

# QUARTIER

Fachmagazin für urbanen Wohnungsbau

1. 2026

ISSN 2625-6223

**Kreislaufgerechter Wohnungsbau -  
Praxis und Forschung**

---

**Mixed-Use - Revitalisierung von  
Handelsimmobilien und Bürogebäuden**

---

**Technik - Einsparpotenziale elektrischer  
und digitaler Technologien im Gebäude**

---



BILD: RAPHAEL PIETSCH

# Ressourceneffizienz bei Umnutzungsprojekten

Die Nutzung bestehender Bausubstanz ist eine der effektivsten Maßnahmen, die Ressourceneffizienz von Bauprojekten zu steigern. Bei der Umnutzung von Gebäuden kommt dies besonders zum Tragen. Wir sprechen darüber mit

**Klaus Wehrle,**  
Geschäftsführer der  
RegioWerk GmbH.

---

## Herr Wehrle, was macht Umnutzungsprojekte aus Sicht der Ressourceneffizienz besonders interessant?

Die Um- und Weiternutzung bestehender Gebäude ist die sinnvollste Form des Klimaschutzes im Baubereich, denn dadurch werden Energie- und Materialressourcen, die in der Vergangenheit beim Bau dieser Gebäude investiert wurden, weitergenutzt. Diese Bauten müssen energetisch saniert werden, wobei wir die Gebäudetechnik auf das absolute Minimum beschränken. Die Gesamtkosten dieser Projekte können sogar geringer sein als bei Neubauten, wenn die Bausubstanz solide ist. Leider geht die Tendenz immer noch eher in Richtung Abbruch in Verbindung mit einem Ersatzneubau, deswegen ist die Baubranche auch der größte Verursacher von Abfällen. Dieser Trend muss gebrochen werden. Zur Wahrheit gehört aber auch, dass man bei der Weiternutzung von Gebäuden Zugeständnisse an Normen, wie Schall- und Brandschutz machen muss. Hier sind die Behörden nach meiner Erfahrung gesprächsbereit, wenn Kompensationsmaßnahmen angeboten werden. Gerade historische Häuser bereichern die gebaute Umwelt, deren Erhalt muss uns allen ein Anliegen sein.

## Wie schätzen Sie die Parameter der Wiederverwendung von Materialien ein? Was ist z. B. in Bezug auf Zulassungen oder rechtliche Belange zu beachten?

Am besten man verwendet die Materialien, die man am Gebäude in situ antrifft. Dafür gibt es in aller Regel einen Bestandsschutz. Im Bereich von sichtbaren Mauerwerkswänden aus Ziegeln oder Dacheindeckungen aus Biberschwänzen sind wir bei geringfügigen Ergänzungen mit bereits verwendeten Materialien bislang nicht auf Probleme gestoßen. Das Gleiche gilt für die Ergänzung von Dachstühlen oder tragenden Holzwänden mit Bauholz, das schon einmal im Einsatz war. Differenzierter muss man diese Sache angehen, wenn z. B. ein Dach komplett mit schon einmal verwendeten Dachziegeln eingedeckt werden soll. In diesem Fall ist die Zulassung zu prüfen. Die Notwendigkeit hängt also vom Umfang der wiederzuverwendenden Materialien ab. Außerdem ist die rechtliche Klärung mit einem Juristen sinnhaft, denn es geht um Gewährleistungsfragen. Die Wiederverwendung von Materialien ist aber absolut sinnvoll. Am Ende geht es nicht nur um die bauaufsichtliche Zulassung, sondern auch um privatrechtliche Themen, die ein erfahrener Jurist in petto hat.



BILD: OLIVER KERN

Der denkmalgeschützte Gutshof, errichtet 1908, beherbergt nun 34 Wohnungen.

**Sie haben mit Ihrem Büro einen denkmalgeschützten Gutshof in ein Wohnhaus mit 34 Wohnungen transformiert. Welche Herausforderungen sind Ihnen dort beim „Nordflügel“ begegnet, auch in Hinblick auf die energetische Sanierung?**

Natürlich muss man zuerst die vorhandene Bausubstanz untersuchen. Das Ergebnis bei diesem Projekt war, dass die gesamte Holzkonstruktion statisch ergänzt werden musste – wir haben also die Querschnitte aufgedoppelt, um die notwendige Tragfähigkeit zu erreichen. Ab dem ersten OG ist das Gebäude ein reiner Holzbau. Außerdem mussten wir aussteifende Wände einplanen, solche Überlegungen gab es 1908, als das Gebäude ursprünglich errichtet wurde, noch nicht. Aufgrund des historischen Erscheinungsbildes war eine Außendämmung ausgeschlossen. Wir haben uns deswegen für eine „Haus in Haus-Konstruktion“ entschieden und in die bestehende Fachwerkhülle eine weitere Gebäudestruktur aus Holz integriert, die neben einer statischen auch die energetische Funktion erfüllt. Gestalterisch war es uns wichtig, dass wir die Decken aus Brettsper Holz sichtbar belassen konnten, was durch die gute Zusammenarbeit des Brandschutzsachverständigen mit der Baurechtsbehörde möglich war.

**Um Gebäude für verschiedene Einsatzzwecke nutzen zu können, sollten diese so errichtet werden, dass sie ein Optimum an Variabilität aufweisen. Welche Grenzen sind hier aus Sicht der Investitions- und Nutzungskosten gesetzt?**

Im Wohnungsbau arbeiten wir seit drei Jahrzehnten mit variablen Grundrissen. Umbauten in geringem Umfang werden durchaus realisiert, um sich einer geänderten Lebenssituation anzupassen. Sobald aber Wohnungsnachbarn mitwirken müssen, sind die Grenzen der Variabilität erreicht. Das bedeutet, dass die Varianz nur innerhalb einer abgeschlossenen Einheit funktionieren kann. Bäder sollten unangetastet bleiben.

Anders ist das beim Gewerbebau. Hier haben die Nutzer unmittelbaren Zugriff auf das gesamte Gebäude und können Variabilität auch umsetzen. Gerade im Industriebau spielt das eine zentrale Rolle. Hier achten wir auf flexible technische Installationen, die einfach verändert werden können. Im Grunde sind hier nur die Gebäudestatik und die Erschließung unveränderbare Fixpunkte. Das gleiche Denken würde man sich beim Bau kommunaler Projekte wünschen. Gerade dort, wo Gesellschaftsvermögen investiert wird, ist das nach meiner Meinung eine zwingende Voraussetzung und sollte wesentliche Planungsgrundlage sein.

**Für die Umnutzung von Gebäuden sind verschiedenste rechtliche Belange zu beachten. Bei welchen Punkten würden Sie sich eine Veränderung oder Vereinfachung wünschen, um derartige Projekte müheloser zu gestalten?**

Die Baurechtsbehörden gehen in der Regel sehr konstruktiv mit den Anliegen von Bauherren um, vor allen Dingen, wenn es sich um die Umnutzung zu Wohnraum handelt. Eine besondere Hürde ist dabei immer der Brandschutz. Je nach Situation gibt es die Möglichkeit, dass die Behörde eine geringere Brandschutzklasse akzeptiert, wenn das gesamte Brandschutzkonzept schlüssig ist. Da es sich beim Bauen immer um Einzelfalllösungen handelt, wird es nur wenige standardisierte Lösungsansätze geben können. Es bedarf also immer einer auf das Projekt bezogenen Abstimmung. Am Ende ist es aber auch immer von den handelnden Personen und der Kommunikation mit ihnen abhängig. Eine Vereinfachung wäre es, wenn bei Umnutzungen die Anforderungen gelten würden, die an das Gebäude bei der Ersterrichtung gestellt wurden, und das auch auf die Umnutzung Anwendung finden würde. ■

Das Gespräch führte Julia Ciriacy-Wantrup.