



Fachwerkhäuser in der Altstadt von Idstein im Taunus: Lange waren Banken oder Lokalredaktionen dankbare Mieter in solchen Gebäuden wegen ihrer zentraler Lage.

FOTO: FRANK WAGNER/STOCK.ADOBE.COM

Quartiersentwicklung im Denkmalschutz

Die Bestandsaufnahme kann 40 Prozent der Planung ausmachen

Experten nennen Erfolgsfaktoren: Jahrhundertalte Gebäude erfordern Zeit und Geduld – und bringen mit dem richtigen Nutzungskonzept über Jahrzehnte Rendite.

Wer im Denkmalschutz sanieren will, dem drohen hohe Kosten und mitunter Ärger mit Behörden und hohe Regulatorik. Dabei verschlingen weder Fachwerk- noch andere Bestandsimmobilien, die dem Denkmalschutz unterliegen, per se enorme Gelder. Schlüssel sind eine genaue Bestandsanalyse im Vorfeld und die richtigen Maßnahmen und Verfahren zur Sanierung durch kompetente Partner. Wer die hat, mindert sein Kostenrisiko und bekommt eine Immobilie in meist zentraler Lage mit bester Infrastruktur. Worauf genau zu achten ist und wie das Zusammenspiel zwischen Investor, Handwerker, Architekt, Amt und Mieter gelingt, beschreiben zwei Experten für die Sanierung von Denkmalgebäuden.

„Die Immobilie auf ihre Nutzungsmöglichkeiten hin zu prüfen, die dann auf Jahrzehnte die Erträge erwirtschaften, ist der zentrale Punkt,“ sagt Daniel Mudroh, Geschäftsführer der Palm KG, die aktuell an bundesweit 13 Standorten 30 Gewerbeimmobilien ver-

waltet, von denen ein Teil denkmalgeschützt ist. Letzteres ist die Spezialität der Schorndorfer Quartiersentwickler, die ihre Objekte nach Sanierung und Vitalisierung nicht abstoßen, sondern als Vermieter über Jahrzehnte hinweg betreiben. Denkmalschutz war auch Anstoß für die Gründung der Unternehmensgruppe Palm. Mit dem Erhalt des Stammhauses, der Apotheke des Gründerhepaars Palm, am historischen Marktplatz in Schorndorf, sickerte der Erhalt ehrwürdiger Häuser in die Firmen-DNA.

Der Immobilienwirt und Bautechniker Daniel Mudroh stellt fest: „Die Nutzung finanziert und erhält Gebäude.“ Deshalb sei das schönste Haus betriebswirtschaftlich uninteressant, wenn die 1,7 Meter Deckenhöhe aus statischen Gründen nicht verändert werden kann. Um hier nicht zu scheitern, arbeitet der 40-Jährige nur mit Architekten zusammen, die neben ihrem Handwerk kaufmännisch denken und Ideen haben, welcher Nutzung man solche Gebäude in meist innerörtlicher Lage zuführen kann.

„Nicht machbare Barrierefreiheit, fehlende Stellplätze oder schlechte Erreichbarkeit abseits des ÖPNV sind Kriterien, die die Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen und die uns der Bauherr vorgibt“, sagt Georg Weinreich, der seine Masterthesis als Architekt 2014 über die Revitalisierung des denkmalgeschützten, brachliegenden Areals der Weingärtnergenossenschaft seiner Heimatstadt geschrieben hatte.

Weltliche Nutzungskonzepte für Kirchen und Pfarrhäuser

Jüngst stieg er in das Büro seines Vaters Hans-Peter Weinreich ein, der seit 30 Jahren einen Schwerpunkt auf der Sanierung von Kirchen und deren Pfarr- und Gemeindehäusern hat. In jüngster Zeit mehrten sich auch hier die Überlegungen, welcher Nutzung man denkmalgeschützte Sakralbauten zuführen kann, die Kirchengemeinden abstoßen wollen. Die Geschäfte laufen so gut, dass das siebenköpfige Büro aktuell erwäge, seinen



FOTO: 4TH LIFE PHOTOGRAPHY/STOCK.ADOBE.COM

FOTO: DIETZ



Die Sanierung historischer Gemäuer erfordert neben architektonischem Geschick auch Ideen für eine wirtschaftliche Nachnutzung.

Zeitungen mit ihren Lokalredaktionen dankbare Mieter in solchen Gebäuden wegen deren zentraler Lage.“ Längst aber seien beide wegen der Digitalisierung auf dem Rückzug. Dieses Beispiel zeigt typischerweise, wie Entwickler und Eigentümer sanierungswürdiger Gebäude Veränderungen frühzeitig spüren und darauf reagieren müssen. Architekt Weinreich nennt ein zweites Beispiel: „Fehlende Stellplätze dürften immer weniger ins Gewicht fallen, wenn kommunale Mobilitätskonzepte mit Rufbus, Radwegenetz, Carsharing und Ausbau des ÖPNV greifen.“ Das gelte vor allem für urbane Quartiere, in kleineren Gemeinden spiele das Auto nach wie vor eine große Rolle, ergänzt Mudroh. Was aber bleibt: Die öffentliche Begehrbarkeit liege immer im Interesse der Landesdenkmalämter und meist auch der Kommunen, was sich positiv auf Zuschüsse auswirke. Deshalb hätten es Kirchen und Museen prinzipiell diesbezüglich leicht. Grundsätzlich markt- und gut förderfähig seien auch Konzepte rund um Gastronomie oder Einzelhandel, so Architekt Weinreich. „Behörden sehen gerne, wenn Immobilien von innen erlebbar sind.“ Oft hänge davon ab, ob nur die Fassade, das Tragwerk oder die komplette Innenrenovierung bezuschusst wird. Auch sei wichtig zu prüfen, was genau denkmalgeschützt ist: Sofern das gesamte Quartier geschützt ist, in dem eine Immobilie steht – dann ist in der Regel nur die Fassade förderfähig, oder das Gebäude selbst oder nur dessen Fassade, Tragwerk oder Nutzung.

Verzicht auf Fördergelder senkt die Regulatorik

„Bei uns hat der Quartiersgedanke Vorrang“, so Projektentwickler Mudroh, der Standorte vor allem nach Potenzialen der gesundheitlichen Versorgung betrachtet und Projekte auf 100 Jahre kalkuliert. Hinzu kommt: Ohne Fördergelder sinkt die Regulatorik, was Zeit spart und Freiräume ermöglicht, weil keine Zusagen etc. abgewartet werden müssen. Zudem geben beide Experten zu bedenken, dass viele Fördermittel in ihrer Höhe gedeckelt sind. Mudroh nennt ein Beispiel: „50 Prozent der denkmalbedingten Mehrkosten einer Fassade werden im Einzelfall erstattet, aber nur bis zu einer Höhe von maximal 200.000 Euro.“ Im konkreten Fall kann das heißen – wenn sich Bauherr und Architekt nicht auskennen –, dass sie nur die 50 Prozent erfasst haben, nicht aber deren Limitierung. „Da ist schon mancher schnell auf 50.000 Euro und mehr Zusatzkosten sitzen geblieben.“

Der Erfolg liegt in der Bestandsaufnahme vor dem Kauf

Deshalb raten Architekt und Bautechniker: Der Erfolg liegt in der Bestandsaufnahme, noch bevor gekauft oder saniert wird. Diese Erhebung könne bis zu 40 Prozent der gesamten Planung ausmachen, mit der Bauherren oder Kaufinteressenten in Vorleistung gehen. Auch das sind schnell sechsstellige Beträge, an deren Ende immer wieder mal

“

Behörden sehen gerne, wenn Immobilien von innen erlebbar sind.

GEORG WEINREICH
Architekt

Sitz in eine derzeit im Ortskern verfallende Scheuer zu verlegen und dort mehr Fläche zu haben und eventuell unterzuvermieten.

Gesundheitsdienstleister finanzieren Denkmäler

Die Palm KG, die bundesweit agiert, hat den Aspekt Gebäudeerhalt mit dem Thema Gesundheit als Nutzungskonzept kombiniert und dafür allerlei Wissen intern und Netzwerke zu Berufsverbänden bundesweit aufgebaut. In ihren Objekten finanzieren Ärzte, Apotheker, Physiotherapeuten, Pflegestationen, Augenoptiker oder die Geschäftsstelle einer Krankenkasse als Mieter den Gebäudeerhalt. Geschäftsführer Mudroh: „Lange waren auch Banken mit ihren Filialen oder



Handwerkerarbeiten und deren kalkulatorische Risiken stellen das kleinere Problem dar.

DANIEL MUDROH

Projektentwickler

der Entschluss steht, vom Kauf Abstand zu nehmen oder einen Abriss zu begründen, dem die Denkmalbehörde zustimmt. Doch auch hier warnt Daniel Mudroh, dass die Kulanz von Bundesland zu Bundesland, Regierungspräsidium zu Regierungspräsidium und Landkreis zu Landkreis sehr unterschiedlich ist.

„Deshalb müssen im Vorfeld alle Teilaspekte sorgfältig recherchiert, mit den Zuständigen geklärt und schriftlich festgehalten werden,“ sagt Weinreich, für den ein Abriss nur das allerletzte Mittel darstellt, dem alle anderen Optionen vorausgegangen sein müssen. Auch hier komme es auf den erfahrenen Architekten an, der in sämtlichen Themen versiert ist. Oft sei viel wichtiger, das richtige Verfahren für einen Prozessschritt zu identifizieren als beim geschätzten Stundenaufwand eines Gewerks sich um 30 Prozent vertan zu haben.

Und Daniel Mudroh von der Palm KG wird nicht müde, den emotionalen Aspekt vieler Jahrhunderte alter Immobilien zu betonen: „Diese Objekte haben oft Mieter, die man unbedingt einbinden muss; frühere Nutzer, die dort gewohnt oder gearbeitet haben; oder Menschen, die sich hier verliebt haben oder sonstige zentrale Ereignisse mit dem Ort verbinden.“

Ohnehin seien solche Gebäude oft markant und damit stadtbildprägend und stünden in zentraler Lage unter ständiger öffentlicher Beobachtung. Der Schorndorfer Sanierer: „Deshalb sprechen da vom Besitzer über den Gemeinderat, den Handels- und Gewerbeverein bis zu Anwohnern und Bürgerinitiativen viele Akteure mit.“

Checkliste für den Umgang mit uralten Objekten

- Die Verkäufer sind oft gut situierte Erbgemeinschaften, bei denen es Feingefühl und Respekt braucht.
- Aufgrund der häufig zentralen Lage hat die Kommune oft ein Vorkaufsrecht, weshalb sie frühzeitig an einem Konzept beteiligt werden sollte.
- Ausgangslage beim Gebäude sind oft schlechte Bausubstanz, fehlende oder unvollständige Unterlagen zu Technik und Statik, nicht machbare Barrierefreiheit, fehlende Stellplätze oder schlechte Erreichbarkeit.
- Der Architekt berät den Bauherrn und übernimmt dessen Interessenvertretung (weitgehend).
- Die Palm KG erwartet vom Entwurfsarchitekten einen Plan für die gemischte Nutzungen von Wohnen, Handel, Gewerbe, Kultur und Bildung.
- Professionelle Investoren wie die Palm KG arbeiten im Unterschied zu Privaten mit bebauten Grundstücken ab 2.000 m² Geschossfläche.
- Hohe Anforderung an Technik und Wirtschaftlichkeit im Spannungsfeld zwischen Architekt (Honorar) und Bauherr (Baukosten).

Der Projektentwickler erwartet vom Architekten folgende Qualitäten:

- kontaktfreudig und kommunikativ (besonders im Dialog mit dem Denkmalamt)
- versiert mit Restaurationstechniken einzelner Gewerke
- schnelle Entscheidungen darüber, wofür hohe Fachlichkeit benötigt wird in Statik, Brand- und Schallschutz, HLS-E und Klimatechnik
- hohe Bereitschaft zur Bauleitung und Präsenz vor Ort, weil viele Entscheidungen auf der Baustelle fallen
- Präsenz und Kreativität, weil Baustellen meist zentral im Ort auf wenig Raum und unter Beobachtung sind.
- Der Architekt muss technisch in der Lage sein, bei hoher Flexibilität eine voll umfängliche Leistungsbeschreibung zu erstellen (Kostenkontrolle).
- Der Architekt muss die richtige Abfolge der Tätigkeiten steuern und durchsetzungsstark sein, da viele (Bau-)Beteiligte ein starkes Selbstverständnis haben.
- Erfahrungen im Umgang mit digitalen Baumanagementprogrammen
- Der Architekt muss Genehmigungsabläufe und Prozessschritte kennen.
- Erfahrung im Umgang mit den beteiligten Berufsgruppen, Gremien und Bürgern

Quelle: Palm KG, Schorndorf

Kommunikation und Moderation sind wichtige Fähigkeiten

Deshalb sei es wichtig, dass der Bauherr und noch mehr sein Architekt kommunikative und moderierende Fähigkeiten haben und respektvoll mit dem Objekt und allen Beteiligten umgehen. Denn in diesem Kontext, so der Routinier, könne man sehr viel falsch und einiges richtig machen. Günstig sei immer, wenn sich der Bauherr im Hintergrund hält, weil er als von Eigeninteressen getrieben gelte. Dagegen werde der Architekt, wenn er sich klug einbringt, als neutraler Sachverständiger wahrgenommen, dessen Worte Gehör finden. Darum seien im Einzelfall Kommunikations- und Politikberater günstig, die den Prozess begleiten, öffentliche Info-Abende vorschlagen und moderieren und die Pressearbeit machen.

Die Handwerker sind das kleinste Problem

Dagegen seien die eigentlichen Handwerkerarbeiten und deren kalkulatorische Risiken das kleinere Problem, so jedenfalls Mudrohs Erfahrung aus bislang sieben Projekten. Das bestätigt Architekt Weinreich mit der Erfahrung aus rund 30 Kirchenrenovierungen, bei denen sich das Büro seines Vaters bislang bewährt habe. Der Grund: Wie bereits erwähnt, erspart eine präzise und realistische Bestandserhebung im Vorfeld später die meisten bösen Überraschungen. Hinzu komme, dass das Feld der Trockenbauer, Zimmerleute, Maurer und Stuckateure, die sich im Altbau und Denkmalschutz auskennen, bundesweit relativ überschaubar ist. Diese Handwerker seien um ihre Reputation bemüht, weshalb sie ihrerseits sehr konservativ kalkulieren und sich keine großen Fehler erlauben.

„Denkmal braucht Zeit und Geld“

Als Fazit rät der Projektentwickler zum entspannten Umgang mit ehrwürdigen Gebäuden. Wer sich gut vorbereite und von kompetenten Experten beraten lasse, werde kaum böse Überraschungen erleben. Im Gegenzug bekomme er eine hochwertige Immobilie mit Top-Infrastruktur. Und gegenüber einem Neubau dauere eine Sanierung länger. Mudroh: „Denkmal braucht nun mal Zeit und Geduld.“



Autor
Leonhard Fromm,
freier Autor