

DENKMALPFLEGE

DENKMAL
MINIMAL



WAHRE
WERTE
DENKMALE BW



Baden-Württemberg

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

DAS PROJEKT

Denkmal_minimal 4

BEUREN

Rathausstraße 1 10

FREUDENBERG

Hauptstraße 122 und 134 16

LAUFFEN AM NECKAR

Heilbronner Straße 4 22

NECKARBISCHOFSHHEIM

Hauptstraße 20 28



DAS PROJEKT

Denkmal_minimal

„Wohnen im alten Ortskern ist nicht mehr zeitgemäß“

„Es gibt ja keine Möglichkeit für einen Balkon oder Freisitz“

„Sanieren mit der Denkmalpflege heißt immer hohe Kosten und viel mehr Aufwand!“

„Was soll man denn anfangen mit dem alten Glomp?!“

LAGE-LAGE-LAGE

Das Mantra von Immobilienmaklern zur Bedeutung der attraktiven Verortung von Gebäuden trifft auch auf Kulturdenkmale zu. Gerade in Gemeinden außerhalb der Metropolen haben sie oft einen schweren Stand. Sie liegen häufig an stark befahrenen Durchgangsstraßen, haben wegen ihrer Lage in Ortskernen keine Freiflächen und es besteht ein langjähriger Sanierungsstau. Wenn dann noch Faktoren wie der demographische Wandel und eine wirtschaftliche Schwäche der Region hinzukommen, besteht für diese Objekte ein hohes Leerstandsrisiko. Es drohen Verfall und Abbruch und damit eine massive Veränderung in den historischen Stadt- und Dorfkernen.



Präsentation des Projekts Neckarbischofsheim

DIE CHALLENGE

Gerade vor der aktuellen Debatte des ressourcenschonenden Bauens – sowohl um Fläche zu sparen als auch aus Gründen der Nachhaltigkeit – muss die Priorität darin liegen, bestehende Gebäude zu erhalten und weiterzubauen, anstatt sie abzubauen. Über die Nutzung grauer Energie hinaus leistet der Erhalt von Denkmälern einen wichtigen immateriellen Beitrag zum kulturellen Erbe der Städte und Gemeinden.

DIE PERSPEKTIVEN

Unsere Arbeitswelt hat sich in den letzten Jahren rasant verändert. Flexible Arbeitszeiten, eine verbesserte Vereinbarkeit von Familie und Beruf und nicht zuletzt das Homeoffice machen es nicht mehr für alle zwingend notwendig, am Arbeitsort in der Großstadt zu wohnen. Damit erhalten bisher schwer vermittelbare Denkmalimmobilien wegen ihrer günstigen Preise abseits der Ballungsräume eine neue Chance. Familienfreundliches und günstiges Wohnen auf dem Land – gepaart mit dem Charme des Historischen – gewinnt an Attraktivität. Leerstandsobjekte im ländlichen Raum rücken in ein ganz neues Licht. Hauptsache, das Glasfaserkabel liegt schon bereit ...



Nürtinger Zeitung, 8. März 2023

DAS DENKMAL-PROJEKT

Mit seinem Projekt *denkmal_minimal* nimmt sich das Landesamt für Denkmalpflege den Sorgenkindern der Denkmalpflege an. Exemplarisch werden neue Nutzungen für leerstehende Gebäude konzipiert und zusammen mit der Städtebauförderung kostengünstige Sanierungsmöglichkeiten aufgezeigt. Für repräsentativ ausgewählte Denkmale entwickeln erfahrene Architekturbüros Instandsetzungsvorschläge. In deren Mittelpunkt steht die kostengünstige Sanierung nach dem Pareto-Prinzip, das heißt, dass mit 20% des Mitteleinsatzes 80% der Wirkung erreicht werden sollen: minimaler Aufwand, maximales Ergebnis! Bei der Planung werden alle Maßnahmen kritisch auf ihre Notwendigkeit und ihren Mehrwert hinterfragt. Ziel ist es, einen Anreiz für Eigentümer zu schaffen, die nicht allzu viel investieren wollen oder können, und somit dem stagnierenden Sanierungsinteresse entgegenzusteuern.

„Bestand erhalten ist das neue Bauen!“

So wird kostengünstiger, bezahlbarer Wohnraum geschaffen und gleichzeitig der Werterhalt der Immobilien und Kulturdenkmale gesichert. Neben dem Wohnen werden auch andere Lösungen vorgeschlagen, vom Radlerhotel bis zur Besenwirtschaft. Auch hier steht das Kostengünstige im Vordergrund. Das Landesamt für Denkmalpflege will mit diesem Projekt einen aktiven Beitrag zur Belebung wenig genutzter Wohngebäude und zur Entwicklung ländlicher Stadt- und Ortskerne leisten.

„Denkmalschutz ist Klimaschutz!“



Vorstellung von „denkmal_minimal“ auf der Denkmalreise 2021

© Uli Regenscheid



Rhein-Neckar-Zeitung zu *denkmal_minimal*, 12. September 2021



„Die Bäder von früher haben noch immer ihren ganz eigenen Charme.“

Notizen aus der Welt der Social Media ...

DIE BEISPIELE



BEUREN

Rathausstraße 1



Angezählt aber noch nicht abgeschrieben – Rathausstraße 1 in Beuren

WOHNSTALLHAUS

zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau
steiles Satteldach mit Aufschiebling
Erdgeschoss teilweise massiv
traufseitige Vorkragung, über älterem Keller
laut dendrochronologischer Datierung 1594 erbaut



An der Rückseite ist Platz zum Anbauen.



Da geht noch was ... Blick in die gute Stube



Historische Details warten auf ihre Aufarbeitung.



Rußgeschwärzter Dachstuhl von 1594

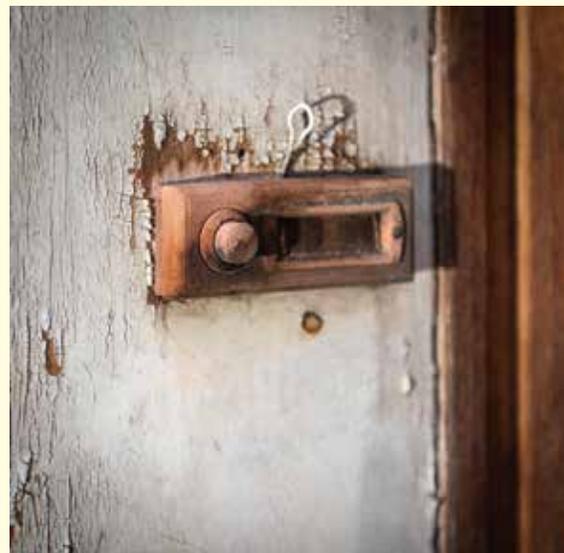


Der Charme vergangener Tage

Das schmale Haus in zweiter Reihe dokumentiert die Wohn- und Lebensverhältnisse der unteren Schichten im Dorf Beuren zu Anfang der Frühen Neuzeit. Im Erdgeschoss befanden sich früher eine kleine Scheune und ein kleiner Stall. Mit dem Vieh unter einem Dach zu leben, hatte Vorteile. Man nutzte die Körperwärme von Kuh und Schwein. Im Oberschoss lagen die Wohnräume mit „Fußbodenheizung“. Der rußgeschwärzte Dachstuhl zeugt von der einstigen Nutzung mit offener Feuerstelle. Das originalgetreu überlieferte Gebäude hat hohen sozial-, haus- und ortsbau-geschichtlichen Zeugniswert in der denkmalgeschützten Gesamtanlage Beuren.



Blick durch ein historisches Fenster zum benachbarten Rathaus



Das Haus wartet auf neue Besitzer.



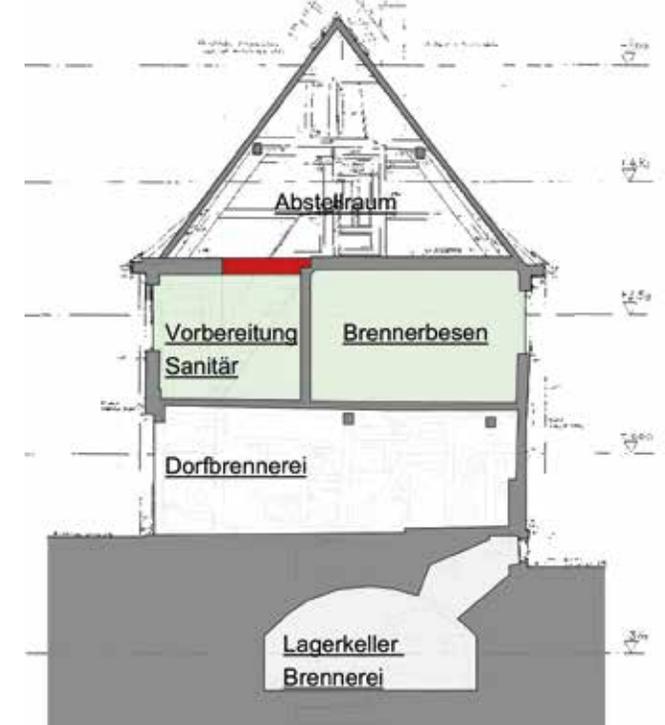
Historische Materialvielfalt bei der Füllung des Fachwerks



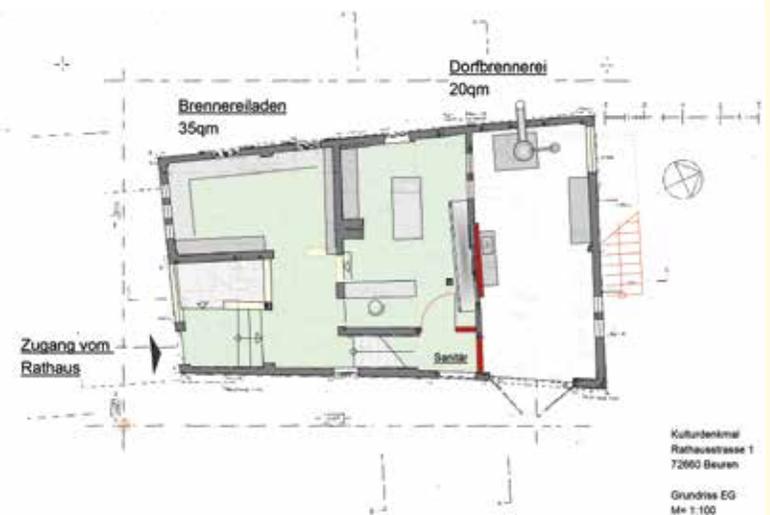
Noch ist der Laden nicht ganz dicht.



Sorgenkind mitten im Ortskern



Einfach genutzt – vom Keller bis zum Dach



Vision eines Brennerei-besens Beuren

1



Bei der Instandsetzung muss die Statik des Hauses ertüchtigt werden, da durch den Einbau einer jüngeren Treppe die Aussteifung des Tragwerks leidet. In der einfachsten und günstigsten Sanierungsvariante „Beurener-Brenner-Besen“ bleibt die Gebäudehülle ungedämmt. Die Nutzung ist nur temporär. Im Erdgeschoss wird ein Laden für regionale Produkte betrieben und eine Brennerei eingerichtet. Im Obergeschoss findet eine kleine Besenwirtschaft Platz. Das Dachgeschoss bleibt Abstellfläche. Der Gewölbekeller wird von der Brennerei zu Verkostungen genutzt. Als einfache Heizoption kommen Kaminöfen zum Einsatz. Diese Variante wäre ein günstiges Start-Up für das lange leerstehende Kulturdenkmal.



In der Variante Wohnen („Tiny-House“) wird das Erdgeschoss ohne Dämmung als Abstellfläche genutzt. Das Obergeschoss wird energetisch aufgerüstet und zum Wohnen auf 45 qm verwendet. Zur Erschließung erhält das Gebäude einen Anbau an der Nordfassade, welcher einen Carport und eine Terrasse bietet. Das Dachgeschoss bleibt Abstellraum und der Gewölbekeller Lagerraum. Das Konzept des einfachen Wohnens schließt die Möglichkeit einer späteren Erweiterung im Dachgeschoss ein.



Auch als „Büro Beuren“ könnte das kleine Haus Verwendung finden. Dazu wird die Gebäudehülle im Erd- und Obergeschoss gedämmt. Das Erdgeschoss mit 58 qm bietet einen Empfangsbereich, einen Besprechungsraum sowie Nebenräume. Im Obergeschoss mit 51 qm sind Arbeits- und Medienbereiche sowie Sanitäranlagen enthalten.

PLANUNG

Architekturbüro Martin Schweizer, Beuren

FREUDENBERG

Hauptstraße 122 und 134



Zwei kleine Häuser ergeben ein Großes!

ZWEI KLEINE WOHNHÄUSER

zweigeschossige verputzte Bauten mit Satteldach
massive Erdgeschosse, darüber Fachwerk mit Vorkragungen
wohl 17. Jahrhundert
der beschnittene Eckständer im Haus Hauptstraße 122 datiert auf 1705



Schmal, aber lang – Hauptstraße 134



Die Hauptstraße als prominente Hauptachse der Stadt Freudenberg



Schmuckes Zierfachwerk – Hauptstraße 122



Solide Konstruktion im Dach – die hält



Wartet auf eine neue Nutzung – die gute Stube im Haus

Die beiden Wohnhäuser mit dem dahinterliegenden Kellerhaus am steilen Burgberg haben exemplarischen Wert für die historische Bau- und Sozialstruktur der Stadt. Als Bestandteile der dichten historischen Bebauung entlang der Hauptstraße dokumentieren sie die einstige Bedeutung der Landwirtschaft als wichtige Erwerbsquelle in der Stadt Freudenberg und veranschaulichen vormoderne Wohn- und Lebensverhältnisse.



Eine wahre Himmelsleiter



So bekommt man die Lasten aufs Dach



Treppenkunst im Fachwerkbau



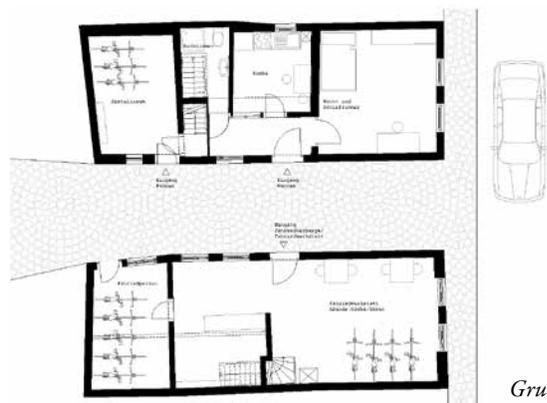
Das Projekt im Stadtkern Freudenberg



1

Neues Leben an der Hauptstraße

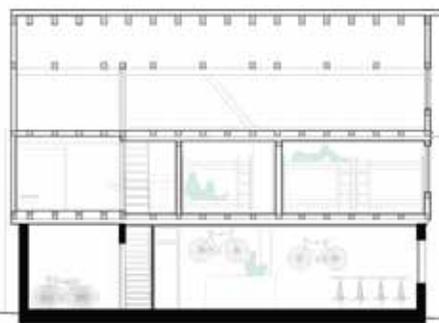
Ferien oder doch Wohnen? Kostengünstig und zukunftssicher wird mitten in der Altstadt moderner Wohnraum mit Fachwerkcharme geschaffen. Das dient auch der Belebung der Hauptstraße, wo das Wohnen durch den zunehmenden Verkehr schwer geworden ist und sich Leerstand breitmacht.



Grundrisse des Bed&Bike Freudenberg



Grundriss OG



Unten die Räder – oben die Radler

2

Über drei Geschosse in den beiden Häusern lassen sich Ferienwohnungen für einen Urlaub am Main-Radweg realisieren. Den kleinen Hofraum dazwischen können beide Häuser bespielen – aus zwei Kleinen wird ein Großes. Bei Bed & Bike stehen die Räder praktischerweise in den Erdgeschossen. Hier gibt es auch eine kleine Radwerkstatt, um den Drahtesel vor der nächsten Etappe noch einmal in Schuss zu bringen.

PLANUNG

JOHNNY architecture, Karlsruhe



Ferienbetten unterm Dachgebälk



Ferienwohnung im historischen Ambiente



Wie das Bettenlager einer Berghütte – günstiges und funktionales Bed&Bike

3

Ob die Obergeschosse schicke Ferienwohnungen oder schlichte Schlafräume à la Jugendherberge werden, entscheidet der Geldbeutel. Moderne Fenster, Türen und eine Innenraumdämmung sorgen dafür, dass der Verkehr der Hauptstraße kaum wahrgenommen wird. Die Fokussierung der Nutzung auf die touristisch geschäftigen Sommermonate hilft Kosten im Ausbau zu sparen.

LAUFFEN AM NECKAR

Heilbronner Straße 4



Städtlicher mittelalterlicher Bau mitten im Stadtkern

WOHNHAUS

zweigeschossiger verputzter bzw. schindelverkleideter Bau in Eck- und Hanglage mit Krüppelwalmdach
massives Erdgeschoss, darüber Fachwerk mit giebelseitigen Vorkragungen, teils über Knaggen, laut dendrochronologischer Datierung 1501/02 erbaut, der Anbau wohl von ca. 1900



Früher war man bei den Tapeten mutiger ...



Rustikaler Dachstuhl aus dem späten Mittelalter



Großzügige Raumfolgen im Lauffener Altstadtthaus

Das Anwesen mit Haupt- und Nebengebäude markiert zusammen mit dem Nachbarn die Eingangssituation zur eng bebauten Vorstadt. Das im Kern zu den ältesten Häusern in Lauffen gehörende städtische Kaufmannshaus dokumentiert Haus- und Stadtbaugeschichte in der Stadt am Neckar. Es veranschaulicht sehr gut die spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Wohn- und Lebensverhältnisse.



Mehrere Türgenerationen gewähren Einlass



Handfeste Qualitätsarbeit im Detail



Ob der Schalter wieder auf „EIN“ gestellt wird?



Bestens temperiert – der Gewölbekeller



Kleines Cafe im Stadtkern gefällig?



1

Nur wenige Umbauten im Grundriss nötig für die Gasträume

Seit vielen Jahren fehlt es im Lauffener Städtle an einer adäquaten Nahversorgung. Gerade für Ältere und weniger Mobile kann dies über Jahre zur Belastung werden. Deshalb wird in der Small-Variante das Haus als Backshop mit einem Inklusionscafé genutzt. Das schließt an die Tradition an: In dem über 500 Jahre alten Gebäude war von 1763 bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts eine Bäckerei untergebracht. Dazu müssen Sanitäreanlagen eingebaut werden. Sonst bleibt aber Vieles beim Alten und wird nachhaltig repariert. Das Dachtragwerk wird statisch gesichert.



Kleine Wohnung mit Balkon mitten im Zentrum des Städtle



2

Moderne Ferienwohnung im 500 Jahre alten Haus – ein einmaliges Erlebnis!

Bezahlbare Ferienwohnungen in historischem Ambiente sind in Lauffen rar. Das Gebäude würde sich hier gut anbieten, da es in ruhiger und gut erreichbarer Lage steht. Die Idee der Medium-Variante wäre ein Erlebniswohnen im spätmittelalterlichen Haus, ganz nach dem italienischen Prinzip des „Albergo Diffuso“, wo einzelne Ferienwohnungen über einen historischen Ortskern verteilt sind. Auch hier muss vergleichsweise wenig umgebaut und damit investiert werden.



Variante mit freigelegtem mittelalterlichem Fachwerk im Giebel



3

Wo wären Weine besser aufgehoben wie im Gewölbekeller?

Lauffen am Neckar ist weithin bekannt für seinen Wein. Wer den berühmten „Katzenbeißer“ probieren und kaufen möchte, muss entweder in eine Besenwirtschaft außerhalb des Ortes oder zur Weingärtnergenossenschaft im Gewerbegebiet. Für Touristen und Gäste wäre ein „Wein-Ort“ im Ortszentrum viel vorteilhafter. Das Haus wird deshalb in der Large-Variante als Besenwirtschaft und Vinothek im historischen Ambiente genutzt. Mit schickem Gewölbekeller und wiederbelebter Fachwerkfassade wäre es eine Attraktion.

PLANUNG

Büro für Bauforschung und Denkmalschutz Markus Numberger, Esslingen/N.

NECKARBISCHOFSSHEIM

Hauptstraße 20



Mittendrin im Stadtkern steht das Haus Hauptstraße 20.

WOHNHAUS

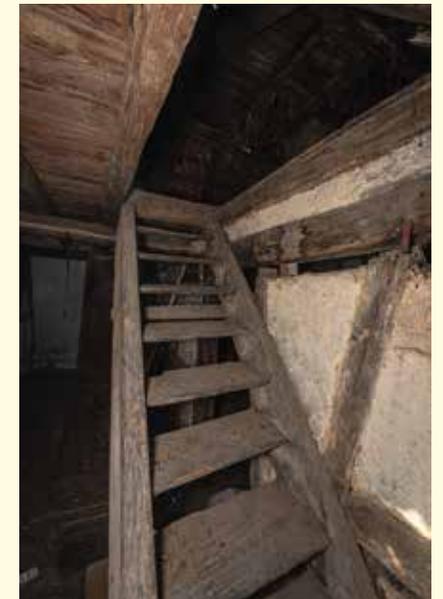
dreigeschossiger verputzter Bau mit Krüppelwalmdach
 symmetrische Fassadengliederung, Eckpfeiler
 profilierte Stockwerksgesimse
 erbaut im 18. Jahrhundert
 Eingangsportal wohl 19. Jahrhundert



Erster Lichtblick im rosa Salon



Ist das bald der neue blaue Salon?



Hier geht es in den barocken Dachstuhl



Türen, Fenster, Täfer, Ofen – alle historischen Details sind noch da.



Kunterbuntes Erdgeschoss – bald ein Homeoffice?

Das Gebäude liegt unmittelbar neben Stadtkirche, Kelter und Schloss. Die schöne spätbarocke Formensprache des Hauses reagiert auf diese prominente Lage im Stadtzentrum von Neckarbischofsheim. Kennzeichen des Barockbaus sind die Gesamtproportion, die symmetrische Anordnung der Fenster sowie die Fassadengliederung mit Kantenpfeilern im Erdgeschoss und profilierten Stockwerksgesimsen. Er dokumentiert damit die Bau- und Handwerkskunst Ende des 18. Jahrhunderts in Neckarbischofsheim. Durch seinen Standort hat das Haus ortsbildprägende Wirkung und ist ein wichtiges Zeugnis der Stadtbaugeschichte.

*Treppauf – treppab**Historische Qualität – unbezahlbar!**Solide Zimmermannskonstruktion**Wer baut heute noch so schöne Treppen?**So könnte die Stube im 1. OG einmal aussehen*

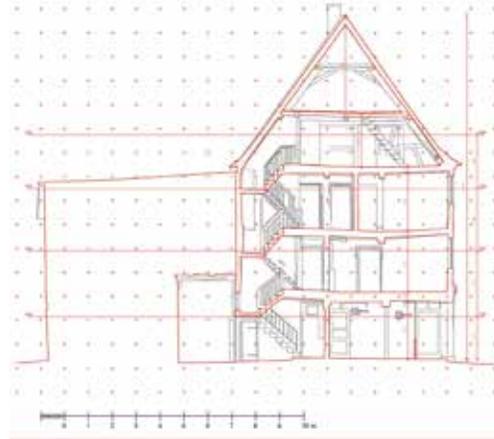
1

Visualisierung mit neuer Farbe

Bei allen Sanierungsvarianten muss die Statik des Hauses ertüchtigt werden. Besonders die ab-gesackte Nordwestecke der Konstruktion wird stabilisiert. In der einfachsten Sanierungsvarian-te wird der ehemalige Laden als Büro genutzt. Die jüngere Schaufensterfront der 1950er-Jahre bleibt bestehen. Im ersten Obergeschoss wird eine später eingefügte Zwischenwand entfernt, um einen großen Wohnraum zu erhalten. Alte Fenster werden aufgearbeitet und erhalten innen ein Kastenfenster als energetische Optimierung. Küchen und Bäder sowie die Haustechnik kommen auf einen aktuellen Stand. Das zweite Obergeschoss wird als Reserve vorgehalten, um im ersten Sanierungsschritt Kosten zu sparen. Der Fußboden zum Dachgeschoss wird aber gedämmt, was eine wichtige Maßnahme der Energieoptimierung darstellt.



*Möglicher Neubau
im Rückbereich*



Das über 200 Jahre alte Haus im Schnitt



Planung für das zweite Oberschoss



Über die Jahrhunderte etwas schief geworden ...

2

In einer weiteren Variante werden beide Oberschosse als Wohnebenen instandgesetzt. Damit kommen nochmals 82 qm als attraktiver Wohnraum hinzu. Hauptstraße 20 hätte damit insgesamt 232 qm Nutzfläche. Möglich ist zusätzlich ein moderner Erweiterungsbau auf der Rückseite des Hauses anstelle des ehemaligen Nebengebäudes.



Blick ins neu organisierte Erdgeschoss



Visualisierung mit rekonstruiertem Erdgeschoss

3

Die „Luxusvariante“ beinhaltet den Rückbau des 1950er-Jahre-Ladenschaufenster sowie eine Wiederherstellung der historischen Fensterfront und der Eingangstüre im Erdgeschoss. Frische Farbe auf dem Putz gibt es in allen Varianten. Das Haus wäre damit wieder ein Schmuckstück mitten im Ortskern von Neckarbischofsheim.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Berliner Straße 12
73728 Esslingen am Neckar
www.denkmalpflege-bw.de

GEFÖRDERT

vom Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen Baden-Württemberg – Oberste
Denkmalschutzbehörde

TEXTNACHWEIS

Martin Hahn, Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart

BILDNACHWEIS

Alle Bestandsfotos (wenn nicht anders gekenn-
zeichnet): Imre Boros, Wolfschlugen
Pläne und Simulationen von den planenden
Architekturbüros

Die Broschüre sowie weitere Leitfäden und Flyer sind
ebenfalls online abrufbar unter: [www.denkmalpflege-
bw.de/publikationen-und-service/publikationen](http://www.denkmalpflege-bw.de/publikationen-und-service/publikationen)

GESTALTUNG

Katrin Schlüsener, Stuttgart

AUFLAGE

November 2023

