – Deutsche Energie-Agentur (Hrsg.) (2011): Sanierungsstudie. Teil 2: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung in selbstgenutzten Wohngebäuden. Berlin.

- Dedy, Helmut (2015): Investitionen in den Kommunen. Wie können wir den Stau bei kommunalen Investitionen auflösen? In: DEMO Impulse. Beiträge für eine innovative Kommunalpolitik. 09/2015. Berlin.

- Destatis – Statistisches Bundesamt online: 618 Quadratmeter je Einwohner für Siedlung und Verkehr. Pressemitteilung Nr. 409 vom 15.11.2017. Wiesbaden. Online unter: <https://www.destatis.de> (Stand 04/2018)

- DST – Deutscher Städtetag (2017): Erwartungen und Forderungen des Deutschen Städtetages an den neuen Bundestag und die neue Bundesregierung. Beiträge des Deutschen Städtetages zur

Stadtpolitik. Band 110. Berlin und Köln. Online unter: <http://www.staedtetag.de>

- Difu – Deutsches Institut für Urbanistik und Bergische Universität Wuppertal (2015): Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier – Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf. Berlin.
- Difu – Deutsches Institut für Urbanistik und vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (2017): Bodenpolitische Agenda 2020–2030. Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen. Berlin.
- Frühauf, Markus (2015): Ausländische Investoren treiben Immobilienpreise. Artikel vom 17.08.2015. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung. Frankfurt am Main.
- Gemeinde Hiddenhausen online: Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser. Hiddenhausen. Online unter: <http://www2.hiddenhausen.de> (Stand 04/2018)
- GEW – Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft online: Marode Schulen: 34 Milliarden Euro Sanierungsbedarf. Beitrag vom 05.09.2016. Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.gew.de> (Stand 04/2018)
- Grundsteuer: Zeitgemäß! Ein bundesweiter Aufruf zur Grundsteuerreform. Berlin. Online unter: <http://www.grundsteuerreform.net> (Stand 04/2018)
- Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V. online: Planspiel Flächenhandel. Ergebnisse. Köln. Online unter: <http://www.flaechenhandel.de>
- Jürgens, Isabell; Vossen, Lorenz; Mallwitz, Gudrun (2017): So bereichern sich ausländische Investoren in Berlin. Artikel vom 8.11.2017. In: Berliner Morgenpost.
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg online: Flächen gewinnen durch Innenentwicklung. Online unter: <https://wm.baden-wuerttemberg.de> (Stand 04/2018)
- Möbert, Jochen (2018): Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018. Frankfurt am Main.
- NDR – Norddeutscher Rundfunk online: Grundstücks-Spekulanten verschärfen Wohnungsnot. Beitrag von Johannes Edelhoff und Christian Salewski vom 20.04.2017 für panorama. Hamburg. Online unter: <https://daserste.ndr.de> (Stand 04/2018)
- Pantera AG online online: Homepage. Köln. Online unter: <http://www.pantera.de> (Stand 04/2018)
- Postbank (2017): Postbank Studie Wohnatlas 2017 – Wo Immobilien künftig an Wert gewinnen. Presseinformation vom 05.05.2017. Bonn.
- Psotta, Michael (2014): Denkmäler als Geschäftsmodell. Beitrag vom 08.08.2014. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung.
- Rohrbeck, Felix; Rohwetter, Marcus (2018): Rettet die Stadt. Artikel vom 11.01.2018. In: Die Zeit. Hamburg.
- STATTBAU München GmbH (2017): Ein soziales Bodenrecht für bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Städte. Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik. München.
- Taz (2018): Nabu-Experte über die Grundsteuer – „Spekulieren wird belohnt“. Beitrag vom 12.01.2018. Berlin.
- UBA – Umweltbundesamt online: Energieverbrauch privater Haushalte. Beitrag vom 23.02.2018. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de> (Stand 04/2018)
- Wilke, Henry und Ulrich Kriese – Naturschutzbund Deutschland e. V. (NABU)

Grafiken und Infografiken

Flächennutzung 2016:

- Destatis – Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2017): 618 Quadratmeter je Einwohner für Siedlung und Verkehr. Pressemitteilung vom 15.11.2017. Online unter: <http://www.destatis.de> (Stand 04/2018)

Verdichtung – Zugewinn an nutzbarer Fläche:

- Göderitz, Johannes; Rainer, Roland; Hoffmann, Hubert (Hrsg.) (1957): Die gegliederte und aufgelockerte Stadt. Verlag Ernst Wasmuth. Tübingen.

Baukultur mitdenken bei notwendigen Sanierungen:

- KfW Bankengruppe (Hrsg.) (2017): KfW-Kommunalpanel 2017. Frankfurt am Main. Online unter: <http://www.kfw.de> (Stand 04/2018)

Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2016:

- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.) (2017): Die Wohnungswirtschaft Deutschland. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2017/2018. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.

Mehr als jeder zweite Euro kommt mittlerweile aus dem Ausland:

- Rohrbeck, Felix; Rohwetter, Marcus (2018): Rettet die Stadt. Artikel vom 11.01.2018. In: Die Zeit. Hamburg.

Einnahmen aus der Grundsteuer B:

- Destatis (Hrsg.) (2018): Goldener Boden. Einnahmen aus der Grundsteuer B in Milliarden Euro. Online unter: <http://www.destatis.de> (Stand 01/2018)

**Einflussfaktoren bei der Bestandsentwicklung**

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung in Kooperation mit dem Handelsverband Deutschland e. V. (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. BBSR-Online-Publikation Nr. 08/2017. Bonn.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2016): Baukulturbericht 2016/17. Stadt und Land. Potsdam.
- Destatis – Statistisches Bundesamt online: Zahl der Woche vom 12.07.2016: 47 Millionen Menschen in Deutschland kaufen über das Internet ein. Wiesbaden. Online unter: <https://www.destatis.de> (Stand 04/2018)
- Destatis – Statistisches Bundesamt online: Binnenhandel, Gastgewerbe, Tourismus. Wiesbaden. Online unter: <https://www.destatis.de> (Stand 04/2018)
- EHI – EHI Retail Institute GmbH online: Entwicklung der Anzahl der kleinen Lebensmittelgeschäfte in Deutschland in den Jahren 2006 bis 2016. Köln. Online unter: <https://www.handelsdaten.de> (Stand 04/2018)
- EHI – EHI Retail Institute GmbH online: Factory-Outlet-Center. Aktuelle Statistiken zu den Factory-Outlet-Centern (FOC) in Europa. Köln. Online unter: <https://www.handelsdaten.de> (Stand 04/2018)

- f:data GmbH online: Wirtschaftliche Nutzungsdauer von Gebäuden. Weimar. Online unter: <https://www.bauprofessor.de> (Stand 04/2018)
- HDE – Handelsverband Deutschland online: Herbstpressekonferenz am 19. September 2017 mit Ergebnissen der HDE-Konjunkturumfrage Sommer 2017. Düsseldorf. Online unter: <https://www.einzelhandel.de> (Stand 04/2018)
- IHK Mittlerer Niederrhein online: Heimat shoppen. Krefeld. Online unter: <http://www.heimat-shoppen.de> (Stand 04/2018)
- IHK – Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg (Hrsg.) (2016): Einzelhandel Bonn/Rhein-Sieg. IHK Branchenreport. Bonn.
- MHKBG NRW – Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2018): Abschlussbericht, Gutachterliche Evaluation des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.
- Kalusche, Wolfdieterich (2004): Lebensdauer von Bauteilen und wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes. In: Bauen, Bewirtschaften, Erneuern – Gedanken zur Gestaltung der Infrastruktur: Festschrift zum 60. Geburtstag von Prof. Dr. Hans Rudolf Schalcher. Zürich.
- Oehmen, Klaus (2018): Internes Gutachten im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur. Düsseldorf.
- Siemons, Mark (2018): Verödung der Innenstädte. Das Steakhaus als Erlebnispark. Artikel vom 05.04.2018. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung.
- Spiegel online: Deutschlands Online-Handel boomt. Beitrag vom 14.07.2017. Hamburg. Online unter: <http://www.spiegel.de> (Stand 04/2018)
- Statista GmbH online: Umsatz im Online-Handel in Deutschland in den Jahren 2012 bis 2015 sowie eine Prognose bis 2017 (in Milliarden Euro). Hamburg. Online unter: <http://www.statista.com> (Stand 04/2018)
- Statista GmbH online: Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2017 (in Millionen Quadratmeter). Hamburg. Online unter: <http://www.statista.com> (Stand 04/2018)
- Welt online: Online-Handel lässt immer mehr kleine Läden sterben. Beitrag vom 06.04.2017. Berlin. Online unter: <https://www.welt.de> (Stand 04/2018)

Grafiken und Infografiken

Lebensdauer von Produkten:

- Entsorgung Punkt DE GmbH (07/2014): Blechlawinen in der Schrottpresse. Autoverschrottungen in Deutschland in der ersten Jahreshälfte 2014. Berlin. Online unter: <http://www.entsorgung.de> (Stand 05/2018)
- Kalusche, Wolfdieterich (2004): Lebensdauer von Bauteilen und wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes. In: Bauen, Bewirtschaften, Erneuern – Gedanken zur Gestaltung der Infrastruktur: Festschrift zum 60. Geburtstag von Prof. Dr. Hans Rudolf Schalcher. Zürich.
- Merian online: Großmann, G. Ulrich (Autor) (2015): Das älteste Fachwerkhaus Deutschlands. Jahreszeiten Verlag GmbH. Hamburg. Online unter: <http://www.merian.de> (Stand 04/2018)
- Umweltbundesamt (Hrsg.) (2016): Texte 11/2016. Einfluss der Nutzungsdauer von Produkten auf ihre Umweltwirkung: Schaffung einer Informationsgrundlage und Entwicklung von Strategien gegen „Obsoleszenz“. Bonn. Online unter: <http://www.umweltbundesamt.de> (Stand 05/2018)

## Vielfalt der Akteure

- Bayerisches Staatsministerium für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst online: Organisation von Denkmalschutz und Denkmalpflege. München. Online unter: <https://www.km.bayern.de> (Stand 04/2018)
- Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) (2016): Die Sprache der Objekte. Kulturelles Erbe bewahren, erforschen und vermitteln. Online unter: <http://www.bmbf.de> (Stand 05/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) online: Rechtliche Grundlagen der Städtebauförderung. Online unter: <http://www.staedtebaufoerderung.info> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) online: Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Berlin. Online unter: <http://www.staedtebaufoerderung.info> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) online: Städtebaulicher Denkmalschutz. Berlin. Online unter: <http://www.staedtebaufoerderung.info> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und BMUB – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2017): Mehr Qualität durch Gestaltungsbeiräte. Perspektiven für die Baukultur in Städten und Gemeinden. Bonn/Berlin.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2016): Aktuelle Trends der Wohnbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen? Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2015): Die Innenstadt und ihre öffentlichen Räume. Erkenntnisse aus Klein- und Mittelstädten. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2015): Regionale Baukultur und Tourismus. Bonn.
- Beuth Verlag GmbH online: VOB-Materialsamm lung. Berlin. Online unter: <https://www.vob-online.de> (Stand 04/2018)
- BINGK – Bundesingenieurkammer (o. J.): Das Berufsbild des Ingenieurs. Gemeinsame Eckpunkte der Ingenieurkammern der Länder. Berlin.
- BMUB – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2018): Freiraum in der historischen Stadt. Informationsdienste Städtebaulicher Denkmalschutz 41. Berlin.
- BMUB – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2014): Historisches Erbe als Ausgangspunkt integrierter Stadtentwicklung. Informationsdienste Städtebaulicher Denkmalschutz 39. Berlin.
- BMUB – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2018): Europäische Stadt – Wandel und Werte. Erfolgreiche Entwicklung aus dem Bestand. 27 Jahre Städtebaulicher Denkmalschutz. Berlin.

- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2013): Individueller, aktiver und bunter. Historische Stadtquartiere zwischen Bedeutungsgewinn und Schrumpfung. Informationsdienste Städtebaulicher Denkmalschutz 38. Berlin.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2011): Bürger machen Stadt – Bürgerschaftliches Engagement im Städtebaulichen Denkmalschutz. Informationsdienste Städtebaulicher Denkmalschutz 36. Berlin.
- Competitionline Verlags GmbH (2017): competition. Arbeitgeber-Umfrage zur Qualität der Ausbildung in Deutschland. Ausgabe 20. Berlin.
- Destatis – Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2016): Kulturfinanzbericht 2016. Wiesbaden.
- Deutsche Stiftung Denkmalschutz online: Häufig gestellte Fragen zur Denkmalpflege. Bonn. Online unter: <https://www.denkmalschutz.de> (Stand 04/2018)
- Die Bundesregierung online: Denkmalschutz und Baukultur. Berlin. Online unter: <https://www.bundesregierung.de> (Stand 04/2018)
- Die Bundesregierung online: 40 Millionen Euro für national bedeutsame Denkmäler und Orgeln Berlin. Online unter: <https://www.bundesregierung.de> (Stand 04/2018)
- DNK – Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (2017): Appell „Berufliche Perspektiven in der Denkmalpflege stärken und vermitteln“. Basel.
- DNK – Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz online: Das Deutsche Nationalkomitee für Denkmalschutz. Berlin. Online unter: <http://www.dnk.de> (Stand 04/2018)
- ESTADOR GmbH online: Bau- und Denkmalschutzbehörde. Marburg. Online unter: <https://www.estador.de> (Stand 04/2018)
- German Commission for UNESCO e. V. online: ICOMOS. Welterbelexikon. Bonn. Online unter: <https://www.unesco.de> (Stand 04/2018)
- Lorenz, Werner (2018): Internes Gutachten für die Bundesstiftung Baukultur. Cottbus.
- LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland online: Zuständigkeiten in der Denkmalpflege in Nordrhein-Westfalen. Pulheim. Online unter: <http://www.denkmalpflege.lvr.de> (Stand 04/2018)
- Marx, Steffen (2017): Denkmalschutz im Eisenbahnbrückenbau – Konfliktpotenzial und Lösungsansätze. Internes Gutachten im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur. Hannover.
- Schweizerische Eidgenossenschaft. Bundesamt für Kultur (2011): Forschungsprojekt „Traditionelles Handwerk“. Online unter: <http://www.bak.admin.ch> (Stand 05/2018)
- Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg online: Auf einen Blick. Potsdam. Online unter: <https://www.spsg.de> (Stand 04/2018)
- VBI – Verband Beratender Ingenieure und BINGK – Bundesingenieurkammer: Deutscher Brückenbaupreis. Preisträger 2018. Berlin. Online unter: <http://www.brueckenbaupreis.de> (Stand 05/2018)
- VBI – Verband Beratender Ingenieure und BINGK – Bundesingenieurkammer online: Deutscher Brückenbaupreis. Preisträger 2016. Berlin. Online unter: <http://www.brueckenbaupreis.de> (Stand 05/2018)
- VDL – Vereinigung der Landesdenkmalpfleger online: VDL – Vereinigung der Landesdenkmalpfleger. Wiesbaden. Online unter <http://www.vdl-denkmalpflege.de> (Stand 04/2018)

- ZDH – Zentralverband des Deutschen Handwerks, Deutscher Handwerkskammertag, Unternehmerverband Deutsches Handwerk (2017): ZDH-Konjunkturbericht 1/2017. Berlin.
- Zeit online (2018): Dem Handwerk fehlen die Chefs. Beitrag vom 04.03.2018. Hamburg. Online unter: <http://www.zeit.de> (Stand 04/2018)

## Grafiken und Infografiken

### Arbeitgeber Bauen:

- Bundesarchitektenkammer e. V.: Bundeskammerstatistik (Stand 01/2018). Berlin. Online unter: <http://www.bak.de> (Stand 05/2018)
- BINGK – Bundesingenieurkammer (2016): Ingenieurstatistik. Berlin. Online unter: <http://bingk.de> (Stand 06/2016)
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif), BID – Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland und Haus & Grund Deutschland (Hrsg.) (2017): Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017. Berlin.
- Bundesagentur für Arbeit (2018): Sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigte nach ausgewählten Wirtschaftszweigen der Wirtschaftsklassifikation 2008, März 2018. Nürnberg.

## Gesellschaftliche Wahrnehmung

### Akzeptanz und Wertschätzung

- Adeos Media GmbH online: Heimat-Vereine Verzeichnis. Laichingen. Online unter: <http://www.vereinsverzeichnis.eu> (Stand 04/2018)
- Beste, Jörg (2017): Internes Gutachten im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur. Köln.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2016): Baukulturbericht 2016/17. Stadt und Land. Potsdam.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur (2017): Gespräch mit der AG Deutsche Fachwerkstädte am 9.11.2017. Internes Dokument. Potsdam.
- Bürgergruppe Wanfried online: Über das Musterhaus. Wanfried. Online unter: <http://buergergruppewanfried.de> (Stand 04/2018)
- Denkmalnetz Bayern (2013): Das Denkmalnetz Bayern stellt sich vor. München.
- Deutsche Stiftung Denkmalschutz online: Aktuelles. Bonn. Online unter: <https://www.denkmalschutz.de> (Stand 04/2018)
- Förderlotse Torsten Schmotz online: Überblick über den Förderdschungel. Neuendettelsau. Online unter: <https://blog-foerdermittel.de> (Stand 04/2018)
- Förderverein Berliner Schloss e. V. online: Spendenstand und Mittelverwendung. Berlin. Online unter: <https://berliner-schloss.de> (Stand 04/2018)
- forsa Politik- und Sozialforschung GmbH (2017): Meinungen und Einstellungen zu schutzwürdigen Gebäuden oder Kulturgütern. Berlin.
- Göres, Joachim (2016): Mit Leerstand ist niemandem geholfen. Beitrag vom 02./03.01.2016. In: Süddeutsche Zeitung. München.
- HausHalten e. V. online: Wächterhäuser – Das Modell. Leipzig. Online unter: <http://www.haushalten.org> (Stand 04/2018)
- Kratzer, Hans (2017): Bayrischer National Trust. In: Süddeutsche Zeitung. Beitrag vom 13.07.2017. München.

- Landeshauptstadt Potsdam online: Potsdamer Mitte. Potsdam. Online unter: <http://www.potsdamermittle.de/> (Stand 04/2018)
- Leipziger Denkmalstiftung online: Gemeinsam erwecken wir Baudenkmale zu neuem Leben. Leipzig. Online unter: <http://denkmalradar.de/> (Stand 04/2018)
- Mensadebatte.de online: Mensa am Park ist Kulturdenkmal! Weimar. Weimar. Online unter: <http://www.mensadebatte.de> (Stand 04/2018)
- NDR – Norddeutscher Rundfunk online: Cella: Bauhaus im Fachwerkidyll. Hamburg. Online unter: <https://www.ndr.de> (Stand 04/2018)
- Pantera AG online: Bundesweit repräsentative Studie in Zusammenarbeit mit dem Institut für Demoskopie Allensbach: „Denkmalgeschützte Immobilien in Deutschland“. Pressemitteilung vom 26.09.2017. Köln/Berlin. Online unter: <http://www.pantera.de> (Stand 04/2018)
- Richter, Peter G. (2013): Architekturspsychologie. Zur subjektiven Bewertung von Gebäuden und Baumaterialien. Vortrag an der TU Dresden. Dresden.
- Schneider, Jens (2017): Ringen um die neue Mitte. Beitrag vom 23.01.2017. In: Süddeutsche Zeitung. München.
- Stiftung Frauenkirche Dresden online: Daten, Fakten, Zahlen. Dresden. Online unter: <http://www.frauenkirche-dresden.de> (Stand 04/2018)
- Verein zur Erhaltung des bayerischen Kulturerbes (Kulturerbe Bayern) e. V. online: Wir erhalten gebaute Heimat. Für alle und für immer. München. Online unter: <https://www.kulturerbebayern.de> (Stand 04/2018)

#### Grafiken und Infografiken

##### Örtliche Verbundenheit:

- Institut für Demoskopie Allensbach (2018): FAZ Monatsbericht „Heimat und Heimatministerium“, Peterson, Thomas (Autor). Veröffentlicht in der Frankfurter Allgemeine Zeitung am 25.05.2018. Allensbach am Bodensee. Online unter: <http://www.ifd-allensbach.de> (Stand 05/2018)

##### Bürgerschaftliches Engagement:

- Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2017): Bevölkerungsbefragung und Kommunalumfrage zum Baukulturbericht 2018/19. Potsdam.

##### Hohe Zustimmung für Rekonstruktion:

- Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2017): Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht 2018/19. Potsdam.

##### Höhere Wertschätzung mit steigendem Gebäudealter:

- Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2017): Kommunalumfrage zum Baukulturbericht 2018/19. Potsdam.

#### Baukultur und Tourismus

- Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg online: Stadtkultur in Brandenburg per Rad erfahren! Sechs Radrouten Historische Stadtkerne im Land Brandenburg. Potsdam. Online unter: <http://www.ag-historische-stadtkerne.de> (Stand 04/2018)
- Berliner Zentrum Industriekultur (2016): Route der Industriekultur Berlin. Berlin.
- Deutsche UNESCO-Kommission online: Welterbeliste. Bonn. Online unter: <http://www.unesco.de> (Stand 04/2018)

- Deutsche UNESCO-Kommission online: Liste des gefährdeten Welterbes. Bonn. Online unter: <http://www.unesco.de> (Stand 04/2018)
- Deutscher Tourismusverband e. V. (2017): ZAHLEN – DATEN – FAKTEN 2016. Berlin.
- Drutschmann, Dominik und Torsten Hampel, Kai Müller, Tiemo Rink (2015): Häuserkampf. Beitrag vom 18.04.2015. In: Der Tagesspiegel. Berlin.
- DZT – Deutsche Zentrale für Tourismus e. V. online: Route „Visionäre und Vordenker“. Frankfurt am Main. Online unter: <http://www.germany.travel> (Stand 04/2018)
- Europäische Route der Backsteingotik e. V. online: Entdecken Sie 800 Jahre Geschichte! Berlin. Online unter: <http://www.eurob.org/> (Stand 04/2018)
- forsa Politik- und Sozialforschung GmbH (2017): Meinungen und Einstellungen zu schutzwürdigen Gebäuden oder Kulturgütern. Berlin.
- Freytag, Bernd (2015): Wie man einen Mythos verkauft. Beitrag vom 08.06.2015. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung.
- Funke Medien NRW GmbH online: Unesco-Welterbestätten – Diskussion über Tourismus. Essen. Online unter: <https://www.derwesten.de> (Stand 04/2018)
- Geinitz, Christian (2017): Wien als Weltkulturerbe gefährdet. Beitrag vom 06.07.2017. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung.
- IFH Köln – Institut für Handelsforschung online: Leipzig, Erfurt und Heidelberg haben die attraktivsten Innenstädte Deutschlands. Pressemitteilung vom 30.01.2017. Köln. Online unter: <https://www.ifhkoeln.de> (Stand 04/2018)
- ITB – Internationale Tourismus-Börse online: ITB World Travel Trends Report 2015/16: Trotz Terrorattacken: Kontinuierliches Wachstum bei Städtereisen erwartet. Pressemitteilung vom 17.12.2015. Berlin. Online unter: <http://www.itb-berlin.de> (Stand 04/2018)
- Kirchner, Thomas (2018): Amsterdam schließt Touristenläden. Beitrag vom 30.01.2018. In: Süddeutsche Zeitung. München.
- Kritische Geographie Berlin (2014): Touristification in Berlin. Ein Bericht zur Workshop-Reihe des Vereins Kritische Geographie Berlin. In: sub\urban – Zeitschrift für kritische Stadtforschung Band 2, Heft 1. Berlin.
- MSP ImpulsProjekt (2015): Regionalwirtschaftliche Effekte UNESCO-Welterbe Völklinger Hütte. Breckerfeld.
- Regionalverband Ruhr online: Die Route der Industriekultur. Essen. Online unter: <http://www.route-industriekultur.ruhr> (Stand 04/2018)
- Schönball, Ralf (2017): Streit um Ferienwohnung. Airbnb fährt Kampagne gegen Berlins Politik. Beitrag vom 17.10.2017. In: Der Tagesspiegel. Berlin.
- Sekretariat der Ständigen Konferenz der Kultusminister der Länder in der Bundesrepublik Deutschland online: Europäisches Kulturerbesiegel – Kultur stärkt die gemeinsame europäische Identität. Berlin. Online unter: <https://www.kmk.org> (Stand 04/2018)
- Stiftung Zollverein online: Konstante Besucherzahlen und große Projekte. Presseinformation vom Januar 2017. Essen. Online unter: <https://www.zollverein.de> (Stand 04/2018)
- Stadt Münster online: Das Europäische Kulturerbe-Siegel (EKS). Münster. Online unter: <http://www.stadt-muenster.de> (Stand 04/2018)
- StMI – Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.) (2015): Arbeitshilfe zum Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung

von Wohnraum (ZwEWG) vom 10. Dezember 2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2013. München.

- Süddeutsche Zeitung (2015): Rummelpfätze. Die beliebtesten Sehenswürdigkeiten Deutschlands. Beitrag vom 13.08.2015. München.

#### Grafiken und Infografiken

Bauwerke Deutschlands nach Hashtags auf Instagram:

- TravelBird B. V.: Die beliebtesten geinstagrammten Touristenattraktionen. Amsterdam. Online unter: <http://www.travelbird.de> (Stand 05/2018)

#### Investitionen in Bestand und Neubau

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2017): Baulandpreise größter Kostentreiber beim Wohnungsbau. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) online: Wohnungsmieten steigen weiter. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
- Berndgen-Kaiser, Andrea und Christian Krajewski (2015): Ältere Ein- und Zweifamilienhausgebiete in Westdeutschland im Umbruch. Status quo, Probleme und Herausforderungen. In: vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (Hrsg): Forum Wohnen und Stadtentwicklung 04/2015. Berlin.
- BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.) (2014): Sanierungsbedarf im Gebäudebestand. Ein Beitrag zur Energieeffizienzstrategie Gebäude. Berlin.
- Bode, Volker und Karin Wiest (2017): Regionale Wohnbesitzverhältnisse in Deutschland und Europa. In: Nationalatlas aktuell 11 (11.2017) 9 [10.11.2017]. Leibniz – Institut für Länderkunde (IfL). Leipzig.
- DDIV – Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (2015): 3. DDIV-Branchenbarometer. Ergebnisse der Jahresumfrage 2015 des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter in der Immobilienverwalterwirtschaft. Berlin.
- Destatis – Statistisches Bundesamt online: 54 % der Konsumausgaben entfielen 2016 auf Wohnen, Ernährung und Bekleidung. Pressemitteilung Nr. 463 vom 19.12.2017. Wiesbaden. Online unter: <https://www.destatis.de> (Stand 04/2018)
- Destatis – Statistisches Bundesamt (2017): Gebäude und Wohnungen. Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden. Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden. Lange Reihen ab 1969 – 2016. Wiesbaden.
- Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V. online: Wärmemonitor Deutschland 2014: sinkender Energiebedarf, aber lange Sanierungszyklen. Pressemitteilung vom 07.10.2015. Berlin/Essen. Online unter: <https://www.diw.de> (Stand 04/2018)
- Die Bundesregierung (2016): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Neuauflage 2016. Berlin.
- Freie und Hansestadt Hamburg (2017): Gutachten zum Thema Baukosten in Hamburg. Hamburg.
- Grund-Ludwig, Pia – EnBauSa.de: Wärmemonitor: Sanierungszyklus liegt bei 75 Jahren. Beitrag vom 08.10.2015. Geislingen. Online unter: <https://www.enbaus.de> (Stand 04/2018)
- Hänzschel, Jörg (2017): Teure alte Schachteln. Beitrag vom 09.06.2017. In: Süddeutsche Zeitung. München.

- Hertie School of Governance GmbH online (Hrsg.) (2015). *Kostka, Genia und Niklas Anzinger (Autoren): Großprojekte in Deutschland – Zwischen Ambition und Realität*. Berlin. Online unter: <http://www.hertie-school.org> (Stand 05/2018)
- Interhyp AG online: *Wohnräume der Deutschen*. München. Online unter: <http://wohnraumstudie.interhyp.de> (Stand 04/2018)
- Kaßler, Martin – Geschäftsführer Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (2015): *Scheitert die Energiewende im Gebäudebereich an Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)?* Vortrag vom 14.09.2015 in Gera. Online unter: <https://ddiv.de> (Stand 04/2018)
- KfW online: *Altersgerecht umbauen – Investitionszuschuss – Barrierereduzierung*. Zuschuss 455-B. Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.kfw.de> (Stand 04/2018)
- KfW online: *Kredit 153 Energieeffizient Bauen*. Für den Bau oder Kauf eines neuen KfW-Effizienzhauses. Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.kfw.de> (Stand 04/2018)
- KfW online: *Altersgerechter Wohnraum: Versorgungslücke erschwert Lebensbedingungen im Alter*. Presseerklärung vom 29.07.2014. Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.kfw.de> (Stand 04/2018)
- Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 7. Februar 2018. *Ein neuer Aufbruch für Europa. Eine neue Dynamik für Deutschland. Ein neuer Zusammenhalt für unser Land*. Berlin.
- Lohnsteuerhilfeverein – Vereinigte Lohnsteuerhilfe e.V. *Denkmalschutz online (2017): Steuervorteil dank Abschreibung*. Neustadt/Wstr. Online unter: <https://www.vlh.de> (Stand 04/2018)
- Martin, Dieter J. (o. J.): *Zur Verantwortung des Eigentümers für sein Denkmal*. In: *Denkmalrecht in Deutschland im Denkmalnetz*. Weitere Beiträge zum Denkmalrecht. Online unter: <https://www.denkmalnetzbayern.de>
- Mielke, Bernd (2015): *Förderansätze für Einfamilienhausgebiete im Umbruch*. In: *vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (Hrsg.): Forum Wohnen und Stadtentwicklung 04/2015*. Berlin.
- Münchner Merkur (2018): *Immer neue Auflagen verteuern das Bauen*. Interview mit dem Zentralverband des Deutschen Baugewerbes. Beitrag vom 05.02.2018.
- Radio Hamburg online: *Hamburger wollen die Elbphilharmonie*. Hamburg. Online unter: <http://www.radiohamburg.de> (Stand 04/2018)
- Stadt Freiburg online: *komreg – Wirtschaftlichkeit*. Freiburg im Breisgau. Online unter: <https://www.freiburg.de> (Stand 04/2018)
- Statista GmbH online: *Wohnungsbaukredite der Banken in Deutschland an private Haushalte von 1991 bis 2017 (in Milliarden Euro)*. Hamburg. Online unter: <https://de.statista.com> (Stand 04/2018)
- Statista GmbH online: *Wohnungsbaukredite der Banken in Deutschland an inländische Unternehmen und Privatpersonen von 1991 bis zum 4. Quartal 2017 (in Milliarden Euro)*. Hamburg. Online unter: <https://de.statista.com> (Stand 04/2018)
- Witte, Julia und Jörn Lauterbach (2017): *Die Elbphilharmonie – „eine unfassbare Hamburg-PR-Story“*. Beitrag vom 20.04.2017. In: *Welt*. Berlin.
- Wi-Unternehmensgruppe online: *Abschreibung (AfA)*. Marburg. Online unter: <http://www.denkmalschutz.in> (Stand 04/2018)
- Zensusdatenbank Zensus 2011 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder online: *Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums*. Fürth. Online unter: <https://ergebnisse.zensus2011.de> (Stand 04/2018)

## Grafiken und Infografiken

### Kostensteigerung und Stimmungsbarometer Elbphilharmonie:

- Hertle, Matthias (2017): *Freiheitsstatue des Bürgertums?* Beitrag vom 11.01.2017. In: *Frankfurter Allgemeine Zeitung*. Online unter: <http://www.faz.net> (Stand 02/2018)
- Focus Online (2017): *Jetzt ist Hamburg stolz auf sein Baudeaster*. Beitrag vom 11.01.2017. Online unter: <http://www.focus.de> (Stand 02/2018)
- Twickel, Christoph (2010): *Gegen Wind und Wirklichkeit*. Beitrag vom 28.05.2010. Online unter: <http://www.spiegel.de> (Stand 02/2018)
- Hamburger Abendblatt (2007): *Von Beust legt Grundstein für Elbphilharmonie*. Beitrag vom 02.04.2007. Online unter: <http://www.abendblatt.de> (Stand 02/2018)
- Mischke, Joachim (2016): *Großer Saal der Elbphilharmonie wird an die Stadt übergeben*. Beitrag vom 30.06.2016. In: *Hamburger Abendblatt*. Online unter: <http://www.abendblatt.de> (Stand 02/2018)
- Hamburger Morgenpost (2012): *MOPO-Umfrage Teuer, hässlich, überflüssig: Das denken Hamburger über die Elbphilharmonie*. Beitrag vom 13.10.2012. Online unter: <http://www.mopo.de> (Stand 02/2018)
- Hertie School of Governance (Hrsg.) (2015). *Kostka, Genia und Niklas Anzinger (Autoren): Öffentliche Infrastrukturvorhaben in Deutschland: Der Fall Elbphilharmonie Hamburg*. Berlin. Online unter: <http://www.hertie-school.org> (Stand 05/2018)
- NDR – Norddeutscher Rundfunk (2018): *Ein Jahr Elbphilharmonie: Ein Rückblick*. Beitrag vom 11.01.2018. Online unter: <http://www.ndr.de> (Stand 02/2018)
- Radio Hamburg (2011): *Hamburger wollen die Elbphilharmonie*. Ergebnisse einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage. Hamburg. Online unter: <http://www.radiohamburg.de> (Stand 05/2018)
- Statista GmbH (2010): *Halten Sie die Investition von mittlerweile über 400 Millionen Euro in den Bau der Elbphilharmonie als eine gute Investition für Hamburg oder nicht?* Online unter: <http://www.statista.com> (Stand 01/2018)

### Erschließungs- und Folgekosten:

- Gertz Gutsche Rügenapp *Stadtentwicklung und Mobilität: Hohe Erschließungs- und Folgekosten bei geringen Bebauungsdichten (2017)*. Online unter: <http://www.was-kostet-mein-baugebiet.de> (Stand 05/2018)

## Die Fokusthemen

### Zukunft gestalten – Bestand und Neubau

### Gemischte Quartiere weiterbauen – Gewachsene Strukturen in die Zukunft führen

### Strategien der Nachverdichtung

- Auer, Kristina (2017): *Zwei Supermärkte und 427 neue Wohnungen*. Beitrag vom 13.04.2017. In: *Prenzlauer Berg Nachrichten*. Berlin.

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2016): *Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten*. BBSR-Online-Publikation Nr. 08/2016. Bonn.
- BDA – Bund Deutscher Architekten online: *Baulücke, Köln*. Online unter: <http://bda-bayern.de> (Stand 04/2018)
- Berliner Mieterverein (2016): *Dachgeschossausbau und Aufstockung. Viel Potenzial oberhalb der Traufe*. In: *MieterMagazin 11/2016*. Berlin.
- Bückmann, Anna Kristina (2018): *Vom Klinikbau zum Wohngebiet*. In: *Märkische Oberzeitung (MOZ)*. Beitrag vom 17.01.2018.
- DAB – Deutsches Architektenblatt (2018): *Mut zur Lücke – Mut zu neuem 5.0*. Düsseldorf.
- Freie und Hansestadt Hamburg online: *Mitte Altona. Stadtplanung Bahnhof Altona*. Hamburg. Online unter: <http://www.hamburg.de> (Stand 04/2018)
- Grimm, Katharina (2017): *Aldi, Lidl und Tengelmann am Wohnungsmarkt: Wenn Supermärkte zu Vermietern werden*. Beitrag vom 27.03.2017. In: *Stern*. Hamburg.
- Herold, Hendrik und Gotthard Meinel, Robert Hecht, Tobias Krüger (2014): *Bundesweites Monitoring von Innenentwicklungspotenzialen – Ausgangslage und Perspektive*. In: *Meinel, Gotthard, Ulrich Schumacher, Martin Behnisch (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring VI. Innenentwicklung – Prognose – Datenschutz*. Berlin.
- Hunziker, Christian (2018): *Potsdam-Krampnitz – Ein neuer Stadtteil für die boomende Landeshauptstadt*. In: *DW – Die Wohnungswirtschaft 2/2018*. Freiburg.
- Krügel, Christian und Pia Ratzesberger (2018): *Der kleine Billy will in der Innenstadt abgeholt werden*. Beitrag vom 20.02.2018. In: *Süddeutsche Zeitung*. München.
- Petersen, Martina (2016): *Altona wird richtig groß*. Beitrag vom 18.04.2016. In: *Zeit online*. Hamburg. Online unter: <http://www.zeit.de> (Stand 04/2018)
- Regionalverband FrankfurtRheinMain online: *Rechnerische Potenziale für den Wohnungsbau im Gebiet des Regionalverbandes bis 2030*. Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.region-frankfurt.de> (Stand 04/2018)
- Schabel, Anna (2018): *Pop-up auf dem Dach*. In: *Baumeister Februar 18*. Berlin.
- Stadt Köln online: *Baulücken in Köln*. Köln. Online unter: <http://www.stadt-koeln.de> (Stand 04/2018)
- Stuttgart online: *Baulücken – Mobilisierung von Baulandreserven*. Stuttgart. Online unter: <https://www.stuttgart.de/bauluecken> (Stand 04/2018)
- Technische Universität Darmstadt und ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. (2016): *Deutschland-Studie 2015. Wohnraumpotenziale durch Aufstockungen*. Darmstadt/Hannover.
- UBA – Umweltbundesamt online: *Aktion Fläche*. Portal für kommunales Flächensparen. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://aktion-flaeche.de> (Stand 04/2018)
- UBA – Umweltbundesamt online: *Flächenrecycling und Innenentwicklung*. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de> (Stand 04/2018)
- Zeh, Wolfgang online: *Baulücke Köln*. Köln. Online unter: <http://www.wolfgangzeh.de> (Stand 04/2018)

## Öffentliche Räume

- Arlet, Sophie (2015): Viele Gartenstadt-Häuser müssen noch saniert werden. Beitrag vom 22.07.2015. In: Sächsische Zeitung. Dresden.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2017): Wachstumsdruck in deutschen Großstädten. BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2017. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) online: Städtebaulicher Denkmalschutz. Bonn. Online unter: <http://www.staedtebauforderung.info> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) online: Jüterbog | „Altstadt“ und „Mittelalterliche Vorstädte und Wallanlage“. Berlin. Online unter: <http://www.staedtebauforderung.info> (Stand 04/2018)
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2017): Bundesbauministerium fördert „Zukunft Stadtgrün“. Pressemitteilung vom 24.04.2017. Berlin.
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2017): Weißbuch Stadtgrün. Grün in der Stadt – Für eine lebenswerte Zukunft. Berlin.
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2015): Naturschutz-Offensive 2020. Für biologische Vielfalt! Berlin.
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und Bundesamt für Naturschutz (BfN) (Hrsg.) (2016): Naturbewusstsein 2015. Bevölkerungsumfrage zur Natur und biologischer Vielfalt. Berlin/Bonn.
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2007/2015): Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt. Berlin.
- Böhm, Jutta und Christa Böhme, Arno Bunzel, Christina Kühnau und Markus Reinke (2016): Urbanes Grün in der doppelten Innenentwicklung. BfN-Skripten 444. Bonn-Bad Godesberg.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2014): Baukulturbericht 2014/15. Gebaute Lebensräume der Zukunft – Fokus Stadt. Potsdam.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2016): Baukulturbericht 2016/17. Stadt und Land. Potsdam.
- BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. online: Bitte keine Reklame! Grenoble schafft als erste Stadt Europas Werbung im öffentlichen Raum ab. Beitrag vom 8.5.2015. Online unter: <https://www.bund.net> (Stand 04/2018)
- Bundesgartenschau Erfurt 2021 gemeinnützige GmbH online: Petersberg. Erfurt. Online unter: <https://www.buga2021.de> (Stand 04/2018)
- Butenschön, Sylvia und Wolfgang Gaida, Inge Gotzmann, Heino Grunert, Ursula Kellner, Kirsten Krepelin (Hrsg.): Öffentliche Grünanlagen der 1950er- und 1960er-Jahre – Qualitäten neu entdecken. Projektbericht. Berlin.
- Die Bundesregierung (2016): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Neuauflage 2016. Berlin.
- DSD – Deutsche Stiftung Denkmalschutz (2014): Gärten gut gepflegt. Pressemeldung vom 30.04.2014. Bonn.

- Dürr, Alfred (2016): Was geht – und was nicht. Beitrag vom 22.06.2016. In: Süddeutsche Zeitung. München.
- Esser, Jörg (2017): Senat beschließt Bebauungsplan für die Gartenstadt Werdersee. Beitrag vom 27.06.17. In: MK – Kreiszeitung. Syke.
- Freie und Hansestadt Hamburg online: Gründach. Hamburg. Online unter: <http://www.hamburg.de> (Stand 04/2018)
- Grunert, Heino (2016): Gartendenkmalpflege zum Mitmachen. Beitrag vom 06.09.2016. In: Stadt+Grün 09/2016. Berlin.
- Hansestadt Lübeck online: Gänge und Höfe. Lübeck. Online unter: <http://www.luebeck.de> (Stand 04/2018)
- Herrgen, Thomas (2018): Entwicklung eingläutet. Porträt: Glockenstadt Apolda. In: Freiraumgestalter 01/2018. Stuttgart.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Nachhaltige Innenentwicklung für Wohnungsbau. Wiesbaden.
- Institut für Ökologie der TU Berlin online: Landesdenkmalschutzgesetz und Gartendenkmalpflege. Berlin. Online unter: <http://naturschutz-und-denkmalschutz.projekte.tu-berlin.de> (Stand 04/2018)
- Landeshauptstadt München (1996): Freiflächen-gestaltungssatzung. München.
- Lutherstadt Wittenberg online: Historische Bäche in der Altstadt. Lutherstadt Wittenberg. Online unter: <http://www.wittenberg.de> (Stand 04/2018)
- Matzig, Gerhard (2016): Verarmung statt Verheißung. Beitrag vom 22.6.2016. In: Süddeutsche Zeitung. München.
- Stadt Bergen (2014): Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bergen. Bergen.
- Stadt Brandenburg online: Denkmal des Monats Mai 2007: Sankt-Annen-Promenade in Brandenburg an der Havel. Presseinformation vom 26.04.2007. Brandenburg an der Havel. Online unter: <https://www.stadt-brandenburg.de> (Stand 04/2018)
- Stadt Essen online: Grüne Hauptstadt Europas – Essen 2017. Essen. Online unter: <https://www.essen.de> (Stand 04/2018)
- TU Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung Fachgebiet Denkmalpflege online: Nachhaltig gut – Das Stadtgrün der Nachkriegsmoderne. Berlin. Online unter: <https://www.denkmalschutz.tu-berlin.de> (Stand 04/2018)
- Umweltbetrieb Bremen online: Hügelkette an der Weser. Bremen bekommt einen neuen Park. Bremen. Online unter: <https://www.umweltbetrieb-bremen.de> (Stand 04/2018)
- Verband Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine e. V. (2017): Hanse Carré. In: Münsteraner Baukultur. Ausgabe 5.2017. Berlin.
- Vossen, Heike (2018): Grün in der City. Neues Stadtquartier in Karlsruhe. In: Freiraumgestalter 01/2018. Stuttgart.
- Wernigerode Tourismus GmbH online: Innenhöfe mit Atmosphäre. Wernigerode. Online unter: <https://www.wernigerode-tourismus.de> (Stand 04/2018)

## Mobilität im 21. Jahrhundert

- ARD Hauptstadtstudio (2017): Freie Fahrt auf der „Fahrradautobahn“. Beitrag vom 03.04.2017. Berlin. Online unter: <https://www.tagesschau.de> (Stand 04/2018)
- BauNetz online: Referenzpunkt Auto. Sophie Stigliano über die Zukunft der urbanen Mobilität.

- Berlin. Beitrag vom 07.03.2018. Online unter: <https://www.baunetz.de> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) online: Immer mehr Menschen pendeln zur Arbeit. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: Sofortprogramm des Bundes zur Verbesserung der Luftqualität in Städten. Bekanntmachung vom 12.12.2017. Berlin. Online unter: <https://www.klimaschutz.de> (Stand 04/2018)
- BMVI – Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur online: Fahrradverkehr. Berlin. Online unter: <http://www.bmvi.de> (Stand 04/2018)
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur und Deutsche Bundesstiftung Umwelt (2018): Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Innenentwicklung und nachhaltige Infrastruktur – Auf dem Weg zum 30-Hektar-Ziel. Kreativworkshop „Verkehr und Flächenverbrauch“. Internes Ergebnisprotokoll. Potsdam.
- Bundesverband CarSharing online: Branchen-Kennzahlen. Aktuelle Zahlen und Daten zum CarSharing in Deutschland. Online unter: <http://www.carsharing.de> (Stand 05/2018)
- Busse&Bahnen NRW online: Das kleine 1x1 der multimodalen Mobilität. Online unter: <http://busse-und-bahnen.nrw.de> (Stand 04/2018)
- DB – Deutsche Bahn AG online: Testfeld Bad Birnbach. Erste autonome Buslinie Deutschlands im öffentlichen Straßenraum. Berlin. Online unter: <https://www.deutschebahn.com> (Stand 04/2018)
- Destatis – Statistisches Bundesamt online: Berufspendler. Erwerbstätige nach Stellung im Beruf, Entfernung, Zeitaufwand und benutztem Verkehrsmittel für den Hinweg zur Arbeitsstätte 2016 in %. Wiesbaden. Online unter: <https://www.destatis.de> (Stand 04/2018)
- Deutscher Bundestag (2016): Zukunft des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz-Bundesprogramms. Drucksache 18/9332. Berlin.
- Deutscher Städtetag online: Vorschläge für die Fortsetzung des GVFG-Bundesprogramms. Beitrag vom 22.06.2016. Berlin. Online unter: <http://www.staedtetag.de> (Stand 04/2018)
- Die Bundesregierung online: Beschluss im Kabinett. Mehr Geld für den Nahverkehr. Berlin. Online unter: <https://www.bundesregierung.de> (Stand 04/2018)
- DomagkPark Genossenschaft eG online: Mobilität der Zukunft – ausprobieren und mitmachen. München. Online unter: <https://www.domagkpark.de> (Stand 04/2018)
- Funke, Eva (2016): Stuttgart plant attraktive Fußwege. Flaniermeilen gegen Feinstaubschwaden. Beitrag vom 18.11.2016. In: Stuttgarter Zeitung.
- Gringmuth-Dallmer, Götz und Michael Hörz (2017): Der lange Weg zur Arbeit. Pendleratlas für Berlin und Brandenburg. Beitrag bei rbb24 vom 06.03.2017. Berlin/Potsdam.
- Gugel, Susanne (2017): Pläne für Radschnellwege werden konkreter. Beitrag vom 10.03.2017 bei rbb24. Berlin/Potsdam.
- Kaess, Christiane (2017): „Großer Teil der Erwerbstätigen steht kurz vor dem Burnout“. Beitrag vom 03.04.2017 bei Deutschlandfunk. Köln.
- KBA – Kraftfahrtbundesamt (2017): Bestand in den Jahren 1960 bis 2017 nach Fahrzeugklassen. Flensburg.
- Kuntz, Michael (2016): Deutschland ist Weltmeister im Carsharing. Beitrag in Süddeutsche Zeitung vom 28.03.2016. München.

- Landeshauptstadt München online: München neu entdecken. Online unter: <http://www.gscheid-mobil.de> (Stand 04/2018)
- makro (2017): Mobilität von morgen. Sendung auf 3sat vom 15.09.2017. Mainz. Online unter: <http://www.3sat.de> (Stand 04/2018)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz online: Begegnungszone Maaßenstraße in Schöneberg. Berlin. Online unter: <https://www.berlin.de> (Stand 04/2018)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz online: Radverkehr. Radschnellverbindungen im Berliner Stadtgebiet. Berlin. Online unter: <https://www.berlin.de> (Stand 04/2018)
- Stadt Hannover online: Klagesmarkt. Hannover. Online unter: <https://www.hannover.de> (Stand 04/2018)
- Stadt Kassel – Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz online: Quartier im Wandel. Neuer Boulevard Friedrich-Ebert-Straße kurz vor Fertigstellung: Arbeiten nur noch auf stadteinwärtiger Fahrspur. Beitrag vom 07.09.2015. Online unter: <http://www.friedrich-ebert-strasse.net> (Stand 04/2018)
- Stadt Schönebeck (Elbe) online: Neugestaltung des Marktplatzes Schönebeck zum Shared Space. Schönebeck. Online unter: <http://www.schoenebeck.de> (Stand 04/2018)
- Tagesspiegel (2017): Bundesbehörde fordert Tempo 30 in Städten. Beitrag vom 14.04.2017. Berlin.
- UBA – Umweltbundesamt (Hrsg.) (2017): Straßen und Plätze neu denken. Fachbroschüre. Dessau-Roßlau.
- UBA – Umweltbundesamt (Hrsg.) (2016): Wirkungen von Tempo 30 an Hauptverkehrsstraßen. Dessau-Roßlau.
- UBA – Umweltbundesamt online: Fahrleistungen, Verkehrsaufwand und Modal Split. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de> (Stand 04/2018)
- UBA – Umweltbundesamt online: Mehrheit der Deutschen will nicht mehr so stark aufs Auto angewiesen sein. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de> (Stand 04/2018)
- Wessinger, Julia (2017): Neue Fahrradstraße in der Kaiserallee: Stadt erweitert Karlsruher Radnetz. Beitrag vom 21.09.2017 für ka-news GmbH. Karlsruhe. Online unter: <https://www.ka-news.de> (Stand 04/2018)
- Wittch, Holger (2018): Neuzulassungen 2017 nach Marken. Die Gewinner und Verlierer des Jahres. Beitrag vom 04.01.2018. In: AutoMotorSport. Stuttgart.

#### Grafiken und Infografiken

#### Verkehrsmittel zur Arbeit:

- Destatis – Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2017): Berufspendler. Online unter: <http://www.destatis.de> (Stand 04/2018)

#### Anreise aus dem Umland:

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2017): Immer mehr Menschen pendeln zur Arbeit. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2017)

#### Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten auf 75 m<sup>2</sup>:

- National Association of City (Hrsg.) (2016): GDCL – The Global Designing Cities Initiative: Global Street Design Guide. New York. Online unter: <http://www.globaldesigningcities.org> (Stand 05/2018)

#### Anzahl Personen nach Verkehrsmitteln:

- Süddeutsche Zeitung online: So lässt sich der Verkehrskollaps vermeiden (Artikel vom 23.02.2018). Autorin: Silvia Liebrich. Grafische Abbildung. Online unter: <http://www.sueddeutsche.de> (Stand 05/2018)

#### Flächeninanspruchnahme verschiedener Verkehrsmittel:

- Randelhoff, Martin (2014): Vergleich unterschiedlicher Flächeninanspruchnahmen nach Verkehrsarten (pro Person). Online unter: <http://www.zukunft-mobilitaet.net> (Stand 05/2018)

#### Transformation im Quartier

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2017): Lyoner Viertel – Transformation eines monofunktionalen Bürogebiets. Ein Modellvorhaben im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“. BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2017. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2017): Die neue Stadtökonomie. Strukturwandel in Zeiten der Digitalisierung. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2015): Smart Cities. Forschungscluster des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2014): Nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand. Endbericht. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) online: Smart Cities – Kommunen müssen Digitalisierung zur strategischen Aufgabe machen. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2014): Nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand. Endbericht. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) online: Smart Cities – Entwicklung eines stadtentwicklungspolitischen Handlungsrahmens. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2017): Smart City Charta. Digitale Transformation in den Kommunen nachhaltig gestalten. Berlin/Bonn.
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Berlin online: Übersicht Coworking Spaces in Berlin. Berlin. Online unter: <https://projektzukunft.berlin.de> (Stand 04/2018)
- BMBF – Bundesministerium für Bildung und Forschung online: Förderung von Forschung, Entwicklung und Demonstration auf dem Gebiet energieeffizienter Gebäude und Quartiere – Förderinitiative „Solares Bauen/Energieeffiziente Stadt“ im Rahmen des 6. Energieforschungsprogramms. Bundesanzeiger vom 11.04.2016. Berlin. Online unter: <https://www.bmbf.de> (Stand 04/2018)
- BMUB-Pressedienst (2017): Stadtentwicklung. Bundesministerium fördert Qualitätsoffensive für Internationale Bauausstellungen. Pressemitteilung Nr. 364/17 vom 24.11.2017. Berlin.
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2009/2017): Ein Memorandum zur Zukunft Internationaler Bauausstellungen. Berlin.
- Deutsche startups online: Worauf Start-ups bei der Standortwahl achten sollten. Gastbeitrag von Sebastian Blecke. Köln. Online unter: <https://www.deutsche-startups.de> (Stand 04/2018)
- Freie und Hansestadt Hamburg online: Strategie Digitale Stadt. Die Digitalisierung der großen Stadt – Chancen für Wirtschaftskraft, Kommunikation und öffentliche Dienstleistungen. Hamburg. Online unter: <http://www.hamburg.de> (Stand 04/2018)
- Hamburg Port Authority online: Smart Port – Der intelligente Hafen. Hamburg. Online unter: <https://www.hamburg-port-authority.de> (Stand 04/2018)
- Hochschule Ostwestfalen-Lippe, FB1 Detmolder Schule für Architektur und Innenarchitektur online: Jeder möchte etwas bewegen: Natürlich mit dem Lastenrad. Lemgo. Online unter: <http://www.hs-owl.de> (Stand 04/2018)
- Hunziker, Christian (2017): Umnutzung. Leben statt arbeiten. Beitrag vom 18.10.2015. In: Der Tagesspiegel. Berlin.
- IBM Deutschland GmbH online: Neuer IBM Report zur IT-Sicherheit: Rekordhöhe an Datenlecks und Schwachstellen in 2016. Ehningen. Online unter: <https://www.ibm.com> (Stand 04/2018)
- Internationale Bauausstellung Heidelberg GmbH online: IBA 2018. Das Wissen der Stadt. Heidelberg. Online unter: <http://www.iba.heidelberg.de> (Stand 04/2018)
- Internationale Bauausstellung IBA Basel 2020: IBA Basel. Online unter: <http://www.iba-basel.net> (Stand 04/2018)
- Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart GmbH online: IBA 2027 StadtRegion Stuttgart. Stuttgart. Online unter: <https://iba2027.de/>
- Internationale Bauausstellung Thüringen online: IBA Thüringen. Weimar. Online unter: <https://www.iba-thueringen.de> (Stand 04/2018)
- Jansen, Hendrik und Frank Roost, Maïke Wünnemann (2016): Suburbane Nutzungsmischung? Der Wandel von Büroparks in der Region Rhein-Main. In: Informationen zur Raumentwicklung Heft 3.2016. Bonn.
- Kersting, Silke (2018): Unternehmenswachstum durch fehlenden Büroraum bedroht. Beitrag vom 21.02.2018. In: Handelsblatt. Düsseldorf.
- Libbe, Jens und Roman Soike (2018): Smart Cities in Deutschland – eine Bestandsaufnahme. In: Difu Papers. Berlin.
- Maaß, Volker (2001): Experimentierklauseln für die Verwaltung und ihre verfassungsrechtlichen Grenzen. Berlin.
- Maier-Solgg, Frank (2016): Wohn-Büros. In: Deutsches Architektenblatt (11/2016). Düsseldorf.
- Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst Baden-Württemberg online: Baden-Württemberg fördert Reallabore. Stuttgart. Online unter: <https://mwk.baden-wuerttemberg.de> (Stand 04/2018)
- Pech, Christoph (2018): Pilotprojekt in Stuttgart:

Parkhäuser werden zu Logistikflächen. Beitrag vom 08.03.2018 für Händlerbund Management AG online. Leipzig. Online unter: <https://www.logistik-watchblog.de> (Stand 04/2018)

- Standort-Initiative Neues Niederrad e. V. online: Lyoner Quartier. Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.lyonerquartier.de> (Stand 05/2018)
- Statista GmbH online: Welche der folgenden Dienste nutzen Sie bereits bzw. können Sie sich vorstellen zu nutzen? Hamburg. Online unter: <https://de.statista.com> (Stand 04/2018)
- Statista GmbH online: Prognose zur Anzahl der Smart-Home-Haushalte in Deutschland nach konservativem und progressivem Szenario in den Jahren 2013 bis 2020 (in 1.000). Hamburg. Online unter: <https://de.statista.com> (Stand 04/2018)
- Süddeutsche Zeitung online: Coworking-Spaces: Rezept gegen Landflucht und Leerstand? Beitrag vom 23.09.2017. München. Online unter: <http://www.sueddeutsche.de> (Stand 04/2018)
- Wagner, Sven (2016): Coworking – was ist das? Beitrag vom 02.06.2016. Solingen. Online unter: <https://coworkit.de> (Stand 04/2018)
- Grüne Werkstatt Wendland e. V. online: Postlab Kreativlabor. Waddeweitz. Online unter: <http://www.gruene-werkstatt-wendland.de> (Stand 04/2018)
- Zwei – Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie e. V. online: Smart Home und Smart Building. Beitrag vom 22.03.2017. Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.zvei.org> (Stand 04/2018)

#### Grafiken und Infografiken

##### Logistikregionen:

- Bulwiengesa AG (Hrsg.) (2017): Logistik und Immobilien 2017. Citylogistik. Mit neuen Ideen in die Stadt. Hamburg. Online unter: <http://www.bulwiengesa.de> (Stand 05/2018)

## Umbaukultur etablieren – Ressourcen schonen durch kluge Bestandsentwicklung

#### Zukunftsfähigkeit des Bestands

- Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in Nordrhein-Westfalen (2016): Zukunftsprogramm 2030. Lippstadt.
- Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in Nordrhein-Westfalen online: Publikationen. Lippstadt. Online unter: <http://www.historische-ortskerne-nrw.de> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2015): Betreutes Wohnen in der Herz-Jesu-Kirche Dülken. BBSR-Online-Publikation Nr. 13/2017. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
- Beratungsstelle für Handwerk und Denkmalpflege (Hrsg.) (2010): Befragung von Restauratoren im Handwerk zur aktuellen Tätigkeit in der Denkmalpflege und Altbausanierung. Fulda.
- Beste, Jörg (2017): Internes Gutachten für die Bundesstiftung Baukultur. Köln.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur online: Baukulturwerkstatt Juli 2015. Infrastruktur und Landschaft. Potsdam. Online unter: <https://www.bundesstiftung-baukultur.de> (Stand 04/2018)
- BUH e. V. – Berufsverband unabhängiger Handwerkerinnen und Handwerker (2004): Überblick:

Die neue Ordnung des Handwerks. In: Freibrief – Zeitung des BUH e. V. für Existenzgründung, Berufs- und Gewerbefreiheit im Handwerk. Berlin.

- Deutsche Stiftung Denkmalschutz online: Bundespreis für Handwerk in der Denkmalpflege 2017. Bonn. Online unter: <https://www.denkmalschutz.de> (Stand 04/2018)
- DASL – Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (2012): Deutscher Städtebaupreis 2012. Belobigung. Luckau: Ein verbotenes Quartier – Visionen werden wahr. Berlin.
- Deutsche UNESCO-Kommission e. V. online: Bundesweites Verzeichnis des Immateriellen Kulturerbes. Bonn. Online unter: <https://www.unesco.de> (Stand 04/2018)
- Dresden online: Militärhistorisches Museum der Bundeswehr. Dresden. Online unter: <http://www.dresden.de> (Stand 04/2018)
- EKD – Evangelische Kirche Deutschland (2017): Evangelische Kirche in Deutschland. Zahlen und Fakten zum kirchlichen Leben. Hannover.
- Evangelischer Friedhofsverband Berlin Stadtmitte online: Homepage. Berlin. Online unter: <http://evfbs.de> (Stand 04/2018)
- Fachwerkhotel Eisenbart online: Historie. Hann. Münden. Online unter: <http://www.fachwerk-hotel.de> (Stand 04/2018)
- Focus online: Warum Sie Ihr Haus nicht streichen dürfen, wie Sie wollen. Beitrag vom 22.06.2016. München. Online unter: <https://www.focus.de> (Stand 04/2018)
- Glashütte Lamberts online: Durch das perfekte Detail zum Ganzen. Waldsassen. Online unter: <http://www.lamberts.de> (Stand 04/2018)
- Göres, Joachim (2016): Mit Leerstand ist niemandem geholfen. Beitrag vom 02./03.01.2016. In: Süddeutsche Zeitung. München.
- Grönweg, Simone (2018): Hilfe, noch ein Auftrag. In: Süddeutsche Zeitung. Beitrag vom 12.01.2018. München.
- KfW online: KfW Award Bauen 2018 startet jetzt! Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.kfw.de> (Stand 04/2018)
- Klelein, Doris (2016): Zeppelin Universität in Friedrichshafen. In: bauwelt 26.2016. Berlin.
- Landeshauptstadt Wiesbaden (2015): Leitfaden Energetisches Sanieren denkmalgeschützter Gebäude in Wiesbaden. Wiesbaden.
- Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020 (Hrsg.) (2017): Kirchen geben Raum. Empfehlungen zur Neunutzung von Kirchengebäuden. Gelsenkirchen.
- Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020 online: Zukunftsfähige Kirchen in Olpe und Bochum ausgezeichnet. Beitrag vom 12.02.2016. Gelsenkirchen. Online unter: <https://stadtbaukultur-nrw.de> (Stand 04/2018)
- Landeskirchenamt der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland online: 500 Kirchen 500 Ideen. STADTLAND: Kirche. Querdenker für Thüringen 2017. Erfurt. Online unter: <http://www.querdenker2017.de> (Stand 04/2018)
- LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (2015): Denkmalpflege in Westfalen-Lippe. Ausgabe 2.15. Münster.
- Meyer-Rebentisch, Karen online: Die Salzspeicher in Lübeck. Lübeck. Online unter: <http://www.luebeck-info.com> (Stand 04/2018)
- Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz (o. J.): Katholische Kirche in Deutschland. ZAHLEN UND FAKTEN 2016/17. Arbeitshilfen 294. Bonn.
- Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg (Hrsg.) (2018): Zwischen Welt

und Erbe. 10 Jahre Masterplan für die preußischen Schlösser und Gärten. Potsdam.

- Wellershoff, Marianne (2015): Wir müssen Geschichte bewahren. Interview mit Rem Koolhaas. In: Kultur Spiegel 5/2015. Hamburg.
- Willer, Monika (2018): Das macht die Nachnutzung von Kirchen so schwierig. Beitrag vom 17.04.2018. In: NRZ – Neue Ruhr/Rhein Zeitung. Essen.
- Wüstenrot Stiftung online: Kirchengebäude und ihre Zukunft. Sanierung – Umbau – Umnutzung. Ludwigsburg. Online unter: <https://www.wuestenrot-stiftung.de> (Stand 04/2018)
- Wüstenrot Stiftung online: Land und Leute – Die Kirche in unserem Dorf. Ludwigsburg. Online unter: <http://www.wuestenrot-stiftung.de> (Stand 04/2018)
- ZDH – Zentralverband des Deutschen Handwerks (2017): Stimmung im Handwerk erreicht Höchstwert. Betriebsinhaber erwarten noch einmal bessere Geschäfte im Frühjahr. Konjunkturbericht 2017. Berlin.

#### Grafiken und Infografiken

##### Aktuelle Anzahl Kirchen und Kapellen:

- EKD – Evangelische Kirche in Deutschland (Hrsg.) (2017): Gezählt 2017. Zahlen und Fakten zum kirchlichen Leben. Hannover. Online unter: <http://www.ekd.de>
- Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz (Hrsg.) (2017): Katholische Kirche in Deutschland. Zahlen und Fakten 2016/17. Arbeitshilfen 294. Bonn. Online unter: <http://www.dbk.de>

##### Wegfall von Kirchen und Kapellen aus der Kirchennutzung:

- EKD – Evangelische Kirche in Deutschland (Hrsg.) (2017): Evangelische Kirche in Deutschland. Kirchen und Gottesdienststätten in der evangelischen Kirche im Jahr 2016. Hannover. Online unter: <http://www.ekd.de>
- Glenz, Tobias. Veröffentlicht auf dem Internetportal katholisch.de. (2017): Kirchenabbrisse: „Wir stehen erst am Anfang“. Bonn. Online unter: <http://www.katholisch.de> (Stand 05/2018)

##### Akzeptanz der Umnutzung von Kirchen und Kapellen:

- Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2017): Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht 2018/19

#### Energetische Sanierung

- Baumgärtner, Jörg und Josef Broll, Tobias Nusser (2013): Energetisches Quartierskonzept für das Stadttumbauegebiet „Kernstadt-Nord“ in Speyer. Stuttgart.
- BauNetz Media GmbH online: Baunetz-Wissen. Glossar. Graue Energie. Berlin. Online unter: <https://www.baunetzwissen.de> (Stand 04/2018)
- Bayerischer Bauindustrieverband e. V. und Technische Universität München (2015): Projektplattform Energie. Leitfaden 01. Ökologische Kenndaten Baustoffe und Bauteile. München.
- BBB – Bundesbaublatt online: GdW-Kritik: Verschärfung der EnEV bremst Wohnungsneubau. Gütersloh. Online unter: <http://www.bundesbaublatt.de> (Stand 04/2018)
- BDI – Bundesverband der Deutschen Industrie e. V. (Hrsg.) (2013): Faktencheck: Gebäudeenergieeffizienz. Berlin.

- BFW – Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (2017): Analyse des BFW: Warum der Rückgang der Baugenehmigungen nicht überraschen sollte. BFW-Pressemitteilung vom 17.08.2017. Berlin.
  - BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und KfW Bankengruppe (Hrsg.) (2017): Energetische Stadtsanierung in der Praxis III. Umsetzungserfolge und Herausforderungen für die Zukunft. Berlin/ Frankfurt am Main.
  - BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2014): Baukultur und Klimaschutz. Ein kleiner Praxisleitfaden für die energetische Sanierung historischer Gebäude. Das Förderprogramm KfW-Effizienzhaus Denkmal. Berlin.
  - Bosch Thermotechnik GmbH online: Energetische Sanierung denkmalgeschützter Häuser. Wetzlar. Online unter: <https://www.effizienzhaus-online.de> (Stand 04/2018)
  - Braum, Michael und Carl Zillich, Bundesstiftung Baukultur (o. J.): Herausforderung an eine Kultur des Bauens – Zukunftsweisende Sanierung denkmalgeschützter Altbausubstanz. Potsdam.
  - BSBK – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2014): Baukulturbericht 2014/15. Gebaute Lebensräume der Zukunft – Fokus Stadt. Potsdam.
  - Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU) (2016): Energetische Sanierung der Siedlung Schillerpark. Denkmal und Energie II: Energetisch optimierte, integrale Planung und Begleitung von denkmalgeschützten Nachkriegsbauten. Osnabrück.
  - Deutsches Fachwerkzentrum Quedlinburg e. V. (2006): Ökologisches Pilotprojekt unter wissenschaftlicher Begleitung. Lange Gasse 7 in Quedlinburg. Abschlussbericht. Quedlinburg.
  - DDIV – Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (2014): Kompendium Energetische Sanierung. Praxisnahes Fachwissen für Immobilienverwalter und Wohnungseigentümergeinschaften. 2. überarbeitete und aktualisierte Auflage. Berlin.
  - DDIV – Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. online: Energetische Sanierung in WEG. Berlin. Online unter: <https://ddiv.de> (Stand 04/2018)
  - dena – Deutsche Energie-Agentur GmbH (2016): dena-GEbÄUDEREPORT. Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand. Berlin.
  - dena – Deutsche Energie-Agentur GmbH (2012): Energiebedarf und -verbrauch: Welche Einsparung bringt eine energetische Sanierung wirklich? Präsentation vom 31.05.2012. Berlin/Darmstadt.
  - Dittert, Thomas (2008): Baukultur und Denkmalschutz versus Baukonstruktion und Klimaschutz? In: db – Deutsche Bauzeitung. Heft 09/2008. Leinfelden-Echterdingen.
  - Drieschner, Frank (2016): Heiße Sache. Wärmespeicher Hamburg. Beitrag vom 19.12.2016. In: Die Zeit Nr. 50/2016. Hamburg.
  - EnEV-online: Politik: EnEV-Praxis in der Kritik. Beitrag vom 27.04.2015. Stuttgart. Online unter: <http://www.enev-online.com> (Stand 04/2018)
  - EnEV-online: EnEV ab 2016: Erhöhter Neubau-Standard. Praxishilfen zur Energieeinsparverordnung. Stuttgart. Online unter: <http://www.enev-online.com> (Stand 04/2018)
  - Freie und Hansestadt Hamburg (2011): Handlungsempfehlung zur Erhaltung der Backsteinstadt Hamburg. Hamburg.
  - GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.) (2016): Die Wohnungswirtschaft Deutschland. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2016/2017. Berlin.
  - gerstmeier architekten BDA (2018): Bürogebäude Gravelottestraße. Online unter: <http://www.gi-a.de> (Stand 05/2018)
  - GreenTech – Werner Sobek Frankfurt GmbH & Co. KG (2017): Doppeltes Experiment. Zwei Wohnhaussanierungen in Neu-Ulm. Präsentation vom Januar 2017. Frankfurt am Main.
  - Holzhuizen, Taco und Danny Püschel (2013): Grauwerte. Die Rolle des Primärenergiegehalts von Baustoffen. In: db – Deutsche Bauzeitung. Heft 05/2013. Leinfelden-Echterdingen.
  - IFB Hamburgische Investitions- und Förderbank online: Qualitätssicherung Backsteinfassaden. Hamburg. Online unter: <https://www.ifbh.de> (Stand 04/2018)
  - Immowelt AG online: Modernisierungsumlage: Wann die Miete nach einer energetischen Sanierung erhöht werden darf. Nürnberg. Online unter: <https://www.immowelt.de> (Stand 04/2018)
  - KfW online: Baudenkmale energieeffizient sanieren. Berlin. Online unter: <https://www.kfw.de> (Stand 04/2018)
  - KfW online: Energetische Stadtsanierung – Zuschuss. Berlin. Online unter: <https://www.kfw.de> (Stand 04/2018)
  - KfW online: Energieeffizient sanieren – Kredit. Berlin. Online unter: <https://www.kfw.de> (Stand 04/2018)
  - Krüger, Michael (2014): Wertvolle Stadterneuerung. In: urban 20 2.2014. München.
  - Saath, Thomas (2018): Ein Stück „rotes Hamburg“ gerettet. Fassadensanierung im Reichardtblock. In: DW Die Wohnungswirtschaft 01/2018. Hamburg.
  - Saena – Sächsische Energieagentur GmbH online: Thermische Gebäudehülle. Dresden. Online unter: <http://www.saena.de> (Stand 04/2018)
  - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.) (2012): DenkMal energetisch. Weniger ist mehr. Berlin.
  - TU München – Technische Universität München. Lehrstuhl für Bauklimatik und Haustechnik (Hrsg.) (2012): Energienutzungsplan unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes am Beispiel der Stadt Iphofen. München.
  - UBA – Umweltbundesamt online: Rebound-Effekte. Beitrag vom 14.03.2014. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de> (Stand 04/2018)
  - Weiss, Marlen (2014): Politik ohne Plan – Die Bundesregierung kommt mit ihrem Großprojekt Energiesparen nicht voran. In: Süddeutsche Zeitung Nr. 109 vom 13.05.2014. München.
  - Zugehör, Daniel für energate gmbh: Energetisches Bauen. BFW: EnEV hemmt Neubau. Essen. Online unter: <http://www.energate-messenger.de> (Stand 04/2018)
- Grafiken und Infografiken**
- Rebound-Effekt:
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Kühnhenrich, Helga: Forschung – was wünschen sich die Partner aus der Politik? Die Forschungsinitiative Zukunft Bau. (2014): Vortragsfolien im Rahmen der „Tag der Forschung“ – TU Darmstadt Fachbereich Architektur. Online unter: <http://www.architektur.tu-darmstadt.de> (Stand 05/2018)
  - dena – Deutsche Energie-Agentur (Hrsg.) (2016): dena Gebäudereport. Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand. Berlin. Online unter: <http://www.dena.de> (Stand 05/2018)
- Destatis – Statistisches Bundesamt (2012): Gebäude und Wohnungen, Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden. Wiesbaden
  - INSM – Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (2009): Wohlstandbilanz Deutschland 2009, Lebensqualität, Größer Wohnen. Online unter: <http://www.wohlstandsbilanz-deutschland.de/groesser-wohnen.html> (Stand 03/2004)
- Ressourcen und Stoffkreisläufe**
- Aicher, Florian (2013): Wieder verwenden, was schon gute Dienste geleistet hat. Florian Aicher im Gespräch mit Arno Lederer. In: bauwelt 14/2013. Berlin.
  - Albrecht, Wolfgang und Christoph Schwitalla (2015): Rückbau, Recycling und Verwertung von WDVS. Stuttgart.
  - Arbeitsgemeinschaft Kreislaufwirtschaftsträger Bau (Hrsg.) (2003): 3. Monitoring-Bericht Bauabfälle. Berlin/Düsseldorf/Duisburg.
  - BauNetz Media GmbH online: Kunstmuseum Ravensburg. Asymmetrisches Tonnendach aus Recyclingziegeln. Berlin. Online unter: <https://www.baunetzwissen.de> (Stand 04/2018)
  - Bauteilnetz Deutschland (2011): Neue Förderung für das Netzwerk. Beitrag vom 01.07.2011. Bremen. Online unter: <http://www.bauteilnetz.de> (Stand 04/2018)
  - BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2014): Sensitivitätsstudie zum Kreislaufwirtschaftspotenzial im Hochbau. Bonn.
  - BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) online: Runder Tisch Nachhaltiges Bauen. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
  - BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2016): Deutsches Ressourceneffizienzprogramm II. Programm zur nachhaltigen Nutzung und zum Schutz der natürlichen Ressourcen. Berlin.
  - BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2016): Leitfaden Nachhaltiges Bauen. Zukunftsfähiges Planen, Bauen und Betreiben von Gebäuden. Berlin.
  - BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit online: Überblick zum Deutschen Ressourceneffizienzprogramm (ProgRess). Berlin. Online unter: <https://www.bmu.de> (Stand 04/2018)
  - Bund Deutscher Zimmermeister im Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (2017): Holzbau Deutschland. Statistiken 2017.
  - Bund Deutscher Zimmermeister im Zentralverband des Deutschen Baugewerbes. Glauer, Roland: Konjunktur mit Ausblick auf den Holzbau (2017). URL: <http://www.zdb.de>
  - Bundesverband der Deutschen Ziegelindustrie e. V. online: Dachziegel. Bonn. Online unter: <http://ziegel.de> (Stand 04/2018)
  - DBU – Deutsche Bundesstiftung Umwelt online: Aufbau eines Netzwerkes zur Wiederverwendung von gebrauchten Bauteilen in Deutschland. Osnabrück. Online unter: <https://www.dbu.de> (Stand 04/2018)
  - Deilmann, Clemens und Karin Gruhler, Norbert Krauß (2015): Sensitivitätsstudien zum Recyclingpotenzial im Hochbau. Ausblick bis 2050. Berlin.
  - Destatis – Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Umwelt – Abfallbilanz (Abfallaufkommen/

-verbleib, Abfallintensität, Abfallaufkommen nach Wirtschaftszweigen). Wiesbaden.

- Destatis – Statistisches Bundesamt (2014): Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland. Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Wiesbaden.
- Dünger, Olaf (2014): Schadstoffe bei der Sanierung am Baujahr erkennen. In: B+B Bauen im Bestand. 7.2014. Köln. Online unter: <https://www.schadstoff-kompass.de> (Stand 04/2018)
- ETH Zürich, Institute of Technology in Architecture online: Block Research Group. Zürich. Online unter: <https://block.arch.ethz.ch> (Stand 04/2018)
- IBP – Fraunhofer Institut für Bauphysik (Hrsg.) (2014): Rückbau, Recycling und Verwertung von WDVS. Möglichkeiten der Wiederverwertung von Bestandteilen des WDVS nach dessen Rückbau durch Zuführung in den Produktionskreislauf der Dämmstoffe bzw. Downcycling in die Produktion minderwertiger Güter bis hin zur energetischen Verwertung. Valley.
- Holzbau Schweiz (Hrsg.) (2017): Jahresbericht 2016/17. Zürich.
- Isopp, Anne (2017): Neu aufgesetzt. In: Zuschnitt 65. Zeitschrift über Holz als Werkstoff und Werke in Holz. Wien.
- Kipp, Almut (2017): Millionen mit Restbeständen. Beitrag vom 12.04.2017. In: Welt. Berlin.
- Kranner GmbH – Altmetalle Recycling online: Urban Mining – Rohstoffe in der Stadt. Beitrag vom 22.10.2015. Wien. Online unter: <http://urbanmining.at> (Stand 04/2018)
- Kreislaufwirtschaft Bau (Hrsg.) (2017): Mineralische Bauabfälle Monitoring 2014 – Bericht zum Aufkommen und zum Verbleib mineralischer Bauabfälle im Jahr 2014. Berlin.
- MSV Mediaservice & Verlag GmbH online: Europaweites Recycling-Projekt: 56 Unterzeichner für PolyStyreneLoop. Beitrag vom 24.11.2017. Achern. Online unter: <http://recyclingportal.eu> (Stand 04/2018)
- Müller, Siegfried online: Archiv historische Dachziegel. Buchholz. Online unter: <http://dachziegelarchiv.de> (Stand 04/2018)
- RepaNet – Re-Use- und Reparaturnetzwerk Österreich online: Bau-Kreislaufwirtschaft: Umweltpreis der Stadt Wien geht an BauKarussell. Wien. Online unter: <http://www.ots.at> (Stand 04/2018)
- Roland Berger GmbH & UniCredit Bank AG (Hrsg.) (2016): Bauwirtschaft im Wandel. Trends und Potenziale bis 2020. München.
- Skrypietz, Andreas (o. J.): Altbauten. Typische Mängel verschiedener Baujahre. Beitrag für [www.energie-fachberater.de](http://www.energie-fachberater.de) Baden-Baden. Online unter: <http://www.energie-fachberater.de> (Stand 04/2018)
- Stadt Wien online: Wiener Umweltpreis 2018. Rathauskorrespondenz vom 22.03.2018. Wien. Online unter: <https://www.wien.gv.at> (Stand 04/2018)
- Statista GmbH online: Anzahl der Einfamilienhäuser in Deutschland in den Jahren 2001 bis 2016 (in 1.000). Hamburg. Online unter: <https://de.statista.com> (Stand 04/2018)
- StMELF – Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (2016): Bekanntmachung über die LEADER-Förderrichtlinie für den Zeitraum 2014 bis 2020/23 im Rahmen der Maßnahmenbeschreibung LEADER gemäß Art. 32 bis 35 der Verordnung (EU) Nr. 1303/2013 und Art. 42 bis 44 der Verordnung (EU) Nr. 1305/2013 vom 17. Oktober 2016 (AIIIMB). S. 2202). Geändert durch

Bekanntmachung vom 20. März 2017 (AIIIMB). S. 186). München.

- StMI – Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.) (o. J.): Holz zeitlos schön. Ausgewählte Holzbauarchitektur der Bayerischen Staatsregierung. München.
- StMI – Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr online: Bauen mit Holz. München. Online unter: <https://www.stmi.bayern.de> (Stand 04/2018)
- Unternehmerverband Historische Baustoffe e. V. online: Historische Baustoffe / Historische Baumaterialien. St. Georgen. Online unter: <https://www.historische-baustoffe.de> (Stand 04/2018)
- Quantz, Dieter (2012): Damit muss man rechnen! (typische Schadstoffe für Bauepochen und Gebäudetypen). Präsentation vom 25.01.2012 für das SBB-Seminar „Gebäude abfallarm sanieren und abbrennen“. Berlin. Online unter: <https://www.sbb-mbh.de> (Stand 04/2018)
- Süddeutsche Zeitung online: Jedes Haus hat seine Macken. Beitrag vom 11.05.2010. In: Süddeutsche Zeitung. München. Online unter: <http://www.sueddeutsche.de> (Stand 04/2018)
- Technische Universität Darmstadt (2013): Vergleichende Ökobilanzbetrachtung und Lebenszyklusanalyse mit erweiterten Betrachtungen. Darmstadt.
- T-Online – Ströer Digital Publishing GmbH online: Asbest noch immer weit verbreitet. Beitrag vom 07.01.2016. Frankfurt am Main. Online unter: <http://www.t-online.de> (Stand 04/2018)
- UBA – Umweltbundesamt (Hrsg.) (2017): Kartierung des anthropogenen Lagers in Deutschland zur Optimierung der Sekundärrohstoffwirtschaft. Dessau-Roßlau.
- UBA – Umweltbundesamt (Hrsg.) (2015): Kartierung des anthropogenen Lagers in Deutschland. Dessau-Roßlau.
- UBA – Umweltbundesamt online: Asbest. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de> (Stand 04/2018)
- UBA – Umweltbundesamt online: Bauprodukte. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de> (Stand 04/2018)
- UBA – Umweltbundesamt online: Stoffstrommanagement im Bauwesen. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de> (Stand 04/2018)
- UBA – Umweltbundesamt online: Was ist Urban Mining? Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de> (Stand 04/2018)
- UHB – Unternehmerverband Historische Baustoffe e. V.: Homepage. Online unter: <https://www.historische-baustoffe.de> (Stand 04/2018)
- Weiterbestadt Quedlinburg online: Depot historische Baustoffe. Quedlinburg. Online unter: <http://www.quedlinburg.de> (Stand 04/2018)
- Wer liefert was? GmbH online: Bauen mit Recyclingmaterialien: Trend zwischen Kunst und Serienreife. Hamburg. Online unter: <https://www.wlw.de> (Stand 04/2018)
- Werner Sobek Group GmbH online: Triple Zero @. Stuttgart. Online unter: <https://www.wernersobek.de> (Stand 04/2018)
- WI – Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie (2017): Konzeptionelle Recherche „Baustoffe und Stoffkreisläufe“. Internes Gutachten im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur. Wuppertal.
- Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2011): Zukunft der Energieberatung in Deutschland. Ludwigsburg.

Grafiken und Infografiken

Materialbestand Gebäude pro Einwohner in Deutschland 2016 :

- WI – Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie (2017): Konzeptionelle Recherche „Baustoffe und Stoffkreisläufe“. Internes Gutachten im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur. Wuppertal.

Verbaute Wärmedämmverbundsysteme in Deutschland 1960–2017:

- Branchenradar®: Wärmedämm-Verbundsysteme in Deutschland (2014) und Online-Datenbank (Zugriff 01/2018). Wien, Österreich. Online unter: <http://www.branchenradar.com> (Stand 01/2018)
- Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP (Hrsg.) (2015): Albrecht, Wolfgang und Christoph Schwitalla, „Rückbau, Recycling und Verwertung von WDVS“. Stuttgart. Online unter: <http://www.publica.fraunhofer.de> (Stand 01/2018)
- Statista (2017): Absatz von Wärmedämmverbundsystemen in Deutschland in den Jahren 1993 bis 2012. Hamburg. Online unter: <http://www.statista.de> (Stand 01/2018)

Materiallager Infrastrukturen pro Einwohner in Deutschland:

- WI – Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie (2017): Konzeptionelle Recherche „Baustoffe und Stoffkreisläufe“. Internes Gutachten im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur. Wuppertal.

Neubau im historischen Kontext

- BauNetz Media GmbH online: Staab am Dom. Landesmuseum in Münster wird eingeweiht. Berlin. Beitrag vom 18.09.2014. Berlin. Online unter: <https://www.baunetz.de> (Stand 04/2018)
- BauNetz Media GmbH online: Erweiterung Melancthonhaus in Wittenberg. Berlin. Online unter: <https://www.baunetzwissen.de> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) online: Städtebaulicher Denkmalschutz. Berlin. Online unter: <http://www.staedtebauforderung.info> (Stand 04/2018)
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2015): Städtebaulicher Denkmalschutz. Positionspapier der Expertengruppe 2015. Das Erbe der Städte – eine Chance für die Zukunft. Berlin.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2010): Positionen zum Wiederaufbau verlorener Bauten und Räume. Forschungen Heft 143. Berlin.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2009): Identität durch Rekonstruktion? Positionen zum Wiederaufbau verlorener Bauten und Räume. Berlin.
- Bohlmann, Katrin (2017): Lübeck. Neues Wohnen auf historischer Fläche. Beitrag vom 21.06.2017. In: NDR.de. Hamburg. Online unter: <https://www.ndr.de> (Stand 04/2018)
- Falser, Michael und Benedikt Goebel (2013): Rekonstruktion – Sünde oder Segen? Zwei Experten – zwei Positionen. In: Der Tagesspiegel vom 12.01.2013. Berlin.
- Frankfurter Neue Presse online: Altstadt-Wiederaufbau: Frankfurts neue Mitte. Frankfurt am Main. Online unter: <http://www.fnp.de> (Stand 04/2018)

- Gehl, Jan (2015): Städte für Menschen. Berlin.
- Gemeinschaft zur Förderung Regionaler Baukultur e. V. online: Aktionen. Siegen/Hagen. Online unter: <https://www.netzwerk-regionale-baukultur.de> (Stand 04/2018)
- Griesbach, Jens (2017): Mit Neubau Güstrower Innenstadt bereichert. Beitrag vom 11.09.2017. In: Güstrower Anzeiger. Schwerin. Online unter: <https://www.svz.de> (Stand 04/2018)
- Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH online: Das Gründungsquartier. Einmalige Chance der Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers. Lübeck. Online unter: <https://www.gruendungsviertel.de> (Stand 04/2018)
- Kunstmuseum Ahrenshoop e. V. online: Architektur. Ahrenshoop. Online unter: <http://kunstmuseum-ahrenshoop.de> (Stand 04/2018)
- Lutherstadt Wittenberg online: Melancthonhaus. Wittenberg. Online unter: <https://lutherstadt-wittenberg.de> (Stand 04/2018)
- LWL-Museum für Kunst und Kultur online: Der Neubau. Münster. Online unter: <https://www.lwl.org> (Stand 04/2018)
- MIL – Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (Hrsg.) (2017): Leitfaden Gutes Planen und Bauen in kleinen Städten und Gemeinden. Potsdam.
- Stadtmuseum Hildesheim online: Das Knochenhauer-Amtshaus. Hildesheim. Online unter: <http://www.stadtmuseum-hildesheim.de> (Stand 04/2018)
- von Meding, Conrad (2013): Internationale Presse feiert Schloss Herrenhausen. Beitrag vom 22.01.2013. In: Hannoversche Allgemeine Zeitung.
- Voss, Marlies (2013): Weiterbauen 1945. Der Wiederaufbau des Prinzipalmarktes. Vortragsreihe der Städtischen Denkmalbehörde in der Dominikanerkirche anlässlich der Ausstellung der Deutschen Stiftung Denkmalschutz in Münster „Seht welch kostbares Erbe“. Münster.

#### Grafiken und Infografiken

#### Berliner Stadtschloss:

- Stiftung Humboldt Forum im Berliner Schloss (2018)

## Erfolgreiche Prozesse gestalten – Baukultur als Ergebnis interdisziplinärer Planung

### Von Phase Zehn bis Phase Null

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung online: Quartiersmanagement Soziale Stadt – Ein Ansatz für integriertes Handeln. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
- Degewo AG (2018): So bauen wir. Modern. Sozial. Bedürfnisgerecht. Berlin.
- Flagner, Beatrix (2018): Die Frage nach dem Wo. In: bauwelt 3.2018. Berlin.
- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (2017): Die Wohnungswirtschaft Deutschland. 10 Fakten zur sozialen Verantwortung. Berlin.
- Graniki, Klaus (2016): Aktueller denn je: die kommunalen Wohnungsgesellschaften. In: vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (Hrsg.): Forum Wohnen und Stadtentwicklung 02/2016. Berlin.

- hamburg.de GmbH & Co. KG online: Gute Räume für gute Bildung! Der Landesbetrieb Schulbau Hamburg. Hamburg. Online unter: <http://www.hamburg.de> (Stand 04/2018)
- Herrmann, Anke (2016): Portfoliomanagement für Kommunen. München. In: Facility Management 05/2016. Gütersloh. Online unter: <http://www.facility-management.de> (Stand 04/2018)
- KfW online: Energetische Stadtsanierung – Zuschuss. Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.kfw.de> (Stand 04/2018)
- Knappe, Christopher online (2017): Bürgerwerkstätten im August. Beitrag vom 01.08.2017. Braunschweig. Online unter: <https://www.denkdeinestadt.de> (Stand 04/2018)
- Lorenz-Hennig, Karin und Cornelia Pröhl (2012) online: Strategien der Kommunen für ihre Wohnungsbestände. In: BBB – Bundesbaublatt. Stadt- und Quartiersentwicklung 03/2012. Berlin.
- Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft (Hrsg.) (2015): Fünfmal Phase Null. Dokumentation der Pilotprojekte „Schulen planen und bauen“. Bonn.
- Scope Ratings AG online: Deutsche Wohnungsunternehmen investieren massiv in eigenen Bestand. Beitrag vom 14.04.2015. Berlin. Online unter: <https://www.scooperatings.com> (Stand 04/2018)
- Stadt Braunschweig online: Denk deine Stadt. Braunschweig. Online unter: <http://www.braunschweig.de/leben/denk-deine-stadt.html> (Stand 04/2018)
- Volkmann, Walter (o. J.): Leistungsphase 0. Projektvorbereitung durch Bedarfsplanung. Duisburg.

### Verantwortung für den Bestand

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung (Hrsg.) (2017): Ländliche Entwicklung in Bayern – Vitalitäts-Check. München.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege online: Verkäufliche Denkmäler. München. Online unter: <http://www.blfd.bayern.de> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung online: Modellvorhaben zum ExWoSt-Forschungsfeld „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen – Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements“ (Projektaufruf). Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
- Bielefeld, Britta (201): Diskussion über Baugebiet Zimmermannstraße. Beitrag vom 11.03.2018. In: Göttinger Tageblatt.
- Bund und Länder (2016): Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2016. Online unter: <http://www.staedtebaufoerderung.info> (Stand 04/2018)
- Denkmalnetz Bayern online: 1. Denkmal finden und erwerben. München. Online unter: <http://www.denkmalnetzbayern.de> (Stand 04/2018)
- Difal – Deutsches Institut für Urbanistik und vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (2017): Bodenpolitische Agenda 2020–2030. Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungs-politik eine andere Bodenpolitik brauchen. Berlin.
- Dr. Klein Privatkunden Aktiengesellschaft online: Was ist der Erbbauzins oder Erbpachtzins? Lübeck. Online unter: <https://www.drklein.de> (Stand 04/2018)
- Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.10.2009 (BGBl. I S. 3366, ber. S. 3862), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3214) m. W. v. 01.01.2018
- Gemeinde Bispingen online: Storchennest Bispingen. Neue Lösungswege zum generationsübergreifenden Zusammenleben in Bispingen. Bispingen. Online unter: <https://www.bispingen.de> (Stand 04/2018)
- immovativ GmbH online: KIP – Das digitale Stadtentwicklungsinstrument. Ober-Ramstadt. Online unter: <https://www.kip.net> (Stand 04/2018)
- KfW online: Effizienzhaus Denkmal. Zusätzliche Bestätigung für sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz. Formular. Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.kfw.de> (Stand 04/2018)
- Land Baden-Württemberg online: Land unterstützt Wohnraumförderung und Innenentwicklung der Dörfer und Städte im Ländlichen Raum. Pressemitteilung vom 12.06.2017. Stuttgart. Online unter: <https://www.baden-wuerttemberg.de> (Stand 04/2018)
- Landesregierung von Rheinland-Pfalz (2011): Förderung der städtebaulichen Erneuerung (VV-StBauE). In: Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz vom 12.05.2011. Mainz.
- Landratsamt Schweinfurt online: Immobilienbörse und Informationsportal zur Innenentwicklung des Landkreises Schweinfurt. Schweinfurt. Online unter: <http://www.innenentwicklung-schweinfurterland.de> (Stand 04/2018)
- Land Sachsen-Anhalt online: „Dieses Haus will LEBEN“ – Altstadtprojekt Naumburg. Magdeburg. Online unter: <https://demografie.sachsen-anhalt.de>
- LVwA – Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt online: Denkmalbörse des Landesverwaltungsamtes. Magdeburg. Online unter: <https://lvwa.sachsen-anhalt.de> (Stand 04/2018)
- NürnbergMesse GmbH (2018): Modernes Stadtentwicklungsinstrument für Kommunen. Nürnberg. Online unter: <https://www.kommunale.de> (Stand 04/2018)
- Pennekamp, Johannes (2016): Zerfall und Vision. Beitrag vom 15.01.2016. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung.
- Samtgemeinde Barnstorf online: Baulückenkataster und Kommunales Förderprogramm. Barnstorf. Online unter: <http://www.barnstorf.de> (Stand 04/2018)
- Senatsverwaltung für Finanzen Berlin online: Liegenschaftskonzept für Berlin. Berlin. Online unter: <https://www.berlin.de> (Stand 04/2018)
- STÄWOG – Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH und Kampagnenbüro „Springflut Bremerhaven“. Online unter: Bremerhaven – offen für Neues! Pop-up-Store Kampagne „Springflut Bremerhaven“ wird ein Jahr! Pressemitteilung vom 17.11.2017. Bremerhaven. Online unter: <http://springflut-bremerhaven.de> (Stand 04/2018)
- Stadt Naumburg (Saale) online: Stadtsanierung – Dieses Haus will LEBEN. Naumburg (Saale). Online unter: <https://www.naumburg.de> (Stand 04/2018)
- StMELF – Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten online: Innenentwicklung – Leben in der Dorfmitte, um die Identität der Dörfer zu bewahren und Flächen zu sparen. München. Online unter: <http://www.stmelf.bayern.de> (Stand 04/2018)
- WM BW – Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg online: Förderprogramme. Flächen gewinnen durch Innenentwicklung. Stuttgart. Online unter: <https://wm.baden-wuerttemberg.de> (Stand 04/2018)

## Gestaltungsinstrumente

- **AKBW – Architektenkammer Baden-Württemberg und ING BW – Ingenieurkammer Baden-Württemberg (2017):** Resolution zur Planung „auf Augenhöhe“. Kammern wollen interdisziplinäre Zusammenarbeit beim Bau stärken. Pressemitteilung vom 26.06.2017. Stuttgart.
- **AKBW – Architektenkammer Baden-Württemberg (2014):** Der Mobile Gestaltungsbeirat. Ein Service der Architektenkammer Baden-Württemberg. Stuttgart.
- **Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).**
- **Bayrische Ingenieurkammer-Bau (2016):** Förderung interdisziplinärer Wettbewerbe. München.
- **BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013):** Aufwendungen bei der Vergabe von Planungsleistungen. Evaluierung der zeitlichen Abläufe und monetären Aufwendungen bei Vergabeverfahren von Planungsleistungen im Hochbau. Endbericht. Bonn/Berlin.
- **BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2017):** Perspektiven für die Baukultur in Städten und Gemeinden. Mehr Qualität durch Gestaltungsbeiräte. Sonderveröffentlichung. Bonn/Berlin.
- **BDA – Bund Deutscher Architekten (2011):** Gestaltungsbeiräte. Mehr Kommunikation, mehr Baukultur. Berlin.
- **BInGK – Bundesingenieurkammer (o. J.):** Wettbewerbe für Ingenieure. Berlin.
- **BSBK – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2016):** Baukulturbericht 2016/17. Stadt und Land. Potsdam.
- **BSBK – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2014):** Baukulturbericht 2014/15. Gebaute Lebensräume der Zukunft – Fokus Stadt. Potsdam.
- **Competitionline Verlags GmbH (2018):** competition. Ausschreibungsmonitor 2017. Ausgabe 19. Berlin.
- **Freilichtmuseum Hessenpark (2017):** Hessenpark baut Fachwerk – Musterhaus für Energieeffizienz. Pressemitteilung vom 26.01.2017. Neu-Anspach.
- **Hansestadt Lübeck (Hrsg.) (2008):** Sanierung und Entwicklung der Lübecker Altstadt. Lübeck.
- **Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg online: initiativ.** Förderung von Gestaltungsbeiräten. Stuttgart. Online unter: <https://www.baukultur-bw.de> (Stand 04/2018)
- **Mittelbayerischer Verlag KG online.** Probst, Karl-Heinz (Autor): Markt hat sich hohe Ziele gesteckt. (veröffentlicht am 19.10.2017). Regensburg. Online unter: <http://www.mittelbayerische.de> (Stand 05/2018)
- **Prof. Hauth & Partner online: § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.** München. Online unter: <http://www.php-recht.de> (Stand 04/2018)
- **Rixner, Florian, und Robert Biedermann, Sabine Steger (Hrsg.) (2010):** Systematischer Praxiskommentar. München. Auszug online unter: <http://www.php-recht.de> (Stand 04/2018)
- **Stadt Biberach (2013):** Stadtbildsatzung für die Altstadt von Biberach – Örtliche Bauvorschriften (Neufassung 2013). Biberach.
- **Stadt Göppingen (Hrsg.) (2011):** Stadtbildanalyse Historische Innenstadt. Dokumentation. Göppingen.

- **Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach online:** Neues Zentrum für Baukultur (24.10.2016). Oberviechtach. Online unter: <http://www.vg-oberviechtach.de> (Stand 05/2018)
- **Weyrauch, Bernhard (2017):** Erhaltungssatzungen. Gestaltungen des Satzungsrechts und Praxisanwendung im Land Brandenburg. Präsentation vom 12.07.2017. Online unter: <http://www.planundrecht.de> (Stand 04/2018)

## Grafiken und Infografiken

Ausschreibungen nach Berufsgruppen und Verfahrensarten 2016:

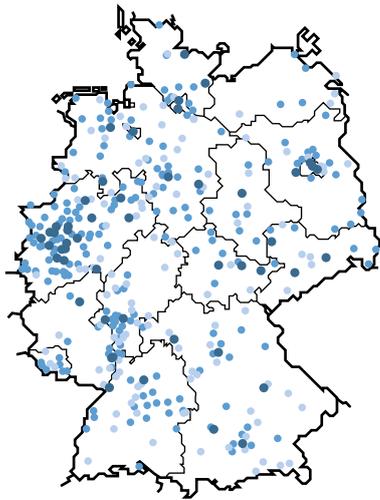
- **Competitionline Verlags GmbH (2017):** competition. Ausschreibungsmonitor 2017. Ausgabe 19. Berlin.

Wettbewerbe in Deutschland:

- **Competitionline Verlags GmbH (2017):** competition. Ausschreibungsmonitor 2017. Ausgabe 19. Berlin.

## Integriertes Planen und Handeln

- **ADF – Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. online:** Entwicklung und Aufgaben der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. Fulda. Online unter: <http://www.fachwerk-arge.de> (Stand 04/2018)
- **AKHH – Hamburgische Architektenkammer online:** Weiterbauen. Hamburg. Online unter: <https://www.akhh.de> (Stand 04/2018)
- **Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in Nordrhein-Westfalen (2016):** Zukunftsprogramm 2030. Lippstadt.
- **Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg online:** Fahrradfreundliche historische Stadtkerne im Land Brandenburg. Potsdam. Online unter: <http://www.ag-historische-stadtkerne.de> (Stand 04/2018)
- **Architektenkammer Rheinland-Pfalz online:** Schaufenster Baukultur Koblenz. Eine neue regionale Plattform. Mainz. Online unter: <https://www.diearchitekten.org> (Stand 04/2018)
- **Bauhaus Kooperation Berlin Dessau Weimar gGmbH online:** Bauhaus Geschichte(n). Die drei großen Jubiläumsausstellungen. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.bauhaus100.de> (Stand 04/2018)
- **BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2017):** 33 Baukultur Rezepte. Sonderveröffentlichung. Bonn.
- **BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und BMUB – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2016):** Gemeinsame Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West. Bonn/Berlin.
- **BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2017):** 33 Baukultur Rezepte. Sonderveröffentlichung. Bonn.
- **BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und BMUB – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2016):** Gemeinsame Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West. Bonn/Berlin.
- **BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2017):** 33 Baukultur Rezepte. Sonderveröffentlichung. Bonn.
- **BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) online:** Städtebauförderung des Bundes und der Länder. Bonn. Online unter: <http://www.staedtebaufoerderung.info> (Stand 04/2018)
- **BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2013):** Baukultur in ländlichen Räumen. BMVBS-Sonderveröffentlichung. Berlin.
- **Brandenburgische Architektenkammer: Architektur + Schule.** Die Stadtentdecker (2018). Online unter: <http://www.architektur-und-schule.info> (Stand 05/2018)
- **BSBK – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2016):** Baukulturbericht 2016/17. Stadt und Land. Potsdam.
- **Bundesgemeinschaft der Architektenkammern online:** Tag der Architektur 2018 – „Architektur bleibt!“ Berlin. Online unter: <https://www.tag-der-architektur.de/> (Stand 04/2018)
- **Bundeskanzleramt Österreich (Hrsg.) (2017):** Baukulturelle Leitlinien des Bundes. Wien.
- **DAI – Verband Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine e. V. (2017):** Münsteraner Baukultur. 5/2017. Berlin.
- **DAM – Deutsches Architekturmuseum und Wüstenrot Stiftung online: #SOSBRUTALISM.** Frankfurt am Main/Ludwigsburg. Online unter: <http://www.sosbrutalism.org> (Stand 04/2018)
- **DASL – Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (Hrsg.) (2014):** Städte in Deutschland 2030. Herausforderungen und Chancen für Stadtentwicklung und Städtebau. Berlin.
- **DST – Deutscher Städtetag (Hrsg.) (2014):** Planungs- und Baukultur in der integrierten Stadtentwicklung. Positionspapier. Berlin.
- **DStGB – Deutscher Städte- und Gemeindebund (2015):** Planungs- und Baukultur in der integrierten Stadtentwicklung. Pressemitteilung vom 09.01.2015. Berlin. Online unter: <https://www.dstgb.de> (Stand 04/2018)
- **GDKE – Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (2017):** Schaufenster Baukultur ab 31.03.2017. Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, Lange Linie. Pressemitteilung vom 31.03.2017. Koblenz.
- **Landeshauptstadt Stuttgart online:** Salz & Suppe – Stuttgart im Dialog. Stuttgart. Online unter: <https://www.salz-suppe.de/> (Stand 04/2018)
- **Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020 online:** StadtBauKultur NRW. Gelsenkirchen. Online unter: <https://stadtbaukultur-nrw.de> (Stand 04/2018)
- **LandLuft – Verein zur Förderung von Baukultur in ländlichen Räumen online:** Baukulturgemeinde-Preis 2016. Online unter: <http://www.landluft.at> (Stand 04/2018)
- **Magistrat der Stadt Kassel/Stadtbaurat Christof Nolda (2017):** Charta für Baukultur Kassel. Kassel.
- **MIK – Mies van der Rohe in Krefeld e. V. online:** bauhaus netzwerk krefeld. Krefeld. Online unter: <http://projektmik.com> (Stand 04/2018)
- **Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (2012):** OrtschaftMitte.de. Städtebauförderung in Bayern. Zwischenbilanz des Modellvorhabens. München.
- **Projekt MIK e. V. Krefeld (2016):** Bauhaus Netzwerk Krefeld. Map 2019. Krefeld.
- **Wutz, Fred (2017):** Das Wunder von Blaibach macht Furor. Beitrag vom 14.01.2017. In: Mittelbayerische Zeitung. Regensburg.
- **ZFBK – Zentrum für Baukultur Sachsen online:** Baukultur geht uns alle an. Dresden. Online unter: <http://www.zfbk.de> (Stand 04/2018)



Einwohnerzahl der befragten Städte und Gemeinden

- bis 20.000 (Kleinstadt)
- bis 100.000 (Mittelstadt)
- über 100.000 (Großstadt)

**K1** Welchem regionalen Strukturtyp würden Sie Ihre Kommune zuordnen?

Großstadt	12,7 %
Mittelstadt in der Nähe einer Großstadt	30,2 %
Kleinstadt in der Nähe einer Großstadt	13,4 %
Mittelstadt in der Peripherie	18,4 %
Kleinstadt in der Peripherie	12,3 %
Landgemeinde	13,0 %

**K2** Wie schätzen Sie die demografische und wirtschaftsstrukturelle Entwicklung Ihrer Kommune ein?

Bevölkerungsentwicklung	
Stark wachsend	9,2 %
Wachsend	44,9 %
Stabil	28,1 %
Schrumpfend	16,5 %
Stark schrumpfend	1,2 %

Wirtschaftsentwicklung

Stark wachsend	4,7 %
Wachsend	43,9 %
Stabil	47,1 %
Schrumpfend	4,0 %
Stark schrumpfend	0,2 %

**K3** Hat Ihre Kommune ein Zentrum, das durch historische Gebäude geprägt ist?

Ja	63,2 %
Nein	36,8 %

**K4** Welche Bedeutung haben die folgenden Nutzungen für das Zentrum?

	hohe Bedeutung	eher hohe Bedeutung	eher geringe Bedeutung	geringe Bedeutung
Wohnen	47,2 %	40,5 %	11,8 %	0,5 %
Einzelhandel / Dienstleistungen / Gastronomie / Gewerbe	56,7 %	36,4 %	6,9 %	0,0 %
Öffentliche Einrichtungen (Bildung, Soziales, Verwaltung)	47,7 %	42,7 %	9,1 %	0,5 %
Kultur und Freizeit	34,4 %	41,3 %	22,2 %	2,1 %
Tourismus	28,0 %	26,1 %	30,6 %	15,3 %
Sonstige	85,7 %	14,3 %	0,0 %	0,0 %

**K5** Wie beurteilen Sie den baukulturellen Wert der Gebäude (architektonisch oder städtebaulich), die in den genannten Bauphasen in Ihrer Kommune entstanden sind?

	hoch	eher hoch	eher gering	gering	nicht vorhanden
1918 und früher	57,8 %	27,0 %	8,4 %	4,6 %	2,2 %
1919 bis 1948	18,7 %	47,0 %	25,3 %	7,8 %	1,2 %
1949 bis 1969	6,8 %	23,2 %	53,5 %	15,2 %	1,2 %
1970 bis 1990	2,2 %	12,7 %	60,2 %	23,9 %	1,0 %
nach 1990	2,7 %	26,5 %	48,6 %	20,4 %	1,7 %

**K6** Wie hoch schätzen Sie den Umbau- und Erneuerungsbedarf in den beschriebenen Baualtersklassen ein?

	hoch	eher hoch	eher gering	gering	nicht vorhanden
1918 und früher	20,3 %	48,7 %	26,4 %	2,7 %	2,0 %
1919 bis 1948	16,4 %	52,2 %	28,2 %	2,5 %	0,7 %
1949 bis 1969	17,0 %	59,2 %	19,9 %	3,6 %	0,2 %
1970 bis 1990	8,5 %	37,9 %	44,4 %	8,5 %	0,7 %
nach 1990	0,2 %	2,9 %	41,9 %	53,0 %	1,9 %

**K7** Kam es in Ihrer Kommune in den letzten fünf Jahren zum Abriss von Gebäuden in den beschriebenen Baualtersklassen?

	ja
1918 und früher	53,8 %
1919 bis 1948	60,2 %
1949 bis 1969	69,8 %
1970 bis 1990	51,8 %
nach 1990	6,6 %

**K8** Aus welchen Gründen wurden die Gebäude (vermutlich) abgerissen?

Schlechte Bausubstanz	86,1 %
Unpassende Grundrisse / Gebäudezuschnitte	63,5 %
Schlechter energetischer Standard	51,6 %
Stadtgestalterische Gründe	23,6 %
Investorendruck / Nutzungsdruck / Nachverdichtung	46,9 %
Leerstand	6,2 %
Sonstige	8,7 %

**K9** Gibt es oder gab es zivil-/bürgerschaftliches Engagement für vom Abriss bedrohte Gebäude? Wenn ja, in welcher Form?

Ja	42,4 %
Nein	57,6 %

## Formen des bürgerschaftlichen Engagements

Heimatvereine u. Ä. (z. B. historischer Verein, Denkmalverein)	47,4 %
Bürgerinitiativen / Interessensgruppen	62,3 %
Spendenaktion	2,9 %
Bürgerstiftungen, Bürgerfonds, Fördervereine	6,9 %
Privates Engagement (Einzelpersonen)	10,3 %
Sonstige	13,1 %

**K10** Sind in Ihrer Kommune in den letzten fünf Jahren Kirchen aus der Nutzung gefallen oder zeichnet sich in den kommenden Jahren Kirchenleerstand ab?

Kirchen sind bereits aus der Nutzung gefallen	50,6 %
Kirchenleerstand zeichnet sich ab	26,5 %
Kirchen sind bereits aus der Nutzung gefallen und weitere Fälle zeichnen sich ab	22,9 %

Falls Kirchen aus der Nutzung gefallen sind, werden Umnutzungskonzepte erarbeitet bzw. ist die Umnutzung bereits erfolgt?

Umnutzungskonzept ist in Erarbeitung	43,0 %
Umnutzung ist bereits abgeschlossen	37,2 %
Kirche aktuell im Umbau	0,8 %
Alle Antwortmöglichkeiten	19,0 %

**K11** Gibt es in Ihrer Kommune Gebäude mit Denkmalstatus aus den folgenden Jahren?

1920er-/1930er-Jahre	93,8 %
1950er-Jahre	52,1 %
1960er-Jahre	31,8 %
1970er-Jahre	14,9 %
1980er-Jahre	4,8 %

**K12** Wo ist die Untere Denkmalschutzbehörde für Ihre Kommune angesiedelt?

Stadt	53,3 %
Landkreis	43,6 %
Abweichende Regelung	3,1 %

**K13** Wie beurteilen Sie die Zusammenarbeit zwischen Stadtentwicklung / -planung und Denkmalpflege / Unterer Denkmalschutzbehörde in Ihrer Kommune?

Sehr gut	33,7 %
Gut	56,7 %
Weniger gut	8,4 %
Schlecht	1,2 %

**K14** Welche Konfliktthemen gibt es zwischen Stadtentwicklung und Denkmalpflege in Ihrer Kommune?

Anpassung der Grundrisse	21,7 %
An- / Aufbauten	44,6 %
Umnutzung von Gebäuden	17,9 %
Abriss	50,0 %
Energetische Sanierung	46,4 %
Werbeanlagen	25,9 %
Nachverdichtung / Neubau im historischen Umfeld	47,9 %
Gestaltungsdetails (Gebäude / Freiflächen)	2,4 %
Sonstige	5,4 %

**K15** Wie wichtig sind die Themen „Innenentwicklung“ und „Bestandsmobilisierung“ zurzeit in Ihrer Kommune?

Sehr wichtig	57,6 %
Wichtig	37,4 %
Eher unwichtig	4,3 %
Unwichtig	0,7 %

**K16** Gibt es in Ihrer Kommune die Zielstellung, vorrangig Innenentwicklung und Bestandsmobilisierung zu betreiben? Wenn ja, gibt es hierzu Selbstverpflichtung durch einen Stadtratsbeschluss?

Ja, mit Stadtratsbeschluss	27,5 %
Ja, auf anderer Grundlage	31,1 %
Nein	37,1 %
Ja, mit Stadtratsbeschluss und auf anderer Grundlage	4,3 %

**K17** Welche Instrumente wenden Sie in Ihrer Kommune für die Genehmigung von innerstädtischen Bauvorhaben an?

	häufig	eher häufig	eher selten	selten	nie
Genehmigung nach § 34 BauGB	56,2 %	30,4 %	10,5 %	2,9 %	0,0 %
Genehmigung auf Grundlage eines B-Plans	39,4 %	38,4 %	17,1 %	3,9 %	1,2 %

**K18** Welche Aufgaben im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Bestandes (Gebäude, Ensembles, Quartiere, Flächen) sind in Ihrer Gemeinde aktuell?

Sanierung privater Gebäudebestand	77,6 %
Sanierung öffentlicher Gebäudebestand	71,5 %
Sanierung kommunaler Infrastrukturen	64,5 %
Energetische Sanierung	70,8 %
Um- und Anbauten	52,5 %
Umnutzung / Leerstandsmanagement	45,6 %
Um- / Rückbau Verkehrsräume	31,1 %
Nachverdichtung / Baulückenschluss	73,2 %
Brachflächenrecycling	38,8 %
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	62,6 %
Aufwertung / Erweiterung von Grünanlagen und Parks	47,3 %
Sonstige	4,2 %

**K19** Gibt es in Ihrer Kommune nennenswerten Leerstand in den folgenden Stadträumen?

Historischer Stadtkern	64,5 %
Stadterweiterungsgebiete der Gründerzeit	15,4 %
Innenstadtnahe Gebiete der Nachkriegszeit	18,7 %
Großwohnsiedlungen der 1960er- bis 1980er-Jahre	25,7 %
Einfamilienhausgebiete / -siedlungen	6,5 %
Gewerbegebiete	21,5 %

**K20** Wie schätzen Sie die Wohnzufriedenheit der Bevölkerung in den folgenden Stadträumen ein?

	hoch	eher hoch	eher gering	gering
Historischer Stadtkern	23,3 %	63,7 %	12,5 %	0,5 %
Stadterweiterungsgebiete der Gründerzeit	33,7 %	57,8 %	7,3 %	1,3 %
Innenstadtnahe Gebiete der Nachkriegszeit	21,5 %	67,1 %	10,9 %	0,5 %
Großwohnsiedlungen der 1960er- bis 1980er-Jahre	6,9 %	56,5 %	32,5 %	4,1 %
Einfamilienhausgebiete / -siedlungen	62,5 %	37,0 %	0,5 %	0,0 %

**K21** Wie hoch ist nach Ihrer Einschätzung der Sanierungsstau bei privaten Gebäuden in Ihrer Kommune in den folgenden Baualtersklassen?

	sehr hoch	hoch	eher niedrig	niedrig	überwiegend saniert
1918 und früher	11,3 %	43,6 %	28,6 %	6,3 %	10,2 %
1919 bis 1948	7,8 %	48,3 %	31,2 %	7,3 %	5,5 %
1949 bis 1969	11,0 %	46,7 %	30,6 %	7,1 %	4,6 %
1970 bis 1990	3,4 %	29,2 %	47,3 %	16,3 %	3,9 %
nach 1990	0,3 %	2,6 %	28,2 %	60,2 %	8,8 %

**K22** Wie hoch ist nach Ihrer Einschätzung der Sanierungsstau bei den folgenden kommunalen Infrastrukturen in Ihrer Kommune?

	sehr hoch	hoch	eher niedrig	niedrig	überwiegend saniert
Kommunale Brücken	15,8 %	39,9 %	30,3 %	10,2 %	3,8 %
Kommunale Straßen	19,2 %	55,7 %	20,2 %	3,9 %	1,0 %
Energieversorgung	1,8 %	13,2 %	51,3 %	26,4 %	7,3 %
Wasserver- und -entsorgung	3,8 %	23,0 %	43,1 %	26,0 %	4,1 %
Radwege	9,5 %	39,5 %	36,8 %	10,8 %	3,5 %
Fußwege	6,0 %	40,5 %	40,3 %	10,8 %	2,5 %
Bildungsbauten / Schulen	12,7 %	42,2 %	24,7 %	9,2 %	11,2 %
Öffentlicher Nahverkehr	3,0 %	23,7 %	45,2 %	24,0 %	4,1 %
Öffentliche Grünflächen	3,0 %	25,5 %	45,5 %	20,3 %	5,8 %
Verwaltungsbauten	10,6 %	28,9 %	39,2 %	14,1 %	7,3 %
Soziale Einrichtungen	4,0 %	30,7 %	44,8 %	14,7 %	5,9 %
Kommunale Wohnungsbestände	8,6 %	32,6 %	36,3 %	14,8 %	7,7 %
Sonstige	52,9 %	47,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

**K23** Erfassen Sie den Gebäudebestand in Ihrer Kommune nach den folgenden Kriterien?

Nutzungstypen	50,3 %
Baualtersklassen	32,6 %
Denkmalstatus	88,4 %
Erhaltenswerte Bausubstanz	33,7 %
Gebäudezustand / Sanierungsbedarf	29,1 %
Sonstige	4,4 %

**K24** Welche Instrumente und Verfahren wenden Sie in Ihrer Kommune zur Weiterentwicklung des Bestandes (Gebäude oder Flächen) an?

Leerstandskataster	31,7 %
Baulückenkataster	60,0 %
Flächenmonitoring	32,0 %
Sanierungs- / Instandsetzungsgebot	8,2 %
Baugebot	7,5 %
Kommunales Vorkaufsrecht	50,4 %
(Zwischen-)Erwerb von Gebäuden / Flächen	37,5 %
Einsatz von Förderprogrammen	80,6 %
(Um-)Bauberatung	61,7 %
Erarbeitung von Nutzungskonzepten als Anreiz für Investoren	28,3 %
Immobilienbörse	13,1 %
Kommunale Unterstützungsangebote	5,1 %
Sonstige	5,1 %

**K25** Welche Hemmnisse/Schwierigkeiten bestehen bei der Weiterentwicklung des Bestandes (Gebäude, Ensembles, Quartiere, Flächen) in Ihrer Kommune?

Erhöhte Bodenspekulation	41,7 %
Objektbezogene Renditeorientierung	53,4 %
Schwierige Eigentumsverhältnisse	68,7 %
Fehlende Investitionsbereitschaft oder -fähigkeit der Eigentümer	75,0 %
Ungeeignete Gebäudestrukturen	36,7 %
Ungünstige Flächenzuschnitte	34,7 %
Partikularinteressen von Einwohnern	41,7 %
Altlasten	24,0 %
Sonstige	6,8 %

**K26** Wie schätzen Sie die Nachfrage in Ihrer Kommune in den folgenden Bereichen ein?

	sehr hoch	hoch	eher gering	gering
Mietwohnung im Bestand	40,0 %	50,1 %	9,9 %	0,0 %
Eigentumswohnung im Bestand	26,9 %	47,7 %	21,8 %	3,6 %
Mietwohnung im innerstädtischen Neubau	45,6 %	46,1 %	7,4 %	1,0 %
Eigentumswohnung im innerstädtischen Neubau	42,6 %	39,7 %	13,2 %	4,4 %
Baugrundstück in neuen Wohngebieten am Stadtrand	64,0 %	31,2 %	4,3 %	0,5 %
Einzelne Gewerbeeinheit im Bestand	8,5 %	36,8 %	51,0 %	3,8 %
Gewerbliche Bestandsimmobilie	6,8 %	35,7 %	52,5 %	5,0 %
Baugrundstück für Gewerbe im Außenbereich	21,4 %	34,3 %	29,9 %	14,4 %

**K27** Welchen zusätzlichen Unterstützungsbedarf haben Sie in Ihrer Kommune zur Qualifizierung des Bestandes?

Zusätzliche Förderprogramme des Bundes	59,5 %
Höhere Mittelausstattung in bestehenden Förderprogrammen des Bundes	47,3 %
Zusätzliche Förderprogramme des Landes	63,5 %
Höhere Mittelausstattung in bestehenden Förderprogrammen des Landes	50,3 %
Fachveranstaltungen	24,6 %
Publikationen / Gute-Beispiele-Sammlungen	25,4 %
Bauberatung durch Externe	29,2 %
Sonstige	14,6 %

Aufschlüsselung der sonstigen Nennungen

Finanzielle Ausstattung der Kommunen verbessern, komm. Eigenanteil senken, höhere Pauschalzuweisungen	14,8 %
Personelle Ausstattung der Kommunalverwaltung verbessern	9,3 %
Zusätzliche Fördermöglichkeiten für konkrete Einzelbelange (ohne Nennung des Fördermittelgebers)	13,0 %
Verbesserung der Förderkonditionen, Flexibilisierung, bürokratische Vereinfachung	25,9 %
Weitere sonstige Nennungen	40,7 %

**K28** Kennen Sie die Bundesstiftung Baukultur und den regelmäßig erscheinenden Baukulturbericht?

Kenntnis Bundesstiftung Baukultur	
Ja	66,6 %
Nein	33,4 %

Kenntnis Baukulturbericht

Ja	50,8 %
Nein	49,2 %

**K29** Wenn Sie den Baukulturbericht kennen, wie relevant ist er für Ihren kommunalen Praxisalltag?

Wichtig	4,7 %
Eher wichtig	31,3 %
Eher unwichtig	58,3 %
Unwichtig	5,7 %

Im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur hat forsa Politik- und Sozialforschung GmbH eine repräsentative Befragung zum Thema „Baukultur und bauliche Infrastruktur“ durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung wurden insgesamt 1.204 nach einem systematischen Zufallsverfahren ausgewählte Personen ab 18 Jahren in Privathaushalten in Deutschland befragt. Die Befragung wurde vom 14. bis 26. Juni 2017 mithilfe computergestützter Telefoninterviews durchgeführt. Die Untersuchungsbefunde werden im nachfolgenden Ergebnisbericht vorgestellt. Die ermittelten Ergebnisse können lediglich mit den bei allen Stichprobenerhebungen möglichen Fehlertoleranzen (im vorliegenden Fall +/- 3 Prozentpunkte) auf die Gesamtheit der erwachsenen Bevölkerung in Deutschland übertragen werden.

### B1 Sehenswertes in der eigenen Stadt oder Gemeinde

Es würden jemandem, der zum ersten Mal zu Besuch ist, vor allem zeigen:

	insgesamt *)	Neue Länder	Alte Länder
Die Altstadt bzw. den Stadt- oder Ortskern	54 %	51 %	54 %
Landschaft	44 %	45 %	44 %
Parks oder Grünanlagen	38 %	38 %	38 %
Kirchen	34 %	46 %	32 %
Flüsse oder Seen	33 %	43 %	31 %
Schloss	28 %	28 %	28 %
Öffentliche Plätze	26 %	20 %	28 %
Museen	21 %	25 %	20 %
Kultureinrichtungen, z. B. Theater- oder Opernhäuser	15 %	21 %	15 %

\*) Prozentsumme größer 100, da Mehrfachnennungen möglich

Ergebnisse gegliedert nach Ortsgröße (Einwohner):

Ortsgröße (Einwohner)	insges. *)	bis 5.000	5.000 bis 20.000	20.000 bis 100.000	100.000 bis 500.000	500.000 und mehr
Die Altstadt bzw. den Stadt- oder Ortskern	54 %	37 %	43 %	58 %	60 %	72 %
Landschaft	44 %	59 %	55 %	45 %	33 %	24 %
Parks oder Grünanlagen	38 %	17 %	27 %	39 %	51 %	58 %
Kirchen	34 %	40 %	35 %	28 %	38 %	31 %
Flüsse oder Seen	33 %	33 %	30 %	25 %	35 %	47 %
Schloss	28 %	24 %	26 %	24 %	36 %	34 %
Öffentliche Plätze	26 %	16 %	17 %	23 %	29 %	55 %
Museen	21 %	15 %	14 %	16 %	29 %	40 %
Kultureinrichtungen, z. B. Theater- oder Opernhäuser	15 %	5 %	7 %	9 %	27 %	38 %

\*) Prozentsumme größer 100, da Mehrfachnennungen möglich

### B2 Meinungen zum Baubestand in der eigenen Gemeinde

#### B2a Größte Probleme im Hinblick auf den Baubestand in der eigenen Gemeinde \*)

	insgesamt
Leerstand von (renovierungsbedürftigen) Gebäuden/ Geschäften, Gebäudeverfall	12 %
Sanierungsstau von Gebäuden (fehlendes Geld)	11 %
Wohnungsmangel, Mangel an bezahlbarem Wohnraum/ Baugrund	11 %
Zustand von Straßen und Brücken	9 %
Zustand öffentlicher Gebäude und Einrichtungen	8 %
Sanierung von Schulen und Kindergärten	7 %
Attraktivität der Innenstadt	4 %
Denkmalschutz und -pflege	3 %
Baustellen (allg.)	3 %
Kirchen und Dome	3 %
Bahnhof	2 %
Verkehrsprobleme	2 %
Parkplätze	2 %
Turn- und Sporthallen	2 %
Keine Probleme	1 %

\*) offene Abfrage; Nennungen ab 2 Prozent, Mehrfachnennungen möglich

#### B2b Attraktivität des Baubestands bzw. der Gebäude in ihrer Stadt bzw. Gemeinde

Es finden den Baubestand bzw. die Gebäude in Ihrer Stadt bzw. Gemeinde alles in allem:

	sehr attraktiv	attraktiv	weniger attraktiv	gar nicht attraktiv
Insgesamt *)	7 %	56 %	32 %	4 %
Neue Länder	8 %	64 %	25 %	3 %
Alte Länder	7 %	55 %	33 %	4 %
18- bis 29-Jährige	8 %	60 %	28 %	3 %
30- bis 44-Jährige	7 %	61 %	28 %	3 %
45- bis 59-Jährige	6 %	51 %	36 %	4 %
60 Jahre und älter	8 %	56 %	32 %	3 %
Ortsgröße (Einwohner)				
Unter 5.000	6 %	58 %	31 %	5 %
5.000 bis 20.000	6 %	57 %	30 %	4 %
20.000 bis 100.000	6 %	54 %	36 %	3 %
100.000 bis 500.000	6 %	48 %	40 %	5 %
500.000 und mehr	11 %	65 %	20 %	1 %

\*) an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

**B2c Bau- oder Sanierungsbedarfe in der eigenen Stadt oder Gemeinde (I)**

In folgenden Bereichen gibt es größeren Bau- oder Sanierungsbedarf:

	insgesamt *)	Neue Länder	Alte Länder
Straßen und Brücken	67 %	69 %	67 %
Schulen und Bildungseinrichtungen	53 %	49 %	54 %
Bahnhöfe oder Haltestellen	34 %	31 %	35 %
Freiflächen und Parkanlagen	21 %	23 %	20 %
Großwohnsiedlungen	20 %	25 %	19 %
Öffentliche Bauten wie z. B. Rathaus, Museen, Universitäten	17 %	10 %	19 %
Krankenhäuser	12 %	5 %	13 %
Gewerbe und Industrieanlagen	11 %	15 %	11 %
Kirchen	9 %	11 %	9 %
Keine davon	9 %	9 %	9 %

\*) Prozentsumme größer 100, da Mehrfachnennungen möglich

Ergebnisse gegliedert nach Ortsgröße (Einwohner):

Ortsgröße (Einwohner)	insges. *)	bis 5.000	5.000 bis 20.000	20.000 bis 100.000	100.000 bis 500.000	500.000 und mehr
Straßen und Brücken	67 %	58 %	60 %	69 %	75 %	77 %
Schulen und Bildungseinrichtungen	53 %	36 %	43 %	54 %	65 %	72 %
Bahnhöfe oder Haltestellen	34 %	19 %	29 %	36 %	40 %	45 %
Freiflächen und Parkanlagen	21 %	19 %	18 %	18 %	24 %	30 %
Großwohnsiedlungen	20 %	9 %	10 %	15 %	32 %	45 %
Öffentliche Bauten wie z. B. Rathaus, Museen, Universitäten	17 %	13 %	14 %	15 %	22 %	26 %
Krankenhäuser	12 %	7 %	8 %	14 %	10 %	22 %
Gewerbe und Industrieanlagen	11 %	8 %	12 %	13 %	12 %	10 %
Kirchen	9 %	13 %	9 %	8 %	8 %	10 %
Keine davon	9 %	16 %	13 %	7 %	3 %	2 %

\*) Prozentsumme größer 100, da Mehrfachnennungen möglich

**B3 Bewertung der Verkehrsinfrastruktur und der Innenstadt****B3a Wie hat sich die Innenstadt in den vergangenen Jahren entwickelt?**

Die Innenstadt bzw. der Ortskern hat sich in den vergangenen Jahren entwickelt:

	eher zum Vorteil	eher zum Nachteil	weder noch *)
Insgesamt	48 %	26 %	24 %
Neue Länder	74 %	12 %	14 %
Alte Länder	44 %	29 %	25 %

18- bis 29-Jährige	54 %	20 %	23 %
30- bis 44-Jährige	47 %	25 %	25 %
45- bis 59-Jährige	43 %	30 %	26 %
60 Jahre und älter	51 %	27 %	22 %

Ortsgröße (Einwohner):

Unter 5.000	53 %	19 %	26 %
5.000 bis 20.000	49 %	27 %	22 %
20.000 bis 100.000	51 %	27 %	21 %
100.000 bis 500.000	43 %	33 %	22 %
500.000 und mehr	45 %	23 %	30 %

\*) an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

**B3b Bewertung der Verkehrsinfrastruktur (I)**

Es gibt in der eigenen Stadt/Gemeinde:

	genügend	zu wenig *)
Bereiche für Fußgänger	79 %	19 %
Parkplätze	45 %	52 %
Fahrradwege	42 %	55 %

\*) an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

**B3c Bewertung der Verkehrsinfrastruktur (II)**

Es gibt in der eigenen Stadt/Gemeinde zu wenig:

	Fahrradwege	Parkplätze	Bereiche für Fußgänger
Insgesamt	55 %	52 %	19 %
Neue Länder	59 %	49 %	17 %
Alte Länder	54 %	53 %	20 %
18- bis 29-Jährige	49 %	57 %	13 %
30- bis 44-Jährige	51 %	50 %	18 %
45- bis 59-Jährige	55 %	50 %	20 %
60 Jahre und älter	60 %	53 %	22 %

Ortsgröße (Einwohner):

Unter 5.000	53 %	39 %	24 %
5.000 bis 20.000	53 %	41 %	17 %
20.000 bis 100.000	53 %	51 %	18 %
100.000 bis 500.000	63 %	61 %	20 %
500.000 und mehr	56 %	75 %	21 %

\*) an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

**B4** Einstellungen zur Baukultur: Altbau, Neubau und Wiederaufbau**B4a** Welche Gebäude gefallen besser: Altbauten oder Neubauten?

Es gefallen besser:

	Altbauten	Neubauten	sowohl als auch
Insgesamt *)	36 %	7 %	57 %
Neue Länder	45 %	2 %	53 %
Alte Länder	35 %	8 %	58 %
Männer	33 %	8 %	58 %
Frauen	39 %	5 %	56 %
18- bis 29-Jährige	37 %	15 %	48 %
30- bis 44-Jährige	36 %	8 %	55 %
45- bis 59-Jährige	36 %	6 %	58 %
60 Jahre und älter	36 %	2 %	62 %
Ortsgröße (Einwohner):			
Unter 5.000	36 %	8 %	57 %
5.000 bis 20.000	33 %	6 %	61 %
20.000 bis 100.000	35 %	7 %	58 %
100.000 bis 500.000	41 %	4 %	55 %
500.000 und mehr	40 %	10 %	50 %

\*) an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

**B4b** Wird in der Stadt bzw. Gemeinde zu viel abgerissen?

Es haben den Eindruck, dass in ihrer Stadt bzw. Gemeinde zu viel abgerissen wird:

	ja	nein
Insgesamt *)	14 %	81 %
Neue Länder	12 %	84 %
Alte Länder	14 %	81 %
18- bis 29-Jährige	11 %	82 %
30- bis 44-Jährige	11 %	83 %
45- bis 59-Jährige	16 %	78 %
60 Jahre und älter	14 %	82 %
Ortsgröße (Einwohner):		
Unter 5.000	11 %	87 %
5.000 bis 20.000	12 %	84 %
20.000 bis 100.000	13 %	82 %
100.000 bis 500.000	18 %	75 %
500.000 und mehr	16 %	76 %

\*) an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

**B4c** Meinungen zum Wiederaufbau historischer Gebäude

Es finden den Wiederaufbau vollständig zerstörter Gebäude nach historischem Vorbild grundsätzlich gut:

	ja	nein
Insgesamt *)	80 %	15 %
Neue Länder	74 %	22 %
Alte Länder	81 %	14 %
Männer	76 %	18 %
Frauen	83 %	12 %
18- bis 29-Jährige	86 %	11 %
30- bis 44-Jährige	83 %	11 %
45- bis 59-Jährige	76 %	17 %
60 Jahre und älter	77 %	17 %
Ortsgröße (Einwohner):		
Unter 5.000	77 %	16 %
5.000 bis 20.000	81 %	14 %
20.000 bis 100.000	80 %	14 %
100.000 bis 500.000	79 %	16 %
500.000 und mehr	79 %	17 %

\*) an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

**B4d** Wiederaufbau auch bei anderer Nutzung des Gebäudes? \*)

Ein altes Gebäude sollte auch dann wiederaufgebaut werden, wenn es heute nur noch für andere Zwecke genutzt wird:

	ja, auch für anderen Nutzungszweck wieder aufbauen	nein, **) auf Wiederaufbau verzichten
Insgesamt	80 %	16 %
Neue Länder	86 %	10 %
Alte Länder	79 %	16 %
Männer	82 %	14 %
Frauen	78 %	17 %
18- bis 29-Jährige	79 %	13 %
30- bis 44-Jährige	83 %	11 %
45- bis 59-Jährige	82 %	14 %
60 Jahre und älter	75 %	22 %
Ortsgröße (Einwohner):		
Unter 5.000	82 %	12 %
5.000 bis 20.000	77 %	17 %
20.000 bis 100.000	80 %	17 %
100.000 bis 500.000	83 %	12 %
500.000 und mehr	78 %	17 %

\*) Basis: Befragte, die den Wiederaufbau historischer Gebäude grundsätzlich gut finden

\*\*) an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

**B4e Spendenbereitschaft für Erhalt oder Renovierung von Gebäuden**

Es könnten sich vorstellen, für den Erhalt oder die Renovierung eines Gebäudes einmal Geld zu spenden:

	ja	nein
Insgesamt *)	42 %	48 %
Neue Länder	49 %	43 %
Alte Länder	41 %	48 %
Männer	43 %	49 %
Frauen	41 %	46 %
18- bis 29-Jährige	43 %	47 %
30- bis 44-Jährige	45 %	43 %
45- bis 59-Jährige	39 %	49 %
60 Jahre und älter	42 %	50 %
Ortsgröße (Einwohner):		
Unter 5.000	34 %	49 %
5.000 bis 20.000	43 %	46 %
20.000 bis 100.000	40 %	52 %
100.000 bis 500.000	49 %	40 %
500.000 und mehr	42 %	49 %
Haushaltsnettoeinkommen:		
unter € 1.500	40 %	48 %
€ 1.500 bis unter € 3.000	41 %	49 %
€ 3.000 oder mehr	46 %	45 %

\*) an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

**B4f Spendenbereitschaft für Erhalt oder Renovierung von Gebäuden \*)**

Es würden für Erhalt oder Renovierung von Gebäuden in etwa spenden:

	bis zu 50 Euro	bis zu 100 Euro	bis zu 500 Euro	bis zu 1.000 Euro **)
Insgesamt	56 %	29 %	5 %	1 %
Neue Länder	60 %	22 %	5 %	1 %
Alte Länder	55 %	30 %	4 %	1 %
18- bis 29-Jährige	50 %	28 %	3 %	1 %
30- bis 44-Jährige	60 %	25 %	5 %	1 %
45- bis 59-Jährige	53 %	29 %	8 %	2 %
60 Jahre und älter	58 %	32 %	3 %	1 %
Haushaltsnettoeinkommen:				
Unter € 1.500	69 %	16 %	2 %	1 %
€ 1.500 bis unter € 3.000	60 %	26 %	3 %	1 %
€ 3.000 oder mehr	47 %	38 %	8 %	2 %

\*) Basis: Befragte, die bereit wären, für den Erhalt/Renovierung von Gebäuden zu spenden

\*\*) an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

**B4g Persönliches Engagement für den Erhalt eines Gebäudes**

Es haben sich persönlich schon einmal für den Erhalt eines Gebäudes eingesetzt:

Insgesamt *)	26 %
Neue Länder	33 %
Alte Länder	25 %
Männer	29 %
Frauen	23 %
18- bis 29-Jährige	23 %
30- bis 44-Jährige	22 %
45- bis 59-Jährige	27 %
60 Jahre und älter	30 %
Ortsgröße (Einwohner):	
Unter 5.000	25 %
5.000 bis 20.000	23 %
20.000 bis 100.000	22 %
100.000 bis 500.000	36 %
500.000 und mehr	29 %
Haushaltsnettoeinkommen:	
Unter € 1.500	24 %
€ 1.500 bis unter € 3.000	25 %
€ 3.000 oder mehr	26 %

\*) an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

**B5 Meinungen zur Umnutzung von Kirchengebäuden****B5a Akzeptanz von Nutzungsmöglichkeiten für ehemalige Kirchengebäude (I)**

Es halten folgende Nutzungsmöglichkeiten für ehemalige Kirchengebäude für:

	angemessen und akzeptabel	unangemessen und nicht akzeptabel *)
Nutzung von Kirchen ...		
Für kulturelle Veranstaltungen, z. B. Konzerte, Lesungen etc.	95 %	3 %
Als Ausstellungsräume	90 %	7 %
Als Bibliothek	89 %	7 %
Als Betreuungseinrichtung für Senioren	77 %	18 %
Als Kindertagesstätte	70 %	26 %
Als Gastronomiefläche für Cafés oder Restaurants	45 %	49 %
Als Glaubensort für andere Religionen, z. B. als Moscheen	39 %	53 %
Als Wohnungen	36 %	57 %
Als Sportfläche	22 %	73 %
Als Gewerbefläche / für Geschäfte	18 %	76 %

\*) an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

**B5b Akzeptanz von Nutzungsmöglichkeiten für ehemalige Kirchengebäude (II)**

Es halten folgende Nutzungsmöglichkeiten für ehemalige Kirchengebäude für unangemessen und nicht akzeptabel:

	insges.*)	Neue Länder	Alte Länder	18- bis 29-Jährige	30- bis 44-Jährige	45- bis 59-Jährige	60 Jahre und älter
Für kulturelle Veranstaltungen, z. B. Konzerte, Lesungen etc.	3 %	3 %	3 %	4 %	5 %	3 %	2 %
Als Ausstellungsräume	7 %	3 %	8 %	6 %	5 %	7 %	10 %
Als Bibliothek	7 %	9 %	7 %	5 %	6 %	8 %	9 %
Als Betreuungseinrichtung für Senioren	18 %	25 %	16 %	21 %	16 %	20 %	15 %
Als Kindertagesstätte	26 %	38 %	23 %	30 %	20 %	26 %	28 %
Als Gastronomiefläche für Cafés oder Restaurants	49 %	53 %	49 %	40 %	41 %	49 %	60 %
Als Glaubensort für andere Religionen, z. B. als Moscheen	53 %	57 %	52 %	44 %	47 %	59 %	55 %
Als Wohnungen	57 %	33 %	37 %	37 %	39 %	38 %	31 %
Als Sportfläche	73 %	74 %	73 %	62 %	66 %	72 %	83 %
Als Gewerbefläche / für Geschäfte	76 %	78 %	76 %	73 %	69 %	76 %	83 %

\*) an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

Ergebnisse gegliedert nach Ortsgröße (Einwohner):

Ortsgröße (Einwohner)	insges.*)	bis 5.000	5.000 bis 20.000	20.000 bis 100.000	100.000 bis 500.000	500.000 und mehr
Für kulturelle Veranstaltungen, z. B. Konzerte, Lesungen, etc.	3 %	1 %	3 %	5 %	4 %	3 %
Als Ausstellungsräume	7 %	9 %	9 %	6 %	6 %	6 %
Als Bibliothek	7 %	11 %	9 %	7 %	5 %	5 %
Als Betreuungseinrichtung für Senioren	18 %	29 %	17 %	20 %	15 %	11 %
Als Kindertagesstätte	26 %	37 %	26 %	27 %	22 %	17 %
Als Gastronomiefläche für Cafés oder Restaurants	49 %	57 %	53 %	49 %	38 %	48 %
Als Glaubensort für andere Religionen, z. B. als Moscheen	53 %	63 %	55 %	50 %	50 %	47 %
Als Wohnungen	57 %	61 %	59 %	62 %	46 %	52 %
Als Sportfläche	73 %	77 %	77 %	73 %	67 %	68 %
Als Gewerbefläche / für Geschäfte	76 %	75 %	78 %	77 %	76 %	73 %

\*) an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

**B6 Zufriedenheit mit der zur Verfügung stehenden Wohnfläche**

Es hätten persönlich lieber mehr Wohnfläche als heute:

	ja, mehr Wohnfläche	nein, Wohnfläche gerade richtig	nein, weniger Wohnfläche *)
insgesamt *)	26 %	64 %	9 %
Neue Länder	25 %	70 %	5 %
Alte Länder	26 %	63 %	10 %
18- bis 29-Jährige	47 %	50 %	3 %
30- bis 44-Jährige	37 %	58 %	4 %
45- bis 59-Jährige	20 %	68 %	11 %
60 Jahre und älter	13 %	73 %	13 %
Mieter	42 %	52 %	6 %
Eigentümer	14 %	74 %	12 %
Ortsgröße (Einwohner):			
Unter 5.000	21 %	62 %	17 %
5.000 bis 20.000	20 %	68 %	12 %
20.000 bis 100.000	21 %	69 %	8 %
100.000 bis 500.000	33 %	62 %	5 %
500.000 und mehr	42 %	54 %	3 %

Haushaltsnettoeinkommen:

	ja, mehr Wohnfläche	nein, Wohnfläche gerade richtig	nein, weniger Wohnfläche *)
Unter € 1.500	33 %	59 %	8 %
€ 1.500 bis unter € 3.000	25 %	64 %	10 %
€ 3.000 oder mehr	25 %	66 %	9 %

\*) an 100 Prozent fehlende Angaben = „weiß nicht“

**B7 Bekanntheit der Bundesstiftung Baukultur im Vergleich**

Es kennen die folgenden Stiftungen – zumindest dem Namen nach:

	insgesamt *)	Neue Länder	Alte Länder	Männer	Frauen	18- bis 29-Jährige	30- bis 44-Jährige	45- bis 59-Jährige	60 Jahre und älter
Stiftung Warentest	96 %	95 %	96 %	94 %	97 %	96 %	98 %	95 %	93 %
Bertelsmann Stiftung	79 %	82 %	79 %	79 %	80 %	77 %	80 %	79 %	81 %
Robert-Bosch-Stiftung	42 %	41 %	42 %	44 %	41 %	46 %	46 %	38 %	40 %
Deutsche Stiftung Denkmalschutz	41 %	51 %	38 %	37 %	44 %	39 %	34 %	42 %	44 %
Volkswagenstiftung	21 %	20 %	21 %	23 %	19 %	23 %	17 %	14 %	28 %
Deutsche Bundesstiftung Umwelt	9 %	10 %	9 %	8 %	9 %	9 %	9 %	8 %	9 %
Körber-Stiftung	5 %	3 %	6 %	6 %	5 %	6 %	7 %	5 %	5 %
Bundesstiftung Baukultur	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	2 %	2 %	0 %	1 %
Keine davon	2 %	1 %	2 %	2 %	1 %	2 %	1 %	3 %	1 %

\*) Prozentsumme größer 100, da Mehrfachnennungen möglich

## Befragung der Industrie- und Handelskammern

Die Bundesstiftung Baukultur wandte sich mit einem Onlineumfragetool an die 79 Industrie- und Handelskammern in Deutschland.

**IHK 1** Spielt der Begriff „Baukultur“ eine Rolle in der Kommunikation mit Ihren Unternehmen?

Ja	21 %
Ja, zunehmend	11 %
Ja, jedoch abnehmend	0 %
Nein	68 %

**IHK 2** Ist der historische Gebäudebestand in Innenstädten für den Handel (oder das Gewerbe) nutzbar?

Gut und imagebildend	14 %
Machbar	47 %
Problematisch	39 %

**IHK 3** Sehen Sie angesichts von Flächenknappheit und der neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ die Möglichkeit, Handels- (z. B. Discounter) und Gewerbeobjekte in mehrgeschossigen Gebäuden unterzubringen?

Ja	18 %
Teilweise	32 %
Schwierig	29 %
Eher nicht	21 %

**IHK 4** Welche Entwicklungsperspektive sehen Sie für Fachmärkte, Logistikzentren und allgemeine gewerbliche Ansiedlungen in außenliegenden Gewerbegebieten?

Langfristiger Rückzug aus der Fläche (Rückbau)	4 %
Qualifizierung im Bestand, Umbau oder Ersatzneubau	44 %
Wachsend in Größe und Fläche (Expansion)	52 %

**IHK 5** Für welche Gebäudetypen sehen Sie eher eine Zukunft / keine Zukunft?

	eher eine Zukunft	eher keine Zukunft
Logistikzentren	4 %	0 %
Häfen / Industriegebäude	96 %	4 %
Gewerbegebietsimmobilie	92 %	8 %
Geschäftshaus im Zentrum	88 %	12 %
City-Logistikstandorte	88 %	12 %
Fachmärkte (Möbelhäuser / Gartenzentren)	87 %	13 %
Shoppingcenter	75 %	25 %
Geschäftshaus im Ort	54 %	46 %
Nahversorgungszentren am Ortsrand / im Außenbezirk	54 %	46 %
Gewerbehof in integrierter Lage	52 %	48 %

# Danksagung

Bei der Erstellung des Baukulturberichts haben wir viel Unterstützung durch verschiedenste Baukulturakteure in Deutschland erfahren. Sie alle haben uns in der intensiven Zeit bis zur Drucklegung des nun vorliegenden Berichts mit ihrer Zeit, ihrem wertvollen Input und Anregungen auf vielfältige Weise geholfen. Wir möchten uns deshalb bedanken bei:

**unseren Auftragnehmern für ihre Recherchen und Bearbeitung des Baukulturberichts**  
Deutsches Institut für Urbanistik (Difu): Daniela Michalski (Projektleitung), Prof. Martin zur Nedden, Julia Diringer, Franciska Frölich von Bodelschwingh, Josefine Pichl; studentische Mitarbeit: Sonja Spital, Deniz Ucar; Kapellmann Rechtsanwälte: Prof. Dr. Klaus Oehmen; synergon Stadtentwicklung Sozialraum Kultur: Jörg Beste; Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie: Dr. Henning Wilts; Heimann + Schwantes: Hendrik Schwantes und Haig Walta; Erfurth Kluger: Markus Kluger und Benjamin Erfurth; Andreas Meichsner; Korrektur-service Dr. Bärbel Müller; Heiko Haberle; Anna Schuster

**den Autoren für ihre Textbeiträge**  
Prof. Dr.-Ing. Werner Lorenz, BTU Cottbus und Univ.-Prof. Dr.-Ing. Steffen Marx, Leibniz Universität Hannover; Prof. Dr. Dr. h. c. Friederike Fless und Prof. Dr.-Ing. Ulrike Wulf-Rheidt, Deutsches Archäologisches Institut

**unserem Begleitkreis, der uns inhaltlich und strukturell beratend zur Seite stand und den Erstellungsprozess kontinuierlich reflektierte**  
Prof. Dr. Jörg Haspel, Landeskonservator, Landesdenkmalamt Berlin und Präsident des Deutschen Nationalkomitees von ICOMOS e. V.; Prof. Dr. Ilse Helbrecht, Kultur- und Sozialgeographie, HU Berlin; Uli Hellweg, Hellweg Urban Concept; Andreas Schulten, Vorstand der Bulwiengesa AG

**den Experten unserer Fachgespräche für ihre inhaltliche Beratung**  
Nikolaus Bernau, Berliner Zeitung, Die Zeit; Winfried Brenne, Brenne Architekten; Prof. Dr.-Ing. Uta Hassler, ETH Zürich; Dr. Uwe Koch; Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz; Dr. Christine Kämmerer, StadtBauKultur NRW; Bernhard Schulz, Der Tagesspiegel; Prof. Dr. Dipl. Ing. Guido Spars, Bergische Universität Wuppertal; Jürgen Tietz, freier Journalist, NZZ, db

**dem Beirat der Stiftung für Anregungen und Ergänzungen**  
Prof. Christian Baumgart, Matthias Böttger, Michael Braum, Frank Dupré, Heiner Farwick, Burkhard Fröhlich, Andrea Gebhard, Armand Grüntuch, Christoph Ingenhoven, Maren Kern, Hans Otto Kraus, Karin Loosen, Engelbert Lütke Daldrup, Prof. Dr. Steffen Marx, Achim Nagel, Ulrike Rose, Annelie Seemann, Monika Thomas, Prof. Dr.-Ing. Karsten Tichelmann, Petra Wesseler

**dem Stiftungsrat der Bundesstiftung Baukultur**  
StS Gunther Adler; Heidrun Bluhm, MdB; Sabine Djahanschah; Barbara Ettinger-Brinckmann; Michael Groß, MdB; Dr. Kathrin Hahne; Engelbert Kortmann; Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk; Edgar Pairan; Prof. Dr. Dr. E. h. Werner Sobek; Claudia Tausend, MdB; Volkmar Vogel, MdB; Dr. Anja Weisgerber, MdB

**dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat für die strukturelle und inhaltliche Unterstützung im Arbeitsprozess, im Besonderen**  
Gabriele Kautz, Anke Michaelis-Winter, Lutz Jürgens, Anne Keßler

**dem BBSR für inhaltliche Anregungen und Forschungsmaterial**  
Dr. Olaf Asendorf, Karin Hartmann, Lena Hatzelhoffer, Lars-Christian Uhlig

**allen Kommunen, die an der Kommunalumfrage durch das Difu teilgenommen haben, dem Städte- und Gemeindebund und dem Deutschen Städtetag für die Unterstützung der Kommunalumfrage**

**der forsa Politik- und Sozialforschung GmbH für die Durchführung der Bevölkerungsbefragung**  
Dr. Peter Matuschek, Alexander Herrath

**den Vertretern der Institutionen, Verbände und Interessenvertretungen, die die Arbeit am Bericht mit ihren wichtigen Anregungen und Hinweisen bereicherten**

**allen, die uns mit Information, Bildmaterial und Engagement unterstützt haben, im Besonderen**  
unseren Ansprechpartnern der guten Beispiele sowie Tine Fuchs, Deutscher Industrie- und Handelskammertag e. V. (DIHK); Anja Liersch, Destatis; Prof. Manfred Gerner, Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. und Prof. Hans Lechner, Hans Lechner ZT GmbH

**allen Gemeinden, die mit Engagement und guten Ideen ihre Entwicklung im Sinne der Baukultur voranbringen**

**last but not least**

**dem weiteren Team der Bundesstiftung Baukultur**  
stellvertretende Vorstandsvorsitzende: Dr. Anne Schmedding; Mitarbeiter: Egor Bobrov, Anja Facklam, Leonie Feiber, Sabrina Ginter, Patrizia Haggenmüller, Anneke Holz, Schorena Kvaratskhelia, Michael Lesch, Susanne Müller, Jeannette Schöning und Anja Zweiger

**dem Team des Fördervereins der Bundesstiftung Baukultur**  
Silja Schade-Bünsow, Claudia Kuhlmann, Esther Schwöbel

**allen Referenten und Teilnehmern der Baukulturwerkstätten 2017/18 in Mainz, Bochum, Frankfurt a. M., Dessau und Karlsruhe für ihre Beiträge und Ideen**

**und allen anderen hier nicht namentlich Genannten, die uns mit inhaltlichen Hinweisen und Ideen unterstützt haben!**

## Bildnachweis

Alle Fotos: Bundesstiftung Baukultur /  
© Andreas Meichsner

bis auf:

S. 25 – Außenaufnahmen Michaelsberg:

© HGEsch, Hennef

S. 36 – Historisches Baustellenfoto: © Forschungsstelle Baugeschichte Berlin, Bild- und Kartenarchiv; Archiv Museum Lichtenberg, Berlin

S. 36 – Außenaufnahme Splanemann-Siedlung:

© Landesdenkmalamt Berlin, Wolfgang Bittner

S. 67 – Luftbildaufnahme Turley: © Kay Sommer

S. 73 – Vorher-Foto Siegen: © Stadt Siegen

S. 86 – Vorher-Foto Vinothek Meyer: © Carolin

Seegmüller, Werkgemeinschaft Landau

S. 86 – Abendaufnahme Vinothek Meyer: © Nikolay

Kazakov, niko design

S. 95 – Baustellenfoto Munich Re: © Jan Bitter

S. 95 – Innenaufnahme Munich Re: © Rainer

Viertlböck

S. 99 – Plandarstellung MBS Mannheim:

© schneider+schumacher architekten

Das in diesem Bericht 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](mailto:mail@bundesstiftung-baukultur.de)

## Über die Bauart langdauernder Werke

*Wie lange  
Dauern die Werke? So lange,  
Als bis sie fertig sind.  
So lange sie nämlich Mühe machen,  
Verfallen sie nicht.  
Einladend zur Mühe,  
Belohnend die Beteiligung,  
Ist ihr Wesen von Dauer, so lange  
Sie einladen und belohnen.  
Die nützlichen  
Verlangen Menschen,  
Die kunstvollen  
Haben Platz für Kunst,  
Die weisen  
Verlangen Weisheit,  
Die zur Vollständigkeit bestimmten  
Weisen Lücken auf,  
Die lang dauernden  
Sind ständig am Einfallen,  
Die wirklich gross geplanten  
Sind unfertig.*

Bertolt Brecht

aus: Bauen ein Prozess, Hrsg. Lucius Burckhardt und Walter Förderer, 1968  
Verlag Arthur Niggli AG, Niderteufen (Schweiz) 2. Auflage 1972

Der Baukulturbericht 2018/19 ist der dritte Bericht zur Lage der Baukultur in Deutschland unter Federführung der Bundesstiftung Baukultur. Neben einer Bevölkerungsbefragung und einer Kommunalumfrage wurde eine Befragung unter den Industrie- und Handelskammern Deutschlands durchgeführt. Besonders wichtige Umfrageergebnisse werden neben dem Haupttext zusätzlich angeführt.

Im Anhang finden sich neben den Umfrageergebnissen auch ergänzende Steckbriefe zu den im Hauptteil vorgestellten Projekten. Auch die zahlreichen Quellen und Publikationen, die zur Erstellung des Berichts verwendet wurden, und der detaillierte Bildnachweis sind im Anhang zu finden.

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

Namen und Titel von Institutionen, Forschungsprogrammen, Ministerien u. a. werden bei ihrer ersten Nennung ausgeschrieben, die im weiteren Text verwendete Abkürzung wird in Klammern direkt hinten angestellt. Danach wird die Abkürzung im Text verwendet.

Unser gebautes Erbe von morgen bildet sich aus dem Bestand von heute. Während die Neubaudebatte in Deutschland mittlerweile auf allen Ebenen geführt wird, erfährt der Gebäudebestand noch zu wenig Beachtung. Gleichzeitig werden zwei Drittel der Bauleistungen hierzulande in den Bestand und dessen Sanierung, Umbau oder Erweiterung investiert, mit zunehmender Tendenz. Vor diesem Hintergrund wird die Frage nach dem Umgang mit unseren gebauten Lebensräumen immer drängender, denn Bestandsarchitekturen und -infrastrukturen sind nicht nur kulturell bedeutend: Sie verfügen über soziale, ökologische und ökonomische Werte, in denen der Schlüssel für eine zukunftsweisende Baukultur liegt.

Die Wechselwirkungen zwischen historisch gewachsenen Strukturen und heutigen gesellschaftlichen Anforderungen bilden die Ausgangslage des Baukulturberichts. Innerhalb der Themenbereiche „Gemischte Quartiere weiterbauen“, „Umbaukultur etablieren“ und „Erfolgreiche Prozesse gestalten“ werden Wege für eine qualitätsvolle und nachhaltige Weiterentwicklung der gebauten Umwelt aufgezeigt. Mit dem vorliegenden Baukulturbericht widmet sich die Bundesstiftung Baukultur der Lage der Baukultur in Deutschland 2018/19. Sie verdeutlicht schwerpunktmäßig die Bedeutung und die Potenziale unseres Gebäudebestands, um neue Perspektiven für das gebaute Erbe zu eröffnen.