

## Plattform Wohndebatte

WOHNBAUBLATT\_NR.

## Termine

### 11. September 2020 Wohnbaukonferenz mit Exkursionsangebot

Zusammenwohnen – Chancen und Grenzen der Förderung bezahlbaren Wohnraums und gemeinwohlorientierter (Wohn-)Projekte durch Konzeptvergabeverfahren und andere Steuerungsinstrumente.

**Ort:** Weimar, mon ami

**Veranstalter:** Stiftung Baukultur Thüringen

### 12. September 2020 Thüringer Wohnprojektetag

Messe gemeinschaftlich orientierter Wohnprojekte, Erfahrungsaustausch, Vernetzungs- und Beratungsangebote und Workshops zu aktuellen Fragen.

**Ort:** Weimar, mon ami

**Veranstalter:** Stiftung Baukultur Thüringen in Kooperation mit dem WohnStrategen e.V.

## Themen

### Plattform Wohndebatte: Die Zukunft des Bauens und Wohnens.

Ein Projekt der Stiftung Baukultur Thüringen  
→ S. 1

### Thüringer Wohnungs- fragen – Chancen eines Gemeinschaftswerks

→ S. 2

### Wussten Sie, dass in Thüringen ...?

Wichtige Rahmenbedingungen für die Thüringer Wohnungsmarktentwicklung → S. 2-3

### Kleiner, flexibler, gemeinschaftlicher

Drei zentrale Wohntrends in Deutschland. Auch in Thüringen! → S. 3

### „Neues Wohnen Denken“

Das 1. Wohnbauforum steigt ins Gespräch ein.  
→ S. 4

### Holzbau in Thüringen

Nachhaltiger Beitrag und Chancen für die regionale Wirtschaft. → S. 5

### Baukultur in Thüringen heißt auch ...

... Bauen mit Holz  
Familienhotel Weimar – nachhaltig, flexibel, innerstädtisch, modern → S. 6

### „Die Frage nach der Zukunft des Wohnens treibt uns.“

Im Interview: Eckhard Hassebrock, Vorstand der Thüringer Aufbaubank (TAB) → S. 6-7

### Literatur & Film

→ S. 8

### Impressum

→ S. 8



## Spenden

**Sie für die Baukultur.**  
Mit Ihrer Spende unterstützen Sie die Ziele und Arbeit der Stiftung Baukultur Thüringen.

### Spendenkonto:

Stiftung Baukultur  
Thüringen  
Sparkasse  
Mittelthüringen  
IBAN: DE81 8205 1000  
0600 1191 49  
BIC: HELADEF1WEM

Weitere Informationen zur Arbeit der Stiftung finden Sie unter:

<https://baukultur-thueringen.de>



# Plattform Wohndebatte: Die Zukunft des Bauens und Wohnens

Ein Projekt der Stiftung Baukultur Thüringen

**W**er über das Wohnen debattieren will, wird keinen Unbeteiligten antreffen. Wohnen spiegelt und formt die Wirklichkeit und die Sehnsüchte einer ganzen Gesellschaft. Nun wird in der Plattform Wohndebatte bewusst Thüringen als Austragungsort dieses Gesprächs gesucht. Es ist eine Debatte, die an verschiedenen Orten des Landes bereits besteht, in der Bau- und Wohnungswirtschaft, in den Universitäten, in den Kommunen aber auch im privaten Bereich der Bauherrenschaften und nicht zuletzt bei allen Thüringern, ob Single, Familie oder in anderen Lebenskonstellationen.

Ziel des Projekts Plattform Wohndebatte ist es, neue Wohnformen in und für Thüringen aufzusuchen und zu systematisieren, sowie neue Ideen zu befördern, die sozialer, technologischer aber auch ästhetischer Art sein können. Dabei ist die Stiftung Baukultur Thüringen nicht zufällig die Ausrichter und Koordinatorin der Plattform Wohndebatte. Der Wohnungsbau ist die prägende Größe für das Bauen in Städten und Dörfern. Der Wohnungsbau formt nicht nur die kleinen Heimaten des Privatlebens, erschafft Stadträume, Quartiere und Ortsbilder. Baukultur ist Prozesskultur – das wird immer wieder betont. Beim Wohnungsbau ist besonders ablesbar und spürbar, ob der Werdegang eines Projekts Bedarfslagen folgt, ob er Kreativität freisetzt und ob schließlich ein Ergebnis eintritt, das mit Wohnzufriedenheit und Gestaltungsqualität umschrieben werden kann.

Die Fragestellungen an das Wohnen werden in einem spezifischen Thüringer Kontext sichtbar. Sie spiegeln einerseits Haupttendenzen wider, die bundes- oder weltweit wirken (z. B. Mobilitätsverhalten, Digitalisierung, Zinsniveau, Demografie). Sie lassen aber auch eine Thüringer Eigenart sichtbar werden, die es für den Kontext kleinstädtisch bis ländlich geprägter Regionen zu beleuchten gilt. Die Gegebenheiten Thüringens sollten der Ausgangspunkt für eine Wohndebatte sein, die sich nicht primär an der Wohndebatte von Großstädten orientiert. Eine Debatte für und aus Thüringen heraus anzuschließen, zu strukturieren und mit einem abgestimmten Erkenntnisstreben auszustatten, soll die Aufgabe der Plattform Wohndebatte sein.

In erster Linie geht es darum, die bereits laufenden und parallel gerichteten Bemühungen miteinander zu verknüpfen, indem die Institutionen und Interessenver-

treter an einen Tisch geholt werden. Das Suchen nach einem Profil des neuen Wohnens soll eine Stimme bekommen.

### Wer debattiert mit? Der Wohnbaurat als Kern der Debatte

Die Gesprächspartner der Plattform Wohndebatte sind auch die Macher des Thüringer Wohnens. Das Ziel, alle Standpunkte und Ideen in Thüringen zu berücksichtigen und in diesem ca. zweijährigen Prozess an einen Tisch zu holen, ist anspruchsvoll. Dazu sollte der Gedankenaustausch nicht als Plauderei enden, sondern im besten Fall neue Handlungslinien empfehlen – ob im planerisch-baukulturellen, im sozialen Bereich oder im Bereich von Richtlinien und Gesetzen. Um genau den Facettenreichtum des Wohnens zu treffen, wird die Plattform Wohndebatte alle Mühe darauf verwenden, viele Akteure zu verknüpfen und dennoch greifbare Entwicklungslinien zu ermitteln.

Mit der überschaubaren Gruppe des Wohnbaurates aus sieben Institutionen\* ist ein Kern geschaffen, der sich im Lauf der Wohndebatte immer wieder erweitert. Um diesen Kern herum werden in größeren Gruppen Themen, wie das bezahlbare, das verdichtete, das klimabewusste oder das ländliche Wohnen vertieft. Experten von außen zeigen ihre Erfahrungen, ihre guten Beispiele und ermöglichen, den Thüringer Horizont zu erweitern.

### Wie es weitergehen kann

Dass es bei einer reinen Debatte nicht bleibt, ist ein Anspruch dieses Projekts. Darum sind z. B. ein Ideenwettbewerb, eine Ausstellung und die ‚Wohnbaublätter‘ als weitere Vermittlungs- und Diskussionsformate geplant, die Ideen und Erkenntnisse in eine Phase der Umsetzung weiterführen. Die Debatte wird weitergehen und sie soll für Thüringen sprechen. Denn Thüringen kann Modell sein für das Wohnen in einer Normalität jenseits der Metropolen.

**Die Debatte wird weitergehen und sie soll für Thüringen sprechen. Denn Thüringen kann Modell sein für das Wohnen in einer Normalität jenseits der Metropolen.**

**Das Projekt wird gefördert vom Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft und den Mitgliedern des Wohnbaurates:** Architektenkammer Thüringen, Ingenieurkammer Thüringen, vtw | Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, STIFT Stiftung für Technologie, Innovation und Forschung Thüringen, Thüringer Aufbaubank, Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH, Bauindustrieverband Hessen-Thüringen e.V.  
Foto: Stiftung Baukultur Thüringen, Katja Gehlfuß

### Wir unterstützen die Plattform Wohndebatte ...

... weil das Thema gutes Wohnen eines der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit ist. Als Staatssekretär im TMIL ist es mir wichtig, überall in Thüringen, ob in den städtischen Zentren oder im ländlich geprägten Raum, gleichwertige Lebensverhältnisse zu erreichen. Dafür benötigen wir flächendeckend qualitativ hochwertigen, bezahlbaren Wohnraum. In den Thüringer Städten unterstützen wir den Wohnungsneubau, um so die Menschen dort vom Mietdruck zu entlasten. Zugleich modernisieren wir in den ländlichen Regionen den vorhandenen Wohnungsbestand mit mehr barrierefreien und altersgerechten Wohnungen.



TMIL, Dr. Klaus Sühl

... weil das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft in der Plattform Wohndebatte ein wichtiges Instrument sieht, um ein Bewusstsein hinsichtlich der drängenden Fragen des Wohnens für das ganze Land voran zu bringen. Denn auch im Bereich des Wohnens gilt es nach wie vor, den Blick sowohl auf die Ballungszentren als auch auf die strukturschwachen ländlichen Bereiche zu richten. Das Projekt Plattform Wohndebatte wird durch das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft auch als Instrument gesehen, eine wissens- und realitätsbasierte Debatte zu den aktuellen Fragestellungen am Wohnungsmarkt in Thüringen fortzusetzen. Vor diesem Hintergrund wird das Projekt Plattform Wohndebatte durch das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft gern unterstützt.



TMIL, Prof. Olaf Langlotz

# Thüringer Wohnungsfragen

## Chancen eines Gemeinschaftswerks

**Bis zu 18 Prozent Leerstand auf dem Land vs. Wohnungsmangel in der Stadt.  
Wertverluste von Immobilien im ländlichen Raum vs. Spitzenmieten in Städten.  
Sinkender Sozialwohnungsbestand bei zeitgleicher Verfestigung und steigender Armut.  
Infrastrukturelles Ausbluten der Dörfer vs. Wachstum der Städte.**



Schwinden von Nahversorgungsangeboten und Leerstand baukulturell wertvoller Wohngebäude im ländlichen Raum; Fotos: Ulla Schaubert

”

**Wir unterstützen die Plattform Wohndebatte ...**

... weil das Wohnen und das Bauen in Thüringen vor immensen Herausforderungen stehen und nicht zuletzt infolge der regionalen Prägung der Wohnungsmärkte hochkomplexe Wechselwirkungen und Abhängigkeiten bestehen. Neben den Auswirkungen der demografischen Entwicklung, der notwendigen Klimaschutzmaßnahmen, dem Mobilitätsverhalten sowie der Endlichkeit von Ressourcen auf den Wohnungsbau sind aber auch wirtschaftliche Kriterien, wie beispielsweise Refinanzierungschancen, angemessen zu berücksichtigen. Deshalb ist eine Auseinandersetzung mit neuen Formen des Wohnens folgerichtig. Wir hoffen, dass innerhalb des Netzwerkes Plattform Wohndebatte die Potentiale der Thüringer Strukturen konstruktiv erörtert und zukunftsweisende Impulse in die Politik und die Verwaltung gegeben werden können.



IKTh, Elmar Dräger

**D**ies ist nur eine kleine Auswahl von Themen, die immer mehr Menschen in Thüringen umtreiben. Wohnen geht alle an. Es ist nicht nur ein essentielles Grundbedürfnis aller Menschen, sondern auch ein Grundrecht in Deutschland.

Entwicklungen der letzten Jahre und Jahrzehnte, wie Klimawandel, demografischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Wandel, aber auch Finanz- und Bankenkrise sowie die drohende Immobilienblase haben den Wohnungsmarkt auch in Thüringen vielerorts überhitzt und in Schieflage gebracht. Dies führte zu großen Diskrepanzen und Missverhältnissen im Land. Das Ungleichgewicht insbesondere zwischen Städten und ländlich geprägten Gemeinden ist enorm und nimmt stetig zu. Sozialer Unfrieden breitet sich insbesondere in ländlichen Regionen aus und der gesellschaftliche Zusammenhalt bröckelt.

Zwar gibt es in Thüringen noch keine Wohnungsnot vergleichbar zu Metropolräumen wie München, Hamburg oder Berlin und Wohnen ist in der Regel noch bezahlbar, dennoch kristallisieren sich auch hier Räume heraus, in denen die Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von Wohnraum für einige Haushalte zunehmend schwieriger wird. Hinzu kommt, dass die Wohn- und Lebensqualität im ländlichen Raum aufgrund schwindender Infrastrukturen und fehlender attraktiver Arbeitsplätze immer weiter sinkt.

Die Notwendigkeit, sich mit dem Thema zu beschäftigen – mit Augenmaß und unter Beachtung der teilweise auseinanderdriftenden Entwicklungen im Land – drängt.

**Der 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen von Ende 2018 definiert fünf zentrale Herausforderungen der Thüringer Wohnungsmärkte:**

- Bereitstellung angemessener Wohnraumqualitäten in ländlichen Räumen
- Bereitstellung altersgerechten Wohnraums – thüringenweit
- Steigende Leerstandsquoten in ländlichen Regionen
- Mangel an attraktiven Wohnungsangeboten in Gebieten mit entspannten Wohnungsmärkten und hohen Leerstandsquoten – Investitionsstau
- Sicherstellung bezahlbaren Wohnens.

**Der Thüringer Wohnbaurat und die Stiftung Baukultur Thüringen kristallisierten in ihrer bisherigen Arbeit weitere Herausforderungen im Themenkomplex Wohnen heraus, die in Bezug zueinander stehen:**

- Sicherstellung der Infrastruktur und Daseinsvorsorge im ländlichen Raum (insbesondere Mobilität, Breitband-Internet, Betreuung und Bildung)
- Soziale Stadt- / Quartiers- und Dorfentwicklung
- Ressourcenschonender Wohnungs-(um)bau – Bau und Betrieb
- Herstellung barrierefreier Wohnungen und Wohnumfelder – baulich und sozial
- Sicherung und Entwicklung baukultureller Werte
- Bürgerbeteiligung Planen und Bauen / Partizipation

Eine Bewältigung dieser Herausforderungen kann nicht von Regierungsseite allein bewältigt werden. Ein Gemeinschaftswerk aller ist vonnöten, das vor allem auch Initiativen von unten wahr- und ernstnimmt.

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (Hg.):

**2. Thüringer Wohnungsmarktbericht, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, 2018**

Der 2. Wohnungsmarktbericht untersucht die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts, die bisherigen Entwicklungen der letzten Jahre zum Wohnungsangebot, zum Leerstand, zur Bautätigkeit oder auch zur Miet- und Immobilienpreisentwicklung. Er beleuchtet die bisherige und künftige Wohnraumnachfrage und gibt Handlungsempfehlungen für Politik und Wirtschaft. Der Bericht legt seinen Schwerpunkt auf die differenzierte Entwicklung zwischen den urbanen Zentren und dem ländlichen Raum in Thüringen.

” **Wir unterstützen die Plattform Wohndebatte ...**

... weil Wohnungsbau eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist. Wohnungsbau eine Einheit von Neubau, Sanierung und Erhaltung ist. Bedarfsgerechter Wohnungsbau nur durch Zusammenarbeit in der Wertschöpfungskette gelingt.



BIV, Bettina Haase

## Wussten Sie, dass in Thüringen ...? Wichtige Rahmenbedingungen für die Thüringer Wohnungsmarktentwicklung

... die Bevölkerung von 1990 bis 2018 um 18% abgenommen hat und bis 2040 – trotz positiver Wanderungsbilanz seit 2013 – ein weiterer Bevölkerungsverlust von 13% vorausberechnet wird? (Quelle: TLS)



... die durchschnittliche pro Kopf-Wohnfläche von 1989 bis 2018 um rund 18 m<sup>2</sup> pro Einwohner zugenommen hat und heute mit rund 45 m<sup>2</sup> pro Kopf auf Rekordhöhe liegt. (Quellen: Statistisches Bundesamt und 2. Wohnungsmarktbericht 2018, TLS o.J.)



... trotz des enormen Bevölkerungsrückgangs von fast 20% seit 1990 kontinuierlich neue Flächen versiegelt werden und wertvoller Boden verloren geht. Der Flächenverbrauch hat von 1992 bis 2018 um 33% und die Anzahl der Wohnungen um 9% zugenommen. (Quellen: 2. Wohnungsmarktbericht 2018, TLS 2019.)



... 2017 noch 24.500 Wohnungen mit Belegungsbindung zur Verfügung standen, die die Zahl bis 2027 jedoch auf knapp 15.000 sinken wird. 2017 werden dann nur noch 400 Wohnungen mietpreisgebunden sein. (Quelle: 2. Wohnungsmarktbericht 2018)



... nach Sachsen-Anhalt bundesweit die zweitälteste Bevölkerung lebt. Mit einem Durchschnittsalter von 47,2 Jahren im Jahr 2018 liegt Thüringen knapp unter dem Durchschnitt Sachsens-Anhalts und gut 5 Jahre über dem von Hamburg. Jeder vierte Thüringer ist im Rentenalter. (Quelle: Statista 2019, TLS 2018)



... von 2016 bis 2018 nur 700 Sozialwohnungen bewilligt werden konnten, da kaum weitere beantragt wurden. (Quelle: 2. Wohnungsmarktbericht 2018)



# Kleiner, flexibler, gemeinschaftlicher

## Drei zentrale Wohntrends in Deutschland. Auch in Thüringen?

„Kleiner, flexibler, gemeinschaftlicher“, so brachte Cordula Fay, Mitarbeiterin des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) und Referentin des ersten Thüringer Wohnbauforums im November 2019, die aktuellen und zentralen Wohntrends in Deutschland auf den Punkt.

**S**eit nunmehr zwölf Jahren untersucht der GdW die bundesdeutschen Wohntrends und fasst diese regelmäßig in einer Zukunftsstudie für die Wohnungswirtschaft zusammen. Diese Studie ist inzwischen zu einem wichtigen Instrument der Wohnungsunternehmen geworden und unterstützt eine bedarfsgerechtere Wohnraumentwicklung.

Da die räumlichen, demographischen, wirtschaftlichen, technischen und sozialen Entwicklungen sowohl auf Bundes- als auch Länderebene wesentlichen Einfluss auf die Menschen, deren Wohngewohnheiten und -präferenzen haben, sind diese Entwicklungen genau zu beobachten und auf den jeweiligen eigenen Standort zu übertragen.

### Zu den wesentlichen Veränderungen der letzten Jahre in Deutschland zählen laut GdW:

- das Land wird vielfältiger
- Wohlstand und Armutsrisiko nehmen zeitgleich zu
- die Zentren wachsen weiter
- Familien oder Ältere weichen in wachsenden Städten häufig auf das Umland aus, auch aufgrund der Sehnsucht nach Ruhe, Grün und Natur
- gleichzeitig werden wertgeschätzte Aspekte des ländlichen Lebens oder des Wohnens im Grünen inzwischen auch in den urbanen Kontext integriert

Die Wohnungsnachfrage, so die Ergebnisse des GdW-Branchenberichts „Wohntrends 2035“, wird demnach zukünftig, einerseits durch die einkommensschwächeren Zielgruppen der Bescheidenen und Funktionalen mit einer hohen Preissensibilität und einer Präferenz für kleinere, einfach ausgestattete – und im Falle der Bescheidenen – barrierearme/-reduzierte Wohnungen determiniert. Andererseits wird die Wohnungsnachfrage von dem quantitativ doppelt so stark ausgeprägten Segment der Kommunikativen, Anspruchsvollen und Häuslichen bestimmt, die sehr hohe Anforderungen an die Modernität, Qualität, technische Ausstattung und auch an das Service- und Dienstleistungsangebot stellen.

### Zu den bedeutendsten bundesweiten Wohntrends zählen laut Studie:

- digitales Wohnen
- smartes Leben im Quartier
- Kaufen, Mieten, Zwischennutzung, Gemeinschaftswohnen, Co-Housing
- neue Wohnformen
- neues Wohnen: Grundrisse, Planung, Grundausstattung
- Wohnraumgestaltung und Möbel: Individualität, Multifunktionalität, Kombination und digitale Schnittstellen

### Welche thüringenspezifischen Wohntrends gibt es? Wie wünschen sich die Thüringerinnen und Thüringer ihre Wohnzukunft?

Diese Fragen lassen sich derzeit kaum beantworten, da bisher noch keine repräsentativen Umfragen oder Studien zu diesen Themen im Freistaat durchgeführt wurden. Zwar führen mehrere Wohnungsunternehmen Mieterbefragungen durch und Thüringer Hochschulen des Planungs- und Bauwesens beschäftigen sich mit ausgewählten Fragestellungen und Teilaspekten des Wohnens, aber die Wünsche von Bewohnern selbstgenutzten Wohnungseigentums oder die von Mietern nichtinstitutionalisierter Wohnungsanbieter sind weitgehend unerforscht.

Verlässliche Datengrundlagen und eine thüringenspezifische und flächendeckende Betrachtung des komplexen Themas Wohnen in Thüringen fehlen bislang – eine Lücke, die es zu schließen gilt, so nicht nur der Wunsch der Stiftung Baukultur Thüringen.

Eine wichtige Datengrundlage für eine solche Studie kann die bevorstehende Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2021 liefern. Gegenüber 2011 werden 2021 Merkmale wie Nettokaltmiete, Leerstandsdauer und Leerstandsgründe erfragt. Da der Zensus diese Merkmale für sehr kleine Regionen auswerten kann, wird so erstmalig ein bundesweit detailliertes Bild von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt entstehen. Weiterhin kann gezeigt werden, wie dieses Bild beispielsweise von Wohnungsgröße und Baualter beeinflusst wird.

### Kleiner, flexibler und gemeinschaftlicher auch in Thüringen, aber etwas anders!

Auch im ländlichen Thüringen ist trotz teilweise hoher Leerstandsquoten und stetig wachsendem durchschnittlichen Wohnflächenbedarf von sogenannten Tiny Houses oder XS-Behausungen zu hören und zu lesen.

Tiny Houses passen zum aktuellen gesellschaftlichen Minimalismus-Trend und der vermehrten Sehnsucht nach einem einfachen, ökologischen Leben. In Thüringen werden sie bislang jedoch vielmehr als Zweithaus, Gartenhaus oder Ferienunterkunft genutzt. Die ursprünglich mit den Häusern angestrebten ökologischen und wirtschaftlichen Ziele, wie eine Flächeneinsparung und Schaffung kostengünstigen Wohnraums werden hierdurch konkretisiert.

Von einem Trend zum Tiny House oder flächensparenden Bauen kann in Thüringen daher noch nicht gesprochen werden.

Auch die hohen Leerstandsquoten von Kleinstwohnungen unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche und die hohe Anzahl an Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber der Zahl an Mehrfamilienhäusern im Freistaat spiegeln den bundesweiten Trend zum „kleiner“ (noch) nicht wider. Der Bedarf nach kleineren Wohnungen ist dennoch aufgrund der steigenden Anzahl von Singlehaushalten, Hochbetagten und Pendlern vorhanden.

Der Trend zum gemeinschaftlich orientierteren Wohnen und neuen Wohnformen ist in Thüringen ablesbar. Diesen spiegeln die beiden im Jahr 2019 erschienenen Broschüren „Alternative Wohnformen & Soziale Projekte“ und „Gemeinschaftlich Wohnen in Thüringen“. Neue Wohn- und Lebensqualitäten in Zeiten des demografischen Wandels“, des Verbands der Thüringer Wohnungswirtschaft bzw. des WohnStrategen e. V., der Regionalstelle Thüringen der Bundesvereinigung FORUM gemeinschaftliches Wohnen sehr anschaulich wider. Beide Broschüren geben einen beeindruckenden und vielfältigen Überblick von Projekten und Initiativen wieder, die sowohl von Wohnungsunternehmen initiiert und betrieben als auch bürgerschaftlich und selbstorganisiert arbeiten. Darüber hinaus gehen soziale Träger seit den letzten Jahren immer stärker auf die veränderten Wohnwünsche Ihrer Klientengruppen ein und errichten neue Wohnformen insbesondere für Menschen mit besonderen Bedarfslagen oder hohem Unterstützungsbedarf.

Das Wohnen hat sich immer gewandelt und wandelt sich weiter.

## Zum Thema

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (Hg.): **Alternative Wohnformen & Soziale Projekte, April 2019.**



Die Broschüre zeigt auf, wie sich Thüringens Wohnungsunternehmen insbesondere den sozialen Herausforderungen der neuen Zeit und den veränderten Wohnbedürfnissen ihrer Mieter stellen. Sie gibt einen beeindruckenden Überblick von Projekten

und Initiativen aus vtw-Unternehmen. Neue Wohnungstypen und alternative Formen des Zusammenlebens spiegeln sozusagen den „hardwareseitigen“ Ansatz der Wohnungsunternehmen. Umfangreiche Angebote und Dienstleistungen, die Mieter und Mitglieder im Alltag unterstützen, begleiten oder Gemeinschaft ermöglichen, bilden die „Software“ ab.

WohnStrategen e. V. (Hg.): **Gemeinschaftlich Wohnen in Thüringen. Neue Wohn- und Lebensqualitäten in Zeiten des demografischen Wandels, Weimar 2019.**

Beispielhaft für die Vielfalt der Thüringer Wohnprojekteszene stehen neun Wohn- und Lebensgemeinschaften im



Mittelpunkt der Broschüre. Neben knappen Daten und Fakten werden besondere Herausforderungen, Lösungswege und Erfolgsfaktoren der einzelnen Projekte beschrieben.

Von den teilweise sehr persönlichen Erfahrungsberichten sollen junge Initiativen, aber auch bereits wohnende Gemeinschaften profitieren. Darüber hinaus wendet sich das Heft an Kommunen, Politik, Bau-, Wohnungs-, Immobilien- und Sozialwirtschaft sowie Vereine, Verbände und Institutionen, die sich mit Fragen des demografischen Wandels und nachhaltiger Entwicklung beschäftigen.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hg.): **GdW Branchenbericht 7. Wohntrends 2035. Berlin, 2018.**



Mit den „Wohntrends 2035“ legt der GdW fünf Jahre nach der letzten derartigen Untersuchung erneut eine umfassende Zukunftsstudie für die Wohnungswirtschaft vor. Bereits die beiden Vorgängerstudien aus den Jahren 2008 und 2013 stießen insbesondere bei den Medien und Wohnungsunternehmen auf großes Interesse und werden bis heute nachgefragt.

Die Studie bildet eine gute Basis für die Auseinandersetzung des eigenen Unternehmens mit den Zukunftstrends und kann als Orientierung für die eigene Wettbewerbspositionierung und Weiterentwicklung von Strategien herangezogen werden

...gemäß Gesetzesgrundlage 50% aller Haushalte aufgrund ihres niedrigen Haushaltseinkommens Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hätten. (TMIL 2019)

**50%**

...die Schere der Leerstandsquoten innerhalb des Landes mit fast 18% im Weimarer Land und 1,8% in Jena weit auseinanderklafft? (Quelle: 2. Wohnungsmarktbericht 2018)

**18%**  
**1,8%**

...die Durchschnittsmieten bei 5,49 Euro liegen, während die Spitzenmieten in Erfurt und Jena über 11 Euro betragen? (Quelle: 2. Wohnungsmarktbericht 2018)

**Ø 5,49 €**  
**Δ 11,00 €**

...Ende 2018 von insgesamt 821 Gemeinden gut zwei Drittel (546 Gemeinden) unter 1.000 Einwohner, 90% unter 5.000 Einwohner und gar 95% unter 10.000 EW hatten und nur 4 der 6 kreisfreien Städte Thüringens mehr als 50.000 EW haben? (Quelle: TLS)

**2/3**

...jeder Dritte in einer Gemeinde mit weniger als 5.000 Einwohnern, fast jeder zweite in einer Gemeinde kleiner als 10.000 Einwohner lebt? (Quelle: TLS 2018)

**1/3**

... im Durchschnitt nur 75% der Haushalte Zugang zu Breitbandinternet von ≥100 Mbits/Sekunde haben, während der Bundesdurchschnitt bei 81,8% liegt. In einigen ländlich peripheren Regionen und Gemeinden Thüringens haben weniger als 5% der Haushalte Zugang zu Breitbandinternet von ≥50 Mbits/Sekunde? (Quelle: Breitbandatlas 2019)

**≤ 5%**

# „Neues Wohnen Denken“

Das 1. Wohnbauforum der Stiftung Baukultur Thüringen steigt ein ins Gespräch:

**Die Plattform Wohndebatte sucht von Anfang an das Gespräch mit möglichst vielen Wohnungsmarktakteuren und der breiten Öffentlichkeit. Mit der Kombination aus Publikum und Referenten sollte beim ersten Wohnbauforum einerseits Thüringen zu Wort kommen und andererseits der Austausch mit Ideen gesucht werden, die außerhalb Thüringens beachtenswert sind.**



Publikum Wohnbauforum; Foto: Stiftung Baukultur Thüringen, Katja Gehlfuß



Unsanierter Wohnraum als kostengünstige Option für junge Kreative, Projekt JenaFREESTyle der Jenawohnen GmbH; Foto: Jarno Müller



Pilotprojekt zur Inklusion obdachloser Menschen in Wien, Planer: gaupenraub, Wien; Foto: Sebastian Schubert

**D**as Publikum des ersten Wohnbauforums am 25. November 2019 in Weimar setzte sich aus über 120 Teilnehmerinnen und Teilnehmern zusammen. Neben der großen Anzahl interessierter Architekten nahmen der Wohnbaurat Thüringen, der sich aus Interessenverbänden, der Bauwirtschaft und verschiedenen Thüringer Innovationsträgern zusammensetzt, Vertreter aus der Landes- und Kommunalpolitik, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der Wissenschaft bis hin zu engagierten Mitgliedern gemeinschaftlich orientierter Wohnprojekte teil. Diese Mischung aufrecht zu erhalten bzw. um weitere Akteure z. B. aus dem Sozialwesen zu erweitern, wird die Aufgabe der weiteren Veranstaltungen der Plattform Wohndebatte sein. Denn Zukunftsfragen im Bereich Planen, Bauen und Wohnen sind nur ganzheitlich, inter- und transdisziplinär zu bearbeiten und zu lösen.

Es ist es eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum für alle bereitzustellen, einer Entmischung der Bevölkerung entgegenzuwirken, barrierefreie Wohn- und Lebensräume – nicht nur im physischen, sondern auch im sozialen Sinn – zu schaffen sowie den Flächen- und Ressourcenverbrauch zu stoppen. Die Diskrepanz zwischen den Wohn- und Lebensverhältnissen in urbanen und ländlichen Räumen Thüringens ist in erster Linie keine Frage der Objektplanung, sondern (infra-)struktureller Natur. Sie kann nur in der Fläche und gemeinsam mit Bund, Land, Kreisen und Kommunen gelöst werden. Das Einzelobjekt tritt hierbei in den Hintergrund.

Das 1. Wohnbauforum zielte darauf ab, mit Projektbeispielen sowie mit teils radikalen Forderungen in die Diskussion einzusteigen. Der Tag gliederte sich in drei Themenfelder, die in einem Rundumblick das Wohnen auf seine sozial-gesellschaftlichen, ökologisch-komplexen und technisch-digitalen Dimensionen ausleuchten wollten. Die Kombination der Referentinnen und Referenten aus den Akteursfeldern Wohnungswirtschaft, Planungs- und Wissenschaft sorgten dafür, dass nach den Referatsblöcken ein Dialog eintrat, der sich über die Nachgespräche zu einer Diskussionslinie über den Tag verfestigte.

## Ideen und Diskussionen

Cordula Fay, Abteilungsleiterin Quartiersentwicklung beim GdW thematisierte die sozialen Zusammenhänge und Anforderungen im Wohnen und Wohnumfeld. Hier engagiert sich die Wohnungswirtschaft bei der Suche nach neuen Wohnformen im Bestand. Cordula Fay zeigte u. a. das Projekt „JenaFREESTyle – ungeeignet unsaniert!“, welches eine Anerkennung beim Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft 2019 in der Kategorie „WohnWerte“ gewann. Mit dem Projekt hat die Jenawohnen GmbH einen kreativen Weg eingeschlagen, eine neue junge Zielgruppe für das Plattenbaugesbiet und den Wohnstandort Jena-Lobeda zu gewinnen. So erhalten beispielsweise Neumietler die Möglichkeit, die Renovierung ihrer Wohnung mit finanzieller Unterstützung selbst zu übernehmen. Hierdurch wird das Eigenengagement neuer Mieter gefördert und somit die Identifikation mit dem Wohnobjekt gestärkt. Darüber hinaus finden gemeinsame Aktionen zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls statt oder Ausstellungen zum Thema Kunst und Wohnen.

Alexander Hagner vom Büro gaupenraub aus Wien stellte in seinem Beitrag „Wohnungsbau als Social Design“ anhand der Projekte „VinziDorf“ und „VinziRast“ dar, wie an den Rand gedrängten Personengruppen unserer Gesellschaft durch mutige und innovative Projekte wieder neue Wege in der Wohnversorgung eröffnet werden können. „VinziRast“ wurde mit Eigenleistungen von Studierenden und Obdachlosen erbaut und wird von diesen Gruppen heute bewohnt und betrieben. Durch Beteiligung auf allen Ebenen und in allen Phasen sind Bau und Betrieb dieser unkonventionellen Wohnform und des baukulturell anspruchsvollen Bauvorhabens geglückt. Gerade im Sozialen Wohnungsbau dürfe Mangel nicht mit Mangel begegnet werden, so Hagner. Social Design erfordert für ihn das Zulassen von Substandards in der baulichen Qualität und die Schaffung von High Standards in der sozialen Qualität. Gebautes – ob Gebäude oder Stadträume – müssen so gestaltet werden, dass sie das soziale Miteinander fördern und nicht zur weiteren Trennung innerhalb der Gesellschaft beitragen. Hier sieht Hagner ne-

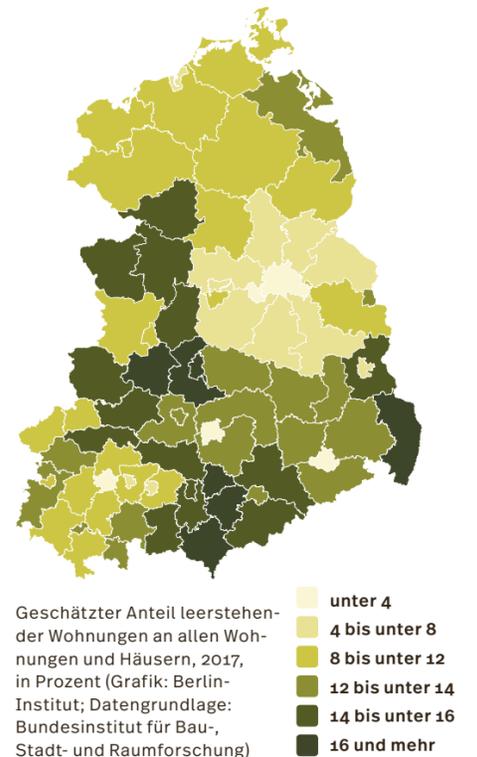
ben vielen anderen Akteuren insbesondere Architekten und Planer in der Mitverantwortung.

Daniel Veenboer vom Büro Elog, Kopenhagen entwickelte unter dem Slogan „From Ego to Eco“ die Idee einer ökologischen Bauweise weiter. Seine Modulvisionen in Holz setzen auf eine städtisch flexibel einsetzbare Bau- und gemeinschaftlich orientierte Lebensweise.

Der Architekt Jörg Weber von Büro raum 33 architekten aus Weimar zeigte mit seinen Thüringer Projekten, wie die reale Umsetzung in Massivholzbauweise ganz alltägliche Schwierigkeiten meistert und wie dadurch programmatische Ergebnisse erzielt werden. Mit dem von ihm geplanten Familienhotel (siehe auch Bericht auf Seite 7) ist zwar kein eindeutiger Wohnbau entstanden, aber gleichwohl ein Gebäude, das im städtischen Kontext geplant und erstellt wurde und schließlich mit seiner Holzkonstruktion, innovativer Haustechnik und einer zum Teil begrünten Fassade beispielhaft für Thüringens ökologische Standards im Bauen steht.

Hans Drexler vom Büro DGJ Architektur in Frankfurt führte die Gedanken des ressourcenschonenden und seriellen Bauens weiter. Er verknüpfte innovative Holzbauiden mit dem Anliegen nach schnellem und leistbarem Wohnraum – und dies in flexiblen Strukturen, die wie Gerüste erweiterbar sind und Entwicklungsmöglichkeiten anbieten. Leidenschaftlich wurde Hans Drexler als er zwar die digitalen Methoden von Planung und Fertigung als Werkzeug beschrieb aber dennoch auf den analogen Mehrwert verwies, den das Wohnen letztlich haben müsse.

Silvia Hennig von neuland21 lenkte schließlich den Blick auf ein brisantes Thüringer Thema: die Belebung des ländlichen Raums als Wohn- und Lebensumfeld. Ihr Beitrag im Themenkomplex „Digitale Herausforderungen“ löste eine unerwartete Debatte über die Tragfähigkeit eines durch Städter inszenierten Landlebens aus. An diesem Themenkomplex wird die Wohndebatte interessiert weiterarbeiten. Silvia Hennig zeigte gelungene und vorbildliche Beispiele vor allem von Brandenburgischen Dörfern, die durch innovative Wohn- und Lebensformen und ihre Bewohner wieder lebendig geworden sind.



## Funktion des Wohnbauforums

Wie windungsreich sich die Diskussion nach den Vorträgen durch das Thema „Wohnen“ bewegte, zeigen die einzelnen Beiträge, die auf der Internetseite der Stiftung Baukultur Thüringen unter [www.wohndebatte-thueringen.de](http://www.wohndebatte-thueringen.de) in Bild und Ton gesehen, gehört und nachgelesen werden können.

Was konnte das 1. Wohnbauforum als erster öffentlicher Termin erfüllen und vor allem, was hat das mit Thüringen zu tun? Diese Fragen standen im Raum, als die eingangs erwähnte Runde schließlich auf dem Podium saß. Erwartet werde nicht so sehr die Vision eines „Wohnens von Morgen“, schon gar nicht als technisierte Utopie. Stattdessen wurde diskutiert, ob und wie Fehlentwicklungen revidiert, Diskrepanzen zwischen Wohnungsdruck in der Stadt und Leerstand auf dem Land ausbalanciert und Konkurrenzkräfte überwunden werden können. Wohntrends und neue Wohnkonzepte unter dem Vorzeichen „kleiner, flexibler, gemeinschaftlicher“, wurden von den Mitdiskutanten als ein Motor neuer Wohnformen gesehen – auf dem Land und in der Stadt!

Die Debatte hat begonnen und geht weiter. Auch im laufenden Jahr 2020 wird die Stiftung Baukultur Thüringen weitere Gelegenheiten zum Austausch bieten (→ siehe Terminhinweise Seite 1).



### „Wir unterstützen die Plattform Wohndebatte ...“

... weil wir als LEG über jahrzehntelange Erfahrung in unterschiedlichsten Aktionsfeldern, die das Wohnen betreffen, verfügen. Dazu zählen neben dem Wohnungsbau auch die Entwicklung von Wohnbauland, umfassende Projekte der Stadt- und Regionalentwicklung sowie verschiedenste Tätigkeiten im Bereich der Wirtschaftsförderung, die ebenfalls zu-

mindest indirekt Bezug zur Wohn- und Lebenswelt der Thüringerinnen und Thüringer haben. Unsere Erfahrungen und unser Know-how bringen wir gerne ein, und wir freuen uns ebenso über Impulse und Anregungen für unsere Arbeit durch das Miteinander mit allen Partnern der Plattform.

LEG, Sabine Wosche

# Holzbau in Thüringen

Nachhaltiger Beitrag und Chancen für die regionale Wirtschaft.

Jan Hassan, Landesbeirat  
Wald und Holz Thüringen e. V.



**Holzbau erlebt in diesem Jahrhundert eine wohlverdiente Renaissance. Maßgebende Treiber dieser Entwicklung sind der Klimaschutz, das gestiegene Umweltbewusstsein und die notwendige Ressourcenwende hin zu nachhaltigen Bau- und Werkstoffen.**

**A**ktuell entfallen circa 30% der bundesweiten Treibhausgasemissionen auf den Gebäudesektor. Ein großer Anteil der Kohlendioxidemissionen entsteht dabei bereits bei der Herstellung der Gebäude und Baustoffe. Der Energieverbrauch bei der Herstellung von Zement ist viermal so hoch wie bei Holzwerkstoffen, der von Stahl beträgt sogar das Zwanzigfache. Der Einsatz von Holz anstelle dieser energieintensiven Materialien senkt den Energieverbrauch und die damit verbundenen Emissionen. Hinzu kommt, dass Kohlendioxid in verbauten Holzwerkstoffen langfristig gespeichert wird, während in den Wäldern neues Holz nachwächst und der Atmosphäre weiteres Kohlendioxid entzieht. Durch die verstärkte Verwendung von Holz könnte somit in unseren Städten und Dörfern ein „zweiter Wald“ gepflanzt werden, der erheblich zur Kohlendioxidbindung und Klimaverbesserung beitragen würde.

## Moderne Holzwerkstoffe und Verfahren revolutionieren den Holzbau

Doch nicht nur ökologische Aspekte sprechen für die Holzverwendung, sondern auch die heutigen, modernen Holzwerkstoffe und Bauverfahren. So ermöglicht beispielsweise Brettsperrholz durch die werkseitige und witterungsunabhängige Produktion von großflächigen, fertig abgeordneten Wand- und Deckenbauteilen einen hohen Vorfertigungsgrad. Beim Modulbau werden sogar ganze, schlüsselfertig ausgebaute Raummodule mit allen notwendigen Installationen werkseitig vorgefertigt. Dadurch können sehr kurze Bauzeiten, Terminalsicherheit und eine gleichbleibend hohe Qualität erreicht werden. Holzwerkstoffe besitzen zudem die besten Dämmeigenschaften und den geringsten Wärmeleitwert aller üblichen tragenden Baustoffe.

Ein anderes Beispiel sind Laubholzwerkstoffe, wie die im Thüringischen Kreuzburg aus Buchenholzurnieren produzierte BauBuche. Stützen und Träger aus diesem Hochleistungswerkstoff erreichen Tragfähigkeiten, die sich mit Stahl und Beton messen können.

## Chancen für die heimische Wirtschaft

Thüringen, das grüne Herz Deutschlands, ist eines der waldreichsten Bundesländer und gehört zu den Regionen mit einer langen Holzbautradition. Die Wälder Thüringens werden nachhaltig und naturnah genutzt und gepflegt. Jedes Jahr wächst zudem mehr Holz nach als geerntet wird. Das Cluster Forst und Holz beschäftigt schon heute in Thüringen mehr Menschen als die Automobil- oder die Elektroindustrie. Über 40.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erwirtschaften einen Jahresumsatz von etwa 2 Milliarden Euro. Die Thüringer Holzbaquote von gerade einmal 19,7% bei Wohngebäuden zeigt das vorhandene Potential. Durch eine Steige-

rung auf knapp 30%, wie in Baden-Württemberg, ließen sich mittelfristig Tausende neue Arbeitsplätze in Thüringen, insbesondere in den ländlichen Regionen, schaffen.

## Thüringer Landesregierung gibt Änderung der Bauordnung bekannt

Dem Trend zum Holzbau will auch die Thüringer Landesregierung Rechnung tragen. Durch eine Änderung der Thüringer Bauordnung soll das Bauen mit Holz erleichtert werden, wie das Infrastrukturministerium im Januar 2020 bekannt gab. Derzeit ist das Bauen mit Holz bei hohen Gebäuden aufgrund von Brandschutzanforderungen noch stark eingeschränkt. Die Bauministerkonferenz hatte bereits im vergangenen Herbst die Musterbauordnung geändert: In der neuen Thüringer Bauordnung sollen nun auch Baustoffe aus brennbaren Baustoffen zulässig sein, wenn sie der sogenannten Holzbaurichtlinie entsprechen, die gerade überarbeitet wird. Wichtig ist dabei eine ausreichende Dimensionierung, damit die Standsicherheit im Brandfall gewährleistet ist.

## Steigender Wohnraumbedarf durch Bevölkerungswachstum und Migration

Die Bevölkerung Deutschlands wächst. Bis zum Jahr 2035 werden mehr als 83,1 Millionen Menschen im Bundesgebiet leben. Zusätzlich führen neue Wanderungsmuster zu einer Umverteilung der Bevölkerung im Bundesgebiet hin zu den Städten und Ballungsräumen. Die Deutschlandstudie 2019 prognostiziert in Thüringen einen erhöhten Wohnraumbedarf in den Städten Erfurt und Jena. Die Frage nach neuem Wohnraum ist verbunden mit der Frage, wo und wie dieser entsteht. Ein Ansatz besteht darin, vorhandene Gebäude aufzustocken und damit bereits versiegelte Flächen effizienter zu nutzen. Hierbei kommt ein weiterer Vorteil des Baustoffs Holz zum Tragen: sein geringes Gewicht. Denn Aufstockungen sind nur dann wirtschaftlich möglich, wenn die Tragreserven der vorhandenen Gebäude ausreichen, um die Lasten aus den zusätzlichen Stockwerken aufzunehmen.

## Die Grenzen des Holzbaus werden neu definiert

Dass die Grenzen des Holzbaus fortlaufend neu definiert werden, zeigt das revolutionäre Fachwerk-Hochhaus, das auf der Westseite des Schmidtstedter Knotens in Erfurt errichtet werden soll. Der Entwurf des schlanken, 50 Meter hohen Gebäudes aus Holz und Glas hat sich beim Architektur-Wettbewerb, für den als Hotel der Atlantic-Gruppe vorgesehenen „West-Tower“ der ICE-City, durchgesetzt. Die Krämerbrücke habe die Architekten des Wiener Büros „Delugan Meissl“ zum Fachwerk inspiriert. Solche Leuchtturmprojekte sind wichtige Botschafter für den nachwachsenden Rohstoff Holz – den Baustoff des 21. Jahrhunderts.



Entwurf des 1. Preisträgers zum Wettbewerb Atlantic Hotel und Tower Ost / ICE-City Erfurt. Perspektive und Details. Entwurf und Foto: Delugan Meissl Associated Architects



Buchenholzstützen aus Thüringen in einem Schweizer Hochhaus mit zehn Geschossen; Foto: Erne AG



## Kontakt

**Jan Hassan**  
Stellvertretender  
Vorsitzender  
Landesbeirat Wald und  
Holz Thüringen e. V.

Tel: 036926 945 271  
info@wald-und-holz-  
thueringen.de

Der Landesbeirat Wald und Holz Thüringen e. V. ist der Zusammenschluss der wichtigsten Vertreter aus Wirtschaft und Wissenschaft des Clusters Wald und Holz mit über 40.000 Beschäftigten in Thüringen.

# Baukultur in Thüringen heißt auch ... Bauen mit Holz

Thüringen will immer wieder das grüne und waldreiche Herz Deutschlands sein. Das folgt einer touristischen Idee, lenkt den Blick aber auch auf Wald und Holz als Baustoff (siehe vorangegangener Bericht). Wie sehr gerade Thüringen ein Austragungsort aktueller Holzbauproduktion sein kann, zeigt das Beispiel des Weimarer Familienhotels.

Das Projekt ist kein holzgewordener privater Hausbau auf der grünen Wiese, sondern muss als urban verdichtetes Wohnbau-Modell gewürdigt werden, das sich selbstbewusst mit einer Grünfassade in unmittelbarer Nähe zu denkmalgeschützten Weimarer Hauptsehenswürdigkeiten positioniert hat.



↑ Holzverschalung der strahlenabgewandten Fassade zum Innenhof; Foto: Hamish John Appleby

↙ Montage der Massivholzelemente in nur 13 Arbeitstagen auf einem Sockelgeschoss aus Beton; Foto: Anselm Graubner

↓ Die monolithischen Massivholzelemente halten ohne Bindemittel, sind diffusionsoffen und verzichten auf synthetische Folien und Dampfbremsen. Foto: Anselm Graubner

## Familienhotel Weimar nachhaltig, flexibel, innerstädtisch, modern

<b>Standort</b>	Seifengasse 8, 99423 Weimar
<b>Bauherr</b>	Goethezimmer GmbH, Weimar
<b>Architekt</b>	Dipl.-Ing. Architekt Jörg Weber, Weimar
<b>Holzbaunternehmen</b>	Herrmann Massivholzhaus GmbH, Geisa
<b>Bausystem</b>	Massiv-Holz-Mauer Entwicklungs GmbH
<b>Lehmbau</b>	Lehm-Bau-Kunst Pfronten-Weißbach, Erfurt, Peter Multhaus, Lehm-Bau-Kunst, Erfurt
<b>Bauzeit</b>	2011-2012

### 15 Monate von der Baugenehmigung bis zur Eröffnung

<b>April 2011</b>	Baugenehmigung und Spatenstich
<b>Juli</b>	Pfahlgründungsarbeiten
<b>August</b>	„Grundholzlegung“
<b>September</b>	Fertigstellung Keller und Bodenplatte
<b>Oktober</b>	Betonarbeiten Treppenhaus
<b>November</b>	Fertigstellung Holzbau und Richtfest
<b>Anfang Dez</b>	Dach und Außenhülle dicht
<b>Dez – Jan 2012</b>	Innenausbau, Heizung und Sanitär
<b>Februar</b>	Lehmputzarbeiten
<b>Feb – Mai</b>	Fußboden und Innenausbau, Fassade und Außenputz
<b>Ende Mai</b>	Fertigstellung
<b>Juni 2012</b>	Eröffnung des Hotels



### Innerstädtisch, denkmalgeschützt

Das Gebäude in der Seifengasse 8, inmitten der denkmalgeschützten Altstadt Weimars, stand jahrelang leer und galt als Makel in unmittelbarer Nachbarschaft zum Goethehaus, einem UNESCO-Welterbe.

Der Bauherr hatte das Gebäude und die Fläche schon seit Längerem im Visier, um seinen Traum eines modernen, ökologischen Stadthotels in unschlagbarer Innenstadtlage umzusetzen. Mit dem Hotel sollte auf die spezifischen Bedürfnisse von Familien und Kindern eingegangen werden, die mehrere Tage Urlaub in Weimar verbringen.

Für den Bauherren stand von Beginn an fest, dass der Neubau in Holzbauproduktion errichtet werden sollte. „Unter dem Vorzeichen des fortschreitenden Klimawandels kommt für mich heute bei einem Neubau kein anderer Baustoff mehr in Frage als nachwachsendes, CO<sub>2</sub>-bindendes Holz.“

„Der Neubau inmitten der denkmalgeschützten Weimarer Altstadt ist einerseits architektonische Referenz des Vorhandenen und andererseits ein selbstbewusstes Statement aktueller Architektur.“

Jörg Weber

### Ökologie und Innovation

Nicht nur aus ökologischen Gründen, sondern auch aufgrund der beengten Verhältnisse des innerstädtischen Grundstücks sowie des eng gesteckten Zeitrahmens musste eine möglichst störungsarme und schnell zu errichtende Bauweise gefunden werden. Die Wahl fiel auf eine Konstruktion aus vorfabrizierten Massivholzelementen.

Hergestellt wurden die Massivholzelemente aus kostengünstiger „Seitenware“, die in Sägewerken anfällt. Die Brettschichten sind mittels Aluminium-Rillenstiften kreuzweise zu Massivholzwandelementen verpresst. Die monolithischen Elemente halten ohne Bindemittel, sind daher diffusionsoffen und verzichten auf synthetische Folien und Dampfbremsen. Montiert wurden die Holzelemente in nur 13 Arbeitstagen auf einem Sockelge-

schoss aus Beton, das ebenfalls zu großen Teilen aus vorfabrizierten zweischaligen Betonelementen konstruiert wurde.

Die Innenräume sind mit einer im Putz eingebetteten Wandheizung versehen, die von einem Blockheizkraftwerk betrieben wird. Insgesamt vier Schichten Lehm wurden auf die Rohrleitungen der Wandheizung aufgebracht. Die gewählte Wärmedämmung mit Hanfstroh und die Verwendung von Lehm unterstreichen die Zielstellungen des ökologischen und nachhaltigen Bauens. Ein Blockheizkraftwerk, die Nutzung der Abwärme der Gastronomie-Kühlanlagen, die Beleuchtung überwiegend mit LEDs und die Fassadenbegrünung komplettieren das ökologische Gesamtkonzept. Mit der gewählten Konstruktion und Energietechnik liegt der Energiestandard des Gebäudes um 50 % besser als von der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2012 vorgeschrieben. Die teils begrünte Fassade wirkt nicht nur als sommerlicher Hitzeschutz, sondern trägt auch zur Verbesserung des innerstädtischen Mikroklimas bei

### Gesundheit, Wohlbefinden und Soziales

Das Familienhotel umfasst elf Ferienwohnungen, jeweils mit Küche und Balkon in Größen von 22 bis 75 m<sup>2</sup>, sowie ein Restaurant und Dachgarten. Das familienfreundliche Konzept zieht sich durch alle Ebenen, von der Planung des Gebäudes und Einrichtung der Zimmer bis hin zum Kulturprogramm für Eltern und Kinder. In das Restaurant integriert ist eine abgesenkte „Spielhöhle“ für Kinder, auf dem Dachgarten ein großzügiger Sandspielplatz. Die Wohnungen sind dank Aufzug barrierearm erreichbar und die eigens gestaltete Möblierung kinderfreundlich konzipiert. Lehmputz und Wandheizung sorgen für ein angenehmes und gesundes Innenraumklima.

Die vom Architekten designten Möbel im Innenraum sind in Vollholz ausgeführt – auch dies ein wesentlicher Beitrag für ein gesundes Raumklima.



### Wir unterstützen die Plattform Wohndebatte ...

... weil wir eine individuelle Sicht auf Thüringen benötigen. Es ist wichtig, den Wohnungsmarkt in Thüringen differenziert zu betrachten und die Thematik ergebnisoffen mit allen Protagonisten zu diskutieren. Im Zentrum stehen dabei nicht Lösungen für das Einzelobjekt, sondern strategische, konzeptionelle Ansätze. Diesen Diskurs wollen wir befördern und mitgestalten.



AKT, Dr. Hans-Gerd Schmidt

### Größere Wohnbauvorhaben in Holzbauproduktion sind in Thüringen (noch) rar gesät.

Eine Auswahl:



**Wohnhaus e.G. Weimar**  
Planung: Prof. Stamm-Teske in AG mit Schettler/Wittenberg Architekten, 1997; Foto: Dr. Hans-Otto Eckler



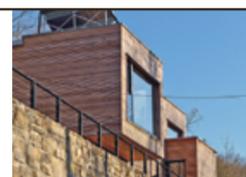
**Mutter-Kind-Haus Wilhelmina in Niedergrunstedt**  
Planung: Hille • Kobelt Architekten PartGmbH, Weimar, 2011  
Foto: Tectum



**Wohnen im Holzhaus in Erfurt**  
Planung: TEA Architekturbüro, Erfurt  
Foto: Matthias Frank Schmidt



**Wohnhaus Carlotta in Erfurt**  
Planung: dma deckert mester architekten Partnerschaft mbB BDA, Erfurt  
Thüringer Holzbaupreis 2015; Foto: Victor S. Brigola



**Auf der Mauer – Wohnhaus-erweiterung in Erfurt**  
Planung: herrschmidt architektur, Erfurt  
Thüringer Holzbaupreis 2015; Foto: Marco Wicher



**Mehrfamilienhaus in Massivholzbauweise in Weimar**  
Planung: KOOP Architekten und Ingenieure, Weimar  
Thüringer Staatspreis für Ingenieurleistungen 2017, Sonderpreis Holzbau; Foto: Jörg Bleicher



↑ Der Neubau mit seiner modernen Fassade fügt sich harmonisch in das historische Straßenbild der Seifengasse ein. Foto: Hamish John Appelby

→ Das Familienhotel geht auf die spezifischen Bedürfnisse von Familien und Kindern ein. Foto: Hamish John Appelby



### Flexibilität und Ökonomie

Das Familienhotel zeichnet sich neben seinem ökologischen Konzept durch seine Flexibilität aus. So war für die finanzierende Bank die Flexibilität des Gebäudes ein ausschlaggebender Faktor für die Finanzierungszusage. Bauherr und Architekt wiesen nach, dass die Ferienwohnungen ohne großen Aufwand in barrierearme Mietwohnungen umgenutzt werden können, für den Fall, dass das Hotelkonzept scheitert – für die Bank ein wichtiger Entscheidungsfaktor und für den Bauherren und Hotelbetreiber ein beruhigendes Element.

Durch die erhebliche Reduzierung der Bauzeit durch die vorfabrizierten Massivholzelemente wurde nachgewiesen, dass Holz als wirtschaftliches Baumaterial auch in einer engen historischen Innenstadt geeignet ist.

### Mehrwerte für Thüringen, Weimar und die Region

Nahezu alle Planungs- und Ausführungsarbeiten wurden von regionalen Firmen ausgeführt, inklusive der Vorfertigungsarbeiten. Das stärkt die Wertschöpfung in der Region.

Das viergeschossige Gebäude stellte 2012 die erste in Vollholzbauweise gebaute Beherbergungsstätte Deutschlands in einer innerstädtischen Baulücke dar. Von Bauherren und Architekt wurden viel Geduld und Zusatzleistungen abverlangt, um den Brandschutzanforderungen eines Hotels in Massivholzbauweise sowie den denkmalpflegerischen Anforderungen gerecht zu werden. Nur durch eine intensive und enge Abstimmung der Bauherren und Architekten mit den Fachplannern und Behörden für Denkmalschutz und Stadtplanung konnte das gelingen.

Ein Aufwand, der sich letztendlich jedoch für alle lohnte. Das Pilotvorhaben war und ist Wegbereiter und Multiplikator für weitere nachhaltige und baukulturell bedeutende Projekte sowie das Thema Bauen mit Holz im walddreichen Freistaat Thüringen.

2013 wurde das Familienhotel mit dem Sonderpreis Holzbau des Thüringer Staatspreises für Architektur und Städtebau ausgezeichnet. Das Gebäude, so die Jury, ist „ein überzeugender Beitrag zum Bauen mit modernen Holzbauweisen im städtischen Kontext und ein konstruktiv und handwerklich qualitativ ausgeführter Beitrag.“

Für den Weimarer Architekt Jörg Weber (heute raum33|architekten) eignet sich das Hotel bestens als Inspiration.

**„Denn durch eigenes Erleben bekommt der Gast die besten Anregungen für eigene Projekte. Im Idealfall wird jeder Gast zum Multiplikator für ökologisches und modernes Bauen.“**

### Das viergeschossige Gebäude stellte 2012 die erste in Vollholzbauweise gebaute Beherbergungsstätte Deutschlands in einer innerstädtischen Baulücke dar.



Architekt Jörg Weber, raum33|architekten (li.) und Bauherr Anselm Graubner (re.); Foto: Dirk Hädicke

## INTERVIEW

# Die Frage nach der Zukunft des Wohnens treibt uns.

**Eckhard Hassebrock, Vorstand der Thüringer Aufbaubank (TAB), spricht über 30 Jahre Wohnraumförderung im Freistaat und Förderprogramme für Neubau und Sanierung im sozialen Wohnungsbau. Jährlich stellt Thüringen Mittel in Höhe von 50 Millionen Euro dafür bereit.**

**Die Thüringer Wohnraumförderung ist mittlerweile 30 Jahre alt – und ist ein wichtiges Geschäftsfeld der Thüringer Aufbaubank. Vor einem Jahr sind Sie von Frankfurt nach Erfurt gezogen. Welche ersten Eindrücke hatten Sie von der Region?**



Natürlich hat der Wohnungsbau der vergangenen 30 Jahre dem Freistaat ein gänzlich neues Gesicht gegeben. Den Vergleich kann ich ziehen, denn ich bin damals gleich nach der Wende durch Thüringen gereist. Wenn man sich nur exemplarisch die Innenstadt von Erfurt kurz nach der Wende und heute ansieht, ist kaum vorstellbar, dass aus den vollkommen verfallenen Häusern von damals heute eine der schönsten Altstädte von Deutschland entstanden ist. Aber nicht nur der Wohnungsbau hat Thüringen verändert. Betrachtet man heute die Infrastruktur im Ganzen, so ist Thüringen mit an der Spitze im Bundesvergleich. Einen weiteren Schub wird Thüringen durch das ICE-Kreuz in Erfurt erhalten, das eine schnelle Nord-Süd- und Ost-West-Verbindung garantiert.

**Immer mehr Menschen ziehen nach Erfurt und Jena. Gegen die steigenden Mieten wurde hier sogar demonstriert. Auf der anderen Seite schrumpfen ländliche Kreise wie Greiz oder das Altenburger Land. Wie lässt sich dieses Ungleichgewicht zwischen Stadt und Land auflösen?**

Die Beobachtung, dass bestimmte Städte mehr Menschen anziehen, als Regionen im ländlichen Raum, ist richtig. Man bezeichnet dieses Phänomen als Schwarmverhalten. Damit ist gemeint, dass urbanes Leben und entsprechende kulturelle, schulische und universitäre Einrichtungen gerade die jüngere Generation anziehen. Dass diese Anreize nicht in allen Gegenden vorhanden sind beziehungsweise durch die Politik gesetzt werden können, ist schon der demografischen Entwicklung geschuldet. Dies ist allerdings kein Thüringer Problem, sondern zieht sich quer durch Deutschland.

**Für ein gerechtes Wohnen fördert die TAB Mietpreisbindungen auf bezahlbarem Niveau, unter anderem durch zinslose Darlehen. Was können der Freistaat und die TAB noch für faire Mieten tun, ohne Investoren zu verschrecken?**

Dies ist ein vielschichtiges Problem. Ich bin der Meinung, dass staatliche Regulierungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Mietpreisbremse, nur bedingt zur Lösung des Problems beitragen können. Ganz wesentlich wird sein, dass überhaupt zu vertretbaren Kosten gebaut

werden kann. Dies beginnt bei der Vergabe der Grundstücke und endet bei den Kosten für die Erstellung des Gebäudes, wobei ein wesentlicher Kostentreiber die in Deutschland bestehende Regulatorik darstellt. Das in Erfurt eingeführte Baulandmodell mit einem vorgeschriebenen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum bei größeren Vorhaben kann ein erster Schritt zu bezahlbarem Wohnen in innerstädtischen Lagen sein.

**Die Richtlinien für den sozialen Wohnungsbau wurden angepasst. Warum waren Änderungen überhaupt notwendig?**

Über die Hälfte der Thüringer Haushalte hätten mit ihrem Einkommen einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf eine Sozialwohnung. Jedoch ein flächendeckender Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum in Thüringen wird mitunter bestritten. Wir beobachten jedoch, dass die Neuvertragsmieten kontinuierlich steigen, in einigen Segmenten sogar erheblich. Barrierefreier Wohnraum fehlt generell. Neubau und komplexe Sanierungen finden in der Regel nur dort statt, wo kostendeckende und damit entsprechend hohe Mieten zu erzielen sind. Trotz einer deutlichen Verbesserung der Förderstruktur im Jahr 2016, insbesondere durch die Einbindung verschiedener Zuschussbestandteile in das zinslose Förderdarlehen blieb die Wohnungswirtschaft zunächst jedoch zurückhaltend und kritisch. Dies lag vor allem an der starren Mietpreis- und Belegungsbindung für einen Zeitraum von 15 bzw. 20 Jahren.

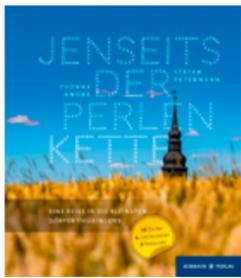
**Welche Vorteile ergeben sich für den Bau von sozialen Wohnungen?**

Bei der derzeitigen Baupreisentwicklung ist für neu gebaute Mietwohnungen zur Deckung aller Bewirtschaftungskosten in der Regel eine Miete von ca. 10 Euro/m<sup>2</sup> erforderlich. Durch das Zusammenspiel von einem zinslosen Förderdarlehen mit einem Baukostenzuschuss werden die Finanzierungskosten reduziert, was im Ergebnis zur Absenkung der erforderlichen Miete auf ein Segment von 5,20–5,90 Euro/m<sup>2</sup> führt. Da sich die Baukosten auf dem Land von denen in der Stadt mit Ausnahme der Grundstückskosten kaum unterscheiden, profitiert hier von der ländliche Raum in besonderem Maße, da notwendige Investitionen so u. U. erst darstellbar werden. Insgesamt halten wir die Förderung des Wohnungsbaus in Thüringen für sehr gut gelungen und setzen gegenwärtig viele tolle Projekte um. Die Frage nach dem Wohnen der Zukunft treibt uns voran, und wir scheuen uns nicht, dafür Debatten anzustoßen und spannende Forschungsprojekte wie „Drei Zimmer Diele Küche Bad“ mit der Bauhaus-Universität Weimar zu initiieren.

[www.aufbaubank.de/vermieten](http://www.aufbaubank.de/vermieten)  
[www.aufbaubank.de/wohnen](http://www.aufbaubank.de/wohnen)  
 T 0361 7447123  
[wohnen@aufbaubank.de](mailto:wohnen@aufbaubank.de)

# Literatur & Film

## Literatur



Andrä, Yvonne / Petermann, Stefan:  
**Jenseits der Perlenkette. Eine Reise in die kleinsten Dörfer Thüringens.** Weimar: Eckhaus Verlag, 2019. 10 Dörfer. 4 Jahreszeiten. 2 Reisen - de: Im Mittelpunkt des literarisch-fotografischen Projekts der beiden Künstler standen das Leben der Menschen im Dorf und Themen wie Tradition, Heimat, Landflucht, Natur, Gebietsreform, DDR-Geschichte, aber auch die Frage: Was heißt es, heute auf dem Land zu wohnen? Was die beiden Künstler porträtierten, ist weder ein Landlustidyll noch eine Provinzhölle. Sie schauten genau und zeichneten, oft mit einem Augenzwinkern und immer sehr einfühlsam, Bilder der letzten noch selbstverwalteten kleinen Gemeinden Thüringens.



Sinning, Heidi / Spars, Guido (Hg.):  
**Sharing-Ansätze für Wohnen und Quartier. Nachhaltigkeit, Konsummodelle und die Rolle der Wohnungswirtschaft.** Stuttgart: Fraunhofer IRB-Verlag, 2019, S. 235-242. Cluster-Wohnungen, Coworking Spaces, Shared Mobility - Sharing-Ansätze gelten als Zukunftstrend in der Wohnungswirtschaft und bieten zugleich zahlreiche Ansatzpunkte für eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Doch wie sieht die Umsetzung in der Praxis der Wohnungswirtschaft aus? Lassen sich soziale gemeinsam mit ökologischen und ökonomischen Anforderungen der Nachhaltigkeit durch neue Modelle der Share Economy realisieren? Und welche Treiber und Hemmnisse der Transformation gibt es? Die Publikation zeigt in zahlreichen Praxisbeispielen - z. B. Wohnen mit Gemeinschaftsräumen in der Rigaer Straße der WBG Zukunft in Erfurt - wie Sharing bereits in Wohnkonzepten eingeflossen ist. Handlungsfelder sind etwa Wohnen, Wohnumfeld, Energie und Mobilität.



Schönig, Barbara / Kadi, Justin / Schipper, Sebastian (Hg.):  
**Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur.** Bielefeld: transcript, 2017. Seit Jahren steigen Mieten und Wohnungspreise - vor allem in wachsenden Städten und Regionen Deutschlands. Günstiger Wohnraum wird zunehmend knapp und gerade untere und mittlere Einkommensgruppen sind von hohen Wohnkosten belastet. Der Band bringt gestalterische, gesellschaftliche und politische Lösungsansätze in einen Dialog. Die Beiträge erkunden die Gründe für die Wiederkehr der Wohnungsfrage und stellen Strategien vor, mit denen bezahlbarer Wohnraum für alle geschaffen werden kann.



Grunze, Nico:  
**Ostdeutsche Großwohnsiedlungen. Entwicklung und Perspektiven.** Wiesbaden: Springer, 2017. Der Autor untersucht die vielgestaltigen Entwicklungen ostdeutscher Großwohnsiedlungen, die die Städte seit dem Wohnungsbauprogramm der DDR prägen. Dazu ermittelt er die Grundgesamtheit von Neubaugebieten mit einer Größe von mindestens 2.500 Wohnungen und geht der Frage nach, welche Großwohnsiedlungstypen sich bei der Betrachtung der jeweiligen Entwicklungsverläufe seit 1990 unterscheiden lassen. Grunze zeigt Ansätze auf, mit denen Akteure auf Veränderungen reagieren, und erläutert für die Siedlung zukünftige Aufgaben und Möglichkeiten. Im Kern stehen ostdeutsche Großwohnsiedlungen vor einer neuen Entwicklungsphase, die stärker als bisher durch Altersarmut und zunehmender Segregation, also von sozialen Aspekten, bestimmt sein wird.



Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (Hg.):  
**Daten und Fakten 2019 der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Thüringen, Mai 2019** Begleitend zu den „Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft“ des vtW erscheinen jährlich die „Daten und Fakten der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Thüringen“. Im Kontext mit der politischen und wirtschaftlichen Situation im Freistaat Thüringen und in Deutschland stellt der Bericht aktuelle Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände für den Verbandsbereich des vtW dar und kommentiert insbesondere deren Entwicklung.



Schönig, Barbara / Kadi, Justin / Schipper, Sebastian (Hg.):  
**Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung.** Bielefeld: transcript, 2020. In wachsenden Metropolregionen und Städten Deutschlands steigen Mieten und Bodenpreise seit Jahren drastisch an. Vielerorts fehlt es vor allem an bedarfsgerechtem Wohnraum, womit es für weite Teile der Bevölkerung - von einkommensschwachen Haushalten bis zur Mittelschicht, für Studierende oder Senioren - immer schwieriger wird, eine bezahlbare und angemessene Bleibe zu finden. Dabei ständen durchaus geeignete Politiken und Instrumente für eine sozial gerechte Wohnraumversorgung zur Verfügung. Die Publikation diskutiert drei wesentliche Interventionsfelder für ein Recht auf Wohnen: die Nutzung städtischen Bodens, die Wohnungswirtschaft sowie gemeinschaftlicher Wohnungsbau.

Eckardt, Frank:  
**Suhl ohne Sushi: Das Leben in einer Kleinstadt in Ostdeutschland heute - Ergebnisse einer Sozialraumwerkstatt.** In: sozialraum.de, Ausgabe 1/2015. Der Autor dokumentiert in seinem Beitrag die Ergebnisse der „Werkstatt Sozialraumanalyse“ der Bauhaus-Universität Weimar über die neuere Entwicklung der einstmaligen „ostdeutschen Parade-Stadt“ Suhl. Der methodische Ansatz den die Werkstatt verfolgt, lässt sich als partizipative oder aktivierende Methodik beschreiben. Dabei werden die Studien als explorativ erfahren. Ziel ist dabei nicht die unmittelbare Veränderung einer Situation, sondern vielmehr das Erkennen von Grundproblemen auf das die Werkstatt durch Kommunikations-, Reflektions- und Informationsangebote reagiert. Der lokale Kontext erfordert dabei, dass sich die Werkstatt nur auf eine überschaubare Anzahl von Akteuren einlassen kann, die für die Forschung Zugänge eröffnen und die die Verwertung der Ergebnisse im Konsens erwartet.

## Film

Alexander Reißland:  
**Wohnprojekt Weimar. Der Traum vom gemeinsamen Leben; MDR 2019** Der Traum vom gemeinschaftlichen Eigentum, vom bezahlbaren Miteinander in der Stadt ist mitunter ein steiniger Weg. Die Mietergenossenschaft „Ro70“ in Weimar ist ihn gegangen - und hat eine alte Kaserne saniert. Entstanden sind 76 Wohnungen, Gewerbe- und Gemeinschaftsräume für rund 200 Menschen.



Und übrigens:  
**Das nächste Wohnbaublatt erscheint im Sommer 2020.**



**Wir unterstützen die Plattform Wohndebatte ...**

... weil Dinge auszuprobieren, neu zu denken und innovative Ansätze zu entwickeln - dies unterstützen wir mit unserer täglichen Stiftungsarbeit. Wir freuen uns, wenn die STIFT auch für zukünftige Wohnwelten Impulse geben kann.



STIFT, Dr. Sven Günther

... weil hier wichtige Akteur\*innen aus Bau, Architektur, Wissenschaft, Verwaltung, Banken- und Sozialwesen zusammenkommen, um über die Wohnungsfrage zu debattieren. Aus meiner Sicht ist das eine der Grundvoraussetzungen für unsere Arbeit als Förderinstitut: Debatten anstoßen, um daraus Erkenntnisse für ein lebenswertes Thüringen zu gewinnen.



TAB, Eckhard Hassebrock

... weil eine faktenbasierte Diskussion über die Zukunft des Wohnens in Thüringen wichtig und dringend notwendig ist. Nur im Netzwerk mit allen entscheidenden Akteuren können wir an einer langfristigen Strategie arbeiten, die allen Thüringern ein bezahlbares und zeitgemäßes Zuhause sichert, in dem sie sich wohlfühlen.



vtw, Frank Emrich

## Impressum



**Herausgeber:**  
Stiftung Baukultur Thüringen  
Rudolstädter Straße 7  
99428 Weimar-Gelmeroda

Telefon: 03643-9009370  
info@baukultur-thueringen.de  
https://baukultur-thueringen.de

**Konzeption und Redaktion:**  
Dr. Ulrich Wieler, Ulla Schaubert,  
Katja Gehlfuß

**Gestaltung und Satz:**  
Waldmann - Büro für Gestaltung,  
Weimar in Zusammenarbeit mit  
Kohlhaas & Kohlhaas, Weimar

**Druck:** Mundschenk Druck- und  
Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG  
**Auflage:** 2.000  
**Erscheinungsdatum:** März 2020

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung, Verbreitung und Übersetzung vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form ohne die schriftliche Genehmigung des Herausgebers reproduziert, in Datenbanken gespeichert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet werden.

Die Klärung der Rechte wurde von der Redaktion nach bestem Wissen vorgenommen. Soweit dennoch Rechtsansprüche bestehen, bitten wir die Rechteinhaber sich an den Herausgeber zu wenden.

**Hinweis der Redaktion:**  
Status- und Funktionsbezeichnungen in dieser Broschüre gelten jeweils in weiblicher und männlicher Form.

Die Plattform Wohndebatte wird gefördert vom

Weitere Unterstützer:



## Plattform Wohndebatte

WOHNBAUBLATT\_NR.

### Termine

**11. / 21.–24. September 2020  
Wohnbaukonferenz geht  
online**

„ZUSAMMENWOHNEN. Bezahlbarer Wohnraum – gemeinwohlorientierte Wohnprojekte – Konzeptverfahren“.  
11. September: 9.30–13.30 Uhr Videokonferenz; 21. bis 24. Sept., jew. 9.00–10.15 Uhr vertiefende Online-Workshops

**Veranstalter:** Stiftung Baukultur Thüringen

**10. Juli–12. Oktober 2020  
Internationaler  
Ideenwettbewerb**

„Landgut 2050 – vernetzt · mobil · digital. Ein Ideenwettbewerb zum ländlichen Leben und Wohnen“ in Thüringen

**Auslober:** Stiftung Baukultur Thüringen

### Themen

#### Wohnen braucht Zusammenhang

Gebauter Bestand hat eine fast ewige Entwicklungsperspektive → S. 1

#### Die Wohnung als Gefängnis: Alternativlos?

→ S. 1

#### „Altes Haus sucht Anschluss“

Der „Thüringer Sanierungsbonus“ – eine Wohnbauintiative des Freistaats Thüringen → S. 2

#### „GENIAL zentral“

Thüringer Initiative zur Unterstützung der Entwicklung innerstädtischer Brachflächen → S. 2/3

#### Wussten Sie, dass ...?

Wichtige Rahmenbedingungen für die Thüringer Wohnungsmarktentwicklung → S. 2/3

#### Vom steinigen Weg der Innenentwicklung

Erfahrungen aus über 10 Jahren Innenentwicklung – Initiative Rodachtal → S. 3

#### Anforderungen an zukunftsfähige Wohnbauten

Ist Nachhaltigkeit beschreibbar, bewertbar und realisierbar? → S. 4

#### Nachhaltige Sanierung von „Schlichtbauten“

Ein gelungenes Beispiel der STÄWOG Bremerhaven → S. 5

#### Der Weg ist da Ziel – Stadtumbau in Leinefelde-Worbis → S. 7

#### Aus dem Alltag des Thüringer Wohnbaubestand

Stimmen aus Thüringer Verbänden und Kammern → S. 8

Impressum → S. 8



### Spenden

#### Sie für die Baukultur.

Mit Ihrer Spende unterstützen Sie die Ziele und Arbeit der Stiftung Baukultur Thüringen.

#### Spendenkonto:

Stiftung Baukultur Thüringen  
Sparkasse Mittelthüringen  
IBAN: DE81 8205 1000 0600 1191 49  
BIC: HELADEF1WEM

Weitere Informationen zur Arbeit der Stiftung finden Sie unter:

[www.baukultur-thueringen.de](http://www.baukultur-thueringen.de)



## Wohnen braucht Zusammenhang

**Gebauter Bestand hat eine fast ewige Entwicklungsperspektive.**

Dr. Ulrich Wieler, Stiftung Baukultur Thüringen

**W**er in Florenz von der Via De' Bentacordi nach Norden in die Via Torna weiter geht, den wundert ein fast kontinuierlicher Kurvenverlauf der Straße, die im Stadtplan oder auf dem Luftbild einer ovalen Form folgt. Drei Stadtblocks umschließen hier die Rundung eines römischen Amphitheaters mit einstmals 20.000 Plätzen. Das ursprüngliche Bauwerk wurde über die Jahrhunderte fast gänzlich in einer verschachtelten Wohnhausstruktur aufgelöst, wobei auch heute noch Stein- und Mauerreste der Theaterkonstruktion rätselhaft maßstabssprengend in der jüngeren Bausubstanz aufscheinen.

In der Geschichte der Architektur, war das Umwidmen, das Umbauen oder nur das Umetikettieren die gängige Praxis, um vorhandene Bausubstanz, vorhandene Stadtquartiere wirtschaftlich weiter zu nutzen. Was einmal gefügt war, ließ sich immer weiterverwenden. Es war dann jedoch die Zeit der großen demografischen und sozialen Umbrüche vor und nach 1900, die mit der modernen Bewegung den mitunter kompletten Ersatz des Bestehenden propagierten. Und es war oft die Kriegszerstörung des Alten, die dem neuen Bauen nach 1950 zusätzlich den Weg geebnet haben.

Aktuell stehen beide Marschrichtungen der Stadtentwicklung nebeneinander: die Innenentwicklung im Bestand und die Außenentwicklung am Siedlungsrand. Dass gerade im Wohnungs- und Wohnhausbau dem Neubau oft der Vorzug gegeben wird, hat vielleicht auch mit einer Substanz zu tun, die in Struktur und Bauzustand vergangene und veraltete Ansprüche widerspiegelt und dabei noch nicht einmal ausgesprochen historisch ist. Doch darin liegt gerade das Dilemma. Gewachsene Städte und Dörfer gelten in ihrem Bestand als kompliziert. Nicht nur in Thüringen leiden insbesondere ländliche Kernbereiche unter Wohnungsleerstand, während am Ortsrand das Interesse an Neubaugrundstücken scheinbar unbegrenzt ist. Ein statistisch belegter Wohnungsüberhang in den meisten Thüringer Städten und Gemeinden steht einem qualitativ spezifizierten Wohnbedarf – wie z.B. barrierefreiem Wohnen, Familienwohnen oder Singlewohnen – gegenüber. Wie kommen nun die gewachsenen Quartiere und die heutigen Ansprüche an das Bauen und Wohnen zusammen?

Es ist ein hehres Anliegen, für das bereits Gebaute zu kämpfen, seine urbanen oder dörflichen Qualitäten hervorzuheben und die Unersetzlichkeit vergangener Handwerkskunst zu betonen. In Thüringen haben Förderprogramme wie „Genial zentral“ seit 2002 offensiv und auch erfolgreich versucht, innerstädtische Leergrundstücke und Bestandsgebäude in Neuentwicklungen zu integrieren. Dennoch ist es immer wieder nötig mit steuerndem Nachdruck und mit Anreizen die Entwicklung innerhalb von Ortschaften voranzubringen, um ein weiteres Wachstum an der Peripherie zu bremsen.

Dabei ist es fast eine Binsenweisheit, dass ein gewachsenes Wohnumfeld mit den zentralen Funktionen einer bestehenden Ortschaft mehr bieten kann, als ein zentrumsferner Siedlungsstandort mit eingebauter Abhängigkeit vom Auto. Nicht zuletzt Senioren suchen in jüngerer Zeit dieses Maß an Fußläufigkeit und die Nähe zu zentralen Infrastrukturen, die ein Wohnumfeld im Umkreis von 15 Gehminuten bieten sollte.

Das zweite Wohnbaublatt setzt den Schwerpunkt auf die Entwicklung im Bestand, die vor allem dem Wohnen zugutekommen kann. Unser Blick gilt jenen Lösungen, die alte Gebäude innovativ wieder marktgängig machen, die das Wohnen im Bestand positiv bewerben. Gesucht sind gute Beispiele für Nachverdichtungen, bauliche Arrondierungen im Quartier, Ersatzneubauten, Lückenschließungen oder auch innerörtliche Brachflächenrevitalisierungen. Dabei sind es oft Neubauten, die im Kontext des Bestehenden eine besondere Wirkung entfalten. Solche Lösungen benötigen Engagement, sie brauchen Unterstützung und gesetzgeberischen Rückenwind. Dabei brauchen die Innenstadt oder das Dorf ihr eigenes Trend- und Selbstbewusstsein, um eine Wohnperspektive jenseits des neu gebauten Einfamilienhauses sowohl für Bauträger, Kommunalverwaltungen als auch für zukünftige Bewohner aufzuzeigen.

Man muss nicht erst nach Florenz reisen, um nachzuvollziehen, dass Altbauten meistens die Optionen zum Weiterbauen schon in sich tragen. Gute Beispiele dafür gibt es in Ummerstadt, Kindelbrück und Apolda.



### Die Wohnung als Gefängnis: Alternativlos?

Prof. Dr. Frank Eckardt, Professor für Sozialwissenschaftliche Stadtforschung, Bauhaus-Universität Weimar

**S**echs Millionen Menschen wohnen in Deutschland in zu kleinen Wohnungen. Während des Lockdowns wurde das für viele, die auf zu wenig Raum, ohne Balkon und Ausfluchtmöglichkeit ins Grüne oder auf Spielplätze zur extremen Belastung. Eingeengt, abgeriegelt und sozial isoliert verbrachten viele Menschen die letzten Wochen in hochgradig stressigen Umständen. Insbesondere für Alleinerziehende, Kinder, Menschen mit geringem Einkommen und vulnerable Gruppen wie Senior\*innen, Geflohene und Obdachlose wurde das Zuhause-Bleiben extrem schwierig. Für die Wohnungspolitik muss das Konsequenzen haben. Es darf nicht mehr nur um günstigen Wohnraum gehen, sondern auch um die Art und Weise des Zusammenlebens. Isolation und Einsamkeit bergen erhebliche Gesundheitsrisiken, so wie der Stress des Aufeinander-Hockens in überfüllten Wohnungen. Neue Formen des Zusammenwohnens müssen deshalb ausprobiert, gefördert und initiiert werden. Dabei muss zugleich denjenigen ebenfalls schnell geholfen werden, die mehr Raum benötigen. In den letzten drei Jahrzehnten hat der Pro-Kopf-Bedarf an Wohnraum enorm zugenommen. Befriedigen konnte sich dieses Bedürfnis aber nur ein Teil der Gesellschaft. Die simple Antwort, durch mehr Bauen von Wohnraum auch den bislang Benachteiligten zu helfen, ist angesichts von Flächenfraß und Ressourcenschutz kein Allheilmittel. Die Verteilung von zu wenig genutztem Wohnraum wäre die gesellschaftliche Innovation, von der zugleich Vereinzelte und Eingespernte profitieren könnten.

## „Altes Haus sucht Anschluss“

Der „Thüringer Sanierungsbonus“ – eine Wohnbauinitiative des Freistaats Thüringen

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft



Vorhaben der Familie Petsch aus Weimar, Foto: Studio Beetz, Berlin

Mit dem Slogan „Altes Haus sucht Anschluss“ wurde im August 2014 der „Thüringer Sanierungsbonus“ ins Leben gerufen. Dieses Förderprogramm hat sich als ein wichtiger und effektiver Bestandteil der Förderprogramme der sozialen Wohnraumförderung in Thüringen etabliert. Ursprünglich war vorgesehen dieses Förderprogramm auf den Förderzeitraum 2015 bis 2017 zu begrenzen. Die bestehende Nachfrage und die mit der Förderung erzielten Erfolge, haben die Landesregierung veranlasst, die Gültigkeit der Förderrichtlinie mehrfach, aktuell bis zum 31. Dezember 2020, zu verlängern.

Mit dem „Thüringer Sanierungsbonus“ wird u. a. die Sanierung von vom Verfall bedrohter Bestandsimmobilien mit dem Ziel der weiteren Nutzung, aber auch die Revitalisierung von Brachflächen in den Ortslagen von Städten und Gemeinden nachhaltig gefördert. Bei den Überlegungen zur Einrichtung einer solchen Förderung standen und stehen auch energetische und seniorengerechte Modernisierungen im Mittelpunkt des Förderkatalogs. Besonders in den zentralen Ortslagen sollten und sollen Bestandgebäude vor dem Verfall gerettet werden.

Der Sanierungsbonus besteht seit dem Inkrafttreten der Förderrichtlinie aus einem Zuschuss und einer Kinderzulage. Die Förderung setzt eine Bauinvestition von mindestens 50.000 EUR für das geförderte Förderobjekt voraus. Der Zuschuss beträgt 12.000 EUR, hinzukommen gestaffelte Kinderzulagen von bis zu 3.000 EUR je Kind. Der bewilligte Gesamtzuschuss wird über zehn Jahre in gleich großen Raten an den Bewilligungsempfänger ausbezahlt.

Zu den Voraussetzungen zur Erlangung einer Förderung zählen u. a., dass  
→ das Objekt nach Abschluss der dem Sanierungsbonus zugrunde gelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ohne Einschränkungen zu Wohnzwecken genutzt werden kann und  
→ das der Antragsberechtigte die Absicht hat, das Haus zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen.  
Seit dem Start der Thüringer Wohnbauinitiative bis Ende März 2020 konnten bereits 982 Maßnahmen (Eigentümern und selbstgenutzte Eigentumswohnungen) mit 1065 Wohnungen gefördert werden. Hierfür wurden Fördermittel in Höhe von insgesamt 14,1 Mio. EUR bewilligt.

Mehr als die Hälfte der Vorhaben (ca. 55 %) wurden dabei in Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern umgesetzt. Das Förderprogramm leistet somit einen Beitrag zur Stabilisierung und Stärkung des ländlichen Raumes und seiner Gebäude- und Wohnungsbestände in Thüringen. Gerade das selbstgenutzte Wohneigentum zeichnet sich durch eine hohe Bindungswirkung aus, um einer möglichen „Landflucht“ und damit einer Verödung und Überalterung von Gemeinden in Thüringen entgegenzuwirken.

Auch ein zweiter Aspekt des Fördergeschehens zeigt deutlich auf, wie auf die demografische Entwicklung und die daraus resultierenden Herausforderungen durch den Sanierungsbonus positiv eingewirkt wurde und wird. Gerade Familien mit Kindern stellen mit rd. 84 % das Gros der Antragsteller, was gleichfalls mit positiven Effekten für die demografische Entwicklung in den Kommunen verbunden ist.

Von allen geförderten Vorhaben waren 16 Eigenheim Ersatzneubauten auf innerstädtischen Brachflächen. Mit dem Einsatz der Fördermittel des Thüringer Sanierungsbonus konnten zum überwiegenden Teil Wohngebäude erhalten und einer erneuten Nutzung als Eigenheim oder Eigentumswohnung zugeführt werden. Damit konnte ein wesentlicher Beitrag zur Beseitigung von innerörtlichen städtebaulichen Missständen, Ruinen und Brachen geleistet und bestehende Strukturen in unseren Gemeinden erhalten werden.

Auch wenn aktuell festzustellen ist, dass die Antragszahlen rückläufig sind und insoweit von einer gewissen „Sättigung“ auszugehen ist, kann in einem Resümee konstatiert werden, dass Thüringen mit dem „Thüringer Sanierungsbonus“ ein bundesweit beispielgebendes Förderinstrument geschaffen hat, um dem Verfall von Gemeinde- und Stadtzentren durch die Beseitigung von baulichen Missständen entgegenzuwirken. Gleichzeitig wurde ein Anreiz geschaffen, den Erwerb und die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum einer innerörtlichen Bestandsimmobilie unter Fortsetzung des Gedankens der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zu realisieren.

Weitere Infos zum Thüringer Sanierungsbonus hier: <https://aufbaubank.de/Foerderprogramme/Sanierungsbonus>

## „GENIAL zentral“

Thüringer Initiative zur Unterstützung der Entwicklung innerstädtischer Brachflächen

Anja Maruschky und Kerstin Ackermann  
TMIL, Referat Städtebau, Städtebau- und Schulbauförderung

Seit dem Jahr 2002 wird in Thüringen mit der Landesinitiative „GENIAL zentral“ die Entwicklung von innerstädtischen Brachflächen explizit als ein zentraler Gegenstand der Stadtentwicklungspolitik angesprochen und befördert.

Gestartet unter dem Titel „GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt“, war die Initiative mit dem Ziel, brachgefallene innerstädtische Flächen in überschaubaren Zeiträumen in attraktive Wohnstandorte für junge Familien mit Kindern zu verwandeln. Damit sollten unter Beseitigung bestehender städtebaulicher Missstände in zentraler Lage Alternativen für den Wohnungsneubau zu Standorten auf der „Grünen Wiese“ geschaffen und neue Nutzergruppen dauerhaft an die Innenstädte gebunden werden.

Im Jahr 2007 erfolgte eine Öffnung des Ansatzes der Initiative unter der Bezeichnung „GENIAL zentral – Entwicklung innerstädtischer Brachflächen“. Beim anvisierten Wohnungsbau, der weiterhin eine wichtige Rolle spielt, wurden insbesondere zielgruppenspezifische Wohnformen etwa für ältere Menschen umgesetzt. Ebenso wurden innerstädtische Brachflächen etwa für die Neuordnung des Verkehrs oder auch zur Schaffung attraktiver öffentlicher Räume genutzt.



Vom ehemaligen Verpackungsmittelwerk zur neuen „Grünen Mitte“ in Saalfeld – Umbau eines Quartiers mit vielfältiger Nutzungszuführung im Rahmen der Revitalisierung einer industriellen Brachfläche, u. a. mit Sanierung des Schlutiss-Hochhauses mit altgerechten Wohnformen und Dachterrassen-Café sowie Neubau einer Grundschule und 3-Felder-Sporthalle. Foto: Stephan Jung

### Wesentliche Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung der Initiative waren die

- Vernetzung und der Erfahrungsaustausch/-transfer mit anderen Kommunen
- Internetpräsenz mit detaillierten Beschreibungen der einzelnen Vorhaben und ihrer Entwicklungen, Hinweise auf Veranstaltungen, Durchführung von Workshops und Fachveranstaltungen zu Einzelthemen
- Erstellung von Rundbriefen, an die Projektkommunen, die wesentlich der Information dienen
- Erstellung einer Arbeitshilfe – Brachflächenkataster, Brachflächenmanagement und Zwischennutzungen
- Begleitung durch einen Externen

### Wesentliche Grundvoraussetzungen für den Erfolg von Projekten waren die

- systematische Herangehensweise und eine Betrachtung der einzelnen Flächen im Kontext der Gesamtstadt – ISK
- Projektidentifikation durch fachlich wie auch politischen Gremien der jeweiligen Stadt

- konkrete Zielgruppendefinition
- Berufung eines interdisziplinären Projektteams
- Schaffung eines straffen Fördermittelmanagements
- Vermarktungsstrategien/Öffentlichkeitsarbeit
- Notwendigkeit eines gesamtstädtischen aktiven Brachflächen-/Grundstücksmanagement

Im Rahmen von „GENIAL zentral“ wurden eine Reihe sehr unterschiedlicher Projekte angestoßen.

Zum Beispiel in Bad Langensalza die „Enge Gasse“, in Sömmerda der „Bürgergarten“, in Saalfeld das „Verpackungsmittelwerk“ und in Ilmenau das „Technologieterminal“.

Nach 18 Jahren können wir feststellen: „GENIAL zentral“ wirkt nachhaltig – auf ehemaligen Brachflächen ebenso wie in den Köpfen von Stadtplanern und Bürgern. Wir müssen aber auch festhalten, dass eine Reihe von Projekten noch nicht abgeschlossen sind.

Die Bedeutung der Initiative wird angesichts der Themen Flächenverbrauch und Flächensparen und der nach wie vor erheblichen Neuinanspruchnahme von bundesweit etwa 61,5 ha bzw. thüringenweit 5,5 ha (4-Jahres Mittelwerte von 2013 bis 2016) Freifläche pro Tag für Siedlungs- und Verkehrszwecke deutlich (Statistisches Bundesamt, 2018). Brachflächen sind nicht nur ein zeitlich befristetes Problem in der Folge der wirtschaftlichen, politischen und demografischen Veränderungen, sondern eine wirtschaftliche, strukturpolitische, stadtentwicklungspolitische Daueraufgabe für die nächsten Jahrzehnte. Demografische Veränderungen, wirtschaftlicher Strukturwandel, veränderte Nutzungsansprüche von Wirtschaft und Gesellschaft in immer schnelleren Zyklen, insbesondere aber auch regionaler und internationaler Standortwettbewerbe führen zu wesentlich stärkerer Neuentstehung von Brachflächen. Dies muss nicht automatisch identisch



Sömmerda Quartier „Bürgergarten“: Qualitativer Stadttumbau durch Schaffung von Eigenheimqualitäten an der Stadtmauer im Rahmen einer Nachnutzung von Rückbauflächen durch Abriss zweier ehemaliger DDR-Wohnblöcke und anschließender Wiederbebauung. Foto: Ulla Schnauber

sein mit wirtschaftlicher Regression.

Weiterhin verunstalten Brachflächen nicht nur das städtebauliche Erscheinungsbild eines Raumes, sondern schwächen ähnlich wie Baulücken die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und können die Werthaltigkeit ganzer Stadtquartiere beeinträchtigen. Andererseits stellen sie ein erhebliches Entwicklungspotential dar: sie sind teilweise erschlossen, fügen sich meist sinnvoll in den städtebaulichen Zusammenhang ein und weisen oft infrastrukturelle Lagevorteile auf.

Da eine marktwirtschaftliche Wiedernutzung aller Brachflächen zukünftig nicht möglich sein wird, muss davon ausgegangen werden, dass mittel- bis langfristig nicht mehr alle Brachflächen einer Wiedernutzung zugeführt werden können.

Vor diesem Hintergrund ist das Brachflächenethema in der Städtebauförderung allgemein und immer präsent in allen Städtebauförderprogrammen, besonders aber im Bund-Länder-Programm Stadttumbau und im Landesprogramm Anpassung an den demografischen Wandel im ländlichen Raum.

## Vom steinigen Weg der Innenentwicklung

Erfahrungen aus über 10 Jahren Innenentwicklung – Initiative Rodachtal

Christine Bardin und Philipp Ruhstorfer | [www.initiative-rodachtal.de](http://www.initiative-rodachtal.de)



Kompetenzzentrum Bauen im Markt 33 in Ummerstadt, Initiative Rodachtal. Foto: Studio Gründer Kirfel, Bedheim 2018

Ummerstadt im Jahr 2008 – Dass sich etwas ändern musste, darin waren sich in der Initiative Rodachtal alle schnell einig. Aus ökologischer, ökonomischer und sozialer Sicht musste ein Richtungswechsel der Siedlungsentwicklung pro Ortsmitteln eingeschlagen werden.

Ein regionales Leerstandskataster als fachliche Handlungsgrundlage wurde schnell umgesetzt. Jetzt mussten nur noch Bauwillige überzeugt werden, da diese ja die grüne Wiese gegenüber den Ortsmitteln bevorzugten. Mit ein bisschen Geschick und Überzeugungsarbeit sollten in ein paar Jahren aber wieder lebendige und gefüllte Ortsmitteln – wie leckere Krappen, statt ausgehöhter Donuts (um das wunderschöne städtebauliche Bild zu bemühen) – im Rodachtal zu finden sein.<sup>1</sup>

Über 10 Jahre sind vergangen und die meisten sind sich noch immer einig, Innenentwicklung ist der richtige Weg. Allerdings zeigte sich, dass der gewünschte Richtungswechsel nicht so einfach und schnell vollzogen werden kann wie anfangs vermutet. Siedlungsentwicklung mit Fokus auf Innenentwicklung ist ein zähes Geschäft, das einen langen Atem von den Protagonisten erfordert. Rechtliche Einschränkungen, zahlreiche Akteure mit teils widersprüchlichen Interessenslagen oder eine anhaltende Niedrigzinsphase mach(t)en Innenentwicklung zu einem planerischen Schwergewicht. Mit Blick auf die letzten Jahre sollen verkürzt zwei Aspekte exemplarisch (städtebaulich) schmerzvollen Erfahrungen auf dem steinigen Weg einer Innenentwicklung zeichnen.

Kommunikation ist in vielfacher Hinsicht ein notwendiger Schlüssel für eine erfolgreiche Innenentwicklung. Nehmen wir das Beispiel der Aktivierung von (privaten) Bautücken. Aussagen wie „... wir wollen das Grundstück nicht verkaufen, das ist für unseren Enkel. Die haben zwar in München gerade eine Wohnung gekauft, kommen aber bestimmt zurück...“ sind emotional und menschlich absolut nachvollziehbar, blockieren aber Innenentwicklung und es bedarf Zeit, Beratung und Überzeugungsarbeit, um das Grundstück verfügbar zu machen. Kommunikation ist auch dann gefragt, wenn pauschale Annahmen oder Vorurteile bei Bauwilligen wie „... Eine

Sanierung ist ja viel teurer als ein Neubau.“ dazu führen, dass leer stehende Objekte gar nicht für Bauvorhaben in Betracht gezogen werden. (Architektonische) Erstberatungen zur Stärkung der Ortskerne setzen wir in der Initiative Rodachtal seit vielen Jahren erfolgreich ein, um eben diese notwendige Überzeugungsarbeit leisten zu können. In Ergänzung mit kommunalen Förderprogrammen für private Bauherren (kombiniert mit Fördermitteln der ländlichen Entwicklung oder der Städtebauförderung) bietet sich so die Möglichkeit, nicht nur fachlich mit den Bauherren ins Gespräch zu kommen, sondern auch finanzielle Anreize für eine wirksame Innenentwicklung zu setzen.

Eine weitere Herausforderung sind oft politische Gremien. Diese gehen zwar grundsätzlich mit den Zielen einer Innenentwicklung meist konform, in einer „entscheidenden“ Stadtratsitzung ist der/die Bürgermeister\*in dann aber auch oftmals auf sich allein gestellt. Das Gremium stimmt, trotz aller vorab getroffenen Bekenntnisse in Sachen Innenentwicklung und ausreichender Innenentwicklungspotenziale für die Erschließung eines neuen Baugebiets. In der Initiative Rodachtal hat sich gezeigt, dass steter Tropfen den Stein höhlt und eine „breite“ und dauerhafte Sensibilisierung der Räte extrem wichtig ist.

Festzuhalten bleibt aus Sicht der Initiative Rodachtal, dass sich vor allem der gemeinsame (interkommunale) Weg der Innenentwicklung lohnt. Wichtig ist auch das notwendige Fingerspitzengefühl, um städtebauliche aber auch architektonische Qualitäten sicherzustellen. Lebendige Ortsmitteln in Folge einer Innenentwicklung sind kein kurzfristiger Trend, sondern nachgewiesen nachhaltig und heute wichtiger denn je. Sie sind die Seele unserer Orte und wichtige bauliche aber auch soziale Fixpunkte im Leben aller.

Unsere langjährigen Erfahrungen haben wir im Rodachtal im Markt 33 in Ummerstadt gebündelt. Als Kompetenzzentrum Bauen verkörpert das ortsbildprägende Gebäude die Idee der Initiative Rodachtal einen Ort zu schaffen, an welchem Menschen praktisch und theoretisch Wissen vermittelt bekommen, um sich ihrem Bauvorhaben im Ortskern zu nähern.

<sup>1</sup> vgl. <https://www.brandeins.de/magazine/brand-eins-wirtschaftsmagazin/2018/service/das-donut-dilemma>

## Wussten Sie, dass ...? Wichtige Rahmenbedingungen für die Thüringer Wohnungsmarktentwicklung

... in Thüringen knapp die Hälfte aller Wohngebäude vor 1950 errichtet wurden. In den Landkreisen Greiz, Saale-Orla und Altenburger Land wurde sogar jede dritte Wohnung vor 1919 erbaut. (Quelle: 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen, 2018)

50 %  
vor 1950

... die Bevölkerung in Thüringen von 2011–2018 um 1,7 % abgenommen hat. Im gleichen Zeitraum aber die Anzahl der Wohnungen um 21 Tsd., der Gebäude um 2,5 % und die Gesamtwohnfläche um 3 % zugenommen hat. (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, 2020)

-1,7 %

... die Anzahl der Wohnungen je 1.000 Einwohner in Thüringen seit Jahren stetig zunimmt. So stieg von 2000 bis 2011 die Anzahl der Wohnungen von 481 auf 526 Wohnungen je 1.000 Einwohner. (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, 2020)

2011  
526  
2000  
481

... 2017 ca. 2,1 Millionen Wohnungen in Deutschland leer standen und die Leerstandsquote von 2012 bis 2017 von 4,5 % auf 5,2 % angestiegen ist. In Großstädten hingegen ist sie von 3,5 % auf 2,1 % gesunken. (Quelle: Deutschlandatlas des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat)

2,1 Mio

... in Thüringen in den ersten zwei Monaten 2020 mit 769 Anträgen der Bau von 943 Wohnungen (WE) genehmigt wurde, 745 davon in Neubau. Mittels baulicher Veränderungen an bestehenden Gebäuden, werden nur 198 Wohnungen entstehen. (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

769 ✓

... aktuell 68 % aller bundesdeutschen Bauleistungen an Wohngebäuden im Bestand stattfinden, also die Sanierung von Objekten betreffen. (Quelle: Statista GmbH)

68 %

... im Jahr 2019 insgesamt 3.755 neue Wohnungen in Thüringen gebaut wurden. 1613 davon in Einfamilienhäusern, 184 in Zweifamilienhäusern und 1646 Wohnungen in 122 Mehrfamilienhäusern/Geschossbauten. (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, 2020)

3.755

... die Mitgliedsunternehmen des Verbands der Thüringer Wohnungswirtschaft (vtw) von 1991–2019 rund 13,3 Milliarden Euro überwiegend in den Wohnungsbestand investiert haben. (Quelle: Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft, Daten und Fakten 2020)

13,3 Mrd

... der Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft für die nächsten 12 bis 15 Jahre einen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf seines Bestandes an Wohngebäuden von jährlich 500 Mio. bis 1 Mrd. Euro sieht. (Quelle: Frank Emrich, Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft, 2020)

≥ 500 Mio

... knapp 40 % des Energieverbrauchs und rund ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland auf Gebäude entfallen und daher die Einsparung von Energie in diesem Bereich ein enormes Potenzial bietet, die angestrebten Klimaziele zu erreichen. (Quelle: Verbraucherzentrale Hessen e.V., Feb 2020)

≥ 500 Mio

... selbst Passivhäuser auf ihren gesamten Lebenszyklus gesehen oft mehr Energie verbrauchen als sanierte Altbauten. Dies liegt vor allem an der energieintensiven Herstellung der Baustoffe, wie Dämmstoffe auf Kunststoffbasis, Kleber oder gebrannte Ziegel. (Quelle: Matthias Hüttmann: Energie. Abreißen oder Sanieren? In: BUND Jahrbuch 2018, Ökologisch Bauen & Renovieren, Hrsg.: BUND Baden-Württemberg)

≥ 500 Mio

... die ostdeutschen Bundesländer den alten Bundesländern in Punkto nachträgliche Wärmedämmung von Gebäuden deutlich voraus sind. Während hier der Gesamtmodernisierungsschritt für Altbauten bereits bei 42 % der Bauteile liegt, sind es für Deutschland nur knapp 35 %. (Quelle: 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen, 2018)

≥ 500 Mio

# Anforderungen an zukunftsfähige Wohnbauten

## Ist Nachhaltigkeit beschreibbar, bewertbar und realisierbar?

Prof. Dr.-Ing. habil. Thomas Lützkendorf

**Hat sich nach mehr als 20 Jahren der Diskussion bei den am Bau Beteiligten ein einheitliches Nachhaltigkeitsverständnis herausgebildet und kann dieses helfen, zukunftsfähige Bau- und Wohnformen zu entwickeln?**

Eines ist sicher, die Nachhaltigkeitsthematik wird auch in den kommenden Jahren Einfluss darauf haben, wie Wohnbauten sowohl geplant, realisiert und genutzt, aber auch wie sie finanziert und gefördert werden. Doch ist damit auch klar, wie der Begriff interpretiert wird? Hier schwanken die Meinungen wohl noch immer zwischen „hoher Phrase“ und „hochkomplexem System von Anforderungen“. Das Einbeziehen von Fragen der Nutzung erneuerbarer Energien, der Verwendung lokaler Baustoffe oder der Wiederverwendung von Gebäudeteilen in das Planen und Bauen ist älter als Begriff und Konzept der Nachhaltigkeit. All das spielte bereits weit vor Sokrates oder Vitruv eine Rolle und gilt heute als Selbstverständlichkeit. Aber ist das so und ist das alles?

**Nachhaltigkeit bzw. eine nachhaltige Entwicklung beschreibt ein Gleichgewicht zwischen gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Entwicklung und der Aufrechterhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.**

Nachhaltigkeit bzw. eine nachhaltige Entwicklung beschreiben ein Gleichgewicht zwischen gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Entwicklung und der Aufrechterhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Seit den neunziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts werden soziale, ökologische und ökonomische Ziele als gleichberechtigt betrachtet. Dies erfordert bei allen Entscheidungen die Auswirkungen auf Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft zu erfassen und zu berücksichtigen. Für eine Übertragung dieser Grundhaltung in den Arbeits- und Verantwortungsbereich der Akteure ist es erforderlich, diese an den konkreten Betrachtungsgegenstand anzupassen. Seit ca. 20 Jahren gibt es ein ausformuliertes Nachhaltigkeitsverständnis im Kontext des Planens, Bauens und Nutzens von Gebäuden. Es knüpft an die Traditionen des kosten- und flächensparenden sowie des umwelt- und gesundheitsverträglichen Bauens an, schließt das recyclinggerechte Konstruieren ein und integriert das Thema Energieeffizienz. Unter „nachhaltigen“ Gebäuden und somit auch Wohnbauten werden demnach solche verstanden, die alle technischen und funktionalen Anforderungen erfüllen, sich an künftige Erfordernisse anpassen lassen, sich durch eine hohe gestalterische und städtebauliche Qualität auszeichnen sowie eine überdurchschnittliche ökologische, soziale und ökonomische Qualität aufweisen. Dies ist nachzulesen in der ISO 15392 oder im Leitfaden Nachhaltiges Bauen des Bundesbauministeriums<sup>1</sup>. Die Wohnungswirtschaft hat einen branchenspezifischen Nachhaltigkeitskodex<sup>2</sup> entwickelt, Wertemittler und Baufinanzierer beziehen Objektmerkmale mit Nachhaltigkeitsbezug ein und Architektenkammern unterstützen ihre Mitglieder mit Leitfäden<sup>3</sup>, Planungshilfsmitteln<sup>4</sup> und Weiterbildungsangeboten. Deutlich wird eine anlassbezogene und kontextspezifische Befassung mit der Thematik.

Es ergeben sich Anforderungen an aktuelle Bau- und Modernisierungsvorhaben. Gebäude, die derzeit und in den kommenden Jahren neu realisiert, umgebaut oder modernisiert werden, werden 2030 und 2050 zu wesentlichen Teilen den Gebäudebestand prägen. Dieser soll – so das erklärte Ziel – 2050 nahezu klimaneutral sein. Mit Klimaneutralität verhält es sich ähnlich wie mit Nachhaltigkeit, ein häufig verwendeter Begriff, mit dem nicht immer klare Inhalte, Anforderungen und Nachweismöglichkeiten verbunden werden. In einer ersten Phase sollte angestrebt werden, die Treibhausgasemissionen im Betrieb zu reduzieren in Richtung „Klimaneutralität in der Nutzung“. Wege sind die weitere Reduzierung des Energiebedarfs, die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien sowie die engere Zusammenarbeit mit Energieversorgern. Effizienz- und Konsistenzstrategien sollten durch ein Hinterfragen des Bedarfs (Wohnfläche/Kopf, Komfortniveau) ergänzt werden.

In einem zweiten Schritt geht es um Treibhausgasemissionen in Verbindung mit der Herstellung von Bauprodukten für die Errichtung, Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken. Die häufig zitierten 30 % an Treibhausgasemissionen für den Betrieb von Gebäuden müssen um ca. 10 % für die Herstellung der Bauprodukte ergänzt werden – so sagen es die Daten zur weltweiten Si-

tuation. Schon vor 100 Jahren wurde von Politik, Wissenschaft und Bauschaffenden erkannt und respektiert, dass man Energieträger nicht nur durch besseren Wärmeschutz, sondern auch durch eine gezielte Auswahl von Bauprodukten einsparen kann. Übrigens wurden diese Fragen auch schon 1923 beim „Haus am Horn“ in Weimar während seiner Planung diskutiert. Während mit der Reduzierung von Treibhausgasemissionen das Ziel eines Schutzes des Ökosystems unter Beachtung planetarer Grenzen verfolgt wird, geht es auch um den Schutz der natürlichen Ressourcen. Möglichkeiten sind die Verwendung von Recyclingprodukten und Sekundärrohstoffen sowie die Beachtung der Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit bereits im Entwurf. Ein wesentlicher Ansatz ist aber auch die Weiternutzung, Modernisierung oder Umnutzung vorhandener Bausubstanz. So lässt sich nicht nur ein kultureller Wert erhalten, sondern auch die Umwelt entlasten. Ca. 80 % der Baumassen und des vergangenständlichen Energieaufwandes sind der i.d.R. erhaltenen Grundstruktur der Bauwerke zuzuordnen.

Wie engagierte Planer und motivierte Wohnungsunternehmen in konkreten Projekten zur Schonung von Ressourcen und gleichzeitig zur Baukultur durch die Modernisierung vorhandener Bausubstanz beitragen zeigt nebenstehender Beitrag. Architekt Hans-Joachim Ewert hat für die Wohnungsgenossenschaft der Stadt Bremerhaven (STÄWOG) über Ökobilanzen die Vorteile des Erhalts und der Modernisierung gegenüber Abriss und Neubau herausgearbeitet. Derartige Beispiele lassen sich auch für Thüringen finden und werden sicher in künftigen Ausgaben vorgestellt.

Dies waren nur zwei Teilziele aus der ökologischen Dimension der Nachhaltigkeit beim Bauen. Wohnbauten sollen aber nicht nur energieeffizient, (nahezu) klimaneutral und ressourcenschonend sein. Sie sollen gleichzeitig auch Merkmale aufweisen wie beispielsweise klimangepasst, resilient, gesund, kostengünstig, wertstabil, flächeneffizient, barrierefrei, ... Diese Liste ließe sich beliebig erweitern. All dies führt zu Anforderungen, die mit planerischen und technischen Mitteln verfolgt und letztlich auch hinsichtlich des Grades ihrer Umsetzung bewertet und kommuniziert werden müssen. Nachhaltigkeit ist und bleibt ein aktuelles und komplexes Thema unabhängig davon, unter welcher Überschrift es diskutiert wird. Es ist vielschichtig und reich an Zielkonflikten. Würde es aber helfen, dies zu ignorieren? Orientierungshilfen stehen bereit. SIA 112/1 bietet eine Grundlage zur Abstimmung projektkonkreter Nachhaltigkeitsziele, die Kriterienkataloge von Nachhaltigkeitsbewertungssystemen wie BNB, DGNB und NaWoh können als Checkliste und ihre „Steckbriefe“ als Wissensspeicher verwendet werden. Die wohl umfangreichsten Informationen sind frei zugänglich unter [www.nachhaltigesbauen.de](http://www.nachhaltigesbauen.de).

Nachhaltiges Bauen ist und bleibt ein wichtiges Diskussionsthema – auch bei dieser Debatte um zukunftsfähige Wohnbauten in Thüringen. Die Thematik lässt sich in klare Anforderungen übersetzen, im Planungsprozess unter Nutzung von Hilfsmitteln berücksichtigen, in Form von Objekteigenschaften bewerten und kommunizieren sowie in konkreten Neubau- und Modernisierungsvorhaben umsetzen.

Energiebilanz	Schillerstraße	Kernstadt	Stadttrand	Umland			
	Altbau (1950er) kWh/m <sup>2</sup> a	Sanierung + Anbau kWh/m <sup>2</sup> a	Ersatzneubau kWh/m <sup>2</sup> a	Annähernd Passivhaus kWh/m <sup>2</sup> a	Passivhaus kWh/m <sup>2</sup> a	Passivhaus kWh/m <sup>2</sup> a	Passivhaus kWh/m <sup>2</sup> a
Erstellung (graue Energie)	0 (Bestand)	14,2	37,5	50	50	50	50
Betrieb (nach EnEV)	292	56,6	54,4	33,5	15	15	15
<b>Summe Erstellung + Betrieb</b>	<b>292</b>	<b>70,8</b>	<b>91,9</b>	<b>83,5</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>65</b>
Verkehr (induzierte Mobilität)	25	25	35	35	35	47,3	75
<b>Gesamtsumme Verbrauch Primärenergie</b>	<b>317</b>	<b>95,8</b>	<b>126,9</b>	<b>118,5</b>	<b>100</b>	<b>112,3</b>	<b>140</b>

**Energiebilanz im Vergleich, Sanierung vs. Abriss und Ersatzneubau**  
Berechnet von Hans-Joachim Ewert im Jahr 2008, Stäwog Bremerhaven, für einen Altbau aus den 50-er Jahren in Bremerhaven, Schillerstraße; Erläuterung und Kommentierung im Text (Daniel Furhop, Verbiendet das Bauen!, 2020, S. 94 ff), Zahlenwerte jeweils in kWh/m<sup>2</sup>a, Angaben für Passivhäuser berechnet mit Planungstool PHPP.  
\* Referenz-Passivhaus exakt identisch in Lage/Ausrichtung mit Bestandsgebäude  
\*\* Wert nur erreichbar wenn zugrundegelegte solare Gewinne erreicht werden: optimale Gebäudeausrichtung in der Stadt schwierig  
Quelle: Hans-Joachim Ewert, Stäwog Bremerhaven



Zum Autor

Prof. Dr.-Ing. habil. Thomas Lützkendorf  
Leiter des Lehrstuhls für Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus am Karlsruher Institut für Technologie und Beirat der Klimaschutzstiftung Thüringen.

Thomas Lützkendorf vertritt in Lehre und Forschung die Themen des nachhaltigen Bauens, ist Obmann beim DIN, war an der Entwicklung und Erprobung der Nachhaltigkeitsbewertungssysteme beteiligt ist Gründungsmitglied der Internationalen Initiative für eine nachhaltig gebaute Umwelt (iISE). Er ist Mitinitiator der Grazer Deklaration für Klimaschutz im Baubereich

thomas.luetzkendorf@kit.edu  
Tel: 0721 608 4 8336  
<https://igd.ccca.oc.at>

### Literaturtipps

Thomas Lützkendorf / Holger König / Nikolaus Kohler / Johannes Kreißig: **Lebenszyklusanalyse in der Gebäudeplanung**. Grundlagen, Berechnung, Planungswerkzeuge. München: DETAIL Green Books, 2009.



Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.): **Besser Bauen in der Mitte. Handbuch zur Innenentwicklung**, Potsdam: 2019

Als Ratgeber und Inspirationsquelle informiert das Handbuch über planerische Strategien und Instrumente, mit denen der eigene Ort für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit attraktiver wird. Anhand von 25 Beispielprojekte aus ganz Deutschland werden z. T. überraschende Lösungen gezeigt, wie Innenentwicklung auch in kleineren Orten gelingen kann. Das Buch richtet sich an kommunale Entscheider, Initiativen und Bauherren aus Klein- und Mittelstädten sowie aus den ländlichen Räumen.



Hans-Joachim Ewert, STÄWOG Bremerhaven

„Gegen den Strom“ haben wir unser Projekt „Spiratenhaus“ in der Sozialen Stadt Wulsdorf genannt – es ist symptomatisch für unsere Arbeitsweise:

„Gegen den Strom“ heißt, dass es wieder aufwärts geht! „Gegen den Strom“ heißt, sich mit der Wohnsituation von Menschen am Existenzminimum statt im Luxussegment zu beschäftigen. „Gegen den Strom“ heißt, durch Verwertung und Weiterbau des Bestandes wertvolle Ressourcen zu schonen, Bauschutt und Abfall durch Abriss zu vermeiden und dadurch bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. „Gegen den Strom“ heißt, sich für den Erhalt der 50er und 60er Jahre Architektur als ein Stück Baukultur Bremerhavens einzusetzen.

Schon zu Beginn der 2000er Jahre hatte die STÄWOG ein Bewusstsein dafür, dem Missstand der zunehmenden Umweltbelastung durch die Nutzung ihrer Bestandsbauten statt Abriss entgegenzuwirken. Auch die Klimaneutralität war bereits früh ein Thema.

Dass dieses Konzept nach zwanzig Jahren Entwicklung aufgeht, auch eine hohe architektonische Qualität bringt, wird durch viele Preise und Auszeichnungen u.a. Deutscher Bauherrenpreis, Bremer Wohnbaupreis und Bundespreis Soziale Stadt belegt und ist eine ganz besondere Bestätigung unserer Arbeit.

**Bestandserhaltung und Sanierung als sozialer, ökologischer und baukultureller Auftrag oder: Wie die städtische Wohnungsgesellschaft von Bremerhaven Nachhaltigkeit beschreibt, bewertet und realisiert.**

Ulta Schaubert, Stiftung Baukultur Thüringen

Die Suche nach einem beispielhaften Bauvorhaben und Unternehmen, das aus Überzeugung auf Bestandssanierung anstatt Abriss setzt und diese mit Nachhaltigkeitskriterien nachvollziehbar begründet, gestaltete sich in Thüringen nicht einfach. Überzeugt hat bei der erweiterten Recherche aber die städtische Wohnungsgesellschaft aus Bremerhaven mit ihren baukulturell sehr überzeugenden Sanierungsprojekten. Deshalb an dieser Stelle „ein Blick über den Tellerrand“ Thüringens.

Mit viel Mut, Kreativität und Know-How füllen die Geschäftsführung der STÄWOG und deren Architekt Hans-Joachim Ewert, den Begriff „nachhaltiges Bauen“ mit Leben aus. Durch die Sanierung sogenannter Schlichtbauten aus den 50er- und 60er Jahren erfüllt die kommunale Wohnungsgesellschaft so seit mehr als 20 Jahren ihren sozialen, ökologischen und baukulturellen Auftrag und erntet damit bundes- und europaweit Anerkennung.

Dass durch Sanierung und Bestandserhalt nicht nur Kosten, sondern auch wertvolle und endliche Ressourcen wie Energie, Kies oder Sand gespart werden, das weist Architekt Ewert regelmäßig über Energiebilanzen nach. So beispielsweise in der Bilanz für das Sanierungsvorhaben Schillerstraße in Bremerhaven (siehe Tabelle S. 4). Dort schnitt die Sanierung sowohl im Vergleich mit einem Abriss und anschließendem Neubau als auch zum Passivhaus stets besser ab. Und dies nicht nur aus energetischer, sondern auch aus finanzieller Sicht. Lagen die Sanierungskosten damals bei rund 1.200 €/m<sup>2</sup>, hätte ein Abriss mit Ersatzneubau in vergleichbarer Größe rund 1.800 €/m<sup>2</sup> gekostet. Der kalkulierte Preis für ein neu errichtetes Passivhaus in gleicher Lage und Ausrichtung lag bei 2.000 €/m<sup>2</sup>.

Die baukulturell anspruchsvollen Sanierungsprojekte der STÄWOG kommen nicht nur der Umwelt zugute. Sie tragen auch wesentlich zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums, der Identität der Wohnerschaft mit Ihren Quartieren und hierüber zur sozialen Durchmischung und sozialem Frieden bei. Barrierefreiheit, Gemeinschaftsräume und Aneignungsflächen wie Laubengänge, „Zwischenträume“ und Gemeinschaftsgärten gehören dabei genauso zu den Sanierungskonzepten der Wohnungsgesellschaft wie die Förderung der Übernahme von Selbstverantwortung durch die Mieter.

↑ Das „Spiratenhaus“ in Wulsdorf, Ringstraße 36-40. Über eine einfache vor den neuen Balkonen hängenden Rampenkonstruktion sind alle Wohnungen barrierefrei und langfristig kostengünstig erreichbar. Eine Lösung, die auch das Amt für Menschen mit Behinderung in Bremerhaven letztendlich überzeugte. Dieses neu entwickelte Laubengangsystem führt durch die ständige netzwerkartige Begegnung der Menschen auf den kleinen „Straßen und Wegen“ zu einer Überwindung der Anonymität und Kontaktlosigkeit gerade älterer oder behinderter Menschen und ermöglicht gemeinschaftlich in der Stadt zu leben. Foto: Bernd Perlbach

→ Das „Spiratenhaus“ vor der Sanierung. Foto: Heiko Sandelmann



↑ → Neulandstraße Bremerhaven: Vor und nach der Sanierung der Schlichtbauten der 1950er Jahre. Neuerschließung durch von der Fassade abgerückte, verglaste Laubengänge und Umgestaltung des versiegelten Erschließungsfläche zu einem begrünten Innenhof mit Gemeinschaftshaus  
Fotos: Bernd Perlbach (oben), Heiko Sandelmann (rechts)



# Baukultur in Thüringen heißt auch ... Revitalisierung von Ortskernen

Schrumpfung, demografischer und wirtschaftlicher Wandel als Folge der politischen Wende 1989 sind nur einzelne, wenige Gründe für viele verwaiste und brachgefallene Orts- und Stadtzentren in Thüringischen Kleinstädten und Dörfern. Die Revitalisierung solcher Ortskerne ist eine Aufgabe, die nicht allein von den Kommunen bewältigt werden kann.

**Welche Hürden auf dem Weg eines Revitalisierungsprozesses zu nehmen sind, vor allem aber, welche Faktoren und Akteure erforderlich sind, um zum Erfolg zu gelangen, beschreibt Architekt Jens Lönnecker am Beispiel des von ihm begleiteten Vorhabens „Wohnen im Pfarrgarten“ in Kindelbrück. Ein Projekt, das beispielgebend und Mut machend für eine erfolgreiche Revitalisierung eines seit Jahren brachliegenden Ortskerns steht.**



↑ Ersatzneubau Puschkinplatz 5 und neu gestalteter Vorplatz mit Bushaltestelle  
↖ Innenhof der Pflegeeinrichtung im ehemaligen Pfarrgarten, Organisation der Einrichtung in vier Gruppen nach dem Hausgemeinschaftsprinzip  
↗ Denkmalgerecht saniertes Pfarrhaus  
Fotos: PROJEKTSCHAU PLANUNGSGESSELLSCHAFT mbH

## Wohnen im Pfarrgarten Kindelbrück: innerörtlich, altengerecht, sozial

<b>Standort</b>	Puschkinplatz 4-5, 99638 Kindelbrück
<b>Bauherr</b>	AWO Alten-, Jugend- und Sozialhilfe gGmbH
<b>Planungsbüro</b>	Projektscheune Planungsgesellschaft mbH, Schleusingen OT Sankt Kilian
<b>Realisierte Nutzungen</b>	Vollstationäre Senioreneinrichtung für 40 Bewohner in vier Gruppen nach dem Hausgemeinschaftsprinzip (Neubau), 10 barrierearme Wohnungen, ergänzt um Bäckerfiliale mit Café im EG (Ersatzneubau), Pfarrhaus (denkmalgereichte Sanierung)
<b>Prozessdauer</b>	Von der Projektidee bis zur Fertigstellung: 2010-2017
<b>Bauzeit</b>	2015-2017

## Interessante Umnutzungs- und Sanierungsprojekte sind in Thüringen reichlich vorhanden. Eine Auswahl:



**Fuge no. 1, Umbau eines Bauernhauses in ein Einfamilienhaus in Seitenbrück**  
Planung: Lina Maria Menstrup, Seitenbrück, 2016, Anerkennung beim Thüringer Staatspreis für Architektur und Städtebau 2016. Foto: Raimonds Galuza



**Sanierung und Umbau „Alte Strickerlei“ in APOLDA**  
Planung: KOOP Architekten und Ingenieure, Weimar, 2016, Foto: Bleicher-Grafikdesign



**LOFT S83 - Umbau und Sanierung einer Schneiderei zur Loftwohnung in einem ehemaligen Industriegebäude im Hansviertel in Erfurt**  
Entwurfsvorfasser: Architekt BDA Rainer Uwe Schultheiss, Erfurt, 2011, „Best of Houzz“-Design Award 2015, Foto: Marcel Krummrich, Erfurt



**Umbau des denkmalgeschützten Verpackungsmittelwerks in ein barrierefreies Gebäude. Service-Wohnen in der Grünen Mitte in Saalfeld**  
Planung: KUG-Architekten, PartmbB, München, 2011, Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2014/2012, Thüringer Staatspreis für Architektur und Städtebau 2012, Foto: Harald Gasmann



**Ein Hof auf dem Land, denkmalgerecht saniert und erweitert, Weimarer Land**  
Planung: architektur.nowak, Erfurt, 2008, Foto: Lutz Novwak



**Sanierung und Erweiterung Domstraße 12 in Merseburg (Saale)**  
Planung: gildehaus.partnerarchitekten mbB / gildehaus.reich architekten BDA, Weimar, 2013, Foto: gildehaus.partnerarchitekten BDA

## Wohnen im Kindelbrücker Pfarrgarten oder „Die einzige Stelle, wo Erfolg vor der Tat steht, ist im Lexikon.“

(Vidal Sassoon 1928-2012)  
Jens Lönnecker, Architekt, PROJEKTSCHAU PLANUNGSGESSELLSCHAFT mbH

Es ist der 11. Januar 2010, als ich mit Frau Dietrich, der Vorsitzenden der Verwaltungsgemeinschaft Kindelbrück verabredet bin. Vor dem Hintergrund eines erfolgreich realisierten Umbauprojektes hat unser Architekturbüro Kontakt zu Kommunen mit leerstehenden und nachnutzbaren Gebäuden gesucht. Die Verwaltungsgemeinschaft hat sich mit Interesse bei mir gemeldet.

Kindelbrück zeigt sich als typisches Thüringer Ackerbürgerstädtchen mit ca. 1.900 Einwohnern, einer Stadtmauer und einer Geschichte, die schon lange vor der im Jahr 1291 belegten Verleihung des Stadtrechts beginnt. Die Stadt wird dominiert von einem mächtigen Rathaus und der benachbarten Kirche „St. Ulrich“. Die angrenzenden und offenbar leerstehenden Gebäude Puschkinplatz 4 und 5, bestehend aus einer früheren Gastwirtschaft, dem Pfarrhaus sowie einer großen Bautücke, fallen ins Auge und verharren offensichtlich in einem Dornröschenschlaf.

Hier reizt eine Projektentwicklung, die sowohl städtebauliche Reparatur sein könnte als auch der demographischen Tendenz am Ort Rechnung trägt. Offenbar fehlt trotz des hohen Seniorenanteils eine kleine Pflegeeinrichtung. Sofern die häusliche Pflege nicht gelingt, muss man für den Besuch eines Angehörigen weite Wege in Kauf nehmen und ältere Menschen sehen sich gezwungen, ggf. ihre gewohnte Umgebung und ihr soziales Umfeld aufzugeben.

Eine ursprünglich ins Visier genommene leerstehende Schule im Ort Kannawurf wird als Standort für eine Nachnutzung verworfen. Mit der Verwaltung gehen die Gespräche zu möglichen Standorten weiter. Unterdessen wechseln die Akteure in Stadt und Verwaltungsgemeinschaft Kindelbrück. Frau Dietrich hat den Staffeln an Herrn Eßer übergeben und wird ihren Ruhestand genießen, mit dem frisch gewählten Bürgermeister Herr Dr. Zachar gibt es einen neuen Akteur und Unterstützer des Projektes.

Mit Beiden bespreche ich meine Idee und lerne mit ihrer Vermittlung Pfarrer Jens Bechtloff kennen, da sich die für eine eventuelle Projektentwicklung erforderlichen Baugrundstücke am Puschkinplatz sowohl im Eigentum der Stadt als auch der Kirchengemeinde Kindelbrück befinden. Für einen Erwerb sind ein Ausschreibungsverfahren und nachfolgende Beschlüsse erforderlich, zudem ist der Kauf von kirchlichem Eigentum nicht einfach und wird in diesem Fall vor allem dank des Willens der Kirchengemeinde und der beharrlichen Unterstützung von Pfarrer Bechtloff gelingen.

Mit diesem Wissen wende ich mich an Herrn Hack, den Geschäftsführer einer Trägergesellschaft der Arbeiterwohlfahrt. Ihn und seine Gremien versuche ich für das Vorhaben zu gewinnen und man erkennt das Potential der Projektidee und die Qualität der innerörtlichen Lage.

Im weiteren Verlauf wird die von ihm vertretene Gesellschaft das Vorhaben realisieren und betreiben.

Bis zur Eröffnung des Bauensembles am 12. Mai 2017 werden sieben Jahre ins Land gegangen sein. Ausschreibungs- und Interessenbekundungsverfahren, die parallele Projektintention eines anderen Betreibers, der einen großen Pflegeaufbau auf der sprichwörtlichen „grünen Wiese“ beabsichtigt und sich dann wieder davon verabschiedet, erforderliche Abstimmungen mit der Denkmalbehörde und die daraus resultierende Entscheidung zum Abbruch des Gebäudes Puschkinplatz 5, die Entwicklung unterschiedlicher Bebauungsvarianten, die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens, archäologische Funde im Baufeld und nicht zuletzt die notwendigen Zeiträume von Planung, Finanzierung und Baurealisierung fordern ihren Tribut und von den Beteiligten Geduld und Stehvermögen.

Die Bemühungen bleiben jedoch nicht vergeblich und es entsteht eine vollstationäre Einrichtung für 40 Bewohner im Bereich des vormaligen Pfarrhausgartens, die in Gruppen von je zehn Personen nach dem Hausgemeinschaftsprinzip wohnen und leben. Das ehemalige Pfarrhaus erstrahlt nach Abschluss der denkmalgerechten Sanierung im neuen Glanz. Der an Stelle der vormaligen Gastwirtschaft getretene Gebäudeneubau Puschkinplatz 5 nimmt zehn barrierearme Wohnungen auf. Im Erdgeschoss betreibt zudem die im benachbarten Frömmstedt ansässige Bäckerei Bergmann eine Filiale mit einem zugeordneten Café. Mit großer Kraftanstrengung ist es der Stadt Kindelbrück trotz angespannter Haushaltslage gelungen, Vorplatz und Bushaltestelle neu zu gestalten und damit einen weiteren Beitrag zur innerstädtischen Belebung zu leisten. Mit seiner Fertigstellung wird das Vorhaben gut angenommen, die zur Verfügung stehenden Pflegeplätze waren innerhalb von wenigen Wochen vergeben und es existiert zwischenzeitlich eine Warteliste.

Der Projekterfolg ist vor allem auf die besondere Fähigkeit aller Beteiligten zu einer guten und offenen Kommunikation zurückzuführen. Ideen, Schwierigkeiten und zeitliche Abläufe wurden für alle verständlich transportiert, Lösungen gemeinsam gesucht und gefunden. Als Modell ergibt sich die Möglichkeit, die Projektansätze auf andere Kommunen zu übertragen. Dabei liegt der Schwerpunkt vor allem in kleineren Städten mit zentralen Funktionen im ländlichen Raum mit vergleichbaren Entwicklungstendenzen und Anpassungsschwierigkeiten an den demographischen Wandel.

Wer sich das anschauen möchte, ist herzlich nach Kindelbrück eingeladen oder darf sich für nähere Informationen gern bei der „Projektscheune“ mit Sitz im südthüringischen Schleusingen melden.

# Der Weg ist das Ziel – Stadtumbau in Leinefelde-Worbis

## Was wir aus dem Transformationsprozess der Großwohnsiedlung Leinefelde-Süd lernen können

Ulla Schaubert, Julius Simon, Dr. Ulrich Wieler, Stiftung Baukultur Thüringen  
Ein Interview mit dem Altbürgermeister der Stadt Leinefelde-Worbis Gerd Reinhardt, Architekt Stefan Forster und Stadtplaner Hermann Sträß.



Märtensteich, Foto: Gerold Grimm

Leinefelde war in den 1990er Jahren der Star unter den ostdeutschen Stadtumbau-Kommunen. Wie ging es weiter in der Stadt, die dramatisch schrumpfte, nachdem sie zu DDR-Zeiten planmäßig vom Dorf zur Stadt gewachsen war? Die städtebaulich und architektonisch aufsehenerregende Transformationsprozess der Kleinstadt insbesondere in den Jahren von 1994 bis 2008 war und ist nicht nur für Thüringen beispielgebend. Spätestens mit der Verleihung des „World Habitat Award“ im Jahr 2007 erlangte der Stadtumbau mit Schwerpunkt Leinefelde-Süd weltweite Beachtung. Noch heute prägen Großwohnsiedlungen das Stadtbild vieler ostdeutscher Städte. Die Weiterentwicklung von „Plattenbauquartieren“ ist für zahlreiche Kommunen, Wohnungsunternehmen und Planer\*innen hochaktuell.

Die Stiftung Baukultur Thüringen sprach mit dem langjährigen Bürgermeister a.D. der Stadt Leinefelde-Worbis, Gerd Reinhardt, und zwei Planern des Umbauprozesses und einzelner Umbauprojekte. Gemeinsam reflektierte man die nahezu 30-jährigen Erfahrungen des Stadtumbaus in Leinefelde, die Ergebnisse und Erkenntnisse und die Nachhaltigkeit Umbaustrategie.

Das Vorgehen in der Südstadt fußte, so der Stadtplaner Hermann Sträß, bezeichnenderweise nicht auf einem in Stein gemeißelten Maßnahmenpaket, sondern auf der Vision einer nachhaltigen Zukunft für die Stadt, welche die städtebauliche Dimension der Großwohnsiedlung als Teil dieser Vision aushandeln wollte. Von Natur aus sei ein solcher Prozess aber niemals abgeschlossen.

„Wir sind ständig weiter am Arbeiten. Diese prozessuale Dimension, die da drin steckt und auch drin stecken muss, damit das funktioniert, verbietet eigentlich Vorher und Nachher zu sagen.“ Hermann Sträß

Eine konstante Zielsetzung, so Gerd Reinhardt, sei es dabei von Beginn an gewesen, die soziale Durchmischung des Quartiers aufrecht zu erhalten und potenziellen Segregationsprozessen entgegenzuwirken – immer mit dem Ziel, durch das Angebot einer Vielzahl

differenzierter Wohnformen, dem Wegzug aus dem Quartier entgegen zu wirken und die Voraussetzungen zu schaffen, dass verschiedene Zielgruppen ihre Heimat in der Südstadt finden können. In Leinefelde sei dies gelungen, indem die Modularität des Typenbaus für verschiedene Formen des Umbaus ausgenutzt und auch Rückbauflächen in die Entwicklungskonzepte eingegliedert wurden.

Dieses gezielte Vorgehen wirkte nicht nur dem drohenden Wegzug der Bewohnerschaft entgegen, sondern trug auch erheblich zur Schaffung einer positiven Identifikation mit diesem Quartier bei.

„Es kam zu einer tiefgreifenden Transformation [...] und, was ich als ganz wichtig ansehe, zu einer deutlichen Veränderung im Selbstwertgefühl der Bewohner. Wir sind doch wer!“ Gerd Reinhardt

Und das trotz anfänglicher Skepsis gegenüber den Maßnahmen und dem, was sie für das Quartier leisten sollten. Wer hier wohnte sah, dass der Stadtteil Zuwendung bekam, anstatt sich selbst überlassen oder größtenteils abgerissen zu werden. Jede Veränderung führte zu einer (oft nicht erwarteten) Verbesserung der Wohnqualität, was die Akzeptanz des Stadtumbaus förderte und zu weiterer hochwertiger Umgestaltung geradezu aufforderte.

„Anfangs gab es böse Schwierigkeiten, Akzeptanz zu schaffen für das, was da gemacht wird. Das haben wir dann umgedreht, weil wir eingelöst haben, was wir versprochen haben.“ Stefan Forster

Gleichwohl, so räumt Hermann Sträß ein, hätte man für diesen Erfolg und den Prozess dahinter mehr Öffentlichkeitsarbeit leisten müssen, auch über die Stadtgrenzen hinaus. Einerseits zur Stärkung des Stadtimages nach außen, andererseits, um ein Bewusstsein über die Einzigartigkeit der Veränderungen in der Bevölkerung zu verankern.

Auch sei die intensive Begleitung des Umbauprozesses auf sozialer Ebene von größerer Relevanz gewe-

sen, als man zum damaligen Zeitpunkt erkannt habe. Man habe das Programm des Stadtteilmanagements zu früh wieder eingestellt und müsse heute resümieren, dass soziale Entwicklungen vor Ort – ob im Zusammenhang mit konkreten Maßnahmen oder auch nicht – einer durchdachten und professionellen Begleitung bedürfen.

Doch ist eine solche Fülle von Maßnahmen für die meisten Gemeinden überhaupt finanzierbar? Reinhardt betont hierzu, es sei ein häufiger Irrglaube, in die Stadt Leinefelde seien mehr Fördergelder für den Stadtumbau geflossen als andernorts. Ausschlaggebend sei eine durchdachte und kreative Planung sowie der kluge Umgang mit den verfügbaren monetären Mitteln, sie zu bündeln und an den richtigen Stellen auszugeben. Das bedeutet auch, dass Flächen im städtischen Eigentum gehalten werden können und zukünftige Entwicklungspotenziale nicht durch übereilte Privatisierung verbaut werden.

Angesichts zahlreicher Faktoren, die heute eine Stadtplanung immer unsicherer machen – so die drei Interviewpartner – erfordere ein Stadtumbau, der unter Schrumpfungbedingungen erfolge, mit aktuellen Maßnahmen gleichzeitig Optionen auf spätere Transformationen zu eröffnen.

Insgesamt, so waren sich die Befragten einig, ist das Projekt des Stadtumbaus in Leinefelde-Süd als Erfolg zu verbuchen. Vision, Mut und Kreativität sowie das Zusammentreffen der „richtigen Akteure“ zum richtigen Zeitpunkt habe es gebracht, damit dies so gelingen konnte. Obgleich das Projekt ein fortlaufender Prozess bleibt, so bleibt zu hoffen, dass sich der Lernprozess auch auf zukünftige Herausforderungen inner- und außerhalb Thüringens anwenden lassen, wenn es um den Umgang mit Großwohnsiedlungen und deren Integration in ein kommunales Zukunftsbild für Gemeinden geht.

Mit der Landesgartenschau 2024 „Aussöhnung zwischen Stadt und Landschaft“ trägt die Stadt den Stadtumbau in eine neue Dimension und nutzt den Schub des Events für die beschleunigte Umsetzung nachhaltiger Maßnahmen.



Das Videointerview der Stiftung Baukultur Thüringen mit Stefan Forster, Gerd Reinhardt, und Hermann Sträß erscheint in Kürze im Netz unter:  
[wohndebatte-thueringen.de](http://wohndebatte-thueringen.de)



**Stefan Forster**  
Stefan Forster GmbH, Frankfurt am Main  
Architekt verschiedener Sanierungs- und Umbauprojekte in Leinefelde-Worbis, insbesondere des mehrfach ausgezeichneten Projekts „Transformation einer 180 m langen Plattenbauzeile zu acht Stadtvillen“



**Gerd Reinhardt**  
Altbürgermeister der Stadt Leinefelde-Worbis (1990-2016), © fotografie-grimm-leinefelde



**Herrmann Sträß**  
GRAS, Gruppe Architektur & Stadtplanung GbR, Dresden, verantwortlicher Stadtplaner für die Rahmenplanung und langjährige Begleitung des Stadtumbauprozesses von Leinefelde-Worbis.



Typenbauzeilen wurden in Stadtvillen umgebaut (Architekt: Stefan Forster, Foto: Gerold Grimm)



## Weitere gelungene Stadtumbauvorhaben in Thüringen: Eine Auswahl:

**Stadtumbau Volkstedt-West**  
Komplexsanierung sechsgeschossiges Wohngebäude, Rudolstadt, Bauherr: Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt e.G., Planungsbüro: Goedecke.Raschke Architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB, Erfurt, Baufertigstellung: 2020, Foto: André Kranert

**Stadtumbau Volkstedt-West**  
Umbau und Sanierung von zwei Wohngebäuden Franz-Liszt-Straße 11-12 und 13-16, Volkstedt-West, Rudolstadt, Bauherr: Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt e.G., Planung: Schettler & Wittenberg Architekten, Weimar, Baufertigstellung: 2006, Foto: Claus Bach

**Energetische Fassadenanhebung Berliner Straße 54-142, Erfurt**  
Bauherr: Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG, Planung: kangließer jauck architekten, Gotha, Baufertigstellung: 2018, Foto: Tom Kanningeßer

## Aus dem Alltag des Thüringer Wohnbaubestandes

Die Stiftung Baukultur Thüringen hat Stimmen gesammelt, die eine Praxis im Umgang mit Bestandsgebäuden beschreiben. Auf unsere Frage nach den Herausforderungen mit dem Thüringer Wohngebäudebestand und den dazu wünschenswerten Kompetenzen von Handwerker\*innen, Planer\*innen und Unternehmen haben uns Vertreter\*innen verschiedener Institutionen geantwortet. Das Thema ist ein Dauerbrenner.



### Architektenkammer Thüringen

Dr.-Ing. Architekt Hans-Gerd Schmidt, Präsident der Architektenkammer Thüringen

Wir leben in einer Zeit des Wertewandels, der auch in Städten und Gemeinden erkennbar ist. Themen, wie Wachstum und Schrumpfung, demografischer Wandel und Migration, Energie- und Klimaanpassung sind in den Kommunen angekommen. Auch wenn diese Probleme als Störgrößen verstanden werden, müssen wir sie als Chance begreifen und unsere gebauten Lebensräume qualitativ darauf ausrichten und zukunftssicher gestalten. Wir stehen vor der großen Aufgabe, die Zukunftsfähigkeit des Gebäudebestandes zu sichern, gebaute Strukturen mit ihren individuellen Qualitäten weiterzuentwickeln und bestehende Quartiere qualitativ durch Neubauten zu ergänzen. Die überwiegende Mehrheit der Menschen lebt gern an ihren selbst gewählten Orten. Das hat in einem erheblichen Maße mit der Lebensqualität und den Angeboten im öffentlichen Raum zu tun. In der Vielfalt und Lebendigkeit liegt vermutlich die Antwort auf den nachweislich anhaltenden Trend der Individualisierung und Ausdifferenzierung von Lebensstilen und Werthaltungen. Diesen Ansprüchen müssen wir uns gemeinsam mit allen Akteuren am Markt und der Politik stellen.



### Verband Thüringer Wohnungswirtschaft

Frank Emrich, vtw-Direktor  
**Bezahlbar, energieeffizient, barrierearm und lebenswert Wohnen – das geht im Bestand!**

30 Jahre nach der fast flächendeckenden ostdeutschen Wohnungsmodernisierung stehen in Thüringen erneut Instandhaltungen und Modernisierungen an. Der Investitionsbedarf liegt pro Mehrfamilienhaus bei ca. 1,5 Mio. Euro – in den nächsten zehn Jahren mindestens eine Milliarde Euro pro Jahr allein für die Wohnungen der vtw-Mitglieder.

Die 2019 vom vtw veröffentlichte Studie zur Lebenszyklusbetrachtung von Gebäuden macht deutlich, dass politische Ziele, wie die weitere energetische Sanierung und CO<sub>2</sub>-Reduktion von Gebäuden, ohne den Einsatz zusätzlicher Fördermittel zu Mietsteigerungen von etwa 5 % pro Jahr führen wird.

Das hat 3 Gründe:

- Gestiegene Baukosten bei deutlich erhöhtem Investitionsbedarf
- Bevölkerungsrückgang – gerade im ländlichen Raum bei gleichzeitigen Niedrigstmieten
- Altschulden aus dem Einigungsvertrag, die Kreditaufnahmen erschweren

80% der Thüringer Mieter lehnen eine Mieterhöhung wegen baulicher Maßnahmen zum Klimaschutz ab. Hier baut sich ein großes Konfliktpotenzial auf. Wir müssen zusammen mit der Landespolitik nach Lösungen suchen, um die Mietbelastung gering zu halten, trotz weiterer Klimaschutzmaßnahmen und dem zweiten Sanierungszyklus, insbesondere im ländlichen Raum.

→ **Videoaufzeichnung** des Vortrages zur Studie von Prof. Dr. Norbert Raschper auf dem youtube-Kanal des vtw:



→ **Seminarangebot** der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft



### Bauindustrieverband Hessen-Thüringen e.V.

Bettina Haase, Geschäftsführerin Bauindustrieverband Hessen-Thüringen e.V.

**Die Corona-Pandemie hat deutlich gezeigt, dass dem Thema Wohnen durchaus eine Systemrelevanz zukommt.**

Wohnen, Arbeiten und Freizeit unter einem Dach ist eine Herausforderung, die bedarfsgerechten Wohnraum voraussetzt. Gerade außerhalb der Ballungsräume steht ausreichend Wohnraum zur Verfügung, der jedoch dringend einer Sanierung bedarf. Neben dem Neubau, der in Thüringen überwiegend in den größeren Metropolen stattfindet, ist es zwingend notwendig, die Gebäudesanierung des Wohnraumes außerhalb der Großstädte in den Fokus der gesellschaftlichen Betrachtung zu rücken. Neubau und Sanierung müssen eine Einheit bilden. Dabei darf die infrastrukturelle Anbindung ländlicher Regionen nicht vergessen werden. Nur mit einer guten Infrastruktur gelingt es, Investoren für die Sanierung und Mieter für sanierte Wohnungen außerhalb der Ballungsgebiete zu begeistern.



### Ingenieurkammer Thüringen

Dipl.-Ing. Elmar Dräger, Präsident der Ingenieurkammer Thüringen

Die zum Teil angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie der Erhalt vorhandener Bausubstanz erfordern den Aus- und Umbau von Bestandsgebäuden. Diese Gebäude modernen Nutzungsanforderungen und gültigen Normen anzupassen sowie eine deutliche Verbesserung der Energieeffizienz zu erreichen, benötigen belastbares Ingenieur-Knowhow. Mitglieder der Ingenieurkammer Thüringen, insbesondere Beratende Ingenieure, die ihre Berufsaufgaben eigenverantwortlich und unabhängig wahrnehmen, können durch kreative Ingenieurdienstleistungen dazu beitragen, dass durch entsprechende Planungen und Konstruktionen der Umgang mit dem Bestand befördert wird. Die Arbeit im Bestand unterscheidet sich in vielen Faktoren von denen im Neubau. So ist die Kenntnis der Bestandskonstruktionen- bzw. Bestandsmaterialien und der damals gültigen Normen von entscheidender Bedeutung, um entsprechende Änderungen am Gebäude realisieren zu können. Neben einer soliden Ingenieurausbildung sind bei der Arbeit im Bestand auch Erfahrung und regelmäßige Fortbildung notwendig. Unabhängig davon, ist bei der Sanierung von bestehenden Gebäuden auch meist das Eingehen von Kompromissen unumgänglich.



Foto: Ulla Schaubert

### Wir engagieren uns für den Erhalt von Altbausubstanz und deren Weiternutzung...

... weil sie die Seele unserer Thüringer Städte ist. Die Menschen verbinden damit Heimat. Oft lässt sich der Bestand zudem erfolgreicher entwickeln als der Neubau auf der „Grünen Wiese“.



Cordula Wiegand, WOBAG Saalfeld/Saale mbH

... da dies oft eine hervorragende Zukunftsperspektive für deren dauerhaften Erhalt bietet. Die Revitalisierung von erhaltenen Gebäuden ist essentieller Bestandteil im Umbauprozess vieler Gemeinden, um die Attraktivität des Ortskerns als Wohnstandort zu erhalten.



Alexander Nenninger, Geschäftsführer der BAU-WI Bau und Beton GmbH mit Sitz in Suhl, Mitglied des Bauindustrieverbandes Hessen-Thüringen e.V.

... weil dadurch die – meist historisch bedeutenden – Gebäude weitergenutzt werden können und das Stadtbild erhalten bleibt. Darüber hinaus sind derartige Aufgaben anspruchsvoll und interessant.



Dr.-Ing. Hans-Reinhard Hunger, Vizepräsident der Ingenieurkammer Thüringen, Ingenieurbüro für Tragwerksplanung in Weimar

... seit Gründung des Ateliers im Februar 1990. Den Notwendigkeitsmaßnahmen zur Wendezeit folgten umfangreichere Sanierungs- und Modernisierungsprojekte in allen Baujahresgruppen, von mittelalterlicher denkmalgeschützter Substanz bis zu den Plattenbauten der 1970er und 1980er Jahre. Architektonisch besonders reizvoll war und ist hierbei der Erhalt typologisch geprägter Baukonstruktionen, wenn möglich im Kontext historischer städtebaulicher Situierung, das Arrangement architektonischer Konnotationen von Alt und Neu sowie immer auch die Förderung narrativer Elemente.



Dr.-Ing. Architekt BDA DASL, Claus D. Worschech, Atelier worschecharchitects

### Impressum



#### Herausgeber:

Stiftung Baukultur Thüringen  
Rudolstädter Straße 7  
99428 Weimar-Gelmeroda

Telefon: 03643-9009370  
info@baukultur-thueringen.de  
https://baukultur-thueringen.de

#### Konzeption und Redaktion:

Katja Gehlfuß, Dr. Stephan Jung,  
Ulla Schaubert, Dr. Ulrich Wieler

#### Gestaltung und Satz:

Waldmann – Büro für Gestaltung,  
Weimar in Zusammenarbeit mit  
Kohlhaas & Kohlhaas, Weimar

**Druck:** Mundschenk Druck- und  
Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG

**Auflage:** 2.000

**Erscheinungsdatum:** August 2020

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung, Verbreitung und Übersetzung vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form ohne die schriftliche Genehmigung des Herausgebers reproduziert, in Datenbanken gespeichert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet werden.

Die Klärung der Rechte wurde von der Redaktion nach bestem Wissen vorgenommen. Soweit dennoch Rechtsansprüche bestehen, bitten wir die Rechteinhaber sich an den Herausgeber zu wenden.

#### Hinweis der Redaktion:

Status- und Funktionsbezeichnungen in dieser Broschüre gelten jeweils in weiblicher und männlicher Form.

Die Plattform Wohndebatte wird gefördert vom

Weitere Unterstützer:



## Plattform Wohndebatte

WOHNBAUBLATT\_NR.

# 3

## Termine

**Oktober 2021**  
**Ausstellung zum finalen Projektjahr der Plattform Wohndebatte – online und offline**

Thüringen ist ein Modell für das dezentrale Wohnen in vielen kleineren und größeren Gemeinden. Wie kann dieses Modell zukunftsfähig werden? Welche vorbildlichen Projekte gibt es? Die Ausstellung zeigt das Wohnen in Thüringen in Fotografien, Filmen, Skizzen, Texten und Zeichnungen – in analoger und digitaler Form.  
**Vor Ort:** Neufert-Box, Weimar-Gelmeroda  
**Im Netz:** [www.baukultur-thueringen.de](http://www.baukultur-thueringen.de)

## Themen

**Ist das Leben in ländlichen Räumen im Jahr 2050 anders?**  
→ S. 1

**Wettbewerbe als Ideengeber und Umsetzungshilfe**  
→ S. 1

**LandGut2050 – Eine Aufgabe mit drei Standorten**  
→ S. 2

**Lauscha – Eine Stadt des Glases** → S. 2

**Stützerbach – Auf der Suche nach der Mitte**  
→ S. 2-3

**Urleben – Neues Dorf in altem Rahmen** → S. 3

**Wussten Sie, dass ...?**  
→ S. 2-3

**Landschaftsumbaukultur – Wie bauen wir die Landschaft der Zukunft?**  
→ S. 4

**Von Kooperationen und vernetzten Gemeinschaften**  
→ S. 5

**Alles nur Zukunftsvisionen?** → S. 4-7

**Standortfaktor ländlicher Raum – Zur Bedeutung lokaler Wertschöpfung**  
→ S. 6

**Gewachsene Strukturen und neue Architektur**  
→ S. 7

**„Die Zukunft des Wohnens könnte genau dort liegen, wo sie oft nicht vermutet wird.“**  
Interview → S. 8

**Tipps zum Lesen, Hören und Anschauen**  
→ S. 8

Impressum  
→ S. 8



## Spenden

**Sie für die Baukultur.**  
Mit Ihrer Spende unterstützen Sie die Ziele und Arbeit der Stiftung Baukultur Thüringen.

**Spendenkonto:**  
Stiftung Baukultur  
Thüringen  
Sparkasse  
Mittelthüringen  
IBAN: DE81 8205 1000  
0600 1191 49  
BIC: HELADEF1WEM

Weitere Informationen zur Arbeit der Stiftung finden Sie unter:

[www.baukultur-thueringen.de](http://www.baukultur-thueringen.de)

Dr. Ulrich Wieler,  
Stiftung Baukultur Thüringen

## Ist das Leben in ländlichen Räumen im Jahr 2050 anders?

**Ergebnisse des Ideenwettbewerbs „Landgut2050“ zeigen Visionen mit Gegenwartsbezug für Urleben (Abb. rechts), Stützerbach und Lauscha. Sind die gezeigten Ideen auch umsetzbar?**



Es wird immer wieder erörtert, wie sehr sich Thüringen als Modellregion für Entwicklung ländlicher Räume profilieren kann. Die IBA StadtLand hat Projekte zu Tourismus, Landwirtschaft und Infrastruktur in ländlichen Räumen angesiedelt. Es gibt fünfzehn Regionale Aktionsgruppen im ganzen Freistaat, die im Rahmen des EU-Programms LEADER regionale Entwicklungsstrategien voranbringen. Die Plattform Wohndebatte hat die Neugierde an einer ländlichen Wohnzukunft mit der Initiative eines international ausgeschriebenen Ideenwettbewerbs verknüpft.

In der Vorbereitung wurden drei Standorte gesucht, die beispielhaft ein ländliches Lebensumfeld repräsentieren. Mit der Verwaltung vor Ort sowie lokalen Expertinnen wurden schließlich Urleben (Unstrut-Hainich-Kreis), Stützerbach (Stadt Ilmenau) sowie die Stadt Lauscha (Kreis Sonneberg) als Standorte für die Wettbewerbsaufgabe ausgewählt. Warum die drei Orte exemplarisch sind und welche Ideen dort besonders zukunftsstrahrend sind, zeigen die Beiträge auf den folgenden Seiten. Alle drei Orte sind in unterschiedliche Landschaften eingebettet – und wirken geradezu idyllisch. Die aktuellen demografischen Tendenzen sprechen jedoch eine eigene Sprache und wirken sich direkt auf das Wohnangebot, auf die Bausubstanz und auf die Möglichkeiten aus, die man hat – je nachdem, welcher Generation man angehört.

Die Aufgabenstellung des Wettbewerbs war sehr offen gehalten und hatte sich bewusst an mehrere Fachbereiche gerichtet – von Planungsberufen bis hin zu Kunst und Sozialplanung. Mit der Zulassung von Studierenden waren zusätzliche Anregungen aus jener Generation erwünscht, die das im Wettbewerb anvisierte Jahr 2050 und darüber hinaus wesentlich prägen wird. Entsprechend variantenreich und bunt war die Resonanz. Es haben sich 19 Teams in die aktuelle Lage von Urleben, Stützerbach und Lauscha vertieft. Die Beiträge zeigen ein breites Bild von dem, was das Wohnen in ländlichen Räumen zukünftig kennzeichnen kann.

### Unsicherheit und Initiative

Die Situation an den drei Standorten ist unterschiedlich: Urleben, ein Dorf in Nordthüringen, sucht Anregungen für seine ländliche Bausubstanz, Stützerbach denkt an sein malerisch-touristisches Potenzial im Thüringer Wald und Lauscha will wissen, wie aus der großen Vergangenheit des Glashandwerks Optionen für das Wohnen und Arbeiten in Zukunft entstehen können. Die internationalen Einreichungen gehen auf diese Situation der Unsicherheit, aber auch der möglichen Initiative ein, welche die drei Orte heute prägen. Die Jury unter Vorsitz von Prof. i.R. Dr. Gerd Zimmermann beurteilte die Einreichungen nach dem jeweiligen Strategievermögen, eine aktive Bewohnerschaft in eine positive Veränderung mit einzubeziehen.

Vertreter der drei Kommunen saßen ebenso in der Jury wie externe Expert\*innen. Mit gleichrangigen ersten Preisen wurden zwei Arbeiten prämiert. Die Siegerarbeit des deutsch-polnischen Planungsteams Adamczyk/Naito/Flieger, Krakow/Dresden/Salem, wählt das nordthüringische Urleben als Austragungsort einer neuen Bau- und Lebenstradition, welche die vorhandenen Bauten und Baustoffe nutzt und mit kleinen Maßnahmen eine neue Gemeinschaftlichkeit fördert. Die Siegerarbeit der Arbeitsgemeinschaft KOPPEROTH/Prof. Wall, Berlin, schlägt den Bogen weit in die Kulturlandschaft der Umgebung und entwickelt neue Wohnformen der Zukunft in und um Urleben.

Eine Anerkennung erhielt die Arbeit des Büro Görge, architektur stadt landschaft, Hamburg, in der ebenfalls für Urleben aus der Typologie der vorhandenen Drei- und Vierseithöfe ein reiches Spektrum an neuen zeitgemäßen Wohn- und Arbeitsnutzungen abgeleitet wird. Eine weitere Anerkennung ging an das Team Prof. Pasel/Otto Trienekens, Berlin/Rotterdam, das eine Metamorphose der Urlebener Ortsmitte vorschlägt zugunsten neuer Wohn- und Gemeinschaftsangebote.

Auch bei den Einreichungen der Studierenden gab es zwei gleichwertige Preise. Das Projekt von Karola Schaefermeier und David Dietrich, TU Ber-

### Wettbewerbe als Ideengeber und Umsetzungshilfe

Planungswettbewerbe werden in Umsetzungsprozessen als lästige Zeitfresser beargwöhnt. Das sind sie dennoch nicht, weil in Wettbewerbsbeiträgen bereits wichtige Leistungsphasen der späteren Planung integriert sind. Vor allem schaffen Planungswettbewerbe die Möglichkeit, eine Aufgabe in mehreren Perspektiven zu sehen. Sie erlauben eine Diskussion, welche Auftraggeber und Fachleute, aber auch Nutzer, Anrainer und sonstige Beteiligte zum Sprechen bringt. Über einen Wettbewerb können mehrere Lösungen verglichen werden. Das kann die Entscheidung zu einem Projekt beschleunigen, weil Bilder und greifbare Vorschläge geschaffen sind, die eine abstrakte Debatte nie erzeugen kann.

Baukultur beruft sich auf eben diese Diskussionen, die von einem Wettbewerbsverfahren ausgehen können. Das höchste Ziel, nämlich dass sich ein allgemeines Gestaltungsempfinden in einem Dorf, einer Stadt oder nur in einem Quartier durch diese Auseinandersetzung entwickelt, trifft nicht immer zu. Das hängt wiederum von der Vermittlungsarbeit vor, während und nach dem Wettbewerb ab. Es ist eben nicht nur das Endergebnis eines Wettbewerbs, das automatisch bauliche Qualität bedeutet. Vielmehr sind mehrere Stellgrößen eines Verfahrens wichtig, so z. B. auch die Auswahl der Teilnehmenden, die angestrebte Kombination von Fachdisziplinen, eine kluge Jury, die schon möglichst viele Interessen versöhnt sowie ein Auslober, der neugierig auf das Spektrum der Ideen ist.

Der Wohnbau kann von Wettbewerben besonders profitieren, und das wurde im vorgestellten Ideenwettbewerb Landgut2050 probiert: Durch eine anspruchsvolle Aufgabenstellung, die in diesem Fall den Umbruch sowohl im Wohnen als auch in ländlichen Räumen widerspiegelt, wurde ein innovativer Ansatz bei den Entwerfenden gefordert. Die durchschnittlich sehr junge Teilnehmerschaft hat sich darauf eingelassen. Die Resultate zeigen die gewünschte Vielfalt.

lin, zeigt exemplarisch in Stützerbach, wie auf der Grundlage eines Genossenschaftsmodells eine Vision für das Wohnen und Wirtschaften in der Mitte des Ortes geschaffen werden kann. In einem medialen und digitalen Modell wird in einer weiteren Studienarbeit von Julia Treichel, TU München, Urleben als „Tauschgemeinde“ und Netzwerk geschildert und lebensnah illustriert. In der engeren Wahl befindet sich schließlich auch eine Arbeit zum Standort Lauscha. Dort schlägt das Team aus Tobias Kurtz und Karolin Leipold schlagkräftige Bürgerallianzen vor, die Projekte und Experimente anstoßen und Schlüsselgebäude neu nutzen.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs wurden bei der Online-Preisverleihung mit den kommunalen Vertretern diskutiert. Das Hauptanliegen des Wettbewerbs ist es, Auslöser von Veränderungen zu sein. Das Resultat in den Standorten zur Diskussion zu bringen ist das Eine. Viel wichtiger ist jedoch, engagierte Menschen vor Ort für Veränderungen zu begeistern. Die Bewohnbarkeit der drei Orte spielt bei allen Vorschlägen die entscheidende Rolle. In diesem Begriff bündeln sich die Chancen für Lauscha, Stützerbach und Urleben.

Die Preisverleihung und die Diskussion über die Arbeiten sind online verfügbar. Informationen zur Auslobung, Videobeiträge zu den drei Standorten und die ausführliche Vorstellung der Beiträge sind abrufbar unter [https://baukultur-thueringen.de/plattform-wohndebatte/wettbewerb\\_landgut2050/](https://baukultur-thueringen.de/plattform-wohndebatte/wettbewerb_landgut2050/)



Lauscha, Bahnhofstraße, Städteingang von Süden; Foto: Katja Gehlfuß



Lauscha, ehemalige Goetheschule, heute: Soziokulturelles Zentrum des Kulturkollektivs und Künstlerresidenz; Foto: Katja Gehlfuß



Lauscha, Blick vom Kirchvorplatz; Foto: Katja Gehlfuß

Stützerbach, Blick vom Schlossberg; Foto: Katja Gehlfuß





Stützerbach, Haus des Gastes und historische Kegelbahn;  
Foto: Katja Gehlfuß



Stützerbach, Talstraße entlang des Bachlaufs der Lengwitz; Foto: Sebastian Jäger



Urleben, Straße der Einheit innerorts;  
Foto: Katja Gehlfuß



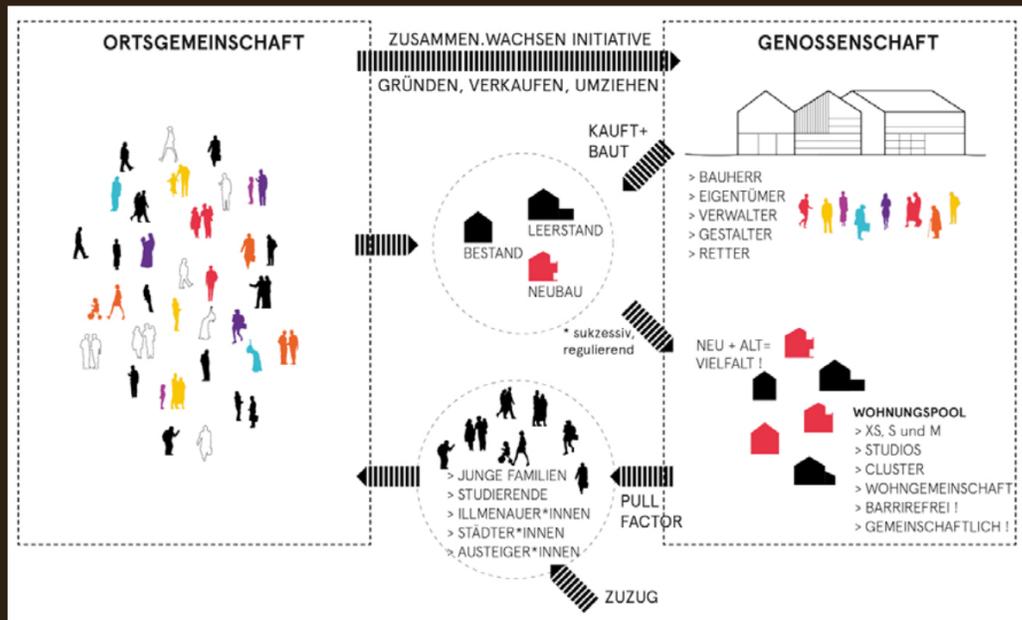
Urleben, Innenraum einer Scheune;  
Foto: Katja Gehlfuß



Urleben, brachliegendes Bauerngehöft mit Zwischennutzung; Foto: Katja Gehlfuß

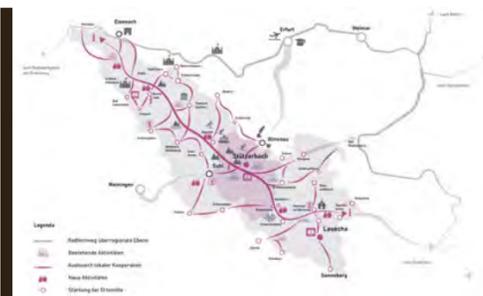
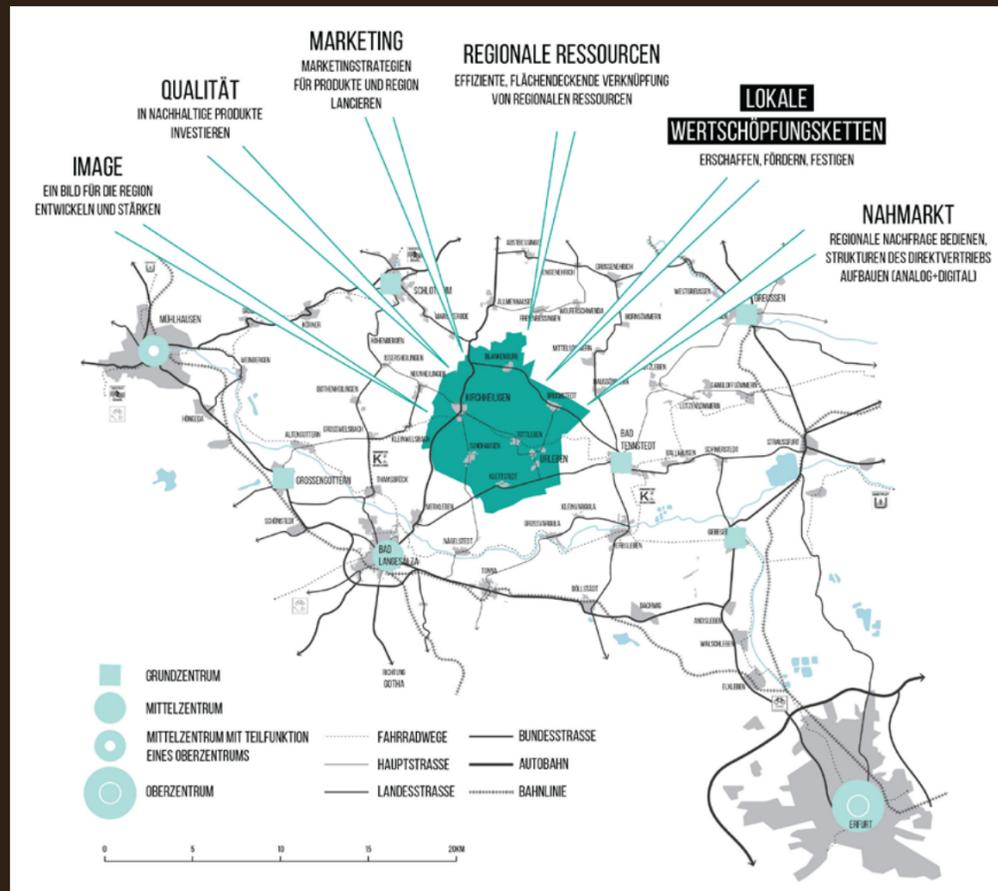






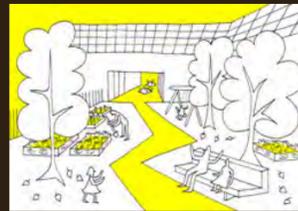
Four informational cards with photos and icons. Each card has a photo at the top, a small diagram in the middle, and four icons at the bottom.







↑ GutLandLeben (1. Preis)  
Verfasser: BASEL+K architects, Veldacademie



Baustoffen.



