



Foto: Rack Fotografie

Neues Leben für alte Gasthöfe

Revitalisierung von Ortskernen vom Team der JaKo Baudenkmalpflege

Alte Gasthöfe sind historische Ankerpunkte vieler Städte und Dörfer. Die Architektur dieser Gebäude reflektiert nicht nur die ästhetischen und technischen Errungenschaften vergangener Zeiten, sondern auch die sozialen Interaktionen und das Gemeinschaftsleben, das sich in ihren Räumen abgespielt hat. Damit sind diese Gebäude weit mehr als nur alte Mauern. Vielmehr waren sie traditionelle Knotenpunkte des sozialen Lebens, Träger von Geschichten, Traditionen und Erinnerungen, über viele Generationen hinweg. Damit tragen diese Gebäude auch ein Stück der Identität einer Gemeinschaft in sich.

Neues Leben in alten Mauern

Alte Gasthäuser haben immer eine Geschichte, sie haben Charakter und individuellen Charme. Viele Bewohner eines Ortes kennen „ihr“ altes Gasthaus noch aus früheren Zeiten. Gerade bei diesen Menschen ist mit großer Akzeptanz zu rechnen, wenn ein Gebäude erhalten bleiben und revitalisiert werden soll.

Wie kann so eine neue Nutzung aussehen? Macht die Umnutzung etwa einer alten Brauereigaststätte in eine Kindertagesstätte in einem alten, denkmalgeschützten Gebäude Sinn? Ist das wirtschaftlich sinnvoll oder wäre hier auch angesichts der dann freieren planerischen Möglichkeiten nicht ein Neubau viel geeigneter?

Der „Sternen“ in Odenheim im Kraichgau ist ein erfolgreiches Beispiel dafür, wie eine alte Gaststätte zur Revitalisierung von Dorfmitten beitragen kann. Im Jahr 1738 als Kelter errichtet, wurde das Gebäude nach einer bewegten Geschichte als Gaststätte und zuletzt als Diskothek genutzt, dann stand es lange Jahre leer. Nach Instandsetzung beherbergt das Gebäude auf seinen drei Stockwerken eine lichtdurchflutete Kindertagesstätte – mitsamt allen notwendigen Räumlichkeiten und modernen Anforderungen. Skeptisch ist hier niemand mehr. An diesem Beispiel wird sichtbar, was aus einem ehemals vernachlässigten denkmalgeschützten Gebäude entstehen kann – und das dazu noch wirtschaftlicher als ein Neubau.



Foto: JaKo Baudenkmalpflege



Foto: Rack Fotografie

Die zwischenzeitliche Diskothek im „Sternen“ wurde nach der Wiederherstellung der historischen Fensteröffnungen zu einem lichtdurchfluteten Gruppenraum.



Foto: Rack Fotografie

Dachgeschosse dienen in alten Gasthäusern maximal als Lagerplatz. Mit der Sanierung entstehen neue Nutzungsmöglichkeiten.



Foto: Jeko Baudenkmalförderung

Vom Sorgenkind zum Vorzeigeobjekt

Die Ausgangssituation ist komplex: Viele alte Gasthäuser sind heute „Sorgenkinder“. Durch Leerstand und Vernachlässigung ist bei vielen Objekten der Zahn der Zeit nur allzu deutlich sichtbar. Die Fassade bröckelt ab, die Fenster sind kaputt. Materialien beginnen zu zerfallen, die Substanz ist baufällig, von außen deutlich sichtbar. Irgendwann stehen dann immer dieselben Fragen im Raum: Wer investiert denn in so eine „Bruchbude“? Reißt man hier nicht besser ab? Alles marode, was soll man denn daran noch erhalten? Während jüngere Generationen mangels attraktiver Angebote zunehmend in städtische Gebiete abwandern, verlieren Dorfszentren so prägende Orte des Lebens und der Begegnung. Die alten Gasthäuser, früher Orte der Begegnung und der Gemeinschaft, verlieren ihre Bedeutung. Alte Geschichte wird von der allzu lauten Gegenwart übertönt. Es ist still geworden in den Gemäuern. Unbelebte oder leerstehende Ortsmitten sind dann ein weithin sichtbarer und negativer Attraktivitätsindikator. Diese Geschichte teilen sich viele alte Gasthäuser in Ortschaften. Nach der Restaurierung und der Überführung in eine neue Nutzung verstummen die Fragen, warum denn nicht einfach abgerissen wurde. Bis dahin ist es ein weiter Weg.

Träume bewahren – Großes bewegen

Alte Dorfgaststätten stehen häufig mitten im Ortskern, zwar mit deutlich sichtbaren Narben der Zeit – aber sie stehen,

und das meistens bereits seit Jahrhunderten. Angesichts dieser langen Zeit, die viele dieser Gebäude bereits überdauert haben, erscheint es geradezu kurzsichtig, aufgrund einer im Vergleich nur kurzen Spanne der Nichtnutzung hier die Geschichte durch einen Abriss beenden zu wollen. Was liegt also näher, als diese Gebäude für die doch dringend benötigten Angebote zu ertüchtigen: In der öffentlichen Nutzung können dies Kindergärten, Kindertagesstätten, Gemeindeverwaltung, Räume für Bürgergemeinschaften und Vereine, Gastronomie und weitere Gewerbeeinheiten sein. Über die private Nutzung als Wohnraum freuen sich Alt und Jung – mit einer Individualität versehen, die Neubauten kaum bieten können, bei gleichzeitig homogener Einbindung in das Ortsbild. Eine Mischnutzung kann für stetige Anlässe und Treffpunkte sorgen, was im Ergebnis zu neu belebten Ortsmitten mit neu gewonnener Attraktivität führt. Gewerbeangebote wie etwa Bäckereien oder Cafés locken Kunden an, Arzt- oder Physiotherapiepraxen empfangen ihre Klienten, im Dachgeschoss wohnen wieder Menschen. Es ist etwas los im Quartier, man begegnet sich wieder. Und wie schön das alte Fachwerk doch wieder aussieht! Auch diese Giebelformen, so baut ja heute niemand mehr. Schön, dass das weiterlebt! Kaum vorstellbar, denkt man an die baufällige „Ruine“ noch vor wenigen Jahren an derselben Stelle zurück. Es sind die Bewohner und Nutzer, die mit dem verantwortungsvollen Umgang mit dem Gebäude zur Nachhaltigkeit des Restaurierungskonzeptes beitragen.



Foto: Rack Fotografie

Identifikation und Akzeptanz

„Ja, genau hier war damals die Wirtschaft, in der wir unsere Hochzeit gefeiert haben“, sagt eine ältere Dame zu ihrer Enkelin, während sie den Einkauf beim Bäcker in der Ortsmitte bezahlt. „Schön, dass sie diese alten Holzbalken erhalten haben. Keine Ahnung, wie die das gemacht haben, war ja alles morsch.“ „Hier drin, da wurde früher ordentlich gefeiert!“, erzählt ein Vater seinem Sohn mit leuchtenden Augen bei einer Tasse Kaffee im Bistro. Der denkt sich: „Eigentlich doch ganz nett hier, und die Wohnungen oben drüber haben bestimmt auch einen ganz anderen Charme als unsere Stadtwohnung.“ Eine vorbeigehende Person bekommt von den murmelnden Gesprächen nichts mit, sondern ist froh, ihren Physiotherapeuten ums Eck endlich aufsuchen zu können. Konstruiert, aber dennoch: Situationen wie diese bringen neues Leben und neuen Alltag in Orte. Sie verbinden Generationen, weil zu alten Geschichten neue hinzukommen können. Das schafft Identität und Akzeptanz. Beides kann nur dann entstehen, wenn diese Örtlichkeiten erhalten werden und erlebbar bleiben. Ein an derselben Stelle neugebautes Geschäftszentrum mit Wohneinheiten besäße vielleicht mehr rechte Winkel, bringt jedoch weder Geschichte noch Geschichten mit sich.

Visionen mit Weitblick

Für diese Vision zur Revitalisierung einer Ortsmitte ist perspektivische Weitsicht notwendig. Wird die Allgemeinheit

Der ehemalige Gasthof Ochsen beherbergt nach der Restaurierung die Gemeindeverwaltung, eine Bäckerei und einen Bürgersaal und ist nun wieder Mittelpunkt der Gemeinde.

frühzeitig miteinbezogen, kann aus einer vermeintlich viel zu teuren Restaurierung eines denkmalgeschützten Gebäudes ein Vorzeigeobjekt werden. Hierbei hilft auch die Verdeutlichung anhand erfolgreicher Projekte, die mögliche Ergebnisse aufzeigen. Die Entscheidung für ein historisches Gebäude bedeutet nicht, dass im Altbau gänzlich auf modernen Wohnkomfort verzichtet werden muss. Dies wissen Fachfirmen, die sich auf die Restaurierung von denkmalgeschützten Gebäuden spezialisiert haben – die Allgemeinheit in der Regel jedoch nicht. Eine Herausforderung besteht also darin, die Vision zu transportieren, Planungen greifbar und verständlich zu machen. Da auch der Staat ein großes Interesse daran hat, denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten, kann die Restaurierung durch indirekte oder direkte Zuschüsse unterstützt werden. So können Skeptiker auch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit eines solchen Vorhabens überzeugt werden. Von den emissionsfreien Materialien und einem Raumklima, das durch Neubauten aus Stein oder Beton kaum erreicht werden kann, noch gänzlich abgesehen. Verständnis muss geschaffen werden, und dieses entsteht durch Partizipation.

Nachhaltigkeit durch moderne Technologien

Historische Gebäude zu restaurieren, erfordert eine sensible Balance zwischen der Bewahrung ihrer Authentizität und der Anpassung an zeitgenössische Bedürfnisse. Moderne Ansprüche an Komfort, Energieeffizienz und Technologie



Die „Neue Ortsmitte Walddorfhäslach“ ist geprägt von seinen sechs sanierten Gebäuden und den benachbarten Neubauten mit 27 Wohneinheiten.

wollen erfüllt werden, gleichzeitig liegen Herausforderungen in der energetischen Sanierung. So ist die Nutzung erneuerbarer Energien wie etwa Photovoltaikanlagen im dicht bebauten, denkmalgeschützten Bestand häufig nur eingeschränkt möglich. Der Einsatz aktueller Technologien muss die historische Substanz außerdem unterstützen, ohne sie zu überlagern. Innovative Lösungen können in der Synergie von Bestands- und Neubauten sein. Der sorgfältig abgestimmte Einsatz von Neubauten kann als „Kraftwerk“ für den Altbau dienen, indem erneuerbare Energiequellen genutzt werden und so die Energieeffizienz des gesamten Ensembles gesteigert wird. Diese Kombination aus Altem und Neuem eröffnet innovative Wege, um die energetischen Anforderungen zu erfüllen und gleichzeitig die historische Ästhetik zu bewahren. Die ganzheitliche Betrachtung des Quartiers ermöglicht es, die Wechselwirkungen zwischen den Gebäuden zu verstehen und zu nutzen, um eine harmonische und nachhaltige Entwicklung eines Ortskerns zu fördern.

Als Beispiel kann hier das Areal „Neue Ortsmitte Walddorfhäslach“ im Neckar-Alb-Kreis angeführt werden. Insgesamt sechs sorgsam restaurierte Gebäude beherbergen nun verschiedene Nutzungsarten und revitalisieren den Dorfkern wieder als zentralen Treffpunkt der Gemeinde. So beherbergen die Denkmalgebäude Praxen und ein Kulturcafé und werden von der Gemeinde selbst als Rathaus, Bürgerbüro, Trausaal und Mediathek genutzt. Gleichzeitig wurde auf der angrenzenden Brachfläche durch vier Neubauten Wohnraum mit insgesamt 27 Einheiten geschaffen. Das Projekt wurde in der Kategorie Städtebau/Stadtentwicklung für den Staatspreis Baukultur Baden-Württemberg 2024 nominiert.

Mit Erfahrung und Feingefühl hinsichtlich der Wechselwirkungen mit Baudenkmalen können auch jahrhundertalte Bestandsquartiere mit erneuerbaren Energien und modernen Technologien ausgestattet werden. Historische Gebäude wie etwa alte Gasthäuser sind in ihrer Nachhaltigkeitsbilanz bereits mehrfach beschrieben, daher kann auch die Energiewende im Gebäudebestand vorangetrieben werden. Smart-Grid-Systeme, effektive Boden- und Wandheizungen, Ladesäulen oder Wärmepumpen bleiben dann nicht Vision, sondern werden Realität und können im Verbund mit Gebäuden existieren, zu deren Errichtung Elektrizität noch keine Selbstverständlichkeit oder nicht verfügbar war. Historische Substanz als auch die Bedürfnisse der heutigen und zukünftigen Generationen können in Einklang gebracht werden.

Von der Vergangenheit zur Zukunft

Im Brückenschlag von der Vergangenheit in die Zukunft liegt der Schlüssel zur nachhaltigen und ganzheitlichen Erhaltung historischer Gebäude. Ein „altes Gasthaus“ mit neuer Nutzung kann Ausgangspunkt dafür sein, eine Ortsmitte mit neuem Leben zu erfüllen. Geschichte und Gemeinsamkeiten verbinden Generationen. Das fördert Akzeptanz, den elementar wichtigen Klebstoff einer gesunden Gemeinschaft. So werden Dorfmitten für weitere Generationen erlebbar, ihnen wird neues Leben verliehen. Eine Neunutzung ist daher viel mehr als „nur“ eine bautechnische Ertüchtigung, denn sie kann die gemeinschaftliche Identifikation einer Kommune weiter in die Zukunft tragen.