



Das Adler-Areal in Weitingen im Ist-Zustand und so wie es sich nach den Plänen von „DenkMalNachhaltig“ aussehen könnte. Vorausgesetzt, es finden sich Investoren für das 25 Millionen Euro teure Vorhaben.

Foto/Animation: DenkMalRegenerativ

# Wenn Leerstand zum Leben erwacht

**Bauen im Bestand** – Innerörtliche Areale bieten mitunter ein trauriges Bild, dabei steckt in den alten Gebäuden großes Potenzial. „DenkMalRegenerativ“ möchte solche Gebiete revitalisieren und setzt dabei auf nachhaltige Energiekonzepte und handwerkliches Know-how **VON ULRICH STEUDEL**

Stillegelegte Bauernhöfe, die Gastwirtschaft seit Jahren geschlossen, die ehemalige Schule lange schon verlassen. Während in der Ortsmitte vieler Dörfer an leerstehenden Gebäuden der Putz bröckelt, wachsen auf den Wiesen ringsum neue Wohngebiete in die Landschaft. Dass es anders geht, beweist das Beispiel Walddorfhäslach.

Im Ortsteil Walddorf der rund 5.400 Einwohner zählenden Gemeinde nördlich von Reutlingen zeigt sich, wie eine Wende in der Baukultur aussehen kann. Vor wenigen Jahren noch prägte ein Schweinemastbetrieb den Ortskern. Neben an dümpelnden der Gasthof „Zum Ochsen“ und die einst älteste dampfbetriebene Molkerei Baden-Württembergs vor sich hin. Doch die Gemeinde wollte das Areal nicht dem schleichenden Verfall preisgeben.

Unter der Regie der Firma Jako Baudenkmalpflege aus Rot an der Rot entstand innerhalb von fünf Jahren eine neue Ortsmitte mit neun Gebäuden – ein Ensemble aus historischer Bausubstanz und vier Neubauten mit 28 Eigentumswohnungen. Das gesamte Areal ist weitgehend barrierefrei und verursacht keine CO<sub>2</sub>-Emissionen. „Wir wollten beweisen, dass historische Gebäude zu 100 Prozent mit erneuerbaren Energien versorgt werden können“, sagt Matthias Binninger, damals Projektentwickler bei

Jako. Er sieht Walddorfhäslach als Prototyp für einen ganzheitlichen Ansatz in der Ortskernentwicklung.

Im ehemaligen Schweinestall praktizieren heute Ärzte. In den landwirtschaftlichen Gebäuden der Rathausgasse haben Rats- und Trausaal Eingang gehalten, dazu eine Bibliothek und das Bürgerbüro sowie eine Praxis für Physiotherapie. Die Molkerei bietet Raum für Veranstaltungen. Geothermie und Sonnenstrom versorgen das gesamte Gebiet mit Energie. „Mit handwerklichem Know-how lassen sich Gemeinden zukunftsfähig aufstellen, ohne ihre Identität zu verlieren. Das Potenzial ist extrem hoch, wenn wir die Schnittstellen der Ortskernaktivierung von der Planung über das Bauen bis hin zum Betrieb im Griff haben“, ist sich Binninger sicher.

## Durch Nichtbauen gestalten

Aus diesen Gedanken heraus und mit der Erfahrung aus dem Projekt in Walddorfhäslach wurde im Jahr 2022 unter dem Dach der Jako-Gruppe das Joint Venture „DenkMalNachhaltig“ gegründet, mit Matthias Binninger als Geschäftsführer. Seither treiben er und seine Mitstreiter die nachhaltige Arealentwicklung im Bestand zum Festpreis über alle Leistungsphasen hinweg voran. „Durch Nicht-Bauen die Welt gestalten“, lautet die Devise. Gemeint ist: nicht neu bauen. Im April steht die nächste Entwicklungs-



Neue Mitte: Walddorfhäslach gilt als positives Beispiel für eine ganzheitliche und nachhaltige Ortskernentwicklung.

Foto: DenkMalRegenerativ

stufe bevor. Dann soll das Unternehmen unter dem neuen Namen „DenkMalRegenerativ“ als eigenständige GmbH mit Sitz in München die Baukulturwende weiter beschleunigen.

Dass die Bauwirtschaft sich wandeln muss, liegt auf der Hand. Rund 40 Prozent des gesamten deutschen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes gehen auf den Bau und Betrieb von Gebäuden zurück. Mehr als die Hälfte des Abfalls stammt aus der Baubranche und 90 Prozent der mineralischen, nicht nachwachsenden Rohstoffe werden zu Baumaterial verarbeitet, rechnet der Verein Architects for Future vor. Die in Bestandsbauten gespeicherten Emissionen, die sogenannte graue Energie, ge-

winnen angesichts der drohenden Klimakrise an Wert.

## Gebäude mit langer Geschichte

Aber innerörtliche Areale haben viel mehr zu bieten als graue Energie. Sie stiften Identität und stärken den Zusammenhalt in der Gemeinschaft. All diese Potenziale möchten „DenkMalNachhaltig“ (DMN) und das Nachfolgeunternehmen heben. Beispielhaft dafür steht das Adler-Areal in Weitingen, einem Ortsteil der Gemeinde Eutingen im Nordschwarzwald.

Der Gasthof Adler mit angeschlossener Brauerei, 1746 erstmals erwähnt und später um Stallungen, Scheunen und Kegelbahn erweitert,

wurde 1997 geschlossen und steht seit zehn Jahren leer. Was heute im ansonsten schmucken Ortsbild als Schandfleck wahrgenommen wird, könnte sich in ein lebendiges Mehrgenerationen-Areal entwickeln. Die Planungen für das Gebiet mit einer Fläche von 6.900 Quadratmetern hat DMN schon bis zur Genehmigungsreife vorangetrieben.

Dabei wurden im Rahmen einer Bürgerwerkstatt auch Ideen der Einwohner berücksichtigt. Demnach soll im Adler eine Tagespflegestation entstehen. Das ehemalige Brauhaus würde sich in eine Kindertagesstätte verwandeln, ergänzt durch ein Familienzentrum im Obergeschoss. In den einstigen Scheunen sowie einem neu zu errichtenden Holzbau sollen Wohnungen für alle Altersgruppen, darunter betreutes Wohnen, und Büros einziehen. Und mit „Mayers Café-Bistro“ wollen die Planer die Erinnerung an die Geschichte des Gasthofes und seiner langjährigen Betreiberfamilie wachhalten.

## Innovatives Energiekonzept

Besonders stolz verweist Matthias Binninger auf das ausgeklügelte Energiekonzept für das Adler-Areal, das gleich mit drei Innovationen Maßstäbe setzt. So wurde ein denkmalconformer Biberschwanz-Dachziegel entwickelt, der sowohl Wärme wie auch Strom produziert. Eine Weltneuheit, in der ein enormes Po-

tenzial schlummert, denkt man etwa an die riesigen Dachflächen von Kirchen oder Schlössern. Zudem soll neuartiger Lehmputz mit Aerogel zum Einsatz kommen. Die kleinen Kügelchen aus Siliziumdioxid, die dem Putz beigemischt werden, gelten dank des hohen Luftanteils als leichteste und effektivste Dämmstoffe der Welt. Das Material erlaubt dünne Wände bei hohem Dämmvermögen.

Das Herzstück des Energiekonzeptes bildet ein Druckluftspeicher mit einer Kapazität von acht bis zu zwölf Megawattstunden in der Tiefgarage. Mit überschüssigem Strom wird dort Luft verdichtet. Die dabei entstehende Abwärme soll in den Heizkreislauf fließen. Liefern erneuerbare Quellen nicht genügend Strom, kann die unter Druck stehende Luft beim Entweichen über eine Turbine einen Generator antreiben, der Strom erzeugt.

Bestandsgebäude zu erhalten und mit moderner Technologie in regenerative Quartiere zu verwandeln, das haben sich Matthias Binninger und seine Mitstreiter von „DenkMalRegenerativ“ auf die Fahnen geschrieben. Leerstand gibt es reichlich. Um einen bundesweiten Überblick über erhaltenswerte Gebäude zu geben und an deren Rettung interessierte Partner zu vernetzen, hat das Unternehmen eine gemeinnützige Kampagne unter dem Titel „Orange Liste“ gestartet (siehe unten).

# Orange Liste – eine Initiative gegen schleichenden Verfall

Über die Online-Plattform können Bürger leerstehende Gebäude melden. Danach kümmert sich ein Experten-Netzwerk um eine Perspektive

Leerstehende Gebäude fristen oft ein Schattendasein. Die „Orange Liste“ soll vom Verfall bedrohte Häuser ins Licht der Öffentlichkeit rücken und ihnen zu einer Perspektive ohne Abriss verhelfen. Die Initiative dazu geht vom Unternehmen „DenkMalRegenerativ“ (DMR) aus, das sich der Bewahrung historischer Bausubstanz verschrieben hat, darin aber eine Aufgabe für die gesamte Gesellschaft sieht.

Die Idee hinter der gemeinnützigen Online-Plattform OrangeListe.com: vom Verfall bedrohte Gebäude identifizieren und begutachten, Fachleute vernetzen, Perspektiven entwickeln, Lösungen aufzeigen. „Jedes Gebäude ist erhaltenswert, nicht nur Denkmale“, sagt DMR-Geschäftsführer Binninger. Die Plattform baut auf vier Säulen:

1. Unter [www.orangeliste.com](http://www.orangeliste.com) können engagierte Bürger oder Haus-

eigentümer bundesweit leerstehende Gebäude melden.

2. Das Team von OrangeListe.com bewertet die Gebäude nach dem Ampelsystem (rot: nicht mehr zu retten – gelb: Rettung relativ einfach umsetzbar – grün: bereits sanierte Objekte als Inspirationsquelle). Die Kategorie orange steht für höchste Dringlichkeit. Hier ist es sozusagen fünf vor zwölf. Bei so eingestuften Gebäuden besteht der größte Handlungsbedarf, um sie zu erhalten.

3. Mit dem Experten-Netzwerk aus Planern und Handwerkern vor Ort können Rettungsmaßnahmen initiiert und umgesetzt werden.

4. Ein Komitee aus Schirmherren soll die Kampagne in den gesellschaftspolitischen Diskurs übertragen. Ziel ist es, ein bis zwei Politiker aus allen Bundesländern als Unterstützer zu gewinnen. Neun Landtagsabgeordnete machen bisher mit.



Hackathon zur Denkmalmesse in Leipzig: In kurzer Zeit eine Sanierungslösung für Schloss Steinbach in Bad Lausick entwickelt.

Foto: DenkMalRegenerativ

„Wir wollen die richtigen Gebäude mit den richtigen Menschen zusammenbringen. Die Plattform OrangeListe.com übernimmt dabei die Vermittlerrolle“, erklärt Projektleiterin Julia Stein. Seit dem Start der Kampagne vor reichlich einem Jahr wurden

rund 300 Gebäude eingereicht, rund 160 davon sind kategorisiert und auf einer interaktiven Landkarte mit Standort und kurzen Exposé veröffentlicht. „Oft sind die gemeldeten Gebäude mit sehr emotionalen Geschichten verbunden. Die Einreicher

verfassen teilweise sehr lange Text, in denen sehr viel Recherche steckt“, verweist Stein auf das große Engagement vieler Bürger für gefährdete Häuser.

So wie in Lauda-Königshofen im Main-Tauber-Kreis, wo sich der Verein Kultur-Gut seit 2004 um den Erhalt des Buchlerhauses bemüht. Mehr als 10.000 Arbeitsstunden haben die Mitglieder bereits in das denkmalgeschützte Weinhandelshaus im Stadtteil Gerlachshaus investiert. Nun entsteht unter Anleitung von Fachleuten ein Gesamtkonzept, um dem historischen Gebäude eine Zukunft als Kulturhaus zu ermöglichen.

Dass es bei der Entwicklung von Rettungsperspektiven auch schnell gehen kann, haben die Initiatoren von OrangeListe.com bei einem Hackathon vergangenen Herbst zur Denkmalmesse in Leipzig unter Beweis gestellt. Dabei sind für das

Schloss Steinbach im sächsischen Bad Lausick ein 3D-Modell, die Planung mit Energiekonzept und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung entstanden. „Was normalerweise zwei Jahre dauert, haben wir mit unseren Netzwerkpartnern in zwei Tagen geschafft“, berichtet Julia Stein.

Deshalb soll das Netzwerk weiter wachsen, zu dem bereits renommierte Handwerksbetriebe wie die Holzmanufaktur Rottweil, Jako Baudenkmalpflege aus Rot an der Rot oder Kramp & Kramp aus Lemgo gehören. „Vor allem Zimmerermeister sind willkommen, weil sie oft einen Blick für historische Bauten haben und deren Potenzial gut einschätzen können“, würde sich Matthias Binninger über Interesse freuen, natürlich auch aus anderen Bau- und Ausbaugewerken.

ste

[www.orangeliste.com](http://www.orangeliste.com)