

Heidelberg



# Neue Umbaukultur in Heidelberg

Informationsveranstaltung am 21. November 2024

[www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de)

**Die Dokumentation, Präsentationen und der Baukulturbericht 2022/23 sind abrufbar unter:**

[www.heidelberg.de/ Rathaus > Stadtverwaltung > Ämter von A-Z > Amt für Stadtentwicklung und Statistik > Stadtentwicklung > Stadtentwicklung im Dialog](http://www.heidelberg.de/Rathaus%20Stadtverwaltung%20Ämter%20von%20A-Z%20Amt%20für%20Stadtentwicklung%20und%20Statistik%20Stadtentwicklung%20Stadtentwicklung%20im%20Dialog)

[www.heidelberg.de/ Rathaus > Stadtverwaltung > Ämter von A-Z > Amt für Stadtentwicklung und Statistik > Publikationen > Stadtentwicklung im Dialog](http://www.heidelberg.de/Rathaus%20Stadtverwaltung%20Ämter%20von%20A-Z%20Amt%20für%20Stadtentwicklung%20und%20Statistik%20Publikationen%20Stadtentwicklung%20im%20Dialog)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Begrüßung Erster Bürgermeister Herr Jürgen Odszuck.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Neue Umbaukultur – das neue Leitbild der Baukultur - Impulsvortrag.....</b>	<b>6</b>
2.1 Warum eine Neue Umbaukultur? Ausgangslage.....	6
2.2 Die Chancen des Umbaus sehen und nutzen.....	8
<b>3. Thanscher Hof in Heidelberg Rohrbach: Behutsame Sanierung und Umnutzung eines Kulturdenkmals .....</b>	<b>17</b>
<b>4. Diskussion und Fragen.....</b>	<b>21</b>
Schlusswort und Ausblick Frau Dr. Bloem.....	23



# 1. Begrüßung Erster Bürgermeister Herr Jürgen Odszuck

**Herr Jürgen Odszuck, Erster Bürgermeister und Dezernent für Stadtentwicklung und Bauen, Stadt Heidelberg**

**Wieso das Thema „Neue Umbaukultur“ als Leitbild der Baukultur?**

Vor dem Hintergrund des Ressourcenverbrauchs und unserer gesteckten Klimaziele brauchen wir ein Umdenken, dass stärker auf Erhalt, Um- und Wiedernutzung von Bestandsgebäuden setzt. Mit der Bahnstadt (erster Bezug 2012) hat die Stadt Heidelberg seinerzeit als weltweit größte Passivhaussiedlung bei der Etablierung klimaangepassten Bauens Maßstäbe gesetzt. Inzwischen gibt es neue Erkenntnisse zum Passivhausbau.



Eine „Neue Umbaukultur“ vereint Nachhaltigkeit im Bausektor mit dem Erhalt stadtteil-/ortsbildprägender oder historischer Bauten. Sie kann auch dazu beitragen, Bestandsgebäude für vielfältige gesellschaftliche Bedarfe nutzbar zu machen.

Und wenn wir neu bauen, müssen wir uns die Frage stellen, wie können wir Gebäude mit einer Lebensdauer von bis zu 200 Jahren schaffen? Wie kann eine robuste Baukultur uns dabei helfen, Gebäude zu schaffen, die sich wandelnden Ansprüchen anpassen können?

Ich möchte mit der heutigen Veranstaltung das Thema mit all seinen Facetten in den Blick nehmen und mit Ihnen in den Dialog kommen:

- Was kann auf kommunaler Ebene getan werden, um eine „Neue Umbaukultur“ zu stärken? Was kann die Stadt tun? Was können Private leisten?
- Was braucht es an veränderten Rahmenbedingungen, damit der Erhalt und Umbau von Bestandsgebäuden attraktiver werden?

## 2. Neue Umbaukultur – das neue Leitbild der Baukultur - Impulsvortrag

**Herr Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur Potsdam**, Herausgeber des Baukulturberichts 2022/23 "Neue Umbaukultur" (Der Vortrag ist auf der Internetseite der Stadt Heidelberg abrufbar und der Baukulturbericht 2022/23 ist dort verlinkt<sup>1</sup> )



### 2.1 Warum eine Neue Umbaukultur? Ausgangslage

Zum einen wächst die Bevölkerung, darunter insbesondere der Anteil der Älteren. Zum anderen wachsen unsere Treibhausgasemissionen, unser Rohstoffkonsum und die Abfallmengen. Hierbei spielt der Bau- und Gebäudesektor eine maßgebliche Rolle. Ein großer Teil des Gesamtenergiebedarfs im Bausektor ist die graue Energie, die für die Erstellung und den Rückbau der Gebäude benötigt wird. Bei einem Neubau (KfW55) macht die graue Energie etwa 50 Prozent des Energieverbrauchs im Lebenszyklus aus. Wenn - gemäß Klimaschutzplan die Energieversorgung bis 2050 auf Erneuerbare Energien umgestellt wird - liegt der Anteil der grauen Emissionen an den Emissionen über den gesamten Lebenszyklus dann sogar bei 80 Prozent. Gebäude Energie Gesetz (GEG) und KfW-Förderung adressieren bisher nur die Nutzungsphase. Der für den Klimaschutz beim Neubau wichtigste Teil wird so ignoriert.

Die Klimabilanz beim Bauen ist dementsprechend sehr negativ und führt zu einer weiteren Erhitzung des Klimas. Die Zukunft der „Menschlichen Klima-Nischen“ wird drastisch von „Globaia“ dargestellt.<sup>2</sup>

Anhand einer Weltkarte kann man durchspielen, bei wieviel Grad Erdatemperaturerwärmung ganze Länder nicht mehr bewohnbar wären. Bei einem Szenario von 2,7 Grad Erderwärmung – was laut Prognosen im Jahr 2100 erreicht sein wird, fallen dann große Teile Mittelamerikas, der komplette Norden Südamerikas, das komplette Norafrika, der Nahe Osten, Indien, Indonesien und der Norden Australiens in Gebiete mit einer jährlichen Durchschnittstemperatur von über 29 Grad. Aus diesen Gebieten ist dann mit riesigen Zuwanderungsströmen zu rechnen.

Bevölkerungswachstum, Rohstoffkonsum, Abfall und Emissionen sind in der Summe ein schlagkräftiges Argument für ein neues Leitbild der Baukultur: weg vom singulären, hin zum flächensparenden, einfachen Bauen und – ganz wesentlich: die Transformation von dem, was bereits versiegelt oder gebaut ist.

<sup>1</sup> Quelle: BBK\_BKB-22-23-D.pdf (bundesstiftung-baukultur.de)

<sup>2</sup> Quelle: <https://globaia.org/habitability>

## Einige Zahlen zur Veranschaulichung

### Treibhausgasemissionen weltweit

47 – 53 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen weltweit werden direkt oder indirekt durch den Gebäudesektor freigesetzt.<sup>3</sup> In Deutschland sind es 55 Prozent.<sup>4</sup> Der jährliche Bauabfall Deutschlands entspricht rechnerisch dem Materialbedarf für circa 422.000 Wohneinheiten.

### Materialbestand Gebäude und Infrastrukturen in Deutschland pro Kopf

Der Materialbestand in Deutschland besteht aus 361 Tonnen pro Person (!), circa hälftig aus dem Gebäudebestand (Wohn- und Nichtwohngebäude) und hälftig aus Infrastrukturen (Verkehr zu 65 Prozent, Wasser- und Abwasser, Telekommunikation, Energie).<sup>5</sup>

Um das Material des Gebäudebestands heute noch einmal herzustellen, entspräche das pro Person 70 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten.

### Flächengebrauch in Deutschland deutlich zu hoch

Der Flächengebrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen ist deutlich zu hoch. Und täglich wächst die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland um über 50 Fußballfelder weiter an: 2024 um 52 Hektar, 2023 um 55 Hektar. Das Ziel, die planerische Flächeninanspruchnahme bis 2020 auf 30 Hektar zu begrenzen, wurde damit weit verfehlt. Nun soll es bis 2030 erreicht werden und der Nettoflächenverbrauch laut nationalem Klimaschutzplan bis 2050 auf null sinken. Neue Flächen dürfen für Siedlungen und Verkehrsanlagen dann nur noch in dem Umfang beansprucht werden, der an anderer Stelle beräumt wird.<sup>6</sup>

## Verpasste Chancen: Gebäudeabbruch, Recycling und Wiederverwendung

In Deutschland entstehen jährlich 230 Millionen Tonnen Bau- und Abbruchabfälle, was gut 55 Prozent des gesamten Abfalls ausmacht. Das Statistische Bundesamt geht von circa 14.000 Gebäudeabrissen pro Jahr aus, aber die Dunkelziffer liegt viel höher, weil in weiten Teilen Deutschlands keine Abrissgenehmigung erforderlich ist.<sup>7</sup> Das ergibt ein riesiges Rohstofflager, das es, soweit möglich, wiederzuverwerten gilt. Bisher gelingt das Recycling von Stahl am besten. Am meisten Luft nach oben ist hier beim Beton, der eher down-gecycelt wird, für Auffüllungen im Straßenbau und bereits zu 30 Prozent auf der Deponie landet. Holz wird zumeist thermisch verwertet.

### Vermeintliche Gründe für einen Abriss - abweichende Sichtweisen

Obwohl die Kommunen zu 91 Prozent angaben, bei der Entwicklung kommunaler Gebäude zunächst einen möglichen Umbau zu prüfen, wurden in den letzten 10 Jahren 54 Prozent des kommunalen Gebäudebestands zugunsten von Ersatzneubauten abgerissen.<sup>8</sup> Erstaunlich ist, dass die planenden Berufe bei den Gründen für einen Abriss deutlich moderater antworten als die Kommunen. Kommunen geben je zu 82 Prozent die schlechte Bausubstanz (planende Berufe zu 41 Prozent) und den erhöhten Kostenaufwand beim Umbau an (planende Berufe zu 33 Prozent). Bewerten oder rechnen die Kommunen deutlich anders?

3 Quelle: Statista (2021): Distribution of carbon dioxide emissions produced by... und UNEP (2021): 2021 Global Status Report for Buildings and Construction sowie Deutscher Städtetag, Berlin und Köln, Juli 2021: Nachhaltiges und suffizientes Bauen Teil I Grundlagen, Seite 11.

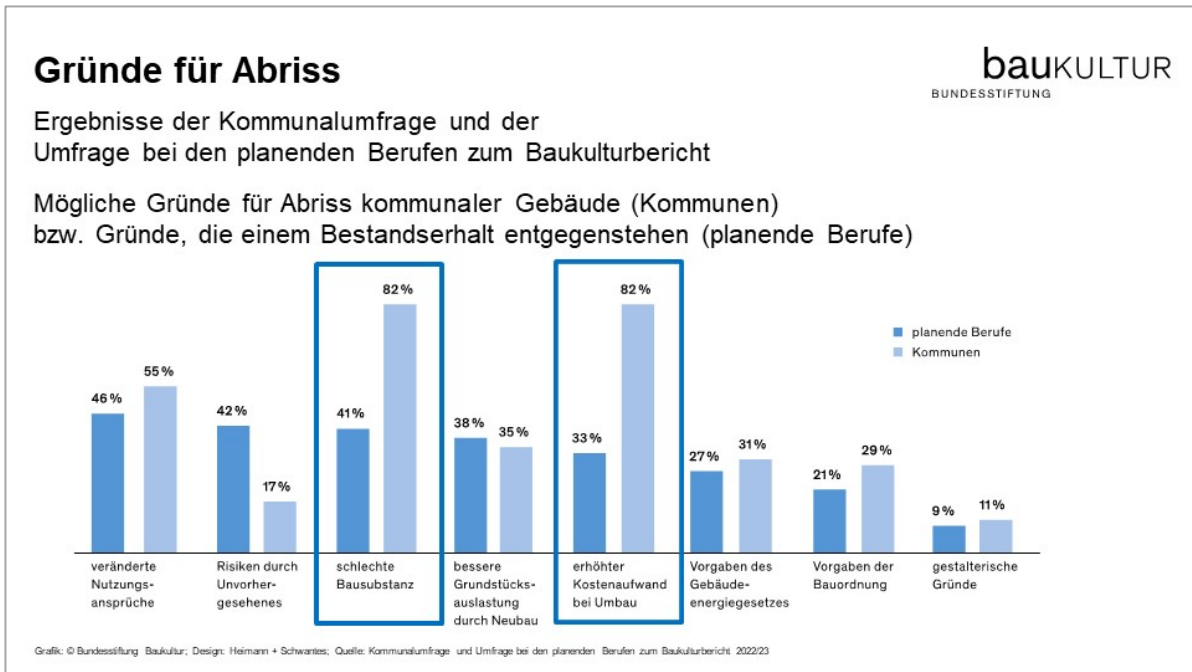
4 Quelle: DSTATIS, 02.06.2023: Abfallwirtschaft Kurzübersicht Abfallbilanz – Zeitreihe; Abfallbilanz 2021 (eigene Berechnungen) <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Umwelt/Abfallwirtschaft/Tabellen/liste-abfallbilanz-kurzuebersicht.html#647044>

5 Quelle: Wuppertal Institut 2022, 2017

6 Quelle: DSTATIS 2017, 2024, 2023; <https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Flaechennutzung/inhalt.html> und [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2023/PD23\\_09\\_p002.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2023/PD23_09_p002.html) und Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“, Seite 39

7 Quelle: Bundesstiftung Baukultur

8 Quelle: Kommunalumfrage zum Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“



## 2.2 Die Chancen des Umbaus sehen und nutzen

### Umbau als Baustein nachhaltiger Baukultur

- Umbau ermöglicht eine deutlich flächensparendere Entwicklung in den Kommunen. Eine Kommunalumfrage zum Baukulturbericht ergab jedoch keinen deutlichen Vorrang für Innenentwicklung, insbesondere nicht bei den Landgemeinden, von denen sich nur jede zehnte auf den Innenbereich konzentriert. Bei den Städten ist es jede dritte Kommune.<sup>9</sup>  
Die befragte Bevölkerung hat hier eine nachhaltigere Meinung. Auf die Frage „Wo sollten neue Wohnungen geschaffen werden?“, antworteten 88 Prozent durch den Umbau nicht genutzter Büroflächen, 63 Prozent auf Brachflächen in der Stadt, 57 Prozent in bestehenden Mehrfamilienhausgebieten und 38 Prozent in bestehenden Einfamilienhausgebieten. Nur 16 Prozent befürworteten neue Mehrfamilienhausgebiete und nur 8 Prozent neue Einfamilienhausgebiete am Stadtrand.
- Beim Neubau ins Geschoss gehen. Aber: die Bürgerumfrage ergab, dass 4 bis 5 Stockwerke genug seien. Die Ästhetik beim Bausergebnis spielt eine entscheidende Rolle. Auf die Frage „Was wäre Ihnen bei einem Bauprojekt in Ihrer Nähe wichtig?“, nannten 93 Prozent ein optisch ansprechendes Ergebnis, gefolgt von 86 Prozent für eine künftige Verbesserung der Nachbarschaft.<sup>10</sup>
- **Goldene Energie** mit bewerten. Die im Bestand gebundene graue Energie als auch den Wert an sich (= die goldene Energie) zu sehen, zu vermitteln und die Potenziale im Umgang mit dem Bestand herauszuarbeiten, impliziert auch die konsequente und kontinuierliche Pflege und Instandhaltung des Bestands (von Wohnungen und Infrastruktur).<sup>11</sup>

### Baukulturelle Sukzession

Praxisnahe Beispiele des Flächensparens, mit Schwerpunkt Wohnraumschaffung: vom Einfamilienhaus bis zum Gewerbebau, vom Gebiet über eine Siedlung bis zum Quartier.

- Aus eins mach zwei: Um-/Ausbau durch Aufstocken von Einfamilien- zu Zweifamilienhäusern

<sup>9</sup> Quelle: Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“, Seiten 94, 95, 140 und 142

<sup>10</sup> Quelle: Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“, Seite 102, obere Abbildung

<sup>11</sup> Quelle: Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“, Seite 152



- Innenentwicklung: innerstädtisches Aufstocken von Parkhäusern, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Wohneinheiten auf Einzelhandel sowie auf Wohngebäuden der 1950er bis 80er Jahre. Allein dadurch könnten bundesweit circa 2,4 Millionen zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, ohne neue Flächen zu verbrauchen.<sup>12</sup>

### **Mehrfache Innenentwicklung: Mehrwert der Umbaukultur<sup>13</sup>**

Innenentwicklung voranbringen: Dichter, grüner, besser.

Umbau als umfassende Handlungsstrategie zur Aufwertung unserer Lebensräume bedeutet auch:

- Geänderte Nutzungsansprüche erfüllen
- Umbau oder Ausbau von Bestandsgebäuden, zum Beispiel Aufstockung
- Individuelle Gestaltsprache hervorbringen
- Attraktivität steigern
- Neue Begegnungsorte schaffen
- Lebendige Zentren und Innenstädte gestalten
- Geschichte weiterschreiben
- Kulturelle Werte erhalten
- Wert erhöhen
- Wohnraum schaffen
- Aneignung ermöglichen
- Flächengebrauch eindämmen
- Ressourcen schonen
- Klimaverträglich bauen
- Nachhaltige Energiekonzepte integrieren
- Lebensräume klimagerecht anpassen
- Biodiversität fördern
- Neue Mobilitätskonzepte baulich umsetzen

### **Innenentwicklungsmaßnahme**

In ihrem Koalitionsvertrag haben die Regierungsparteien vereinbart, die Einführung einer Innenentwicklungsmaßnahme (IEM) als Teil des besonderen Städtebaurechts zu prüfen. Das würde es Kommunen ermöglichen, durch Aufstellen eines IEM-Bebauungsplans Eigentümerinnen und Eigentümer dazu zu verpflichten, unbebaute oder mindergenutzte Grundstücke zu bebauen.<sup>14</sup>

## **Obsoletere Räume nutzen**

### **Status quo der Transformation am Beispiel Hamburg<sup>15</sup>**

Eine Kasseler Studie von 2023 untersuchte freiwerdende Flächen durch Überhänge/ Leerstände – sogenannte „**obsoletere Räume**“ - bis 2030. Aus folgendem (prognostizierten) Rückgang

Parkhäuser:	minus 10 Prozent - das entspräche 73 Hektar
Kauf-/Warenhäuser:	minus 13 Prozent
Einzelhandel:	minus 14 Prozent
Bankfilialen:	minus 42 Prozent - das wären 138 im Überhang
Kinos:	minus 41 Prozent
Gemeindehäuser/ Kirchen:	je minus 10 Prozent
Tankstellen:	minus 33 Prozent

<sup>12</sup> Quelle: TU Darmstadt/ISP/VHT 2019

<sup>13</sup> Quelle: Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“, Seite 80-81

<sup>14</sup> Quelle: Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“, Seite 96

<sup>15</sup> Quelle: Universität Kassel 2023: Obsolete Stadt – RaumPotenziale für eine gemeinwohlorientierte, klimagerechte und koproduktive Stadtentwicklungspraxis in wachsenden Großstädten, Seiten 62-63 ff

könnten neue Räume für Wohn-/Grünflächen gewonnen werden. Für diese mögliche Flächenkonversion gäbe es perspektivisch noch viele Bedarfe, wie zum Beispiel Handwerkerhöfe, E-Ladestationen, Mobilitätshubs, interkonfessionelle Räumlichkeiten, urbane Energieproduktionen, vertikale Farmen, Gründerzentren oder Serverparks.

## **Umbau von Leerständen, leerlaufenden Ortskernen, Klimawandelanpassung, Ertüchtigung von Infrastrukturen**

### **Marina in Berlin: Baukultur erschließt schwieriges Terrain<sup>16</sup>**

- Plattenbau prägt neuen Kreativstandort an der Spree auf einem eingeschränkt nutzbaren Areal
- Erhalt des Naturraums
- Raumgewinnung durch Aufstockung
- Einbezug der Bauten der DDR-Moderne
- Umbauprojekte von hoher architektonischer Qualität prägen den Ort

### **Gröninger Hof in Hamburg**

- Innerstädtisches Umbauprojekt eines Parkhauses zu Wohnzwecken<sup>17</sup>

### **Holstenfleet Kiel<sup>18</sup>**

Baukultur verbessert das Stadtklima: Wasserplätze statt Verkehr

- Umgestaltung des öffentlichen Raums belebt die Innenstadt
- motorisierter Verkehr weicht Aufenthaltsqualität
- Bezugnahme auf den historischen Stadtraum
- Verbesserung des Mikroklimas
- intensive Bürgerbeteiligung

### **Hörsaalzentrum Universität Siegen<sup>19</sup>**

In Siegen hat die Universität 2020 im Obergeschoss eines Warenhauses ein Hörsaalzentrum eröffnet. Damit verankert die Hochschule einen Teil des Campus mitten in der Stadt.

Allgemein gilt, dass sich Bildungs-, Forschungs- und Kultureinrichtungen mit geringem Aufwand in der Innenstadt zeigen können, indem sie vakante Räume als Schaufenster nutzen.

### **Bürgerbahnhof Cuxhaven<sup>20</sup>**

Hier bewahrt Baukultur öffentliche Verkehrsverbindungen:

- Erhalt des Empfangsgebäudes als Tor zur Stadt
- Bahnhof als lebendiger öffentlicher Ort
- bürgerschaftliches Engagement durch Gründung einer Genossenschaft

## **Investitionsrückstand der Kommunen in Deutschland<sup>21</sup>**

Mit 165,6 Milliarden Euro Investitionsrückstand 2022 erhöhte dieser sich gegenüber 2016 um 31,4 Pro-

<sup>16</sup> Quelle: Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“, Seiten 52-53

<sup>17</sup> Quelle: <https://groeninger-hof.de/>, <https://groeninger-hof.de/das-projekt/sowie> <https://www.abendblatt.de/hamburg/hamburg-mitte/article408229688/immobilien-hamburg-parkhaus-schandfleck-groeninger-hof-wird-leuchtturmprojekt-freie-wohnungen-city-2.html>

<sup>18</sup> Quelle: Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“, Seiten 42-43

<sup>19</sup> Quelle: Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“, Seite 50

<sup>20</sup> Quelle: Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“, Seite 58, 59 ff.

<sup>21</sup> Quelle: KfW Kommunal-Panel 2023, Seite 16, <https://backend.repository.difu.de/server/api/core/bitstreams/224769b6-8a67-46ae-8226-a9cb443e1d64/content>, Seite 16

zent. 2023 lag er bereits bei 186,1 Milliarden Euro und erhöhte sich damit in nur einem Jahr um 12,4 Prozent. Die zwei größten Bereiche sind Schulen und Erwachsenenbildung sowie Straßen- und Verkehrsinfrastruktur. Zweistellig (im Milliardenbereich) sind ferner noch öffentliche Verwaltungsgebäude, Sportstätten/Bäder, Brand- und Katastrophenschutz sowie Kinderbetreuung.

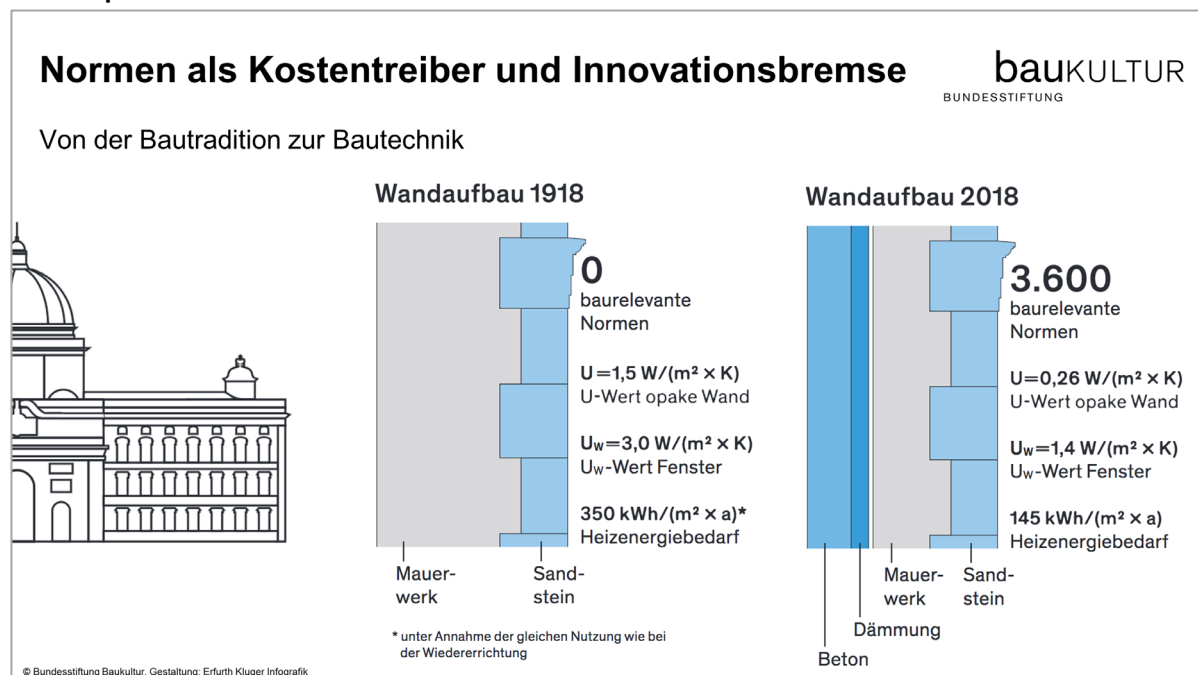
Zunehmend fallen die Mängel auf, werden mitunter gefährlich, wie bei (Spannbeton-)Brücken. Anstatt sie abzureißen, möchte Baukultur sie ertüchtigen. Wenn nicht zulange gewartet wird, rechnet sich das finanziell, ästhetisch allemal. Zugleich ist es ressourcen- und emissionssparend. Die Bevölkerung wünscht sich zu 80 Prozent, dass Infrastrukturbauten optisch ansprechend gestaltet werden sollten. Die planenden Berufe sehen die Planungsaufgaben von Infrastrukturen beim Hochbau zu 70 Prozent im Umbau, im Tiefbau zu 41 Prozent.<sup>22</sup> Positive Beispiele sind die Fuldataalbrücke Bergshausen oder die Eisenbahnbrücke Lange-Feld-Straße in Hannover.

## Praktikable Lösungen gegen den Investitionsstau

**Die deutsche Flut an Normen** kosten Investoren und Privatleuten beim Bau Zeit, viel Geduld und Geld.

2019 gab es in Deutschland rund 3.750 baurelevante Normen. Der DIN-Normenausschuss Bauwesen soll nach DIN 820 ausgewogen sein. Allerdings kommen derzeit 63 Prozent der Mitglieder aus der Wirtschaft, 15 Prozent aus der Wissenschaft und Forschung und nur 12 Prozent aus der öffentlichen Hand, planende Berufe sind strukturell gar nicht vertreten. Normen sind häufig Grundlage für juristische Entscheidungen. Abweichungen von gängigen Normen sind daher selten und ihr Einfluss auf das Bauen entsprechend groß. Die Zusammensetzung der Ausschüsse sollte geprüft und im Sinne von Kosten-, Gestaltungs- und Klimafragen und geringerer Industrienähe neu geregelt werden. Gesetzliche Vorgaben zu verringern, wie das zum Teil für die Digitalwirtschaft geschieht, könnte außerdem zu Innovationssprüngen führen, die eine Transformation im Bauwesen einläuten.

**Am Beispiel Berliner Schloss<sup>23</sup>:**

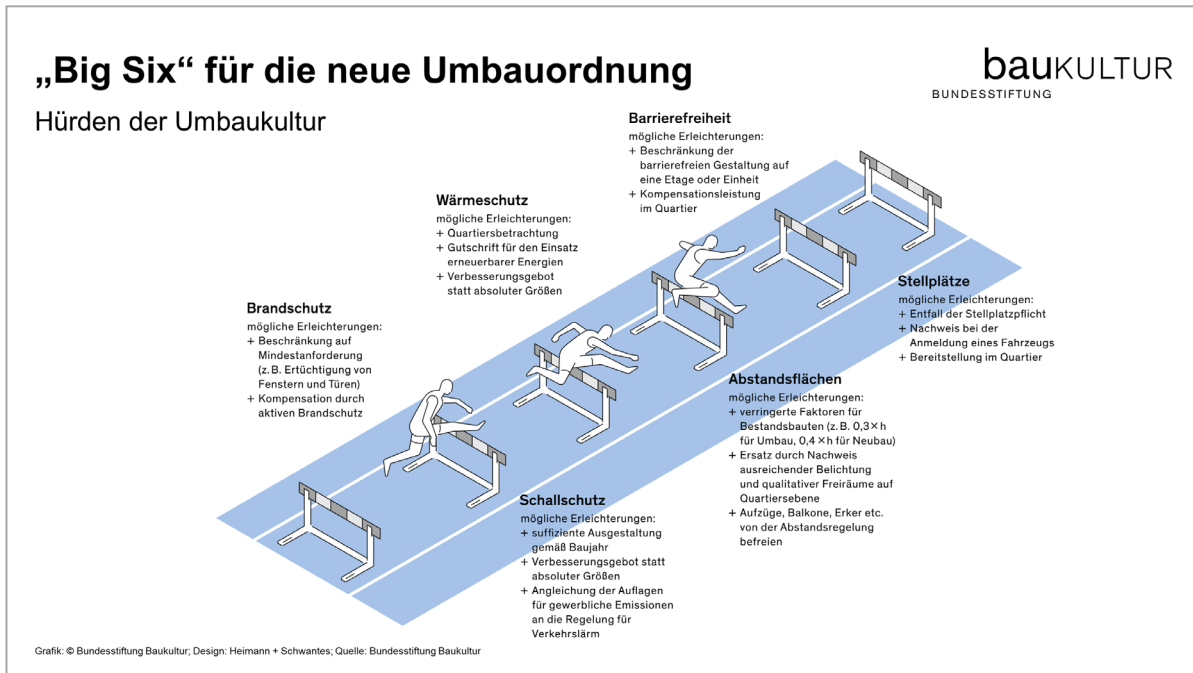


<sup>22</sup> Quelle: Umfrage bei den planenden Berufen zum Baukulturbericht 2022/23

<sup>23</sup> Quelle: Stiftung Humboldt Forum im Berliner Schloss 2018 und [https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/8349/downloads/bkb\\_201819\\_vortragsfolien\\_bsbk.pdf](https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/8349/downloads/bkb_201819_vortragsfolien_bsbk.pdf)

## Die „Big Six“<sup>24</sup> für eine neue Umbauordnung

Gemeint sind die 6 vorrangigen Hürden der Umbaukultur: Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz, Abstandsflächen, Stellplätze sowie Barrierefreiheit. Die nachstehende Abbildung benennt zugleich mögliche Erleichterungen.



Seit längerer Zeit fordern die Bundesarchitektenkammer (BAK) und die Bundesstiftung Baukultur, die Musterbauordnung in eine **Umbauordnung** zu ändern und haben dazu im November 2021 an die Bauministerkonferenz appelliert. Unterstützt wird das Anliegen von privaten Initiativen wie „Architects for Future“. Die Vorschläge setzen dort an, wo der Aufwand für Baumaßnahmen im Bestand so hoch ist, dass er Sanierung und Weiternutzung erschwert oder verhindert. Beim Brandschutz wird ein Katalog definierter Kompensationen als Alternative zur Zustimmung im Einzelfall genannt. Barrierefreiheit ließe sich durch einen Quartiersansatz realisieren, ohne in jedem Bauwerk zu höherem Flächenbedarf zu führen. Die Schallschutzanforderungen würden vom hohen Neubaustandard entkoppelt und als Verbesserungsgebot gedacht. Was Stellplätze angeht, sind die Landesbauordnungen von Berlin und Hamburg richtungweisend. Dort wurde die Kraftfahrzeug-Stellplatzpflicht für Wohnungen abgeschafft. In Berlin müssen lediglich Behindertenparkplätze für öffentlich zugängliche Gebäude nachgewiesen werden.<sup>25</sup> Am 19. Mai 2023 hat die Bundesarchitektenkammer einen von ihr erarbeiteten, konkreten Vorschlag für eine neue Musterbauordnung an die Bauministerin übergeben.<sup>26</sup>

### Gebäudeklasse E

Eine Initiative innerhalb der Bayerischen Architektenkammer schlägt die Einführung einer experimentellen **Gebäudeklasse E** vor. Ein stark vereinfachtes Regelwerk soll Planenden die Möglichkeit geben, gemeinsam mit den Bauherrinnen und Bauherren und in Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksbetrieben angemessene und nachhaltige Lösungen abseits industrieller Standards zu entwickeln. Auch hier wird die Besetzung der Bauverwaltungen und Baubehörden mit qualifizierten Fachleuten als entscheidend erachtet.

24 Quelle: Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“, Seite 97

25 Quelle: Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“, Seiten 96-97

26 Quelle: link: [Vorschlag für eine neue Musterbauordnung](#)

Für eine neue Umbaukultur müssen alle Beteiligten auf allen Ebenen umdenken. Nur so kann das Umbauen heute und in Zukunft soziale, klimapolitische, wirtschaftliche und ästhetische Belange im Sinne der Baukultur miteinander verknüpfen.<sup>27</sup>

### **Positive Beispiele aus Bayern:**

Das **Forschungsprojekt Bad Aibling**<sup>28</sup> wurde bereits von einer Delegation des Heidelberger Gemeinderats besucht. Hier geht es darum, mit einfachen, nachhaltigen Gebäudetypen bezahlbaren Wohnraum neu zu bauen (7 Euro Miete). Maßgeblich waren:

- Berücksichtigung des Lebenszyklus in der Planung,
- einfache, robuste Bauweise, die Dauerhaftigkeit und wenig Reparaturaufwand schafft,
- Wagemut einer privaten Bauherrin, die bereit war, Verantwortung zu übernehmen und so das Forschungsprojekt erst ermöglichte.

### **Ökologisches Schulgebäude in Diedorf, Fertigstellung 2015**

Eine Schule komplett in Holzbauweise, unterstützt von der TU München.

- Nachhaltig mit nachwachsenden Rohstoffen bauen. Die Schule wird in Holzfertigteilbauweise erstellt.
- Energieeinsparung – Das Gebäude erhielt eine hocheffiziente Gebäudehülle im Passivhausstandard. Das Gymnasium Diedorf ist eine der ersten Schulen in der Bundesrepublik, die mehr Energie erzeugt als sie verbraucht – ein Plusenergieprojekt.
- Gesundheit/Komfort und Nachhaltigkeit
- Einsatz gesunder und zertifizierter Baustoffe. Trotz Energieeinsparung wird der thermische und optische Komfort für Schüler und Lehrer nicht verringert.
- Lebenszyklus und Wirtschaftlichkeit

## **Energieeffizienz und Gesundheit**

Die TU München untersuchte 12 Schulen im Vergleich auf Umweltfreundlichkeit, darunter auch die aus Diedorf. Technikzentralen, Temperaturverhältnisse, CO<sub>2</sub>-Konzentration, Luftqualität, Licht, Akustik und andere mehr wurden geprüft. Am besten im Vergleich von Aufwand und Nutzen schnitt eine Gründerzeit-schule ab, die seit 120 Jahren beste Dienste tut. Sie führt zu größerem Wohlbefinden als laut Messergebnis zu erwarten war: mit einer Raumhöhe von 3,30 – 4,00 Metern, nutzungsflexibler auskömmlicher Fläche, hoher Raumluftqualität, gutem Licht und guter Akustik. Das heißt, Umbau ist auch ein emotionales Thema. Gepflegte Altbauten mit moderner Infrastruktur stiften den Menschen Identität, zeigen ihren individuellen Charakter – hier fühlt man sich wohl und heimisch. Die Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht zeigt, dass der Umbau im Gegensatz zum Neubau zu 75 Prozent als individueller und zu 79 Prozent als besser integrierbar empfunden wird.<sup>29</sup> Ferner unterstützen die Befragten massiv den Erhalt eines Gebäudes: 88 Prozent möchten, dass ein Gebäude vor dem Abriss auf seine Qualität und Umbaupotenzial begutachtet wird, 82 Prozent ziehen den Erhalt eines Gebäudes dem Abriss vor und immerhin 26 Prozent haben sich persönlich schon einmal für den Erhalt eines Gebäudes eingesetzt.<sup>30</sup>

### **Goldene Energie – immaterielle, kulturelle Werte der Baukultur**

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

27 Quelle: Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“, Seite 109

28 Quelle: Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“, Seite 84

29 Quelle: Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“, Seite 75

30 Quelle: Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“, Seite 98

## Davos Qualitätssystem für Baukultur

Das Davos Qualitätssystem für Baukultur verfolgt einen differenzierten Ansatz, um das ganzheitliche Konzept einer hohen Baukultur zu definieren und die baukulturelle Qualität von Orten zu beurteilen. Es wurde im Januar 2018 mit der Erklärung von Davos „Eine hohe Baukultur für Europa“ durch die europäischen Kulturministerinnen und Kulturminister verabschiedet. Betont wird die zentrale Rolle der Kultur für die Qualität der gebauten Umwelt. Baukultur umfasst alle raumwirksamen Tätigkeiten, vom handwerklichen Detail bis hin zur großmassstäblichen Stadtplanung und Landschaftsentwicklung. Anhand der 8 Kriterien Gouvernanz, Funktionalität, Umwelt, Wirtschaft, Vielfalt, Kontext, Genius Loci und Schönheit werden Orte auf ihre Qualität hin überprüft.<sup>31</sup>

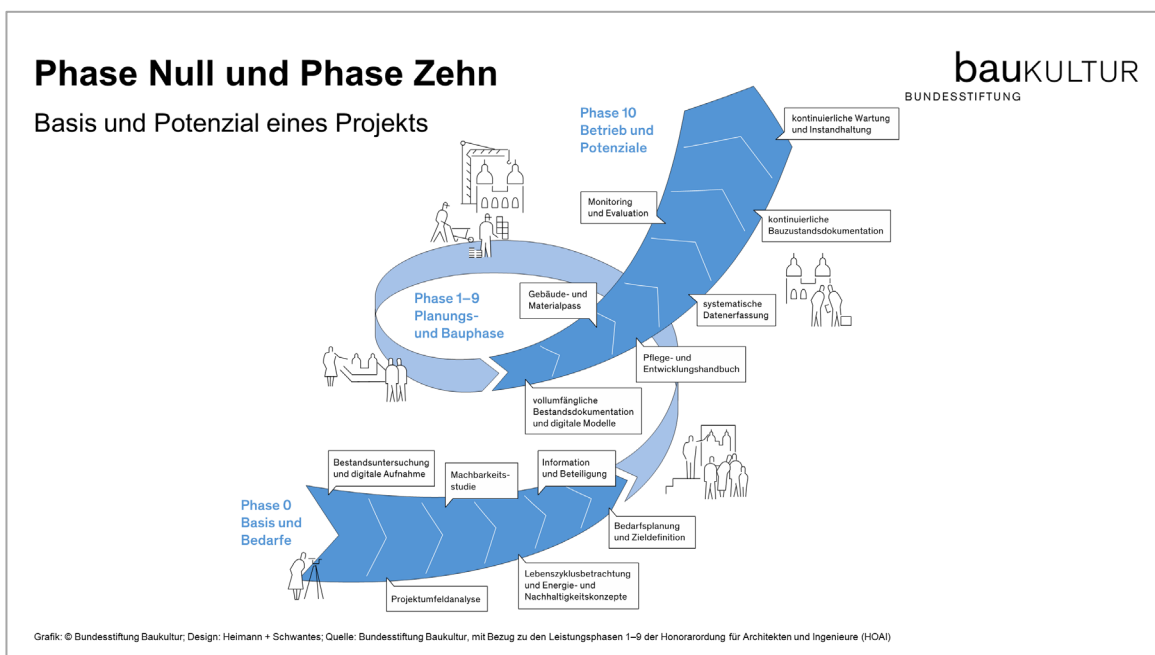
Die Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht unterstreicht die „hohe Baukultur“. Für 93 Prozent der Befragten zählt beim Bauen das gute Ergebnis.<sup>32</sup>

Den Menschen ist es demnach sehr wichtig, wie ihr Lebensraum gestaltet ist. Doch nur wer für die gebaute Umwelt sensibilisiert ist, so das „Davos Qualitätssystem für Baukultur“, kann sie mitgestalten und so das gesellschaftliche Zusammenleben mitbestimmen. Jeder Mensch sollte also Zugang zu baukultureller Bildung haben, die fächerübergreifend, allgemein und persönlichkeitsbildend wirken sollte. Ansätze und Modellprojekte gibt es bereits, wie das Handbuch *Baukultur braucht Bildung!* der Bundesstiftung Baukultur zeigt.<sup>33</sup>

## Nachhaltige Baukultur: Von Phase Null bis Phase Zehn – gemeinsam gestalten – geschultes Handwerk

### Die Projektstufen Phase Null und Phase Zehn sind Basis und Potenzial eines Projekts<sup>34</sup>

Die HOAI beginnt erst mit der Grundlagenermittlung für ein konkretes Bauvorhaben (Leistungsphase 1). Für die neue Umbaukultur sind ein gelungener Planungsvorlauf in Phase Null sowie ein durchdachter Betrieb und eine einfache Instandsetzung in Phase Zehn noch entscheidender.



31 Quelle: Bundesamt für Kultur, Bern 2021: Davos Qualitätssystem für Baukultur Acht Kriterien für eine hohe Baukultur

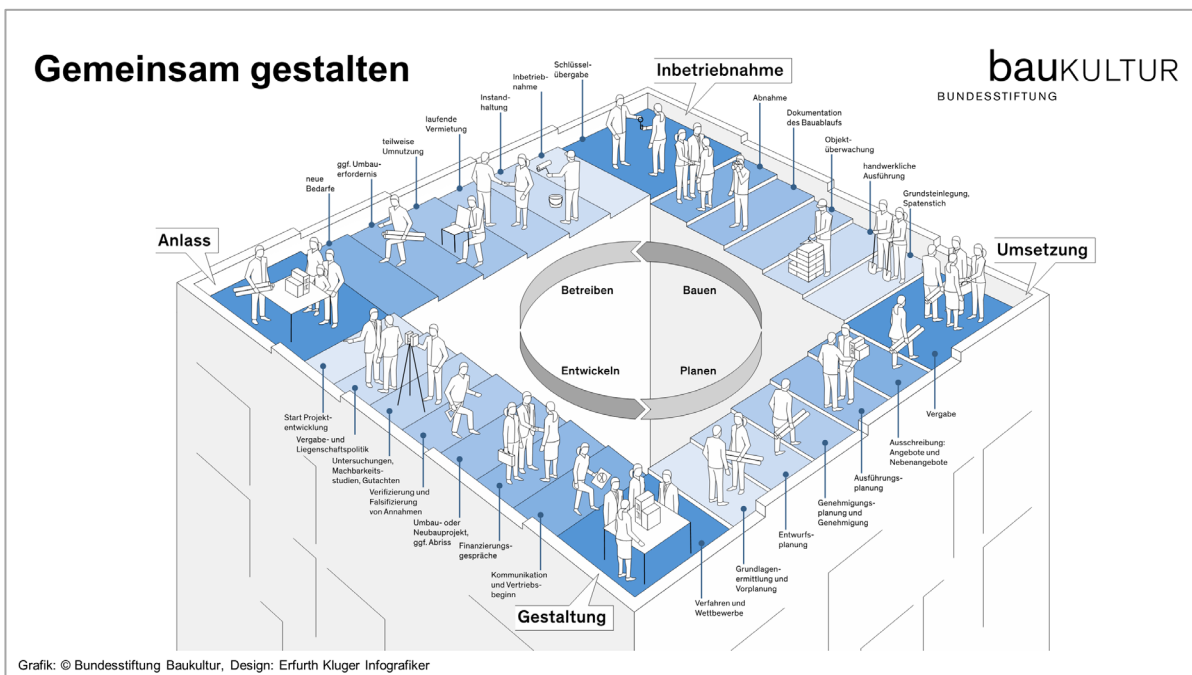
32 Quelle: Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht 2022/23

33 Quelle: Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“, Seite 102 sowie [https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/baukultur\\_braucht\\_bildung\\_bsbk.pdf](https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/baukultur_braucht_bildung_bsbk.pdf)

34 Quelle: Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“, Seite 104

Mit der DIN 18205 (zur Bedarfsplanung am Beginn eines Projekts) existiert seit 1996 ein Instrument, um Entscheidungsgrundlagen zu erarbeiten, ehe das Projekt in die klassische Planung eintritt. Auch nach 25 Jahren findet dieses Instrument in der Praxis allerdings kaum Anwendung. In der **Phase Null** werden durch eine Bestandsuntersuchung und -aufnahme, Projektumfeldanalyse und Machbarkeitsstudien, Lebenszyklusbetrachtungen und Energie- und Nachhaltigkeitskonzepte die Grundlagen für Planung, Bau, Betrieb, Um- und Rückbau eines Bauwerks erstellt. Auch Informations- und Beteiligungsprozesse finden hier statt, so dass am Ende Bedarfsplanung und Zieldefinition stehen und dadurch die Weichen für ein erfolgreiches Projekt gestellt sind. Um in der Phase Null wirtschaftliche, gesellschaftliche, soziale und klimatische Argumente gleichermaßen zu beachten und das Projekt nachhaltig auszurichten, ist es wichtig, Fachwissen vieler Disziplinen einzubeziehen.

Ist die Umsetzung eines Projekts abgeschlossen (Phase Neun), enden die Leistungsphasen der HOAI. Durch intensive Nutzung, Leerstand, Verkauf, fehlende Investitionen oder Vernachlässigung leidet aber der Gebäudezustand. Eine **Phase Zehn**, die sich der kontinuierlichen Pflege, dem Weiterbauen und Anpassen widmet, hilft, den Bestand in Schuss zu halten und einen frühen Abriss zu vermeiden. Wartung und Instandhaltung sollten von Anfang an bedacht (bereits in Phase Null) und in Pflege und Entwicklungshandbüchern festgelegt werden. Für spätere Umbauten ist eine lückenlose Bestandsdokumentation notwendig, die auch in Gebäude- und Materialpässen kontinuierlich aktualisiert wird.



### Gemeinsam entscheiden, gestalten, nutzen und bewahren

Die Abbildung „Gemeinsam gestalten“ zeigt die ganze Komplexität eines nachhaltigen (Umbau-/Neubau-) Projekts. Die Phasen vom Anlass mit Entscheidung zu Umbau, Neubau, Abriss über Gestaltung und Umsetzung bis hin zur Inbetriebnahme lassen sich gut ablesen. Nach der Inbetriebnahme können Umnutzungen oder neue Bedarfe erneut einen Anlass geben, ein (Teil-) Projekt zu starten.

### Ein Handbuch zum Umbau

Die Bundesstiftung hat 2020/21 ein praktisches Handbuch zum Umbau herausgegeben, mit dem Titel: „Mit Freude sanieren Ein Handbuch zur Umbaukultur“. Es findet sich zum Herunterladen auf der Seite der Bundesstiftung Baukultur und ist auf der Seite der Stadt Heidelberg „Stadtentwicklung im Dialog“ verlinkt.

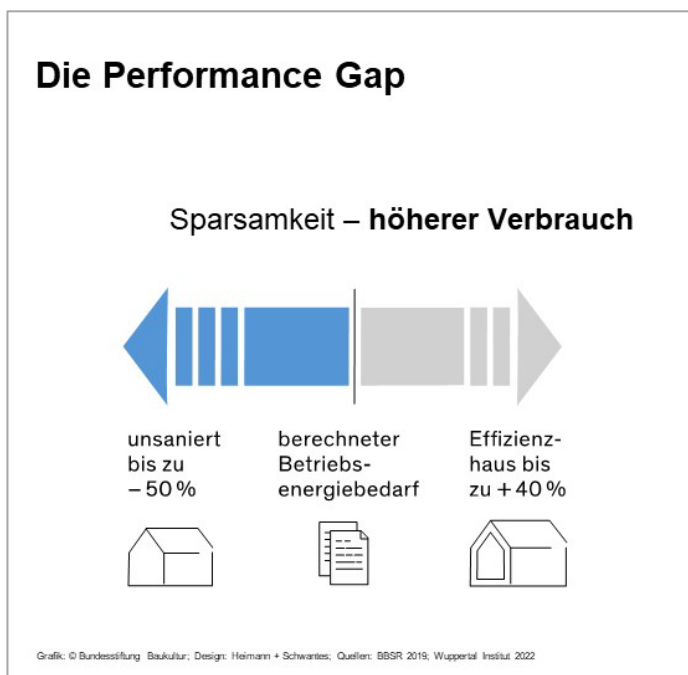
### Das Handwerk – wichtigster Partner für den Umbau

Die Bundesstiftung Baukultur hat auch die Handwerker zum Umbau befragt. Es zeigte sich ganz deutlich, dass Handwerk Umbau gut findet:<sup>35</sup>

- 85 Prozent sehen Umbau und Sanierung für ihr Unternehmen in den nächsten 10 Jahren wichtiger als Neubau
- 71 Prozent ihrer Umsätze werden aus Umbau und Sanierung generiert
- 78 Prozent arbeiten lieber auf einer Baustelle zu Umbau und Sanierung als zu Neubau
- 91 Prozent wünschen sich, dass Erhalt und Umbau von Bauwerken sowie gute Gestaltung Bestandteil der überbetrieblichen Ausbildung sind.

Bei Umbaumaßnahmen hat die Handarbeit einen wesentlich höheren Anteil als im Neubau. Umbau verlangt Fähigkeiten und Kenntnisse, die geschult werden müssen. Traditionelle Fertigungs- und Reparaturmethoden fehlen in den betriebswirtschaftlich ausgerichteten Lehrplänen. Die Ausbildung müsste also stärker baukulturell ausgelegt werden. Das könnte die Berufe interessanter machen, dem Handwerk zu neuer Attraktivität verhelfen und damit auch eine Antwort auf den Fachkräftemangel sein. Dies wird auch von der befragten Bevölkerung befürwortet: 88 Prozent bejahen es, Werkunterricht zu einem festen Bestandteil der Lehrpläne in Schulen werden zu lassen.<sup>36</sup>

Die Bundesstiftung Baukultur hat das erste „**Schulbuch Baukultur**“ für allgemein- und berufsbildende Schulen herausgebracht. An etlichen Schulen kommt das rund 180-seitige Buch bereits zum Einsatz, in Heidelberg am Thadden-Gymnasium. Ermöglicht durch schulungebundene Spenden werden monatlich Klassensätze an interessierte Schulen verschickt.<sup>37</sup> Ein Flyer und eine Kurzversion zum Herunterladen gibt es ebenso.<sup>38</sup>



### Der Performance Gap<sup>39</sup>

Traditionell beschreibt der «**Performance Gap**» die Differenz (oder Leistungslücke) zwischen Planungszielgrößen und Messungen im Betrieb. Es ist die Diskrepanz, die zwischen dem prognostizierten Energieverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Entwurfsphase von Gebäuden und dem Energieverbrauch dieser Gebäude im Betrieb liegt. Der tatsächliche Verbrauch von Neubauten entspricht nur selten ihrer berechneten Energieeffizienz. Grund ist unter anderem die unsachgemäße Bedienung oder falsche Geräteeinstellung.

Nicht nur die Dämmleistung verringert sich mit der Dämmstärke: Ab 14 Zentimeter Dämmstoffdicke wird die Dämmwirkung nicht mehr wesentlich erhöht. Insgesamt zeigt sich, dass ein einfach saniertes Einfamilienhaus einen deutlich besseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck hat als ein Ersatzneubau der höchsten

120

35 Quelle: Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“, Seite 33, Seiten 145-146

36 Quelle: Baukulturbericht 2024/25 „Infrastrukturen“, Seite 187

37 Link: <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/baukultur-bundesweit/baukulturelle-bildung/baukultur-in-die-schule-bringen/schulen-bundesweit>

38 Link: <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/baukultur-bundesweit/baukulturelle-bildung/baukultur-in-die-schule-bringen>

39 Quelle: Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“, Seite 63



Energieeffizienzklasse, bei dem extrem hohe Emissionen durch die Baumaßnahme entstehen. Auch gegenüber einem umfassend sanierten Einfamilienhaus punktet es durch weniger Emissionen während der baulichen Maßnahme. Nicht zu vernachlässigen ist der Kostenaspekt: 100 Prozent beim Neubau, 67 Prozent beim Umbau umfassend und 49 Prozent beim einfach sanierten Haus.

Erneut zeigt sich, dass die Bevölkerung hier richtig liegt: Im Gegensatz zum Neubau empfinden 65 Prozent den Umbau klimafreundlicher.<sup>40</sup>

### 3. Thannscher Hof in Heidelberg Rohrbach: Behutsame Sanierung und Umnutzung eines Kulturdenkmals

Der Heidelberger Architekt Herr Thomas Kochan<sup>41</sup> erzählte anhand eindrücklicher Fotos den Umbauprozess eines mitten im Ortskern liegenden, ehemals bäuerlichen Anwesens, das noch bis in die 1990er Jahre bewirtschaftet wurde. Nach dem Tod der Bauerfamilie um 2010 war unsicher, was mit dem Anwesen geschieht.

#### Viele Erben – viele Gespräche

Durch Erbteilung war das Anwesen in 9 Flurstücke geteilt worden. Die Hälfte ging an eine Einzelperson (Haupterbin), die andere Hälfte an 27 Erben in 3 Generationen. Nach vielen Gesprächen über mögliche Konzepte blieben 2 der 27 Erben übrig. 2 neue Mitgesellschafter wurden gefunden und eine Bauherrengemeinschaft konnte gegründet werden.



#### Beweggründe

Herr Kochan hatte bereits 1994 eine Tabakscheune und Werkstattgebäude in der Nachbarschaft zu Wohnzwecken umgebaut, ergänzt und hatte über die Nachbarschaft persönliche Kontakte zur Haupterbin. Diese fragte, ob man sich vorstellen könne, den 300 Jahre alten Hof zu sanieren.

Trotz vorprogrammierter Interessenskonflikte mit Nachbarn, wurde diese Herausforderung angenommen: zu groß war die Sorge, dass ein Investor aus wirtschaftlichen Gründen große Teile abreißt und den Hof mit Tiefgarage neu bebaut.

#### Gutachten eines Bauforschers zu Beginn

Das dauert Zeit und kostet Geld!? Ist aber gut investiert, denn so weiß man, welches Potenzial, welche Qualität, Statik und verborgenen Schätze in der Substanz schlummern und man erspart sich mitunter böse Überraschungen während der Bauphase.

40 Quelle: Baukulturbericht 2022/23 „Neue Umbaukultur“, Seite 75

41 Von Kochan + Weckbach Architekten, Heidelberg. Link: <https://www.kochhan-weckbach.de/>  
Bebildeter Vortrag auf der städtischen Internetseite „Stadtentwicklung im Dialog“

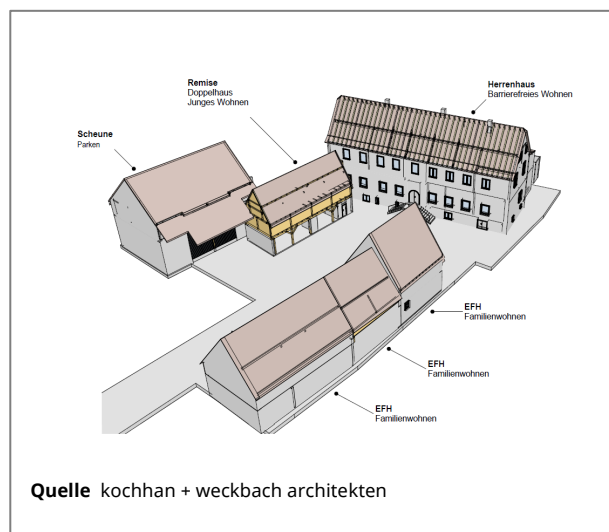
### Potenzial und Konzept

Auf einem 1.500 Quadratmeter großen Grundstück standen 4 Gebäude bzw. -gruppen: Ein Herrenhaus, eine Remise, eine Scheune und weitere Wirtschaftsgebäude. Von 2016 – 2018 wurde mit Konzeptvorschlägen und vielen Ortsterminen mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz in Heidelberg und insbesondere mit der oberen Denkmalbehörde in Karlsruhe sehr kooperativ ein Realisierungskonzept zur Umnutzung und Sanierung (im Sinne einer Nachverdichtung) entwickelt, insbesondere, was die schwierige Umnutzung der Wirtschaftsgebäude in eine Wohnnutzung anbetrifft. Wie lässt sich im Sinne der Denkmalpflege ein Viehstall, eine Scheune oder Remise in ein Wohnhaus real umbauen? Dank einer guten und engen Zusammenarbeit mit den Entscheidungsträgern konnte nach 2 Jahren ein Konzept entwickelt, der Bauantrag gestellt und dieser innerhalb eines Jahres zur Genehmigung gebracht werden.

### Bauantrag und erste Nachbarbeschwerden

Aus vergleichbaren Projekten in anderen Heidelberger Stadtteilen waren Nachbar-Einwendungen nichts Neues. Hier musste man sich jedoch während der kompletten Bauzeit persönlich damit auseinandersetzen (es waren ja die „eigenen Nachbarn“). Es gab sogar eine Initiative gegen die Sanierung aufgrund der Befürchtung, „da baut ein Bauträger 40 Wohnungen mit je 2 Autos, die täglich mehrfach durch die Junkergasse fahren“.

Tatsächlich handelt es sich um 16 Einheiten und die Hauptzufahrt für PKWs ist von der Heidelberger Straße aus geregelt.



### Realisierung und nachhaltiger Anspruch des Umbaus

Start im Jahr 2020, mit folgenden Ansprüchen:

- Vorhandene Strukturen erhalten
- Wo es erforderlich war, diese in den ursprünglichen Zustand zurück bauen (Herrenhaus)
- Vorhandene Materialien wie Naturstein, Holz und Ziegelmauerwerk belassen
- Materialien bei Abbruch und Umbaumaßnahmen vor Ort zur späteren Verwendung lagern: Hierzu zwang auch die Corona-Pandemie, da die Holzpreise extrem anstiegen, so dass jedes Stück Holz und jedes Brett aufgehoben wurde, um Kosten zu sparen und Ressourcen zu schonen.
- Nutzung von Brennstoffzellen in den Ställen und der Remise: Hier wird Strom für den Eigenbedarf erzeugt und die Abwärme für die Heizung verwendet.
- Einbau von Regenwassertanks im Hof bei der Remise, die Toilettenspülungen und Gartenwasser versorgen.

### Weitere Details – Besonderheiten während der Bauphase

Eine wichtige Erfahrung aus Scheune, Ställen und Remise war, dass in den großen offenen Räumen die Umnutzungen mit relativ wenig Abbruchmaßnahmen verbunden waren. Generell gilt für Sanierungen und Umnutzungen: je flexibler ein Raum, um so eher ist die Chance für den Erhalt.

### Restauratoren lohnen sich – auch im Bauprozess

Im Dachgeschoss des Herrenhauses stieß man in einer Wohnkammer auf Reste einer historischen Tapete. Der Gutachter schätzte sie auf die Jahrhundertwende ein. Hierüber kam die Auflage, einen Tapetenrestaurator zu beauftragen, der die Historie untersuchen und die Tapete restaurieren sollte. Der Restaurator konnte diese Tapete sehr schön restaurieren und sie wurde wieder an gleicher Stelle an die Wand

befestigt. Die Recherche einer Tapetenrestauratorin ergab, dass diese Tapete aus dem Jahr um 1800 entstand, also über 220 Jahre alt ist.

### **Dachstuhl Herrenhaus**

Für das Herrenhaus ergab das vor Planungsbeginn beauftragte historische Gutachten, dass der Dachstuhl komplett in Eichenholz aus dem Rohrbacher Wald ausgeführt war - also etwas sehr Außergewöhnliches!

### **Holzwand eines alten Scheunentores**

Dieses lag über Monate im Hof und es stand kurz vor der Entsorgung. Es gab keine Wiederverwendung, da die Scheune im Erd- und Obergeschoss für PKW-Stellplätze mit Verschiebeplattformen genutzt wurde. Während der Baumaßnahme ergab sich spontan die Idee, die Dielen des Tores für die Außenwandschallung eines Stalles wieder einzusetzen. Das hatte gleich mehrere Vorteile: dadurch konnte für die neuen Außenwände der Wirtschaftsgebäude Holz verwendet werden und die Fassaden sahen durch dieses alte Holz aus nachhaltigen, sortenreinen Materialien wie im Ursprung aus. Zugleich wurde eine hohe energetische Verbesserung der Gebäude erreicht.

### **Fledermäuse gehören dazu**

Eine dieser unvorhersehbaren Überraschungen waren die Fledermäuse, die auf der benachbarten Junkerwiese im Sommer abends zu sehen sind. Hier kam die Auflage, dies von einem Fledermaus-Sachverständigen prüfen zu lassen. Dieser stellte fest, dass die Fledermäuse aus der Nachbarschaft abends zum Fangen von Insekten in den Hof kamen, hier aber nicht brüteten. Das erleichterte den Sanierungsbeginn. Trotzdem wurden auf Empfehlung des Sachverständigen an den Dachgesimsen der Scheune und Ställen durch einfache Aufdopplung von Brettern neue Lebensräume für Fledermäuse geschaffen und diese sind bis heute geblieben.

### **Handwerker**

Eine Sanierung lässt sich nicht in 3D drucken. Es erfordert Menschen, die mit Handwerk Unikate schaffen und im Team ein solches Projekt bewerkstelligen. Wir Architekten zollen ihnen unseren größten Respekt!

### **Das Ergebnis**

Die Sanierung zeigt, dass der Verfall abgewendet und ein historisches Erbe gerettet und zeitgemäß umgenutzt werden konnte. Vor allem konnte verhindert werden, dass aus rein wirtschaftlichen Gründen zu früh abgebrochen und neu gebaut wurde. Der Thannsche Hof ist ein Beispiel für nachhaltige Denkmalpflege und zeitgemäße Baukultur – und dies trotz extremer Kostensteigerungen während der Corona-Pandemie.



Quelle kochhan + weckbach architekten



### **Gemeinschaftliches, generationenübergreifendes Wohnen - Bullerbü**

Im Laufe langer beruflicher Aktivität hat sich zu den Kriterien „gute Architektur“, Nachhaltigkeit, energieeffizient und wirtschaftlich bauen, ein wichtiger Punkt herauskristallisiert: die Zufriedenheit der Nutzer und Bewohner und vor allem, dass ein Gebäude von diesen angenommen wird. Das Besondere ist, dass alle Menschen im Thannschen Hof Bewohner in einem ganz bunten Mix sind, die sich vorher nicht kannten: junge Studierende, ältere Damen, mittelalte Paare und viele junge Familien mit kleinen Kindern, mit denen im historischen Hof ein kleines Dorfleben

entstanden ist. Der Thannsche Hof wurde von seinen Bewohnerinnen und Bewohnern sehr gut angenommen.

### **Wie können Gebäude gebaut werden, dass sie nicht 50, sondern 200 Jahre genutzt werden können?**

Denkmalgeschützte Objekte stehen oft unter einem negativen Öffentlichkeitsbild:

- es geht um restriktive Vorgaben für Sanierungen
- kostenaufwendige Auflagen
- oder sogar Ablehnungen von beantragten Maßnahmen

**Aber:** Denkmalschutzobjekte bieten die Chance, etwas Besonderes, Außergewöhnliches zu schaffen und zu erhalten, auch wenn man finanziell an die Grenzen kommt.

Der Thannsche Hof mit seinen **300 Jahren** hat viele Kriterien erfüllt, insbesondere bezüglich der ursprünglichen Qualität, der nachhaltigen, vorhandenen, sortenreinen Baustoffe - ohne, dass man sich im Vorfeld damit auseinandergesetzt hat oder dass einem dies vorher bewusst war. Dieser nachhaltige und langlebige Umbau hat bewirkt, dass der Thannsche Hof:

- ein Kulturdenkmal geblieben ist,
- in privater Hand geblieben ist und
- er wunderschöne Räume mit charakteristischen Details bietet.

Die am Umbau beteiligten Architekten und Handwerker haben die Vorgaben aus dem Objekt aufgenommen und weiter geführt, trotz großer Hindernisse, insbesondere finanzieller Art.

Der Thannsche Hof wurde zur Verleihung des Staatspreises für Baukultur Baden Württemberg nominiert. Anlässlich dessen wurde ein Video gedreht, das es sich lohnt anzusehen.<sup>42</sup>

<sup>42</sup> Link zum Video: <https://www.youtube.com/watch?v=si6d0NKNsTg>

## 4. Fragen und Diskussion

### Moderation: Frau Dr. Bloem, Leiterin Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beide Referenten sowie Herr Erster Bürgermeister Odszuck stellten sich anschließend dem interessierten Publikum für deren Fragen und Anregungen. Diese beschäftigten sich mit verschiedenen Themen, die bereits in den beiden Vorträgen angesprochen wurden. Im Folgenden wird sich auf das Wesentliche beschränkt.

#### Langlebiges Bauen - Umbauen

- Die Investitionskosten werden oft überbewertet. Ziel im Sinne der Nachhaltigkeit sollte ein längerer Lebenszyklus von Gebäuden sein: 200 statt 50 Jahre. Das bedeutet für Neubauten – wie am Beispiel der Häuser in Bad Aibling gezeigt – dass durch eine einfache, robuste und auf Dauerhaftigkeit ausgelegte Bauweise ein längerer Lebenszyklus bereits in der Planung berücksichtigt wird und für Altbauten, dass sie kontinuierlich gepflegt und in Stand gehalten werden, was eine spätere, umfassende und teure Sanierung erspart. Vor dem Gedanken eines Abrisses muss immer eine Bestandsprüfung auf den Wert, auch den kulturellen, und das Potenzial des Altbaus und dessen Einbettung in die Umgebung erfolgen. Im Sinne der Nachhaltigkeit und des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks ist es besser, Gebäude weiter zu nutzen, statt sie abzureißen.
- Das gilt insbesondere auch für Funktionsbauten wie Schulen, Brücken und anderes mehr. Alte Schulen bergen ein erhebliches Potenzial und Werte in sich und schneiden, wie der Vortrag von Herrn Nagel gezeigt hat, energetisch und gesundheitlich oft deutlich besser ab als ein Neubau.

#### Klimapositiver Bauen

- Materialien recyceln
- Energetisch sanieren: hier gibt es oft Unterstützung seitens der Kommune
- Passivhausstandard: Der Energieverbrauch eines Gebäudes ist der falsche Maßstab. Eingerechnet werden müssen alle Emissionen, von Phase Null bis Phase Zehn. Im Altbau ist schon erhebliche graue Energie gebunden.
- Auf „Schwarmintelligenz“ setzen: Veranstaltungen wie diese verbreiten wichtiges Wissen.

#### Preiswerter neu bauen

- Geschickte Wohnungszuschnitte können sich positiv auf den Mietpreis auswirken.
- Einfaches, serielles Bauen mit Häusern der Gebäudeklasse E: schlichte, zweckmäßige Architektur, die sich wechselnd den Bedürfnissen auch zukünftiger Nutzer ohne viel Aufwand anpassen lässt
- Bestandsgebäude auf PHV schnell der preiswerten Bewohnung zuführen.

#### Prioritäten setzen und kreativ bleiben

- Nicht alles muss zu 100 Prozent durchgeplant werden. Besser ist es, einzelne Akzente und Prioritäten bei der Charakteristik zu setzen, statt Perfektion. Beim Aufarbeiten und Sanieren entstehen oft spontan gute, unkonventionelle, mitunter preiswerte Ideen, die ausprobiert werden sollten (Beispiel: Wiedereinsatz eines alten Scheunentors in die Hauswand, Vortrag Herr Kochan).

#### Eigentümer unterstützen und ermutigen

- Die Eigentümer, insbesondere auch Privatpersonen, nehmen mit einem Umbau (eines Altbaus) erhebliche finanzielle Risiken auf sich. Wenn Denkmalschutz und Sanierung hinzukommen, sind sie nicht selten überfordert: oft dauert alles gefühlt ewig lang, es gibt viele Restriktionen und Vor-

schriften, die nicht zu verstehen sind. Viele Kompromisse sind zu machen. Unterstützung und Beratung während der langen Planungs- und Bauphase werden gewünscht und können helfen.

- Ämter der Stadt Heidelberg sind bei verschiedenen Themen (Denkmalpflege, Nachbarschaftsbeschwerden, Energieberatung und anderes mehr) Ansprechpartner und helfen gerne.
- Ämterübergreifende, ja behördenübergreifende Zusammenarbeit ist unterstützend und kann viel Zeit ersparen, wie die Zusammenarbeit von Stadt und Regierungspräsidium, gerade auch ganz zu Beginn in Phase Null. Das erhöht oft auch die Akzeptanz einer Umbaumaßnahme bei der Bevölkerung.
- Mehr Vertrauen in die Kompetenz der Verantwortlichen statt Bedenkenträger
- Das mit der letzten Koalitionsregierung im Dezember 2021 neu geschaffene Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen war hilfreich: Eigenes Ressort, Unterstützung bei der energetischen Sanierung und anderes mehr.

### **Handwerker mitnehmen und fördern**

- Ohne gut ausgebildete Handwerker, die ein gewisses Maß an Sensibilität für einen Umbau haben, geht es nicht. Nachweislich liegt viel Gehirnkraft - Motorik und Sensorik betreffend - in den Händen. Mit einem geschulten Handwerk lässt sich noch viel „goldene Energie“ aus den Umbauten und Sanierungen von Altbauten befördern. Hier muss gezielt angeworben und gefördert werden. Wie die Umfragen der Bundesstiftung zeigen, arbeiten Handwerker selbst auch deutlich lieber an einem Umbau, der mehr Gestaltungsspielraum, fachliches Urteilsvermögen und Eigeninitiative verlangt.

### **Forschungsebene und Vorzeigeregulierung**

- Auf der IBA gab es die Idee einer „Stiftungsprofessur“. Dass zum Beispiel SRH-Architekten und Geographen der Uni Heidelberg im Sinne eines „cloud investing“ zusammen gehen. Zwischen der Universität Stuttgart und der TU Darmstadt gibt es bereits Kooperationen zu Recyclingwegen, Rückbau und Entsorgungsregelungen.
- Wichtiger als die Forschungsebene erscheint nicht nur Herrn Nagel die „Vorzeigeregulierung“: Es gilt, viele gute, positive und gelungene Beispiele von Umbauten (von Wohn- und Funktionsbauten) zu zeigen und zum Nachahmen zu ermuntern.

### **Ganz ganz wichtig: Das Regulierungsthema: Normen, Vorschriften, Standards**

- Mit rund 3.600 Normen gibt es viel zu viele Verordnungen. Wegen dieser Flut an rechtlichen Vorschriften möchten Bauträger keine Altbauten sanieren. Private haben da vielleicht nicht ganz so hohe Anforderungen, für sie sind eher die hohen Kosten ein Problem.
- Auch für Funktionsbauten gibt es viele Normen, die den Umbau - beispielsweise den einer städtischen Kindertagesstätte - deutlich teurer und länger werden lassen.
- Hohe Energiestandards sind ebenfalls Hürden für den Bauherrn: sie kosten mehr Zeit und Geld.
- Stellplatznachweis

### **Was kann getan werden, um hier Abhilfe zu schaffen?**

- Eine Revision der Baufreistellungsverordnung, mit der sich diese Flut an Normen auf ein erträgliches Maß reduziert.
- Neue Interpretationsspielräume von Vorschriften. Das gilt insbesondere für den Verwaltungsvollzug. Der „Irrsinn des Perfektionismus“ muss aufhören.
- Mehr Risikobereitschaft und Verantwortung bei den Investoren, Bauträgern, Privaten und Städtischen: Verantwortung übernehmen, im Sinne des nachhaltigen und halbwegs zügigen Umbaus eines Altbaus.

- Der Stellplatznachweis liegt in kommunaler Hoheit. Hier kann eine Stadt selbst nachbessern. So wie in Berlin, wo nur noch Stellplätze für Behinderte Pflicht sind.

## Schlusswort und Ausblick Frau Dr. Bloem

Herr Nagel stellte relativ zu Beginn seines Vortrags am Beispiel der Stadt Hamburg dessen Raumpotenzial dar, das eine 2023 erfolgte Studie der Universität Kassel zutage brachte. Sogenannte „obsoletere Räume“, auf die neue Nutzungen warten, gibt es auch in Heidelberg und zwar auch jenseits der Konversionsflächen. Das ist auch ein Thema des neuen Stadtentwicklungskonzepts Heidelberg 2035.<sup>43</sup>

Diese Veranstaltung zur Umbaukultur ist die zweite Veranstaltung in der Reihe „Stadtentwicklung im Dialog“<sup>44</sup> des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik. Ziel ist es, anlassfrei mit den Bürgerinnen und Bürgern in den Austausch zu aktuellen Themen der Stadtentwicklung zu gehen. Zukünftig sind weitere „Dialoge der Stadtentwicklung“ zu den unterschiedlichsten Themen vorgesehen, voraussichtlich zweimal im Jahr. Das Thema der nächsten Veranstaltung Ende Februar 2025 ist „Mehr Grün in der Stadt“. Themenvorschläge für zukünftige Dialoge dürfen gerne an uns herangetragen werden.



43 Link zur Seite Stadtentwicklungskonzept Heidelberg 2035: <https://www.heidelberg.de/HD/Rathaus/stadtentwicklungskonzept+2035.html>

44 Link zur Seite Stadtentwicklung im Dialog der Stadt Heidelberg: <https://www.heidelberg.de/HD/Rathaus/stadtentwicklung+im+dialog.html>





## Quellenverzeichnis

Baukulturbericht 2022/23 Neue Umbaukultur, Bundesstiftung Baukultur, Hrsg. Reiner Nagel, Potsdam, Februar 2023  
Online unter: <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/publikationen/baukulturbericht/2022-23>

Baukulturbericht 2024/25 Infrastrukturen, Bundesstiftung Baukultur, Hrsg. Reiner Nagel, Potsdam, August 2024  
Online unter: <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/publikationen/baukulturbericht/infrastrukturen>

## Impressum

### Stadt Heidelberg

Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Gaisbergstraße 11  
69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500  
Telefax 06221 58-4621500  
[stadtentwicklung@heidelberg.de](mailto:stadtentwicklung@heidelberg.de)

### Veranstaltung und Dokumentation

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

### Fotos

Seite 20: Christian Buck  
Alle Fotos: Hermann Mayer

## **Amt für Stadtentwicklung und Statistik**

**Stadt Heidelberg**  
Gaisbergstraße 11  
69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21530  
Telefax 06221 58-4621500  
stadtentwicklung@heidelberg.de  
[www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de)