

Wohnen und Umbaukultur

Potenziale für die ländlichen Räume

Ines Lüder

Bestandsbauten besitzen große Potenziale für veränderte Wohnungsbedarfe und Lebensqualitäten in ländlichen Räumen. Beim Weiterbauen zeigt sich zum einen die Relevanz des städtebaulichen Maßstabs; zum anderen sind mit einer neuen Umbaukultur die Wertschätzung des Bestehenden und der Erfindungsreichtum der architektonischen Adaption verbunden.

1. Einleitung

»Was nun?« – Diese Frage hat anonym ein Bewohner im vom Wirbelsturm Katrina beschädigten New Orleans in neonoranger Farbe an die verbretterten Fenster eines unbewohnten Gebäudes gesprüht (Abb.1). Was passiert nun mit dem Wohnsitz? Was geschieht mit dem Material? Wie geht es weiter mit einem Gebäude, wenn einige Teile kaputt sind, der Verschleiß immer deutlicher nach einer Sanierung ruft oder wenn eine bestimmte Art der Nutzung zu einem Ende kommt und allein die gebaute Hülle noch daran erinnert?

Die Umbaukultur thematisiert solche Fragen und sucht nach entwurflichen und baupraktischen Lösungen für das Weiternutzen und Weiterbauen von Bestandsbauten jenseits der Logik von Abbruch und (Ersatz-)Neubau. Aus der Sicht der Architektur und des Städtebaus geht es in diesem Beitrag um die Verknüpfung des Themas Umbaukultur mit dem äußerst relevanten Thema des Wohnens in ländlichen Räumen. In der Verschränkung dieser beiden Themen liegt gerade für die ländlichen Räume eine Möglichkeit, in derzeitigen und anstehenden Transformationsprozessen synergetische und qualitätsvolle Lösungen zu entwerfen und zu gestalten. Nach meinem Verständnis einer Baukultur für die Zukunft in ländlichen Räumen (Lüder 2025) sind neue Wohnformen und das Weiterbauen im Bestand zwei von acht Aspekten, mit denen wir uns beschäftigen müssen, um hohe baulich-räumliche und sozialräumliche Qualitäten zu erreichen. Weitere Aspekte sind: Multifunktionalität, der Siedlungsmaßstab, Ortsmitte und öffentlicher Raum, Mobilität und Gesundheit, architektonische Neuinterpretationen sowie biobasierte Baustoffe.



Abb. 1: Auf Gebäude gesprühte Graffiti zeigen öffentlich im Straßenraum die Auseinandersetzung mit den Schäden einer Naturkatastrophe. Die spezifische Botschaft dieses Schriftzugs lässt sich auf andere Bestandsbauten übertragen. Untitled [New Orleans and the Gulf Coast, 2005] (Foto: © Richard Misrach; Courtesy of Fraenkel Gallery, San Francisco; Pace Gallery, New York; Marc Selwyn Fine Art, Los Angeles)

2. Ausgangslage der Baukultur

In der Davos Erklärung findet sich eine Bestandsaufnahme zur baukulturellen Lage, die derzeitige Herausforderungen verdeutlicht: »... in dem Bewusstsein, dass sich überall in Europa ein allgemeiner Verlust an Qualität der gebauten Umwelt und der offenen Landschaften abzeichnet, was sich in einer Trivialisierung des Bauens, in fehlenden gestalterischen Werten und einem fehlenden Interesse für Nachhaltigkeit, in zunehmend gesichtslosen Agglomerationen und verantwortungslosem Landverbrauch, in einer Vernachlässigung des historischen Bestandes und im Verlust regionaler Identitäten und Traditionen zeigt; ...« (BAK 2018: 16).

Eine qualitätvolle Baukultur ist eine dringliche Angelegenheit gerade für die ländlichen Räume und gerade auch in Niedersachsen. Angesichts der identifizierten Herausforderungen besteht eine Gestaltungsnotwendigkeit. Dies meint, dass wir uns als Expert*innen, Praktiker*innen aber auch als Gesellschaft ins-

gesamt um die Gestaltung der gebauten Umwelt kümmern müssen. Denn Qualitäten der gebauten Umwelt entstehen nicht von allein. Dies machen die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte sichtbar, die meist durch pragmatische, technische und ökonomische Faktoren bestimmt wurden. Wir sind aufgefordert, uns über Werte und Qualitäten zu verständigen und diese konsequent und bewusst herzustellen (BAK 2021).

Der baukulturelle Auftrag erschließt sich aus dem oben aufgeführten Zitat aus der Davos Erklärung, wenn die dort genannten Probleme umgedreht werden in positive Zielvorstellungen: eine hohe Qualität der gebauten Umwelt und der damit zusammenhängenden (Kultur-)Landschaft; eine neue Wertschätzung für die Potenziale des Bauens mit hohen gestalterischen Werten und Ansprüchen an die Nachhaltigkeit; ein verantwortungsvoller Umgang mit den Ressourcen Boden und Material; die Herstellung von charakterstarken und identitätsstiftenden Bauten und Orten, die sich sehr genau mit vorhandenen architektonischen und städtebaulichen Gegebenheiten auseinandersetzen und diese zeitgemäß weiterschreiben. Die hiermit benannten positiven Zielvorstellungen sollen als Rahmenbedingungen gelten für das Nachdenken über Wohnen und Umbaukultur in diesem Beitrag.

3. Umbaukultur

Mit der Industrialisierung und der Moderne in der Architektur, mit neuen Bautechniken und Baustoffen, haben sich seit dem 19. Jahrhundert Bauweisen radikal verändert, was sich nicht zuletzt in einem Stilpluralismus und den oben aus der Davoser Erklärung zitierten Herausforderungen zeigt. Der Architekt und Stadtplaner Léon Krier hat in seiner im Jahr 1988 entstandenen Zeichnung »Genealogy of the House – Temporary Refusal of the Archetype« das 20. Jahrhundert als temporäre Ablehnung des architektonischen Archetypus des (Wohn-)Hauses interpretiert und eine erneute Hinwendung angemahnt (vgl. Comberg 2018). Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass in der aktuellen Architekturpraxis tatsächlich eine Beschäftigung mit vorindustriellen, historischen Typologien, Baukonstruktionen und Baustoffen zu beobachten ist (vgl. Lüder 2025). In Anlehnung an Kriers Zeichnung interpretiert der Architekt Daniel Stockhammer die Zeit ab 1930, die durch häufigen Abbruch von Gebäuden geprägt ist, als »temporäre Ablehnung des gesunden Menschenverstandes« (Abb. 2). Historisch betrachtet waren die Weiter- und Wiederverwendung von Gebäuden und Baustoffen, das Reparieren, Umbauen und Weiterbauen der Normalfall des Bauens und Nutzens. Dies waren selbstverständliche Prozesse bis zur Industrialisierung und der damit verbundenen Herausbildung einer Konsumgesell-

schaft, in der das Neue als Wegwerfprodukt den größeren Wert bekommen hat. Gebäudekonstruktionen seit der Mitte des 20. Jahrhunderts ähneln Konsumgütern, die kaum noch repariert werden können und die sogar über eingebaute kurze Lebensdauern verfügen. Stockhammer nennt die schnell gebauten und schnell entsorgten Gebäude »kurzlebige Einwegbauwerke« (Entner u. Stockhammer 2020: 142). Er zeigt allerdings für die Mitte des 21. Jahrhunderts eine Rückkehr zum Reparieren und Weiternutzen auf und damit ein erneuertes Verständnis von Bauwerken als Prozess. Wir können dies heute beobachten: Eine vielfältige und starke Bewegung in Fachdiskurs und Praxis versucht, die Umbaukultur zum Normalfall zu skalieren – und damit zu einem historisch üblichen Prozess zurückzukehren bzw. diesen zeitgemäß neu zu interpretieren.

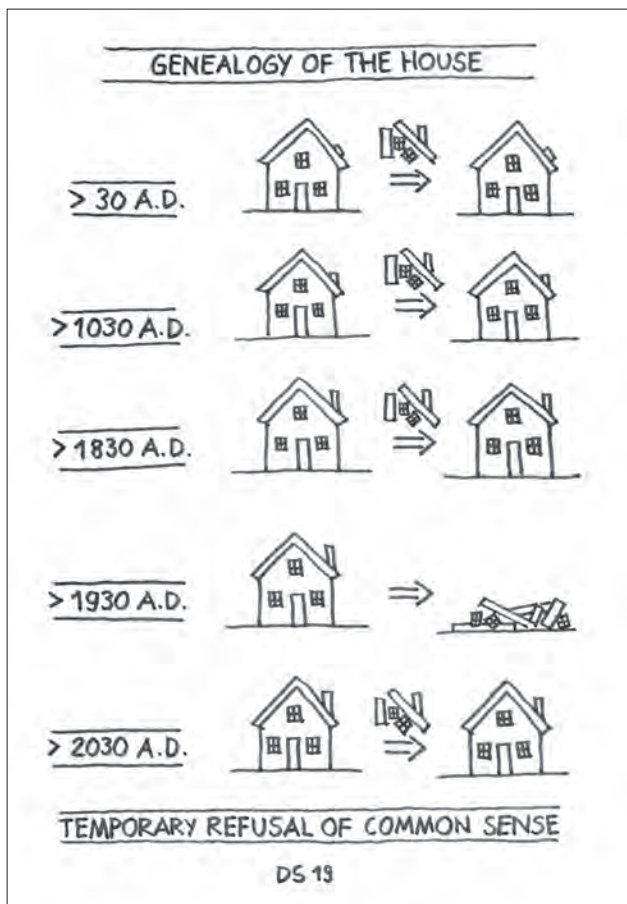


Abb. 2: Aktuelle Prozesse des vorschnellen Abbruchs von Gebäuden werden als temporäre Erscheinung im Umgang mit dem Baubestand interpretiert und kritisiert (Grafik: Daniel Stockhammer 2013).

Die Umbaukultur umfasst verschiedenartige Umgangsweisen mit dem Baubestand. Diese reichen von der Pflege, Instandhaltung und Reparatur über die Sanierung bis zum Um- und Weiterbau. Auch die Weiterverwendung von Bauteilen und Abbruchmaterial im Sinne eines zirkulären Bauens gehört dazu. Umbaukultur meint, dass Umbauen zu einer weitverbreiteten kulturprägenden Handlungsweise wird – verbunden mit einem entsprechenden Wertesystem und mit entsprechenden Praktiken, die den gesamten Bausektor und alle damit verbundenen Akteur*innen betreffen. Eine Umbaukultur zu etablieren, bedeutet eine radikale Verschiebung von Werten und üblichen Haltungen und Praktiken beim Umgang mit dem baulichen Bestand.

Umbau versteht sich als eine prozessuale Kulturtechnik. Zum einen meint dies ein kontinuierliches Sorgetragen, zum anderen die Akzeptanz von Veränderung und Weiterentwicklung. Die dahinterliegende Haltung zieht eine Reparatur dem Ersatzneubau vor, auch oder gerade, wenn dadurch Brüche und Narben sichtbar bleiben (vgl. ARCH+ 2022, 2023). Ziel ist nicht mehr das Neue, das Glatte und Perfekte. Es zählt nicht die stilistische und formale Eindeutigkeit. Vielmehr spielt der Umgang mit verschiedenen Zeit- und Bedeutungsschichten eine Rolle. Der Baubestand wird dabei im Entwurfsprozess zum relevanten Mitspieler als materielle und immaterielle Ressource. Das Vorhandene erfährt eine Wertschätzung, die in konzeptioneller, materieller und entwurflicher Auseinandersetzung mündet. Es handelt sich dabei um eine geteilte Autorenschaft zwischen früheren und heutigen Gestaltenden. Es wirkt eine Vielschichtigkeit, die weit über die Gegenüberstellung von »alt« und »neu« hinausgeht. Durch die Koexistenz von Zeitschichten werden neue Bedeutungszusammenhänge und damit eine kulturelle Dimension hergestellt. Nicht alles ist möglich im Bestand – auf der anderen Seite können sich Lösungen ergeben, die im Neubau nicht möglich wären, beispielsweise besondere Raumzuschnitte, Atmosphären oder typologische Innovationen. Herausforderung ist das Finden des richtigen Maßes, des passenden Ausdrucks und einer sinnvollen Strategie. In aktuellen Diskursen und Projekten werden diese veränderte Ethik und eine neuartige Ästhetik im Umgang mit dem Bestehenden sichtbar (vgl. Grafe u. Rieniets 2022). Daher kann von einer *neuen* Umbaukultur gesprochen werden (vgl. Bundesstiftung Baukultur u. Nagel 2022).

4. Wohnen in ländlichen Räumen

Die Differenzierung von Lebens- und Arbeitsmodellen, die Veränderungen von Haushaltsformen sowie der demografische Wandel (vgl. Bundeszentrale für politische Bildung) verursachen auch in ländlichen Räumen veränderte Wohnraumbedarfe und somit Bauaufgaben: Mietwohnungen, kleine Wohnungen,

bezahlbare Wohnungen, barrierearmes bzw. -freies Wohnen, verschiedene Wohnformen für ältere Menschen (z. B. Demenz-Wohngemeinschaften, Seniorenheime etc.), Integration von Pflege in das Wohnen (z. B. Einliegerwohnungen, Tagespflege etc.), Relevanz von Nachbarschaft, gemeinschaftliche Wohnformen (inkl. Mehrgenerationen-Wohnen). Insgesamt zeigt sich in Deutschland ein erhöhtes Interesse an besonderen Wohnformen (vgl. BBSR o. J.). Im Mittelpunkt von bestehenden innovativen Wohnprojekten stehen vor allem, aber nicht nur die Themen Gemeinschaft, Ökologie und Nachhaltigkeit sowie Bezahlbarkeit, wobei sich unterschiedliche Ansätze differenzieren lassen (ebd.).

Über den Bedarf nach veränderten Wohnungsangeboten hinaus ist die Transformation des Baubestandes ein relevantes Thema für das Wohnen. Von den knapp 20 Millionen Wohngebäuden in Deutschland sind ca. 13 Millionen freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2025a). Gerade in ländlichen Räumen wird der Traum vom Einfamilienhaus seit Jahrzehnten und anhaltend verwirklicht. Mit den Beständen der Ein- und Zweifamilienhäuser sind allerdings vielfältige Fragen und Herausforderungen verbunden (vgl. vhw o. J.; Wüstenrot Stiftung u. Hochschule für Technik o. J.).

Insgesamt ist das Einfamilienhaus die ressourcenintensivste Wohnform. Trotz Teilleerständen im Bestand und trotz perspektivischen Überhängen an Gebäuden – auch trotz gesetzlicher Rahmenbedingungen für die Innenentwicklung – hält die Ausweisung von neuen Siedlungsflächen für Einfamilienhäuser an. Dies hat weiterhin einen Anteil am Donut-Effekt mit seinen entleerten Ortsmitten. Zu den Herausforderungen zählen auf städtebaulicher Ebene der hohe Flächenverbrauch bei geringer Dichte. Neben den ökologischen Problemen kann dies für verschiedene Generationen eine räumliche und mobile Abgeschnittenheit bedeuten. Die Monofunktionalität bringt mit sich, dass es wenige öffentliche Räume der Begegnung und der Gemeinschaft gibt und Angebote der Daseinsvorsorge (z. B. Läden, Ärzte) sowie Arbeitsplätze entfernt liegen. Bei einer Überalterung von Siedlungsarealen kann es dazu kommen, dass Bildungsinfrastrukturen wie Kindergärten und Schulen nicht ausreichend ausgenutzt werden. Eine Herausforderung ist zudem eine überdurchschnittlich hohe Wohnfläche pro Person. Insbesondere mit »Einpersonenhäusern« – Einfamilienhäusern, die nur noch von einer Person bewohnt werden (Wüstenrot Stiftung u. Hochschule für Technik Stuttgart 2025: 52) – ist eine Unternutzung von Räumen und ein versteckter Leerstand verbunden. Es treten Phänomene der Überforderung und der Einsamkeit bei Bewohner*innen auf. Relevante Themen auf architektonischer Ebene sind nutzungseinschränkende Barrieren im und am Haus insbesondere für ältere Menschen, Aufgaben der energetischen Sanierung und Sanierungsstau sowie Wertverluste.

Mit dem Typus des Einfamilienhauses ist ein Spannungsfeld zwischen privaten Wunschkonzeptionen und gesellschaftlichen Nachhaltigkeitszielen verbunden

(ebd.: 71). Darüber hinaus bestehen »Sollbruchstellen im Lebenszyklus« (ebd.), wenn im Alter das Haus nicht mehr zum Alltag und zur Lebenssituation passt und zur Belastung wird. Noch mangelt es an breit verankertem Wissen über Möglichkeiten der Gestaltung: »Was fehlt, ist eine *neue Wohnlogik* für die Zeit nach der Familienphase: überzeugende Konzepte, ein weiterführendes Narrativ, das Empty-Nestern Wohnperspektiven für den nächsten Lebensabschnitt aufzeigt« (ebd.: 61).

Bei den aktuellen Veränderungsprozessen als Bestandteil einer sozial-ökologischen Transformation müssen verschiedene Themen der räumlichen Qualifizierung und der baulichen Anpassung betrachtet werden: Es geht darum, älteren Menschen eine alternative Wohnperspektive zum eigenen (untergenutzten) Haus zu geben. Dies kann mit einem Umzug oder mit einem Umbau verbunden sein. Gerade bei neu geplanten Wohnprojekten spielen – neben architektonischen Wohnraumqualitäten – Qualitäten der Gemeinschaft und Nachbarschaft eine große Rolle. Diese können nicht allein durch Architektur hergestellt werden – und doch kommt räumlichen und baulichen Gegebenheiten eine essenzielle Rolle bei der Gestaltung von kommunikativen und atmosphärischen Orten zu. In bestehenden Siedlungsarealen geht es um eine Verbesserung der räumlichen und funktionalen Vernetzung mit der Umgebung sowie um das Etablieren von Angeboten der Daseinsvorsorge und Gemeinschaft. Die Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen ist relevant, um Klimaadaptivität sowie Aufenthaltsqualitäten und Barrierearmut zu erzeugen. Lohnend erscheint eine Diskussion über baurechtliche Ausnutzungsmöglichkeiten von Grundstücken, über die Anpassung von Parzellenzuschnitten sowie über städtebauliche Verdichtung und bauliche Erweiterungen. Auch die gemeinschaftliche Nutzung von neu geschaffenen bzw. qualifizierten Grünräumen spielt hier mit hinein. Auf architektonischer Ebene sind allgemeine und energetische Sanierungen sowie die Herstellung von Barrierearmut bzw. -freiheit wesentliche Themen. Die größte Herausforderung liegt jedoch in der räumlichen Neuorganisation und im veränderten Zuschnitt von Wohneinheiten im Zuge der Etablierung von neuen Nutzungs- und Wohnkonzepten. Wichtig, um nachhaltige Veränderungen zu erreichen, sind kleinräumige und partizipative Prozesse, bei denen ältere Eigentümer*innen frühzeitig ihre Wohnsituation reflektieren und sich mit Adaptionen auseinandersetzen können (Hartmann 2020: 124–137; von Mende u. Schlösser 2024).

Die Neuausweisung von Siedlungsflächen soll sich auf ein geringes Maß beschränken; Möglichkeiten der Verdichtung in bestehenden Siedlungsarealen und Gebäuden sind vorrangig zu verfolgen. Neben den Adaptionen in Einfamilienhaussiedlungen ist insofern die Umnutzung von anderen Bestandsgebäuden für das Wohnen äußerst relevant. Architektonisch und städtebaulich sind mit solchen Lösungen innovative Ergebnisse verbunden – auch dies ist gemeint, wenn von einer *neuen* Umbaukultur die Rede ist.

5. Gebäudebestand als Faktor

Die Prozesse des Umbauens und des Weiternutzens von Gebäuden waren immer mit hohen Werten von Baumaterialien, Bauteilen und vorhandenen gebauten Strukturen verbunden. Diese ökonomischen, materiellen, aber auch ideellen Werte sind, wie oben beschrieben, im Zuge des 20. Jahrhunderts in den Hintergrund geraten. Heute können wir jedoch eine neue Wertschätzung feststellen. Die Umbaupraxis etabliert sich immer stärker, da der Gebäudebestand und der Bausektor erhebliche Faktoren in den Klima-, Ressourcen-, Energie- und Biodiversitätskrisen darstellen. Der Bausektor ist gleichzeitig verantwortlich für einen hohen Rohstoffverbrauch wie für eine hohe Abfallmenge. Die Produktion, der Transport und die Verarbeitung von Baustoffen verursachen hohe Treibhausgasemissionen und Energieverbräuche. Viele Hektar Land werden für neue Siedlungsflächen und Straßen täglich versiegelt (vgl. Bundesstiftung Baukultur u. Nagel 2022: 14, 25, 39). Die Bundesstiftung Baukultur hat mit einem überschlägigen Vergleich die Masse des Materials auf sinnfällige Weise verdeutlicht: Rechnerisch entspricht der jährliche Bauabfall in Deutschland dem Materialbedarf für ca. 423.000 Wohneinheiten (ebd.: 26) (Abb. 3). Die Möglichkeit, aus dem Abfall tatsächlich Wohnungen herzustellen, ist konstruiert, denn die zirkuläre Weiterverwendung von Material ist derzeit kaum verankert. Nichtsdestotrotz verdeutlicht die Gleichung die damit verbundenen Potenziale.

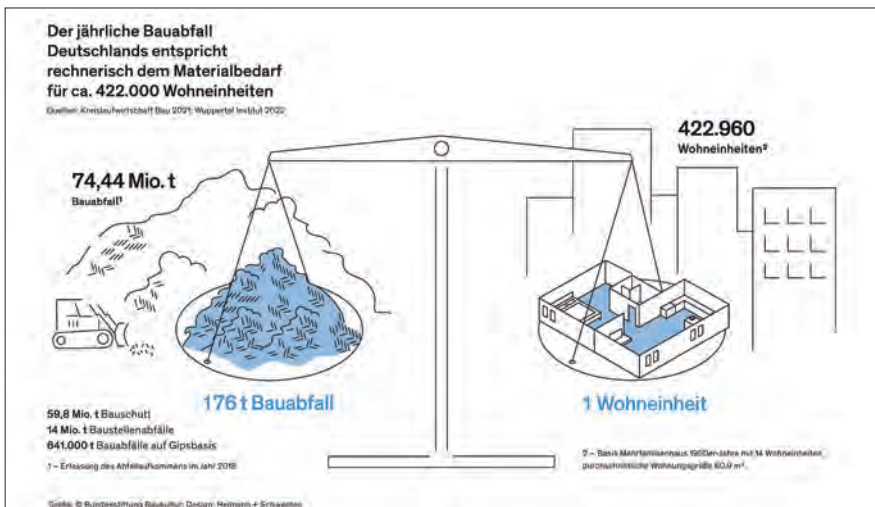


Abb. 3: Der jährliche Bauabfall Deutschlands entspricht rechnerisch dem Materialbedarf für ca. 422.000 (Grafik: Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes 2022).

Ziele einer aktuellen und an den gesetzlichen Nachhaltigkeitszielen ausgerichteten Baupraxis sind die Ressourcenschonung und das nachhaltige Bauen, bei dem Treibhausgasemissionen radikal reduziert werden. Es gilt, den Bau, den Betrieb und die Nutzung von Gebäuden klimaneutral und bestenfalls klimapositiv zu gestalten. Es gilt auch, bei allen Entscheidungen den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes – von der Planung über den Abbau von Rohstoffen, der Herstellung und dem Transport von Baustoffen und Bauteilen, dem Bau und den Sanierungen bis hin zum Abbruch und zur Weiterverwendung von Materialien – in den Blick zu nehmen (vgl. DGNB 2020) (Abb. 4). Die zentrale Aufgabe der Senkung von Treibhausgasemissionen im Bausektor ist eine komplexe Angelegenheit und rechtliche Rahmenbedingungen sind noch nicht optimal förderlich (vgl. DGNB 2022, 2025; Wuppertal Institut 2025).

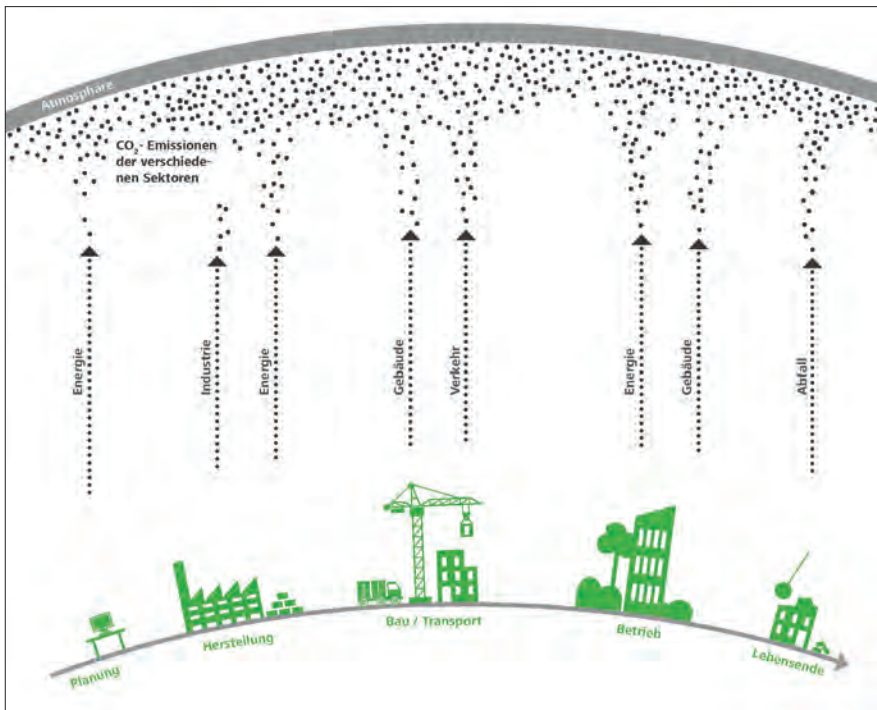


Abb. 4: CO₂-Emissionen im Lebenszyklus eines Gebäudes (Grafik: Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. 2020)

Eine wichtige Stellschraube auf dem Weg zu größerer Nachhaltigkeit ist die Weiternutzung von Bestandsgebäuden. Die Ressourcenschonung ist grundlegendes Ziel und eine Notwendigkeit, soll aber für das Bauen und Umbauen nicht alleiniger Treiber sein. Vielmehr sind die mit einer Umbaupraxis verbundenen vielfältigen Potenziale zu erkennen: In Bestandsgebäuden sind nicht nur wert-

volle graue Energie und graue Emissionen enthalten, sondern auch immaterielle Werte, die die Bundesstiftung Baukultur als »goldene Energie« (Bundesstiftung Baukultur u. Nagel 2022: 7–8, 115) bezeichnet hat. Diese hat unterschiedliche Ebenen, die je nach Gebäude und örtlicher Situation mehr oder weniger zum Tragen kommen können: an den jeweiligen Bautypus gebundene räumliche, konstruktive und materielle Gegebenheiten und Besonderheiten; bau- bzw. architekturgeschichtlicher Zeugnischarakter; verschiedene Denkmalwerte; (bauliche) Identität und Charakter sowie Atmosphäre; kollektive und individuelle Bedeutung und Identifikation; persönliche Erinnerungen, Geschichten und Geschichte; sozial-räumliche (Nachbarschafts-)Strukturen.

Unsere konkrete baulich-räumliche Umgebung ist nicht nur Stellschraube für die nachhaltige Entwicklung und die Ressourcenschonung. Sie ist ebenso materialisierte Geschichte und erzählt uns etwas über die Vergangenheit. Sie ist zudem die gebaute Bühne für unser Leben und eine Rahmung der sozial-räumlichen Aktivitäten. In die Zukunft geschaut, stellt sie eine Ressource dar für die Realisierung von Wohnungen, die aktuellen Bedarfen entsprechen, sowie für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung im Sinne der Neuen Leipzig Charta. Insofern ist es Aufgabe von Umbaukultur, anspruchsvolle, qualitätsvolle, nachhaltige und wertgeschätzte Orte, Räume und Bauten zu realisieren und über lange Zeiträume hinweg zu erhalten und weiterzuentwickeln. Um dieses Ziel zu erreichen, benötigt es einen Paradigmenwechsel.

6. Paradigmenwechsel: Potenziale erkennen und Werte schaffen

6.1 Jedes Gebäude zählt

Die Umbaukultur in Verbindung mit einer gut gestalteten, klimaneutralen und klimaangepassten gebauten Umwelt hat es an die erste Stelle der aktuellen baukulturellen Leitlinien des Bundes geschafft (BMWSB 2024: 20f). Doch auch wenn die gesamtgesellschaftlichen Kosten des Ressourcenverbrauchs im Bau-sektor bekannt sind und auch wenn die Umbaukultur im Fachdiskurs sehr präsent ist, ist sie noch nicht in der Breite der Bautätigkeiten angekommen: Der Abbruch von Gebäuden ist tägliche, sogar minütliche Praxis (vgl. HouseEurope! o. J.; Architects 4 Future o. J.). Eine gesetzliche Genehmigungspflicht für den Abbruch von Gebäuden, verbunden mit CO₂-Kalkulationen des gesamten Lebenszyklus, einer Prüfung der sozialen und ökologischen Umweltauswirkungen und daran ausgerichteten Entscheidungskriterien, besteht trotz Forderung noch nicht (vgl. Initiative Abriss-Moratorium 2022).

Daher ist es umso wichtiger, einen Umschwung im Umgang mit dem Gebäudebestand zu etablieren. Eine große Herausforderung dieses kulturellen

Wandels hin zu einer breit verankerten Umbaupraxis besteht in der Vielzahl der Gebäude: Insgesamt betrachtet ist der Baubestand ein einflussreicher Faktor – das einzelne Gebäude stellt allerdings nur einen Bruchteil der großen Masse dar, mit einem anteilmäßig kleinen Einfluss. Somit mag beim konkreten Einzelfall die Relevanz nicht besonders hoch erscheinen. Die Herausforderung und die Anforderung bestehen darin, jedes Gebäude als ein unabdingbares Puzzleteil zu begreifen. Eine Wirkungsmacht kann nur mit einer größeren Summe von Einzelteilen erzielt werden. Im Sinne eines »Crowd-Reusings« zählt jedes Gebäude als relevanter Beitrag und muss als entscheidender Teil der gemeinsamen und ausschlaggebenden Masse entwickelt werden. Bei dieser neuen Denkweise ist nicht mehr die Weiterentwicklung von Gebäuden erklärungsbedürftig, sondern ihr Abbruch.

Vielfach erscheint Akteuren ein Umbau immer noch komplizierter, aufwändiger und nicht günstiger (ggf. sogar teurer) als der Abbruch und Ersatzneubau. Solange rechtliche Rahmenbedingungen noch nicht stark genug etabliert sind und sich wirkungsvoll zeigen (vgl. Bundesarchitektenkammer 2023), braucht es bei den Eigentümer*innen und den Verwaltungen Mut und Flexibilität, um im Sinne der Umbaukultur neue Wege zu gehen. Es braucht vor Ort starke Fürsprecher*innen für die Weiternutzung von Bestandsgebäuden, die sich gegen das überkommene Selbstverständnis des Abbruchs positionieren. Dabei muss zum einen der Ressourcenverbrauch über den gesamten Lebenszyklus in Verbindung mit der im Gebäude gespeicherten grauen Energie betrachtet werden. Zum anderen braucht es ein Verständnis für die mit dem Bestand verbundenen immateriellen Qualitäten, für die goldene Energie. Das Erkennen von Potenzialen und das Entwickeln von innovativen Lösungen gilt gerade auch für die vielen Gebäude der Alltagsarchitektur. Etwa 36 % aller Wohngebäude stammen aus der Zeit der Jahre 1949 bis 1978 (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2025 b). Qualität und Innovation in solchen Prozessen kann unter anderem durch Gestaltungsbeiräte und Wettbewerbe gesichert werden. Der Architektenschaft kommt die Aufgabe zu, praktikable und übertragbare Lösungen zu finden. Jedes realisierte Projekt verdeutlicht die Werte, die mit einer Verlängerung der Lebenszeit von Gebäuden erreichbar sind.

6.2 Strukturwandel nutzen – Orte mit Qualitäten schaffen

In ländlichen Räumen zeigt sich der (land-)wirtschaftliche Strukturwandel durch gravierende Funktionsverschiebungen und Funktionsverluste. Veränderte Produktionsbedingungen und Arbeitsmärkte führen nicht nur zu gesellschaftlichen und sozialräumlichen Veränderungen, sondern haben direkte Auswirkungen auf die gebaute Umwelt – durch Neubauaktivitäten auf der einen und Phänomene des Leerstands auf der anderen Seite.



Abb. 5: Postkarte »Gruß aus Resse« – historische Aufnahme einer landwirtschaftlichen Hofstelle in Resse (Urheber und Jahr unbekannt; zur Verfügung gestellt von Karl-Heinz Müller, Resse)



Abb. 6: Einfamilienhaus hinter einer Thuja-Hecke in Resse (Foto: Ines Lüder 2014)

Obsolete Gebäude sind vielfältigen Ursprungs: frühere landwirtschaftliche Nutzung, verlassene Bahnhöfe und Gasthöfe, nicht mehr benötigte Bankfilialen, aufgegebene Geschäfte und Kaufhäuser, geschlossene Schulen, nicht mehr in Betrieb befindliche Gewerbe-, Büro- und Industriebauten, leerstehende Krankenhäuser, verlassene Kirchen etc. Die nicht mehr für die ursprünglichen Zwecke gebrauchte Bausubstanz in ländlichen Räumen sollte offensiv für die Gestaltung von baukulturellen Qualitäten und von Lebensqualitäten für die Bevölkerung genutzt werden. Leerstand muss nicht als Verlust, sondern kann als Ressource für die Gestaltung der Transformation verstanden werden. Strategisch und in Bezug auf das Wohnen kann dies an einem historischen Lebensmodell ländlicher Räume ausgerichtet werden, welches sowohl Wohnen und Arbeiten als auch verschiedene Generationen miteinander verknüpfte. Die Gegenüberstellung einer historischen Postkarte mit der Darstellung eines zum Straßenraum offenen landwirtschaftlichen Hofes und seiner Bewohner*innen (Abb. 5) gegenüber einem Einfamilienhaus, das sich hinter einer hochgewachsenen Thujahecke verbirgt (Abb. 6), verdeutlicht die verschiedenen sozialräumlichen Strukturen.

Immer wieder werden in ländlichen Räumen, neben Angeboten der Daseinsvorsorge Orte der Gemeinschaft und Treffpunkte gewünscht. Das Netzwerk Zukunftsorte hat solche Orte, die Wohnen, Arbeiten, Treffpunkte und Angebote der Daseinsvorsorge miteinander vereinen und dafür Leerstände nutzen, als strategischen Impuls für anhaltende und neu zu etablierende Lebensqualitäten in ländlichen Räumen erkannt (Netzwerk Zukunftsorte e. V. (o. J.)). Bei solchen »Zukunftsorten« steht eine Multifunktionalität im Vordergrund, die kuratiert werden muss und vom Engagement der Menschen vor Ort lebt (Abb. 7).

Die Vision der Zukunftsorte verdeutlicht ein relevantes konzeptionelles Innovationspotenzial für anstehende Transformationsprozesse. In einem erweiterten Verständnis bezieht sich Umbaukultur nicht allein auf Gebäude, sondern ebenso auf den Kontext der städtebaulichen Situationen mit ihren sozialen Strukturen. Darin verbinden sich die architektonischen und gestalterischen mit den sozialräumlichen und gesellschaftlichen Ebenen. Es geht sowohl darum, gemeinwohlorientierte Angebote und Strukturen zu etablieren als auch passende räumlich-bauliche Gefüge, Situationen und Atmosphären zu bauen und umzubauen. Gerade in ländlichen Räumen sollte der vorhandene Bestand einer Siedlung in qualitätsvoller und charakteristischer Weise weitergebaut werden. Zwei Beispiele mit verschiedenartigen Wohnkonzepten veranschaulichen diesen Ansatz.



Abb. 7: Zukunftsorte haben eine positive Wirkung auf ihr ländliches Umfeld und berühren dabei mehrere Querschnittsthemen (Grafik: Wirkungslogik Zukunftsorte, 2025. © Netzwerk Zukunftsorte e. V.)

6.3 Beispiele zum Wohnen und zur Umbaukultur in ländlichen Räumen

6.3.1 Cressier, Schweiz, LVPH architectes

Die gemeinwohlorientierte Innenentwicklung eines Ortskerns durch Wohngebäude zeigt ein Projekt in Cressier in der Schweiz von LVPH architectes (LVPH). Der Entwurf zeichnet sich durch ein intelligentes Angebot an Nutzungen sowie durch definierte und gut proportionierte Räume aus (Abb. 8). Es ist eines der Praxisprojekte, die in der Ausstellung »Schön hier. Architektur auf dem Land« des Deutschen Architektur museums zu sehen waren (Becker et al. 2022). Die

Kommune hat ein Grundstück mit mehreren, lange Zeit nicht genutzten und teils baufälligen Gebäuden erworben und einen offenen Architekturwettbewerb für die Umgestaltung ausgeschrieben.



Abb. 8: Gemeinwohlorientierte Innenentwicklung in Cressier, Schweiz
(Lageplan und Schnitt: LVPH architectes 2017)

Durch die Sanierung der Bestandsbauten und die sensible, typologisch auf den historischen Bestand des Ortes bezugnehmende Ergänzung mit Neubauten wird ein neuer öffentlicher Raum der Gemeinschaft geschaffen. Die konzeptionelle Haltung bestimmt sich durch eine Verschränkung der Vergangenheit mit der Zukunft. Der historische Bestand wird nicht eingefroren, aber auch nicht übermäßig überformt. Mit einer zeitgenössischen Architektursprache wird stattdessen ein lokaler baukultureller Charakter weitergeschrieben. Die Neubauten werden in den Bestand eingeflochten, ohne diesen zu dominieren. Insbesondere die maßstäbliche Körnung, die Dachneigung und eine gewisse formale Schlichtheit werden aus der lokalen Bautradition abgeleitet und für den Entwurf nutzbar gemacht. Die architektonische Sprache des Materials, der Öffnungen und der Erschließung gibt sich als zeitgenössisch zu erkennen – sowohl in den Neubauten als auch in den sanierten Gebäuden. Realisiert wurde ein Angebot von knapp 20 verschiedenartigen Mietwohnungen des mittleren Preissegments mit je eigenen Eingängen. Im Erdgeschoss sind barrierefreie Wohnungen angeordnet, während sich in höher liegenden Bereichen größere Wohnungen für Familien befinden (Abb. 9). Durch diesen Wohnungsmix werden unterschiedliche Zielgruppen angesprochen und ein mehrgenerationelles Wohnen kann sich entwickeln. Zudem gibt es eine zentrale Waschküche und einen Mehrzweckraum für die Gemeinschaft. Eine Totenkapelle mit öffentlicher Toilette verknüpft die Anlage programmatisch mit dem gesamten Ort. Es geht bei diesem Projekt nicht allein um einzelne Architekturen, sondern um das Ensemble, welches den gemeinschaftlichen Raum in der Mitte rahmt und bespielt. Über einen einheitlich gepflasterten Bodenbelag werden die Gebäude miteinander verknüpft und der Raum wird definiert.

Die räumliche, bauliche und funktionale Reorganisation und Qualifizierung in Cressier zeigt exemplarisch und sehr deutlich die Relevanz des städtebaulichen Maßstabs beim Weiterbauen in ländlichen Räumen. Als Alternative zur Ausweisung von weiteren Siedlungsflächen braucht es eine Neuerfindung der Funktion und Gestaltung von öffentlichen Räumen und Ortskernen, um die zukünftige Belegung und Wohnbarkeit zu sichern. Diese Neuausrichtung muss baukulturell fundiert sein und sich mit Raum, Typus, Material und Funktion auseinandersetzen. Die Weiterführung, Interpretation und Qualifizierung lokaler, charakteristischer räumlicher und architektonischer Gegebenheiten sind essenziell, um eine wiedererkennbare Eigenart eines Ortes zu schärfen und somit Identifizierbarkeit sowie eine lebenswerte Atmosphäre zu erschaffen.



Abb. 9: Verschiedene Wohnungstypen und ergänzende Nutzungen sowie wohlproportionierte Räume erlauben ein gemeinschaftliches Wohnen. (Foto: Joël Tettamanti 2017)

6.3.2 Oosterlo, Belgien, NU architectuuratelier

Im belgischen Oosterlo realisierte NU architectuuratelier mit Huis Perrekes ein kleinmaßstäbliches, häuslich-familiäres Wohnprojekt, das unter anderem eine Pflegeeinrichtung für Demenzkranke, betreutes Wohnen, eine Arztpraxis sowie eine Tagespflege in einem erweiterten Bestandsgebäude unterbringt (NU architectuuratelier o. J.) (Abb. 10). Die hinter dem Entwurf stehende Haltung will das Wohnen für Senioren nicht auslagern, sondern mit der Nachbarschaft und der Gesellschaft verknüpfen: »An ordinary house in an ordinary street in an ordinary village« (ebd.). Realisiert wurde dies insbesondere durch eine dezidierte Verbindung des privaten Gartens mit einem öffentlichen Park, der einen multifunktionalen Pavillon und auch Tiere beherbergt (Abb. 11). Bei diesem Projekt greifen nicht allein verschiedene Wohnformen, ergänzende Nutzungen sowie Alt- und Neubau ineinander – zudem werden über den Freiraum Schnittstellen der Interaktion und der Kommunikation geschaffen (Abb. 12).



Abb. 10: Küche und Wohnraum als gemeinschaftliche und kommunikative Räume im Huis Perrekes (Foto: Stijn Bollaert 2018)



Abb. 11: Wohnprojekt für ältere Menschen im erweiterten Bestandsgebäude und mit räumlichen und funktionalen Bezügen zur Umgebung (Lageplan: NU architectuurstudio 2018)



Abb. 12: Schnittstellen zwischen Gebäude und Freiraum sowie zwischen privatem Garten und öffentlichem Park. (Foto: Stijn Bollaert 2018)

Die bei diesem Projekt sogenannte »Gewöhnlichkeit« bedeutet zudem, dass nicht mit dem baulichen Kontext gebrochen wird. Bei vielen derzeitigen Projekten für das Wohnen im Alter in ländlichen Räumen ist solch eine qualitätsvolle kontextuelle Einbettung leider nicht der Fall. Vielmehr zeichnen sich Projekte oft dadurch aus, dass sie sich in Größe, Typologie und Ausdruck nur schlecht einfügen und den Charakter von Orten eher stören, denn qualitativ weiterentwickeln. Die Anknüpfung an historisch gewachsene Dorf- und Gebäudetypologien, die mit spezifischen räumlichen Gegebenheiten verbunden waren, wurde in der Planung über viele Jahrzehnte hinweg vergessen bzw. nicht beachtet. Fragen der Dichte, des Maßstabs und der räumlich-baulichen sowie der sozialräumlichen Konfiguration stellen sich daher bei der städtebaulichen und architektonischen Planung in ländlichen Räumen besonders dringlich.

7. Fazit

Aufgabe von Umbaukultur in ländlichen Räumen ist es, den Baubestand als Ressource für veränderte Wohnraumbedarfe zu erkennen. Es gilt, die Potenziale und Eigenarten zu entdecken und im Sinne einer kontextbezogenen Charakteristik gestalterisch-entwerfend weiterzuentwickeln. Dabei wirken sowohl die Wertschätzung des Bestehenden als auch der Erfindungsreichtum der architektonischen Adaption. Gebäude und Orte könnten zum Ausdruck einer regio-

nalen Verbundenheit werden, in der sich Geschichte, Gegenwart und Zukunft zusammenfügen. Ein qualitativ weiterentwickelter Baubestand hat das Potenzial, den Charakter und die Atmosphäre eines Ortes spezifisch und identitätsstiftend zu entwickeln. Regionale, im ländlichen Raum verankerte Umbaukultur ist insofern kein Stil, sondern eine wertebasierte Haltung.

Literatur

- ARCH+ Verlag GmbH (2022): The Great Repair. Politiken der Reparaturgesellschaft. Berlin (Arch+, 55. Jahrgang, Nr. 250).
- ARCH+ Verlag GmbH (2023): The Great Repair. Praktiken der Reparatur. Berlin (Arch+, 56. Jahrgang, Nr. 253).
- Architects 4 Future Deutschland e. V.: Abriss Atlas. Online verfügbar unter: <https://abris-atlas.de/> [Zugriff: 23.02.2026].
- BAK (Schweizer Bundesamt für Kultur) (2018): Erklärung von Davos 2018. Eine hohe Baukultur für Europa. Davos. Online verfügbar unter: <https://davosdeclaration2018.ch/de/> [Zugriff: 10.02.2026].
- BAK (Schweizer Bundesamt für Kultur) (2021): Davos Qualitätssystem für Baukultur. Acht Kriterien für eine hohe Baukultur. Bern. Online verfügbar unter: <https://davosdeclaration2018.ch/de/qualitaets-system/> [Zugriff: 10.02.2026].
- Becker, A.; Lampe, S.; Negussie, L.; Cachola Schmal, P. (Hrsg.) (2022): Schön hier. Architektur auf dem Land. Berlin.
- Bundesarchitektenkammer (2023): Mehr Umbaukultur. BAK legt Musterumbauordnung vor als Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung von Städten und Kommunen. Online verfügbar unter: <https://bak.de/presse/pressemitteilungen/bak-legt-musterumbauordnung-vor-als-beitrag-zur-nachhaltigen-entwicklung-von-staedten-und-kommunen/> [Zugriff: 23.02.2026].
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung): Forschungsprojekt Innovative Wohnformen – Good Practices, Projektionen und Realisierungsbedingungen. Online verfügbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/jahr/2023/innovative-wohnformen/01-start.html?pos=2> [Zugriff: 23.02.2026].
- BMWSB (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen) (Hrsg.) (2024): Gemeinsam Räume für gutes Zusammenleben gestalten. Die baukulturellen Leitlinien des Bundes. Online verfügbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmwsb/verschiedene-themen/2025/baukulturelle-leitlinien-des-bundes.html> [Zugriff: 23.02.2026].
- Bundesstiftung Baukultur; Nagel, R. (Hrsg.) (2022): Baukultur Bericht 2022/23. Neue Umbaukultur. Potsdam. Online verfügbar unter <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/publikationen/pdf-zum-download/baukulturberichte> [Zugriff: 10.02.2026].

- Bundeszentrale für politische Bildung (bpd): Zahlen & Fakten. Lebensformen und Haushalte. Online verfügbar unter: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61568/lebensformen-und-haushalte/> [Zugriff: 10.02.2026].
- Comberg, E. (24.06.2018): A Different Kind of Architectural Drawing: Léon Krier's Sketches. Online verfügbar unter: <https://www.archdaily.com/896720/a-different-kind-of-architectural-drawing-leon-kriers-sketches> [Zugriff: 10.02.2026].
- DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V.) (Hrsg.) (2020): Klimapositiv: Jetzt! Wie jedes Gebäude einen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann. Stuttgart. Online verfügbar unter: <https://www.dgnb.de/de/nachhaltiges-bauen/klimaschutz> [Zugriff: 23.02.2026].
- DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V.) (Hrsg.) (2022): Wegweiser klimapositiver Gebäudebestand. Teil 1 und 2. Stuttgart. Online verfügbar unter: <https://www.dgnb.de/de/nachhaltiges-bauen/klimaschutz/wegweiser-klimapositiver-gebaeudebestand> [Zugriff: 23.02.2026].
- DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V.) (Hrsg.) (2025): Rahmenwerk für klimaneutrale Gebäude und Standorte. Online verfügbar unter: <https://www.dgnb.de/de/nachhaltiges-bauen/klimaschutz/rahmenwerk-fuer-klimaneutrale-gebaeude-und-standorte> [Zugriff: 23.02.2026].
- Entner, P.; Stockhammer, D. (2020): Vom linearen zum zirkularen Bauen: Liechtensteins Baubestand als Materialbank der Zukunft? In: Stockhammer, D.; Koralek, D.: Upcycling. Wieder- und Weiterverwendung als Gestaltungsprinzip in der Architektur. Zürich. S. 132–147.
- Grafe, C.; Rieniets, T. (Hrsg.) (2022): Umbaukultur. Für eine Architektur des Veränderns. Dortmund.
- Hartmann, S. (2020): (K)ein Idyll – das Einfamilienhaus. Eine Wohnform in der Sackgasse. Zürich.
- HouseEurope! gGmbH: House Europe! Online verfügbar unter: <https://houseeurope.org/> [Zugriff: 23.02.2026].
- Initiative Abriss-Moratorium; Stumm, A.: Abrissmoratorium. Offener Brief vom 19.09.2022. Online verfügbar unter: <https://abrisssmoratorium.de/> [Zugriff: 23.02.2026].
- Lüder, I. (2025): Acht Aspekte einer Baukultur für die Zukunft in ländlichen Räumen Niedersachsens. In: Jade Hochschule Wilhelmshaven/Oldenburg/Elsfleth Fachbereich Architektur (Hrsg.): TOPVIEW #2 – 2024/25. Oldenburg. S. 8–17. Online verfügbar unter: <https://doi.org/10.48547/202603-001>
- LVPH architectes: Requalification d'un centre de village. Online verfügbar unter: <https://www.lvph.ch/projet/centre-du-village-cressier/> [Zugriff: 23.02.2026].
- Netzwerk Zukunftsorte e. V.; Paaß, J.: Netzwerk Zukunftsorte. Online verfügbar unter: <https://zukunftsorte.land/> [Zugriff: 23.02.2026].

- NU architectuuratelier: Huis Perrekes. Online verfügbar unter: <https://www.nuarchitectuuratelier.com/en/project/huis-perrekes/> [Zugriff: 23.02.2026].
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (2025 a): Zensus Datenbank. Code: 3000G-1010 Gebäude: Gebäudetyp (Größe). Stand: 24.09.2025. Online verfügbar unter: <https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/statistic/3000G/table/3000G-1010> [Zugriff: 10.02.2026].
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (2025 b): Zensus Datenbank. Code: 3000G-2006 Gebäude: Baujahr (Mikrozensus-Klassen) – Art des Gebäudes/Eigenumsform des Gebäudes/Gebäudetyp/Heizungsart/Wohnungen im Gebäude. Stand: 23.09.2025. Online verfügbar unter: <https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/statistic/3000G/table/3000G-2006> [Zugriff: 10.02.2026].
- vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.: Das Einfamilienhaus – ein Auslaufmodell mit Zukunft. Online verfügbar unter: <https://www.vhw.de/forschung/sr-testseite-forschung/einfamilienhaus/> [Zugriff: 23.02.26].
- von Mende, J.; Schlösser, H.M. (2024): Das Einfamilienhaus zur Disposition – Wohnpraktiken im Empty Nest: Auswertung eines empirisch forschenden Lehrformats. Online verfügbar unter: <https://doi.org/10.25643/dbt.60812> [Zugriff: 23.02.26].
- Wüstenrot Stiftung, Hochschule für Technik Stuttgart (Hrsg.) (2025): Leben vor der Stadt. Einfamilienhäuser als Möglichkeitsräume. Ludwigsburg/Stuttgart. Online verfügbar unter: <https://wuestenrot-stiftung.de/publikationen/leben-vor-der-stadt-einfamilienhaeuser-als-moeglichkeitsraeume-download/> [Zugriff: 10.02.2026].
- Wüstenrot Stiftung, Hochschule für Technik Stuttgart: Forschungsprojekt Leben vor der Stadt. Eine neue Zukunft für bestehende Einfamilienhäuser. Online verfügbar unter: <https://www.leben-vor-der-stadt.de/> [Zugriff: 23.02.26].
- Wuppertal Institut, Butterfly Effect Consulting (Hrsg.) (2025): Nachhaltige Baustoffwende. Online verfügbar unter: <https://wupperinst.org/a/wi/a/s/ad/8949/> [Zugriff: 23.02.2026].