

**„Nutzung ist die beste Denkmalpflege“:
Preisverleihung des BBU-Wettbewerbes 2007 „Kreative Nutzungskonzepte für Denkmale im Bestand“**

*Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Schäche, Technische Fachhochschule Berlin
Vorsitzender der Wettbewerbsjury*

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

seit der Jahrtausendwende lobt der BBU alljährlich einen Wettbewerb aus, bei dem alle Mitglieds- gesellschaften und –genossenschaften aufgefordert sind, teilzunehmen. Die Auslobung erfolgt stets zu Beginn des Jahres, um rechtzeitig auf der Jahrestagung dann die Preisverleihung vornehmen zu können. So auch in diesem Jahr.

Zentrale Themenstellung des diesjährigen, achten Wettbewerbes war die Einrichtung und Umsetzung „Kreativer Nutzungskonzepte für Denkmale im Bestand“. Mit dieser Thematik wurde – nach Aufgabenstellungen, die sich u.a. dem Betriebskostenmanagement, dem Internetauftritt oder der Mitglieder- bzw. Mieterzeitschrift widmeten – erstmals in komplexer Weise das Planen und Bauen angesprochen. Insofern berührte der Wettbewerb mit seiner Aufgabe den, wie ich meine, für die Sinnstiftung und das Selbstverständnis von Wohnungsgesellschaften und –genossenschaften essentiellsten Bereich der Wahrung und Sicherung des baulichen Bestandes. Denn die Pflege und Ertüchtigung der existenten Bausubstanz sowie ihre Anpassung an die sich ständig wandelnden Bedürfnisse ist inzwischen zur zentralen Herausforderung des Baugeschehens avanciert. Schon heute fließen mehr als 75 Prozent des jährlichen Finanzvolumens der Bundesrepublik auf dem Bausektor in die Erhaltung, Sicherung und Qualifizierung der Altbausubstanz: Ein Prozess, der auch und gerade im Wohnungsbau – angesichts des inzwischen insgesamt weitgehend gesättigten Marktes sowie der Rückbauproblematik in den neuen Bundesländern – zu beobachten ist und langfristig anhalten wird.

Bei der Instandhaltung und qualifizierenden Fortschreibung des baulichen Bestandes nimmt der angemessene Umgang mit dem Denkmalbestand, der schon gegenwärtig eine beträchtliche Dimension beansprucht, eine immer umfassender werdende Rolle ein, die in ihrer Bedeutung jedoch noch nicht überall und allorts hinlänglich erkannt und inhaltlich reflektiert worden ist. Dieses Defizit gilt es nicht zuletzt auch auf dem Sektor der Wohnungsgesellschaften und –genossenschaften durch eine offensive Auseinandersetzung mit der Denkmalthematik produktiv zu kompensieren, denn der heute vorhandene Denkmalbestand macht schon jetzt einen wesentlichen Anteil an Ihrem gesamten Wohnungsbestand aus und wird in Zukunft noch größer werden.

In der pointierten Aufgabenstellung der Wettbewerbsausschreibung hieß es deshalb hierzu:

„Als Verbindung von Alt und Neu, von Tradition und Moderne, kommt Denkmalen für die Städte nicht selten eine Identität stiftende Bedeutung zu. Damit sie aber mehr sein können als touristisch interessante „Perlen im Stadtbild“ gilt es, eine Synthese zwischen zum Teil gegenläufigen Interessen zu finden: Zwischen dem wirtschaftlich begründeten Interesse der Eigentümer an Gebäuden, die modernen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen gerecht werden, und dem Streben der Denkmalschützer, Denkmale für die Nachwelt so originalgetreu wie möglich zu erhalten. In der Praxis erweist sich dies nicht selten als ein Balance-Akt.

Speziell im Land Brandenburg führen die wirtschaftliche Gesamtsituation und der demographische Wandel zu verstärkten Anstrengungen der Kommunen und Wohnungsunternehmen, die Überkapazitäten am Wohnungsmarkt abzubauen und die Wohnungsbestände an künftige Nutzungsanforderun-

gen anzupassen. Dieser mit dem Begriff „Stadtumbau“ umschriebene Prozess führt zwangsläufig zu einer stärkeren Konzentration auf den Kernbereich der Städte. Daraus ergibt sich zunehmend auch die Notwendigkeit, BauDenkmale in die Aufwertungsstrategien der Unternehmen einzubeziehen. Dabei stellen nicht nur komplexe bautechnische Regularien, sondern auch beschleunigte technische Entwicklungen, immer kürzer werdende Investitionszyklen und wechselnde Nutzungskonzepte hohe Anforderungen an die Sanierung historischer Gebäude.“

Ziel des BBU-Wettbewerbes 2007 war es demzufolge, Projekte zu finden, bei denen der „Balance-Akt einer zukunftsorientierten, denkmalgerechten Sanierung gelungen ist.“ Bewerbungen erhoffte man sich von den Gesellschaften und Genossenschaften des BBU, die in ihrem Bestand erfolgreich Denkmale saniert haben und dabei die Erhaltung der Bausubstanz und die Wiederherstellung des Erscheinungsbildes mit zukunftsorientierten und kreativen Nutzungskonzepten verbinden konnten. Gesucht wurden Denkmale, bei denen durch neue Ideen der Brückenschlag zwischen historischem Anspruch und moderner Nutzung nachvollziehbar wird. Beispiele kreativer Nutzungskonzepte konnten barrierefreies oder betreutes Wohnen im Denkmal, ungewöhnliche Lösungen für familiengerechtes oder generationenübergreifendes Wohnen im Denkmal, energetisch nachhaltige Lösungen im oder für das Denkmal, die Nutzung alternativer Energie im oder um das Denkmal oder neuartige gewerbliche Nutzungen oder Nutzungsmischungen sein.

Bei allen konzeptionellen Herausforderungen bildete das Hauptanliegen des Wettbewerbes jedoch ohne Frage immer der generelle Umgang mit der Denkmalsubstanz, die es in ihrer Originalität zu bewahren galt, wobei eine angemessene Nutzung für jedes Denkmal stets die beste Denkmalpflege darstellt. Langfristige Nutzungen schließen dabei auch Veränderungen mit ein. Veränderungen aber eben nur in dem Maße, dass die Qualität und der Charakter des Denkmals - in seiner baulichen Figur, seinem inneren Aufbau, seiner äußerlichen Gestalt – nicht Schaden nimmt. Denn immer muss es beim Umgang mit Denkmälern darum gehen, ihren historischen Zeugniswert zu erhalten. Er muss in seinen wesentlichen architektonischen Aussagen erlebbar und nachvollziehbar bleiben.

Für ein solches Bewusstsein bedarf es jedoch noch auf allen Seiten der nachhaltigen Sensibilisierung. So muss die Denkmalpflege lernen, in ihrem Anspruch, Sachverwalter des Denkmals und damit Bewahrer eines hohen Schutzgutes zu sein, auf vielen praktischen Ebenen offener und unvoreingenommener auf die Sorgen, Nöte und Veränderungsanforderungen der Nutzer einzugehen, um zu einem produktiven Dialog von Alt und Neu zu gelangen. So, wie die Eigentümer und Nutzer von Denkmälern im Bereich des Wohnens Denkmalschutz und Denkmalpflege nicht allein als Restriktion begreifen, sondern Denkmale im Hinblick auf die notwendige Existenzsicherung und den immer schwieriger werdende Konkurrenzkampf als Potential und Wettbewerbsvorteil erkennen und als solche nutzen sollten. Denn die Patina gesicherter Geschichte gewinnt in der zunehmenden Beschleunigung der gesellschaftlichen Prozesse einen immer größeren kulturellen Wert, eine immer größere Bedeutung für die Identifizierung des Menschen mit seiner Umwelt.

Dieser hier freilich nur angerissenen thematischen Herausforderung hatten sich die diesjährigen Wettbewerbsteilnehmer zu stellen. Sie mussten ihre Projektbeiträge bis zum 2. Februar 2007 einreichen, wobei die Beteiligung – um es vornehm auszudrücken – vergleichsweise überschaubar war. Am 9. Februar 2007 trat die vom BBU zusammengestellte unabhängige Jury zusammen, um über die Qualität der eingereichten Wettbewerbsbeiträge zu befinden. Der Jury gehörten seitens des Denkmalschutzes Dr. Thomas Drachenberg vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Dr. Anna Maria Odenthal vom Landesdenkmalamt Berlin an. Die behördlichen Fachressorts waren durch Martina Pirch von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin sowie Jürgen Schweinberger vom Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg vertreten. Dr. Wolfgang Schönfelder repräsentierte den BBU im Preisgericht.

Nach sorgfältiger Sichtung und Bewertung der eingereichten Unterlagen kam die Jury schließlich zu dem einstimmigen Beschluss, von der sonst üblichen und auch ursprünglich vorgesehenen Prämierung nach Genossenschaftsbeiträgen und Gesellschaftsbeiträgen abzusehen und stattdessen die Preise über alle Beiträge hinweg zu vergeben. Dafür ausschlaggebend waren sowohl das zahlenmäßige Ungleichgewicht zwischen den Gesellschafts- und den Genossenschaftsarbeiten, als auch die bereits angesprochene beschränkte Anzahl qualifizierter Beiträge insgesamt.

Als Folge der Zusammenlegung erachtete es die Jury des weiteren als dem Verfahren angemessen, eine andere Preisverteilung vorzunehmen. Statt eines ersten, zweiten und dritten Preises wurden nicht zuletzt aus Gründen der Unvergleichbarkeit der Beispiele, die in die engste Wahl kamen, ein erster, zwei zweite Preise sowie ein Sonderpreis im Sinne einer „besonderen Anerkennung“ festgelegt. Die Preisverleihung ist bezogen auf die ausgewählten Arbeiten sowie ihre Rangfolge von der Jury ebenfalls einvernehmlich erfolgt. Alle vier Beiträge - so unterschiedlich sie im Einzelnen auch sind - haben von der objektbezogenen denkmalgerechten Intervention bis zu ihrer Präsentation die hohen Ansprüche sowie fachlichen Kriterien des Wettbewerbes in hervorragender und überzeugender Weise erfüllt. Sie können deshalb in ihrer jeweiligen spezifischen Qualität als mustergültig erachtet werden.

Erlauben Sie mir jetzt zur Preisverleihung zu kommen, die ich die Freude haben werde, zusammen mit Manfred Neuhöfer, dem Chefredakteur der Zeitschrift „DW Die Wohnungswirtschaft“ und Geschäftsführer des Hammonia-Verlages Hamburg, dem Sponsor des Wettbewerbes, sowie dem Vorstand des BBU vornehmen zu dürfen. Ich werde die Preisträger im Einzelnen vorstellen, nachfolgend werden Sie jeweils einen kurzen Trailer zu der Arbeit sehen, dem das Jury-Votum sowie die Überreichung der Urkunde folgen.

Ich beginne mit dem **Sonderpreis**, der an die **Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Luckau** geht. Sie verfügt in ihrem Bestand von rund 1.000 Wohnungen über eine große Anzahl von Denkmälern, die im historischen Stadtkern Luckaus gelegen sind und damit eine hohe stadtbildprägende Funktion haben. Als kommunales Wohnungsunternehmen hat die Gesellschaft die mit diesen Gebäuden verbundene, besondere Verantwortung angenommen, und so stellt sie in ihrem Beitrag nicht ein einzelnes Denkmalsanierungsprojekt vor, sondern die Gesamtheit ihrer denkmalbezogenen Aktivitäten: In den 15 Jahren seines Bestehens hat dieses kommunale Wohnungsunternehmen 15 Denkmale im historischen Stadtkern Luckaus mit insgesamt 50 Wohnungen saniert, das 16. Denkmal soll im laufenden Jahr angegangen werden. Dabei kam die ganze Bandbreite vom Erhalt, über den Abriss und Teilneubau bis zu Nutzungsänderungen zum Einsatz.

Bei diesen Sanierungsvorhaben sind der WOBAU zwei Aspekte ganz besonders wichtig: Zum einen die nachhaltige Sanierung und die Sicherstellung einer langen Vermietbarkeit der Wohnungen. In den Denkmälern wird durch moderne Bauverfahren Wohnraum geschaffen, der modernen Mieteransprüchen gerecht wird und dadurch marktgängig ist. Zum anderen wird dabei auch der soziale Aspekt nicht aus den Augen verloren: Ziel ist stets, in den Denkmälern Wohnraum zu schaffen, der auch bezahlbar ist. Dort wo möglich, setzt die WOBAU bei der Sanierung ökologische Baustoffe ein, erhält Deckenbalken und Dielenböden, arbeitet Kastenfenster und Füllungstüren auf. Der Erfolg kann sich sehen lassen, die sanierten Denkmale sind ausgesprochen beliebte und begehrte Objekte. Zu diesem Vermietungserfolg trägt nicht nur der Einsatz effizienter Gebäudeheizungen bei, sondern auch die Umsetzung neuer Ideen zwischen dem historischen Anspruch und der modernen Nutzung, wie beispielsweise die Schaffung von Maisonette- und Dachgeschosswohnungen.

Die Jury beschließt deshalb einstimmig, einen Sonderpreis an die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Luckau mbH zu vergeben, um das nun schon über 15 Jahre durchgehaltene Engagement des Unternehmens bei der umfassenden denkmalgerechten Wiederherstellung des historischen Stadtkerns Luckaus zu würdigen, das für eine Gesellschaft dieser Größenordnung eine ganz außer-

gewöhnliche Leistung darstellt. Obschon der additive Charakter des vorgestellten Beitrages einer Überprüfung der gezeigten Objekte nach den Wettbewerbskriterien nicht zulässt, verdient das erkennbare, kontinuierliche Bemühen um den Erhalt und die Sicherung der Denkmalsubstanz in Luckau eine besondere Anerkennung!

Ein **zweiter Preis** geht an die **Wohnungsbaugesellschaft Elsteraue mbH**. In ihrem Beitrag zeigt die Wohnungsbaugesellschaft Elsteraue mbH aus Herzberg – sie verfügt über einen Bestand von rund 1.400 Wohnungen - die Sanierung des Einzeldenkmals Marktstraße 1 in Übigau, einer Kleinstadt im Landkreis Elbe-Elster, deren gesamter Stadtkern als Denkmalbereich ausgewiesen ist. Hier, in sehr exponierter Lage unmittelbar am Marktplatz, besitzt die Wohnungsbaugesellschaft ein Fachwerkhaus mit stadtbildprägendem Charakter. Als es der Gesellschaft von der Stadt übertragen wurde, hatte es bereits über viele Jahre leer gestanden und befand sich in einem baulich desolatem Zustand, ein Teil der Fachwerksubstanz war bereits verloren gegangen. Im Rahmen der Sanierung wurde der Fachwerkgiebel zum Markt wiederhergestellt und schadhafte Hölzer erneuert. Die historische Fenstergliederung und die Gestaltung der Eingangstür wurden unter Berücksichtigung ausreichender Wärmedämmung wieder hergestellt, die Farbgebung aller Bauteile folgte sorgfältigen restauratorischen Untersuchungen. Bei der Sanierung der Innenräume wurden traditioneller ökologische Baustoffe wie Holz, Naturstein und Lehm eingesetzt. Insgesamt entstanden in dem historischen Gebäude drei Wohnungen, wobei im Erdgeschoss eine vollständig barrierefreie Zwei-Zimmer-Wohnung eingerichtet wurde. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt mittels regenerativer Energie durch eine Geothermie-Anlage mit einer Leistung von 14 KW, durch die die Heizkosten gegenüber einer traditionellen Versorgung um 62 Prozent gesenkt werden konnten.

Die Jury betont, bei der hier vorgestellten Sanierung des Einzeldenkmals Marktstraße 1 handele es sich um eine mustergültige Denkmalpflege, da das Projekt in mehrerer Hinsicht neuartige Aspekte vereine: So wurden ökologische Baustoffe verwendet und mit der Geothermie-Anlage ein zukunftsweisendes Energiekonzept umgesetzt, das nicht alltäglich ist. Auch den Anforderungen des demografischen Wandels ist durch die Einrichtung einer barrierefreien Wohnung Rechnung getragen worden. Denkmalpflegerisch handelt es sich um ein ausgesprochen authentisches Projekt, bei dem äußerst sensibel vorgegangen wurde und das durch seine exponierte Lage am Marktplatz ein wichtiges Signal für die Stadtentwicklung gesetzt hat. Hinzu kommt die gelungene Darstellung des Projektes. Damit sind die Anforderungen des Wettbewerbsthemas auf nahezu allen Ebenen hervorragend erfüllt, weswegen der Beitrag nach einhelliger Jurymeinung einen zweiten Preis erhält.

Ein weiterer **zweiter Preis** geht an die **Wohnungsgenossenschaft Fidicinstraße 18 eG**, die mit ihren 32 Wohnungen eine der kleinsten Genossenschaften in den Reihen des BBU ist. Unter den Kurztitel „Modernes, familiengerechtes Leben in der Wohnanlage Fidicinstraße 18 des Denkmalbereiches Chamissoplatz in Berlin – Kreuzberg“ zeigt dieser Beitrag jedoch, dass es in Punkto denkmalgerechte Sanierung in keiner Weise auf die Größe ankommt.

Im Jahr 2003 erwarb die von den Bewohnern gegründete Genossenschaft das Grundstück Fidicinstraße 18 von der GEWO BAG AG und setzte die beiden Wohngebäude aus den Jahren 1893 und 1898 innerhalb von zwei Jahren umfassend instand. Ausdrücklicher Wille der Genossenschaft war es dabei, den historischen Charakter der Gebäude zu bewahren und zu schützen und gleichzeitig neuzeitliches, familiengerechtes Wohnen in der Großstadt zu ermöglichen. Die historische Dimension des Wohngebietes wird durch die Fassade, die Durchgänge und die vielen Details im Haus und in den Wohnungen täglich deutlich und prägt die hohe Identifikation der Bewohnerschaft mit dem Haus und dem Wohnquartier. So vermittelt sich ein Gefühl von Teilhabe an Geschichte. Ein Hausarchiv wird aufgebaut, in dem alle historischen und aktuellen Bauunterlagen, Fassadenansichten, Grundrisse und Hausgeschichten aufbewahrt werden. Nachbarschaftliches und selbst organisiertes Wohnen, die Bindung junger Familien an das Quartier, die Schaffung einer behindertengerechten Wohnung mit Vor-

garten, die Vermietung von zwei Wohnungen an einen Kindergarten und der Ausbau einer Remise zum Kinderhaus verdeutlichen den sozialen Anspruch des Projektes.

Die Jury beurteilt die Sanierung des Gebäudes Fidicinstraße 18 als denkmalpflegerisch gelungenes Projekt, an dem vor allem die eigeninitiierte Leistung der Bewohner hoch geschätzt werden muss. Geprägt durch die besonderen Anforderungen des großstädtischen Umfeldes, ist die Sanierung durch reversible Maßnahmen durchgeführt worden, die den Ansprüchen der Bewohner gerecht werden. Die Integration von Aspekten wie einer behindertengerechten Wohnung und der Einrichtung einer KiTa und eines Kinderhauses unterstreicht den sozialen Anspruch des Projektes. Die Jury entscheidet sich einhellig dafür, diesen Beitrag mit einem zweiten Preis auszuzeichnen.

Den **ersten Preis** des BBU-Wettbewerbes 2007 erhält die **Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH**. Unter dem Titel „Von A wie altersgerecht bis Z wie Zuhause in der ‚Neuen Mitte‘“ stellt die Wildauer Wohnungsbaugesellschaft in ihrem Beitrag die komplexe Sanierung der Schwarzkopff-Siedlung in Wildau vor. In dieser unter Denkmalschutz stehenden Arbeitersiedlung aus den Jahren 1898 bis 1924 bewirtschaftet das Unternehmen 850 seiner insgesamt rund 1.900 Wohnungen. Deren Sanierung stellte nach zwei Weltkriegen und 40 Jahren DDR die größte Herausforderung für die WIWO dar.

Dem Projekt gingen eine umfassende Bestandsanalyse, die Vermessung und ein restauratorisches Gutachten für die zu sanierenden Wohnungen voraus. Mit einem Budget von 41 Mio. Euro wurden innerhalb von zwei Jahren u.a. die Fassaden aufgearbeitet, Bäder und Küchen neu eingebaut, Dächer neu gedeckt, Elektro- und Heizungsanlage instand gesetzt, Grundrisse verändert, Dächer und Keller gedämmt und Balkone verglast. Insgesamt wurden über 2.200 Fenster nachgebaut, wobei durch innovative Einzellösungen einen Mittelweg zwischen den Anforderungen des Denkmalschutzes, der Mietern und der bestmöglichen Wärmedämmung erreicht wurde. Auch die Gestaltung des Wohnumfeldes orientierte sich an den überlieferten Plänen aus dem Jahr 1910, nach denen die ursprünglichen Parzellenstruktur der Mietergärten wieder hergestellt und zahlreiche neue Mietergärten hergerichtet wurden. Durch all diese Maßnahmen konnte der Leerstand in der Schwarzkopff-Siedlung von 46 Prozent vor der Sanierung auf derzeit 3,5 Prozent gesenkt und ein zunehmender Zuzug jüngerer Mieter erreicht werden.

Das Herzstück der Sanierung stellt die Neugestaltung der sog. „Neuen Mitte“ der Siedlung dar. Ziel war es, in den sechs zentral um den ehemaligen Marktplatz herum gelegenen Wohngebäuden neue Gewerbeeinheiten in anzusiedeln, damit die Schwarzkopff-Siedlung wieder mehr als eine – so wörtlich – „Schnarch-Siedlung“ werde. Nach der vollständigen Sanierung und der sinnvollen Einrichtung von Gewerbeeinheiten siedelten sich hier u.a. ein Cafe, ein Bahnhofsladen und eine Apotheke an, insgesamt sind 16 der 22 neuen Gewerbeeinheiten bereits vermietet. Darüber hinaus wurde hier eine seniorengerechte Wohnung eingerichtet und das Wohnumfeld neu gestaltet.

Die Sanierung der Schwarzkopff-Siedlung lässt nach Meinung der Jury ein in sich geschlossenes Gesamtkonzept erkennen, das in mehrfacher Hinsicht als vorbildlich beurteilt werden muss. Die dargestellte Sanierung wurde denkmalpflegerisch hervorragend umgesetzt, wobei auch die Gestaltung des Wohnumfeldes nach historischem Vorbild erfolgt ist. Die Belebung der „Neuen Mitte“ durch die sensible Umgestaltung, teilweise Umnutzung und die Ansiedlung von Gewerbe hat einen neuen, gesellschaftlichen Kernbereich in der Siedlung geschaffen. Die Einrichtung seniorengerechter Wohnungen entspricht den Implikationen des demografischen Wandels. Das Projekt wurde von einer professionellen Kommunikationskampagne begleitet, die neben der Vermarktung auch auf die Stiftung einer Identifikation für die Bewohner der Siedlung zielte. Den Erfolg des Gesamtprojektes stellt die Senkung des Leerstandes eindrucksvoll unter Beweis. Insgesamt handelt es sich um einen ganzheitlichen Ansatz, der die Jury rundum überzeugt. Aus diesem Grund wird die Wildauer Wohnungsgesellschaft einstimmig und mit Nachdruck mit dem ersten Preis ausgezeichnet.