

## **Antrag**

**der Abg. Christine Neumann-Martin u. a. CDU**

**und**

## **Stellungnahme**

**des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen**

### **Wohnen im Kulturdenkmal**

#### Antrag

Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen  
zu berichten,

1. welches Potenzial für die Schaffung von Wohnraum die Landesregierung mit dem Sonderprogramm Wohnen im Denkmal verbindet;
2. wie die Landesregierung das Programm Wohnen im Kulturdenkmal bewertet;
3. welcher Mittelabfluss im Programm Wohnen im Kulturdenkmal besteht;
4. welche Hinderungsgründe für eine Beantragung von Mitteln des Programms Wohnen im Kulturdenkmal der Landesregierung bekannt sind;
5. welche Zuwendungsempfänger mit dem Programm Wohnen im Kulturdenkmal erreicht werden konnten;
6. ob Projekte gefördert wurden, die künftig beispielhaftes Wohnen im Kulturdenkmal erwarten lassen;
7. wie die Landesregierung die Ergebnisse des Programms Wohnen im Kulturdenkmal einer breiten Öffentlichkeit zur Verfügung stellen möchte.

27.1.2023

Neumann-Martin, Burger, Dr. Pfau-Weller,  
Schindele, Staab, Wald CDU

## Begründung

Denkmale stellen nicht nur den reichen Schatz des historischen und kulturellen Erbes in Baden-Württemberg dar, sie bergen auch ein Potenzial an Wohnfläche, das es zu heben gilt. Das Programm Wohnen im Kulturdenkmal soll beim Erhalt denkmalgeschützter Gebäude und gleichzeitig bei der Schaffung von einzigartigem Wohnraum helfen. Es soll Eigentümerinnen und Eigentümer von Denkmalen zu kreativen und innovativen Ideen motivieren und sie bei der Umsetzung unterstützen. Mit dem Antrag soll in Erfahrung gebracht werden, ob die gewünschten Ziele des Programms erreicht werden und wie erfolgreich es bei der Schaffung von Wohnraum in Kulturdenkmalen wirkt.

## Stellungnahme

Mit Schreiben vom 21. Februar 2023 Nr. 28/255-18/56 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen zu dem Antrag wie folgt Stellung.

*1. welches Potenzial für die Schaffung von Wohnraum die Landesregierung mit dem Sonderprogramm Wohnen im Denkmal verbindet;*

Zu 1.:

Am 5. Mai 2022 wurde bei einer Auftaktveranstaltung in Beuren (Landkreis Esslingen) von Frau Ministerin Razavi MdL das neue Sonderprogramm „Wohnen im Kulturdenkmal“ der Öffentlichkeit vorgestellt. Mit dem von der Landesdenkmalpflege konzipierten Förderprogramm ermuntert und unterstützt die Landesregierung die Eigentümerinnen und Eigentümer von denkmalgeschützten Gebäuden, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Ziel des Sonderprogramms ist die Hebung weiterer Potenziale von Kulturdenkmalen, die sich für eine Wohnnutzung eignen. Damit soll deren langfristige Nutzung als Wohnraum sichergestellt werden. Gefördert werden soll daher insbesondere die Aktivierung von leerstehenden, technischen und nicht mehr genutzten Kulturdenkmalen.

Es gibt bereits zahlreiche gelungene Beispiele dafür, wie man in Kulturdenkmalen Wohnraum schaffen kann. Diese Projekte werden im Rahmen der klassischen Denkmalförderung Jahr für Jahr unterstützt. Das Sonderprogramm geht nun einen großen Schritt weiter, indem bereits die Erstellung von entsprechenden Konzepten finanziell unterstützt und die Umsetzung besonders spannender, zukunftsweisender Projekte verstärkt gefördert werden.

Im Rahmen des Sonderprogramms können zum einen *Konzepte* zur denkmalverträglichen Wohnnutzung von Kulturdenkmalen (Instandsetzung, Umnutzung oder Ausbau) unterstützt werden. Bis zu 20 000 Euro an Förderung ist hier möglich.

Zum anderen ist mit dem Sonderprogramm die Förderung sogenannter *Leuchtturmprojekte* bis zu einer Summe von 300 000 Euro möglich. Hier werden einzelne objektbezogene bauliche Projekte gefördert, die beispielgebend sind und zur Nachahmung anregen sollen. Um die Förderung einzelner Leuchtturmprojekte über das Sonderprogramm „Wohnen im Kulturdenkmal“ attraktiv zu gestalten und von der klassischen Denkmalförderung (Förderung lediglich des denkmalbedingten Mehraufwandes) abzuheben, gelten alle Ausgaben der Kostengruppe 300 der DIN 276 im Bauwesen (Bauwerk-, Baukonstruktion) inkl. der erforderlichen Planungs- und Beratungskosten als zuwendungsfähig. Außerdem wurde mit 70 % Anteilsfinanzierung ein höherer Fördersatz gewählt (Fördersatz für Private beim Denkmalförderprogramm z. B. 50 %).

Auch Gemeinden und Landkreise können sich für das Sonderprogramm und damit das Wohnen im Kulturdenkmal engagieren. Für entsprechende Maßnahmen (beispielsweise Information, Beratung, Veröffentlichung) erhalten diese bis zu 10 000 Euro, den sogenannten *Multiplikatoren-Bonus*.

Mit dem Programm hat das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen ein maßgebliches Zeichen in vielerlei Hinsicht gesetzt. Es zeigt sich, dass die Schaffung von neuem Wohnraum in Kulturdenkmälern möglich ist und dies angesichts der herrschenden Wohnungsnot ein Baustein zur Schaffung von neuem Wohnraum ist. Die Wiederbelebung historischer Gebäude ist zudem nachhaltig.

Eigentümer von Denkmälern sollen vor allem zu solchen Projekten ermuntert und ermutigt werden, die beispielhaft zeigen, was aus einem Denkmal gemacht werden kann. Gedacht wird zum Beispiel an leerstehende Gasthöfe, an Bauernhöfe mit dazugehörigen Scheunen, an alte Bahnhöfe, ehemalige Rathäuser oder Schulhäuser. Aber auch Gebäude, die früher gewerblich genutzt wurden, gehören dazu wie etwa ehemalige Lagerhäuser oder ehemalige Fabriken oder Werkstätten, die denkmalgeschützt sind.

Hierbei sollen insbesondere kopierfähige Lösungen für typische Aufgabenstellungen im Kontext der Nutzbarmachung von Denkmälern zu Wohnzwecken entwickelt werden, um so einen Mehrwert und Hebeleffekt auszulösen.

Mit der weitergehenden Förderung soll nicht nur zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, sondern auch eine Aufwertung einzelner Bereiche, wie z. B. Dörferkerne und Industriebrachen, erfolgen und damit Vorbildwirkung für andere haben.

Aufgezeigt werden soll, dass das Wohnraumschaffen in Kulturdenkmälern in vielfacher Weise denkmalgerecht möglich ist. Die Landesdenkmalpflege unterstützt die Eigentümerinnen und Eigentümer neben der finanziellen Förderung auch beratend und unentgeltlich mit ihrem Fachwissen.

## 2. wie die Landesregierung das Programm Wohnen im Kulturdenkmal bewertet;

Zu 2.:

Bereits zur Auftaktveranstaltung in Beuren war das Interesse mit rund 200 Teilnehmerinnen und Teilnehmern sehr groß. Dies zeigt, dass für die Behandlung des Themas in der Gesellschaft konkreter Bedarf besteht. Eigentümerinnen und Eigentümer, Vertreterinnen und Vertreter von Kommunen und Verbänden, Handwerksunternehmen, Architekten und Ingenieure konnten sich über Impulsvorträge zu den Möglichkeiten der denkmalgerechten Sanierung und Umnutzung von Kulturdenkmälern sowie die Fördermöglichkeiten informieren.

Bei einem Rundgang durch Beuren, einer Gemeinde, die mit über 70 Baudenkmalen einen der dichtesten Denkmalbestände in Baden-Württemberg aufweist, konnten vor Ort Best-Practice-Beispiele erläutert werden. Im Mittelpunkt der Veranstaltung standen der Austausch und die Vernetzung der in diesem Bereich Tätigen, von Interessierten und Denkmaleigentümerinnen und Denkmaleigentümern.

Das im Mai 2022 gestartete Sonderprogramm war in kürzester Zeit überzeichnet. Zum Antragsschluss Ende September 2022 waren beim Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, das für die verwaltungsmäßige Abwicklung zuständig ist, nach nur rund 5 Monaten über 140 Anfragen und Anträge zum Sonderprogramm eingegangen.

Freigegeben wurden bislang rund 2,3 Millionen Euro für insgesamt sieben Leuchtturmprojekte, 27 Konzepte und zwei Multiplikatoren-Projekte.

Die bisherigen Leuchtturmprojekte bilden ein breites, vielfältiges Spektrum der künftigen Nutzung für Wohnraum ab und sind insoweit beispielgebend.

Als Leuchtturmprojekte gefördert werden konnten bislang

- ein Kornspeicher von 1606 in Hausach
- ein ehemaliges Pfarrhaus von 1744 in Weinsberg
- eine Klosterscheune aus dem 15. Jahrhundert in Bebenhausen
- ein ehemaliges Schul- und Rathaus in Bad Ditzgenbach-Gosbach
- eine ehemalige Brauerei in Stockach-Espasingen
- ein Tabakschopf in Neuried-Schutterzell
- ein Bahnwärterhäuschen in Lauffen am Neckar

Die Konzeptförderungen, die eine maßgebliche Rolle spielen, um neue kreative und innovative Ideen anzuregen und auf eine Umsetzung hinzuwirken, wurden z. B. für Umnutzungen von Scheunen, Schwarzwaldhäusern und -höfen, Gasthäusern, einem Schloss, Eindachhöfen, Ökonomiegebäuden, einer Mühle und sogar für eine ehemalige Atelier- und Kunstwerkstätte ausgegeben.

Das Sonderprogramm wird bereits zum aktuellen Zeitpunkt als großer Erfolg bewertet, zumal die angestrebte Multiplikatorenwirkung sich künftig noch verstärkt zeigen wird.

*3. welcher Mittelabfluss im Programm Wohnen im Kulturdenkmal besteht;*

Zu 3.:

Das Sonderprogramm „Wohnen im Kulturdenkmal“ war ursprünglich mit einem Gesamtvolumen von zwei Millionen Euro für die Jahre 2022, 2023 und 2024 ausgestattet. Im Staatshaushaltsplan 2023/2024 konnten weiter zusätzlich je 320 000 Euro für 2023 und 2024 zur Verfügung gestellt werden. Die ursprünglichen Mittel sind zwischenzeitlich vollständig ausgeschöpft.

Mit den zusätzlichen Mitteln für die Jahre 2023 und 2024 können weitere Projekte gefördert werden, die aus den bislang vorliegenden Anträgen ausgewählt werden.

*4. welche Hinderungsgründe für eine Beantragung von Mitteln des Programms Wohnen im Kulturdenkmal der Landesregierung bekannt sind;*

Zu 4.:

Die hohe Nachfrage und das Interesse an der Förderung innerhalb der Antragsfrist zeigen, dass maßgebliche Hinderungsgründe zur Teilnahme an dem Programm nicht zu verzeichnen waren.

*5. welche Zuwendungsempfänger mit dem Programm Wohnen im Kulturdenkmal erreicht werden konnten;*

Zu 5.:

Die Ausschreibung des Sonderprogramms ermöglichte kirchlichen, kommunalen und privaten Eigentümern oder Bauunterhaltungspflichtigen eine Antragstellung. Bei der Gruppe der privaten Antragsteller war das Interesse an einer Antragstellung mit ca. 70 % am größten. Es handelt sich mehrheitlich um private Eigentümerinnen und Eigentümer von Kulturdenkmälern, die an Denkmalschutz und Denkmalpflege interessiert sind, aber bisher von einer Planung bzw. baulichen Maßnahmen Abstand genommen haben.

Mehrheitlich wurden Förderanträge für Objekte gestellt, die ursprünglich nicht für Wohnzwecke errichtet wurden. Um für diese Objekte denkmalverträgliche Wohnkonzepte, zeitgemäßes Wohnen und eine sichere Kostenkalkulationsgrundlage zu schaffen, bedarf es einer sorgfältigen Grundlagenermittlung (Bauaufnah-

men, Bauforschung, Schadenskartierungen, restauratorische Voruntersuchungen, bauphysikalische Gutachten, energetische Gutachten, statische Untersuchungen) und hoher Planungskompetenz im Denkmalsbereich, die über die Erfordernisse bei der Umbauplanung für nicht geschützte Bestandsbauten hinausreichen. Durch das Sonderprogramm „Wohnen im Kulturdenkmal“ konnten Eigentümer angeregt werden, sich des Potenzials der Kulturdenkmale hinsichtlich einer sinnvollen (Wieder-)Nutzung bewusst zu werden und damit für deren Erhalt einzusetzen.

*6. ob Projekte gefördert wurden, die künftig beispielhaftes Wohnen im Kulturdenkmal erwarten lassen;*

Zu 6.:

Im Bereich der sogenannten Leuchtturmprojekte, bei denen die Umsetzung baulicher Maßnahmen gefördert wird (vgl. Frage 2), zeichnen sich bereits jetzt Projekte ab, die möglicherweise auch über die Landesgrenzen hinauswirken.

Bei den bisher 27 bewilligten Förderungen für Konzeptgutscheine sind neben den Planungsleistungen durch Architekten auch wichtige denkmalfachliche Grundlagenenermittlungen Gegenstand der Förderung. Diese Voruntersuchungen sind grundlegende Voraussetzungen für einen beispielhaften Umgang und eine kreative Umdenkerweiterung der Kulturdenkmale zum Wohnen. Derzeit ist noch nicht absehbar, wie viele der über Konzeptgutscheine geförderten Planungen letztlich tatsächlich umgesetzt werden. Zusammen mit den Leistungen erfahrener Planer lassen sich jedoch auf Grundlage der geförderten denkmalfachlich wichtigen Voruntersuchungen zeitgemäße und richtungweisende Konzepte erwarten, welche auch für andere Denkmaleigentümer als Ideenpool und Anregung nutzbar sind und über das zeitlich begrenzte Sonderförderprogramm hinauswirken.

*7. wie die Landesregierung die Ergebnisse des Programms Wohnen im Kulturdenkmal einer breiten Öffentlichkeit zur Verfügung stellen möchte.*

Zu 7.:

Die Öffentlichkeitsarbeit über das Sonderprogramm „Wohnen im Kulturdenkmal“ und die bewilligten Projekte und Maßnahmen bedient sich sowohl der gängigen digitalen Medien, als auch dem klassischen Mittel der Pressemitteilungen, insbesondere gerichtet an die regional wichtigen Zeitungen und deren Leserschaft.

Auf der Homepage des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen sowie der Internetseite des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart finden sich entsprechende Informationen. Es erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung im Nachrichtenblatt der Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg über ausgesuchte Objekte bzw. innovative Lösungen des Sonderprogramms. Das Nachrichtenblatt steht kostenfrei als Printprodukt und digital zur Verfügung.

Zudem sind Interviews mit Denkmaleigentümerinnen und -eigentümern, die eine Förderung erhalten haben, geplant. Im Rahmen von sog. „Ortsterminen“ – einem Veranstaltungsformat des Landesamtes für Denkmalpflege –, bei dem u. a. Architekten, Ingenieure, Gutachter, Behördenvertreter und Denkmaleigentümer zu Gesprächen und Informationen auf Baustellen eingeladen werden, sollen auch Projekte aus dem Sonderprogramm vorgestellt werden.

Zum Ende des Sonderprogramms ist beabsichtigt, die Ergebnisse in einer auch digital verfügbaren Broschüre zusammenzufassen. Damit soll das Thema „Wohnen im Kulturdenkmal“ einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden – also auch bisherige Nicht-Denkmaleigentümerinnen und Denkmaleigentümer erreichen.

Die vielen Kulturdenkmale im Land, sofern sie als Baudenkmale zu den Bestandsgebäuden zählen, stellen durchaus noch ein Potenzial für neuen oder zusätzlichen Wohnraum zu bereits vorhandenem dar. Die weitere, kreative Nutzung von Kulturdenkmälern zur Schaffung von Wohnraum ist sowohl ein großer Beitrag zur Nachhaltigkeit im Umgang mit vorhandenen Ressourcen, als auch zum Klimaschutz. Denkmalschutz und Ressourcenschutz ergänzen sich in vorbildlicher Weise. Das Sonderprogramm „Wohnen im Kulturdenkmal“ leistet hier einen wertvollen Beitrag.

In Vertretung

Dr. Schneider

Ministerialdirektor