



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der integrierten Stadtentwicklung

Erkennen - Erfassen - Entwicklung steuern

Kommunale Arbeitshilfe Baukultur



Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der integrierten Stadtentwicklung

Erkennen - Erfassen - Entwicklung steuern

Kommunale Arbeitshilfe Baukultur

Inhalt

Abstract Zusammenfassung	6
Einleitung	11
I. Erkennen & Erfassen	17
Politische Legitimation	18
Vorgehen	18
Fachliche Unterstützung	20
II. Regeln & Pflegen	29
Informelle Handlungsgrundlagen	29
Örtliche Bauvorschriften	33
Besonderes Städtebaurecht	40
Denkmalrecht	44
Besonderheiten energetischer Erneuerung	46
III. Erklären & Vermitteln	57
Klärung der Ziele, Vorgehensweisen und Ressourcen	57
Bürgerinformation	62
Beratungsangebote	64
Motivation und Begleitung	66
Zum Schluss	73

Abstract

Urban development always translates into a discussion of existing buildings, their current uses and their histories. In order to progressively think, develop and build liveable cities and communities, it is necessary to focus on future requirements. Indisputably, registered historical monuments play a crucial role in these urbanism processes. However, attention is increasingly being paid to other built structures. A differentiated assessment of the already existing seems essential to making viable decisions on development perspectives. As they contain stored or “grey” energy, existing buildings are valuable and should be preserved, especially in view of climate protection. Often, they deserve additional appreciation on account of their ability to express regional building traditions and styles, as well as their significant influence on urban structure and appearance. Furthermore, in light of current and previous uses, these buildings have become integral parts of urban history. The term *besonders erhaltenswerte Bausubstanz* (En: buildings worthy of preservation) refers to buildings, building ensembles and settlement areas, whose restructuring or demolition would contribute to the loss of the characteristic appearance of towns, cities and/or regions as well as negatively affect the experience of built local and urban history.

Cities and communities are responsible for an appropriate handling of the issue. They maintain the authority to develop guidelines, prepare and make decisions and, as a result, significantly influence the physical (structural and spatial) and design-based qualities of their respective settlement structures.

For municipalities, a forward-thinking consideration of local and regional objects of *besonders erhaltenswerte Bausubstanz* implies a number of specific advantages:

Well-founded state of knowledge

Building authorities are informed, in advance of urban planning processes, building requests and applications for construction, about which areas and objects require special attention. Some cities use the illustrative term *Empfindlichkeitsbereiche* (En: sensitivity areas) to refer to such areas and properties.

Cooperation through appreciation

Property owners and potential project developers can be informed at an early stage about architectural qualities. As a result, awareness for an appropriate handling of the properties in question can be raised. In the best case, these individuals embrace the tasks of preservation and appropriate development of their properties as a personal cause and consider this to be especially rewarding.

Transparency

Administrative position statements, individual decisions and authorisations, which are based on solid preliminary investigations and understandable considerations, can be easily communicated to third parties.

Value added

Communities that foster architectural values can increase their own attractiveness, both for residents as well as for visitors, tourists and newcomers. For some, such communities can offer an attractive long-term residency perspective. For others, they can awaken interest.

The handling of *besonders erhaltenswerte Bausubstanz* will continue to be of extraordinary importance in the future. Sensitivity towards the aesthetics of architecture styles and buildings changes as does the societal appreciation of buildings from various time periods. The consideration, collection, assessment and processing of suggestions made by citizens, administrative institutions, real-estate and trade sectors as well as academics offers cities and communities an opportunity to master the challenges of the future.

Zusammenfassung

Stadtentwicklung bedeutet immer eine Auseinandersetzung mit den heute vorhandenen Baulichkeiten, ihrer aktuellen Nutzung und ihrer Geschichte. Weiterdenken, Weiterentwickeln und Weiterbauen erfordern aber künftige Anforderungen an lebenswerte Städte und Gemeinden in den Fokus zu nehmen. Unstrittig ist, dass eingetragene Denkmale in diesen Gestaltungsprozessen eine ganz besondere Rolle spielen. Zunehmend richtet sich das Augenmerk auf den sonstigen baulichen Bestand. Eine differenzierte Bewertung des Vorhandenen scheint unverzichtbar, um tragfähige Entscheidungen zu Entwicklungsperspektiven treffen zu können. Bestandsbauten sind materiell wertvoll, weil sie gespeicherte oder »graue« Energie enthalten und daher ein Erhalt im Hinblick auf den Klimaschutz vorzuziehen ist. Sie verdienen aber häufig zusätzliche Wertschätzung, weil sie Ausdruck von regionalen Bautraditionen und Baustilen sind, in ihrem Zusammenwirken die städtebauliche Struktur prägen, das Ortsbild maßgeblich bestimmen oder durch ihre aktuelle oder frühere Nutzung ein fester Bestandteil der Stadtgeschichte geworden sind. Unter dem Begriff der „besonders erhaltenswerten Bausubstanz“ sind daher Gebäude, Gebäudeensembles und Siedlungsteile zu fassen, deren gestalterische Überformung oder Abbruch zu einem Verlust des charakteristischen Erscheinungsbildes von Dorf, Stadt und Region beitragen und die Erlebbarkeit von gebauter Orts- und Stadtgeschichte beeinträchtigen würde.

Die Verantwortung für einen zeitgemäßen Umgang liegt bei den Städten und Gemeinden, die im Rahmen der kommunalen Planungshoheit Vorgaben entwickeln, Entscheidungen vorbereiten und treffen und damit maßgeblichen Einfluss auf die baulich-räumliche und gestalterische Qualität ihrer Siedlungsstruktur haben.

Eine vorausschauende Befassung mit der besonders erhaltenswerten Bausubstanz des eigenen Ortes und Umfeldes bringt für eine Kommune konkrete Vorzüge mit sich:

Fundierter Kenntnisstand

Die Bauverwaltung ist im Vorfeld von städtebaulichen Planungsverfahren, Bauanfragen und Bauanträgen darüber informiert, welche Bereiche und Objekte im Hinblick auf Veränderungen besonderer Achtsamkeit bedürfen. Einzelne Städte verwenden hierfür den anschaulichen Begriff „Empfindlichkeitsbereiche“.

Kooperation durch Wertschätzung

Eigentümer und potenzielle Vorhabenträger können frühzeitig über den baukulturellen Wert ihrer Immobilien unterrichtet und für einen entsprechend anspruchsvollen Umgang damit sensibilisiert werden. Im besten Fall machen sie sich dessen Erhalt und umfeldgerechte Entwicklung als Anliegen zu Eigen und erachten diese Aufgabe als besonders lohnenswert.

Transparenz

Stellungnahmen, Einzelentscheidungen und Genehmigungen der Verwaltung, die sich auf solide Voruntersuchungen und nachvollziehbare fachliche Betrachtungen stützen, lassen sich Dritten gut vermitteln.

Wertschöpfung

Eine Gemeinde, die ihre baukulturellen Werte pflegt, steigert ihren Reiz: für die eigenen Bewohner wie für Besucher, Touristen und Zuzügler. Den einen bietet sie eine attraktive Bleibeperspektive. Bei den anderen erweckt sie Interesse.

Die Auseinandersetzung mit der besonders erhaltenswerten Bausubstanz wird auch zukünftig von außerordentlicher Bedeutung sein. Das Empfinden für die Ästhetik von Architekturstilen und Gebäuden wandelt sich ebenso wie die gesellschaftliche Wertschätzung von Bauwerken unterschiedlicher Epochen. Die Anregungen aus Bürgerschaft, Verwaltung, Immobilienbranche, Handwerk und Wissenschaft aufzugreifen, zu bündeln, zu bewerten und handlungsleitend aufzubereiten, bietet Städten und Gemeinden die Chance, die Herausforderungen der Zukunft gut vorbereitet zu meistern.

Einleitung



Ansicht der historischen Altstadt und Oberburg von Besigheim | © Roland Geider (Wikimedia Commons)

Einleitung

Ob Stadtzentren, Siedlungen, Vororte oder Gewerbegebiete – die gebaute Umwelt wirkt sich unmittelbar auf das Lebensgefühl der Menschen aus, die sich darin aufhalten. Diese Feststellung mag zunächst banal klingen, bietet aber einen Schlüssel zur schwierigen Definition dessen, was als „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ betrachtet werden kann.

Während ungefähr drei Prozent des Gebäudebestandes in Deutschland als Denkmal ausgewiesen sind und weitere zehn Prozent sich nach groben Schätzungen in historischen Stadt- und Ortslagen befinden, gibt es jenseits dieser Kategorisierungen unzählige Gebäude, die durch ihr Zusammenspiel die Atmosphäre von Stadtteilen, Quartieren und Siedlungen prägen. Emotional betrachtet, handelt es sich dabei um besonders erhaltenswerte Bausubstanz. Der Begriff der besonders erhaltenswerten Bausubstanz gewinnt erst durch die Schaffung individueller, ortsbezogener Begründungen an Substanz. Die vorliegende Arbeitshilfe gibt mit konkreten Beispielen Anstöße zur Klärung. Eine solche Klärung erfolgt in vielerlei Interesse, insbesondere um Eigentümer und Nutzer zu sensibilisieren, Investoren über baukulturelle Vorgaben zu informieren und um kommunale Entscheidungsträger zu befähigen Entscheidungen auf Basis eines solchen Wissens zu treffen.

Seit Alexander Mitscherlich 1965 die „Unwirtlichkeit der Städte“ beklagte, die durch die Flächensanierung der kriegszerstörten Städte mit eintönigen, austauschbaren Neubauten, ausgerichtet auf eine rein funktionale, entmischte Stadtstruktur, entstanden sei, und Wolf Jobst Siedler ein Jahr zuvor gar von der „Gemordeten Stadt“ sprach, ist das Bewusstsein für den Stellenwert von Bestandsgebäuden für das Stadt- und Ortsbild kontinuierlich gewachsen. Bürger wandten sich mit der Besetzung vom Abriss bedrohter historischer Gebäude gegen diese zweite Zerstörung, als stadtplanerische Antwort auf die Fehlentwicklungen etablierte sich in den 1970er Jahren – mit Rückenwind des Europäischen Denkmalschutzjahres 1975 – die städtebauliche Denkmalpflege. In den 1980er Jahren wurde die behutsame Stadterneuerung dann zum festen Begriff. Jetzt stand nicht mehr der Abriss ganzer Stadtquartiere, sondern die schrittweise Sanierung und Anpassung der Gebäude an die Bedürfnisse der Bewohner auf dem Programm, und zwar in enger Abstimmung

mit den Bewohnern und Gewerbetreibenden vor Ort. Die Internationale Bauausstellung in Berlin setzte dazu 1984 wichtige Impulse. Der politische Umbruch in der DDR bedeutete eine weitere Zäsur. Die unübersehbare Vernachlässigung des bauhistorischen Erbes in den ostdeutschen Städten, die schon in der DDR den Unmut der Bürger weckte, führte Anfang der 1990er Jahre dazu, dass der Städtebauliche Denkmalschutz als eigenständiges Programm der Städtebauförderung etabliert wurde. In den neuen Ländern stand zunächst die Rettung der historischen Stadtkerne im Fokus der Maßnahmen (seit 2009 werden auch Stadtquartiere in den alten Bundesländern aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz gefördert). Mit dem demografischen Wandel und der Abwanderung der Bevölkerung in die Großstädte kam es auch zum Rückbau zahlreicher Wohngebäude. Hiervon waren oft Gründerzeitquartiere und weitere historische Gebäudebestände betroffen, was zunehmend Proteste seitens der Bürger hervorrief – die damit deren besondere Erhaltungswürdigkeit in die öffentliche Diskussion einbrachten.

Der Begriff der „Baukultur“, der in den vergangenen Jahren in öffentliche Debatten, in die Gesetzgebung und in die kommunale Handlungspraxis Einzug gehalten hat, schärft ebenfalls die Aufmerksamkeit von Bürgern, Politik und Verwaltung für die Güte des bereits Gebauten. Verstanden als Qualitätsbegriff für eine gut gestaltete bauliche Umwelt, findet Baukultur ihren Ausdruck in Planverfahren, Beteiligungsprozessen und bei der Entscheidungsfindung bezüglich städtebaulicher Konzepte, Neubau- und Sanierungsvorhaben.

Die Verantwortlichen für Stadt- und Siedlungsentwicklung stehen gegenwärtig vor großen Herausforderungen durch den Struktur- und Klimawandel sowie durch die sich abzeichnenden demografischen Veränderungen. Um darauf angemessene Antworten zu finden, erarbeiten immer mehr Städte und Gemeinden integrierte Entwicklungskonzepte – ein weiterer Impuls, den Blick auf den Bestand und die besonders erhaltenswerte Bausubstanz zu richten. Integrierte Stadtentwicklung im Sinne des Städtebaulichen Denkmalschutzes bedeutet, über das schützenswerte Einzelobjekt hinaus auf stadträumliche Zusammenhänge zu achten: neben dem Gebauten auch auf die Bedeutung des historischen Stadtgrundrisses bzw.



Fahrradloft-Projekt in Berlin | © Sebastian Greunerr

der historischen Siedlungsstruktur, auf Grundstücks- und Parzellenzuschnitte, auf das Verhältnis von öffentlichem, halböffentlichem und privatem Freiraum, auf die Geschlossenheit der Bebauung und deren Maßstäblichkeit. Dabei wird Denkmalschutz also ausdrücklich nicht auf den Erhalt von Baudenkmalen reduziert – vielmehr soll das Stadt- und Ortsgefüge als Ganzes in seiner aus der historischen Substanz resultierenden Gestaltqualität die Grundlage für jedwede Planung und Investition bilden. Integrierte Konzepte sind zudem eine wesentliche Voraussetzung für die Einwerbung unterschiedlicher Fördermittel.

Die Rolle der besonders erhaltenswerten Bausubstanz ist dabei nicht zu unterschätzen: Der hohen Wohnraum- und Flächennachfrage in den Ballungszentren etwa lässt sich durch Um- und Nachnutzung sowie durch bedarfsgerechte Ergänzung von Bestandsgebäuden Rechnung tragen. Dank Neugestaltung und kreativem Umgang mit erhaltenswerten Gebäuden können attraktive Lösungen entwickelt und umgesetzt werden, die den Erwartungen von Nutzern, Investoren und Vorhabenträgern an das Besondere und Außergewöhnliche entgegenkommen – beispielsweise durch die Umnutzung eines Kaufhausgebäudes zu „Fahrradlofts“ oder eines Brauereiareals zu einem Künstlerquartier. Die wirtschaftliche, marktkonforme sowie bau- und planungsrechtliche Machbarkeit wurde schon mehrfach unter Beweis gestellt. Von besonderer

Bedeutung ist die Konzentration auf die Sicherung und Nutzung von erhaltenswerter Bausubstanz in strukturschwachen, von Abwanderung und Bevölkerungsrückgang gekennzeichneten Regionen. Während die Verlagerung von Nutzungen bzw. die ohne Berücksichtigung der Bestandssituation vorgenommene Errichtung von Ersatz- und Neubauten die Bindung der Bewohner an ihren Wohnort oft maßgeblich beeinträchtigt, vermitteln die ansprechende Erneuerung und Umnutzung von Bestandsbauten Bleibeperspektive und Achtsamkeit – wenn etwa im alten Speicher ein Fahrradhotel entsteht, in eine ehemalige Gründerzeit-Fabrikhalle ein Supermarkt einzieht oder ein traditionsreiches Gebäude in der Dorfmitte zum Altenheim umgebaut wird.

Nicht zuletzt stellt der Erhalt von Bausubstanz und der darin gebundenen „grauen Energie“ eine Umweltressource von erheblichem Wert dar, von der die Kommune – auch in Verbindung mit energetischer Erneuerung – profitieren kann. Im Verwaltungsalltag sind daher regelmäßig fachgerechte, ausgewogene und zukunftsfähige Entscheidungen für den weiteren Umgang mit der Bausubstanz zu treffen, welche die jeweilige städtebauliche und räumliche Situation der Städte, Dorflagen und Siedlungen prägt. An dieser Stelle setzt die vorliegende Arbeitshilfe an, um Sie, die als Bürgermeister, Dezernten, Fachbereichsleiter, Amtsleiter und Mitarbeiter von Bau- und Planungsämtern für die administrative Vorbereitung und Umsetzung von Entscheidungen konkret vor Ort zuständig und verantwortlich sind, zu unterstützen. Sie führt in die relevanten Fragen ein, erläutert die wesentlichen Instrumente und versammelt Praxis-Beispiele aus dem gesamten Bundesgebiet, die als Anregung dienen mögen.

Der erste Teil widmet sich dem „Erkennen und Erfassen“: Städte und Gemeinden, die ihre prägenden Bauten systematisch und unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Erfordernisse im Blick behalten, sind auf die Herausforderungen im Umgang mit diesen Beständen bestens vorbereitet. Welche Möglichkeiten haben sie dazu? Nach welchen Kriterien gehen sie vor? Wo lassen sich Kooperations- und Ansprechpartner finden?

Im zweiten Teil steht das „Regeln und Pflegen“ im Mittelpunkt: Der kluge Einsatz von Verbindlichkeiten

und Regelungen sowie eine auf die Bewahrung von erhaltenswerter Bausubstanz bezogene Anwendung von Gesetzen, Instrumentarien und Verfahren erlauben eine weitsichtige Nutzbarmachung der Bestandsbauten für die Orts- und Stadtentwicklung. Wie kann das aussehen? Wann empfiehlt sich welches Vorgehen? Wer sollte darin einbezogen werden? Und wie lässt sich die energetische Erneuerung steuern, die hinsichtlich der erhaltenswerten Bausubstanz besonderer Behutsamkeit bedarf? Damit Betroffene zu Beteiligten werden, die Wertediskussion vor Ort mit Eigentümern und Bewohnern geführt werden kann, benötigt dieser Prozess geeignete Vermittlungsformen – sie werden im dritten Teil „Erklären und Vermitteln“ erörtert.



Kreisarchiv in Luckau | © Erik-Jan Ouwerkerk



Handlungsbereiche der Kommunen im Umgang mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz | © complan Kommunalberatung

I. Erkennen und Erfassen

Checkliste

zur Bestimmung besonders erhaltenswerter Bausubstanz

Planungen und Konzepte

- ✓ Liegen integrierte Stadtentwicklungskonzepte vor? Werden darin Aussagen zu erhaltenswerten Stadt- und Ortsbereichen, Siedlungen und Ensembles getroffen?
- ✓ Gibt es städtebauliche Rahmenpläne, die den Erhalt wertvoller Bausubstanz vorsehen?
- ✓ Sind für alle geregelten Bereiche (Sanierungsgebiete, Erhaltungsgebiete, Denkmalbereiche) klare Erhaltungsziele formuliert?

Materialien und Traditionen

- ✓ Ist die Stadt/Region von einer speziellen Bautradition geprägt? An welchen Gebäuden wird diese besonders deutlich?
- ✓ Gibt es Materialien, die in Ihrer Stadt/Region bevorzugt beim Bau von Gebäuden verwendet werden und als orts- bzw. stadttypisch gelten (beispielsweise Klinker, Fachwerk, Holz, Stuck, Schiefer etc.)?

Stadträume und Ortsstruktur

- ✓ Wird das Erscheinungsbild von Plätzen oder Straßenzügen von den angrenzenden Gebäudefassaden oder Platzkanten besonders geprägt?
- ✓ Gibt es Siedlungen oder Stadtbereiche, die nicht unter Denkmalschutz stehen, aber dennoch eine wichtige Rolle im Stadtbild einnehmen?
- ✓ Verfügt die Gemeinde über Siedlungen oder Gebäudeensembles bedeutender Architekten, die bisher nicht entsprechend erkannt und erfasst wurden?

Gebäude

- ✓ Liegen bauhistorische Untersuchungen zu Ihrer Kommune vor? Werden darin Aussagen zu besonders erhaltenswerten Gebäuden getroffen?
- ✓ Welche Bauten tragen – neben den denkmalwerten Objekten – zu einer historischen Gesamtaussage des Ortes, des Stadtteils oder der Stadt bei?
- ✓ Gibt es Gebäude oder Gebäudeensembles, die aufgrund ihres Alters bedeutsam sind, aber noch nicht entsprechend geschützt werden? Für welchen Zeitraum sind sie als bauliches Zeugnis zu betrachten?
- ✓ Stechen bestimmte Gebäude aufgrund einer speziellen Bauweise oder außergewöhnlichen Architektur hervor?
- ✓ Sind einzelne Gebäude aufgrund ihrer Höhe oder Baumasse stadtbildprägend?

I. Erkennen und Erfassen

Zur Bestimmung und Erfassung besonders erhaltenswerter Bausubstanz stehen Städten und Gemeinden vielfältige Wege offen: der Rückgriff auf Kenntnisse der eigenen Verwaltung sowie der Denkmalbehörden, die Beauftragung externer Fachleute, die Einbeziehung von Geschichtsvereinen, Schulen und Hochschulen, um nur einige der Möglichkeiten zu nennen. Dabei werden unterschiedliche Herangehensweisen entwickelt und erprobt, um durch Ermittlung und Erfassung von besonders erhaltenswerter Bausubstanz tragfähige Grundlagen für weitergehende Planungsprozesse und anstehende bzw. absehbare Entscheidungen zu erarbeiten.

Im Zentrum der Betrachtung stehen jeweils folgende Fragen: Was ist für das Stadt- und Ortsbild prägend? Woran lässt sich die Geschichte einer Siedlung, eines Ortes oder einer Stadt ablesen? Woran knüpfen die heutigen Bewoh-

ner Erinnerungen, sodass auch Bauwerke der Gegenwart als besonders erhaltenswerte Bausubstanz zu würdigen sind? Welche Bauwerke und Strukturen werden für die Atmosphäre eines Ensembles als unabdingbar empfunden?

In der nebenstehenden Checkliste finden Sie eine Reihe konkreter Anregungen und Anhaltspunkte dafür, wodurch sich erhaltenswerte Bausubstanz auszeichnet. Der Fragenkatalog ermöglicht Ihnen eine Annäherung an eine Einschätzung der baukulturellen Werte des Gebäudebestandes in Ihrer Stadt oder Gemeinde. Darauf fußen die weitergehenden Empfehlungen zu konkreten Vorgehensweisen: Wer stößt den Prozess sinnvollerweise an? Welches grundsätzliche Vorgehen verspricht die größte Praktikabilität? Wo lassen sich Unterstützung und geeignete Ansprechpartner finden?



Erhaltenswerte Gebäudefassaden am Marktplatz in Dessau | © complan Kommunalberatung

Politische Legitimation

Die Ermittlung der besonders erhaltenswerten Bausubstanz und damit die Aufbereitung von baukulturellen Werten ist eine Aufgabe, deren Federführung der Kommunalverwaltung obliegt. Ein Prozess der kommunalpolitischen Willensbildung sollte dem Auftrag an die Verwaltung vorausgehen. Eine entsprechende Beschlussfassung dient der Klarheit. Als Überzeugungshilfe können dabei zwei gewichtige Argumente dienen:

Konkrete Erkenntnisse über die Bau- und Siedlungsstrukturen der eigenen Stadt bzw. Gemeinde befördern die Entscheidungs- und Handlungskompetenz der Verwaltung und der kommunalen Gremien. So lassen sich Rahmensetzungen, Planungsentscheidungen und Stellungnahmen zu Einzelvorhaben schlüssig begründen. Die gelungene Bewertung und die darauf fußende Aufbereitung der besonders erhaltenswerten Bausubstanz haben handfeste wirtschaftliche Vorteile. Eine Kommune, die ihre spezifischen baulichen Qualitäten sinnvoll herauszustellen und zu entwickeln weiß, stärkt die Bindung der Bürger an ihren Wohnort und gewinnt für Unternehmen jeder Größe an Attraktivität, wenn Standortwahl und Investitionsentscheidungen anstehen.

Generell ist es empfehlenswert, die Erwartungen an die gewünschten Ergebnisse frühzeitig und klar zu formulieren und sie auf die Leistungsmöglichkeiten der Kommunalverwaltung abzustimmen. So ist gewährleistet, dass hinsichtlich der fachlichen Tiefenschärfe realistische Ziele gesetzt werden. Auch eine großzügige Bemessung der Bearbeitungszeit ist sinnvoll, damit für die Klärung unvorhersehbarer Rechercheaufgaben genügend Spielraum bleibt. Ist ein erster Überblick über den Umfang der Aufgabenstellung gewonnen, steht die Entscheidung darüber an, ob und in welchem Umfang Dritte zu beauftragen sind, damit die erforderlichen Leistungen im gewünschten Zeitrahmen und in der erforderlichen Qualität erbracht werden können. Die Ergebnisse sollten in den kommunalen Gremien vorgestellt und diskutiert werden, damit die Kommunalvertretung in die Lage versetzt wird, die Verwaltung in ihrer Entscheidungs- und Handlungskompetenz durch entsprechende Beschlussfassungen zu unterstützen.

Vorgehen

Zur Bestimmung von besonders erhaltenswerter Bausubstanz in Städten, Stadtteilen, Ortslagen und Dörfern empfiehlt sich ein Vorgehen, das die Informationsdichte Schritt für Schritt erhöht – ausgehend vom Bekannten hin zu den Bereichen, die noch nicht oder noch unzureichend erforscht (und klassifiziert) sind. Abhängig von den verfügbaren Kapazitäten und Ressourcen wird dieser Prozess mal mehr, mal weniger Zeit in Anspruch nehmen. Letztlich ist er nie abgeschlossen und wird immer wieder Aufmerksamkeit erfordern. Wichtig ist dabei, dass Zwischenergebnisse in geeigneter Weise für die Kommunalpolitik, die beteiligten Fachbehörden und die interessierte Öffentlichkeit wie auch die betroffenen Eigentümer aufbereitet werden – durch Pläne, Texte und andere Präsentationsformen, die eine eindeutige, grundstücksbezogene Zuordnung ermöglichen und nachvollziehbare Begründungen liefern und Transparenz herstellen. Auf diese Weise lassen sich die grundsätzlichen Aussagen zur besonders erhaltenswerten Bausubstanz für ein klar abgegrenztes Territorium (Stadt, Stadtteil, Gemeinde, Ortsteil etc.) zusammenführen, so dass die Verwaltung eine zuverlässig dokumentierte Handlungsgrundlage an die Hand bekommt.

1. Schritt: Überblick zu Bereichen, für die bereits Vorgaben bestehen (Regelungsbereiche)

In vielen Städten und Gemeinden sind durch Ortsrecht bereits wichtige Festlegungen getroffen worden. Die Qualifizierung als Sanierungsgebiet, Denkmalbereich und Erhaltungssatzungszone nach § 172 BauGB stellt eindeutig auf den achtsamen Umgang mit der erhaltenswerten Bausubstanz ab. In Satzungsbeschlüssen zu Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind häufig ebenfalls Zielsetzungen zur Handhabung besonders erhaltenswerter Bausubstanz verankert. Die in den entsprechenden Satzungen, Erläuterungsberichten und Begründungen getroffenen Aussagen zum Umgang mit erhaltenswerter Bausubstanz und baulichen Strukturen können als Bewertungsgrundlage für aktuell zu treffende Entscheidungen und künftig zu erwartende Entscheidungsbedarfe herangezogen werden.



Schritte zur Bestimmung von besonders erhaltenswerter Bausubstanz, ausgehend vom Bekannten hin zum bisher Unerforschten
 © complan Kommunalberatung

2. Schritt: Auswahl von Bereichen mit offensichtlichen bestandsgeprägten Qualitäten (Empfindlichkeitsbereiche)

Verantwortungsträger in Bauverwaltungen und Denkmalbehörden sind über die baulichen und gestalterischen Qualitäten in ihrem Zuständigkeitsbereich gewöhnlich ausgezeichnet informiert. Zudem liegt beispielsweise eine nach Ländern gegliederte Bestandserhebung von Stadtkernen und Stadtbereichen mit besonderer Denkmalbedeutung vor, die bereits wichtige Hinweise darauf gibt, in welchem Umfeld besonders erhaltenswerte Bausubstanz vorhanden ist.

Davon ausgehend lassen sich daher Siedlungen, bauliche Anlagen und Stadträume identifizieren, die sich in Erscheinungsbild, Bauweise, Material oder Struktur das Stadt- und Ortsbild in besonderer Weise prägen. Diese können zunächst als Empfindlichkeitsbereiche ohne bestehende Regelungen klassifiziert werden, ehe die Bauverwaltung und die Denkmalbehörden weitergehende Untersuchungs- und gegebenenfalls erforderliche Regelungsbedarfe für den künftigen Umgang benennen.

INFO: Empfindlichkeitsbereiche

Im Gegensatz zu Erhaltungs- und Sanierungsgebieten, Denkmalbereichen und -ensembles etc., in denen die Eingriffsmöglichkeiten rechtlich geregelt und mit Auflagen versehen sind, bestehen für die sogenannten Empfindlichkeitsbereiche keine Regelungen.

Unter Empfindlichkeitsbereichen ist zum einen das weitere Umfeld der Regelungsbereiche zu verstehen. Hier können beispielsweise Sichtbezüge zum geschützten Bereich bestehen. Zum anderen gelten baulich herausragende Gebäudeensembles wie Gründerzeitgebiete, Villen-, Werks- oder Bergarbeitersiedlungen, die in ihrer Gesamtheit erhaltenswert sind, sowie größere Gebäudekomplexe wie Gutshöfe, stillgelegte Zechen etc. als Empfindlichkeitsbereiche. Meist fallen diese Objekte durch besondere Materialien, ihre Struktur oder die Bauweise auf und wirken dadurch prägend für das Stadt- und Ortsbild.

3. Schritt: Recherche möglicher Bereiche mit bestandsgeprägten Qualitäten (Potenzielle Empfindlichkeitsbereiche)

In diesem Schritt wendet die Verwaltung ihre Aufmerksamkeit Stadt- und Ortsbereichen zu, die weder als Regelungsbereiche noch als offensichtliche Empfindlichkeitsbereiche ohne bestehende Regelungen einzuordnen sind. Der Aufwand zur Identifikation möglicher Empfindlichkeitsbereiche ist besonders hoch. Hier kommen Siedlungen, Siedlungsbereiche und bauliche Anlagen in Betracht, die aufgrund ihrer Geschichte, ihrer identitätsstiftenden Bedeutung für die Bewohner, ihrer bautechnischen Konstruktion oder der gewählten Materialien außergewöhnlich erscheinen. Das schließt auch Gebäude der jüngeren Baugeschichte ein, deren Ästhetik sich nicht auf den ersten Blick vermittelt, die aber für bestimmte Alters- und Nutzergruppen einen hohen Erinnerungswert haben. Für diesen Schritt ist es daher wichtig, die Aufgabe der Recherche so vorurteilsfrei wie möglich zu gestalten und strikt von der abschließenden Bewertung der

Erhaltenswürdigkeit zu trennen – sonst werden Objekte, die nicht dem Zeitgeschmack entsprechen, womöglich frühzeitig „aussortiert“.

Fachliche Unterstützung

Expertise zu besonders erhaltenswerter Bausubstanz haben die unterschiedlichsten Institutionen zu bieten. Behördliche Einrichtungen bzw. die Stadt- und Gemeindeverwaltungen verfügen im Allgemeinen über ausreichende Unterlagen und Materialien zu den Regelungsbereichen wie etwa Sanierungsgebieten. Auch die Denkmalbehörden können weiterhelfen.

Obwohl deren Struktur, Zuständigkeit und personelle Ausstattung von Land zu Land erheblich differiert, gibt es in den Unteren Denkmalbehörden und den Oberen Denkmalbehörden feste Ansprechpartner. Wie die Grundlagenarbeit der Denkmalbehörden im Hinblick auf die besonders erhaltenswerte Bausubstanz nutzbar gemacht werden kann, zeigt das folgende Beispiel aus Bayern:



Die kommunale Willensbildung ist entscheidend für die Ermittlung von besonders erhaltenswerter Bausubstanz und die Aufbereitung baukultureller Werte | © complan Kommunalberatung

Beispiel Bayern:

„Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen“

In Bayern werden seit 1987 historische Ortsanalysen unter dem Fachbegriff „Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen“ durchgeführt. Ursprünglich als informeller Beitrag der bayerischen Denkmalpflege zur Dorferneuerungsplanung entwickelt, werden die Bögen mittlerweile auch für die Stadtsanierung herangezogen. Die notwendigen Untersuchungen werden durch Fachleute (z.B. Architekten, Stadtplaner,

Stadthistoriker) erarbeitet. Bisher liegen 950 Denkmalpflegerische Erhebungsbögen vor. Davon beziehen sich 50 Untersuchungen auf den städtischen Raum.

Der Erhebungsbogen rückt den Gesamtzusammenhang von Dorf, Stadt oder Stadtquartier in den Mittelpunkt. Die Untersuchung erstreckt sich über die eigentlichen Denkmale hinaus auch auf deren unmittelbares und weiteres Umfeld. Erfasst werden daher neben den



Vertiefte städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung – Kartierung | © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Christiane Reichert

Denkmälern jener erhaltenswerte Baubestand, der sich als ortsbild- und strukturprägend erweist, sowie die spezifischen Raum- und Freiraumstrukturen des Ortes (Einbindung in die Landschaft, historische Straßen- und Platzräume, historische Grün- und Wasserflächen).

Der Erhebungsbogen ist überdies zu einem wichtigen Beteiligungs- und Vermittlungsinstrument geworden: Schon bei der Erstellung greifen die Bearbeiter auf örtliche Fachleute und Multiplikatoren zurück; ist der Bogen fertig, wird er den Vertretern der Kommune und den Bürgern vorgestellt – durch Präsentation, Ausstellung oder Ortsbegehung. Die Finanzierung der Erhebung erfolgt durch die Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung, das Landesamt für Denkmalpflege, die Städtebauförderungsabteilungen der Bezirksregierungen sowie die Kommunen.



Ansicht eines denkmalgeschützten Gebäudes in der bayerischen Kommune Neuötting | © complan Kommunalberatung

Flächen und Bauten | Luftbildkarte | Vertiefte städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung – Räume und Bauten | 8/88

Denkmal Luftpoldstraße 8	FlNr. 62 alte FlNr. 148	vor 1813 132	Datierung 18. Jahrhundert Kategorie erhaltenswert ortsbildprägend
---	--	------------------------	--

Lage und Kleinfeld
 Bau des 18. Jahrhunderts

Bauweise
 Zweigeschossiges, traufseitiges, verputztes Satteldachhaus. Erdgeschoss gemauert, Obergeschoss in Fachwerk. Das steinerne Gesims der Haustüre geohrt und kunstvoll mit abwechselndem Oberlicht.

Geschichte/Baugeschichte/historische Stadtmatrix
 Das oberformige Gebäude wurden dem äußeren Augenschein nach im 18. Jahrhundert errichtet. Auf diese Bauphase verweist das erhaltene barocke Türgewände. Das Anwesen, zu dem Ende des 18. Jahrhunderts nur ein kleiner Grundbesitz gehörte, war 1811 im Besitz des Kaufmanns Johannes Roth. (SAM, Haus-Streu-Kalender 1841 und SAM, Rev. Grundbuchblätter 1865)



Handl. BauNr. 6142



Südlich von Dorn. BauNr. 1258



BauNr. 01142



Fenster. BauNr. 6711

Christiane Reichert | Kunst- und Denkmalpflege | Städtlerweg 8 | 90050 Bamberg | fon 9951/55272 | Bearbeitung: Christiane Reichert M.A. u. Gbpl.-Ing. (FH) Ralf Jant

Vertiefte städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung – Räume und Bauten | © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Zum anderen finden sich Partner und qualifizierter Sachverständiger in Privatwirtschaft, Hochschulen und bürgerrechtlichen Einrichtungen. Für einen zeitgenössischen Blick auf den vorhandenen Gebäude- und Siedlungsbestand empfiehlt sich die Zusammenarbeit mit Architekten

und Stadtplanern. Geeignete Ansprechpartner sind beispielsweise die regional organisierten Kammern und Verbände, die Kontakte zu Fachleuten und möglichen Mitstreitern herstellen können – oder sich selbst engagieren wie im folgenden Beispiel:

Beispiel Bayern:

„Informationssammlung besonders erhaltenswerte Bausubstanz der Nachkriegsarchitektur“

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Bayerische Architektenkammer und die Bayerische Ingenieurkammer-Bau beabsichtigen, eine Informationssammlung zu besonders erhaltenswerter Bausubstanz der Nachkriegsarchitektur aufzubauen. Das Ziel der Sammlung ist ein doppeltes: Zum einen geht es um die Sensibilisierung für das Thema mithilfe von

Publikationen. Zum anderen sollen Kriterien entwickelt werden, um womöglich Ergänzungen der Denkmalliste zu erreichen. Zum Aufbau der Infosammlung wird um die Mithilfe der Bürger gebeten, die eingeladen sind, in eine Onlinedatenbank Objekte aus den Jahren 1946 bis 1992 einzutragen. Weitere Informationen: www.byak.de/start/architektur/erhaltenswerte-bausubstanz



Projektbeispiel der Informationssammlung: Studentenwohnheim Olympiadorf, München | © Jens Weber

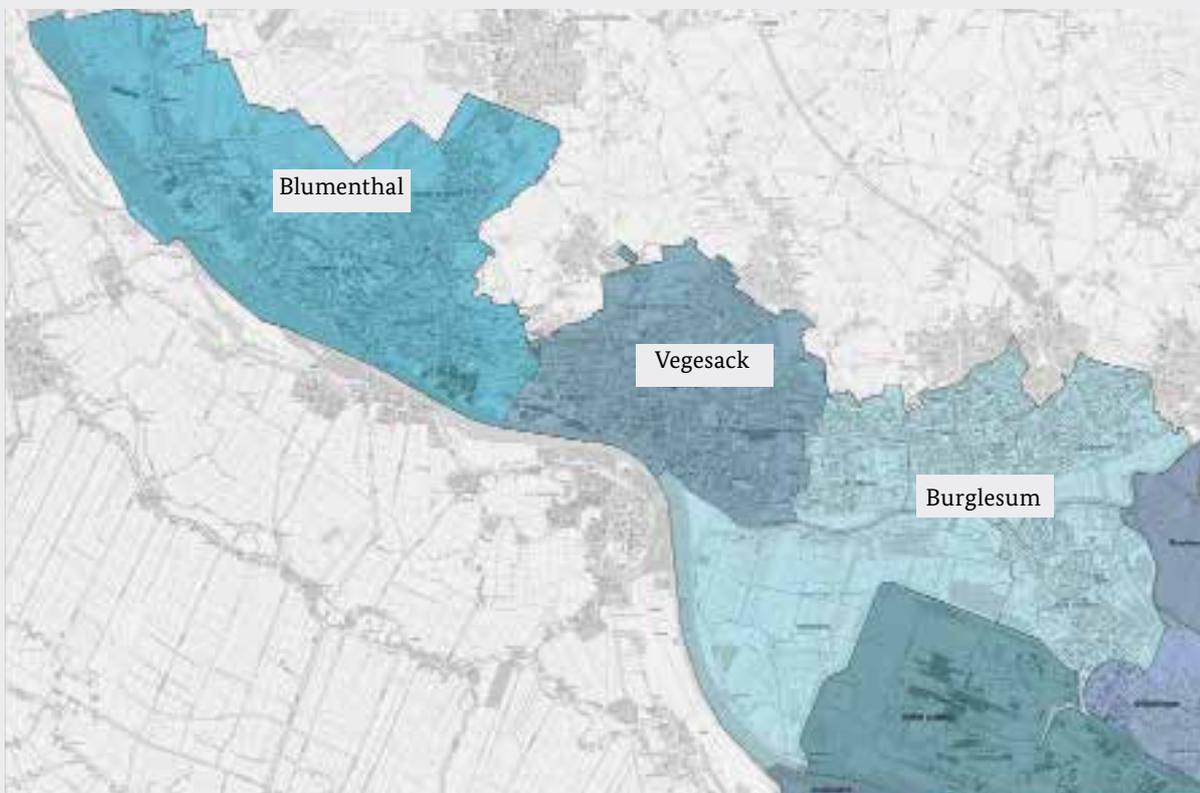
Für die Beurteilung bauhistorischer und baukultureller Werte ist überdies die dezidierte Beauftragung sachkundiger Dritter denkbar, wie ein weiteres Beispiel aus Bremen deutlich macht. Außerdem sind in ehrenamtlich arbeitenden Initiativen und Geschichts- bzw.

Heimatvereinen vielfach Menschen mit profunden Kenntnissen zur Stadt-, Orts- und Baugeschichte versammelt, deren Wissen für die Bestimmung besonders erhaltenswerter Bausubstanz fruchtbar gemacht werden kann.

Beispiel Bremen:
„Erfassungsprojekt Bremen-Nord“

Im Jahr 2009 erteilte das Landesamt für Denkmalpflege Bremen der Kunsthistorikerin Susanne Schöß den Auftrag, die drei Stadtteile von Bremen-Nord – Blumenthal, Vegesack und Burglesum – flächendeckend auf den Wert der vorhandenen Bausubstanz hin zu untersuchen. Auf der Grundlage ihrer in zweijähriger Arbeit gewonnen Erkenntnisse lassen sich nun

konzeptionelle Vorgaben zur Stadtentwicklung des Bezirks erarbeiten und Fehlplanungen vermeiden. Zunächst wurden historische Karten, Baupläne und Fotos im Staatsarchiv, in Heimatarchiven und den Beständen der Baubehörden recherchiert und ausgewertet – und dann mit der städtischen Wirklichkeit abgeglichen: durch Begehung der Stadtteile und ihre



Die Stadtteile in Bremen-Nord | © Freie Hansestadt Bremen, Landesamt für Denkmalpflege

fotografische Dokumentation. Erst diese zweistufige Betrachtungsweise ermöglichte eine tragfähige Bewertung der Bausubstanz und des städtebaulichen Gefüges. Über die eigentlichen Kulturdenkmale hinaus fand auch die sonstige erhaltenswerte historische Bausubstanz Eingang in die Untersuchung.

Die Arbeitsergebnisse stellt das Landesamt für Denkmalpflege den städtischen Planungsbehörden und interessierten Bürgern als Publikation zur Verfügung. Sie sind außerdem in die Denkmalkarte eingeflossen, die das Denkmalamt auf seiner Website allen Interessierten digital zur Verfügung stellt. Weitere Informationen: www.denkmalpflege.bremen.de



Marßel, Pavillon-Schule (1963/64) | © Freie Hansestadt Bremen, Landesamt für Denkmalpflege



Blumenthal, Bremer Woll-Kämmerei (ab 1883/84) | © Freie Hansestadt Bremen, Landesamt für Denkmalpflege

Literaturtipps zur städtebaulichen Denkmalpflege

Handbuch Städtebauliche Denkmalpflege.

Berichte zu Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland, Band 17.

Hgg. von der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland. Imhof, Petersberg 2013, ISBN 978-3-86568-645-9.

Historische Städte in Deutschland: Stadtkerne und Stadtbereiche mit besonderer Denkmalbedeutung – Eine Bestandserhebung.

Berichte zu Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland, Band 17a.

Hgg. von der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland. Imhof, Petersberg 2010, ISBN 978-3-86568-646-6.

II. Regeln und Pflegen



In der bayerischen Kommune Tittmoning werden örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) zur Sicherung von besonders erhaltenswerter Bausubstanz eingesetzt | © complan Komunalberatung

II. Regeln und Pflegen

Städte und Gemeinden verfügen über eine Reihe von Möglichkeiten, um besonders erhaltenswerte Bausubstanz zu sichern, zu schützen und bedarfsgerecht zu entwickeln. Die Palette reicht von informellen Instrumenten wie Stadtbildanalyse und Denkmalpflegeplan über örtliche Bauvorschriften wie Bebauungspläne, Gestaltungs- und Denkmalsatzungen bis hin zu Erhaltungs- und Sanierungssatzungen, die unter das besondere Städtebaurecht fallen und schließlich bis zum Denkmalrecht. Wann empfiehlt sich was? Welche Konsequenzen sind mit den einzelnen Verfahren verbunden? Wer kann, wer sollte, wer muss einbezogen werden? Im Folgenden werden die einzelnen Werkzeuge kurz vorgestellt und mit Beispielen illustriert. Die speziellen Anforderungen der energetischen Sanierung von besonders erhaltenswerter Bausubstanz werden ebenfalls erläutert.

Informelle Handlungsgrundlagen

Hinsichtlich möglicher Regelungsbedarfe stellt sich zunächst die Frage, ob und in welchem Maße die mit Blick auf das Erscheinungsbild und die Identität eines Ortes besonders erhaltenswerte Bausubstanz tatsächlich gefährdet oder bedroht ist. Je nach Ausgangslage reicht es womöglich schon aus, in sogenannten informellen

Planungsgrundlagen passfähige Zielstellungen zu verankern. So können entsprechende Aussagen und Zielsetzungen beispielsweise in ein integriertes Stadtentwicklungskonzept oder einen Dorfentwicklungsplan einfließen. Nur durch entsprechende Selbstbindungsbeschlüsse im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung erlangen diese dann eine einfache Form der Verbindlichkeit für die Kommunalpolitik und die Verwaltung.

Eine ganz konkret auf die besonders erhaltenswerte Bausubstanz ausgerichtete informelle Planungsunterlage ist die Stadtbildanalyse: Die vorhandenen Kenntnisse der Stadt oder Gemeinde zu ihrer besonders erhaltenswerten Bausubstanz werden so aufbereitet, dass sich spezifische Vorschläge für die kommunale Handlungspraxis daraus ableiten lassen. Dieses erfolgt unter Federführung der Verantwortlichen für die Stadtplanung. Eine Stadtbildanalyse kann sich vom Stadtgrundriss über die einzelnen Baukörper und ihre Besonderheiten bis hin zu Gestaltungsdetails des öffentlichen Raums wie etwa den Straßenbelägen erstrecken. Sie berücksichtigt Sicht- und Wechselbezüge, wie zum Beispiel bei Gebäuden mit Fernwirkung und Blickfanggebäuden. Zudem macht sie deutlich, wo Handlungsbedarf besteht und wie diesem entsprochen werden könnte.



Palette der kommunalen Möglichkeiten zur Sicherung der besonders erhaltenswerten Bausubstanz | © complan Kommunalberatung

Beispiel Göppingen:
„Stadtbildanalyse Historische Innenstadt“

Die in Zusammenarbeit des Fachbereichs Stadtentwicklung/Stadtplanung mit der Stadtplanerin Christine Baumgärtner erstellte Stadtbildanalyse der historischen Göppinger Innenstadt bietet dreierlei: Sie dokumentiert den Ist-Zustand, resümiert die damit verbundenen Qualitäten und benennt Optionen für deren schlüssige und behutsame Weiterentwicklung.

Die Analyse unterteilt sich in drei Kapitel. Im ersten geht es um „Die Bebauungsstruktur und ihre Baukörper“. Die Annäherung erfolgt vom Stadtgrundriss über die Baukörper, Dächer und Fenster bis hin zu Materialität, Farbigkeit und dem Sockelbereich mit dem Ziel, „die Komplexität [der Stadt] zu verstehen und die lokalen Besonderheiten lesen zu lernen“.

Das zweite Kapitel nimmt einen Ausschnitt in den Blick: „Die Erdgeschoss-Zone und das Schaufenster“. Ein vielfältiges Nutzungsangebot mit attraktiven Schaufenstern und Ladeneingängen, so wird darin deutlich, hat großen Anteil an der Aufenthaltsqualität der Innenstadt. Bei baulichen Eingriffen ist daher in besonderem Maße gestalterische Sorgfalt angeraten. Das dritte Kapitel ist dem öffentlichen Raum gewidmet. Es umreißt anhand von Beispielen gelungene Maßnahmen und den weiteren Handlungsbedarf, damit Funktionalität und ästhetische Attraktivität des öffentlichen Raums gewährleistet bzw. gesteigert werden kann.

Download: www.goeppingen.de/site/Goepingen-Internet/get/2728057/Stadtbildanalyse.pdf



Unterschiedliche Baukörper bilden die unregelmäßige Baulinien.



Architektonisch gegliederte Fassade

Die Baukörper

Die Parzellenstruktur hat großen Einfluss auf die Grundrissformen der einzelnen Gebäude. In Kombination mit den Gebäudehöhen ergeben sich die Volumina der Baukörper. Bauliche Eingriffe müssen sich an den Proportionen der bestehenden Bausubstanz orientieren.

Im historischen Innenstadtbereich Göppingens sind die Grundstücksparzellen alle baulich genutzt. Die unregelmäßige Parzellenstruktur bedingt eine hohe Vielfalt an Gebäudebreiten und -tiefen. Die Baukörper umfassen in der Regel zwei bis drei Vollgeschosse sowie ein bis zwei Dachgeschosse. Die unterschiedlichen Geschosshöhen und -tiefen sorgen für unregelmäßige Trauflinien und Giebelhöhen, was die Ensemblewirkung im historischen Kontext jedoch kaum beeinträchtigt. Während die Höhenentwicklung entlang der Haupt- und Marktstraße eher homogen ist, gibt es in den Nebenstraßen deutliche Höhenversprünge.

Größere Bauvolumen, die in den letzten Jahrzehnten errichtet wurden und dem wachsenden Bedarf an größeren Verkaufsfächen nachkamen, wurden durch die Zusammenlegung mehrerer Parzellen ermöglicht. Durch entsprechende bauliche Gliederung bildet sich die kleinteilige Parzellenstruktur auf den Fassaden ab und lagert die Gebäude harmonisch in die historische Bausubstanz ein. Bsp. Eckgebäude am Marktplatz, heute New Yorker.

Räume und Gärten	Kirchgang	Vertiefte städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung Prichsenstadt		14-03
Bereich Kirchgang II	Fl-Nr. 47	Datierung 19./18. Jh.	Kategorie erhaltenswert ortsbildprägend	
	alte Fl.-Nr. 6	vor 1933 ?		

Legende Bedeutung
Wohnhaus mit überbauter Durchfahrt unmittelbar an der Stadtmauer.

Beschreibung
Zweigeschossiger, traufseitiger, verputzter Satteldachbau mit überbauter Tordurchfahrt. Erdgeschoss und westlicher Giebel gemauert mit Sandsteingeschwinden. Obergeschoss in Fachwerk. Die Dachflächen noch weitgehend ungenutzt erhalten. Die Plököverle des Gebäudes ist Teil der Stadtmauer.
Zugehöriger Scheune aus Sandsteinmauerwerk in der Gartenzone jenseits der Stadtmauer.

Geschichtsaugesichteter/altersbestimmte Struktur
Das Wohnhaus stammt von früheren Ausgrabungen nach aus dem 18. Jahrhundert, besitzt jedoch einen älteren Kern. Nach 1855 (Urbauverfahren) erfolgte die Überbauung eines zuvor kleineren Gebäudes. Es wurde damals um eine Fensterachse nach Osten erweitert und vermutlich auch aufgedockt. Der ältere Kern streckt nach im mittleren Teil des Erdgeschosses. In oben dieser Zeit (Mitte/2. Hälfte 19. Jahrhundert) entstand vermutlich auch die Scheune jenseits der Stadtmauer. Ihre Errichtung erfolgte über die Tordurchfahrt im Hauptgebäude.

SH1 aus das Arealen im Besitz eines Schulmeisters. (BWL Bau-Steuer-Kalender 1845)







© Christiane Reichert | Stadt- und Denkmalpflege | Staatsratweg 8 | 98520 Prichsenitz | Tel. 03611860212 | www.stadt-und-denkmalpflege.de | Christiane.Reichert.M.A. a. d. Uni - Ing. (FH) K&T Jena

Beispiel eines ortsbildprägenden, erhaltenswerten Gebäudes aus der vertieften städtebaulich-denkmalpflegerischen Untersuchung zu Prichsenstadt | © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Christiane Reichert

Die Stadtbildanalyse dient sowohl Behörden als Leit-schnur als auch Eigentümern und Vorhabenträgern als Informationsquelle.

Ähnliches gilt, wenn auch mit anderer Gewichtung, für den Denkmalpflegeplan. Hier liegt der Fokus auf der denkmalpflegerischen Sicht. Der Denkmalpflegeplan weist Stadt- und Ortsbereiche nachrichtlich als schützenswert aus. Dies empfiehlt sich beispielsweise für Gebiete, in denen das Zusammenspiel aus – wenigen –

Denkmalen und anderen Gebäuden mit einem unter Umständen unspektakulären Umfeld ortsbildprägend wirkt. Mit der Entwicklung eines Denkmalpflegeplans geht die Kommune eine Selbstverpflichtung ein, neben den eingetragenen Denkmalen die für deren Entstehungsgeschichte bedeutsamen historischen Elemente und Strukturen zu bewahren. Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt und Thüringen haben den Denkmalpflegeplan mittlerweile als eigenes Instrument in ihren Denkmalsgesetzen verankert.

Beispiel Viersen:
 „Denkmalpflegeplan Dülken – Leitfaden zur Gestaltung und Erhaltung“

Die Stadt Viersen möchte in ihrem Stadtteil Dülken neue Impulse setzen. Unter anderem soll die Aufenthalts- und Lebensqualität in der Altstadt durch behutsame Renovierung und Modernisierung der historischen Bausubstanz verbessert werden. Da es in dem Gebiet neben den eingetragenen Denkmälern „viele Bauten von eher durchschnittlicher Gestaltungsqualität“ gibt, die gleichwohl für die stadträumliche Qualität eine wichtige Rolle spielen, entschied sich die Stadt bewusst gegen die Einrichtung eines Denkmalbereichs. Stattdessen soll „eine bestandsschonende Quartiersentwicklung für die historische Altstadt“ ermöglicht werden. Als Grundlage und konzeptionelle Unterstützung für dieses Vorhaben beauftragte die Bauverwaltung daher das Büro „Strauß & Fischer Historische Bauwerke, Krefeld“ mit der Erstellung eines Denkmalpflegeplans.

In Abstimmung mit den beteiligten Fachbereichen unterteilte es den historischen Stadtkern in Abschnitte, untersuchte deren jeweilige Stärken und Schwächen und zeigte für unterschiedliche Problembereiche exemplarisch Lösungsansätze auf. Unter anderem sollen Leuchtturmprojekte Impulse für die weitere Entwicklung setzen. Ergänzt wird der Denkmalpflegeplan durch weitere Projektinitiativen sowie städtische Regelwerke, beispielsweise eine Satzung über Werbeanlagen. Um die Dülkener Bürger für die historische Bausubstanz in ihrem Umfeld zu sensibilisieren und mit dem Denkmalpflegeplan vertraut zu machen, ließ die Stadt außerdem eine begleitende Broschüre erstellen, in der die entsprechenden Leitlinien erläutert werden. Der Denkmalpflegeplan für Dülken lehnt sich in seiner Begrifflichkeit an § 25 Denkmalschutzgesetz NRW an. ▶



Häuserzeile – Analyse der Störungen (oben) und möglicher künftiger Zustand (unten)

Gestaltungssatzung

Gestaltungssatzungen dienen der Sicherung gestalterischer Qualitäten und deren geordneter Weiterentwicklung. Ihr Anwendungsbereich ist so vielfältig wie konkret: Mit Gestaltungssatzungen kann die Kommune Einfluss auf die Gestaltung von Baukörpern und Außenfassaden, Dachlandschaften, Fenstern und Schaufenstern, Türen und Toren, Balkonen und Gartenflächen, historischen Bauteilen, Sonnenschutzanlagen, Garagen und Stellplätzen, Werbeanlagen, Stadtmöblierung, Straßenbelägen und Bauten im öffentlichen Raum nehmen. Mithilfe von Gestaltungssatzungen trifft eine Stadt oder Gemeinde detaillierte Festsetzungen zu ihrem Erscheinungsbild und

regelt, was im entsprechenden Geltungsbereich zulässig ist und was nicht. Unerwünschte bauliche Veränderungen können so schon im Vorfeld dank der Genehmigungspflicht unterbunden werden.

Gestaltungssatzungen sind gleichsam als Grundgerüst für baugestalterische Qualität zu verstehen, auf dem die Bauverantwortlichen aufbauen können. Ziehen Bauherren, Architekten und die kommunale Verwaltung an einem Strang, lassen sich vielfältige und kreative Lösungen finden. Im Einzelfall kann die Kommune auch Abweichungen von den einzelnen Regelungen der Satzung ermöglichen, sofern sie auf den Dialog aller am Bau Beteiligten zurückgehen und zu einem überzeugenden Ergebnis führen.

Beispiel Stadt Altlandsberg: „Gestaltungssatzung ‚Historischer Stadtkern‘“

Eine der wichtigsten Grundlagen für die dauerhafte Bewahrung der baukulturellen Qualitäten in der brandenburgischen Stadt Altlandsberg ist die Erhaltung des historischen Stadtkerns. Die Stadt Altlandsberg hat im Jahr 2011 eine Gestaltungssatzung veröffentlicht, die u.a. zur Sicherung der durch die Stadtsanierung erreichten Erfolge als örtliche Bauvorschrift grundlegende Regelungen trifft. Das verbindliche Arbeitsinstrument hat zum Ziel „historische Elemente zu bewahren und sie mit modernen Gestaltungsmöglichkeiten zu verbinden“.

Die Gestaltungssatzung Altlandsberg ist übersichtlich und umfasst 16 Paragraphen zu verschiedenen Teilaspekten (Straßenraum, Dächer, Fassaden etc.) bis hin zu notwendigen Ausnahmen und Abweichungen sowie Ordnungswidrigkeiten:

Im § 1 wird beispielsweise erläutert, dass alle baugenehmigungspflichtigen wie baugenehmigungsfreien Bauvorhaben nach BbgBO von der Gestaltungssatzung betroffen sind, dass die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes von der Satzung unberührt bleiben

und dass Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen vor Regelungen der Satzung Vorrang haben. Als beispielhaft für die Gestaltungsvorgaben der Satzung steht § 5 zur Gestaltung der Dächer bzw. Dachlandschaft. Die Begründung hierfür lautet, dass „die regionaltypischen Dachformen mit ihrer charakteristischen Neigung, den typischen Materialien und Farben [...] das Erscheinungsbild [der Stadt Altlandsberg] als gesamtes Ensemble [bestimmen].“ In der historischen Altstadt sind vorwiegend Satteldächer, eingedeckt mit roten Ziegeln vorhanden, wobei einige Nebengebäude mit Pultdächern erbaut worden sind. Nicht zulässig ist beispielsweise die Anbringung von glänzenden Dachziegeln oder von straßenseitigen technischen Elementen, die nicht aus Titanzink sind.

§ 15 „Ordnungswidrigkeiten“ legt fest, dass diejenigen, die vorsätzlich oder fahrlässig gegen die aufgelisteten Vorschriften verstoßen, mit einer Geldbuße von bis zu zehntausend Euro belegt bzw. zu Rückbaumaßnahmen verpflichtet werden können.

Weitere Informationen: www.altlandsberg.de



Leuchtend rote Ziegeldächer in Sattelform prägen den historischen Stadtkern von Altlandsberg | © Marx



Die Gestaltungssatzung sichert die Bewahrung historischer Fassaden | © AG Städte mit historischen Stadtkernen

Denkmalbereichssatzung

Mit der Denkmalbereichssatzung setzt eine Kommune andere Akzente: In diesem Fall steht die Steuerung von Erneuerungsprozessen in sensiblen Bereichen bei gleichzeitigem Schutz des kulturellen Erbes im Vordergrund. Ausschlaggebend für die Definition des Gebietes ist der Gesamteindruck, d.h. die geschichtliche Aussagefähigkeit eines Ensembles, unabhängig davon, ob jede einzelne Anlage die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllt. Denkmalbereiche beziehen sich daher in der Regel auf Mehrheiten baulicher Anlagen: Das Spektrum umfasst denkmalwerte Einzelbauten mit ihrer engeren Umgebung, Stadtkerne, Ortssilhouetten, Stadtteile, Siedlungen, Straßenzüge oder bauliche Gesamtanlagen.

In Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein, wo das Denkmalschutzgesetz den Erlass von

Denkmalbereichssatzungen vorsieht, erlaubt dieses Instrument es der Kommune, wenngleich begrenzt, in eigener Verantwortung ein ortsbezogenes Denkmalrecht zu schaffen. Damit die doppelte Zielsetzung – Bewahrung der denkmalwerten Substanz und behutsame Stadtentwicklung – gewährleistet und praxisnah gestaltet werden kann, empfiehlt es sich für die kommunale Bauverwaltung, von Beginn an die enge Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden zu suchen. Genehmigungspflichten lassen sich voneinander abgrenzen und sinnvolle Präzisierungen vornehmen. Veränderungen im Denkmalbereich stehen unter Genehmigungsvorbehalt und werden je nach Einzelfall entschieden, denkmalwerte Gebäude aber müssen separat unter Denkmalschutz gestellt werden. Das folgende Beispiel macht deutlich, wie eine solche Satzung gestaltet sein kann, um allen Beteiligten – Stadtplanern, Denkmalschützern, Architekten, Bewohnern, Eigentümern und Vorhabenträgern – die Zielsetzungen und Möglichkeiten zu veranschaulichen.

Beispiel Werne:

„Denkmalbereichssatzung Altstadt Werne“

Um eine behutsame Stadtplanung und -entwicklung ihres historischen Stadtkerns zu ermöglichen, entschloss sich die nordrheinwestfälische Stadt Werne, für ihre Altstadt eine Denkmalbereichssatzung zu erlassen. Dabei soll ausdrücklich das bau- und stadtgeschichtliche Erbe als Ganzes bewahrt werden. „Zum Schutzgut der Denkmalbereichssatzung“, heißt es im Dokument, „zählt Architektur in den Stilformen des Historismus (Neogotik, Neorenaissance und Neobarock), des Jugendstils, des Reformstils und des Expressionismus sowie der Nachkriegsmoderne bis zur Altstadtsanierung sowie des Brutalismus der 70er und 80er Jahre.“

Die etwa 200 Seiten starke Denkmalbereichssatzung soll „ein informatives ‚Bilderbuch‘ zur Stadt und Baugeschichte, im eigentlichen Sinne ein ‚Handbuch‘ zur Stilgeschichte der Werner Baukultur sein und

dazu beitragen, dass die Bürgerschaft die Ziele zur Wahrung der historischen Bauten und ihres Erscheinungsbildes erkennen, aufgreifen und umsetzen kann“. So enthält die Denkmalbereichssatzung neben dem eigentlichen Satzungstext einen stadtgeschichtlichen Begründungsrahmen, ein detailliertes Inventar der historischen Schutzgüter (Stadtgrundriss, Raumstruktur, Erscheinungsbild der Bebauung, Bautypen, Bauepochen und ihre Architekten, Baustile, Elemente, Stadtsilhouette und Sichtbeziehungen) sowie eine Straßen- und Hauskartei der charakteristischen Erscheinungsbildträger. Sie erklärt die Begriffe „Bodendenkmal“, „Baudenkmal“ und „erhaltenswerte Bausubstanz“, grenzt sie voneinander ab und führt die jeweils zuzuordnenden Objekte im Satzungsbereich auf.

Download: www.werne.de/probuenger/acrobat/denkmal/Gesamt_Denkmalbereichssatzung.pdf

Zielsetzung (§ 1)			
Örtlicher Geltungsbereich (§ 2)			
Sachlicher Geltungsbereich (§ 3)			
Stadtgrundriss (§ 3 Abs. 2)			
Bodenmodellierung (§ 3 Abs. 2 a)	Erschließungsnetz (§ 3 Abs. 2 b)	Grundstücksstruktur (§ 3 Abs. 2 c)	Freiflächen (§ 3 Abs. 2 d)
Raumstruktur (§ 3 Abs. 3)			
Raumprofil (§ 3 Abs. 3 a)	Baulinien (§ 3 Abs. 3 b)	Bauwiche/Bauweise (§ 3 Abs. 3 c)	Stellung der baulichen Anlagen (§ 3 Abs. 3 d)
Erscheinungsbild der Bebauung (§ 3 Abs. 4)			
Bautarten (§ 3 Abs. 4 a)	Bautypen (§ 3 Abs. 4 b)	Bauepochen (§ 3 Abs. 4 c)	Baustile (§ 3 Abs. 4 d)
Elemente der Bebauung (§ 3 Abs. 5)			
Dachform/Giebel (§ 3 Abs. 5 a)	Fassade (§ 3 Abs. 5 b)	Wandöffnungen (§ 3 Abs. 5 c)	Details (§ 3 Abs. 5 d)
Sichtbeziehungen und Silhouette (§ 3 Abs. 6)			
Silhouettenkonturen (§ 3 Abs. 6 a)	Dominanten (§ 3 Abs. 6 b)	Sichtbezüge (§ 3 Abs. 6 c)	
Begründung der Unterschutzstellung (§ 4)			
Rechtsfolgen (§ 5)			
Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften (§ 6)			
Ordnungswidrigkeiten (§ 7)			

Gliederung der Denkmalschutzsatzung nach Regelungsinhalten

Denkmalschutzsatzung Altstadt Werne (Entwurf)

Aufgrund von § 2 Abs. 3 und § 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 366), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) hat der Rat der Stadt Werne am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zielsetzung

Die Denkmalschutzsatzung Altstadt Werne dient dazu, das Ziel der behutsamen, auf Ausgleich zwischen Bewahrung und Veränderung bedachten Stadtplanung und -entwicklung im Bereich der Altstadt von Werne verwirklichen zu helfen. Durch die Unterschutzstellung von objektübergreifenden, denkmalwerten Strukturen der Altstadt wird ein wichtiger Beitrag für die Bewahrung des bau- und stadsgeschichtlichen Erbes geleistet. Neben den als Einzel- / Denkmal geschützten Gebäuden gibt es eine Vielzahl von historischen Häusern, die das historische Erscheinungsbild der Altstadt entscheidend mitprägen. Der durch die Denkmalschutzsatzung gewährleistete Schutz ist auf die Erhaltung dieses Erscheinungsbildes und seines vielschichtigen Dokumentationswertes gerichtet, der sich in Form des Stadtgrundrisses, der Raumstruktur, der Bebauung und ihrer Elemente sowie der Stadtsilhouette eindrucksvoll manifestiert. Deshalb werden im Geltungsbereich der Satzung - unabhängig von sonstigen Bestimmungen - besonders Schutzanforderungen an bauliche Maßnahmen nach Maßgabe dieser Satzung gestellt.

§ 2 Örtlicher Geltungsbereich

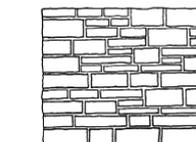
(1) Der Denkmalschutzbereich umfasst alle Häuser samt Grundstücken, Straßen und Straßenzüge (Plätze) in der inneren Altstadt Werne, die innerhalb der früheren Stadtmauern gelegen sind. Er wird begrenzt durch folgende Straßenzüge und Plätze samt zugehöriger Bebauung:

- Am Dornhof Nr. 2 und Nr. 3
- Am Griesetorn Nr. 2-6
- Am Neutor Nr. 1-3 und Nr. 2-4
- Am Steinhaus Nr. 2-10
- Bonnerstraße Nr. 1-41 und Nr. 2-46
- Borg (ohne eigene Hausnummern)
- Bühl Nr. 1-25 und Nr. 2-42
- Burgstraße Nr. 1-31 und Nr. 2-22
- Kirchof Nr. 2-20
- Kleine Burgstraße Nr. 2-12 und Nr. 1-11
- Klosterstraße Nr. 8-14 und Nr. 7
- Konrad-Adenauer-Straße Nr. 4-14 und Nr. 1-21
- Magdalenenstraße Nr. 1-3 und Nr. 2
- Markt Nr. 1-24 und - Nr. 17-25
- Moormann-Platz Nr. 3-9 und - Nr. 8-24
- Ostmauer Nr. 4-20
- Roggenmarkt Nr. 2-32 und Nr. 1-13
- Schlot Nr. 8-10
- Steinstraße Nr. 1-43 und Nr. 2-40
- Südmauer Nr. 4-56 und Nr. 5-41
- Westmauer Nr. 4-12 und Nr. 17-23

Zum Denkmalschutzbereich zählen weiterhin die den Altstadtrand prägenden Wallringstraßen

- Am Stadtgraben
- Auf dem Berg

Denkmalschutzsatzung Altstadt Werne | © Stadt Werne, Planungsbüro Prof. Krause u. Partner, Dortmund



Unregelmäßiges Schichtenmauerwerk



Pseudo-isoblen Quadermauerwerk mit wechselnden Schichthöhen

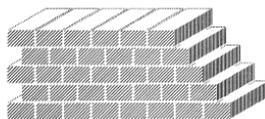
An den Bauten nach 1945 überwiegen dünnformatige Backstein (bzw. Ziegelverbände), die immer noch den Kreuz- und der Blockverband zeigen, welche in jeder Backsteinschicht nur noch Binder oder Läufer zeigen:

- der **Blockverband**: Binder und Läuferschichten wechseln regelmäßig, die Stoßfügen aller Läuferschichten liegen senkrecht übereinander;
- der **Kreuzverband**: Die Läuferschichten springen in jeder zweiten Läuferschicht um eine halbe Backsteinslänge.

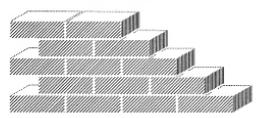
Beide Verbands prägen die Backsteinkultur im Satzungsgebiet. Dazu tritt noch der in allen Zeiten gebräuchliche **Wilder Verband**: In jeder Backsteinschicht wechseln Binder und Läufer unregelmäßig, wie es für die Verbindung zwischen der äußeren Schale und dem inneren Mauerwerk nötig ist. Typisch für dieses Mauerwerk ist die äußerst sorgfältige Eckausbildung.

Beim sog. **Wilden Verband** überwiegen je Backsteinschicht die eingestreuten Binder. Das lässt darauf schließen, dass es sich hierbei um Verblendmauerwerk handelt, bei dem die (äußere) Verblendschale in den (inneren) Mauerwerkskern mit einzelnen Bindern eingebunden ist.

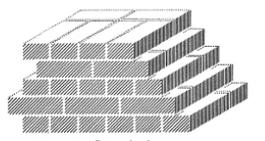
© Sichtbeton/Backstein-Kombinationen
Sichtbeton als Material der Außenhaut baulicher Anlagen erreichte die Altstadt geradezu „überallartig“ durch das Bauvorhaben der Volksbank Konrad-Ad-



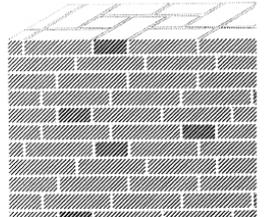
Binderverband



Läuferverband



Kreuzverband



Wilder Verband

nauer-Straße 12-14 im Jahre 1973. Zuvor hatte es diesen Baustoff nur in seltenen Fällen und allenfalls als Öffnungsrahmen (Am Steinhaus 6 nach 1945) oder am Treppenhause des Flachdachbaus Konrad-Adenauer-Straße 8-10 von 1971 gegeben.

Der Gulachter war seinerzeit mit der Erarbeitung einer Gestaltungsatzung für die Altstadt befasst und nahm insoweit an den Sitzungen des Bau- bzw. Sanierungsausschusses bei der Beratung des o.g. Bauvorhabens teil. Sichtbeton war unter den Politikern als fassadenprägender Baustoff nicht unumstritten. Als Kompromiss wurde eine Lösung ausgehandelt, die so auch in die Altstadtsatzung aufgenommen wurde, wonach „sachungeräuer Sichtbeton oder Waschbeton nur an Fensterumrahmungen, Dachabschlüssen, horizontalen wie vertikalen Gliederungen und Brüstungen zugelassen“ werden sollte; ansonsten aber das dunkelrote Sichtmauerwerk vorherrschend sein sollte.



Ziegel-Beton-Kombination im Stil des internationalen Brutalismus. Beispiel: Konrad-Adenauer-Straße 12-14, Ansicht Bonnerstraße, Neubau von 1974

In den Bebauungsplänen zur Stadtkernsanierung (z.B. BPlan IE - Schlot - v. 3.5.1977) wurde die Regelung aufgenommen, wonach „sämtliche Bauten mit einem Flächenanteil von mind. 70% mit Vormauerziegeln zu verbinden“ sind. „Nicht verbundene Flächen sind in Holz, Waschputz, Sichtbeton, Schiefer, Eternitschiefer oder weißem bis pastellfarbem Putz auszuführen“. Und in Verfolgung des internationalen Stils des Brutalismus: „Flachdächer sind ohne Dachüberstand auszubilden.“

Während die Flachdachdoktrin in den 80er Jahren durch Schrägdachformen in Stil des vernakularen Brutalismus abgelöst worden war, geriet eine Regelung zur Mode, nämlich die Verklebung von Ortgängen und Giebelwänden mit schwarzen Eternitschiefer, wodurch die heute das Altstadtbild verunstaltenden „schwarzen Löcher“ eine sie legitimierende Rechtfertigung erhielten.



Ziegel-Beton-Kombination im Stil des vernakularen Brutalismus. Südmauer 15, Neubau von 1983

Denkmalschutzsatzung Altstadt Werne, Anlagen Doppelseite „Bauart“ | © Stadt Werne, Planungsbüro Prof. Krause u. Partner

Bebauungsplan

Die Verankerung von Zielen zur Bewahrung und Entwicklung von besonders erhaltenswerter Bausubstanz in Bebauungsplänen nach BauGB ist sinnvoll, wenn in räumlich abgegrenzten Bereichen der Stadt oder Gemeinde ein hoher Veränderungsdruck besteht, der den Verlust vorhandener Qualitäten mit sich bringen könnte. Selbstverständlich können die Festsetzungen eines Bebauungsplanes auch zusätzliche Entwicklungsoptionen aufzeigen, die das Einbeziehen und Erneuern von Bestandsgebäuden wirtschaftlich möglich und interessant machen. Bei der Formulierung der Planungsziele und Festsetzungen von

Bebauungsplänen für Stadt- und Ortsbereiche mit besonderer geschichtlicher oder städtebaulicher Bedeutung ist eine hohe Achtsamkeit der verantwortlichen Stadtplaner gefordert. Über Fragestellungen von Art und Maß der Nutzung gilt es auszuloten, wie Bestandsbauten die beabsichtigte Entwicklung beeinflussen und befördern können. Zudem sind Neubauoptionen hinsichtlich ihrer Einfügung in den Bestand zu entwickeln und zu prüfen. Bebauungspläne bieten eine Vielzahl von Möglichkeiten, um Festlegungen zu treffen, die das stadtbildprägende Erscheinungsbild des Geltungsbereiches sichern. Dabei sind auch Festlegungen zu Dachformen, zur Fassadengestaltung und zur Materialität möglich.

Beispiel Münster: „Bebauungsplanverfahren für ehemalige Britenwohnsiedlungen“

Durch den Abzug der britischen Stationierungskräfte werden in Münster neben zwei Kasernen auch 18 Wohnstandorte für eine neue Nutzung frei. Grundlage für eine künftige Vermarktung der Grundstücke ist das im November 2012 vom Rat der Stadt Münster beschlossene „Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster“, welches die städtischen Ziele im Umgang mit den Wohnstandorten gesamtstädtisch und standortbezogen klärt: Erhalt, Abriss und Neubau oder Verdichtung der Bebauung? Zur Beantwortung dieser Fragen wurden Lage, Umfeld und städtebauliche Qualität aller Wohnstandorte analysiert und daraufhin ein Entwicklungskonzept erstellt. Entstanden ist das Konzept mit der Zielvorgabe, die Chance für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu nutzen und mit den Standorten – sowohl im Bestand als auch im Neubau – einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Münster zu leisten. Die Siedlungen und ihre Qualitäten sollen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, gestalterische Vorgaben in Form von Gestaltungs-satzungen sowie teilweise durch Erhaltungssatzungen bzw. denkmalschutzrechtliche Regelungen gesichert und weiterentwickelt werden. Für einige Wohnstandorte existieren schon Bebauungspläne, für die Mehrheit der Siedlungen wurden jedoch Aufstellungsbeschlüsse gefasst – die Bebauungspläne und weitere Satzungen

befinden sich derzeit im Verfahren (Stand 12/2013). Die wesentlichen Zielsetzungen für diese Bebauungsplanverfahren sind unter anderem „die städtebaulich-gestalterischen Qualitäten zu sichern bzw. Neubaukonzepte zu ermöglichen, Nachverdichtungspotenziale zu schaffen (Anbau- und Ausbaumöglichkeiten der Gebäude, Neubaugrundstücke), das Parken und den Bau von Nebenanlagen auf den Grundstücken zu ordnen und die gestalterischen Vorgaben zu Material und Farbgebung der Gebäude und teilweise zu Gestaltung und Einfriedung der Grundstücke einheitlich festzulegen“.

Weitere Informationen: www.muenster.de/stadt/stadtplanung/konversion_wohnstandorte.html



Münster, Britensiedlung im Stadtteil Coerde | © Stadt Münster

Beispiel Regensburg:

„Ganghofersiedlung – Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung“

Die Ganghofersiedlung in Regensburg entstand zwischen 1936 und 1941 als Werksiedlung der Flugzeugwerke Messerschmitt. Die als Gartenstadt mit Selbstversorgung angelegte Wohnsiedlung befindet sich in zentraler Lage zwischen Altstadt und Universität. Ihre Besonderheit liegt in den einheitlichen Bauformen und Materialien sowie der starken Durchgrünung („Grüne Mitte“). Aufgrund des weitgehend unveränderten Erhaltungszustandes nahm das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege die Siedlung 1999 als Ensemble in die Denkmalliste auf. Der Gebäudebestand war stark sanierungsbedürftig. Zudem entsprachen die Grundrisse und die Wohnflächen der Wohnhäuser nicht zeitgemäßen Anforderungen.

Im Jahr 2001 beschloss der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Gestaltungssatzung, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und Anbau- sowie Erweiterungsoptionen zu eröffnen. Über privatrechtliche vertragliche Regelungen konnten die Käufer von Einzelobjekten über die Vorgaben der Gestaltungssatzung hinaus zusätzlich im Hinblick auf Ausführungsdetails gebunden werden (z.B. ausschließliche Verwendung von Holzfenstern).



Siedlungshäuser vor und nach der Sanierung | © Stadt Regensburg



Die Ganghofersiedlung in Regensburg | © www.luftbild-service.com

Besonderes Städtebaurecht

Die Instrumente des besonderen Städtebaurechts können zur Anwendung gebracht werden, wenn offensichtlicher Handlungsbedarf besteht, um den Charakter von räumlich klar abgrenzbaren Bereichen zu erhalten. Für die besonders erhaltenswerte Bausubstanz sind Erhaltungssatzungen und Sanierungssatzungen die relevanten Regelungs- und Handlungsebenen. Die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen aber auch die Aufstellung von Erhaltungssatzungen erfordern solide fachliche Aufbereitungen als Grundlage. Da beide Instrumente erheblich in die Rechte von Eigentümern eingreifen können, stehen Städte und Gemeinden in der Pflicht präzise und eindeutig nachzuweisen, warum die Ziele der Erhaltung und Entwicklung nicht ebenso mit den – bereits dargestellten – Instrumenten erreicht werden können.

Erhaltungssatzung

Erhaltungssatzungen werden für Bereiche erlassen, die aufgrund ihrer Eigenart als besonders wertvoll und schützenswert zu erachten sind. Diese Eigenart kann in der städtebaulichen Gestalt eines Gebietes liegen (Gestaltsschutz), was detailliert zu begründen ist. Im Gegensatz zur

Gestaltungssatzung ist die Erhaltungssatzung jedoch kein Instrument, das Vorgaben zur künftigen Gestaltung und Entwicklung des Ortsbildes macht. Sie ist in erster Linie ein Regulierungsinstrument, durch welches Kommunen den Verlust von besonders erhaltenswerter Bausubstanz verhindern und Funktionsverluste einschränken können. Im Bereich einer Erhaltungssatzung sind Änderungen baulicher Anlagen (Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung) nicht von vornherein unzulässig, sie bedürfen aber grundsätzlich einer besonderen Genehmigung – im Falle des Gestaltsschutzes auch der Neubau. Steht ein Vorhaben den Erhaltungsgründen der Satzung entgegen, kann die Genehmigung versagt werden – unabhängig davon, ob das Vorhaben nach §§ 30 ff. BauGB genehmigungsfähig wäre (Wirkung eines Bauverbots). Da Eigentümer im Falle wirtschaftlicher Unzumutbarkeit jedoch einen Übernahmeanspruch haben, kann die Versagung für die Gemeinde Kosten nach sich ziehen. Des Weiteren kann eine Erhaltungssatzung durch das Vorkaufsrecht der Gemeinde als Interventionsinstrument genutzt werden.

Da Kommunen meist keine denkmalrechtliche Regelungskompetenz besitzen, muss die Erhaltung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung in erster Linie bodenrechtlich-städtebaulich begründet sein. Im Einzelfall können denkmalrechtliche Regelungen die Festlegungen ergänzen.



Zusätzliche Instrumente können bei besonderem Handlungsbedarf von Seiten der Kommunen eingesetzt werden
© complan Kommunalberatung

Beispiel Heilbronn:
„Erhaltungssatzung Alt-Böckingen“

Die Erhaltungssatzung für Alt-Böckingen wurde am 1. Oktober 2009 vom Gemeinderat beschlossen, denn das Ortsbild stellt sich zwar noch relativ geschlossen dar, ist aber durch den „schleichenden Verlust historischer Gebäude und Fassaden durch Abbrüche und durch gestalterisch unpassende Sanierungsmaßnahmen“ gefährdet. Ortsbildtypische Gebäude werden durch die Satzung verbindlich geschützt, bei Verstößen – etwa durch Anstrich, Verputzen und Dämmen historischer Ziegelfassaden, den Verlust von Fassadendetails wie historischer Fenster, Türen und Klappläden, den

Einsatz künstlicher Materialien – sind Bußgelder möglich. Sie soll die Errichtung von ortsbildbeeinträchtigenden Neubauten regulieren. Hauseigentümer können im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine kostenlose Vor-Ort-Beratung in Anspruch nehmen, um die geplanten Maßnahmen mit der Erhaltungssatzung in Einklang zu bringen; die Fachleute unterstützen sie außerdem mit Hinweisen zu einer satzungsverträglichen energetischen Sanierung.

Weitere Informationen: www.heilbronn.de/bau_wohn/erhaltungssatzung_alt_boeckingen/



Erhaltenswertes Eckhaus mit Backsteinfassade in Alt-Böckingen | © Stadt Heilbronn

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind ein Instrument, das von den Städten und Gemeinden ein aktives und zielgerichtetes Handeln verlangt. Die Beseitigung von Missständen, die Bewahrung und auch die Verbesserung der Gestaltung des Stadt- und Ortbildes stehen ebenso im direkten Fokus wie die Berücksichtigung der Erfordernisse des Denkmalschutzes. Sanierungsverfahren sind klar geregelt und unterteilen sich in Vorbereitung, Durchführung und Abschluss. Die Ausweisung eines

Sanierungsgebietes ist mit vielfältigen Rechtsfolgen verbunden und führt zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand. Andererseits haben erfolgreich durchgeführte Sanierungsmaßnahmen in ganz Deutschland wesentlich zur Erhaltung und Bewahrung von bauhistorisch wertvoller Bausubstanz beigetragen. Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene sind möglichst frühzeitig einzubeziehen und zu beraten. Eigentümer einer Immobilie innerhalb eines Sanierungsgebiets können auch von einer erhöhten steuerlichen Abschreibung für bauliche Maßnahmen profitieren.

Beispiel Altstadtsanierung Mühlhausen

Die Stadt Mühlhausen setzt auf die Attraktivität ihrer historischen Innenstadt. Die Altstadt „brummt“, lockt Kunden in die Fußgängerzone und vermittelt Anwohnern eine reizvolle Bleibeperspektive. Seit 1991 ist das 49 Hektar große Gebiet als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Konzentrierten sich die Maßnahmen zu Beginn auf die reine Substanzsicherung, rückten nach und nach auch Modernisierung und die Umnutzung von Gebäuden sowie die Verschönerung öffentlicher Straßen und Plätze in den Fokus. Bereits 1994 wurde die Stadt für ihre Anstrengungen im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Erhaltung des historischen Stadtraumes“ mit der Bronzeplakette ausgezeichnet.

Unterstützt durch die Städtebauförderung konnte das ambitionierte Vorhaben angepackt werden. Es umfasst neben 138 finanziell geförderten privaten Einzelmaßnahmen etliche Sanierungsmaßnahmen in kommunaler Verantwortung: 22 allein an öffentlichen Gebäuden, außerdem die Sanierung der Stadtmauer, die Neugestaltung der Wallanlage zu einem Erholungs- und Spielbereich, den Bau öffentlicher Spielplätze sowie die Neugestaltung von 45 Straßen oder Gassen und sieben Plätzen. 270 Gesamtmaßnahmen wurden ohne Förderung aus privaten Mitteln bestritten. Weitere Informationen: www.muehlhausen.de/de/stadt-buerger/leben-in-muehlhausen/planen-und-bauen/altstadtsanierung/



Die Altstadt von Mühlhausen/Thüringen | © Stadt Mühlhausen



Mühlhausen Untermarkt
© Michael Sander/Wikimedia/CC-by-sa



Unsanieretes, erhaltenswertes Wohngebäude in Hamm-Herringen | © complan Kommunalberatung

Denkmalrecht

Die differenzierte Auseinandersetzung mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz kann auch eine formelle Unterschutzstellung sinnvoll und erforderlich machen. Entscheidend hierfür sind die jeweiligen Rechtsgrundlagen der Länder. Insbesondere gilt es aus Sicht der Stadtentwicklung vorab zu prüfen, ob die städtebaulichen Instrumentarien nicht bereits ausreichend Gewähr für den Erhalt der Substanz bieten. Grundsätzlich verbessert eine Unterschutzstellung nicht den Um-

gang von Eigentümern mit ihren Gebäuden, auch wenn aus Perspektive der Eigentümer – abhängig von deren Einkommenssituation – eine Unterschutzstellung aus steuerlichen Gründen von Interesse sein kann. Denkmalpfleger wissen aus ihrer Praxis, dass eine qualifizierte fachliche Beratung im Einzelfall wirtschaftlich tragfähige Lösungen und bereits realisierte Maßnahmen mit Vorbildlösung den denkmalgerechten Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz befördern. Dies gilt selbstverständlich auch für die sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz.

Beispiel Lutherstadt Wittenberg: „Denkmalgerechte Sanierung einer Werksiedlung in Piesteritz“

Das Beispiel der unter Denkmalschutz stehenden Werksiedlung im heute zur Lutherstadt Wittenberg gehörenden Ort Piesteritz verdeutlicht eindrucksvoll, dass ein auf denkmalpflegerische Belange ausgerichtetes Handeln des Eigentümers besonders erfolgreich ist. Die Siedlung für die Gesamtbelegschaft der 1915 neu errichteten Stickstoffwerke entstand zwischen 1916 und 1919. 1986 wurde die gesamte Siedlung unter Denkmalschutz gestellt, was jedoch keine durchgreifenden baulichen Erhaltungsmaßnahmen nach sich zog. Im Zuge der Privatisierung der Stickstoffwerke wurde der Werkwohnungsbestand 1991 ausgegliedert. 1992 wurde die eigenständige Piesteritzer Servicegesellschaft mbH gegründet, welche 1993 ein Tochterunternehmen der Bayernwerk AG (später e-on) wurde. Erst mit diesem Gesellschafter wurde die Durchführung einer umfassenden denkmalgerechten und sozialverträglichen Sanierung des ca. 1.000 Wohneinheiten umfassenden Gesamtbestandes möglich.

Die Sanierung begann 1994 mit der Erarbeitung einer Sanierungskonzeption (Leitung: Architekturbüro Fritz Hubert, München) und der Sanierung eines ersten Hauses. Das Sanierungsverfahren zeichnete sich durch eine konsequente, zügige und harmonische Umsetzung der geplanten Maßnahmen sowie die Einigkeit der

Hauptakteure aus. Im Frühjahr 2000 konnte es als Projekt für die EXPO Hannover erfolgreich abgeschlossen werden. Die Piesteritzer Servicegesellschaft mbH wurde bei der Sanierung durch die e-on AG, die Lutherstadt Wittenberg und das Bauhaus Dessau unterstützt.



Die Werksiedlung Piesteritz wurde als EXPO-Projekt im Jahr 2000 saniert | © complan Kommunalberatung



Blick entlang einer Straße in der Werkssiedlung Piesteritz | © complan Kommunalberatung



Fassadenansicht der Reihenhäuser in der Werkssiedlung Piesteritz | © complan Kommunalberatung

Besonderheiten energetischer Erneuerung

Der Erhalt von Gebäuden ist unter Klimaschutzaspekten ein besonders effektiver Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. Die Weiterverwendung bereits gebundener Baustoffe erspart an anderer Stelle zusätzlichen Aufwand für die Produktion und Verteilung von Baumaterialien. Doch Energiewende und Klimaschutz erfordern auch

eine Reduzierung des Energieverbrauchs von Gebäuden. Eigentümer und Bauherren sind daher gefordert, einen zeitgemäßen energetischen Standard zu erhalten bzw. zu erreichen. Soweit Eigentümer bauliche Maßnahmen planen, sind sie daher auch bestrebt, die Energiebilanz ihres Objektes zu verbessern. Soweit es energetische Anforderungen gibt, müssen diese eingehalten werden. Die energetische Sanierung historischer Gebäudebestände birgt

INFO: KfW-Förderung

Energieeffizient sanieren / KfW-Effizienzhaus Denkmal

Das KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ bietet ein spezielles Förderangebot für eingetragene Baudenkmale (Einzeldenkmale), für Gebäude, die sich innerhalb eines Denkmalensembles oder Denkmalbereichs befinden sowie für Gebäude, die als sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz einzuordnen sind. Die Förderung von baulichen Maßnahmen erfolgt über zinsverbilligte Kredite und Investitionszuschüsse. Sie gilt für Wohngebäude und Gebäude, die zu Wohnzwecken umgenutzt werden (z. B. Industriedenkmale) aber auch für Gebäude von Kommunen, kommunalen oder sozialen bzw. gemeinnützigen Trägern. Bei der energetischen Modernisierung dieser Gebäude sind energie-technische Kenntnisse und baukulturelles Fachwissen erforderlich. Deshalb ist die Einbindung speziell qualifizierter „Sachverständiger für Baudenkmale“ (www.energie-effizienz-experten.de) eine unverzichtbare Fördervoraussetzung. Erweist sich in der energetischen Fachplanung, dass die Zielwerte des KfW-Effizienzhauses nicht erreicht werden können, ist eine Förderung für ein KfW-Effizienzhaus Denkmal dennoch möglich. Voraussetzung ist die Bestätigung des Energieberaters für Baudenkmale, dass aufgrund von Auflagen des Denkmalschutzes oder zur Erhaltung der historischen Substanz bzw. des Erscheinungsbildes nur das jeweils errechnete energetische Niveau erzielbar ist. Zur Qualitätssicherung und Unterstützung der Eigentümer in der Sanierungsphase wird zusätzlich die Bauleitung durch einen Sachverständigen gefördert.

Energetische Stadtsanierung

Mit dem Ende 2011 aufgelegten Programm „Energetische Stadtsanierung“ können quartiersbezogenen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden sowie der Wärme- und Stromversorgung angestoßen werden. Das Programm unterstützt die Erstellung von integrierten Quartierskonzepten. Auf diese Weise können auch in durch historische und besonders erhaltenswerte Bausubstanz geprägte Stadtbereiche passgenaue Maßnahmen, beispielsweise für den Einsatz erneuerbarer Energien in innerstädtischen Altbauquartieren, entwickelt werden. Um die Umsetzung von vorgeschlagenen Maßnahmen zu ermöglichen kann zusätzlich ein Sanierungsmanagement beantragt und gefördert werden. Mit dem Programmteil „Energetische Stadtsanierung - Quartiersversorgung“ werden investive Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz der kommunalen Versorgungssysteme über zinsverbilligte Darlehen unterstützt. Das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ hat einen breiten Wirkungskreis, da alle Kommunen antragsberechtigt sind. Die Kombination und Verzahnung mit Mitteln aus der Wohnungs- und Städtebauförderung ist grundsätzlich möglich und die Förderung von Sanierungsmaßnahmen z.B. an Wohngebäuden oder Gebäuden der kommunalen und sozialen Infrastruktur kann anschließend aus dem KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm erfolgen. Einzelheiten zu den KfW-Programmen, die einen substanzschonenden Umgang mit Denkmälern und sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz ermöglichen finden Sie unter www.kfw.de.

neben Chancen auch Risiken, die zu beachten sind. Eine grundlegende Instandsetzung kann mit gestalterischer Überformung sowie Substanzschädigungen verbunden sein. Bund, Länder und Gemeinden unterstützen und fördern die energetische Sanierung eingetragener Denkmale und der besonders erhaltenswerten Bausubstanz daher in vielfältiger Weise durch eigene Forschungsmaßnahmen, spezifische Regelungen, mit denen sich negative Gestaltungswirkungen minimieren oder ganz vermeiden lassen, sowie konkrete, auf diesen Bereich besonders zugeschnittene Förderangebote. Soweit die Anforderungen der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV 2013, § 24) „die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen“, sind Abweichungen von den Regelungen erlaubt – sofern es sich um Baudenkmale nach den Denkmalschutzgesetzen der Bundesländer (Denkmalliste oder per Gesetz) handelt oder das betreffende Gebäude als „sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ gilt. In beiden Fällen ist zudem seit April 2012 eine Förderung der energetischen Sanierung durch die KfW möglich. Davon profitieren Kommunen wie Bauherren. Eine schlüssige und möglichst kommunalpolitisch legitimierte stadt- bzw. ortsbezogene Ausweisung oder Listung der entsprechenden Bestände erleichtert es der Bauverwaltung, im Bedarfsfall

zügig tragfähige Aussagen und Entscheidungen zu treffen. Im Rahmen der Stellung des Förderantrages ist eine Bestätigung der jeweiligen Kommune erforderlich, dass das betreffende Gebäude als besonders erhaltenswerte Bausubstanz anzusehen ist.



Gestalterische Qualitätsverluste als Ergebnis von Fassadensanierung und -dämmung, Luckenwalde | © complan Kommunalberatung

INFO: Ausnahmeregelungen der EnEV 2013 für besonders erhaltenswerte Bausubstanz

§ 24 (1) Soweit bei Baudenkmalern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieser Verordnung die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieser Verordnung abgewichen werden.

§ 24 (2) Soweit die Ziele dieser Verordnung durch andere als in dieser Verordnung vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden, lassen die nach Landesrecht zuständigen Behörden auf Antrag Ausnahmen zu.



Fassaden vor (rechts) und nach (links) der Sanierung, Luckenwalde | © complan Kommunalberatung

Beispiel Bremen Ohlenhof: „Das Bremer Haus im Quartier“

Das Quartier Ohlenhof liegt im Bremer Westen im Stadtteil Gröpelingen, einem traditionell durch Arbeiterquartiere geprägten Stadtgebiet. Diese Arbeiterquartiere entstanden seit Ende des 19. Jahrhunderts bis in die 1970er Jahre mit der Entwicklung des Hafens und sind durch heterogene Baustrukturen gekennzeichnet. Weite Teile des Quartiers Ohlenhof bestehen aus dem Bautyp des „Bremer Hauses“, andere aus Geschosswohnungsbau der 20er Jahre, der als stadtbildprägend eingestuft wurde. Zwei Wohnanlagen aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg stehen unter Denkmalschutz: ein gründerzeitlicher Wohnblock und eine Reihenhaussiedlung mit Gartenhofhäusern.

Nun wird nach Wegen gesucht, Energiesparmaßnahmen im Quartier umzusetzen, ohne die Gebäude durch Wärmedämmschichten auf Außenwänden zu verunstalten oder ihren historischen Charakter und damit das siedlungstypische Stadtbild zu beeinträchtigen.

Neue Möglichkeiten dazu eröffnen sich durch die Erkenntnis, dass Energiesparmaßnahmen durch Eingriffe auf Quartiersebene in die Systeme der Energieversorgung sinnvoller, effektiver und wirtschaftlicher sind als gebäudebezogene Energiesparmaßnahmen. Das integrierte Quartierskonzept zur energetischen Sanierung von Bremen Ohlenhof wurde zwischen Juli 2012 und September 2013 erstellt. Indem es zur Minderung des CO₂-Ausstoßes beiträgt, der durch die Energieversorgung des Gebäudebestandes erzeugt wird, dient es der schrittweisen Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes. Noch 2013 begann die Realisierungsphase. Zur fachlichen Grundlage zählen eine städtebauliche Bestandserhebung, eine Gebäudebestandserhebung und Energieausweise. Finanziert wird die Maßnahme über die KfW-Programme „Energetische Stadtsanierung“ und „Energieeffizient Sanieren/KfW-Effizienzhaus Denkmal“.



Der Breitenbachhof im Quartier Ohlenhof, Bremen | © Landesamt für Denkmalpflege Bremen



Blick in den Breitenbachhof | © Landesamt für Denkmalpflege Bremen



Häuserfassade am Feierabendweg, Bremen Ohlenhof | © ASK GmbH

**Beispiel Nürnberg:
„Innendämmprojekt“**

Die Stadt Nürnberg sieht es als ihre Verpflichtung an, die zahlreichen Denkmäler der Stadt zu erhalten und zugleich energieeffizient zu sanieren. Da die Außenfassade von Denkmälern rechtlich vor Veränderungen geschützt ist, konzentrieren sich die Maßnahmen auf die Innendämmung. In Kooperation mit der TU Dresden ließ die Stadt im Jahr 2000 entsprechende Möglichkeiten auf ihre Tauglichkeit am Denkmal untersuchen, eine Innendämmung planen, Simulationen durchführen und die Gebäude mit Messfühlern ausstatten. Mit diesem Projekt leistete die Stadt Nürnberg Pionierarbeit: Die Vorbehalte gegenüber Innendämmung und die Angst vor Folgeschäden waren zu diesem Zeitpunkt noch groß, doch das Pilotprojekt bewies, dass sich bauphysikalische Schäden durch gute Planung ausschließen lassen.

Mittlerweile wurden bereits 30 größere und kleinere Projekte an Gebäuden unterschiedlicher Baujahre erfolgreich umgesetzt und der jährliche CO₂-Ausstoß dadurch um 120 Tonnen reduziert – was den städtischen Haushalt langfristig entlastet.

Die Stadtverwaltung bezieht inzwischen die Prüfung auf Anwendung einer Innendämmung bei allen Sanierungen als selbstverständlichen Bestandteil in ihre Planungen ein. „Im Hochbauamt“, konstatiert die Stadt, „ist ein enormer Know-how-Zuwachs bei Planung und Ausführungsüberwachung zu verzeichnen. Positiv sind auch die Lerneffekte bei den beteiligten regionalen Handwerksfirmen zu vermerken. In der Region und bundesweit wird große Resonanz registriert. [...] In den meisten Fällen gelingt es, wirksame bauphysikalische Lösungen bei angemessenen Investitionskosten zu finden. Stadtratsbeschlüsse zu energetischen Standards und der prinzipiellen Prüfung von Innendämmvarianten unterstützen den Prozess.“

Weitere Informationen:
www.nuernberg.de/imperia/md/baureferat/dokumente/kem/projektinfo_musikhochschule.pdf



Innendämmobjekte in Nürnberg: Berufsschule B1 (1958) | © Stadt Nürnberg



Innendämmobjekte in Nürnberg: Herrenschießhaus (1582/83) | © Stadt Nürnberg

Ein klassisches Detailbeispiel für den Einsatz von Gestaltungssatzungen im Hinblick auf besonders erhaltenswerte Bausubstanz ist der Umgang mit Solaranlagen.

Dacheindeckungen beeinflussen wesentlich das Erscheinungsbild einzelner Ortschaften und prägen Regionen. Mit Vorgaben zur Dachlandschaft sorgen Gestaltungssatzungen dafür, dass sich die Dächer harmonisch in die historische Umgebung einfügen. Die Auswahl an Solar-

modulen hat sich in den letzten Jahren jedoch vergrößert – Solar-Dachpfannen-Kollektoren, Solarmodule für Schiefer-Dachdeckung oder die flächendeckende Installation auf abgesetzten Dachteilen wie z.B. Gauben erlauben mittlerweile auch ortsbildverträgliche Lösungen. Gestaltungssatzungen, die zuvor häufig Solaranlagen wegen Unvereinbarkeit mit der Umgebung grundsätzlich ausschlossen, lassen sich an diese und weitere Möglichkeiten einer verträglichen Einbindung anpassen.

Beispiel Frankenberg/Sachsen: „Solaranlagen-Gestaltungssatzung“

Die Stadt Frankenberg hat im Dezember 2012 zur Wahrung des Erscheinungsbildes der historischen Altstadt eine Satzung über die Gestaltung von Solaranlagen im Dachbereich beschlossen. § 3 erläutert den Gestaltungsgrundsatz: „Auf Dachflächen, die zu öffentlichen Straßen und Wegen gerichtet sind, dürfen Solaranlagen nur nach den folgenden Grundsätzen errichtet werden.

- (1) Die Solaranlagen sind flächenbündig in die Dachhaut zu integrieren, der Farbe des Dachbelages anzupassen und dürfen keinen auffälligen Modulrahmen aufweisen. Aufdachinstallationen sind unzulässig.
- (2) Auf Dachgauben mit Satteldach und Zwerchgiebeln sind Solaranlagen nicht zulässig.
- (3) Solaranlagen dürfen nicht Dächer übergreifend errichtet werden. Von den Orgängen, von der Trauf- und Firstlinie ist ein Abstand von mindestens 0,5 Metern einzuhalten. Ebenso ist im Bereich zum Dach des Nachbarhauses ein Abstand von 0,5 Metern einzuhalten. Die Solaranlagen sind gleichmäßig zu reihen. Ein Versatz in den Randbereichen ist nicht zulässig.
- (4) Die Errichtung ist in jedem Einzelfall der Stadt schriftlich anzuzeigen. Dabei ist der genaue Umfang der Anlage auf einer maßstäblichen Zeichnung anzugeben.“



Die Solaranlagen-Gestaltungssatzung ermöglicht eine straßenseitige Anbringung von Solaranlagen ohne Beeinträchtigung der baukulturellen Qualitäten | © Stadt Frankenberg/Sachsen



Solaranlagen auf Dächern werden der Farbe des Dachbelages angepasst | © Stadt Frankenberg/Sachsen

Je nach Finanzierungsspielraum und abhängig davon, inwieweit sich die Versorgungsunternehmen für entsprechende Konzepte einbinden lassen, können Städte und

Gemeinden auch eigene Förderangebote entwickeln, die auf die energetische Erneuerung von besonders erhaltenswerten Substanzobjekten zugeschnitten sind.

Beispiel Garbsen: „Klimaschutzfonds“

Um die Eigentümer von Altbauten bei der energetischen Sanierung ihrer Immobilien zu unterstützen und damit den CO₂-Ausstoß zu reduzieren, haben die Stadt Garbsen und die Stadtwerke gemeinsam einen Klimaschutzfonds auf Projektbasis eingerichtet, in den sie zu gleichen Teilen einzahlen. Aufgelegt wird der Fonds nach dem Vorbild des Förderprogramms „ProKlima“, was „den Vorteil hat, dass die Förderkriterien nicht neu festgelegt werden müssen und die klimarelevanten Bedingungen der Maßnahmen bereits in der Vergangenheit geprüft und bewertet worden sind“.

Für das Jahr 2012 standen 50.000 Euro zur Verfügung.

27 Immobilieneigentümer stellten einen Antrag auf finanzielle Unterstützung. Ergänzt wurde das Angebot des Fonds durch einen Energielotsen, der ebenfalls mehrfach in Anspruch genommen wurde. Er beriet die Eigentümer umfassend und begleitete sie bei der Umsetzung ihrer genehmigten Sanierungsmaßnahmen. Da Nachfrage und Bedarf hoch waren, wurde der Klimaschutzfonds im Jahr 2013 erneut aufgelegt, wieder in Höhe von insgesamt 50.000 Euro, die nun in weitere Altbauprojekte fließen.

Weitere Informationen:

www.garbsen.de, www.stadtwerke-garbsen.de



Einzeleigentümerobjekte in Berenbostel-Kronsberg, Garbsen | © complan Kommunalberatung



Das Quartier Berenbostel-Kronsberg in Garbsen, derzeit Untersuchungsgebiet für ein KfW-gefördertes energetisches Quartierskonzept, weist unterschiedliche Gebäude- und Eigentümerstrukturen auf | © complan Kommunalberatung

Literaturtipps zur energetischen Erneuerung

Maßnahmen zum Klimaschutz im historischen Quartier. Kommunale Arbeitshilfe.

Hgg. vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Berlin 2013.

Solarenergie und Denkmalpflege.

Hgg. vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. München, 2012. Die PDF-Version des Leitfadens steht unter folgendem Link zur Verfügung: http://www.blfd.bayern.de/medien/solarenergie_und_denkmalpflege.pdf

Energetische Sanierung von Baudenkmalen. Handlungsanleitung für Behörden, Denkmaleigentümer, Architekten und Ingenieure.

Hgg. vom Sächsisches Staatsministerium des Innern. Dresden, 2011.

Die PDF-Version des Leitfadens steht unter folgendem Link zur Verfügung:

http://www.denkmalpflege.sachsen.de/download/Handlungsanleitung_Energetische_Sanierung.pdf

III. Erklären und Vermitteln



Sanierungsarbeiten an besonders erhaltenswerter Bausubstanz in Wismar wecken Interesse und bieten Ansätze für die weitere Vermittlung
© complan Kommunalberatung

III. Erklären und Vermitteln

Die Kenntnis zum Umfang und Charakter der besonders erhaltenwerthen Bausubstanz einer Stadt, eines Stadtteiles oder eines Dorfes kann wichtige Entwicklungsimpulse für die Stadt- und Ortsentwicklung geben. Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung tragen seit vielen Jahrzehnten dazu bei, die Lebensqualität und die wirtschaftliche Ausgangssituation von ausgewählten Siedlungsbereichen zu verbessern. Die Bereitschaft von Eigentümern und Wirtschaftsunternehmen, konkrete Investitionen zu tätigen, verstärkt sich und Bewohner unterschiedlichen Alters sind bereit, sich auf vielfältige Weise zu engagieren. Im Zuge der entsprechenden Verfahren haben sich Vermittlungsformen wie Informationsmaterialien, Wohnerversammlungen und Planungswerkstätten fest etabliert und als erfolgreich erwiesen. Im Umgang mit der besonders erhaltenwerthen Bausubstanz besteht eine wesentliche Herausforderung in der Einordnung der geschichtlichen und heutigen Bedeutung der vorhandenen Gebäude. Das öffnet den Blick für neue Sichtweisen auf die gebaute Umwelt und ist auch vor dem Hintergrund des Klimaschutzes sinnvoll. Eine energetische Erneuerung darf ein besonders erhaltenwertes Gebäude in seiner gestalterischen Aussage nicht zerstören und ein Abbruch ist immer auch ein Verlust von gebundener Energie, die bei einer Neubebauung wieder aufgewendet werden muss. Wie aber kann konkret für einen pfleglichen und vorausschauenden Umgang mit be-

sonders erhaltenwerther Bausubstanz geworben werden? Wer sind mögliche Partner und wer sollte mit welchen Zielen angesprochen werden?

Klärung der Ziele, Vorgehensweisen und Ressourcen

Voraussetzung für die Wahl der geeigneten Vorgehensweise ist die Bestimmung der Vermittlungsbedarfe, die für den gewünschten Umgang mit der besonders erhaltenwerthen Bausubstanz im konkreten Fall gegeben sind. Ein Kriterium hierfür ist der tatsächliche Entwicklungsdruck, der auf der besonders erhaltenwerthen Bausubstanz liegt. Bei der Wahl der Mittel und Methoden ist in bereichsbezogene und gesamtstädtische bzw. gesamtörtliche oder sogar regionale Vermittlungsaufgaben zu unterscheiden. Im ersten Fall liegt der Fokus auf der konkreten Ansprache und Gewinnung einzelner Gebäudeeigentümer und Maßnahmenträger. Bei einer breiten räumlichen Verteilung der besonders erhaltenwerthen Bausubstanz gilt es eher grundsätzliche Möglichkeiten für den Umgang aufzuzeigen. Hierfür können auch bereits erarbeitete Informationsmaterialien Dritter hilfreich sein. Fachinstitutionen wie beispielsweise Architektenkammern, Verbände des Bauhandwerks, der Immobilienwirtschaft u.a.m. geben entsprechende Hinweise.



Kommunen stehen verschiedene Ansätze zur Erklärung und Vermittlung zur Verfügung | © complan Kommunalberatung

**Beispiel Treuenbrietzen:
„Befragung von Hauseigentümern im
historischen Stadtkern“**

Im Rahmen des Verbundprojektes »Energieeffiziente historische Stadtkerne mit gestalterischem Anspruch« der Arbeitsgemeinschaft »Städte mit historischen Stadtkernen« des Landes Brandenburg wollte die Stadt Treuenbrietzen 2012 in einer ersten Stufe die Notwendigkeit für ein energetisches Quartierskonzept erkunden.

Als Teil dieser Untersuchung erfolgte in einem Teilbereich der Altstadt eine schriftliche Befragung der Eigentümer. Gegenstand war die Ermittlung des energetischen Zustandes der Gebäude, des Zustandes der Heizungsanlagen und des Interesses der Eigentümer an der Durchführung von gebäudebezogenen Maßnahmen der energetischen Erneuerung. Die Fragebögen wurden per Post an die Eigentümer versendet,

woraus sich immerhin ein Rücklauf von 30 der rund 100 versandten Fragebögen ergab.

Aufgrund der Ergebnisse der Befragung konnten wichtige Erkenntnisse für das weitere Vorgehen gewonnen werden. So hat sich herausgestellt, dass im Untersuchungsgebiet ein nennenswerter Anteil der Haushalte weiterhin mit Kohle als Einzelofenfeuerung oder Etagenheizung heizt. Somit bietet das Gebiet ein erhebliches Potenzial der energetischen Erneuerung, sowohl im Gebäudebereich als auch im Bereich der haustechnischen Anlagen. In Verbindung mit der im Quartier noch nicht vollzogenen grundhaften Erneuerung des Straßenraums konnte hieraus abgeleitet werden, dass sehr gute technische Voraussetzungen für integrierte infrastrukturelle Lösungen gegeben sind.



Luftaufnahme des Untersuchungsgebiets der Eigentümerbefragung | © Stadt Treuenbrietzen

Beispiel Lühe/Jork/Hamburg:
„Baufibel Altes Land“

Das „Alte Land“ ist eine 170 Quadratkilometer große, wertvolle historische Kulturlandschaft in der Metropolregion Hamburg. Die spezifische Landschaftsgestaltung und Architektur prägen die Region und machen sie unverwechselbar. Die „Baufibel Altes Land“ ist ein Leitfaden, ein informelles Planungshandbuch, das dem Ziel dient, die Bewohner der Region für die Einzigartigkeit ihrer historischen Kulturlandschaft zu sensibilisieren, damit zukünftige Maßnahmen ortsbildverträglich durchgeführt werden und der regionaltypische Charakter erhalten bleibt.

Der besondere Akzent liegt dabei darauf, die Baukultur so weiterzuentwickeln, dass ein zeitgemäßer regionaler Ausdruck gefunden wird, der das Alte achtet, ohne es zu imitieren.

Die Baufibel verbindet Information mit Beratung und richtet sich an alle am Bau- und Stadtplanungsprozess Beteiligten: Bauherren, Architekten, Stadt- und Landschaftsplaner, Bauunternehmen und Handwerksbetriebe.

Die Baufibel ist ein länderübergreifendes Projekt der Samtgemeinde Lühe, der Einheitsgemeinde Jork und der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Harburg. Mit der Erarbeitung wurde das Hamburger Büro „Elbberg Stadt - Planung - Gestaltung“ beauftragt. Finanziert wurde die Baufibel durch die drei Kommunen zu gleichen Teilen.

Weitere Informationen: www.elbberg.de/stadtsanierung-gestaltungssatzungen/baufibel-altes-land/

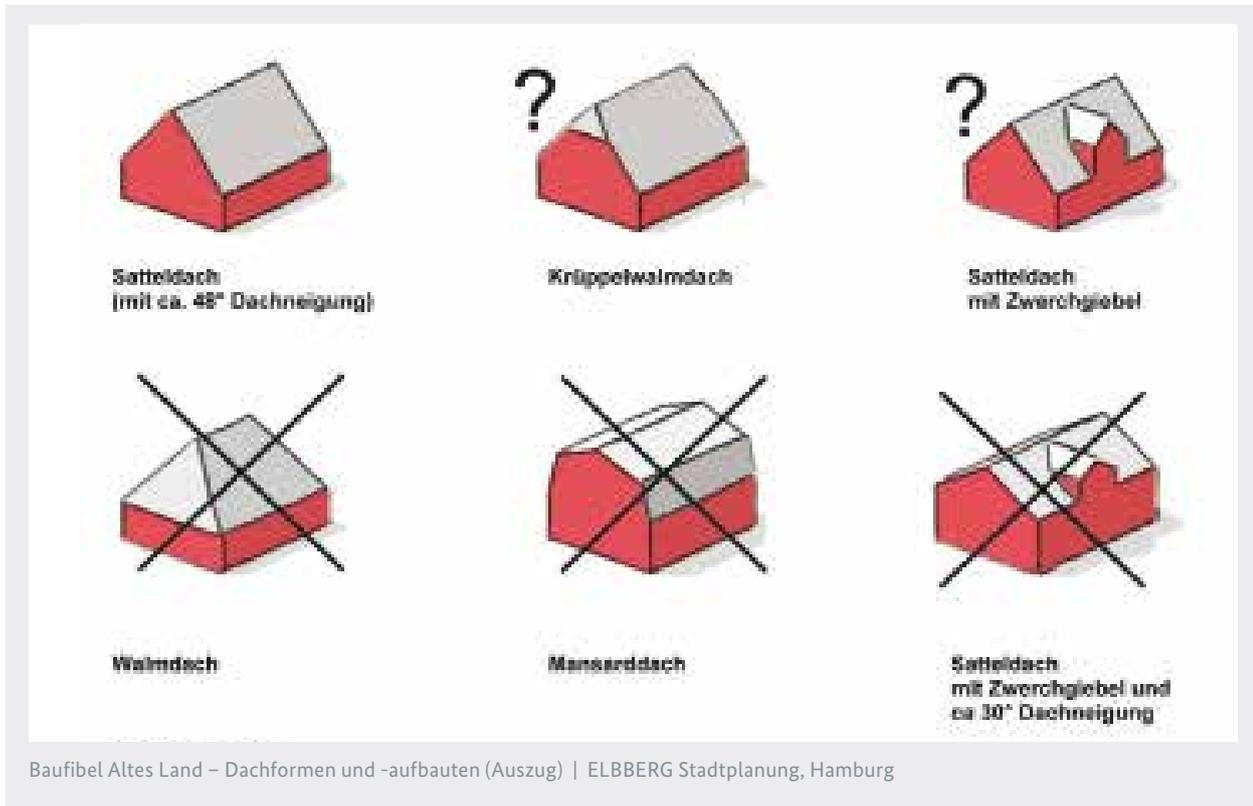
Seit dem 2. Weltkrieg nimmt der Wohnungsbau rapide zu. Umfangreiche Neubaugebiete entstehen. Baustil und Materialwahl entsprechen den Moden im übrigen Norddeutschland. In diesen Gebieten ist nicht mehr erkennbar, dass man sich im Alten Land befindet.

Typische Bauernhäuser

Abb. 46: Traditionelle Fachwerkbauweise, üblich bis in die siebziger Jahre des 19. Jahrhunderts. Mittig im Giebel die sogenannte Hochzeitstür (Nincop, Nincoper Str.)



Baufibel Altes Land – Darstellung regionaltypischer Bauern- und Wohnhäuser (Auszug) | ELBBERG Stadtplanung, Hamburg



Stadt- und ortsbildprägende Gestaltung durch Materialität und Ausführung, hier am Beispiel der Backsteinfassaden Eutins erkennbar, dient der Vermittlung baukultureller Qualitäten | © complan Kommunalberatung

Beispiel Schleswig-Holstein:
„Kleine Fassadenfibel“

Die schleswig-holsteinische Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE e.V.) versammelt wissenschaftlichen und praktischen Sachverstand und ist Ansprechpartnerin für Bürger wie Kommunen. Die Herausgeberin praxisnaher Publikationen veröffentlichte unter anderem die „Kleine Fassadenfibel: Vom Umgang mit Fassadendämmung in Schleswig-Holstein“.

Die Fassadenfibel zeigt Möglichkeiten des Umgangs mit Fassadendämmung auf. Differenzierte Lösungsansätze und Gestaltungsbeispiele anhand von Fassadentypen und energetischen Gebäudekategorien sollen dabei helfen, architektonische und stadträumliche Qualitäten zu beurteilen und zu bewahren. Vor dem Hintergrund der Förderung energetischer Modernisierungen gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) und den Zielstellungen der KfW für Sanierungsmaßnahmen wird gezeigt, dass die Anforderungen auch mit Teilsanierungen durchaus zu erfüllen sind – mit dem Ziel, nicht „Fassadendämmung [zu] verhindern, sondern deren Akzeptanz durch gesteigerte Qualität [zu] erhöhen“.

Weitere Informationen: www.arge-sh.de



Deckblatt der Kleinen Fassadenfibel | © Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Das Erklären und Vermitteln von Qualitäten der vorhandenen Bausubstanz erfordert auf die jeweilige Situation angepasste Strategien und ein hohes persönliches Engagement. Die Bandbreite der damit verbundenen Aufgaben ist groß. Wesentlich bestimmend für die Wahl der geeigneten Vermittlungsform sind die verfügbaren Ressourcen. Dies bezieht sich auf die personellen Kapazitäten der Verwaltung und auf die Möglichkeiten zum Einsatz von sonstigem Personal oder Dienstleistern. Ergänzend sind materielle Ressourcen von Bedeutung.

Beides ist relevant für die Entscheidung mit welcher Intensität Anwohner, Eigentümer und Nutzer für entsprechende Prozesse und Vorhaben gewonnen werden können. Der Aufwand für eine reine Information der Bürger ist überschaubar und erfordert neben einer qualifizierten Erarbeitung von Inhalten eine ansprechende Präsentation – Online und in Form von Druckerzeugnissen. Das Angebot von Beratungsleistungen ist wesentlich aufwändiger, da hier gezielt auf den konkreten Einzelfall eingegangen werden muss.



Unterschiedliche Methoden stehen Kommunen auf verschiedenen Ebenen der Vermittlung zur Verfügung | © complan Kommunalberatung

Bürgerinformationen

Jegliche Aktivität, die eine Stadt oder Gemeinde in die Wege leitet, um die besonders erhaltenswerte Bausubstanz zu erfassen, Regelungen zu erlassen oder durch gezielte Einzelmaßnahmen weiterzuentwickeln, bedarf der Vermittlung in der Öffentlichkeit. Die Bürgerinformation ist die einfachste aber auch die unverzichtbarste Vermittlungsebene. Gerade wenn die besonders erhaltenswerte Bausubstanz keinen spezifischen Regelungen unterliegt, entscheiden die Eigentümer im Umgang mit dem Bestand über dessen künftiges Erscheinungsbild. Schon der Austausch von Fenstern, erst recht die Dämmung einer Fassade oder der Abbruch eines Gebäudeteils können den „Auftritt“ eines Gebäudes jedoch grundlegend verändern – oder, im Falle besonders erhaltenswerter Bausubstanz, erheblich beeinträchtigen.

Vielfach kommt es unbeabsichtigt zu solchen Schädigungen, da derartige Folgewirkungen bei der individuellen Planung keine Rolle spielten. Bei geeigneter Werbung für behutsame, bautechnisch sinnvolle und gestalterisch anspruchsvolle Lösungen lassen sich solche aus Sicht der Kommune unerwünschten Eingriffe häufig vermeiden. Die Zielgruppen können durch eine Infor-

mationspolitik erreicht werden, die auf breite Streuung angelegt ist: über die Website der Stadt und Gemeinde, auf der die Grundzüge der Bestandsqualitäten und der darauf aufbauenden Stadtentwicklung, Beratungsangebote und Fördermöglichkeiten bekannt gemacht werden; über das Gemeindeblatt; mittels Informationsblättern, Broschüren und Infotafeln an geeigneter Stelle in der Stadt bzw. im Ort. Besonders ansprechend sind Stadtspaziergänge und Vorträge, die von fachkundigen Mitarbeitern der Verwaltung durchgeführt werden. Bei räumlich abgegrenzten Bereichen wie Siedlungen, Stadt- oder Dorfkern empfiehlt sich die direkte Ansprache von Eigentümern, Mietern und Nutzern:

Eigentümer sind am besten über eine persönliche, schriftliche Briefmitteilung zu erreichen. Diese Form der Ansprache schafft Verbindlichkeit und stellt sicher, dass auch ortsfremde Eigentümer Kenntnis von den Ergebnissen der kommunalen Erfassung besonders erhaltenswerter Bausubstanz und deren möglichen Folgen erhalten.

Mieter und Nutzer lassen sich über Postwurfsendungen – ein einfaches Informationsblatt oder eine Postkarte mit Hinweisen auf weitere Informationsquellen – sensibilisieren.

Beispiel Stralsund:

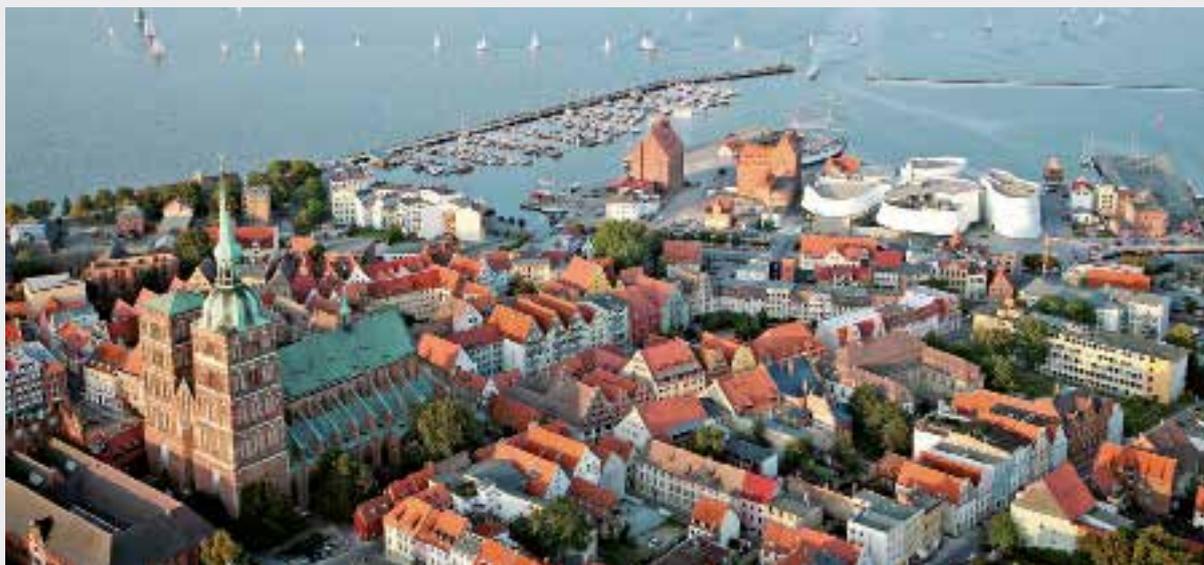
„Offensive Öffentlichkeitsarbeit weckt Interesse an der Altstadtsanierung“

Auf welch vielfältigen Ebenen Information stattfinden kann, wird am Beispiel der Stralsunder Altstadtsanierung deutlich. Die offensive und koordinierte Öffentlichkeitsarbeit zur gezielten Ansprache aller am Prozess Beteiligten wird hier von mannigfacher Bautätigkeit begleitet, die das Projekt und seine Fortschritte im öffentlichen Bewusstsein verankert. In den ersten Jahren nach der Wende beschleunigte sich der Verfall der Stralsunder Altstadt, der bereits zu DDR-Zeiten eingesetzt hatte, durch die massive Abwanderung der Bewohner und die damit einhergehende Schließung von Läden und Gaststätten. Mittels eines Sofortprogramms wurden zunächst über 300 Häuser gesichert, 1990 wurde Stralsund in das Förderprogramm „Modellvorhaben der Stadterneuerung“ aufgenommen. Im selben Jahr gründete die Stadt zusammen mit einem privaten Sanierungsträger die Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund (SES mbH), die 1996/97 die Stadtsanierungsstrategie „Offensive Altstadt“ ins Leben rief. 2001 verschoben sich die Akzente: Unter dem Motto „Offensive Altstadt 2001 – Menschen in die Altstadt“ ging es nun darum, Voraussetzungen und Anreize für

private Investitionen zu schaffen. Aktuell steht das Aktionsprogramm unter dem Motto „Welterbe erhalten & Zukunft gestalten“. Ziel der Strategie ist die Erhaltung, Wiederherstellung und Wiederbelebung des Stadtdenkmal. Eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit mittels Publikationen, Bürgerversammlungen, Pressearbeit etc. führte dazu, dass sich immer mehr Bürger und Lokalpolitiker für die Sanierung der Altstadt begeistern ließen. Die massiven Sanierungsbemühungen mit unübersehbar vielen Baustellen taten ein Übriges, um den laufenden Prozess der Reparatur, Erneuerung und Entwicklung der Altstadt bei Bewohnern, Entscheidungsträgern, Meinungsmultiplikatoren und Investoren dauerhaft – und positiv – ins Gedächtnis zu rufen. Anwohner und Investoren beteiligen sich mit eigenen Initiativen, die Einwohnerzahl in der Altstadt nimmt seit 1998 kontinuierlich zu, während sie im gesamten Stadtgebiet insgesamt rückläufig ist. Finanziert wird das Programm durch die Hansestadt Stralsund sowie Mittel der Städtebauförderung.

Weitere Informationen:

www.ses-stralsund.de/projekte_altstadt.php



Die Altstadt von Stralsund | © SES; Christian Rödel, Stralsund



Backsteinfassade in drei Schichten: Alte Ziegel – Wärmedämmung – neue Ziegel | © complan Kommunalberatung

Beratungsangebote

Informationsstrategien können mit gezielten Beratungsangeboten für Eigentümer, Vorhabenträger und ausführende Dienstleister verbunden werden. Auf diese Weise sorgen Städte und Gemeinden im Zusammenwirken mit den Baubeteiligten dafür, dass im Umgang mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz den speziellen Erfordernissen Rechnung getragen wird, die mit deren Instandhaltung, Sanierung und Entwicklung verbunden sind. Dabei sind Empfehlungen sinnvoll, die bei geringem Aufwand eine Schädigung vermeiden helfen. Eine entsprechend qualifizierte Beratung berücksichtigt sowohl technische als auch finanzielle und förderrechtliche Aspekte. Als Fachleute und Kooperationspartner bieten sich beispielsweise unabhängige Dienstleister an, die sich auf diesen Bereich spezialisiert haben.

Städte und Gemeinden, die Maßnahmen der Stadterneuerung oder der Dorferneuerung durchführen, setzen für die Beratung von Einzeleigentümern in den Fördergebieten vielfach geschulte Architekten und Baufachleute ein. Diese verfügen über eine umfangreiche Baupraxis, kennen die kommunalen Entwicklungsziele und können auf diese Weise zielgenaue Unterstützung geben. Bedarfsbezogen können Fachleute der Denkmalpflege hinzugezogen werden, um im Einzelfall eine fachgerechte und präzise Entscheidungsgrundlage zu erhalten. Wichtig

ist, dass der einzelne Eigentümer eine gute fachliche Unterstützung erhält, um die Investitionen gut vorbereiten und durchführen zu können. Bei Maßnahmen der energetischen Erneuerung ergibt sich ein besonders hoher Beratungsbedarf. Werden die Sanierungsmaßnahmen falsch geplant und ausgeführt, ist der Schaden ein doppelter: Die gewünschten Einsparziele werden verfehlt und die Substanz vielfach massiv geschädigt. Soweit der Bund im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms die energetische Erneuerung finanziell unterstützt, geht jeder Maßnahme obligatorisch eine qualifizierte Energieberatung voraus. Werden Mittel aus dem Fördersegment „Effizienzhaus Denkmal“ des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren“ für Baudenkmale und für sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz gemäß § 24 EnEV in Anspruch genommen, ist die Einbindung eines speziellen Energieberaters für Baudenkmale Fördervoraussetzung.

Diese Experten durchlaufen ein Anerkennungsverfahren, in dessen Rahmen sie die für Denkmale und besonders erhaltenswerte Bausubstanz wesentlichen Kompetenzen nachweisen müssen. Damit wird garantiert, dass der Eigentümer eine Beratung erhält, die auf sein Gebäude, die angemessenen Möglichkeiten zur – energetischen und sonstigen – Modernisierung und seine finanziellen Spielräume zugeschnitten ist. Zunehmend organisieren Städte und Gemeinden eigene Beratungsangebote, um den Anforderungen des Klimaschutzes gerecht zu werden und sanierungsinteressierte Bauherren zu unterstützen.

INFO: Beratung durch unabhängige Denkmal- und Altbauinspektionsdienste

Für Denkmale und besonders erhaltenswerte Gebäude bestehen bundesweit Beratungsangebote zur Vermeidung von Bauschäden durch gemeinnützige Vereine, Initiativen und Landesverbände. Die verschiedenen Organisationen haben sich in der „Bundesarbeitsgemeinschaft unabhängiger Denkmal- und Altbauinspektionsdienste“ zusammengeschlossen. Auf der Webseite der Arbeitsgemeinschaft findet sich eine Liste der Mitgliedsverbände: www.baudid.de.

Beispiel Neustadt an der Weinstraße:
„Sanierungsberatung“

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße in Rheinland-Pfalz hat sich die Erneuerung bestimmter Stadtviertel bzw. eine systematische Aufwertung der Stadt zum Ziel gesetzt. Die Mobilisierung privater Eigentümer, ihrerseits in die Sanierung ihrer Gebäude zu investieren, steht dabei im Mittelpunkt.

Um genau dieses in die Wege zu leiten ist die Stadt in den vergangenen Jahren mit verschiedenen Angeboten an die Eigentümer herantreten. Ziel der stadtweiten „Initiative Innenentwicklung Neustadt an der Weinstraße“ war es, bauliche Reserven (z.B. Baulücken, Leerstände) zu mobilisieren. Förderung, Förderhinweise und Projektwerkstätten wurden hierzu angeboten. Die „Innenstadtoffensive Neustadt an der Weinstraße“ hatte zum Ziel, Nutzungsvielfalt, Baukultur und Angebotsqualität zu erhalten und Leerstände zu vermeiden. Um dieses zu ermöglichen hat eine Agentur von Fachleuten die innerstädtischen Immobilieneigentümer und Gewerbetreibenden kostenlos bei Fragen von Nutzung und Neuvermietung oder Modernisierung und Baugestaltung unterstützt.

Weitere Informationen: www.neustadt.eu



Ein kommunales Beratungsangebot hilft Eigentümern bei Sanierungsfragen | © Christian Spannagel (Wikimedia Commons)



Eingangstore in der historischen Altstadt von Neustadt an der Weinstraße, unterschiedlicher Sanierungsgrad
© EPei (Wikimedia Commons)



Beispiel Bielefeld: „Energetische Bauberatung“

Die Stadt Bielefeld unterstützt Immobilieneigentümer bei der energetischen Gebäudesanierung mit einer kostenlosen, unabhängigen Beratung. Im deren Rahmen können Fragen geklärt werden wie: Welche Arbeiten haben Vorrang? Welches Baumaterial oder welche Anlagentechnik wird verwendet? Wofür und wie kann ich Fördermittel oder Zuschüsse beantragen?

Ergänzend zu diesem Beratungsangebot können sich die Eigentümer durch ein Förderprogramm der Stadt die sachkundige Baubegleitung ihrer energetischen Modernisierung bezuschussen lassen.

Weitere Informationen:
www.bielefeld.de/de/un/kli/esa



Eigentümer bei einer energetischen Bauberatung
© Stadt Bielefeld

Motivation und Begleitung

Die Frage nach der Bedeutung des Erscheinungsbildes von Einzelgebäuden, Ensembles und Siedlungen für unsere Gesellschaft stellt sich immer wieder aufs Neue. Der Umgang mit der besonders erhaltenswerten Bausubstanz ist damit auch eine Frage von kultureller Bildung, von öffentlich-privaten Partnerprojekten und von fachlicher Qualität. Hier sind Städte und Gemeinden in besonderem Umfang darauf angewiesen mit Dritten zusammenzuarbeiten.

Aus der Kooperation mit Schulen und Hochschulen lässt sich vielfach ein hoher Nutzen für die kommunale Handlungspraxis ziehen. So wirken Schüler, die durch eigenständige Recherchen und Erkundungen baulich-räumliche Werte für sich entdecken, besonders überzeugend, wenn sie ihre Ergebnisse für die Bürgerschaft und/oder die Kommunalpolitik aufbereiten. Junge Wissenschaftler gewinnen häufig neue bislang nicht aufgearbeitete Erkenntnisse und tragen damit zur Herstellung von wegweisenden Begründungszusammenhängen bei. Offensichtlich vernachlässigte Baustrukturen und

Leerstand sind Anlass für Kritik, aber auch in deren Folge Anlass für bürgerschaftliches Engagement. Für das Stadt- und Ortsbild sind leer stehende, von unterlassener Instandhaltung geprägte Gebäude besonders abträglich. Handelt es sich dabei um Bauten aus dem öffentlichen Bestand, sind erst recht negative Folgen für das Investitionsklima zu erwarten.

Ein verantwortungsvoller Umgang der Kommune mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz in ihrem Besitz kann dagegen beispielgebend wirken, zumal wenn er durch öffentlichkeitswirksame Mitwirkungsinitiativen begleitet wird.

Soweit die Initiative von den Bewohnern als die Betroffenen ausgeht und die Kommune mit einer klugen Reaktion auf die geäußerten Bedürfnisse reagiert, kann das Ergebnis letztlich den Interessen aller Seiten entsprechen. So ergeben sich Lösungen, die den baulichen Wert der besonders erhaltenswerten Bausubstanz und ihren identitätsstiftenden Charakter würdigen und damit dazu führen, dass sich die – ohnehin starke – Bindung der Nutzer an ihr Quartier im Zuge der Sanierung noch weiter festigt.

Beispiel denkmal aktiv:

„Bauten der 50er und 60er Jahre in Saarbrücken“

In den 1950er und 60er Jahren entstanden in Saarbrücken viele Verwaltungsbauten, Industriebetriebe und Schulen, deren zum Teil denkmalgeschützte Architektur das Stadtbild bis heute maßgeblich prägt. In ihrem zweiten Ausbildungsjahr bewarb sich die Bauzeichnerklasse des Technisch-Gewerblichen Berufsbildungszentrums I in Saarbrücken daher 2007 mit einem auf diese Bauten bezogenen Projekt bei der Deutschen Stiftung Denkmalschutz um die Teilnahme am Schulprogramm „denkmal aktiv“. Mit Unterstützung der Unteren Denkmalschutzbehörde und des städtischen Baudezernats recherchierten die Berufsschüler auf Grundlage der Denkmalliste Denkmäler aus dieser Zeit und dokumentierten die Bauwerke durch Kartierung und

Fotografie. Sie erfassten dabei auch Bauten, die nicht in die Denkmalliste eingetragen, aber trotzdem als erhaltenswert einzustufen waren. Da die Projektteilnahme erfolgreich verlief, bewarb sich die Schule im folgenden Jahr erneut. Das Ziel war nun, drei Objekte eingehend zu untersuchen. Beide Projekte präsentierte die Schule jeweils der Öffentlichkeit: durch eine Ausstellung in den eigenen Räumlichkeiten und einen begleitenden Katalog. Im Schuljahr 2013/14 wird die Teilnahme der Schule an „denkmal aktiv“ fortgesetzt, nun mit dem Projekt „Möglichkeiten energetischer Sanierung von Gebäuden der 1950er und 1960er Jahre“.

Weitere Informationen: www.denkmal-aktiv.de



Auszug aus dem Ausstellungskatalog „Bauten der 50er und 60er Jahre in Saarbrücken“
© Technisch-gewerbliches Berufsbildungszentrum 1, Saarbrücken

Beispiel Detmerode:
„Modellvorhaben Städtebauliche Qualitäten
gemeinsam sichern“

Wolfsburg ist eine der jüngsten Stadtgründungen Europas und der Prototyp der modernen Stadt des 20. Jahrhunderts. 1963 lobte das Stadtplanungsamt Wolfsburg unter dem Titel „Architektenmesse“ einen Wettbewerb aus, in dessen Rahmen verschiedene Einfamilienhausvarianten für den Trabantenstadtteil Detmerode, die erste Großwohnsiedlung Wolfsburgs, entworfen wurden. Die vier beliebtesten Haustypen wurden zwischen 1963 und 1968 realisiert und bilden Ensembles aus Reihen-, Ketten- und Gartenhofhäusern. Die Siedlung ist ein Beispiel für das Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt und besticht durch ein einheitliches Erscheinungsbild, welches jedoch durch individuelle Eingriffe der Eigentümer gefährdet ist.

Da bisher keine rechtlichen Regelungen erfolgt waren, rief die Stadt das Modellvorhaben „Städtebauliche Qualitäten gemeinsam sichern“ ins Leben. Ziel war es, praktikable Methoden und Werkzeuge der Qualitätssicherung zu erarbeiten und zu vermitteln – mit potenziellem Vorbildcharakter auch für andere Städte. Auf Rechtsinstrumentarien soll möglichst verzichtet werden. Die freiwillige Mitwirkung der Eigentümer steht im Vordergrund, welche durch eine umfangreiche Beteiligung der Öffentlichkeit erreicht werden soll.

Angeboten werden u.a. Fachvorträge zur Verdeutlichung der architektonischen und städtebaulichen Qualitäten, Workshops zu Themen wie Energieoptimierung, Wohnraumerweiterung, Haustechnik, öffentlichem und privatem Freiraum sowie kostenfreie Beratungen (z.B. zur energetischen Sanierung). Ergänzend lässt die Stadt durch den Braunschweiger Architekten und Architekturhistoriker Holger Pump-Uhlmann einen Handlungsleitfaden von knapp 90 Seiten erstellen. Finanziert wird das Modellvorhaben, das von 2011 bis 2014 läuft, im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Baukultur in der Praxis“.



Prototyp-Einfamilienhausvarianten in Detmerode
© complan Kommunalberatung



Gemeinsame Gestaltung der Häuser durch Einzeleigentümer
© complan Kommunalberatung

Beispiel Karlsruhe: „Lohfeldsiedlung“

Die Lohfeldsiedlung in Karlsruhe wurde 1919/20 in Reaktion auf die Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg errichtet. Als Gartensiedlung war sie auf die Bedürfnisse kinderreicher Familien und die Möglichkeit zur Selbstversorgung ausgelegt.

Nachdem die Siedlung im Zweiten Weltkrieg stark zerstört wurde, waren es größtenteils die Bewohner, die sie in Eigenleistung wieder aufbauten. Aufgrund des hohen Zerstörungsgrades wurde keine Denkmaleigenschaft festgestellt.

Für die Eigentümerin, die städtische Wohnungsbaugesellschaft Volkswohnung, kam wegen des schlechten Zustands der Siedlung, die sich durch ein großes Identifikationspotenzial, eine funktionierende Nachbarschaft und großzügige Grünbereiche auszeichnet, nur der Abriss infrage. Immer mehr Wohnraum blieb ungenutzt. Der städtebauliche Rahmenplan von 1994 sah den Ersatz der zweigeschossigen Bebauung durch eine höhere Ausnutzung mit Blockrandbebauung vor.

Daraufhin gründete sich eine Bürgerinitiative zum Erhalt und zur Sanierung der Lohfeldsiedlung, aus der 2002 der Verein zum Erhalt der Lohfeldsiedlung e.V. hervorging. Im gleichen Jahr ließ die Stadt einen Planerworkshop durchführen, der zu dem Ergebnis kam, dass der Erhalt der Siedlung in weiten Teilen möglich ist. Durch den Zusammenschluss verschiedener Privatleute zu einer Käufergemeinschaft konnte der Siedlungsbestand im Jahr 2004 „als Paket“ von der Wohnungsbaugesellschaft Volkswohnung erworben werden. Die Siedlung wurde nun auf der Grundlage von Gestaltungsrichtlinien – die der Verein bereits seit 2003 in Zusammenarbeit mit dem Büro A3 Architekten und dem Stadtplanungsamt Karlsruhe ausgearbeitet hatte – modernisiert, umgebaut und erweitert. Die neuen Eigentümer verpflichteten sich mit der Vereinsmitgliedschaft zur freiwilligen Einhaltung der Gestaltungsvorgaben, die Stadt Karlsruhe übernahm deren wesentliche Bestandteile in den Bebauungsplan.



Lohfeldsiedlung, Hennebergstraße – vor der Sanierung
© Stadt Karlsruhe; M. Müller-Gmelin



Hennebergstraße – nach der Sanierung
© Stadt Karlsruhe; M. Müller-Gmelin

Literaturtipp zur Qualitätssicherung

Kommunale Kompetenz Baukultur. Werkzeugkasten der Qualitätssicherung.

Hgg. vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Berlin 2012. Download unter:
www.kommunale-kompetenz-baukultur.de

Zum Schluss



Sichtbare Unterschiede im Sanierungsgrad der besonders erhaltenswerten Bausubstanz | © complan Kommunalberatung

Zum Schluss

Die Verantwortung für die besonders erhaltenswerte Bausubstanz liegt auf der kommunalen Ebene und dort bei den für Stadt- und Gemeindeentwicklung zuständigen Stellen. Der Verweis auf Denkmalbehörden ist nur bedingt wirksam. Deren Verantwortung bezieht sich auf eingetragene Denkmale und die Beurteilung einer Schutzwürdigkeit im Sinne des Denkmalrechtes. Seitens der Denkmalpflege kann jedoch in fachlicher Hinsicht Unterstützung in Fragen der Beurteilung und des Umgangs erwartet werden.

Bei nahezu jeder Standortentscheidung, Planungsangelegenheit oder Bauanfrage ist vorhandene Bausubstanz betroffen und es sind Auswirkungen auf den städtebaulichen Zusammenhang bzw. das Stadt- und Ortsbild zu erwarten. Kenntnisse zu Gebäuden, Gebäudeensembles, Stadt- und Ortsbereichen, die einer besonderen Achtsamkeit bedürfen, erleichtern einen fundierten fachlichen Umgang. Das gilt gleichermaßen für die Beurteilung von Investitionsinteressen, städtebauliche Planungen sowie die Erteilung von Genehmigungen und städtebauliche Stellungnahmen.

Gut begründete und damit in fachlicher Hinsicht nachvollziehbare behördliche Entscheidungen entsprechen dem Grundsatz der Gleichbehandlung und ermöglichen eine weitgehende Transparenz.

Eine vorausschauende und hinsichtlich künftig möglicher Entwicklungen vorbereitende Betrachtung des Gebäude- und Siedlungsbestandes sollte nie ohne die Eigentümer erfolgen. Diese entscheiden über den Erhalt und die Pflege ihrer Objekte und nehmen damit unmittelbar Einfluss auf das baulich-räumliche Umfeld. Wenn aber der baukulturelle Wert des eigenen Objektes bekannt und erkannt ist, liegen beste Voraussetzungen für einen pfleglichen Umgang vor.

Ein achtsamer Umgang mit Bestandsgebäuden, der örtliche Bautraditionen erkennbar macht und weiterleben lässt, führt zum Stolz nicht nur der Eigentümer, sondern auch der Bewohner und Besucher. Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz ist damit ein unschätzbares Potenzial der Städte und Gemeinden.

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
Referat SW I 6 Baukultur, Städtebaulicher Denkmalschutz • 11055 Berlin
Internet: www.bmub.bund.de

Ansprechpartner

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
Referat SW I 6 Baukultur, Städtebaulicher Denkmalschutz
Anke Michaelis-Winter

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Referat I 7 Baukultur und Städtebaulicher Denkmalschutz
Ricarda Ruland

Bearbeitung

complan Kommunalberatung
Hathumar Drost
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
complangmbh.de

Gestaltung

complan Kommunalberatung, Potsdam

Druck

Druckerei ARNOLD, Großbeeren

Foto | Bildnachweis

Angabe Bild | Urheber des Bildes

Stand

August 2014

Auflage

1.000

Bestellung dieser Publikation

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
E-Mail: architektur-baukultur@bbr.bund.de
Stichwort: Besonders erhaltenswerte Bausubstanz

Hinweis

Diese Publikation ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit des
Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.
Sie wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt.

