

Fünf Städte – ein Thema:

Wie werden historische Gebäude wieder fit für modernes Wohnen?

Im Fachwerk5Eck¹ arbeiten die südniedersächsischen Städte Duderstadt, Einbeck, Hann. Münden, Northeim und Osterode am Harz in einer interkommunalen Kooperation daran, ihre historischen Altstädte zum Wohnen, Arbeiten und Leben für die Zukunft attraktiv zu gestalten. Eigentümer*innen und Kaufinteressierte historischer Häuser erhalten eine individuelle und kostenlose Beratung, u. a. zu Fördermitteln, Sanierungsfragen und den geeigneten Ansprechpartner*innen. Für Sanierungsthemen wurde zusätzlich mit dem „Wohnraum5Eck“ ein spezialisiertes Beratungsangebot² erstellt.

In der Geschäftsstelle sind Juliane Hofmann und Imke Heyen die zentralen Ansprechpartnerinnen für alle Fragen rund um die Sanierung der historischen Gebäude in den fünf Städten. Sie berichten im Interview von den vielfältigen Ansätzen, mit denen sie Hauseigentümer*innen unterstützen können.

Worum geht es bei der Initiative „Fachwerk5Eck“?

Juliane Hofmann: Die fünf Kommunen Duderstadt, Einbeck, Hann. Münden, Northeim und Osterode am Harz haben vor vielen Jahren festgestellt, dass sie sehr ähnliche Voraussetzungen haben: Sie alle verfügen über einen außerordentlich hohen Anteil an Fachwerkhäusern aus sechs Jahrhunderten mit einem beträchtlichen Denkmalbestand. Gleichzeitig stehen sie vor ähnlichen Herausforderungen, wie z. B. beginnendem Leerstand, und benötigen daher Impulse für die Innenentwicklung. Mit dem Projekt „Fachwerk5Eck“ bewarben sich die Städte 2014 gemeinsam beim Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“. Mit Hilfe der Förderung wurde u. a. die Geschäftsstelle des Fachwerk5Ecks eingerichtet.

Die Zusammenarbeit läuft hauptsächlich über die Baufachämter – sie bilden unseren Arbeitsausschuss und treffen sich einmal im Monat. Wir organisieren diese Treffen und stellen die relevanten Fragen. Anschließend setzen wir um, was in diesen Sitzungen beschlossen wird. Genau das ist ein zentraler Punkt, glaube ich: Es braucht eine hauptamtliche Stelle, die die Vorhaben und Ideen, die bei den Treffen entwickelt werden, in die Tat umsetzt, denn dazu bleibt im Tagesgeschäft in den Bauämtern selbst keine Zeit.

Neben dem Fachwerk5Eck gibt es seit ein paar Jahren auch das Wohnraum5Eck. Was hat es damit auf sich?

Juliane Hofmann: Ein Großteil der Gebäude der Altstädte befindet sich in Privateigentum und selbstverständlich kann die Kommune die Eigentümer*innen nicht zu einer Sanierung



Juliane Hofmann ist Geographin und war als PR-Beraterin und Redakteurin tätig. Seit 2015 ist sie Projektleiterin des Fachwerk5Ecks.

Imke Heyen hat an der HAWK Göttingen Regionalmanagement und Wirtschaftsförderung studiert. Selbst auf dem Dorf aufgewachsen beschäftigt sie das Thema Entwicklung ländlicher Räume seit ihrer Kindheit.

¹ www.fachwerk5eck.de

² www.wohnraum5eck.de

verpflichten. Bei manchen Gebäuden wurde seit 50 oder 60 Jahren nichts mehr renoviert oder saniert. Diese Immobilien sind natürlich schwerer zu vermieten. Deshalb bestehen seit vielen Jahren Bemühungen, die Eigentümer*innen zur Durchführung von Sanierungen zu motivieren. Wir suchen kontinuierlich nach neuen Wegen und konzentrieren uns seit 2021 verstärkt auf die Beratung in Sanierungsfragen. Zusätzlich zu unserer bestehenden Fachwerk5Eck-Website haben wir deshalb eine neue Plattform namens „Wohnraum5Eck“ eingerichtet, über die wir persönliche Beratungen für Eigentümer*innen anbieten.

Wie gut wird das Beratungsangebot angenommen?

Juliane Hofmann: Ich finde, es wird gut angenommen. Trotzdem ist es nicht so, dass uns die Bürger*innen überrennen. Es gibt weiterhin zahlreiche Gründe, warum Hauseigentümer*innen keine Sanierungen durchführen. Das beginnt bei ungeklärten Erbfolgen und Erbgemeinschaften, die sich nicht einigen können, geht über Personen jenseits der 60, die Schwierigkeiten haben, Kredite für Sanierungen zu bekommen, bis hin zu Fällen, in denen die Großmutter noch ein Wohnrecht im Hinterhaus hat und deshalb im Vorderhaus nichts verändert werden kann.

Wir hatten auch schon Fälle, in denen aus historischen Gründen zwei Erdgeschosse zusammengelegt wurden, weil ein Geschäft eine große Fläche benötigte. Dabei wurden sogar die Heizungsanlagen miteinander verbunden, obwohl es sich um unterschiedliche Eigentümer*innen handelte. In solchen Situationen müssen die Gebäude zunächst aufwendig voneinander getrennt werden. Es gibt viele solcher historisch gewachsenen Probleme. Manche Eigentümer*innen wohnen außerhalb der Region und folgen dem Motto „Aus den Augen, aus dem Sinn“ – sie scheuen den vermeintlich hohen Aufwand.

Imke Heyen: Nicht zu vergessen die externen Bedingungen wie Baupreise, die Energiekrise und ähnliche Faktoren. Aktuell spielt auch das Thema Erneuerbare Energien eine wichtige Rolle und überfordert viele Eigentümer*innen. Diese Entwicklungen konnte niemand vorhersehen und wir müssen darauf reagieren.

Bei externen Bedingungen kommt auch die Corona-Pandemie in den Sinn.

Juliane Hofmann: Durch die Corona-Zeit haben die Menschen wieder zu schätzen gelernt, dass man auf dem Land mehr Freiheit und Raum hat. Das merken wir z. B. daran, dass junge Familien Interesse an leerstehenden Resthöfen in den Dörfern zeigen – entweder Rückkehrende, deren Familien in der Nähe leben, oder einfach Zuzügler. Dieses Interesse betrifft nicht nur Höfe, sondern auch unsere Altstädte, weil das Leben in diesen Kleinstädten sich deutlich von dem in Großstädten unterscheidet. Und natürlich ist es durch Corona auch einfacher geworden, im Homeoffice zu arbeiten.

Imke Heyen: Und die Preise spielen dabei natürlich auch eine Rolle. Es gibt viele Faktoren, die dazu führen, dass Menschen sagen: Ich ziehe doch wieder aufs Land.

Juliane Hofmann: Wir hatten Beispiele, wo Resthöfe für 150 000 Euro zum Verkauf standen. Dafür kann man in Berlin wahrscheinlich nicht einmal eine Einzimmerwohnung kaufen. Und hier war es ein ganzer Hof mit Nebengebäuden. Dort kann man sein Hobby ausleben, seien es Autos, Hühner, Kunstprojekte oder irgendetwas anderes, wofür man wirklich Platz benötigt.

Aber der Kaufpreis allein ist ja noch nicht alles ...

Juliane Hofmann: Das stimmt, die Sanierung kostet entsprechend, weil man natürlich viele Quadratmeter überarbeiten muss. Aber es gibt auch Menschen mit einer Affinität zum Heimwerken, die denken: „Na ja, dann schaue ich mal. Es gibt ja Do-it-yourself-Videos, da kann ich lernen, wie man Lehmputz an die Wände bringt. Das kann ich mir alles beibringen lassen und nebenbei meine Videokonferenzen mit Kollegen abhalten.“

Gibt es außer der Beratung noch weitere Unterstützungsangebote für Hauseigentümer*innen?

Imke Heyen: Durch das Projekt „Wohnen in der Altstadt“ konnten wir „Ideenskizzen“ fördern, denn viele Eigentümer*innen haben keine Vorstellungskraft, was man aus einem leerstehenden Haus machen könnte. Sie betreten das Haus und denken: „Oh Gott, das sieht alles schrecklich aus, daraus wird nie etwas.“ Wir dachten, dass es sinnvoll wäre, eine Vorstellung davon zu vermitteln, wie eine moderne Wohnnutzung in diesen alten Häusern aussehen könnte. Eine durch ein Architekturbüro angefertigte Skizze kann zeigen, welche Möglichkeiten es gibt. Architekt*innen besuchen das Haus, machen eine Bestandsaufnahme, weisen auf offensichtliche Schäden hin, aber erstellen auch Pläne oder Visualisierungen, die ein Bild der Modernisierungen geben.

Juliane Hofmann: Wir haben im Laufe des Förderprojekts 15 solcher Skizzen erstellen lassen. Darunter waren auch Ladenlokale, in die aufgrund des florierenden Online-Handels vermutlich nie wieder ein Geschäft einziehen wird. Hier ging es z. B. um Fragen der Raumaufteilung bei der Umwandlung in eine Wohnung. Es gibt wiederkehrende Themen, deshalb kann man diese Skizzen auch für vergleichbare Fälle als Beispiel nutzen.

Imke Heyen: Die Kostenübernahme für die Skizzen ist im Grunde auch eine finanzielle Unterstützung. Das ist immer ein wichtiges Thema. Leider gibt es oft keine oder nur sehr beschränkte Fördermöglichkeiten, z. B. Städtebauförderung, mit einschränkenden Bedingungen. Wir hoffen, dass wir bald wieder eine Förderung erhalten, aus der wir weitere Ideenskizzen oder ähnliches finanzieren können.

Wie viele Sanierungen haben sich aus diesen Beratungen ergeben?

Juliane Hofmann: 2024 haben wir im Rahmen des Projekts in allen fünf Städten insgesamt 65 Beratungen durchgeführt. Aber ob jemand dann tatsächlich anfängt zu bauen, wissen wir nicht.

Hinzukommt, dass Bauen unheimlich lange dauert. Man kann davon ausgehen, dass Bauprojekte mindestens zwei Jahre in Anspruch nehmen.

Imke Heyen: Eine zukünftige Aufgabe wird deshalb sein nachzufragen, wie weit die Projekte fortgeschritten sind oder ob mit dem Bauen begonnen wurde. Wir möchten das weiterhin begleiten.

Juliane Hofmann: Für viele besteht außerdem die einzige Fördermöglichkeit darin, energetische Sanierungen durchzuführen. Das verzögert den Prozess zusätzlich. Um die Förderung bei der KfW oder BAFA beantragen zu können, benötigt man die Expertise von Energieeffizienzexpert*innen, u. U. mit Zusatzqualifikation im Denkmalsbereich. Sie machen Vorschläge, was energetisch saniert werden könnte. Leider gibt es nicht sehr viele dieser Expert*innen, die sich mit Fachwerkhäusern gut auskennen.

Seit 2024 gibt es den Baukulturdienst Weser-Leine-Harz. Worum handelt es sich?

Juliane Hofmann: Das Projekt hieß ursprünglich Baukulturdienst Weser-Leine und lief seit 2019 als LEADER-Kooperationsprojekt in den Landkreisen Schaumburg, Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Holzminden. Wir konnten die Landkreise Göttingen und Northeim davon überzeugen, eine Ausweitung dieses Baukulturdienstes auf unsere Region in ihr LEADER-Programm aufzunehmen. Das ist ein wirklich toller Zugewinn, denn jetzt können alle Hausbesitzer*innen in den Landkreisen Northeim und Göttingen, deren Häuser vor 1945 erbaut wurden, den Baukulturdienst³ beauftragen. Fachleute besichtigen das Haus vom Keller bis zum Dach und halten in einem Bericht fest, wo Schäden sind, was gemacht werden sollte, was dringend erledigt werden muss, womit man noch fünf Jahre Zeit hat und in welcher Reihenfolge man die Arbeiten angehen sollte. Sie geben inzwischen auch energetische Tipps, wenn gewünscht, und der Eigenanteil für so eine Inspektion beträgt nur 350 Euro plus Mehrwertsteuer. Das bedeutet, für 350 Euro kommt jemand, der sich wirklich auskennt – oft sind das Personen mit einer Zusatzqualifikation als Restaurator*in.

Imke Heyen: Ich war zum Beispiel einmal bei einem Termin, bei dem sowohl der Hausinspektor als auch der Architekt vor Ort waren. Für den Eigentümer war das großartig – er konnte mit zwei Experten durch das Haus gehen, die nebenbei viel erklärt haben, und erhielt zusätzlich die schriftlichen Unterlagen. Es wäre sehr wünschenswert, wenn es so etwas auf breiterer Ebene gäbe, denn für viele Menschen besteht die größte Unsicherheit darin, bei der Übernahme eines Altbaus nicht zu wissen, was auf sie zukommen wird.

Ist die Denkmalpflege eine Hürde?

Imke Heyen: Tatsächlich wird Denkmalpflege von vielen zunächst negativ wahrgenommen. Wir raten dazu, möglichst früh Kontakt zu suchen und Absprachen zu treffen, statt einfach anzunehmen, dass die Denkmalpflege sowieso nichts genehmigt. Da gibt es wirklich große Vorurteile. Das finde ich merkwürdig, denn als Eigentümer*in eines denkmalgeschützten Gebäudes habe ich ja nicht nur Nachteile. Es gibt attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und natürlich ein wundervoll individuelles Gebäude. Es ist also nicht so, dass man nur Auflagen und Probleme hat, wenn man ein denkmalgeschütztes Haus besitzt.

Juliane Hofmann: Wir haben das Glück, dass unsere Denkmalpfleger*innen sehr pragmatisch denken und viel Fachwissen haben. Sie können auch Tipps geben, wie bestimmte Dinge einfacher oder sinnvoller umgesetzt werden können. In der Regel ist ihnen am wichtigsten, dass es eine Nutzung für das Gebäude gibt, denn nichts ist schlimmer für ein solches Haus, als wenn es leer steht.

Wie lassen sich Sanierung und Umbau besser unterstützen?

Imke Heyen: Das beginnt bereits beim Architekturstudium. Inzwischen nehmen zwar die Studiengänge, die Bauen im Bestand berücksichtigen zu, aber oft geht es im Architekturstudium immer noch darum, auf einer grünen Wiese zu bauen.

Oft wird auch von Bürokratieabbau gesprochen. Ich glaube, dass vieles, was als Bürokratie bezeichnet wird, durchaus seinen Sinn hat, z. B. Brandschutz. Trotzdem wäre es meiner Meinung nach wichtig, vieles zu vereinfachen. Das gilt auch für Förder-



Foto: Marco Bode



Foto: Marco Bode

Rollberg, Osterode am Harz: Vom Laden zur Wohnung – ein neuer Windfang trennt nun Eingang und Wohnbereich.

³ www.baukulturdienst.de



Foto: Daniel Li Photography

Leddergasse, Duderstadt: Nur die neu eingefügten Balken wurden weiß gestrichen – auf diese Weise bleibt das Alte sichtbar und verweist auf die Geschichte des Hauses.



Foto: Daniel Li Photography

strukturen. Es werden Förderprogramme aufgelegt, die so speziell sind und so viele einschränkende Bedingungen haben, dass nur wenige sie in Anspruch nehmen. Auch die Förderstrukturen rund um die KfW und BAFA sind mit sehr viel Aufwand verbunden. Wenn diese Hürden niedriger wären und es z. B. stattdessen eine Steuererleichterung für Menschen gäbe, die einen Altbau sanieren, wäre das ein relativ einfaches Mittel, um Betroffene finanziell zu unterstützen. Zudem müssten sich die Behörden nicht so lange mit jedem Einzelfall beschäftigen.

Dann würde ich noch auf das Thema Klima zu sprechen kommen. Wir stellen über Förderungen sicher, dass Neubauten auch klimaefizient gebaut werden. Wenn man sich die Energiebilanz des Bauens ansieht, dann ist das moderne Bauen an sich ein enormer Faktor. Betrachtet man die Gesamtenergiebilanz über den gesamten Lebenszyklus, sind historische Fachwerkhäuser aus natürlichen Baumaterialien und mit langer Lebensdauer hier meist deutlich überlegen. Die Stiftung Baukultur zum Bei-

spiel erstellt dazu sehr gute Schriften und Grafiken, die das anschaulich darstellen. Irgendwie dringen diese Botschaften aber nicht in der Breite durch. Ich würde mir wünschen, dass allen politisch Verantwortlichen bewusst ist, welche Potenziale die Altbausanierung in Bezug auf Klimateffizienz birgt.

Wenn man es ins Extrem treiben und Neubau, besonders im Wohnbereich, komplett verbieten würde, wie es Daniel Fuhrhop in seinem Buch „Verbieht das Bauen“ fordert, gäbe es sehr viele Möglichkeiten. Beispielsweise wäre eine Umverteilung von Wohnraum sinnvoll: Eine alleinstehende Person könnte aus dem zu groß gewordenen Einfamilienhaus in ein Mehrfamilienhaus in der Dorfmitte ziehen oder dort zusammen mit anderen älteren Menschen wohnen. Das Einfamilienhaus bietet dann Wohnraum für eine junge Familie. Das bietet viel Potenzial, auch was Dorfleben und Gemeinschaft betrifft. ■



Foto: Architekturbüro Michael Schmutzer



Foto: Iris Blank

Marktstraße, Duderstadt: Nach zwölfjährigem Leerstand wird aus dem zuletzt als Stadtbibliothek genutzten Haus eine Kindertagesstätte.