

Besonders erhaltenswerte Bausubstanz im Land Brandenburg

Kommunale Handlungsansätze zur Erfassung, Bewertung
und Entwicklung



Abschlussbericht

Stand | 13. Dezember 2017

Auftraggeber: Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
Referat 22
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam

Ansprechpartner: Frank Segebade
Frank.Segebade@mil.brandenburg.de

Britta Bieschke
Tel. 0331/866-8204
Britta.Bieschke@MIL.Brandenburg.de

Auftragnehmer: complan Kommunalberatung GmbH
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
fon 0331 20 15 10
fax 0331 20 15 111
info@complangmbh.de

Ansprechpartner: Hathumar Drost
hathumar.drost@complangmbh.de

Kathrin Schumacher
kathrin.schumacher@complangmbh.de

Martha Vobruba
martha.vobruba@complangmbh.de

Stand: 13. Dezember 2017

1 Einleitung	4
1.1 Besonders erhaltenswerte Bausubstanz im Bundesgebiet	5
1.2 Besonders erhaltenswerte Bausubstanz im Land Brandenburg	15
2 Methodisches Vorgehen und Arbeitsprozess	19
2.1 Kommunalbefragung	20
2.2 Expertengespräche	21
2.3 Referenzkommunen	21
2.4 Fachveranstaltung	23
3 Bestandsaufnahme für das Land Brandenburg	24
3.1 Vorkommen und kommunaler Umgang mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz	24
3.2 Besonders erhaltenswerte Bausubstanz in Brandenburg aus Expertensicht	26
4 Handlungsansätze der Referenzkommunen	29
4.1 Frankfurt/Oder	30
4.2 Gransee	36
4.3 Hennigsdorf	42
4.4 Jüterbog	46
4.5 Potsdam	51
4.6 Prenzlau	53
4.7 Zusammenfassende Bewertung	58
5 Handlungsempfehlungen	63
5.1 Handlungsempfehlungen an die Kommune	64
5.2 Handlungsempfehlungen an das Land Brandenburg	70
6 Fazit und Ausblick	76
Abbildungsverzeichnis & Anlage	77

1 | Einleitung

Das vorliegende Gutachten zur energetischen Sanierung der besonders erhaltenswerten Bausubstanz (im Folgenden mit beB abgekürzt) in Brandenburg wurde im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung, Referat 22 - Bautechnik, Energie, Bau- und Stadtkultur (MIL) durch complan Kommunalberatung erstellt. Ziel des Gutachtens ist es, im Zusammenhang mit der energetischen Erneuerung des Baubestands die Präsenz von beB im kommunalen Handeln zu eruieren und Handlungsmöglichkeiten für den weiteren Umgang mit beB in Städten und Gemeinden des Landes Brandenburg aufzuzeigen. Darauf aufbauend sollen Wege für eine Aktivierung insbesondere der privaten Eigentümer für eine qualitativ hochwertige Sanierung unter energetischen als auch unter baukulturellen Gesichtspunkten erörtert werden.

Innerhalb des Bearbeitungszeitraums von Dezember 2016 bis November 2017 wurden in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber Grundlagen erarbeitet, um das Thema im Land Brandenburg zu verorten und entsprechende Handlungsempfehlungen abzuleiten. Die dem Gutachten zugrundeliegende zentrale Fragestellung lautet wie folgt:

Welche Relevanz besitzt das Thema der beB in der Stadtentwicklung Brandenburgs und welche Maßnahmen sind erforderlich, um dem Thema in der kommunalen Stadterneuerung Gewicht zu verleihen?

Das Initialinteresse zur Beauftragung der Gutachtenerstellung von Seiten des MIL bestand darin, Aktivitäten zur energetischen Sanierung des Gebäudebestandes anzuregen und gleichzeitig mit baukulturellen Aspekten, wie der Wahrung des Erscheinungsbildes der Städte und Gemeinden, in Einklang zu bringen.

Die fachliche Auseinandersetzung mit beB besitzt somit eine herausragende Rolle. Neben eingetragenen Denkmälern, die mit einem Anteil von ungefähr drei Prozent am gesamten Gebäudebestand vertreten sind, tragen weitere Gebäudebestände wesentlich zum städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbild Brandenburgs bei. Diese besonders erhaltenswerten Gebäudebestände sind durch unterschiedliche Qualitäten geprägt, die ihre Erhaltungswürdigkeit begründen.

Erforderlich ist damit eine Auseinandersetzung mit Wechselwirkungen, die sich aus dem Anspruch des Erhalts des baukulturellen Erbes auf der einen Seite und der Anpassung des meist in privatem Eigentum befindlichen und in weiten Teilen noch nicht energetisch sanierten Gebäudebestands an aktuelle Anforderungen, z. B. des Klimaschutzes, auf der anderen Seite ergeben. Maßgeblich ist die Auslotung von Strategien, die eine Verringerung des CO₂-Ausstoßes im Gebäudebereich mit sich bringen. Dies kann einerseits durch die

Integration von erneuerbaren Energien und andererseits durch die Reduzierung des Energiebedarfs im Gebäudesektor erreicht werden, der momentan noch für etwa 35 Prozent des gesamten Energieendverbrauchs verantwortlich ist. Die energetische Umgestaltung des Gebäudebestands stellt einen Schwerpunkt der Klimaschutzpolitik des Bundes dar und ist mit verschiedenen Förderoptionen unterlegt. Bei der Anpassung der Bausubstanz ist ein ebenso zentrales Anliegen der Erhalt und die Weiterentwicklung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten. Um aus dem Spannungsfeld Energie und Baukultur praxisnahe Lösungsansätze zu liefern, ist die Befassung und strategische Implementierung von beB in die Stadtentwicklungspraxis unverzichtbar.

Die umfassende Informationsgrundlage, die diesem Bericht zugrunde liegt, ist in Zusammenarbeit mit zahlreichen Akteur/-innen auf Landes- und Kommunalebene sowie Fachverbänden entstanden. Die einzelnen Akteur/-innen und ihre Beiträge in der Gutachtererstellung werden näher unter Punkt 2 (Methodisches Vorgehen und Arbeitsprozess) vorgestellt. Durch die Arbeit mit den entsprechenden Akteur/-innen konnte das Thema der beB aus den verschiedenen Blickwinkeln erörtert und in das Aufgabenfeld der Stadtentwicklung eingeordnet werden. Besonderer Dank geht an die beteiligten Referenzkommunen, mit deren Hilfe nicht nur der bestehende kommunale Umgang mit beB analysiert, sondern auch individuelle Wege zur Auseinandersetzung mit dem Thema skizziert und teilweise auch bereits besprochen werden konnten.

Im Ergebnis des Gutachtens sind die aktuelle Situation des Umgangs mit der beB in den Kommunen herausgearbeitet und Handlungsansätze für deren bauliche und energetische Qualifizierung unter Beachtung der Möglichkeiten zur Eigentümeransprache erarbeitet worden. Adressaten des Gutachtens und der erarbeiteten Handlungsempfehlungen sind die Kommunen Brandenburgs und deren Bürgerschaft, Vertreter/-innen des Denkmalschutzes und der Baukultur, Akteure/-innen der Energetischen Sanierung sowie entsprechende Förderinstitutionen, die Immobilienbranche, das Handwerk, Bauherr/-innen, Planer/-innen, Architekt/-innen, Ingenieur/-innen und weitere Partner/-innen.

1.1 Besonders erhaltenswerte Bausubstanz im Bundesgebiet

Stadtentwicklung erfolgt vor dem Hintergrund aktueller gesellschaftlicher Anforderungen. Entsprechende Strategien der Stadtentwicklung sind somit einem stetigen Wandel unterworfen, um aktuellen Trends zu entsprechen und zukünftige Herausforderungen an das städtische Umfeld vorwegzunehmen. Seit Einführung der Städtebauförderung im Jahr 1971 erfolgte eine rechtlich normierte

und durch Bund und Länder finanziell unterstützte Sanierung von ausgewählten Stadtbereichen. In den ersten Jahren standen die Schaffung gesunder Lebensverhältnisse (und die Etablierung der autogerechten Stadt) im Vordergrund. Mit dem europäischen Denkmalschutzjahr in der Mitte der 1970er Jahre setzte hier – nicht zuletzt durch eine breite gesellschaftliche Gegenbewegung – eine Veränderung ein. Die behutsame, d.h. auf den Erhalt von Gebäudebeständen ausgerichtete Stadterneuerung, fand zunehmend Verbreitung. Mit der Wiedervereinigung wurde das Erfordernis deutlich, die in den Altstädten der östlichen Länder erhaltenen städtebaulichen Strukturen und denkmalgeschützten bzw. denkmalwerten Gebäudebeständen zunächst zu sichern und im weiteren Verlauf zu erneuern. Das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz ergänzte 1991 die bislang auf Stadtsanierung ausgerichtete Städtebauförderung. Ab dem Jahr 2000 erfolgte eine Verschiebung des Schwerpunkts der Aktivitäten hin zum Stadtumbau aufgrund demografischer Entwicklungstrends. So wurden kommunale Anpassungsstrategien aufgrund des anhaltenden Bevölkerungsrückgangs in schrumpfenden Städten entworfen. Dem gegenüber stand im weiteren Verlauf die Qualifizierung von Städten, die durch starkes Bevölkerungswachstum gekennzeichnet waren. Die verschiedenen demografischen Entwicklungen werden bis heute im Zuge des Stadtumbaus gesteuert. Mit der Förderung des Rückbaus von Wohnungen in schrumpfenden Städten in den östlichen Ländern setzte auch die Diskussion um eine notwendige Differenzierung des Baubestands nach städtebaulichen und baukulturellen Kategorien ein. Diese differenzierte Herangehensweise fand jedoch innerhalb der Strategien zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands vorerst keine Beachtung.

Innerhalb der Energieeinsparverordnung, deren erste Fassung im Jahr 2002 in Kraft trat, und bundesweiter Kampagnen zur energetischen Gebäudesanierung wurde der unterschiedlichen Beschaffenheit der Gebäude unzureichend Beachtung geschenkt. Es formulierte sich aber zunehmend Kritik an einer auf „Einpacken“ der vorhandenen Bausubstanz beschränkten Strategien der energetischen Erneuerung. So wurde deutlich, dass eine Harmonisierung der Klimaschutzstrategien mit weiteren Themen der Stadtentwicklung – wie etwa der Wahrung baugeschichtlicher Qualitäten – notwendig ist. Die Entwicklung von Vorgehensweisen, die im Rahmen der Stadtentwicklung klimaschutzpolitische mit baukulturellen Zielen vereinbaren, findet gegenwärtig statt. Entsprechend stellt die Ausgestaltung des Themas beB einen Baustein in diesem Strategiefindungsprozess dar.

Der Begriff der „besonders erhaltenswerten Bausubstanz“ ist indes nicht rechtlich definiert. Eine begriffliche Abgrenzung wurde im Rah-

men der energetischen Sanierung vorgenommen, da mit ihr spezielle Fördermöglichkeiten einhergehen. In der Energieeinsparverordnung (EnEV) wird unter § 24, neben Baudenkmalern, die „sonstige erhaltenswerte Bausubstanz“ angeführt, für die Ausnahmeregelungen bei der Erfüllung der Energieeinsparung gelten. Dabei wird keine klare Definition oder Auslegung der Begrifflichkeit vorgenommen.

Das KfW-Programm Effizienzhaus Denkmal, das neben Baudenkmalen die Sanierung sonstiger erhaltenswerter Bausubstanz fördert, nimmt eine Eingrenzung der Begrifflichkeit vor, indem dazu geraten wird, sich auf lokaler Ebene zu informieren, ob das Gebäude

- ≡ „(...) in einem Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet liegt
- ≡ in den Schutzbereich einer Altstadtsatzung fällt
- ≡ aus anderen Gründen zur örtlich erhaltenswerten Bausubstanz zählt“¹

Das Formblatt zur Bestätigung der sonstigen besonders erhaltenswerten Bausubstanz ist von der Kommune auszufüllen, die konkrete Bestimmung liegt somit auf lokaler Ebene. Von Seiten der KfW-Bank werden einige Anhaltspunkte (Ausdrücklich ausgewiesen, Teil einer Gesamtanlage, Lage, Örtliche Bauvorschriften, Prägend für die Umgebung²) definiert, die zur Überprüfung der Bausubstanz auf ihre besondere Erhaltenswürdigkeit herangezogen werden können. Kommunen nehmen somit eine Schlüsselrolle beim Umgang mit der Thematik ein, da ihnen die konkrete inhaltliche Ausgestaltung obliegt. Das vorliegende Gutachten stellt deshalb den kommunalen Handlungsrahmen in den Vordergrund der Betrachtung.

Da auf Bundesebene festgestellt wurde, dass Wahrnehmungs-, Strategie- und Instrumentenlücken auf übergeordneter Ebene bestehen, erfährt das Thema beB gegenwärtig ein besonderes Interesse. Anvisiert ist die Befassung mit den Rahmenbedingungen, die kommunales Handeln ermöglichen und zur Erarbeitung von Strategien beitragen, die den individuellen Voraussetzungen der Kommunen gerecht werden.

Nachdem im Jahr 2014 mit einer Kommunalen Arbeitshilfe Baukultur mit dem Titel „Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der integrierten Stadtentwicklung“³ durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) für das

¹ Wissenswerteres zum Förderprogramm KfW-Effizienzhaus Denkmal. Online abrufbar unter <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Energetische-Sanierung/KfW-Effizienzhaus-Denkmal/>

² Nähere Informationen unter <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Energetische-Sanierung/KfW-Effizienzhaus-Denkmal/>

³ Die Arbeitshilfe ist online abrufbar unter http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/bausubstanz_broschuere_bf.pdf

Thema sensibilisiert wurde, wird gegenwärtig ein „Praxistest zur besonders erhaltenswerten Bausubstanz“ durchgeführt. Das Projekt des Bundesministeriums, vertreten durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) dient der Gewinnung von Erfahrungen zum Einsatz kommunaler Instrumente im Umgang mit beB in ausgewählten Kommunen.

Nach einer ersten Diskussion des Themas im Jahr 2008 wurde im August 2015 von der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz, einem Gremium zur fachlichen Begleitung des Bund-Länder-Programms Städtebaulicher Denkmalschutz mit den Schwerpunkten erhaltende Stadterneuerung und städtebauliche Denkmalspflege, ein Memorandum zur beB beschlossen⁴. Das Memorandum setzt sich für die Etablierung eines Leitbilds der erhaltenden Stadterneuerung – als gemeinsame Aufgabe zwischen Bund, Ländern, Städten und Gemeinden sowie privater Eigentümer – ein.

ERFASSUNG BESONDERS ERHALTENSWERTER BAUSUBSTANZ

Aufgrund der Regelungen in der EnEV haben die Kommunen eine zentrale Rolle bei der Definition, was über den lokalen Denkmalbestand hinaus jeweils besonders erhaltenswerte Bausubstanz ist. Im Rahmen einer bundesweiten Recherche in der ersten Phase der Gutachtenerstellung wurde überprüft, ob es seitens der Länder und Landesdenkmalpflegeämter Handlungsaufträge an die Kommunen oder entsprechende Anreize gibt, sich in diesem Sinne mit der beB zu beschäftigen.

Dabei wurde deutlich, dass seitens der Landesministerien bislang keine explizite Unterstützung für die Kommunen zur Erfassung der beB geleistet wird und das Thema in den strategischen Überlegungen und Fördermöglichkeiten der Länder bislang meist keine Rolle spielt. Einzig Nordrhein-Westfalen hat in einen Leitfaden für integrierte Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) den Hinweis aufgenommen, dass die beB als Charakteristikum der jeweiligen Stadt zu erheben ist (zu Brandenburg siehe Kapitel 1.2.).

Im Bereich der institutionalisierten Denkmalpflege sieht die Situation wie folgt aus: Ebenfalls in Nordrhein-Westfalen ist die beB explizit im Denkmalschutzgesetz (§25 II Nr. 2 DSchG) verankert, um eine fortlaufende Überprüfung der Notwendigkeit des erweiterten Schutzes zu sichern. Weitere Denkmalschutzgesetze der Länder bie-

⁴ Das Memorandum ist online abrufbar unter http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Staedtebauforderung/memorandum_besonders_erhaltenswerte_bausubstanz_bf.pdf

ten ausschließlich Ansätze, die in die Kategorie der Regelungsbereiche⁵ fallen: So umfassen ausgewiesene Denkmalbereiche, Denkmalzonen und Sachgesamtheiten auch Objekte, die nicht als Einzeldenkmale explizit geschützt sind. Auch informelle Instrumente wie Stadtbildanalysen können zur Erfassung der beB angewandt werden. Denkmalpflegerische Sonderformate sind Denkmalpflegerische Wertepläne im Land Baden-Württemberg oder auch kommunale Denkmalkonzepte im Freistaat Bayern – sie ermöglichen ebenfalls neben der Erfassung von Denkmalen auch eine Auseinandersetzung mit der beB.

Denkmalpflegerische Wertepläne werden im Land Baden-Württemberg für historische Stadt- und Ortskerne, die nach §19 Denkmalschutzgesetz als Gesamtanlagen geschützt sind, aufgestellt. In Baden-Württemberg sind 110 Gesamtanlagen ausgewiesen, viele von ihnen überlagern sich mit den Gebietskulissen der Städtebauförderung. Derzeit sind 40 Denkmalpflegerische Wertepläne des Landesamtes für Denkmalpflege verfügbar. In den Denkmalpflegerischen Werteplänen wird die bau- und stadtbaugeschichtliche Überlieferung der Gesamtanlagen anschaulich und im räumlichen Zusammenhang aufgezeigt. Sie betrachten über die Einzeldenkmale hinaus die Gesamtheit der historischen Bausubstanz, die historisch relevanten Straßenzüge, Plätze und Freiflächen sowie die Stadtbaugeschichte, die historische Stadtstruktur und die überlieferte Stadtgestalt. Die Denkmalpflegerischen Wertepläne kartieren auch erhaltenswerte Strukturen und Elemente, wie Gebäude, Straßenräume, Fußwege, Grün-, Frei- und Wasserflächen. Die Aufstellung erfolgt über die Landesdenkmalpflege, die geschaffenen Grundlagen sollen alle Entscheidungsträger im Planen und Bauen in ihren Entscheidungen unterstützen. Nach Aussage des Landesamtes gaben die Bauämter und Unteren Denkmalschutzbehörden im Rahmen einer Umfrage ein positives Feedback zur Anwendbarkeit der Wertepläne – sie seien eine gute Planungsgrundlage und enthalten hilfreiche Informationen zum Gebäudebestand.⁶

Das kommunale Denkmalkonzept ist ein Instrument raumbezogener Denkmalpflege des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und stellt eine Weiterentwicklung des Denkmalpflegerischen Erhebungsbogens dar. Damit reagiert die Denkmalpflege auf die zunehmende Herausforderung von Städten und Dörfern, ihre Ortskerne, Quartiere, bedeutsame Straßenzüge oder städtebaulich wichtige Liegenschaften in Zeiten des strukturellen und demografischen

⁵ In der kommunalen Arbeitshilfe werden hierunter kommunale Festlegungen, wie Erhaltungs-, Sanierungs- und Denkmalgebiete, Denkmalensembles, Flächennutzungs- und Bebauungspläne verstanden.

⁶ Vgl. Hahn, Martin (2010): Denkmalpflegerische Wertepläne. Ganzheitlicher Denkmalschutz für Gesamtanlagen, in: Denkmalpflege in Baden-Württemberg 4/ 2010, S. 261ff.

Wandels zu erhalten, gezielt weiterzuentwickeln und zu beleben. Mit dem Kommunalen Denkmalkonzept sollen baukulturelle und denkmalpflegerische Werte von den Kommunen in Abstimmung mit der Obersten, den Höheren und den Unteren Denkmalschutzbehörden erfasst werden. So können Stärken sowie Fehlentwicklungen und Handlungsbedarfe konkret benannt werden.

In einzelnen Ländern – wie auch Brandenburg – ist die Aufstellung von Denkmalpflegeplänen in den jeweiligen Landesgesetzen geregelt. Hinsichtlich der besonders erhaltenswerten Bausubstanz liegt die Problematik darin, dass durch die Landesdenkmalämter als Verfasser der dargestellten Instrumentarien, in die kommunale Planungshoheit eingegriffen wird.

Auf kommunaler Ebene sind derzeit keine Kommunen bekannt, die eine räumliche Erfassung der beB gemäß der in der kommunalen Arbeitshilfe beschriebenen Vorgehensweise – die systematische Kategorisierung in Regelungsbereiche, Empfindlichkeitsbereiche und potenzielle Empfindlichkeitsbereiche⁷ – vornehmen. Einen Ansatz bieten die Denkmalpflegepläne in Nordrhein-Westfalen, da diese Bestandteil der Stadtentwicklungsplanung durch die jeweilige Kommune sind. Ein anderes Beispiel ist das Stadtentwicklungsamt Berlin-Neukölln, das einen Leitfaden für den Umgang mit historischer Bausubstanz für die Schillerpromenade erstellt hat.⁸ Ausgehend von einer inhaltlichen Annäherung über die Entstehungsgeschichte, eine städtebauliche Analyse und eine Dokumentation des Gebäudebestandes zeigt ein Leitfaden für die Sanierung und den Umbau von Gebäuden mögliche Vorgehensweisen im Sinne einer baukulturell verträglichen, gebietstypischen Sanierung auf.

Eine weitere Methode zur Erfassung ist die Annäherung mittels Gebäudetypologien: Der gebäudetypologische Ansatz wird zur Klassifizierung und Typisierung von Gebäudebeständen hinsichtlich ihrer energierelevanten Merkmale gewählt und findet daher vorwiegend im Rahmen der energetischen Erneuerung Anwendung. Eine wesentliche Bezugsquelle stellt die Deutsche Gebäudetypologie dar, die seitens des Instituts für Wohnen und Umwelt aus Darmstadt für die „Verbesserung der Energieeffizienz von typischen Wohngebäuden“ entwickelt wurde. Diese Gebäudetypologie ermöglicht eine Zuordnung hinsichtlich Baualtersklassen und dem Oberflächen-Volumen-Verhältnis. Einen ähnlichen Ansatz – stadt- bzw. landesspezifisch zugeschnitten – wählen z.B. das Land Schleswig-Holstein, die Stadt Münster oder auch die Stadt Heidelberg.

⁷ Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der integrierten Stadtentwicklung. Kommunale Arbeitshilfe Baukultur. Berlin, August 2014. S. 19.

⁸ Der Leitfaden ist online abrufbar unter <http://schillerpromenade-quartier.de/uploads/media/spb-leitfaden.pdf>

Ein anderer Ansatz wird in der Stadt Treuenbrietzen im Zusammenhang mit der Erstellung eines Integrierten energetischen Quartierskonzeptes im Rahmen des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung“ für den historischen Stadtkern gewählt. Hier wird im Rahmen der Typisierung nach verwendeten Materialien, der Baukonstruktion und Bauweise unterschieden und so ortsspezifische Gebäudekategorien und -typen unter städtebaulichen bzw. architektonischen Aspekten ermittelt. Ziel der Erhebung ist weiterhin die mögliche Energieeffizienzsteigerung der Gebäudebestände, allerdings unter besonderer Berücksichtigung der jeweiligen Qualitäten der Gebäude – eine Vorgehensweise die sich auch bei der Sanierung besonders erhaltenswerten Bausubstanz anbieten würde. Darauf aufbauend werden im Integrierten energetischen Quartierskonzept realisierungsfähige Ziele formuliert, die mit umsetzbaren Maßnahmen unteretzt werden.

KOMMUNALE REGELUNGSANSÄTZE FÜR DIE SANIERUNG UND BAUGESTALTUNG

Die Regelung zum weiteren Umgang mit der beB kann über informelle und formelle Instrumentarien erfolgen, die den Kommunen zur Verfügung stehen. Diese geben den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, beB zu sichern und unter Beachtung energetischer und baukultureller Aspekte bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die aufgeführten Instrumente haben einen gebietsbezogenen, d.h. räumlichen Charakter und sind klassische Stadtentwicklungsinstrumente.

In der konkreten Anwendungspraxis werden formelle Instrumente wie beispielsweise die Aufstellung von Gestaltungs-, Sanierungs- und Erhaltungssatzungen genutzt, um Regelungen zum allgemeinen Umgang mit erhaltenswerten Gebäuden zu treffen. Meist erfolgt diese Auseinandersetzung aufgrund des in einer Kommune vorhandenen Bewusstseins für baukulturelle Werte, die unter Umständen sogar in ihrem Erhalt gefährdet sind. Die Befassung erfolgt somit einzelfallbezogen für eine Siedlung o.ä. und weniger systematisch für mehrere Stadtquartiere oder überblickartig über die Gesamtstadt. Eine explizite Auseinandersetzung mit dem Begriff „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ erfolgt innerhalb oben genannter Satzungen nicht.

FÖRDERUNG UND FINANZIERUNG GEBÄUDEBEZOGENER ERNEUERUNGSMÄßNAHMEN

Es bestehen auf nationaler Ebene unterschiedliche Möglichkeiten der Förderungen von Vorhaben zur energetischen Gebäudesanierung. Die Förderkonditionen hängen von dem jeweiligen Förderprogramm ab. Die Förderprogramme der KfW Bankengruppe gestalten

ihre Förderkonditionen entsprechend den Vorgaben aus der Energieeinsparverordnung (EnEV). Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Höhe der Förderung zunimmt je höher der Effizienzstandard nach der Gebäudesanierung ist.

Folgende Maßnahmen sind im Rahmen der KfW-Förderung „Energieeffizient Sanieren“ förderfähig:

- ≡ Wärmedämmung von Wänden
- ≡ Wärmedämmung von Dachflächen
- ≡ Wärmedämmung von Geschossdecken
- ≡ Erneuerung der Fenster und Außentüren
- ≡ Erneuerung/Einbau einer Lüftungsanlage
- ≡ Erneuerung der Heizungsanlage
- ≡ Optimierung bestehender Heizungsanlagen (sofern diese älter als zwei Jahre sind)⁹

Ausgehend von den Kennwerten eines EnEV-Referenzgebäudes wird die angestrebte energetische Qualität des Gebäudes in verschiedenen Standards gefasst. Die Standards der KfW-Effizienzhäuser 55, 70 und 85 weisen bessere Energetische Werte auf als das Referenzhaus. Alle weiteren Programme – darunter auch das KfW-Effizienzhaus Denkmal können die Kennwerte des Referenzhauses unterschreiten. Eine entsprechende Abstufung der Förderumfänge geht mit der abnehmenden energetischen Qualität einher.

Eine Übersicht der Effizienzhausstandards wurde von Diana Hasler und Marita Klemnow im Rahmen der Gutachtenerstellung vorgestellt¹⁰:

⁹ Nähere Informationen sind im Merkblatt 430 online einsehbar: [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Zuschuss-\(430\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Zuschuss-(430)/)

¹⁰ Präsentation „Energetische Sanierung historischer Bauten in der Praxis“ im Rahmen der Fachveranstaltung zur Gutachtenerstellung. Autoren: Diana Hasler, Marita Klemnow, Eckhard Hasler

Fördermöglichkeiten Energieeffizient Sanieren			
KfW-Effizienzhaus (Programm-Nr. 151/152) <small>*Angaben ohne Gewähr</small>			
Effizienzhausstandard	Q_p	H'_T	Tilgungszuschuss
KfW-Effizienzhaus 55	55%	70%	27,5%
KfW-Effizienzhaus 70	70%	85%	22,5%
KfW-Effizienzhaus 85	85%	100%	17,5%
EnEV-Referenzgebäude	100%	100%	
KfW-Effizienzhaus 100	100%	115%	15,0%
KfW-Effizienzhaus 115	115%	130%	12,5%
EnEV Anforderung Altbau	140%	140%	
KfW-Effizienzhaus Denkmal	160%	175%	12,5%
Einzelmaßnahmen	Technische Mindestanforderungen/ Anforderungen Denkmal		7,5%

Angaben in % des Referenzgebäudes nach EnEV

Anforderungen an Primärenergiebedarf Q_p und spezifischen Transmissionswärmeverlust H'_T Förderkonditionen KfW April 2017*

Abbildung 1 - Fördermöglichkeiten Energieeffizient Sanieren,
 Autoren: Diana Hasler, Marita Klempnow, Eckhard Hasler

Eine explizite Förderung für die Sanierung der beB mittels entsprechender Förderprogramme des Bundes und der Länder gibt es bislang nicht. Einzige Ausnahme ist das bereits erwähnte KfW-Programm „Effizienzhaus Denkmal“, das anknüpfend an die Ausnahmeregelung der EnEV ein Abweichen von den Anforderungen an die energetische Sanierung erlaubt. Die Förderung kann in Anspruch genommen werden, wenn das Gebäude laut Denkmalschutzgesetz des Landes als Baudenkmal ausgewiesen ist oder wenn das Gebäude als sonstige erhaltenswerte Bausubstanz eingestuft wird. Die Kommune ist in der Verantwortung die Entscheidung über die Klassifizierung als beB zu treffen. Ist das entsprechende Formblatt zur Bestätigung der beB durch die Kommune auf Antrag des Gebäudeeigentümers ausgefüllt, kann eine entsprechende Förderung innerhalb des Programms „Effizienzhaus Denkmal“ bei der KfW-Bank beantragt werden. Im Gegensatz zu sonstigen Gebäuden darf der erreichte Primärenergiebedarf bei Denkmälern und sonstiger erhaltenswerter Bausubstanz bis zu 60 % höher als bei einem vergleichbaren Neubau sein. Hintergrund ist die Annahme, dass höhere Standards bautechnisch nicht ohne Substanzschädigung erreicht werden können bzw. die Erreichung von Standards ähnlich eines Neubaus negativ auf das gestalterische Erscheinungsbild des Gebäudes wirken. Die Förderung erfolgt entweder durch einen Investitionszuschuss im Rahmen

der KfW-Programme 430 und 431 oder als Kredit beim kreditdurchleitenden Finanzierungsinstitut („Hausbank“). Die Fördermöglichkeiten der KfW stehen bundesweit zur Verfügung.

Fördervoraussetzung für das KfW-Effizienzhaus Denkmal ist grundsätzlich die Baubetreuung durch einen speziellen Energieberater für Baudenkmale. Dieser führt Nachweis darüber, dass alle denkmalverträglichen Maßnahmen zur Reduzierung des Transmissionswärmeverlustes durchgeführt worden sind. Bundesweit sind derzeit über 1.000 „Energieberater Denkmal“ gelistet, 27 davon im Land Brandenburg¹¹.

Weitere Finanzierungsmöglichkeiten bieten einzelne Investitionsbanken der Länder. So bietet beispielsweise die NRW.BANK mit dem Programm „RL BestandsInvest“ Fördermöglichkeiten zur Finanzierung von Maßnahmen zur denkmalgerechten „Erneuerung von selbst genutzten, denkmalgeschützten, denkmalwerten und/oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden“¹². Die Förderung erfolgt über ein Darlehen der NRW.BANK, das mit weiteren Darlehen und auch dem Darlehen der KfW kombiniert werden kann.

VERMITTLUNG UND BERATUNG

Die Vermittlung und Beratung zur beB in der Öffentlichkeit und gegenüber den Bauherren ist eine wichtige Aufgabe, da mit einer Sensibilisierung für die vorhandenen baulichen Qualitäten in der Regel ein behutsamerer Umgang einhergeht. Von besonderer Bedeutung ist daher die konkrete Ansprache von Gebäudeeigentümern auf die von der Kommune gestaltete Auswahl aus dem Gesamtbestand, auf die damit verfügbaren Spielräume bei der Erneuerung und deren Finanzierung, aber auch die grundsätzliche Vermittlung der baukulturellen, lokalen und regionalen Besonderheiten.

Es gibt verschiedene Kommunen, die eine offensive Öffentlichkeitsarbeit zu den baugeschichtlichen Qualitäten ihrer Städte durchführen – dazu gehören beispielsweise die Hansestadt Stralsund in Mecklenburg-Vorpommern oder auch die Lutherstadt-Wittenberg in Sachsen-Anhalt. Beide Städte nutzen das baukulturelle Erbe zur Verbesserung des Stadtimages und integrieren es als festen Bestandteil innerhalb des Stadtmarketings. Einzelbauherren werden frühzeitig zu Gestaltungsfragen und Fördermöglichkeiten beraten. Dabei wird auch auf die KfW-Fördermöglichkeiten eingegangen. Auch die Arbeitsgemeinschaft der Städte mit historischen Stadtker-

¹¹ Erhebungsstand vom 21.09.2017 auf www.wta-gmbh.de/energieberater/energieberater_fuer-baudenkmal

¹² Nähere Informationen unter https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=1000000000000000442 abrufbar

nen des Landes Brandenburg oder die Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne NRW befördern Vermittlung und Austausch zu regionalen Bautraditionen und städtebaulichen Charakteristika. Aktuelle Beispiele zur offensiven Vermittlung des sensiblen Umgangs mit beB, insbesondere unter der expliziten Nennung des Begriffs, im Sinne der gezielten Unterstützung einer angemessenen energetischen Erneuerung sind derzeit nicht bekannt.

1.2 Besonders erhaltenswerte Bausubstanz im Land Brandenburg

Neben den eingetragenen Denkmälern prägen im Land Brandenburg weitere Gebäudebestände ganz wesentlich das Bild der Städte, Ortskerne, Dörfer und sonstigen Siedlungsstrukturen. Diese Bestände zeichnen sich im Einzelnen durch unterschiedliche Qualitäten aus, die ihre Erhaltenswürdigkeit begründen. Unstrittig erhaltenswert sind historische Stadt- und Dorfkerne, die sich zumeist durch eine weitgehend erhaltene Ortsstruktur und häufig einen hohen Anteil von Gebäuden mit einem Baualter von über 100 Jahren auszeichnen. Städte, die im Zuge der Industrialisierung Entwicklungsschübe zu verzeichnen hatten, verfügen über Gründerzeitquartiere und Siedlungen der 1910er bis 1940er Jahre. Zusätzlich finden sich hier bis heute Fabrikantenvillen, Werkhallen und weitere wertvolle Bausubstanz. Der Erhaltungszustand ist hier heterogen. Siedlungen, die sich im gemeinschaftlichen Eigentum – zumeist von Genossenschaften befinden – haben vielfach eine grundlegende Sanierung und energetische Erneuerung erfahren. Siedlungen, die nach 1989 privatisiert wurden oder sich durchgängig im Einzeleigentum befinden sind durch unterschiedliche Sanierungsstände geprägt. Dies gilt auch für Gründerzeitgebäude, die nach 1990 fast vollständig Gegenstand von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen waren. Demgegenüber stellen die Objekte der Industriekultur aufgrund fehlender Nachnutzung eine besondere Herausforderung hinsichtlich der Objekterneuerung als solches und einer angemessenen energetischen Erneuerung im Speziellen dar.

Die Innenstadtlagen sind in vielen Städten von baulichen Schichten geprägt, die nach 1945 hinzugefügt wurden bzw. als Ersatz für abgängige Bausubstanz errichtet wurden. Das Leitbild des sozialistischen Städtebaus hat hier Eingang gefunden, so dass Gebäudebestände der 1950er, 1960er, 1970er und 1980er Jahre hier das Stadtbild prägen. Das Spektrum reicht hier von maßvollen Ergänzungen bis zur vollständigen Überformung historischer Stadtstrukturen. Im Zuge des Wohnungsbaus wurden ebenfalls seit 1945 Stadt- und Ortserweiterungen durchgeführt. Dabei haben die in der DDR-Zeit erstellten Gebäudebestände zwischenzeitlich überwiegend eine Erneuerungsphase durchlaufen. In den 1990er Jahren

durchgeführte Maßnahmen der Wärmedämmung erweisen sich nach nur 20 Jahren teilweise als bautechnisch problematisch, so dass vielerorts erneut bauliche Maßnahmen vorgenommen werden müssen. Öffentliche Gebäude und Sozialbauten durchlaufen ebenfalls Erneuerungsprozesse. Einige haben ihre ursprüngliche Funktion verloren und wurden zwischenzeitlich abgerissen. Das betrifft vorrangig Schwimmbäder sowie teilweise Bibliotheken, Kindereinrichtungen, Schulen und Sporthallen. Häufig waren der bauliche Zustand und der Bedarf der energetischen Anpassung ausschlaggebend für den Abriss der Objekte. Seit 1990 fanden im Neubau die jeweiligen Vorschriften der Wärmeschutzverordnung bzw. der EnEV Anwendung. Durch fortlaufend erhöhte Standards ist hier ein entsprechendes Spektrum zeitgemäßer Gebäude entstanden.

Für Gebäudebestände, die seit 1990 keine Erneuerung erfahren haben und für die keine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung erfolgt ist, besteht grundsätzlich die Gefahr des Verlustes. Hiervon sind auch architektonisch wertvolle Gebäude, Gebäudeteile und Ensembles betroffen, weil die Nachfrage für eine Nachnutzung nicht gegeben ist oder die Bausubstanz nicht den Anforderungen an eine zeitgemäße Nachnutzung entspricht, wodurch die Gefahr des Leerstands, der Unternutzung und des Verfalls besteht. Bei der Erreichung der energetischen Einsparungsziele drohen die Überformung und der Gestaltverlust durch Eingriffe auf die Außenfassade.

Das Land Brandenburg hat in den vergangenen Jahren im Rahmen der Stadt- und Dorferneuerung erreicht, dass der Instandsetzungsrückstand bei Denkmälern und erhaltenswerter Bausubstanz in großem Umfang abgebaut werden konnte. Der städtische und ländliche Raum erfährt weiterhin einen kontinuierlichen Transformations- und Erneuerungsprozess, wobei die bauliche Erneuerung insbesondere im privaten Bereich nur teilweise durch die Zielvorgaben der Landes- und Kommunalpolitik beeinflusst wird.

Die räumlichen Schwerpunkte der baulichen Erneuerung lagen dabei bislang in den durch entsprechende gebietsbezogene Fördermaßnahmen im Fokus stehenden Stadt-, Orts- und Siedlungsbereichen (i.d.R. (Innen-)Stadtgebiete). Hingegen ist der Prozess der baulichen Erneuerung in nicht von den Förderprogrammen erfassten älteren Innenstadtrandgebieten oft noch deutlich weniger weit fortgeschritten. Gleiches gilt für Stadt- und Ortsteile in Randlage, die keine zentralen Funktionen innerhalb der Siedlungsgefüge erfüllen.

Einer besonderen Schutzbedürftigkeit bedarf die Altbausubstanz in den kleineren Gemeinden der ländlichen Räume. Zwar stehen hier die gängigen kommunalen Regelungsmöglichkeiten zur Erhaltung und Gestaltung der baulichen Strukturen ebenfalls zur Verfügung, jedoch werden diese aufgrund der kleinteiligen Siedlungsstruktur

von den Kommunen seltener bzw. nur in besonderen Schwerpunktbereichen (z.B. historischen Stadtkernen) angewandt.

Bisher erfolgte keine explizite Auseinandersetzung und strategische Implementierung von beB als Instrument der Stadtentwicklung auf Landesebene. Der Leitfaden des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (ehemals Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft) des Landes Brandenburg zur Erstellung von INSEKs führt verschiedene Querschnittsthemen auf, die bei der Konzepterstellung zu berücksichtigen sind. Im Themenfeld „Baukulturelle Qualität und Identität“ ist die „Bewahrung baukulturellen Erbes und prägender Strukturen der Stadtkerne, aber auch in Gebieten außerhalb“¹³ ein Aspekt, der in INSEKs darzustellen ist. Hierunter kann auch die beB eingeordnet werden, auch wenn der Begriff keine explizite Erwähnung findet. Das gleiche gilt für das sektorale Themenfeld „Stadtstruktur/Innenstadtstärkung“, das den „Erhalt des baukulturellen Erbes – zeitgemäße, bedarfsgerechte Nutzung denkmalgeschützter bzw. das Stadtbild prägender Substanz“¹⁴ einschließt.

Auf Ebene der Landesdenkmalpflege mit ihrer klaren Fokussierung auf den Denkmalbestand wird das Thema bisher nicht explizit behandelt, der Fokus liegt auf der Befassung mit denkmalpflegerischen Aspekten der Stadterneuerung.

Konflikte zwischen energetischer Erneuerung der Bausubstanz und einer baukulturell motivierten Haltung der Bewahrung der architektonischen Qualitäten des Bestands werden somit erst auf lokaler Ebene relevant. Dabei wird von den Kommunen regelmäßig erwartet, dass sie die Rolle des Konfliktbewältigers übernehmen. Ein strategisch motivierter Umgang mit dem Thema erfolgte dennoch auch auf kommunaler Ebene lediglich einzelfall- und anlassbezogen. Eine implizite Behandlung baukultureller Themen – ohne dabei den Begriff beB explizit zu nennen – bestehen innerhalb städtebaulicher Untersuchungen, die im Zuge der Städtebauförderung und hier insbesondere innerhalb der Förderprogramme „Städtebauliche Sanierung“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ durchgeführt wurden. Auch Bauherren – etwa die Wohnungsunternehmen – befassen sich mit der Frage, wie der Zielkonflikt zwischen energetischer Erneuerung und Erhaltung des individuellen Charakters der Bauten bewältigt werden kann.

Bestehende Initiativen im Land Brandenburg, deren Arbeitsschwerpunkte im Themengebiet baukulturelles Erbe liegen, setzen sich gegenwärtig noch nicht explizit mit der beB als Instrument in der

¹³ Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MIL): Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK) im Land Brandenburg. Potsdam, 2012. S. 10.

¹⁴ Ebd., S. 11.

Stadtentwicklung auseinander. So behandelt bspw. die Arbeitsgemeinschaft Städte mit Historischen Stadtkernen des Landes Brandenburgs das Thema Baukultur auf verschiedenen Ebenen, die Begrifflichkeit „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ wird jedoch nicht verwendet.

2 | Methodisches Vorgehen und Arbeitsprozess

Eine erweiterte Erhebung der Ausgangssituation im Land Brandenburg erfolgte mithilfe eines quantitativen und qualitativen Methodenmix.

- ≡ Durch eine Kommunalbefragung konnten wichtige Aussagen zur Bedeutung von und zum Umgang mit beB in den Landkreisen, Städten und Gemeinden eruiert werden.
- ≡ Ergänzend wurden Expertengespräche durchgeführt, um die Ausgangssituation und mögliche Handlungsansätze aus unterschiedlichen fachspezifischen Perspektiven einer vertieften Betrachtung zu unterziehen.
- ≡ Darüber hinaus erfolgte eine enge Zusammenarbeit mit sechs Referenzkommunen zur Erhebung des kommunalen Umgangs mit beB.
- ≡ Gegen Ende der Gutachtenerstellung wurde das Thema im Rahmen einer Fachveranstaltung kritisch reflektiert.

Auf Grundlage der allgemeinen Bestandsaufnahme des Themas und der Ergebnisse der Erhebung sollen sich gutachterliche Strategien, Aufgaben und Herangehensweisen ableiten lassen, die energetische und baukulturelle Aspekte im Umgang mit beB verbinden lassen, dabei die Verbesserung der energetischen Gebäudestandards voranbringen und gleichzeitig Substanzverluste durch Verfall und Abbruch vermeiden. Die IST-Situation wurde durch Eigenrecherche und Konsultation der relevanten Fachebenen sowie durch Vor-Ort-Analysen und Gespräche mit kommunalen Vertretern dargestellt.

Zur Frage der Handhabung des Themas auf kommunaler Ebene erfolgte eine vertiefende Auseinandersetzung mit sechs Referenzkommunen.

Auswahl der Referenzkommunen, abgebildete Strukturtypen:

- ≡ Gransee: Kleinstadt im ländlichen Raum, zahlreiche dörfliche Nachbargemeinden im Amtsgebiet
- ≡ Jüterbog: Landstadt mit historischem Stadtkern, umfangreiche historische Bausubstanz auch in randlichen Stadt- und Ortsteilen
- ≡ Prenzlau: Durch vergleichbar geringen Anteil historischer Substanz an der städtischen Baustruktur geprägte Mittelstadt mit dörflichen Ortsteilen
- ≡ Potsdam: Oberzentrum mit dynamischer Entwicklung und hohem Anteil historischer Bausubstanz in Stadtkern und Vorstädten
- ≡ Hennigsdorf: Industriestadt mit hohem Geschoßwohnungsanteil

- ≡ Frankfurt/Oder: Oberzentrum mit starker Prägung durch den Stadtbau und umfangreichen Altbaubestand in den Vorstädten

Der intensive Austausch mit den Vertretern der Referenzkommunen durch regelmäßige Arbeitstreffen und Vor-Ort-Analysen sollten eine umfassende Bestandsaufnahme der kommunalen Vorgehensweisen in Bezug auf beB ermöglichen. Durch den Abgleich mit der kommunalen Handlungspraxis der Referenzkommunen konnten die Möglichkeiten und Grenzen kommunaler Interventionen herausgearbeitet und landesseitige Unterstützungsbedarfe abgeleitet werden.

Die Analyse des kommunalen Handelns erfolgte in strukturierter Weise innerhalb folgender Ebenen:

- ≡ Erkennen und Erfassen, d.h. kommunale Strategien, die der Bestimmung und Erfassung von beB dienen
- ≡ Regeln und Pflegen, d. h. Möglichkeiten der Sicherung, des Schutzes und der bedarfsgerechten Weiterentwicklung des zuvor erfassten Bestands an beB
- ≡ Eigentümerinformation und -motivation, d.h. über das Thema zu informieren und insbesondere Gebäudeeigentümer zu sensibilisieren und zu aktivieren.

Regelmäßig erfolgten Abstimmungstreffen mit dem Auftraggeber, um über den Status Quo und die nächsten Schritte zu informieren. Um Kenntnis von der lokalen Situation zu erhalten und einzelne Meinungsbilder zu erheben, nahmen Vertreter/-innen des MIL bei ausgewählten Terminen mit Kommunen und Vertretern/-innen übergeordneter Institutionen teil.

2.1 Kommunalbefragung

Für die Kommunalbefragung wurde ein Fragebogen mit insgesamt 13 Fragen formuliert, der sich in drei Schwerpunktbereiche gliedert:

- ≡ Fragen zum Bestand der beB in den Kommunen
- ≡ Fragen zur energetischen Sanierung von beB und deren Förderung
- ≡ Fragen zur Rolle der Kommune in Bezug auf die beB

Für die Überprüfung der Anwendbarkeit und Plausibilität der Online-Umfrage wurde zunächst ein Testlauf mit den Referenzkommunen durchgeführt. Die Bearbeitung durch die Referenzkommunen erfolgte im Zeitraum 27.01.2017 bis 09.02.2017. Die anschließende Prüfung der ausgefüllten Fragebögen der Referenzkommunen

ergab gute Ergebnisse zur Praktikabilität und voraussichtlichen Aussagekraft der Antworten. Der Fragebogen wurde daraufhin zum Versand an alle Kommunen freigegeben.

Am 03.03.2017 wurden durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung 200 Kommunen per E-Mail angeschrieben, mit der Bitte sich bis zum 24.03.2017 an der Onlinebefragung zu beteiligen. Ein einfacher Zugang zur Umfrage wurde per Verlinkung des Fragebogens in der E-Mail geschaffen. Bis zum Fristablauf wurden 85 Antworten registriert. Da die Onlineumfrage nach Fristablauf nicht geschlossen wurde, konnten weitere fünf Kommunen an der Umfrage teilnehmen. Bis zum Stichtag für die Auswertung wurden 90 Beantwortungen registriert. Ein Ansichtsexemplar des Fragebogens befindet sich in der Anlage 1. Alle 90 Rückläufe wurden in der Auswertung berücksichtigt. Die Rücklaufquote betrug 45 %. Eine Auswertung der Kommunalbefragung ist in Anlage 2 zu finden.

2.2 Expertengespräche

Die Gesprächspartner wurden von complan Kommunalberatung, in Abstimmung mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung ausgewählt. Insgesamt wurden fünf Expertengespräche im Februar und März 2017 durchgeführt.

Mit Akteuren/-innen folgender Institutionen wurden Gespräche geführt:

- ≡ Landesamt für Bauen und Verkehr
- ≡ Städte- und Gemeindebund Brandenburg
- ≡ Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- ≡ Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
- ≡ Brandenburgische Ingenieurkammer/Brandenburgische Architektenkammer

2.3 Referenzkommunen

Im Zuge der Erarbeitung des Gutachtens waren folgende Referenzkommunen in den Prozess eingebunden:

- ≡ Frankfurt/Oder
- ≡ Gransee
- ≡ Hennigsdorf
- ≡ Jüterbog

- ≡ Potsdam¹⁵
- ≡ Prenzlau

Im Vorfeld der Beauftragung wurde ein informeller Meinungsaustausch am 30.09.2016 zwischen dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung und den o.g. Kommunen durchgeführt. In dem gemeinsamen Treffen wurde eruiert, welche Bedeutung die beB im kommunalen Handeln hat und inwiefern Handlungsbedarfe bestehen. In diesem Meinungsaustausch haben alle Städte ihr Interesse an einer gutachterlichen Unterstützung signalisiert und wurden im Rahmen des Gutachtens als Referenzkommunen eingebunden.

VOR-ORT-GESPRÄCHE REFERENZKOMMUNEN – 1. DURCHLAUF

Die Vor-Ort-Gespräche zwischen den Referenzkommunen und dem Gutachter dienten der expliziten Auseinandersetzung mit den lokalen Voraussetzungen in den Referenzkommunen. Mit den jeweiligen Ansprechpartnern aus der Kommunalverwaltung wurde – nachdem verfügbare Informationen zur städtebaulichen Struktur, zum Stadtbild, zur Denkmalpflege, Baukultur, Bausubstanz und zum öffentlichen Raum zur Verfügung gestellt wurden – über die generelle Verortung und bisherige Handhabung von beB gesprochen. Darüber hinaus dienten die Gespräche dem beidseitigen Informationsgewinn zu Möglichkeiten und Herausforderungen beim Umgang mit beB.

Im Anschluss an die Gespräche wurden gemeinsam Stadt- und Ortsteile, Quartiere, Gebäudeensembles und Einzelgebäude besichtigt, die durch die Kommune potentiell als besonders erhaltenswert eingestuft wurden.

Die ersten Vor-Ort-Termine fanden im Mai und Juni 2017 statt.

WORKSHOP

Nach den 1. Vor-Ort-Gesprächen wurde am 14. Juni 2017 ein Workshop mit insgesamt zwölf Teilnehmern/-innen durchgeführt. Ziel war es, eine erste Zwischenbilanz zu ziehen und gemeinsam mit Vertretern/-innen des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung, den Referenzkommunen und dem Gutachter Einschätzungen und Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf das Erkennen und Erfassen von beB, das entsprechend notwendige Verwaltungshandeln, Möglichkeiten zur Eigentümermotivation und Unterstützungsbedarfe von Seiten der Kommunen darzustellen. Die vorab in den Vor-Ort-Gesprächen gewonnenen Erkenntnisse konnten so zusammengeführt und gemeinsam reflektiert werden.

¹⁵ Die Stadt Potsdam war bis August 2017 als Referenzkommune beteiligt und schied dann auf eigenen Wunsch aus dem Prozess aus.

Zudem konnte jede Referenzkommune ihren individuellen Handlungsansatz vorstellen und konkrete Chancen und Hemmnisse benennen, die mit der Integration von beB in das kommunale Handeln einhergehen.

VOR-ORT-GESPRÄCHE REFERENZKOMMUNEN – 2. DURCHLAUF

Die zweite Runde der Vor-Ort-Gespräche mit den Referenzkommunen fand im Juli und August 2017 statt und diente der Vertiefung und weiteren Ausarbeitung konkreter kommunaler Vorgehensweisen. In Vorbereitung auf die Termine wurde allen Kommunen ein Maßnahmenkatalog zugesandt, um konkrete Handlungspfade in den Bereichen „Erkennen & Erfassen“, „kommunales Verwaltungshandeln“ und „Eigentüermotivation“ zu entwickeln. Darüber hinaus sollten entsprechend der festzulegenden Schritte die jeweiligen Verantwortlichkeiten innerhalb der Kommune und mögliche Unterstützungsbedarfe benannt werden. In den Vor-Ort-Terminen wurde gemeinsam an den Maßnahmenkatalogen gearbeitet, um im Ergebnis abgestimmte individuelle Vorgehensweisen vorweisen zu können, die als Grundlage für die Ableitung von stadtbezogenen Empfehlungen innerhalb des Gutachtens dienen.

2.4 Fachveranstaltung

Als Abschluss der gutachterlichen Leistung diente die Fachveranstaltung, die am 16. Oktober 2017 in den Räumen des MIL durchgeführt wurde. An der Veranstaltung nahmen über 50 Personen teil. Primäres Anliegen war es, die Kommunen des Landes Brandenburg und Fachexperten/-innen aus Förderwesen, Immobilienwirtschaft, Denkmalpflege, Energetischer Stadt- und Gebäudesanierung, Architektenschaft und kommunaler Netzwerke über die Thematik beB im Spannungsfeld zwischen baukulturellem Werterhalt und energetischer Sanierung zu informieren, die Schwerpunkte des Gutachtens vorzustellen und praktische kommunale Handlungsansätze gemeinsam zu eruieren. Innerhalb von drei Themenblöcken diskutierten Experten/-innen aus Denkmalpflege, energetischer Sanierung, kommunaler Praxis, Immobilienwirtschaft und förderseitiger Unterstützung das Thema der beB aus unterschiedlichen Blickwinkeln. Die Referenzkommunen nutzten die Möglichkeit, ihre gewonnen Erkenntnisse und Vorgehensweisen der Fachöffentlichkeit vorzustellen. Die Kurzdokumentation mit detaillierten Informationen zu den Themenblöcken ist in Anlage 3 zu finden.

3 | Bestandsaufnahme für das Land Brandenburg

3.1 Vorkommen und kommunaler Umgang mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz

Zur Analyse des allgemeinen Vorkommens und kommunalen Umgangs mit beB dient in erster Linie die Befragung der Brandenburger Kommunen (das methodische Vorgehen wurde in Punkt 2.1 Kommunalbefragung erläutert). Die Auswertung liefert ein wichtiges Bild zur aktuellen Situation der Kommunen und diente als Ansatzpunkt, um einzelne Aspekte der Gesamthematik im Anschluss tiefer zu behandeln. Dabei werden die Antworten auf die geschlossenen Fragen in Form von Diagrammen (Anlage 2) dargestellt.

Durch eine Zusammenfassung der Antworten und das Aufzeigen der Kernaussagen der Umfrage wird ein guter Überblick über die Ist-Situation im Land Brandenburg gegeben. Dabei ist zu beachten, dass hier nur eine Tendenz wiedergegeben werden kann, da die Antworten der Kommunen auch anhand von Schätzungen vorgenommen wurden.

Die Befragung hat gezeigt, dass das Thema der beB – wenn auch nicht zwingend unter dieser Begrifflichkeit – durchaus in den Kommunen präsent ist. Die Erfassung von relevanten Beständen erfolgt dabei bisher wenig strukturiert und eher subjektiv. Nach ersten Einschätzungen wird der energetischen Sanierung der Bestände, die als besonders erhaltenswert eingeschätzt werden, eine hohe bzw. mittlere Priorität eingeräumt. Dabei sieht über die Hälfte der Kommunen einen Konflikt zwischen energetischer Sanierung und der Orts- und Stadtbilderhaltung, was darauf schließen lässt, dass hier Handlungsbedarf besteht. Das KfW-Programm „Effizienzhaus Denkmal“ spielt in diesem Zusammenhang bislang kaum eine Rolle. Über die Hälfte der Kommunen kennt das Programm nicht, ein Umgang mit Anträgen zur Bestätigung der beB erfolgte in noch geringerem Ausmaß. Die Kommunen sind dem Thema gegenüber aufgeschlossen und sehen sich auch in einer Schlüsselrolle. Gleichzeitig signalisieren sie Unterstützungsbedarf, um sich intensiver mit der beB auseinandersetzen zu können.

Die Auswertung der Kommunalbefragung hat im Einzelnen folgende Ergebnisse geliefert:

Bestand der beB in den Kommunen

- ≡ Nach Einschätzung der Kommunen ist in 87 % der Kommunen über den Denkmalbestand hinaus beB vorhanden.
- ≡ Ihre Bedeutung wird überwiegend als sehr hoch (ca. 29 %), hoch (ca. 35 %) und mittel (ca. 21 %) eingeschätzt.
- ≡ Der Anteil der beB beträgt, je nach Schätzung der Kommunen weniger als 5 % (ca. 21 %), zwischen 5 - 10 % (ca. 36 %) und 10

- 20 % (ca. 14 %). Für ca. 1/5 der Kommunen ist eine Einschätzung nicht möglich.
- ≡ BeB befindet sich bei ca. 45 % der Kommunen überwiegend im Innenstadtbereich/Ortskern, bei 20 % hauptsächlich im weiteren Stadtgebiet, bei ca. 24 % hauptsächlich in Ortsteilen und bei ca. 31 % in allen genannten Bereichen verteilt.

Energetische Sanierung von beB und deren Förderung

- ≡ Der Handlungsbedarf in Bezug auf die energetische Sanierung der beB wird überwiegend als hoch (ca. 30 %) und mittel (ca. 33 %) eingeschätzt.
- ≡ Ein Konflikt zwischen energetischer Sanierung und der Orts- und Stadtbilderhaltung wird größtenteils als sehr hoch (ca. 20 %), hoch (ca. 37 %) und mittel (ca. 22 %) eingeschätzt.
- ≡ Über die Anwendung der Ausnahmeregelung der EnEV ist überwiegend keine Einschätzung möglich (ca. 53 %). Einigen Kommunen sind mehrere Fälle (ca. 6 %) und Einzelfälle (16 %) der Anwendung bekannt. In ca. 25 % der Kommunen wird die Ausnahmeregelung bisher nicht angewendet.
- ≡ Das KfW-Programm „Effizienzhaus Denkmal“ bzw. das Formblatt zur Bestätigung der beB durch die Kommune, ist bei ca. 42 % der Kommunen bekannt. 58 % der Kommunen kennen das Förderprogramm bzw. das Formblatt nicht.
- ≡ Mehrere Formblätter wurden nur in einer Kommune eingereicht. Einzelfälle sind neun Kommunen bekannt. In 54 Kommunen wurden keine Formblätter eingereicht. 19 Kommunen konnten hierzu keine Angaben machen.
- ≡ Die sich anschließende Frage, wie viele der Formblätter bestätigt bzw. nicht bestätigt wurden, beantworteten 10 Kommunen. Fast alle Anträge wurden bestätigt.

Rolle der Kommune in Bezug auf die beB

- ≡ 60 % der Kommunen sehen einen Bedarf für Förderangebote, die sich speziell auf die energetische Sanierung von beB ausrichtet. Für ca. 32 % der Kommunen ist eine Einschätzung nicht möglich.
- ≡ Ca. 12 % (ja, dringlich) bzw. ca. 64 % (ja, aber nicht dringlich) sagen aus, dass die Kommunen derartige Förderangebote unterstützen sollen, z.B. durch Information oder dem Setzen räumlicher Schwerpunkte.
- ≡ Konkrete Aktivitäten in Bezug auf die beB finden in ca. 26 % der Kommunen statt. Ca. 65 % der Kommunen verneinen diese Frage. Über die Art der Aktivitäten geben 22 Kommunen im anschließenden offenen Textteil Auskunft.

- ≡ 58 Kommunen wünschen sich Unterstützung durch das Land in Bezug auf beB. Dabei spielen die Themen Förderung (37), Beratung (24), Erfassung (23), Öffentlichkeitsarbeit (20) und Erfahrungsaustausch (15) die größte Rolle. 20 Kommunen benötigen keine Unterstützung durch das Land.

3.2 Besonders erhaltenswerte Bausubstanz in Brandenburg aus Expertensicht

Durch die Expertenbefragung (vgl. Abschnitt 2.2) wurde das Thema der beB aus den Blickwinkeln der verschiedenen Akteure behandelt. Es konnten Aussagen zur Begriffsbestimmung, erste Einschätzungen über die Verortung von beB, mögliche Regelungsansätze, Einschätzungen zum Thema energetische Sanierung und Handlungsbedarfe zum Umgang mit beB erhoben werden. Durch die Befragung konnten Erkenntnisse aus Sicht der Denkmalpflege, des Förderwesens, der energetischer Sanierung, der Wohnungswirtschaft und dem kommunalen Handeln gewonnen werden.

Der Begriff der beB war fast allen Gesprächspartnern/-innen im Vorfeld bekannt. Das Thema wurde indessen von den Akteuren unterschiedlich ausgelegt. Mehrfach wurde darauf verwiesen, dass als Voraussetzung zur aktiven Handhabung eine Definition bzw. Verortung und rechtliche Einbettung der Begrifflichkeit notwendig sei. Als Hauptakteure – gerade auch für die Definition des Begriffs „beB“ – wurden Städte und Gemeinden (im Rahmen der kommunalen Planungshoheit) und das Land (bei der Schaffung der notwendigen Rahmenbedingungen) genannt. Bei der weiteren Operationalisierung von beB sei eine klare Trennung vom Denkmalbegriff, und der damit verbundenen Regularien und Auflagen bei Sanierungen, zu bewahren.

Im Folgenden werden die Aussagen der verschiedenen Institutionen zusammenfassend dargestellt:

BRANDENBURGISCHE INGENIEURKAMMER/BRANDENBURGISCHE ARCHITEKTENKAMMER (BBIK/BBAK)

Das Thema der beB wird innerhalb der Kammern bisher nicht explizit behandelt. Die Auslegung und Auseinandersetzung mit dem Thema werde durch Architekten bzw. Ingenieure individuell vorgenommen. Es bestehe die Erfahrung, dass bei der energetischen Sanierung durch Einzeleigentümer vereinzelt das Bewusstsein für die Erhaltung der architektonischen Gestaltelemente eines Gebäudes und seiner Bedeutung für das Stadtbild existiere und eine entsprechend sensible Sanierung vorgenommen werde. Demgegenüber stünden Bauherren/-innen, die dem baukulturellen Wert wenig Bedeutung beimäßen, bzw. die über mangelndes Knowhow verfügten. Wichtig

sei es, geeignete Anreize und Angebote zu entwickeln, um eine entsprechende Sanierung gewährleisten zu können. Damit das Thema der beB eine entsprechende Verbreitung und Wirkung erfährt, sei die Verankerung in den Kommunen, eine entsprechende Informationsvermittlung, die Schaffung verbindlicher Definitionen und angemessene Förderungen für Bauherren/-innen sinnvoll.

VERBAND BERLIN-BRANDENBURGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V. (BBU)

BeB wird durch die Mitgliedsunternehmen des BBU nicht erfasst, was u.a. auf den Umstand zurückzuführen sei, dass von Seiten der Wohnungswirtschaft keine Sicherheit beim Umgang mit beB bestehe. Eine klare Trennung zum Denkmalschutz sei insofern beizubehalten, als eine kosteneffiziente Sanierung aufgrund der Auflagen zur Sanierung von Baudenkmalen ausgeschlossen werde. Die Gefahr bestünde, dass die Unternehmen ihre Bestände vorsorglich nicht als besonders erhaltenswert deklarierten. Da bei der energetischen Sanierung das wirtschaftliche Handeln im Vordergrund stehe, seien die Bedingungen der baukulturell schonenden Sanierung derart zu gestalten, dass zumindest keine Mehrkosten entstehen, wenn eine Sanierung unter Einhaltung der baukulturellen Spezifika durchgeführt wird. Als Voraussetzung zur aktiven Behandlung des Themas wird eine klare Definition für beB und eine entsprechende Einbettung gefordert.

BRANDENBURGISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGISCHES LANDESMUSEUM (BLDAM)

Beim BLDAM wird für eine klare Unterscheidung zwischen dem Denkmalbestand (als Aufgabengebiet der Denkmalpflege) und der sonstigen (nicht rechtlich geregelten) beB plädiert. Grundsätzlich fehlen den Kommunen Informationen zu den eigenen Handlungsmöglichkeiten sowie Gutachter/-innen bzw. Berater/-innen für die Erfassung und Informationsvermittlung. Das Programm "Effizienzhaus Denkmal" ist ein wichtiger Beitrag zur energetischen Erneuerung der Bestandsstrukturen, hat aber in der Gesamtpalette der KfW-Förderung leider nur eine randliche Bedeutung. Das BLDAM plädiert dafür, dass vom MIL eine Begriffsdefinition vorgenommen sowie eine entsprechende Einbettung und Konnotation durchgeführt wird. Außerdem sollten die relevanten Akteure sensibilisiert werden. Zudem ist zu überlegen, mit welchen Instrumenten gegenüber der kommunalen Ebene eine adäquate Regelung und Kontrolle durchführbar ist.

LANDESAMT FÜR BAUEN UND VERKEHR (LBV)

Innerhalb des LBV erfolge im Rahmen der Praxis der Städtebauförderung eine intensive Auseinandersetzung mit der beB. Für die Förderkulissen des Landes Brandenburg gelte der Grundsatz der erhaltenden Stadterneuerung. Hierbei habe die Erhaltung von Denkmälern und stadtbildprägenden historischen Gebäuden eine besonders hohe Priorität. Die Sanierung dieser Gebäude wurde und wird vielfach mit Städtebaufördermitteln unterstützt. Ferner werden die Gemeinden dahingehend beraten, dass bei tiefer greifenden Umgestaltungen und vor allem bei Neu- oder Ergänzungsbauten entsprechende Planungswettbewerbe durchgeführt werden.

Gebäude außerhalb der Förderkulissen liegen i.d.R. nicht in der Zuständigkeit der Städtebauförderung und damit des LBV.

Außerhalb der Förderkulissen seien die Gemeinden oftmals mit der Aufgabe der beB zumindest finanziell allein gelassen, wenn auch über die Ländliche Entwicklung bzw. über das BLDAM in Einzelfällen Hilfen bereitgestellt würden. Hier würden auf die Problematik der Erhaltung der beB fokussierte Fördermöglichkeiten fehlen (z.B. Gesamtmaßnahmenprinzip wie in der Städtebauförderung) als Anreiz für die Bauherren/-innen sowie für die Gemeinden.

STÄDTE UND GEMEINDEBUND BRANDENBURG (STGB)

Der STGB sieht einen ersten Ansatz zur Erfassung der beB in städtebaulichen Untersuchungen, die im Zuge der Förderprogramme Dorferneuerung und städtebaulicher Denkmalschutz durchgeführt wurden. Gleichwohl werden fehlende rechtliche Instrumentarien bemängelt, die als Grundlage für kommunales Handeln notwendig seien. Bestehende Fördermöglichkeiten seien kompliziert in der Handhabung und brächten den Fördernehmern oft wenig Einspareffekte. Die Kommunen müssten zur professionellen Behandlung des Themas entsprechende Kapazitäten ausbauen.

4 | Handlungsansätze der Referenzkommunen

Im Folgenden werden die individuellen Handlungsansätze der sechs Referenzkommunen detailliert wiedergegeben. Die Handlungsansätze werden in die drei Kategorien „Erkennen und Erfassen“, „Regeln und Pflegen“ und „Eigentümerinformation und -motivation“ unterteilt, um entsprechende Lösungsansätze einander gegenüberstellen und allgemeine Schlüsse ziehen zu können. Die kommunalen Strategien sind im gemeinsamen Diskurs zwischen den Vertretern/-innen der beteiligten Städte und dem Gutachter-Team entstanden und stellen anvisierte Maßnahmen der Referenzkommunen dar, die gegenwärtig noch nicht umgesetzt wurden. Ziel und Arbeitsauftrag war es vielmehr, Optionen für zukünftiges kommunales Handeln zu eruiieren. Unter Punkt 4.7 ist eine zusammenfassende Bewertung der Analyse zu finden.

4.1 Frankfurt/Oder

Frankfurt/Oder ist eine kreisfreie Stadt im Osten Brandenburgs. Die etwa 58.000 Einwohner zählende Stadt unterliegt einer konstant rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und entsprechender Rückbautätigkeiten im Wohnungsbestand.¹⁶ Das Stadtbild ist geprägt durch DDR-Architektur und einen hohen Anteil an Plattenbauten im Wohnungsbestand. Entsprechend spielen die kommunalen Wohnungsgesellschaften als Großeigentümer der Plattenbausiedlungen eine wichtige Rolle im Stadtentwicklungsgeschehen. Auch einige Siedlungen und Gebäude der Zwischenkriegszeit vom Architekten Martin Kießling sind im Stadtraum zu finden. Einzelne stadtbildprägende Gebäude aus der Gründerzeit und der DDR, sowie die „Magistrale“ – die Hauptgeschäftsstraße Frankfurts - sind von hohem Identifikationswert. Eine Sanierung aus Kostengründen oder aufgrund unklarer Besitz- bzw. Nutzungsverhältnisse konnte teilweise bisher nicht durchgeführt werden. Der historische Stadtkern wurde im Krieg komplett zerstört und als Innenstadtbereich ab den 1950er Jahren nach den Grundsätzen des sozialistischen Städtebaus wiederaufgebaut.

Die Bedeutung der beB für die Stadt wird als hoch eingeschätzt und mit anteilig 5-10 % am gesamten Gebäudebestand bemessen. Dabei wird das Vorkommen der beB in der Innenstadt sowie vereinzelt im gesamten Stadtgebiet verortet.



Abbildung 2 – ehem. Gewerbeanlage, Frankfurt/Oder
complan Kommunalberatung



Abbildung 3 - Stadthäuser, Frankfurt/Oder
complan Kommunalberatung

¹⁶ Vgl. Stadt Frankfurt (Oder): Prognosen. Gesamtstadt und ausgewählte Stadtgebiete. Rostock, November 2013. S. 33.

Die Stadt hat einen proaktiven Zugang zur Thematik bewiesen. Als adäquates Mittel zur Erfassung von beB wird eine Indikatorenliste angesehen, die an baukulturelle Spezifika der Stadt angepasst wird. Ein schrittweises Vorgehen bei der Erfassung, beginnend mit einer Grobstruktur und endend bei einer detailgenauen Verortung von beB, wird angestrebt. Innerhalb ihrer kommunalen Planungshoheit werden mögliche Instrumente, Regelungsbereiche und rechtliche Rahmen auf die Integration von beB geprüft.

Zur langfristigen Pflege und Regelung wird die Thematik innerhalb des Masterplans verortet, der die planerische Grundlage für die zukünftigen Entwicklungen der Stadt innerhalb des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes darstellt. Der Masterplan soll auf Initiative der Abteilung Stadtentwicklung / Stadtplanung erstellt werden. Aufgrund der Größe der Kommunalverwaltung ist ein internes Management mitsamt einer klaren Kompetenzverteilung im Umgang mit beB erforderlich. Bestehende Ressourcen sollen auch für den verwaltungsinternen Umgang genutzt werden.

Die direkte Ansprache von Eigentümern wird nur in Einzelfällen und anlassbezogen aktiv durch die Verwaltung vorgenommen. Vorrangig werden potentielle Multiplikatoren wie bspw. Medienvertreter/-innen und gewerbliche Vertreter/-innen der Immobilienbranche im Rahmen regulärer Austauschformate für die Thematik sensibilisiert. Dabei stellt die Stärkung des baukulturellen Bewusstseins eine übergeordnete Bildungsaufgabe dar. Eine Information über die Vorteile einer KfW-Förderung kann im Zuge der Bearbeitung von Baugenehmigungen erfolgen, dies stellt jedoch keine Alternative für übergreifende Informationsoffensiven dar.

ERKENNEN UND ERFASSEN

Das Erkennen von beB soll durch eine Indikatorenliste erfolgen, die von der Stadt erstellt wird. Diese Liste vermittelt zunächst generelle (brandenburgspezifische) Merkmale und wird durch Merkmale lokaler Bausubstanz ergänzt.

Zur Erfassung werden vorab Gebiete, Quartiere bzw. Gebäudeensembles definiert, die aufgrund erster Einschätzungen durch die Stadt als besonders erhaltenswert eingestuft werden. Diese Verdachtsbereiche werden anhand der Indikatorenliste auf beB geprüft und so erste Bereiche, die als besonders erhaltenswert einzustufen sind, identifiziert. Die Bereiche werden in einer Grobstruktur, die sich auf das Gebäude und seine nähere Umgebung bezieht und eine Feinstruktur, die sich auf einzelne Gebäudeelemente bezieht näher untersucht. Im Ergebnis soll eine systematische Erfassung von beB vorliegen, die den Stadtraum, das Gebäudeumfeld und die Gebäudedetails berücksichtigen kann. Dieser Prozess soll bewusst offen und fortschreibend gehalten werden, um das Verwaltungshandeln nicht zu überfrachten.

Instrumente	Erforderliche Schritte	Verantwortlichkeit
Indikatorenliste	<p>Erstellen einer Indikatorenliste mit folgenden Schwerpunkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliche Bedeutung (Stadtbild, Stadtsilhouette, Nutzung/soziokulturelle Aufgabe) - Baukulturelle/architektonische Bedeutung - Ensemblewirkung - Zeitgeschichtliche Relevanz - Atypische Bebauung (Besonderheiten, z.B. Landhaus, Villa, Industriebauung, etc.) - Nutzungsstrukturelle/soziale Bedeutung - Homogene Struktur 	<p>Kommune:</p> <p>Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung mit Unterstützung der Sanierungsverwaltungsstelle, Denkmalpflege, Zentrales Immobilienmanagement</p>
strukturierte Erfassung anhand der Indikatoren	<p>Sukzessive Erfassung Gebäudebestand und Präzisierung der o.g. Indikatoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grobstruktur: Raumorganisation öffentlicher Raum/privater Raum (Gehweg, Bäume, Vorgärten), Überbauung, offene/halboffene/geschlossene Bauweise, Geschossigkeit, Dachform, Geländetopografie - Feinstruktur: Vertikale/horizontale Gliederung der Fassade, Fenstergliederung, Fensterformate, Dachform, -material, -farbe, Eingänge, Putzstruktur, Fassadenmaterial (Klinker, Putz etc.), Gliederungselemente, Fassadenbegrünung, Ornamente, etc. 	<p>Kommune:</p> <p>Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung mit Unterstützung der Sanierungsverwaltungsstelle, Denkmalpflege, Zentrales Immobilienmanagement</p>
Erfassung innerhalb von Regelungsbe- reichen	<p>Prüfung ob in Gebieten mit beB bereits eine Steuerungsmöglichkeit vorliegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planungsrecht (FNP-Änderung, B-Plan, Sanierungsgebiet, Entwicklungsgebiet, Stadtumbaugebiet, Erhaltungssatzung, städtebauliche Gebote) - Bauordnungsrecht (Örtliche Bauvorschriften, z.B. Gestaltungssatzung, Werbesatzung) - Denkmalschutz <p>Umgang mit beB innerhalb von Sanierungsgebieten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausstehende Sanierungsbedarfe bzw. Erhaltungszustand bei Auslaufen der Förderperiode ermitteln - Bestimmung von Gebäuden, die unter beB fallen im zu erstellenden Abschlussbericht 	<p>Kommune:</p> <p>Abt. Stadtentwicklung und Stadtplanung</p> <p>Abteilung Denkmalschutz und -pflege</p> <p>Sanierungsträger</p>

	- ggf. Beantragung von Fördergeldern für Sanierung von Einzelobjekten über Förderperiode hinaus unter Erwähnung von beB (Förderung in Einzelfällen auch nach Auslaufen Sanierungsgebiet möglich)	
--	--	--

REGELN UND PFLEGEN

Die Stadt verfolgt in Bezug auf beB einen proaktiven Umgang im Rahmen ihrer Möglichkeiten. Die Thematik und der Umgang sollen weiter geschärft und entsprechend kommuniziert werden. BeB soll in den Masterplan für die Gesamtstadt, als Teil des INSEKS integriert werden. Im Ergebnis soll eine gesamtstädtische planerische Grundlage entstehen, innerhalb derer beB ausgewiesen ist. BeB soll in alle relevanten kommunalen Handlungsebenen und Steuerungsinstrumente integriert und der Umgang in den entsprechenden Ressorts verankert werden. Der Umgang mit beB soll auf mehrere interne und externe Ansprechpartner verteilt werden. Zentrale Anlaufstelle für beB könnte das Team Stadterneuerung werden, das die Aufgaben bzgl. beB dann an die einzelnen zuständigen Abteilungen und Ansprechpartner weiterleitet.

Instrumente	Erforderliche Schritte	Verantwortlichkeit
Masterplan für die Gesamtstadt (inklusive Stadt- und Ortsteile mit möglichen Fördermöglichkeiten)	<ul style="list-style-type: none"> - Integration von beB in die Fortschreibung des INSEK - Integration der beB in den geplanten Masterplan, als Teil des INSEK - der Masterplan ist die planerische Grundlage für das gesamte Stadtgebiet einschließlich Ortsteile 	Kommune: Abt. Stadtentwicklung und Stadtplanung bzw. externer Dienstleister (INSEK Erstellung)
Integration von beB in Rahmenplanungen (Dorferneuerungspläne) der Ortsteile	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfung inwiefern beB in den bestehenden Dorferneuerungsplanungen berücksichtigt und umgesetzt wurde - Abstimmung mit Ortsbürgermeister/Ortsvorsteher 	Kommune: Abt. Stadtentwicklung und Stadtplanung
Verwaltungsinterne Kompetenzen-/Aufgabenverteilung	<ul style="list-style-type: none"> - Betrauung Team Stadterneuerung mit dem Aufgabenfeld beB und der Weiterleitung an einzelne verwaltungsinterne Abteilungen (hier bestehen Kapazitäten nach Auslaufen eines Sanierungsgebietes) 	Kommune: Sanierungsverwaltung/Team Stadterneuerung
Interne/externe Aufgabenverteilung	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfung der Integration von beB bei der Wirtschaftsförderung und dem Zentralen Immobilienmanagement (AMT 65) im Rahmen der Eigentümerberatung und Vermarktung städtischer Grundstücke 	Kommune: Abt. Stadtentwicklung und Stadtplanung

EIGENTÜMERINFORMATION UND –MOTIVATION

Die Eigentümermotivation soll durch eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit zur Thematik mittels Flyer, Website und Pressearbeit erfolgen. Einzeleigentümer/-innen werden nur im Einzelfall direkt angesprochen. Vorrangig dienen hier Multiplikatoren um die Thematik zu behandeln. Primäres Ziel ist es, Eigentümer/-innen und Bürgerschaft für baukulturelle Werte zu sensibilisieren und das Stadtimage, gerade in Bezug auf Bauten der DDR, aufzuwerten.

Instrumente	Erforderliche Schritte	Verantwortlichkeit
Öffentlichkeitsarbeit	<ul style="list-style-type: none"> - Informationsflyer - Information über die Website der Stadt, Feedbackplattform e-local - Information über die regionale Tageszeitung 	Kommune: Presseabteilung der Verwaltung; Öffentlichkeitsarbeit durch die Messe- und Veranstaltungs GmbH (MUV)
Informationsvermittlung	<ul style="list-style-type: none"> - Ansprache der drei Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften (verfügen über 80% des Gebäudebestands) - Direktansprache von Großeigentümern (wie bei Koehlmannhof) - Team Bauberatung und Bürgerbeteiligung als Informationsstelle beB für Einzeleigentümer/-innen - Nutzung bestehender Austauschformate/Multiplikatorenansprache: Stadtteilkonferenzen, Stadtteilforum Mitte, weitere Arbeitskreise, Bürgermeistertreffen (Ortsbürgermeister als wichtige Multiplikatoren des Themas) 	Kommune: Amt Stadtplanung, evtl. Team Bauberatung und Bürgerbeteiligung (zur direkten Ansprache von Eigentümern)

WEITERE HINWEISE DER KOMMUNE

Im Laufe der gemeinsamen Arbeit wurden Aspekte aufgegriffen, die durchaus von Relevanz für den Themenkomplex der beB sind, jedoch nicht in die drei strukturgebenden Kategorien integrierbar sind. Entsprechend werden im Folgenden einzelne Hinweise der Kommunalvertreter/-innen, ergänzende Vorschläge und Unterstützungsbedarfe, die von Seiten der Kommune adressiert wurden, angeführt.

Thema	Erläuterung
Sensibilisierung der Öffentlichkeit für baukulturelles Erbe	<ul style="list-style-type: none"> - Sensibilisierung bereits im Kindesalter mit z.B. Kampagnen zur Bewusstseinsbildung - Informationstag zur beB
Interne und externe Vernetzung, Koordination der unterschiedlichen Fachbereiche (z.B. Stadtplanung, Freiraum- und Grünplanung, Naturschutz, Denkmalschutz, Klimaschutz)	<ul style="list-style-type: none"> - Um eine integrierte und effiziente Handhabung zu gewährleisten wäre eine externe Beauftragung zur thematischen und organisatorischen Vernetzung wünschenswert - Federführung sollte hier beim MIL liegen
Konsultation externer Fachberater/-innen, weiterer relevanter Akteure	<ul style="list-style-type: none"> - Evtl. Bestellung eines/einer Klimaschutz- und Sanierungsbeauftragten/-in (da Querschnittsaufgabe) - Zu prüfen, ob Beratung durch KfW-Förderung Effizienzhaus Denkmal organisiert und finanziert werden kann, Beratungsangebot sollte aber auch unabhängig vom positiven Förderbescheid angeboten werden können (MIL)
Schulungen zu beB	<ul style="list-style-type: none"> - Team Bauberatung und Bürgerbeteiligung benötigt oberflächliche Informationen. Es muss wissen, an wen sie weitervermitteln sollen - Sanierungsträger/Sanierungsberatung sollten fundiert über beB und Fördermöglichkeiten instruiert werden (MIL/KfW)
Weitere Anreize zur Berücksichtigung baukultureller Belange bei Sanierungen	<ul style="list-style-type: none"> - Ermöglichung der steuerlichen Abschreibung der Einzelmaßnahmen im Rahmen der Sanierung (als Anreiz für potentielle Anleger) - Vergangenheit hat gezeigt, dass Förderungen angenommen werden (€ 1 Förderung schieben € 6 Privatkapital an)
Fördermittelantrag	<ul style="list-style-type: none"> - Geringer Verwaltungsaufwand und übersichtliche Antragsunterlagen, um Antragsteller nicht zu überfordern - Herausstellung der Vorteile bei Inanspruchnahme der KfW-Förderung ggü. herkömmlicher Kredite (gutes Aufwand-Nutzen-Verhältnis, fachliche Beratung)

4.2 Gransee

Gransee ist nördlich von Berlin im Ruppiner Land gelegen und zählt knapp 6.000 Einwohner. Zur Stadt gehören neben der Kernstadt 14 Ortsteile¹⁷, in denen etwa 1/3 der Bevölkerung wohnhaft ist. Die Stadt Gransee gehört zum Amt Gransee und Gemeinden, gemeinsam mit den Gemeinden Großwoltersdorf, Schönermark, Sonnenberg und Stechlin. Insgesamt wohnen hier 9.199 Menschen in 33 Ortsteilen.¹⁸

Der kompakte historische Stadtkern ist als Sanierungsgebiet ausgewiesen, die einzelnen Ortskerne weisen eine heterogene Gebäudestruktur auf. Die kleinteilige Gebäudestruktur ist überwiegend in Besitz von selbstnutzenden Einzeleigentümern. Die infrastrukturelle Lage und bauliche Beschaffenheit der Stadt machen sie zu einem attraktiven Wohn- und Erholungsstandort, weshalb kontinuierliche Wohneigentumsankäufe verzeichnet werden. Die dörflichen Ortsteile sind durch eine typische ländliche Gebäudestruktur, oftmals auch Landwirtschaftsbetriebe gekennzeichnet. Viele dieser privat genutzten Gebäude sind in ihrer historischen Beschaffenheit immer wieder durch kleinteilige Sanierungstätigkeiten verändert worden.

Im Allgemeinen wird der beB in Gransee sehr hohe Bedeutung beigemessen und auf 10-20% geschätzt. In der Vergangenheit wurden bereits Anträge zur Bestätigung von beB eingereicht, die allesamt positiv bescheinigt wurden.



Abbildung 4 - Doppelhaus, Gemeinde Großwoltersdorf
complan Kommunalberatung



Abbildung 5 - Stadtviellen, Gransee
complan Kommunalberatung

¹⁷ Nähere Informationen zur Stadt Gransee in Abgrenzung zum Amt Gransee und Gemeinden sind unter <https://www.gransee.de/verzeichnis/objekt.php?mandat=53147> bzw. <http://www.findcity.de/broschuere/fcbroflip.php?pn=16775me> einsehbar.

¹⁸ Stand: 31.12.2016

Grantee verfolgt einen pragmatischen und anwendungsorientierten Zugang zum Thema. Grundsätzlich wird beB als Beratungs- bzw. Unterstützungsinstrument im Prozess der energetischen Sanierung aufgefasst und behandelt. Beim Erkennen und Erfassen von beB sollen unnötige Verfahrensschritte und Genehmigungsprozesse vermieden werden. Anvisiert ist vielmehr die Erarbeitung verwaltungsinterner Grundlagen zur Behandlung von beB. Aufgrund der Größe und Struktur der Stadt und der Ortsteile kann der Umgang mit beB mittels lokalen Ortskenntnissen und Einzeleigentümeransprachen behandelt werden. Ziel ist die niedrigschwellige Handhabung von beB für alle beteiligten Akteure, wobei ein effizientes und detailliertes Vorgehen bei der Behandlung von Einzelfällen gewährleistet wird.

Die Kommunikation der Thematik ist auf verschiedenen Ebenen anzusiedeln. Anreize zur Auseinandersetzung mit der lokalen Baukultur und der Würdigung der baulichen Erneuerung des Althausbestands wurden unter anderem durch die Auslobung des Baukulturpreises gesetzt.

ERKENNEN UND ERFASSEN

BeB soll als niedrigschwelliges kommunales Instrument zur Steuerung einer angemessenen energetischen Sanierung des Althausbestands dienen und bedarf keiner rechtlichen bzw. politischen Legitimation. Beim Erkennen und Erfassen wird ein mehrstufiges Vorgehen anvisiert, das im Ergebnis eine passfähige kommunale Arbeitsgrundlage hervorbringt. Entlang einer internen Arbeitsrichtlinie soll ein Kriterienkatalog durch die Kommunalverwaltung erstellt werden. Dieser Katalog wird schrittweise erarbeitet und ergänzt und hat nicht den Anspruch detailtief eine gebäudescharfe Listung der betreffenden Gebäude darzustellen. Vielmehr dient der Katalog als internes Arbeitsinstrument. Darüber hinaus ist eine kartografische Darstellung und fortlaufende Erfassung entsprechender Gebäude in GIS anvisiert. Als nützliche Informationsgrundlage für den Umgang mit Ortskernen wird der Dorferneuerungsplan angesehen, da dieser bereits erhaltenswerte Bestände aufzeigt.

Instrumente	Erforderliche Schritte	Verantwortlichkeit
Interne Arbeitsrichtlinie	<ul style="list-style-type: none"> - Erarbeitung der verwaltungsinternen Grundlagen zum Erkennen und Erfassen von beB 	Kommune: Abteilung Bauen/Planen, Bereich Planung/Städtebau
Kriterienkatalog	<ul style="list-style-type: none"> - Erstellung einer Kriterienliste zur groben Bestimmung der Bausubstanz, die als beB einzustufen ist - Erarbeitung aufgrund der lokalen Ortskenntnisse - Unterscheidung zwischen Gebiet, Straßenzügen, Einzelgebäuden – keine Detailtiefe anvisiert - Gestaltung bewusst offen zur Ermöglichung nachträglicher Ergänzungen 	Kommune: Abteilung Bauen/Planen, Bereich Planung/Städtebau
Kartografische Darstellung	<ul style="list-style-type: none"> - Erstellung einer grobkörnigen kartografischen Grundlage zur Verortung und Darstellung der beB-Gebiete im gesamten Stadtgebiet einschließlich Ortsteile - Karte kann anlassbezogen ergänzt und präzisiert werden 	Kommune: Abteilung Bauen/Planen, Bereich Planung/Städtebau
Erfassung in GIS	<ul style="list-style-type: none"> - Perspektivisch ist eine Sachdatenanbindung mit Hintergrundinformationen zu den Einzelgebäuden auf GIS anvisiert - Das Einpflegen der Informationen kann nur anlassbezogen und sukzessive erfolgen 	Kommune: Abteilung Bauen/Planen, Bereich Planung/Städtebau
Abgleich mit Dorf-erneuerungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Anlassbezogene Prüfung der Gebäudesteckbriefe der Dorferneuerungsplanung im Zuge der beB-Erfassung 	Kommune: Abteilung Bauen/Planen, Bereich Planung/Städtebau

REGELN UND PFLEGEN

Aufgrund der geringen Größe der Stadt und der Verwaltungsstruktur soll die verwaltungsinterne Handhabung von beB vorrangig durch eine Person wahrgenommen werden. Dabei sollen, je nach Kapazität und Priorität, in Ausnahmefällen auch eine Vor-Ort-Besichtigung und ein persönliches Gespräch mit dem/der Eigentümer/-in erfolgen. Die Kenntnis von beB ist abteilungsübergreifend notwendig, um eine entsprechende Informationsweitergabe gewährleisten zu können. Die Integration von beB in das INSEK ist zum derzeitigen Stand nicht vorgesehen, da eine Fortschreibung vorerst nicht geplant ist und der Fokus hier primär auf der Kernstadt liegt.

Instrumente	Erforderliche Schritte	Verantwortlichkeit
Verwaltungsinterne Kompetenzen/Aufgabenverteilung	<ul style="list-style-type: none"> - Verwaltungsinterne Handhabe von beB wird aufgrund der Größe der Stadt innerhalb der Abteilung Bauen/Planen von einer Person wahrgenommen - Andere Abteilungen/Personen werden nach Bedarf hinzugezogen 	Kommune: Abteilung Bauen/Planen, Bereich Planung/Städtebau
Interne/externe Aufgabenverteilung	<ul style="list-style-type: none"> - Energie- und Denkmalschutzberater/-innen der KfW als wesentliche Akteure bei der Beratung bzgl. beB - Kontakt zwischen Beratern und Kommune erwünscht, um gemeinsames Vorgehen/ Rücksprachemöglichkeit, besonders bei der Kontrolle der Umsetzung der vereinbarten Sanierungsziele zum Erhalt der beB zu gewährleisten 	
INSEK	<ul style="list-style-type: none"> - INSEK wurde im Jahr 2015 fortgeschrieben, fokussiert sich auf Zentren - Perspektivisch könnte bei nächster Fortschreibung Fokus erweitert und beB integriert werden, evtl. Ergänzung des ländlichen Raumes 	Kommune: Abteilung Bauen/Planen, Bereich Planung/Städtebau

EIGENTÜMERINFORMATION UND –MOTIVATION

Granssee sieht insbesondere in der Ansprache von Neuzugezogenen große Potentiale, da die Motive für den Zuzug „aufs Land“ oft mit einem besonderen Interesse für baukulturelle Belange verbunden sind. Werbemaßnahmen für die energetische Erneuerung der Altbausubstanz sollten primär zielgerichtet und durch Einzeleigentümersprache erfolgen. Die niedrigschwellige Informationsweitergabe bei der Behandlung von Bürgeranfragen in der Verwaltung ist möglich und anvisiert. Allgemeine Informationen und Werbemaßnahmen sollen auf Landesebene bzw. über die KfW erfolgen. Eine Maßnahme zur Sensibilisierung für die lokale Baukultur war die Auslobung des Baukulturpreises 2017. Die Motivation dafür lag darin ein Resümee nach 25 Jahren Dorferneuerungsplanung und Stadtansanierung zu ziehen. Innerhalb von drei Kategorien wurde das Engagement privater Eigentümer zur Wahrung der lokalen Baukultur geehrt. Trotz des verhältnismäßig hohen Aufwands wird der Baukulturpreis als sinnvoll eingeschätzt, um für baukulturelle Belange zu sensibilisieren und die Eigentümer zu mobilisieren. Eine explizite Anwendung in Bezug auf beB ist denkbar.

Instrumente	Erforderliche Schritte	Verantwortlichkeit
Öffentlichkeitsarbeit	<ul style="list-style-type: none"> - Aktive Öffentlichkeitsarbeit durch Kommune nicht vorgesehen - Erfahrung zeigt, dass Einzelansprache im geeigneten Kontext (Veranstaltung, Versammlung, Fest) zielführender sind - Größer angelegte Kampagnen wären von Seiten der KfW zu organisieren (Infostand auf Festen, etc.) - Werbematerial und Informationsbroschüren über Sachverhalt, Fördermöglichkeit und Prozedere von MIL bzw. KfW wären wünschenswert 	MIL, KfW
Baukulturpreis	<ul style="list-style-type: none"> - Baukulturpreis war Ansatz, um Sanierungstätigkeiten der vergangenen 25 Jahre zu würdigen - Eigentümer konnten sich innerhalb von drei Kategorien (Neubau, Bauen im Bestand, Garten- und Landschaftsgestaltung) bewerben - Werbemaßnahmen erfolgten über klassische Wege (Presse, Internet, Flyer) - Anreiz zur Bewerbung ist öffentliche Würdigung und Verleih einer Plakette - Kalender und Broschüre mit allen Gebäuden der Bewerber im Anschluss geplant - Fazit: <ul style="list-style-type: none"> o Einzelansprache oft wirksamer als anonyme Bewerbung in Medien, dadurch konnte Resonanz verbessert werden o Viele Personen (insbesondere Neuzugezogene) hatten keine Kenntnis vom Vorhaben, klassische Wege funktionieren hier teilweise nicht - Potentiale zur Wiederholung und Ergänzung um beB bestehen - Voraussetzung wäre eine Anpassung der Öffentlichkeitsarbeit und die Akquisition von Sponsorengeldern - Baukultur und beB könnten verzahnt betrachtet werden - Wiederholung frühestens in fünf Jahren denkbar 	Kommune: Abteilung Bauen/Planen, Bereich Planung/Städtebau
Information Einzeleigentümer	<ul style="list-style-type: none"> - Information zu beB kann niedrigschwellig durch die Verwaltung erfolgen - Eigentümer konsultieren Verwaltung bei Bauanträgen und vielen Einzelfragen 	Kommune: div. Verwaltungsabteilungen
Information Großeiigentümer/Immobilienkauf	<ul style="list-style-type: none"> - Ggf. kann auf übergeordneter Ebene Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft REG Nordwestbrandenburg zu beB bei Neuansiedlungen, Kauf von Immobilien informieren 	

WEITERE HINWEISE DER KOMMUNE

Im Laufe der gemeinsamen Arbeit wurden Aspekte aufgegriffen, die durchaus von Relevanz für den Themenkomplex der besonders erhaltenswerten Bausubstanz sind, jedoch nicht in die drei strukturgebenden Kategorien integrierbar sind. Entsprechend werden im Folgenden einzelne Hinweise der Kommunalvertreter, ergänzende Vorschläge und Unterstützungsbedarfe, die von Seiten der Kommune adressiert wurden, angeführt.

Thema	Erläuterung
BeB als Teilaspekt betrachten	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsbild hat höchste Bedeutung für die Kommune. Jetziger Prozess der KfW-Förderung darauf nicht ausgelegt bzw. passfähig, da primär nach energetischen Merkmalen bewertet wird. - Bei 3-4 Fällen im Jahr ist der Aufwand aber für die Kommunalvertreter (noch) vertretbar, mit dem/der Bauherrn/-in ins Gespräch zu kommen und ggf. einen Vor-Ort-Termin zu vereinbaren, um gemeinsam eine sensible Sanierung zu besprechen.
Kontrolle der Einhaltung der baukulturell sensiblen Sanierung (als Grundlage zur KfW-Förderung)	<ul style="list-style-type: none"> - Möglich wäre die Einhaltung der baukulturell sensiblen Sanierung vorab durch Einsicht der Kostenvoranschläge, die für einzelne Bauleistungen einzuholen sind, vorzunehmen - Entsprechender Mehraufwand für Verwaltung bei Einzelfallprüfung muss in Betracht gezogen werden
Interne Information	<ul style="list-style-type: none"> - Broschüre/Information mit exemplarischem Leitfaden für Vorgehen sinnvoll – Flexible Arbeitshilfe für Verwaltung, durch MIL zu erstellen
Werbemaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Broschüre über Konditionen der Förderung Effizienzhaus Denkmal und Vorgehen für Eigentümer/-innen durch KfW zu erstellen - auch Landkreis zur Verfügung stellen, da Bauanträge über diese Instanz behandelt werden
beB als Instrument/Kategorie der Stadtplanung und Stadtentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> - perspektivisch wäre es wünschenswert, wenn beB über die energetische Sanierung hinaus als Instrument der strategischen Entwicklungsplanung definiert wird
Sensibilisierung des baukulturellen Erbes	<ul style="list-style-type: none"> - Bewusstsein für besondere Bausubstanz im ländlichen Raum schärfen - beB nicht nur vor dem Hintergrund der energetischer Sanierung behandeln, Fokussierung auf Baukultur

4.3 Hennigsdorf

Hennigsdorf ist eine amtsfreie Stadt mit 26.100 Einwohnern unmittelbar nordwestlich von Berlin gelegen. Für den Ortskern Hennigsdorf existiert eine Erhaltungssatzung. Innerhalb der Stadt ist ein Teil des Gebäudebestands mittels Denkmalbereichssatzungen, Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen geschützt. Die kompakte, durch Geschoßbauten geprägte Stadtstruktur erleichtert die Auseinandersetzung mit der lokalen Bausubstanz. Eine für die Stadt typische Bauweise sind Werksiedlungen, ältere historische Bausubstanz ist ausschließlich im alten Ortskern zu verorten. Die lokale Wohnungsgenossenschaft und Wohnungsbaugesellschaft verfügen über einen großen Bestand an Siedlungen der Zwischen- und Nachkriegszeit.

Die Bedeutung von beB für Hennigsdorf wird als hoch eingeschätzt, verortet wird sie in der gesamten Stadt. Nach Einschätzungen der Verwaltung ist das Konfliktpotential bei energetischer Sanierung und der historischen Bausubstanz allgemein sehr hoch.



Abbildung 6 - Wohnanlage, Hennigsdorf
complan Kommunalberatung



Abbildung 7 – ehem. Geschäftslokal, Hennigsdorf
complan Kommunalberatung

Hennigsdorf verfolgt einen stark formalisierten Ansatz beim Umgang mit beB. Als Voraussetzung für eine aktive Handhabung innerhalb der energetischen Stadterneuerung werden die politische Legitimation und rechtliche Absicherung bzw. intersubjektive Nachvollziehbarkeit gesehen.

An das Erkennen und Erfassen wird der Anspruch der Vollständigkeit gestellt, bevor ein aktiver Umgang mit dem Thema verfolgt wird. Entsprechende Leistungen müssen in absehbarer Zeit und durch einen externen Dienstleister durchgeführt werden. Eine politische Beschlussfassung ist Voraussetzung dafür, dass die entsprechenden Ressorts der Verwaltung mit dem Thema betraut werden. Eine Strategie zur Eigentümeransprache wird in Abstimmung mit den Ergebnissen der Erfassung des beB-Bestands entwickelt. Grundsätzlich wird allgemeine Öffentlichkeitsarbeit zum Thema und die Ansprache von Großeigentümern als zielführend beschrieben.

ERKENNEN UND ERFASSEN

Die vorbereitenden Aufgaben, die mit dem Erkennen und Erfassen von beB verbunden sind, sollen an einen externen Dienstleister vergeben werden, eine entsprechende Finanzierung soll in den Haushaltsplänen 2018 / 2019 berücksichtigt werden. Es ist geplant, dass das Erkennen und Erfassen in zwei Schritten erfolgt: 1. Erarbeitung eines Kriterienkatalogs, 2. Erfassung auf Grundlage der festgelegten Kriterien. Je nach Bereichen ergibt sich eine unterschiedliche Herangehensweise in der Erfassung: Außerhalb von Regelungsbereichen soll eine Erfassung jener Gebäude, die als besonders erhaltenswert kategorisiert werden erfolgen. Innerhalb von Regelungsbereichen (Gestaltungs-, Erhaltungs- bzw. Denkmalsbereichssetzung) sollen Gebäude aufgezeigt werden, die nicht den festgelegten beB-Kriterien entsprechen (Negativliste). Nach einer ersten Einschätzung der Stadt, befindet sich beB hauptsächlich in bestehenden Regelungsbereichen, sodass die Erfassung im übrigen Stadtgebiet mit überschaubarem Aufwand leistbar wäre. Ziel der Stadt ist es, eine ganzheitliche, abschließende und gebäudescharfe Erfassung des gesamten Stadtgebietes durchzuführen. Im Ergebnis würde für jedes Gebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz ein Gebäudesteckbrief vorliegen.

Instrumente	Erforderliche Schritte	Verantwortlichkeit
Externer Dienstleister	<ul style="list-style-type: none"> - Finanzierung Haushaltsplanung 2018 / 2019 - Erstellung einer Leistungsbeschreibung auf Grundlage der kommunalen Arbeitshilfe „Die beB in der integrierten Stadtentwicklung“ 	Kommune: Fachdienst Stadtplanung
Kriterienkatalog	<ul style="list-style-type: none"> - Gebäudescharfe Erfassung des gesamten Stadtgebietes (außerhalb von Regelungsbereichen aufzeigen der beB, innerhalb von Regelungsbereichen Negativliste) - Dokumentation: Auflistung der beB und Gebäudesteckbriefe 	ext. Dienstleister Kommune: Fachdienst Stadtplanung
Politische Legitimation	<ul style="list-style-type: none"> - Beschluss der Auflistung von beB und der Gebäudesteckbriefe 	Kommune: Stadtverordnetenversammlung

REGELN UND PFLEGEN

Durch den angestrebten Beschluss soll die Thematik kommunalpolitisch in der Stadt verankert werden. Die Behandlung von beB soll beim Fachdienst Stadtplanung angesiedelt werden. Über detaillierte Kenntnisse zum Themengebiet soll auch das Bauordnungsamt des Landkreises Oberhavel verfügen.

Ziel ist es, eine zeitnahe und ordnungsgemäße Antragsprüfung für das KfW-Förderprogramm „Effizienzhaus Denkmal“ auf Grundlage der Auflistung der beB im Bedarfsfall durchführen zu können.

Instrumente	Erforderliche Schritte	Verantwortlichkeit
beB-Liste und Gebäudesteckbriefe	- Zeitnahe und rechtmäßige Antragsprüfung für das KfW-Förderprogramm „Effizienzhaus Denkmal“	Kommune: Fachdienst Stadtplanung
Verwaltungsinterne Kompetenzen/ Aufgabenverteilung	- Verortung der Thematik beim Fachdienst Stadtplanung - Detaillierte Kenntnisse zur Thematik insbesondere bei der Bauberatung	Kommune: Fachdienst Stadtplanung Bauordnungsamt LKO Oranienburg
Kontrolle der vereinbarten Sanierungsziele zum Erhalt der beB	- Hinweise und Angaben über zu schützende Bauteile werden von der Kommune auf dem Formblatt „Zusätzliche Bestätigung für sonstige beB“ angegeben - Anlage zum Formblatt ist der Gebäudesteckbrief, der detaillierte Gebäudeinformationen aufzeigt - Zuständig für die Kontrolle der Sanierung ist der/die Energieberater/-in	Angabe durch Kommune, Kontrolle durch Energieberater
Integration der beB in die Fortschreibung des INSEK	- Prüfung, ob Integration von beB bei der nächsten Fortschreibung des INSEK möglich	Kommune: Fachdienst Stadtplanung

EIGENTÜMERINFORMATION UND –MOTIVATION

Die Zielrichtung der Eigentümermotivation wird sich nach den Ergebnissen der Erfassung von beB richten. Bei einem umfangreichen erhaltenswerten Gebäudebestand würde der Fokus auf dem Bereich Öffentlichkeitsarbeit liegen. Mittels Website, Tageszeitung und Flyer könnte die Bevölkerung zur beB informiert werden. Großeigentümer würden direkt angesprochen, Einzeleigentümer auf der Bauberatung informiert werden. Sollten im Ergebnis wenige Gebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz vorliegen, erfolgt eine direkte Ansprache der jeweiligen Eigentümer, z. B. durch ein persönliches Informationsschreiben.

Instrumente	Erforderliche Schritte	Verantwortlichkeit
Öffentlichkeitsarbeit	<ul style="list-style-type: none"> - Information über die Website der Stadt - Information über die regionale Tageszeitung - Amtsblatt bei öffentlichem Beschluss 	Kommune: Fachdienst Stadtplanung, Presseabteilung
Informationsvermittlung	<ul style="list-style-type: none"> - Ansprache der Wohnungsbaugesellschaft (Gebäudebestände sind größtenteils bereits saniert) - Information bei der Bauberatung 	Kommune: Fachdienst Stadtplanung Bauordnungsamt LKO Oranienburg
Informationsbereitstellung	<ul style="list-style-type: none"> - Informationsflyer mit übersichtlicher Kurzbeschreibung der Fördermöglichkeiten beB und Benennung eines Ansprechpartners bei der KfW - Liste mit Positiv-/Negativbeispielen 	KfW/MIL, Kommune: Verteilung über Fachdienst Stadtplanung

WEITERE HINWEISE DER KOMMUNE

Im Laufe der gemeinsamen Arbeit wurden Aspekte aufgegriffen, die durchaus von Relevanz für den Themenkomplex der besonders erhaltenswerten Bausubstanz sind, jedoch nicht in die drei strukturgebenden Kategorien integrierbar sind. Entsprechend werden im Folgenden einzelne Hinweise der Kommunalvertreter, ergänzende Vorschläge und Unterstützungsbedarfe, die von Seiten der Kommune adressiert wurden, angeführt.

Thema	Erläuterung
Fördermittelantrag	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stadt regt an, beim Antragsprozedere für jedwede KfW-Förderung einen Hinweis auf die beB und die damit verbundenen speziellen Förderbedingungen zu verweisen, um ggf. Eigentümer auf diesem Wege „abzufangen“ - So wird der/die Bauherr/-in im Zuge einer Förderung auf beB aufmerksam gemacht und kann im weiteren Schritt bei der Stadt weitere Informationen erhalten

4.4 Jüterbog

Jüterbog ist eine Kleinstadt im Landkreis Teltow-Fläming mit 12.100 Einwohnern. Der historische Stadtkern wird ergänzt durch sieben Ortsteile, die sich weiträumig im Gebiet verteilen. Die Altstadt ist als Sanierungsgebiet ausgewiesen, in dem sich zahlreiche Einzeldenkmale befinden. Jüterbog und die Ortsteile weisen im Übrigen eine heterogene Bautypologie auf. Jüterbog II, ein im Westen der Stadt befindlicher Stadtteil, ist unter anderem durch Bauten für militärische Zwecke geprägt. Die Ortskerne weisen eine typische dörfliche Bebauungsstruktur entlang einer zentralen Einfahrtsstraße auf. Charakteristisch sind hier „Ackerbürgerhäuser“. Die Gebäude sind überwiegend in Händen selbstnutzender Einzeleigentümer. Insbesondere in den Ortsteilen wird beB verortet.



Abbildung 8 – Mehrfamilienhaus-Anlage, Jüterbog
complan Kommunalberatung



Abbildung 9 – Mehrfamilienhaus-Anlage, Jüterbog
complan Kommunalberatung

Die Stadt Jüterbog sieht sich eher in einer passiven Rolle beim Umgang mit beB. Als Grund dafür wird gesehen, dass die Stadt selbst sechs Gebietskulissen ausweist. Den Gebietskulissen liegen u.a. die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB sowie örtliche Satzungen, wie die Sanierungs- und Gestaltungssatzung zu Grunde. Damit sind weite Bereiche der Stadt hinsichtlich zu erhaltender Bausubstanz reguliert. Bei der Betrachtung weiterer Bereiche außerhalb genannter Kulissen sind personelle Kapazitätsengpässe zu berücksichtigen, die eine passive Rolle der Stadt bei diesem Thema weiterhin begründen.

Zur aktiven Befassung mit beB durch die Kommune über die Gebietskulissen hinaus wäre eine grundlegende Auseinandersetzung und Einordnung der lokalen Bausubstanz erforderlich, um übertragbare Kriterien zu entwickeln.

Um die lokale Bausubstanz zu erkennen und zu erfassen, wird eine Vorlage vom MIL gefordert, auf deren Grundlage stadtindividuelle Charakteristika präzisiert werden. Eine politische Legitimation des Kriterienkatalogs wird als Voraussetzung für Verwaltungshandeln bezeichnet. Das Thema soll innerhalb der Verwaltung breit gestreut werden, damit auf unterschiedlichen Ebenen auf beB und das KfW-Programm aufmerksam gemacht werden kann. Die Integration in Stadtentwicklungsplannungen ist vorerst nicht angedacht, da das Thema noch in einem Entwicklungsstadium ist.

ERKENNEN UND ERFASSEN

Das Erkennen und Erfassen wird derzeit nicht als eigenständige kommunale Aufgabe aufgefasst, die Handhabe erfolgt daher passiv und in Abhängigkeit der bestehenden Ressourcen.

Auf Grundlage eines für die Zukunft erwarteten, von übergeordneter Seite entwickelten, Kriterienkatalogs zur Erkennung von beB sollen stadtspezifische Ergänzungen durch die Verwaltung vorgenommen werden. Der Kriterienkatalog wird als Voraussetzung zur Befassung mit beB gesehen, um nachvollziehbare Entscheidungen zu treffen und über eine für alle Beteiligten gültige Grundlage zu verfügen. Eine eigenständige Erarbeitung wird aufgrund von Kapazitätsengpässen als unrealistisch eingeschätzt. Die Erfassung von beB soll in erster Linie anlassbezogen innerhalb der Bearbeitung von Bauanträgen erfolgen. Nach ersten Einschätzungen käme beB vorrangig in Ortskernen und vereinzelt in Kernstadt vor.

Instrumente	Erforderliche Schritte	Verantwortlichkeit
Erarbeitung eines Kriterienkatalogs zur Erkennung von beB	<ul style="list-style-type: none"> - Kriterienkatalog-Vorlage von Seiten des Landes zu erstellen - Ergänzung stadtspezifischer Kriterien durch die Kommune (nachträgliche Integration individueller Fälle muss möglich sein) - Politische Abstimmung und Legitimation des Katalogs 	MIL Kommune: Abteilung Stadtplanung Kommunalpolitik
Erfassung von beB	<ul style="list-style-type: none"> - Erfassung von beB vornehmlich einzelfallzentriert/passiv - Behandlung innerhalb von Bauanträgen 	Kommune: Stadtplanung

REGELN UND PFLEGEN

Voraussetzung zur verwaltungsinternen Behandlung wäre die politische Legitimation durch die Kommune. Eine aktive Auseinandersetzung mit der Thematik der beB soll durch die Behandlung der Bauanträge erfolgen, allgemeine Kenntnisse über beB sollen verwaltungsintern breit gestreut sein. Die Integration von beB kann zwar nicht in die gerade laufende Fortschreibung des INSEK erfolgen, die Behandlung in der nächsten Fortschreibung ist aber denkbar. Voraussetzung ist die klare Definition des Begriffs und ein abgestimmter Kriterienkatalog.

Instrumente	Erforderliche Schritte	Verantwortlichkeit
Integration von beB in strategische Entwicklungsplanung	- Keine Integration von beB bei der laufenden INSEK-Fortschreibung, ggf. bei nächster Fortschreibung	Kommune: Stadtplanung, bzw. externer Dienstleister
Integration in Bauleitplanung, Bebauungsplanung	- beB als Beiwerk innerhalb zukünftiger Bebauungspläne	Kommune: Stadtplanung
Integration in Regelungsbereich (Erhaltungsbereich, Gestaltungsbereich, Denkmalbereich)	- Prüfung der Integration in bestehende Regularien wird ausgeschlossen, da die betroffene Bausubstanz ohnehin Großteils innerhalb von Gestaltungs- bzw. Erhaltungssatzungen liegt	
Verwaltungsinterne Kompetenzen-/Aufgabenverteilung	- Aufbau grober Kenntnisse: alle relevanten Abteilungen (Stadtplanung, Hochbau, Klimaschutz, Wirtschaftsförderung) - Aufbau detaillierter Kenntnisse: insbesondere bei der Bearbeitung von Bauanträgen	Kommune: Diverse relevante Abteilungen Bearbeiter/-innen Bauanträge
Kommunalpolitischer Rückhalt	- klare Bekenntnis zur Arbeit mit dem Thema durch Kommunalpolitik	Kommune: Stadtverordnetenversammlung

EIGENTÜMERINFORMATION UND –MOTIVATION

Voraussetzung für eine aktive Kommunikation sind ein klares politisches Bekenntnis der Stadt zur beB und ein abgestimmtes Vorgehen der Verwaltung. Nach Erarbeitung der notwendigen Grundlagen und der Legitimation durch die Kommunalpolitik soll in einem nächsten Schritt gemeinsam mit lokalen Großeigentümern nach Referenzobjekten gesucht werden, um das Vorgehen bzgl. der beB zu erproben. Erst dann kann eine aktive Kommunikation erfolgen. Durch die Veranschaulichung anhand von Positivbeispielen können Eigentümer für beB sensibilisiert werden.

Instrumente	Erforderliche Schritte	Verantwortlichkeit
Öffentlichkeitsarbeit	<ul style="list-style-type: none"> - Informationsmaterialien, Broschüren, Textbausteine von Landesseite - Es besteht die Möglichkeit perspektivisch Informationen zu beB via Webauftritt, Lokalzeitschrift und durch Auslage von Flyern bereitzustellen 	<p>MIL</p> <p>Kommune: Stadtplanung, Presseabteilung</p>
Informationsvermittlung	<ul style="list-style-type: none"> - Direkte Ansprache von Einzel- sowie Großeigentümern vorrangig über Bearbeitung von Bauanträgen - Direktansprache von Großeigentümern (eine kommunale Gesellschaft, bzw. Genossenschaft) durch Kommunalpolitik möglich - Definition von Referenzobjekten für beB in Kooperation mit Kommunalen Gesellschaft/Genossenschaft - Positive Sanierungsbeispiele bzw. exemplarische beB-Beispiele, um Thema für Eigentümer greifbar zu machen 	<p>Kommune: Bearbeiter Bauanträge/ Kommunalpolitik Stadtplanung MIL</p>
Multiplikatorenansprache	<ul style="list-style-type: none"> - Ansprache lokaler Architekten mittels Rundschreiben (zusätzlich Informationsarbeit durch Architektenkammer) - Ansprache lokaler Energieberater (Übermittlung Kriterienkatalog zur Bestimmung von beB) 	<p>Kommune: Stadtplanung/Architektenkammer Klimaschutzmanager</p>

WEITERE HINWEISE DER KOMMUNE

Im Laufe der gemeinsamen Arbeit wurden Aspekte aufgegriffen, die durchaus von Relevanz für den Themenkomplex der besonders erhaltenswerten Bausubstanz sind, jedoch nicht in die drei strukturgebenden Kategorien integrierbar sind. Entsprechend werden im Folgenden einzelne Hinweise der Kommunalvertreter, ergänzende Vorschläge und Unterstützungsbedarfe, die von Seiten der Kommune adressiert wurden, angeführt.

Thema	Erläuterung
Experte für beB	- Wünschenswert wäre eine externe Ansprechperson, die bei anfälligen Fragen von Seiten der lokalen Verwaltung zur beB konsultiert werden kann
Interkommunaler Austausch	- Um den Umgang mit beB innerhalb der Kommune, den Transfer erfolgreicher/vielversprechender Ansätze und den Austausch von verwaltungsinternen Vorgehensweisen zu erleichtern, wäre es wünschenswert, wenn die jeweiligen Vertreter der Referenzkommunen Kenntnis voneinander hätten und über die Kontaktinformationen verfügen (Kennenlernetreffen und Erstellung einer Telefonliste)
Updates zu beB	- Damit das Thema nicht aus dem Blick gerät wird empfohlen, einen regelmäßigen Newsletter mit Themen rund um beB durch das MIL zu organisieren. (Wissenstransfer, Neuigkeiten, Referenzbeispiele, Vorbildvorgehen Kommunalverwaltung, etc.)
Weitere Anmerkungen	- Jüterbog weist einen großen Bestand an historischen Gebäuden auf, die in verschiedenen Schutzkategorien (innerhalb von Gestaltungs-, Erhaltungs-, oder Denkmalschutzsatzungen, bzw. Ausweisung als Einzeldenkmale) erfasst sind, wodurch der Umgang mit beB implizit bereits reglementiert wird - Verwaltung hat das Anliegen historischen Bestand zu wahren aber nicht zu historisieren - Ein aktiver Zugang zu beB wird auf keiner Ebene erfolgen

4.5 Potsdam¹⁹

Potsdam, die sich dynamisch entwickelnde Hauptstadt Brandenburgs, ist mit über 170.000 Einwohnern auch die bevölkerungsreichste Kommune des Landes. Das Stadtbild ist durch seine historische, in Teilen durchaus heterogene Bausubstanz geprägt: Neben klassizistischen Repräsentativbauten sind wertvolle Beispiele der Zwischenkriegs- und Sozialistischen Architektur vorhanden. Der beB wird im Allgemeinen hohe Bedeutung beigemessen, nach ersten Einschätzungen beträgt der Anteil an beB 10-20 % am Gebäudebestand. Nachdem eine erste grobe Eingrenzung der potentiell betroffenen Gebiete vorgenommen wurde, war ersichtlich, dass der Bestand an erhaltenswerten Gebäuden zwar in der Gesamtstadt zu verorten ist, der Fokus jedoch angesichts der bereits im Zuge der Innenstadtsanierung erzielten Ergebnisse auf Gebieten außerhalb der Kernstadt liegt. Diese Gebiete sind derzeit durch einen aktiven, durch die hohe Nachfrage angespannten Immobilienmarkt geprägt: Die energetische Sanierung des Baubestandes findet derzeit flächenhaft statt, auch ohne aktivierendes Eingreifen der Stadtverwaltung.

ERKENNEN UND ERFASSEN

Grundsätzlich wird beB als sinnvolles Instrument wahrgenommen, um ein facettenreiches baukulturelles Erbe auch außerhalb zentraler Stadtgebiete zu bewahren. Die Einführung von beB als eigenständige Kategorie würde eine vielschichtigere Beurteilung der Stadtstruktur ermöglichen, als dies gegenwärtig mit der Deklaration als Denkmal der Fall sei.

Ein mögliches Vorgehen zur ersten Erfassung von beB würde sich in drei Stufen unterteilen:

- > Status Quo feststellen
- > Kartierung
- > Empfindlichkeitsbereiche und potentielle Empfindlichkeitsbereiche festlegen

Zur Bestimmung der beB sind keine allgemeingültigen Kriterien sinnvoll, da entsprechende Bedingungen und die bauliche Substanz innerhalb der verschiedenen Stadtteile stark variieren. Zielführend wäre ein Einzelfallvorgehen, in dem Sinne, als nach Festlegung eines Gebiets als besonders erhaltenswert eine Stellungnahme bzw. Begründung für die Bezeichnung als beB durch die Verwaltung erfolgt.

¹⁹ Da Potsdam vorzeitig aus dem Projekt ausgeschieden ist, konnte keine tiefergehende Analyse durchgeführt werden, was sich auf den Detaillierungsgrad der folgenden Ausführungen niederschlägt.

Der Detaillierungsgrad und die Ausgestaltung der Stellungnahme wären zu prüfen.

REGELN UND PFLEGEN

Mit der gegenwärtig fehlenden formalen Einbettung des Begriffs wird ein zielgerichtetes Arbeiten der Stadt erschwert. Es ist auch ungewiss, welche Ansatzmöglichkeiten es gibt beB explizit in bestehende Regularien und Satzungen zu integrieren. Eine implizite Behandlung des Themas findet aber bereits statt, da Potsdam über einen reichen Bestand an historischer Bausubstanz verfügt und eine öffentliche Debatte zum Umgang mit dem baukulturellen Erbe erfolgt.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorbereitenden Maßnahmen und die Erfassung der beB nicht neben dem Tagesgeschäft der Verwaltung durchführbar sind. Notwendig wäre die Erfassung aller Satzungen, rechtlichen Grundlagen, Rahmenbedingungen, in die beB integriert werden könnte und die Erfassung der beB, die darüber hinaus festgesetzt werden muss. Die vorbereitenden Maßnahmen müssten durch externe Dritte durchgeführt werden.

Der Aufwand zur aktiven Handhabung von beB als Instrument der Stadtentwicklung müsste auch intern gerechtfertigt werden. Umso wichtiger ist eine definitorische Einbettung von übergeordneter Ebene (Land oder Bund) und die Darstellung des Nutzens und der Einsatzmöglichkeiten von beB. Ein einheitliches Verwaltungshandeln werde darüber hinaus durch die Größe der Stadt erschwert.

EIGENTÜMERINFORMATION UND –MOTIVATION

Bei der Ansprache von Eigentümern wird grundsätzlich zwischen selbstnutzenden Einzeleigentümern und Wohnungsgesellschaften unterschieden. Durch den regelmäßigen Kontakt mit großen Wohnungsunternehmen ist die Informationsvermittlung zu beB an dieser Stelle möglich. Es wird davon ausgegangen, dass die Ansprache der Einzeleigentümer bzgl. beB bei der Bauberatung durch die Verwaltung die Kapazitäten übersteigt.

WEITERE HINWEISE DER KOMMUNE

Nach Auffassung der Kommunalverwaltung steht der Umgang mit beB in Konkurrenz zu anderen Themen der Stadtentwicklung. Die Handhabung von beB müsste mit allen anderen Planungszielen abgeglichen werden, um ein integriertes politisches Vorgehen gewährleisten zu können. Da gegenwärtige andere Entwicklungen die Stadt stärker tangieren, wird eine explizite Auseinandersetzung mit der speziellen Thematik der beB nicht weiter verfolgt.

4.6 Prenzlau

Die Stadt Prenzlau, am Unteruckersee im dünn besiedelten Nordosten Brandenburgs gelegen, weist mittlerweile eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf. Die über 19.200 Einwohner zählende Kreisstadt, mitsamt ihrer acht dörflichen Ortsteile und neun Gemeindeteilen konnte in der Vergangenheit durch gezielte Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Stadtumbaustrategie das Stadtbild positiv prägen. Der Stadtkern wurde im Zweiten Weltkrieg weitgehend zerstört und in der Nachkriegszeit mit einem hohen Anteil an Wohnungsbauten verändert wiederaufgebaut. Das Stadtgebiet weist vielfältige bauliche Strukturen auf, wobei insbesondere im Quartier „Igelpfuhl“ ein hoher Anteil an industriell gefertigten Wohngebäuden aus der DDR besteht. Gründerzeitliche Bausubstanz befindet sich vorwiegend an den Einfallstraßen der Stadt und vereinzelt im Stadtraum. Die Ortsteile sind, mit Ausnahme des Ortsteils Dedelow, entsprechend ihrer Entstehung als Bauerndörfer durch eine kleinteilige Baustruktur geprägt.

Erhaltenswerte Gebäudebestände werden im Randbereich des Stadtkerns und den Ortsteilen verortet. Einschätzungen zum Anteil am gesamten Gebäudebestand können noch nicht vorgenommen werden. Als besonders erhaltenswert werden nach ersten Einschätzungen insbesondere Gebäude aus der Gründerzeit, Siedlungsbauten aus der Zwischenkriegszeit und vereinzelt sozialistische Architektur klassifiziert. Die seit 2009 bestehende „Strategie zur Aktivierung von unsanierten Altbaubeständen“ in der Stadt Prenzlau enthält bereits Maßnahmen zum Umgang mit der historischen Bausubstanz der Stadt. Gebäudebestände auf dem Land innerhalb von Bauern- oder Gutsdörfern bedürfen hingegen noch einer gesonderten Betrachtung.



Abbildung 10 – Mehrfamilienhaus-Anlage, Prenzlau
complan Kommunalberatung



Abbildung 11 - Stadthäuser, Prenzlau
complan Kommunalberatung

Prenzlau verfolgt eine progressive und umsetzungsorientierte Herangehensweise bei der Behandlung von beB. Das Thema wird als Instrument der Stadtentwicklung aktiv behandelt und soll nicht als abstrakte Kategorie verstanden werden. Aufgrund der – im Kontext anderer Vorhaben – bereits durchgeführten Erfassung des erhaltenswerten und sanierungsbedürftigen Gebäudebestands, ist keine explizite Vorarbeit in diesem Bereich notwendig. Ziel ist das Aufzeigen und die Verortung von beB in der Kernstadt und den Ortsteilen. Dabei wird nicht die vollumfängliche und systematische Erfassung angestrebt. Vielmehr liegt die Konzentration auf beB, die durch andere Planungsinstrumente bereits erfasst wurde. Anlassbezogen werden weitere stadtbildprägende Gebäude erfasst. Um der Begrifflichkeit Kontur zu verleihen, wird sie in Regelungsbereiche der städtischen und ländlichen Entwicklung sowie entsprechende Förderprogramme integriert. Dabei ist das vorrangige Ziel, ein generelles Verständnis für und Identifikation mit lokaler Baukultur zu erzeugen und hiermit die freiwillige Selbstverpflichtung zur sensiblen Sanierung. Neben der indirekten oder im Einzelfall auch direkten Ansprache der lokalen Gebäudeeigentümer ist die Verankerung des Themas in übergreifenden Gremien, Interessenvertretungen und bei weiteren Multiplikatoren zielführend. Eine entsprechende Informationsvermittlung wird durch die Kommunalverwaltung innerhalb des Sachgebiets Stadt- und Ortsteilentwicklung, vorangetrieben.

ERKENNEN UND ERFASSEN

Das Erkennen und Erfassen von beB ist aufgrund der geringen Größe der Stadt und der nur vereinzelt vorhandenen beB ohne großen Aufwand möglich. Da eine Erfassung, ohne Verwendung der Begrifflichkeit beB, bereits durch die „Strategie zur Aktivierung von unsanierten Altbaubeständen in der Stadt Prenzlau“ erfolgte, kann an die bestehende Auflistung angesetzt und anlassbezogen durch stadtbildprägende Gebäude ergänzt werden. Die Stadt bezieht sich bei der Erfassung von beB auf die Integration des Begriffs in die Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes für die Kernstadt. Im Mittelpunkt stehen dabei Altbauten und Gebäude der 1920er/1930er Jahre. Die Erstellung einer Indikatorenliste zur Bestimmung von beB wird nicht erfolgen. Für eine Ausweisung von beB in den Ortskernen werden die bestehenden Dorferneuerungspläne überprüft, in denen eine Berücksichtigung der beB vermutet wird.

Instrumente	Erforderliche Schritte	Verantwortlichkeit
Integration der beB in die Fortschreibung des aktuellen Stadtumbaukonzeptes (Kernstadt)	<ul style="list-style-type: none"> - Grundlage bildet die „Strategie zur Aktivierung von unsanierten Altbaubeständen in der Stadt Prenzlau“ aus 2009 und die Fortschreibung der Stadtumbaustrategie 2017 - Übertragung der dort aufgeführten, noch unsanierten Altbaubestände in das Stadtumbaukonzept in Form einer tabellarischen Auflistung, anlassbezogen werden weitere stadtbildprägende Gebäude aufgenommen - Fokus bei Ausweisung als beB auf Altbauten und Gebäude der 1920er/1930er Jahre 	Stadtverwaltung Prenzlau, Sachgebiet (SG) Stadt- und Ortsentwicklung; Externer Dienstleister der mit Konzepterstellung beauftragt wird
Dorferneuerungsplanung (Ortskerne)	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfung inwiefern beB in den bestehenden Dorferneuerungsplanungen berücksichtigt und umgesetzt wurde - Relevanz Dorferneuerungsplanung: Abstimmung auf der Landesebene 	Stadtverwaltung Prenzlau, SG Stadt- und Ortsentwicklung; MIL/MLUL

REGELN UND PFLEGEN

Bestehende Förderprogramme sollen hinsichtlich ihrer Potentiale zur Integration des Themas beB untersucht werden (vornehmlich LEADER), um Steuerungsmöglichkeiten in ländlichen Räumen zu eruieren. Die Kontrolle, ob Sanierungsmaßnahmen unter Beachtung baukultureller Werte erfolgen, wird niedrigschwellig angesetzt. Je nachdem in welchem Rahmen (Sanierungsgebiet, Baugenehmigungspflichtig, keine bestehenden Regularien) die Sanierung von beB stattfindet, erfolgt die Kontrolle durch bestehende Instrumente bzw. Instanzen. Soweit keine Einflussmöglichkeiten bzgl. der Umsetzung bestehen, kann der Eigentümer – wenn möglich – im Vorfeld der Sanierung, einzelfallbezogen informiert und für die Thematik sensibilisiert werden. Es werden keine weiteren Kontrollinstrumente eingeführt, da diese zu mehr Bürokratie und einem höherem Verwaltungsaufwand führen. Die generelle Identifikation mit beB innerhalb der Stadt stellt ein übergeordnetes Ziel dar. Durch positive Konnotation und freiwillige Selbstverpflichtung kann mehr erreicht werden, als durch Sanktionen oder Auflagen.

Instrumente	Erforderliche Schritte	Verantwortlichkeit
Prüfung der Integration in bestehende Förderprogramme	- Prüfung LEADER - D.1.1 Erhaltung ortsbildprägender/ortstypischer Gebäude und baulicher Anlagen (Gebäudeerrichtung vor 1960, keine Förderung von Gebäuden zu Wohnzwecken)	Stadtverwaltung Prenzlau, SG Stadt- und Ortsteilentwicklung
Kontrolle der Sanierung von beB	- Je nach Lage des Gebäudes erfolgt die Kontrolle durch <ul style="list-style-type: none"> - Prüfung in den Sanierungsgebieten - Prüfung der Baugenehmigung - Information und Sensibilisierung durch die Kommune, wenn keine Einflussmöglichkeiten auf bauliche Maßnahmen vorhanden sind („Gentleman’s Agreement“ – Kleineigentümer; Selbstverpflichtung – Großeigentümer) 	Sanierungsträger, beauftragter Architekt, SG Stadt- und Ortsteilentwicklung

EIGENTÜMERINFORMATION UND –MOTIVATION

Die Eigentümer/-innenmotivation soll durch eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit mittels Flyer, Website und lokalen Presseartikeln erfolgen. Durch das Aufzeigen von Positivbeispielen sollen die Eigentümer/-innen über beB informiert werden. Die Stadt strebt eine aktive Informationsvermittlung mit Großeigentümer/-innen (Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften) an. Eine direkte Ansprache von Einzeleigentümer/-innen erfolgt nicht. Diese werden auf Anfrage fallspezifisch beraten.

Instrumente	Erforderliche Schritte	Verantwortlichkeit
Öffentlichkeitsarbeit	<ul style="list-style-type: none"> - Informationsflyer - Information über die Website der Stadt - Information über die regionale Tageszeitung und den Stadtanzeiger Roderer 	Erstellung MIL Presseabteilung der Verwaltung, SG Stadt- und Ortsteilentwicklung
Informationsvermittlung	<ul style="list-style-type: none"> - Ansprache der Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften (ihr Gebäudebestand befindet sich vornehmlich in der Kernstadt) 	SG Stadt- und Ortsteilentwicklung
Informationsbereitstellung	<ul style="list-style-type: none"> - Aufzeigen von Positivbeispielen, mit denen für den Umgang mit beB geworben werden kann 	MIL
Multiplikatoren	<ul style="list-style-type: none"> - Thematisierung auf Brandenburger Städtebauforum - Ansprache in weiteren themenverwandten Sitzungen/Workshops - Bau- und Planungsausschuss des StGB 	2. Beigeordneter
Weitere Werbemaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Auslobung Wettbewerb - Integration in öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen 	MIL 2. Beigeordneter

WEITERE HINWEISE DER KOMMUNE

Im Laufe der gemeinsamen Arbeit wurden Aspekte aufgegriffen, die durchaus von Relevanz für den Themenkomplex der besonders erhaltenswerten Bausubstanz sind, jedoch nicht in die drei strukturgebenden Kategorien integrierbar sind. Entsprechend werden im Folgenden einzelne Hinweise der Kommunalvertreter, ergänzende Vorschläge und Unterstützungsbedarfe, die von Seiten der Kommune adressiert wurden, angeführt.

Thema	Erläuterung
Unterstützung bei Öffentlichkeitsarbeit durch Land	<ul style="list-style-type: none"> - Erstellung von Informationsflyern - Aufzeigen von Positivbeispielen
Förderprogramme	<ul style="list-style-type: none"> - Abstimmung und Informationsaustausch zwischen bestehenden städtischen und ländlichen Programmen zwischen MIL/MLUL
Öffentlichkeitsarbeit	<ul style="list-style-type: none"> - Informationsvermittlung mit Breitenwirkung durch BBAK und BBU - Auslobung eines Wettbewerbs beB (ähnlich GrünRaumStadt) durch MIL

4.7 Zusammenfassende Bewertung

In der Betrachtung der Referenzkommunen hat sich gezeigt, dass die **stadtstrukturellen Ausgangsbedingungen**, wie Stadtgröße, Gebietstypik sowie architektonische und baukulturelle Beschaffenheit großen Einfluss auf die Entwicklung und Ausformung von ersten Strategien zum kommunalen Umgang mit beB haben. So steht etwa das Amt Gransee und Gemeinden, dessen Gebiet sich weitläufig auf 33 Ortsteile verteilt, anderen Bedingungen beim Umgang mit beB gegenüber als die Industriestadt Hennigsdorf mit ihrer kompakten Stadtstruktur.

In der Gesamtschau der betrachteten Gemeinden gibt es zum Thema der energetischen Erneuerung der nicht denkmalgeschützten, aber dennoch besonders erhaltenswerten Gebäude bisher nur wenig strukturierte Praxiserfahrungen und einen begrenzten kommunalen Erfahrungsaustausch untereinander. Für einige hier beschriebene Kommunen ist erst mit der Einbeziehung in das vorliegende Gutachten ein Startpunkt für die Diskussion und die Ausgestaltung einer lokalen Strategie gesetzt worden. Daher können die hier beschriebenen Vor-Ort-Ansätze nur bedingt als eingeübte Praxis bewertet werden, sondern eher als ein „Sich-Vorantasten“ in ein als relevant erkanntes, neues kommunales Aufgabenfeld. Diese Besonderheit ist bei der nun folgenden vergleichenden Betrachtung zu berücksichtigen.

Insgesamt stellt sich die Behandlung von beB innerhalb der Verwaltung bei den Referenzkommunen äußerst vielfältig dar. Das individuelle **Arbeitsprofil der Kommunalverwaltungen** ermöglicht verschiedene Strategien zur Bearbeitung auf lokaler Ebene. Das Arbeitsprofil wird bestimmt von der internen Verwaltungsstruktur, der personellen Ausstattung und den entsprechenden Kompetenzen innerhalb der Verwaltung. Der kommunale Umgang reicht von der ausschließlichen Bearbeitung von Anträgen bis hin zur aktiven Handhabung von beB als kommunales Gestaltungsinstrument für den Prozess der angemessenen energetischen Erneuerung des Baubestands. Abhängig von der Personalausstattung und der vorhandenen Qualifikationen der Verwaltungen sollen einzelne Aufgaben teilweise oder auch komplett an externe Dritte vergeben werden. Das betrifft beispielsweise die Erstellung eines Kriterienkatalogs zur Bestimmung von beB, die Verortung und ggf. kartografische Darstellung von beB im Stadtraum und die Organisation und Durchführung von Informations- und Werbemaßnahmen.

Als Voraussetzung für die aktive Handhabung von beB durch die Verwaltung wird bei einigen Referenzkommunen wie Potsdam, Hennigsdorf oder Jüterbog, ein **kommunalpolitischer Auftrag** verlangt.

Eine solche offizielle Legitimation in Form einer politischen Beschlussfassung dient der Verwaltung als klarer Handlungsauftrag.

Eine klare **Definition** des Begriffs – ggf. durch die Kommune selbst – wird unabhängig von der Größe der Stadt in den meisten Fällen als notwendig erachtet, folgt aber unterschiedlichen Standards. Die Begründung und Legitimation mit einem vollumfänglichen und politisch abgestimmten Kriterienkatalog zur Bestimmung von beB wird vorrangig in den Kommunen Jüterbog, Hennigsdorf und Potsdam verlangt.

Bei der Bestandserfassung von beB wird zwischen Gebieten innerhalb und außerhalb von Regelungsbereichen der Stadtgestaltung, -erhaltung und -erneuerung bzw. der öffentlichen Förderung unterschieden. Aufgrund kommunaler Kontrollmöglichkeiten und umfassenderer Informationen zur Bausubstanz innerhalb solcher Regelungsbereiche ist hier der Aufwand des Erfassens weniger umfangreich.

Im Folgenden werden einige in den Städten diskutierte bzw. bereits angewandte **Strategien zur Erfassung von beB** im Stadtraum vorgestellt. Es hat sich gezeigt, dass verschiedene Strategien durchaus innerhalb einer Stadt angewandt bzw. Teilaspekte aus einzelnen Strategien zu einem neuen Vorgehen zusammengesetzt werden können. Die Auswahl der geeigneten Strategien ist dabei vom Einzelfall (je nach Aufgabenstellung und Gebietstyp) abhängig. Grundsätzlich sollte die Methodenwahl dabei vor dem Hintergrund realistischer Einschätzungen in Bezug auf die Umsetzbarkeit im jeweiligen Stadtbereich getroffen werden. Bei den Gesprächen mit den Referenzkommunen hat sich die Aussage der kommunalen Arbeitshilfe Baukultur bestätigt, wonach sich ein Vorgehen empfiehlt, „(...) das die Informationsdichte Schritt für Schritt erhöht – ausgehend vom Bekannten hin zu den Bereichen, die noch nicht oder noch unzureichend erforscht (und klassifiziert) sind.“²⁰

Negativliste: Innerhalb von historisch geprägten bzw. homogenen Stadtgebieten, die innerhalb von Regelungsbereichen liegen (z. B. Erhaltungsgebiet, Sanierungsgebiet, Denkmalbereich) kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Gebäude als besonders erhaltenswert einzustufen ist, soweit das Einzelgebäude nicht ohnehin unter Denkmalschutz steht. Insofern können durch die Erstellung einer Negativliste explizit jene Häuser gelistet werden, die mangels baukulturellem Wert innerhalb der Regelungsbereiche nicht unter die beB fallen.

²⁰ BMUB: Kommunale Arbeitshilfe Baukultur. Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der integrierten Stadtentwicklung. Berlin 2014. S. 18.

Einmalige stadträumliche Erfassung: In diesem Fall wird angestrebt, das gesamte Stadtgebiet auf den Bestand an beB zu überprüfen. Voraussetzung hierfür ist eine stadtbezogene Indikatorenliste zur Bestimmung von beB. Dies ist z. B. vorteilhaft in Städten mit städtebaulich klar abgegrenzten homogenen Quartieren (z.B. Werkssiedlungen, Neubausiedlungen), wo ein Großteil des Gebäudebestands mit wenig Aufwand zugeordnet werden kann. Diese Variante hat den Vorteil, dass die beB durch mehrere Akteure mit klaren gemeinsamen Bewertungsvorgaben erfasst werden kann. Zudem können das Vorgehen und dessen Grundlagen klar nach Außen kommuniziert und mögliche Multiplikatoren leichter involviert werden. Voraussetzung für die abschließende Erfassung sind ausreichend Kapazitätsspielräume innerhalb der Verwaltung oder finanzielle Mittel zur Vergabe der Leistungen an Dritte.

Fortlaufende stadträumliche Erfassung: Bei der fortlaufenden Erfassung sind einige Vorgehensweisen denkbar, die sich an den städtischen Eigenheiten ausrichten. Es empfiehlt sich, in einem ersten Schritt, auf Grundlage eines grobmaschigen Rasters, betroffene Bereiche grob zu definieren und durch eine thematische Clusterung der Gebäudebestände im Gebiet erste Bautypen abzuleiten, die als besonders erhaltenswert eingestuft werden. Die Bereiche müssen dabei nicht gebäudescharf abgegrenzt werden. Durch dieses Vorgehen entsteht sukzessive ein individueller Kriterienkatalog zur Definition von beB. Der Grad der Körnung sollte dabei nach und nach erhöht werden. Wenn eine endgültige gebäudescharfe Ausweisung von beB für ein Gebiet noch nicht möglich ist, ist die Definition von Verdachtsgebieten vorzusehen.

Groberfassung und nachträgliche Präzisierung: Eine weitere Möglichkeit besteht darin, Gebiete aufgrund ihres städtebaulichen Charakters sofort als besonders erhaltenswert einzustufen, ohne einen ausgefeilten Kriterienkatalog zugrunde zu legen und eine quartiersorientierte Erfassung des gesamten Stadtgebietes anzustreben. Erst im Nachhinein erfolgt eine entsprechende Begründung für die Festlegung. Dieses Vorgehen bietet sich vor allem für größere Städte an.

Mehrere Referenzkommunen streben an, **bestehende Planungen und Konzepte zur Stadtentwicklung** zu nutzen, um dort das Thema beB zu verorten und mit Umsetzungsinstrumenten (z.B. Förderung) zu verknüpfen. So besteht grundsätzlich die Bereitschaft, die Betrachtung von beB bei der Erstellung und Fortschreibung von räumlichen Konzepten vorzunehmen. In den Städten Prenzlau und Jüterbog wurde auch Bereitschaft signalisiert, die Ausweisung von beB im Rahmen von Dorferneuerungsplanungen zu prüfen.

Das Thema der energetischen Erneuerung des besonders erhaltenswerten Baubestands hat in den betrachteten Städten insgesamt das Potential, strategischen Einsatz innerhalb der **kommunalen Öffentlichkeitsarbeit** zu finden. Es besteht die Chance, den Gedanken der energetischen Erneuerung des Baubestandes als kommunales Gestaltungsthema zu formulieren. Mit einer öffentlichen Thematisierung kann die Kommune zur Identitätsstärkung der Stadt- und Ortsteile beitragen. Zudem kann der Blick auf bisher nicht im stadtpolitischen Fokus stehende Stadtteile gerichtet werden. Die stärkere Aufmerksamkeit für die bestehende Bausubstanz und die dazu betriebene kommunale Öffentlichkeitsarbeit können zur allgemeinen Bewusstseinsbildung für lokale Baukultur beitragen und Bürgerinnen und Bürger für beB sensibilisieren. Sie kann somit einen positiven Effekt auf das Stadtimage haben.

BeB ist ein Themenfeld an der Schnittstelle von Baukultur und energetischer Gebäudesanierung. Die **Sensibilisierung der Bewohner/-innen und Hauseigentümer/-innen** für die Notwendigkeit und technische Möglichkeiten einer energetischen Sanierung, die die lokale Baukultur und die erhaltenswerte Bausubstanz berücksichtigt, sollte nach Ansicht der Referenzkommunen sowohl gesamtstädtisch als auch teilraumbezogen erfolgen. Sanierungswillige Hauseigentümer/-innen sollten demnach frühzeitig wissen, ob ihr Gebäude als beB einzuordnen ist und welche Konsequenzen bzw. Fördermöglichkeiten damit verbunden sind.

Je nach Größe der Stadt und auch in Abhängigkeit der Eigentümerstruktur kristallisieren sich verschiedene kommunale **Informationsstrategien** heraus. Zielführend ist eine Unterscheidung zwischen den Adressatengruppen der selbstnutzenden Eigentümer/-innen und Kleinvermieter/-innen einerseits und der Großeigentümer/-innen (insbesondere Wohnungsunternehmen) andererseits. Während Großeigentümer/-innen, Wohnungsbauunternehmen, kommunale Gesellschaften oder Genossenschaften auf einer fachlichen Ebene über die Thematik informiert werden können, gestaltet sich die Ansprache von Einzeleigentümer/-innen komplexer und aufwändiger. Die Nutzung von Medien zur allgemeinen Informationsvermittlung gegenüber Eigentümer/-innen und Bauherr/-innen wird von allen Referenzkommunen als sinnvoll erachtet.

Im täglichen Verwaltungshandeln der Referenzkommunen besitzt das **KfW-Förderprogramm „Effizienzhaus Denkmal“** aktuell nur eine sehr eingeschränkte Relevanz. Dies wird durch die Aussagen der Kommunen innerhalb der Online-Befragung belegt, wonach 66 %

der Befragtenangaben, dass noch keine Einreichungen der entsprechenden Formblätter stattgefunden haben. Auch innerhalb der Vor-Ort-Gespräche mit den Referenzkommunen konnte dieser Eindruck bestätigt werden. Mangelnde Kenntnisse des Programms und das derzeit niedrige Zinsniveau sowie der Mehraufwand durch Antrags- und Umsetzungsgestaltung sind Hürden, die einer breiten Inanspruchnahme der KfW-Angebote durch Gebäudeeigentümer/-innen im Wege stehen.

Die Arbeit mit den Referenzkommunen zeigte deutlich, dass die Handhabung von beB sehr vielschichtig ist und derzeit zahlreiche Strategien zum Umgang mit beB innerhalb der Kommunen erwogen werden oder bereits bestehen. Die entsprechenden Spielräume zur Implementierung in das Verwaltungshandeln und der Grad an Eigenleistung durch die Verwaltung variieren stark. Gefestigte Organisationsmodelle haben sich in diesem relativ neuen Aufgabengebiet noch nicht überall entwickelt. Es können aufgrund dieser Unterschiede noch keine allgemeinen Aussagen über Zusammenhänge zwischen der Beschaffenheit der Verwaltung und dem optimalen Vorgehen in Bezug auf beB getätigt werden. Es existieren zahlreiche Einflussgrößen, die bei der Entscheidung, wie mit dem Thema vor Ort verfahren werden soll, in Betracht gezogen werden müssen. In den Gesprächen wurde das Thema aus der praktischen Perspektive der Kommunalverwaltung und ihrem umfangreichen planerischen Wissen betrachtet sowie perspektivisch entsprechende Chancen und Hürden aufgezeigt. Eine Bewertung der weiter oben detailliert dargestellten Vorgehensweisen der einzelnen Kommunen soll nicht vorgenommen werden, da jeder der diskutierten oder für die Erprobung vorgeschlagenen Ansätze in sich durchaus begründet war, zum Zeitpunkt der Erhebung in ihrer Praxistauglichkeit aber noch nicht überprüft werden konnte. Wichtig ist es, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Kommunen im Rahmen ihrer Planungshoheit das Instrument der beB einsetzen. Sie können diesen leicht verfügbaren, niederschweligen Ansatz aktiv zur zukünftigen Stadtgestaltung und energetischen Erneuerung insbesondere der durch den älteren Baubestand geprägten Quartiere und Ortsteile nutzen. Dafür ist es sinnvoll, auf Landesebene praxisorientierte Rahmenbedingungen und Hilfestellungen für die Kommunen zu schaffen und einen Erfahrungsaustausch zu gestalten.

5 | Handlungsempfehlungen

Die Handlungsempfehlungen sind das Ergebnis der Bestandsanalyse und der Auseinandersetzung mit der ermittelten IST-Situation zum Stellenwert der beB im Land Brandenburg und dem Umgang mit diesem Thema auf lokaler Ebene, bezogen auf die Bestandserfassung und -bewertung, die Formulierung von Strategien zu einer stärkeren energetischen Erneuerung und der dafür notwendigen Aktivierung der Eigentümerschaft. Die Empfehlungen beruhen zudem auf den Erkenntnissen, die durch die Zusammenarbeit mit den sechs Referenzkommunen gewonnen werden konnten.

Des Weiteren werden, aufbauend auf den Erfordernissen, die für eine erfolgreiche Implementierung der Thematik auf kommunaler Ebene gegeben sind, Handlungsempfehlungen an das Land formuliert. Diese bewegen sich auf einer übergeordneten, strategischen Ebene und zielen auf die Rolle des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung als Gestalter eines formalen Rahmens und als Mittler zwischen den verschiedenen Instanzen und Akteuren ab. Im dritten und letzten Teil sind die Handlungsempfehlungen bezüglich der Kooperation mit Dritten formuliert.

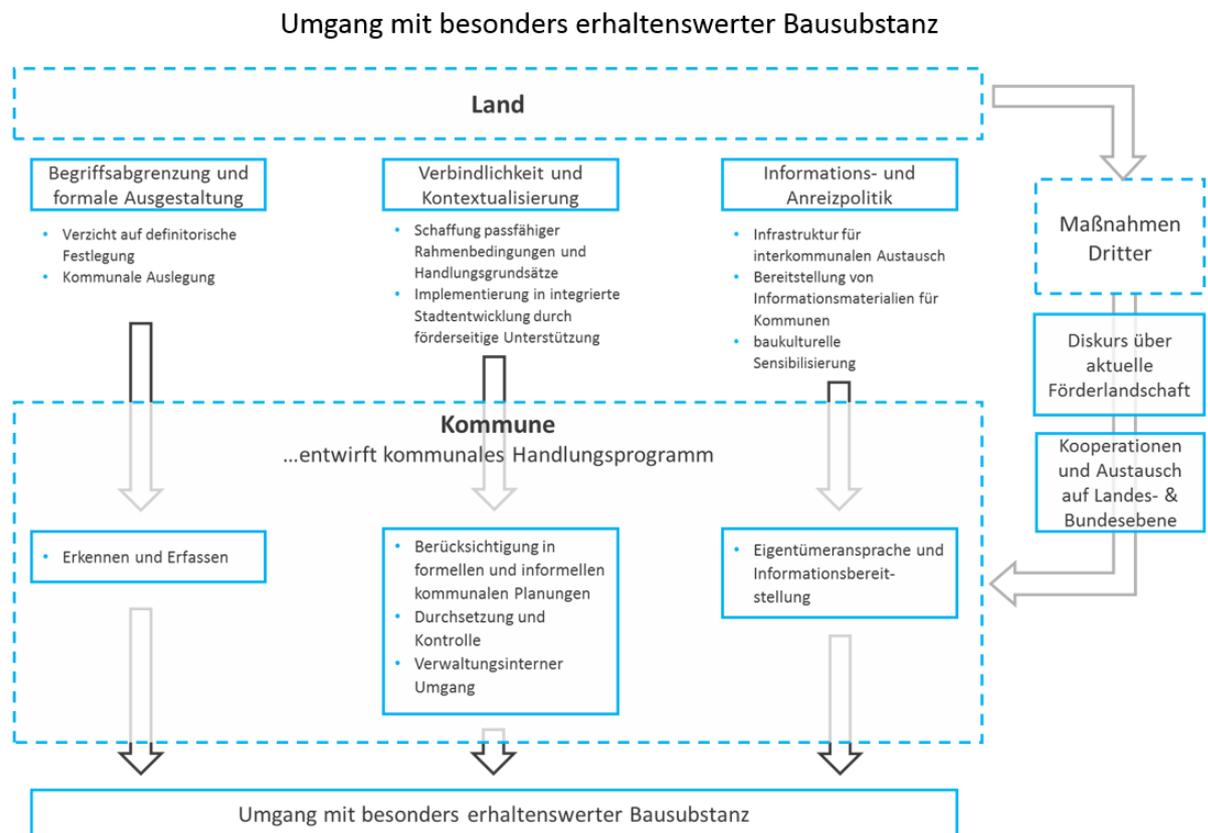


Abbildung 12 – Schaubild „Umgang mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz“, eigene Darstellung complan Kommunalberatung

5.1 Handlungsempfehlungen an die Kommune

Um beB als aktiven Bestandteil der integrierten Stadtentwicklung zu etablieren und somit den langfristigen Schutz und die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes und die qualitätsvolle energetische Sanierung des Bestands – insbesondere an privaten Wohngebäuden – zu gewährleisten, sollten die Kommunen ihre Handlungsprogramme entsprechend anpassen und dafür erforderliche verwaltungstechnische Änderungen vornehmen. Hierfür kann beim jetzigen Erkenntnisstand, über einige zentrale Prämissen hinaus, noch kein allgemein gültiges Prozedere beschrieben werden. Die Kommunen sind vielmehr aufgefordert, individuelle Handlungsprogramme für eine Reihe von Schwerpunktaufgaben zu entwickeln, insbesondere für die Bestandserfassung und -bewertung, die Integration in stadt- oder gebietsbezogene Strategien der baulichen und energetischen Erneuerung, die Ansprache, Aktivierung und Beratung der Eigentümerschaft und die Vermittlung des Themas gegenüber Kommunalpolitik und lokaler Öffentlichkeit.

Dabei kann auf das Expertenwissen der Vertreter/-innen der Kommunalverwaltung zurückgegriffen und bestehende Abläufe und Instrumente der Verwaltung können um das Aufgabenfeld beB erweitert werden. Die Kommune hat durch die Implementierung von beB in das Verwaltungshandeln eine weitere Möglichkeit, das baukulturelle Erbe der Stadt zu wahren und mit den Ansprüchen der energetischen Sanierung des Privathausbestands in Einklang zu bringen.

KOMMUNALES HANDLUNGSPROGRAMM

Ein kommunales Handlungsprogramm ist der Rahmen innerhalb dessen Kommunen im Sinne ihrer Planungshoheit Maßnahmen ergreifen sollten, um den Begriff „beB“ in der Stadtentwicklung zu verankern.

Die Kommunen sollen die dabei vorhandenen individuellen Gestaltungsspielräume identifizieren und nutzen. Eine starre Regelung und Vereinheitlichung der kommunalen Handlungsprogramme durch übergeordnete Instanzen ist allein schon aufgrund der heterogenen lokalen Ausgangsbedingungen nicht zielführend.

Die Kommunen können jedoch durch zentrale Vorgabe eines geeigneten Orientierungsrahmens in die Lage versetzt werden, individuelle Zieldefinitionen zum Umgang mit beB festzulegen. Die Möglichkeiten der kommunalen Regelung sind auf dieser Grundlage im jeweiligen Kontext zu betrachten:

- ≡ So spielen beispielweise die personelle und finanzielle Ausstattung der Verwaltung, das vorhandene Knowhow, die

verwaltungsinterne Verortung des Themas und das Vorhandensein bestehender Regelungs- und Planungsgrundlagen sowie Fördergebietskulissen eine wichtige Rolle bei der Gestaltung des kommunalen Handlungsprogramms.

- ≡ Auch die baulich-räumlichen Gegebenheiten bzw. der Gebäudebestand vor Ort (Stadt- bzw. Gemeindestruktur, Heterogenität der Bestände, Alter und Typ von Gebäuden), der Stand der energetischen Erneuerung des Baubestands sowie die Ausprägung der Konflikte zwischen Stadtgestaltung und Gebäudesanierung haben großen Einfluss auf das jeweilige Handlungsprogramm.
- ≡ Gleiches gilt für die Struktur und Dynamik des lokalen und regionalen Wohnungs- und Immobilienmarkts: Hier können – ggf. in enger Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen oder den Interessensvertretern der Einzeleigentümer/-innen – aktivierende Strategien gefragt sein, die die energetische Erneuerung vorantreiben, aber auch lenkende Strategien, die eher auf eine gestalterische Steuerung im Sinne der Erhaltung baukultureller Qualitäten setzen und mit weiteren kommunalen Regelungsinstrumenten (z.B. Satzungen) verknüpft werden können.

Das kommunale Handlungsprogramm setzt sich aus folgenden Teilschritten zusammen:

- > Erkennen und Erfassen von besonders erhaltenswerter Bausubstanz
- > Berücksichtigung in formellen und informellen kommunalen Planungen und Handlungsstrategien
- > Möglichkeiten der Information und Begleitung der Eigentümer/-innen
- > Verwaltungsinterner Umgang
- > Lokale Eigentümer/innenansprache und Informationsbereitstellung

Erkennen und Erfassen von besonders erhaltenswerter Bausubstanz

Es existieren zahlreiche Möglichkeiten, um den Bestand an beB innerhalb der Kommune zu lokalisieren. Ebenso facettenreich sind die Instrumente und Verfahren, die bei der Bestimmung darüber, was erhaltenswert ist – und was nicht – zum Einsatz kommen können. Grundlegendes Ziel ist die Schaffung einer belastbaren Arbeitsgrundlage durch die Kommune selbst. Diese Arbeitsgrundlage für die Begleitung und Unterstützung der energetischen Erneuerung des Baubestands muss im Verwaltungsalltag unkompliziert anwendbar sein und sich für die Kommunikation nach Innen und nach Außen eignen. Hauptkriterien sind der Aufgabenumfang der energetischen Bestandserneuerung, die individuellen Stadtidentitäten und das baukulturelle Gesicht der Stadt.

Die Bestimmung des Bestands der beB sollte in Abgleich mit den vorhandenen Planungen, Konzepten, Erhebungen und Gutachten auf kommunaler Ebene erfolgen. Als erster Schritt ist somit eine Sondierung der Informationsgrundlagen zu empfehlen, in denen bereits Aussagen zu erhaltenswerten Beständen getroffen wurden. Dazu zählen unter anderem Stadtentwicklungskonzepte, Wohnungsmarktanalysen, Dorferneuerungsplanung, Erhaltungs-, Gestaltungs- und Denkmalsbereichssatzungen, städtebauliche Rahmenpläne, Flächennutzungspläne und Bebauungspläne.

Darüber hinaus spielt die städtebauliche Struktur der Städte und ihrer Stadt- und Ortsteile und das Wissen über regionale Baubestände, -traditionen und -qualitäten eine wichtige Rolle, um Art und Umfang der beB weiter zu präzisieren. Hier kann auf lokale Kenntnisse innerhalb oder auch außerhalb der Verwaltung (z. B. bei Heimatvereinen, Wohnungsunternehmen) aufgebaut werden. Sofern die Kapazitäten nicht ausreichen, kann die Gemeinde externe Unterstützung bei der Analyse und Definition organisieren. Kooperationen mit Hochschulen können in diesem Kontext ebenfalls sinnvoll sein (z. B. Vergabe von Abschlussarbeiten zum Erkennen und Erfassen von beB).

Die Analyse sollte in der Erstellung eines Kriterienkatalogs münden, der die lokale beB anschaulich und nachvollziehbar beschreibt. Der Grad der Körnung ist abhängig vom Vorgehen der Kommune.

Wie bei den Ausführungen zu den Referenzkommunen ersichtlich wurde, ist der Anspruch auf die Vollständigkeit der angestrebten kommunalen Erfassung sehr unterschiedlich. Ob eine vollumfängliche und abschließende Erfassung sinnvoller ist als eine fortlaufende und punktuelle Erfassung, kann an dieser Stelle nicht endgültig beantwortet werden. Wichtig ist, dass die Städte und Gemeinden ihren individuellen Weg definieren, um auf lokale Bedingungen optimal eingehen zu können.

Berücksichtigung in formellen und informellen kommunalen Planungen und Instrumenten

Zur weiteren Regelung und Pflege des städtischen Umgangs mit beB kann auf bestehenden formellen und informellen kommunalen Planungen aufgebaut werden. Beim Regeln und Pflegen²¹ ist oberstes Ziel die beB zu schützen sowie bedarfsgerecht und energetisch weiter zu entwickeln.

²¹ Eine genaue Erläuterung des Terms erfolgt in der Kommunalen Arbeitshilfe „Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der integrierten Stadtentwicklung“. S. 29ff.

Zusätzlich ist zu prüfen, wie die Zielvorstellungen zur Erneuerung von erhaltenswerter Bausubstanz mit anderen strategischen Entwicklungszielen der Gemeinde in Einklang gebracht werden können. Ein Abgleich der Erwartungen aus Klimaschutz, Denkmalschutz, Wohnungspolitik und Strukturwandel ist erforderlich, um integrierte Maßnahmen abzuleiten.

Die Thematik der beB kann in bestehende Planungen integriert und somit niedrigschwellig in das kommunale Handeln implementiert werden. Folgende Instrumente eignen sich zur Regelung und Pflege:

- ≡ Integriertes Stadtentwicklungskonzept
- ≡ Städtebaulicher Rahmenplan, Quartiersentwicklungskonzept, Dorferneuerungsplan
- ≡ Denkmalpflegeplan, Erläuterung / Begründung zu Denkmalbereichssatzungen
- ≡ Instrumente des besonderen Städtebaurechts wie Stadtumbaustrategie, Städtebauliche Sanierungsmaßnahme oder Erhaltungssatzung
- ≡ Örtliche Bauvorschriften wie Gestaltungssatzung, Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- ≡ Energetische Quartierskonzepte
- ≡ Zielvereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft

Die Fokussierungen der einzelnen kommunalen Planungsgrundlagen und die tatsächliche Ausgestaltung sind erfahrungsgemäß von Kommune zu Kommune unterschiedlich. Insofern ist auch die Praktikabilität zur Erweiterung vorhandener Planungen und Umsetzungsinstrumente – insbesondere der gebietsbezogenen Förderstrategien – um die Aspekte der beB von den jeweiligen Gegebenheiten abhängig.

Möglichkeiten der Information und Begleitung der Eigentümer

Der Umstand, dass beB nicht rechtlich verankert ist und der Terminus in gesetzlichen Regelungen nicht erläutert wird, hat zur Folge, dass auch kein verbindliches Prozedere beim Umgang mit dem Thema erfolgt. Dadurch kann der Verfahrensaufwand bei der Ansprache, Information, Beratung, fachlichen Begleitung und Förderung privater Akteur/-innen für alle Beteiligten schlank und unkompliziert gehalten werden. Seitens der Kommune sind hier ggf. unterschiedliche Strategien zur Ansprache und Aktivierung der Großeigentümer/-innen (kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften) und der Einzeleigentümer/-innen (Kleinvermieter/-innen und Selbstnutzer/-innen) zu entwickeln, die auch partnerschaftlich ausgerichtet sein können.

Es besteht jedoch das Risiko, dass der Gleichbehandlungsgrundsatz z. B. bei der Bestätigung der Förderfähigkeit für das KfW Programm „Effizienzhaus Denkmal“ durch widersprüchliches Verwaltungshandeln auf kommunaler Ebene durchbrochen wird. Die Ausgestaltung der Kontrollmechanismen erschwert die Einhaltung der Sanierungsziele des KfW Programms „Effizienzhaus Denkmal“, da eine Qualitätssicherung durch die Kommune nicht vorgesehen ist. Gleichwohl stellen Energieberater/-innen eine sinnvolle Begleitinstanz bei der energetischen Sanierung besonders der privaten Bausubstanz dar. Es sollte geprüft werden, inwieweit eine Koppelung der kommunalen Kontrolle an bestehende Genehmigungserfordernisse bei der Gebäudesanierung sinnvoll und rechtlich möglich ist.

Bei der Eigentümer/inneninformation sind unterschiedliche Strategien denkbar. Die direkte Kommunikation zwischen den örtlichen Wohnungsunternehmen und der Kommune ist der effizienteste Weg, um über den Stellenwert von beB zu informieren und konkrete Aktivitäten insbesondere der kommunalen Unternehmen anzustoßen, die Vorbildwirkung entfalten können.

Die Ansprache von selbst nutzenden Einzeleigentümer/-innen und Kleinvermieter/-innen direkt durch die Kommune stellt insbesondere für größere Städte und für Städte mit hohem Anteil an beB eine besondere Herausforderung dar. Eine Möglichkeit der Erstansprache ergibt sich im Falle des Eigentumsübergangs. Hier sind die Kommunen über Erklärungen zum Vorkaufsrecht frühzeitig informiert, dass erhaltenswerte Gebäude ggf. bauliche Veränderungen erfahren könnten. Genehmigungsverfahren bieten ebenfalls eine gute Basis für eine Kontaktaufnahme, da in diesem Fall eine Investitionsentscheidung gefallen ist.

Vorgehensweisen und Instrumente, die sich auf der kommunalen Ebene bewährt und / oder etabliert haben, wie beispielsweise die Einbindung von lokalen Gruppen als Multiplikatoren (z. B. Heimat-, Kultur-, Fördervereine und Interessensvertretungen), Kooperationen mit Netzwerken von Handwerker/-innen, Architekt/-innen und Ingenieur/-innen, Formate der Sanierungs- und Bauberatung sind bestens geeignet, um auf kommunaler Ebene das Thema zu platzieren.

Ausgestaltung der kommunalen Aufbau- und Ablauforganisation

Zunächst sollte die Kommune für sich die Frage beantworten, inwieweit innerhalb der Verwaltung das notwendige Knowhow vorhanden ist, um das Thema der energetischen Erneuerung des Baubestands konzeptionell-organisatorisch sowie inhaltlich zu behandeln. Eine realistische Selbsteinschätzung ist Voraussetzung dafür, dass das zu entwickelnde kommunale Handlungsprogramm die

nötige Tragfähigkeit besitzt. Im Zweifelsfall dient ein interkommunaler Erfahrungsaustausch als niedrigschwellige Hilfestellung. Darüber hinaus sind spezielle Schulungen denkbar, um die verwaltungstechnischen und inhaltlichen Kompetenzen auf dem Feld zu erweitern.

Der verwaltungsinterne Umgang mit beB kann in der Anfangsphase der kommunalen Beschäftigung mit dem Thema naturgemäß durchaus arbeitsintensiv werden. Diesem Umstand ist Rechnung zu tragen, indem Verantwortlichkeiten definiert und intern personelle Ressourcen zur Bearbeitung des Themas bereitgestellt werden. Im Falle nicht ausreichender Kapazitäten wird empfohlen, dass für Teilaufgaben (z.B. die Bestandserfassung) ein entsprechender Auftrag an Dritte erteilt wird. Zur alltäglichen Behandlung des Themas ist es jedoch unabdingbar, klare Verantwortlichkeiten in der Verwaltung zu benennen.

Die Kommune ist die erste Anlaufstelle für Gebäudeeigentümer/-innen, die im Ergebnis der empfohlenen Aktivierungsstrategien den Weg der energetischen Erneuerung ihrer Bauten beschreiten möchten. Entsprechend sollte intern das notwendige Knowhow verfügbar sein, um den Sanierungswilligen Beratungsleistungen anbieten zu können. Die Sanierung und der Umgang mit beB ist letztendlich von Investitionsentscheidungen der Gebäudeeigentümer/-innen abhängig. Insofern ist der aktivierende Austausch mit der Bevölkerung und insbesondere der Eigentümerschaft von hoher Bedeutung.

Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeitsarbeit zur Sensibilisierung der Stadtbewohner/-innen und weiterer Akteur/-innen, die mit der Thematik vertraut gemacht werden sollen (etwa die lokale Architektenschaft, Ingenieur/-innen, Bildungsbeauftragte, etc.), kann durch die Nutzung der bekannten Formate (Zeitung/Presse, Internet, Flyer, Postkarte, ggf. Plakate) erfolgen.

Grundsätzlich steht die Gemeinde hier in der Verantwortung. Sie kann ggf. auf landesseitige Unterstützung zurückgreifen, z. B. auf gedrucktes oder in Dateiform abrufbares Informationsmaterial, welches durch das MIL zu erstellen wäre (siehe auch Punkt 5.2.3). In Fragen der energetischen Erneuerung des Althausbestands sollte der regelmäßige Kontakt zur lokalen und regionalen Presse bzw. die Erwähnung auf der städtischen Website und regelmäßige Veröffentlichungen im Amtsblatt ebenfalls durch die Kommune erfolgen. Wichtig bei dieser allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit ist es, nicht nur jene Personen anzusprechen, die Eigentümer/-innen von älteren und ggf. besonders erhaltenswerten Gebäuden sind, sondern in der breiten Öffentlichkeit für baukulturelle Themen zu sensibilisieren. Über zusätzliche Formate wie Schulprojekte, Stadtpaziergänge,

Schulungen, Wanderausstellungen, Publikationen mit Vorstellung von Best Practice Beispielen kann auf unterschiedlichen Wegen auf das Thema aufmerksam gemacht werden, ggf. in Partnerschaft mit Heimatvereinen, Bürgerinitiativen, Schulen und Fachverbänden.

5.2 Handlungsempfehlungen an das Land Brandenburg

Für die Landesebene wird empfohlen, innerhalb der Aktivitäten des Landes Brandenburg in Bezug auf die Erhaltung des baukulturellen Erbes sowie bei der energetischen Stadtsanierung das Thema beB als eine Aktivierungsstrategie zu etablieren. Die notwendige präzise Verortung bzw. Kontextualisierung des Begriffs sollte durch das Land vorgenommen werden. Vom Land wären demgemäß Handlungsgrundlagen zu schaffen, die eine konkrete Bearbeitung durch die Kommunen erleichtern.

BEGRIFFSABGRENZUNG UND FORMALE AUSGESTALTUNG

Die beB ist – wie oben beschrieben – nicht rechtlich definiert, vielmehr beschreibt der Begriff eine allgemeine Beschaffenheit von Gebäuden und gebauten Strukturen und wird durch lokale Spezifika und dabei ausdrücklich durch kommunale Bewertungen präzisiert. Das Land sollte hierbei Hilfestellungen geben. BeB stellt eine Kategorie bzw. einen Begriffsrahmen dar, der verschiedene Attribute zugeordnet werden können, um die Bausubstanz als besonders erhaltenswert zu klassifizieren. Die entsprechenden Attribute umfassen lokale bzw. regionale baukulturelle Qualitäten und Charakteristika, die Teil der individuellen Stadtidentität sind und durch die Kommune innerhalb ihrer Planungshoheit festgelegt werden. Die individuelle Einschätzung und Stellungnahme der Kommune ist somit notwendige Voraussetzung, um der Kategorie der beB in der Praxis Gewicht zu verleihen.

BeB sollte keine in sich geschlossene formale Ebene – ähnlich dem Denkmalschutz – darstellen. Empfohlen wird der Landesebene vielmehr, Möglichkeiten zu schaffen, um die Kategorie auf unterschiedlichen Ebenen im Sinne der integrierten Stadtentwicklung einzusetzen. Eine enge begriffliche Definition ist in diesem Sinne nicht zielführend, da sie der Heterogenität und auch Komplexität der Materie nicht gerecht wird. Eine Verbindlichkeit sollte es daher weniger auf rechtlicher, sondern vielmehr auf fachlich-konzeptioneller Ebene geben. Dieser Sachverhalt ist durch das MIL zu vertreten und zu kommunizieren, um allgemeine Klarheit diesbezüglich zu schaffen. Neben Kommunen und kommunalen Vertreter/-innen

sind hier insbesondere Vertreter/-innen der Denkmalpflege, der Architekt/-innen und Ingenieur/-innen, der Wohnungswirtschaft und der Energieberater/-innen mit dem Sachverhalt vertraut zu machen. Anders als im Denkmalschutz existiert keine rechtliche Grundlage und auch kein Erfordernis, um beB als formelle Schutzkategorie verbindlich zu behandeln. Die Notwendigkeit, individuelle Bedeutungszuweisungen und definitorische Auslegungen vorzunehmen, eröffnet den Städten und Gemeinden Handlungsspielräume, stellt die Akteure aber auch vor Herausforderungen, da Zielkonflikte entstehen können und heterogene Deutungsmuster einander gegenüberstehen können.

- > Verzicht auf definitorische Festlegung von beB
- > breite Thematisierung des Sachverhalts zur Schaffung von Verbindlichkeiten auf fachlich-konzeptioneller Ebene durch das MIL
- > Klares Bekenntnis zur individuellen kommunalen Auslegung der Kategorie beB und Förderung der kommunalen Strategiefindung durch das MIL

VERBINDLICHKEIT UND KONTEXTUALISIERUNG

Der Verzicht auf eine einheitliche Definition macht es umso wichtiger, seitens des Landes dort allgemein gültige und verbindliche Rahmenbedingungen zu schaffen, wo dies sinnvoll und zielführend ist. Durch die Integration der Kategorie beB in den Anforderungskatalog für bestehende Planungs- und Regelungsinstrumente (bspw. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte) würde die Voraussetzung für eine aktive kommunale Handhabung geschaffen bzw. deutlich verbessert werden.

Von Seiten des Landes wären darüber hinaus Empfehlungen zu Einsatz- und Handhabeoptionen von beB zu verbreiten, damit der kommunale Umgang mit beB allgemeine Praxis wird. Entsprechende kommunale Handlungsspielräume wären dabei klar zu beschreiben, um beB als Bestandskategorie und als aktives Gestaltungselement innerhalb einer maßvollen, energetisch orientierten Stadterneuerung zu verankern. Übergeordnetes Ziel ist es, durch landesseitige Empfehlungen Verbindlichkeit zu schaffen und die Beliebigkeit zu reduzieren, die mit einem rechtlich und instrumentell ungebundenen Begriff einhergehen kann.

Mit der bewussten Entscheidung gegen eine enge begriffliche Definition und entsprechende institutionelle Einbettung entstehen neue Handlungserfordernisse, um die Thematik an sich und die Anwendungsmöglichkeiten von beB für die kommunalen Anwender/-innen zu veranschaulichen. Es sind seitens des Landes Maßnahmen erforderlich, um die Sichtbarkeit der Kategorie beB und der damit verbundenen Denkweise einer von kommunaler Seite unterstützten

energetischen Bestandserneuerung insgesamt zu erhöhen, ihre Einsatzmöglichkeiten zu vermitteln und die entsprechenden Vorteile herauszustellen. Diese Maßnahmen sollten, im Sinne der Schaffung von Handlungsrahmen, durch das MIL erfolgen. Die Vermittlung der Bedeutung von beB für die Erhaltung und behutsame weitere Erneuerung der Stadt- und Ortsbilder und damit letztlich für Lebensqualität und Wirtschaftskraft ist Voraussetzung für eine effiziente kommunale Anwendung und zur Auseinandersetzung mit beB durch weitere öffentliche und private Instanzen in der Stadtentwicklung, dem Immobilienwesen, der energetischen Stadterneuerung, Finanzinstituten, Universitäten, etc.

Ein effektives Mittel, um das kommunale Bewusstsein für die Thematik zu schärfen und innerhalb der integrierten Stadtentwicklungsplanung zu berücksichtigen, ist die Verknüpfung der förderseitigen Unterstützung des Landes mit der Behandlung von beB. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept, das als „Bündelungsinstrument“ die Aussagen verschiedener tiefergehender Fachkonzepte und –planungen enthält, stellt einen sinnvollen Rahmen zur Auseinandersetzung mit beB dar. Die Verpflichtung der Kommunen, innerhalb von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten ihr individuelles kommunales Handlungsprogramm zur beB zu beschreiben, ist ein sinnvoller Weg, um der Materie gerecht zu werden und allgemein gültige Handlungsgrundsätze in Bezug auf beB einzuführen. Durch die Verknüpfung der beB mit diesem zentralen Instrument der integrierten Stadtentwicklung und den damit verbundenen Förderprogrammen kann die notwendige Verbindlichkeit hergestellt werden. Der Nachweis eines kommunalen Handlungsprogramms als Voraussetzung für die förderseitige Unterstützung und die Anpassung der INSEK-Anforderungen um die kommunale Auseinandersetzung mit beB wird das Verwaltungshandeln effizient steuern, ohne ihre Planungssouveränität in Frage zu stellen. Das Land würde sich klar positionieren und einen wichtigen Beitrag für die Erhaltung des baukulturellen Erbes Brandenburgs leisten. Zugleich würden Wege zu einer bautechnisch und energetisch sinnvollen Bestandserneuerung aufgezeigt und leichter gangbar gemacht werden.

Schaffung passfähiger Rahmenbedingungen und Handlungsgrundsätze, d.h.

- > Vermittlung des Stellenwertes
- > Veranschaulichung der Möglichkeiten zum Umgang
- > Integration in integrierte Stadtentwicklungsplanung
- > Kommunales Handlungsprogramm als Voraussetzung für förderseitige Unterstützung

INFORMATIONEN- UND ANREIZPOLITIK

Das Thema der beB erfährt gegenwärtig besonderes Interesse auf Bundesebene. Auch einzelne Initiativen auf Landes- oder Kommunalebene befördern wichtige Erkenntnisse, die für die allgemeine Weiterentwicklung der Thematik von Relevanz sind. Die definitivische Unabgeschlossenheit und der Umstand, dass der explizite Umgang mit beB noch in den Kinderschuhen steckt, machen einen verlässlichen Informationstransfer unabdinglich. Hier steht das Land Brandenburg in der Verantwortung, den Kommunen Handlungserfordernisse und -optionen zu vermitteln.

Sobald Kommunen vom Land dazu angehalten sind, ein individuelles Handlungsprogramm zu entwerfen, ist der interkommunale Erfahrungsaustausch zu befördern und durch einen niedrigschwelligen Zugang langfristig zu gewährleisten. In vielen Fällen werden Kommunen vor ähnlichen Herausforderungen stehen, die durch direkten Austausch unkompliziert gelöst werden können. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass es keine übergeordnete Instanz als zentrale Ansprechperson gibt, ist ein dezentraler Kommunikationsfluss und Erfahrungsaustausch zwischen den Kommunen sinnvoll. Auf Landesebene können entsprechende Grundlagen dafür geschaffen und die Infrastruktur bereitgestellt werden. Hinzu kommt der Umstand, dass Kommunalverwaltungen äußerst heterogene Strukturen und personelle Kapazitäten aufweisen. Entsprechend facettenreich sind potentielle Unterstützungsbedarfe, die an die Landesebene gestellt werden. Es sollte als Aufgabe der Landesbehörden verstanden werden, die Städte und Gemeinden bei der Erarbeitung ihrer Handlungsprogramme zum Umgang mit beB zu begleiten und bedarfsorientiert Unterstützungsleistungen zu vermitteln.

Grundsätzliche Informationen zum Thema und zu Fördermöglichkeiten einschließlich der Nennung zentraler Instanzen und Ansprechpersonen wären den Kommunen zur Verfügung zu stellen. Die Kommunen erhalten so allgemeine Informationen, die sie wiederum an Eigentümer und weitere im Prozess involvierte lokale Akteure übermitteln können. Entsprechende Printformate (Flyer, Plakate, Postkarten, etc.) sind durch das MIL zu erstellen und den Kommunen und weiteren Institutionen zu übermitteln.

Darüber hinaus ist die allgemeine baukulturelle Sensibilisierung ein wichtiges Thema, das zwar durch die Kommune umgesetzt werden muss, bei dem jedoch das Land eine zentrale Position einnimmt. Die Prüfung zur Förderung von lokalen Baukulturwettbewerben, die Berücksichtigung in Landeswettbewerben und weiteren anschaulichen Aktionen zur Verbesserung der Aufmerksamkeit für das Thema wären sinnvolle Maßnahmen. Ziel ist es, mögliche Ansätze zum Umgang mit beB weitgehend anschaulich zu demonstrieren und durch identitätsstiftende Maßnahmen die Auseinandersetzung mit der

Thematik der energetischen Bestandserneuerung und den damit verbundenen Lösungswegen zu befördern.

Der Diskurs zur beB – der auch in verwandten Bereichen wie Energiepolitik, Stadtumbau, Architektur, Denkmalpflege und Finanzwesen Anwendung finden wird – hat das Potential, Impulse zu setzen, die ausschlaggebend für den praktischen kommunalen Umgang sind. Die Sammlung von Erkenntnissen und der fachliche Austausch auf Bundesebene sind hierfür beispielgebend und auf Landesebene nutzbar. Das Land Brandenburg kann seine Erkenntnisse in diesen Diskurs einbringen und damit seine vorbildliche Rolle bei der Auseinandersetzung mit der Erhaltung und Erneuerung des baukulturellen Erbes bestätigen.

- > Land als Instanz zur Vermittlung von Wissen in Städte und Gemeinden
- > Infrastrukturbereitstellung für interkommunalen Austausch
- > Bereitstellung von Informationsmaterialien für Kommunen
- > Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit zur baukulturellen Sensibilisierung

KOOPERATION MIT DRITTEN

Um dem Thema im Sinne einer breiteren Aktivierung der energetisch orientierten Altbauerneuerung Gewicht zu verleihen, sind Kooperationen des Landes mit relevanten Institutionen auf Länder- und Bundesebene erforderlich. So ist in einigen Fällen – wie der Gestaltung der Förderlandschaft – auch der Bund dazu angehalten, beB zu thematisieren und die aktuellen Konditionen kritisch zu reflektieren. In Bezug auf das bestehende Förderprogramm ist erster Ansprechpartner die KfW-Bank, um auf Landesebene an passfähigen Lösungen zur zukünftigen Eigentümermotivation zu arbeiten und gegebenenfalls neue Förderkonditionen zu besprechen, die in weiterer Instanz auf Bundesebene an das BMWi übermittelt werden können. Auch Landesförderungen zur Unterstützung energetischer Sanierungsmaßnahmen durch Gebäudeeigentümer/-innen sind in Bezug auf ihre Themensetzungen und Zielgruppenansprache kritisch zu hinterfragen.

Mit der Thematisierung und Instrumentalisierung von beB geht die Notwendigkeit einher die energetische Bestandserneuerung stärker als bisher als gesellschaftliche Aufgabe in den Fokus der Öffentlichkeit zu rücken. Das Thema beB ist eine Querschnittsaufgabe und muss als solche Einzug auf verschiedenen politischen und thematischen Ebenen finden. Durch ein Thematisieren von beB im Rahmen der Energiepolitik erfolgt eine weitere wichtige Konnotation. Zudem werden durch eine breite Auseinandersetzung mit der Thematik auch ihre Weiterentwicklung und die Schaffung neuer Anwendungsmöglichkeiten erleichtert.

Zum einen sind Energieberater/-innen, Architekt/-innen und Ingenieur/-innen in die Förderthematik zu integrieren. Generell sollten die zuständigen Kammern gebeten werden, ihre Fortbildungsprogramme im Hinblick auf die Berücksichtigung der energetischen Erneuerung des historischen Baubestands zu überprüfen und ggf. fortzuentwickeln.

Die entsprechende energetische und baukulturell sensible Sanierungstätigkeit von beB ist zudem auch Thema der lokalen Mittelstandspolitik, da hier Arbeitsplätze im Handwerk gesichert werden können. Nicht zuletzt ist die Ausführung baulicher Maßnahmen zur energetischen Bestandserneuerung eine zentrale Einflussgröße für die bautechnische und baukulturelle Qualität, die Erreichung der Energieeinsparziele und somit insgesamt für die Bewertung des Gesamthemas in der Gesellschaft. Folglich sollten die zuständigen Kammern und die Verbände von Handwerk und Bauwirtschaft als Partner angesprochen werden. Auch hier geht es darum, eine Positionsbestimmung und eine Qualitätsdiskussion zu führen sowie Fortbildungsprogramme im Hinblick auf die Berücksichtigung der energetischen Erneuerung des historischen Baubestands zu überprüfen und ggf. fortzuentwickeln.

Durch Multiplikatoreffekte kann beB in die Handlungsspielräume weiterer Akteure integriert werden. Eine Verankerung im allgemeinen Diskurs als erste Maßnahme und der fachliche Austausch mit relevanten Interessensvertretungen und Verbänden (z.B.: Bundesstiftung Baukultur, Landesdenkmalamt, Städte- und Gemeindebund, Haus- und Grundbesitzerverein, Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen etc.) zur Vereinbarung entsprechender Strategien, wird hierfür empfohlen, z.B. im Rahmen des Netzwerks Baukultur Brandenburg.

- > Prüfung der Passfähigkeit der aktuellen Förderlandschaft in Bezug auf beB auf Landes- und Bundesebene
- > Behandlung von beB als Querschnittsaufgabe und Integration weiterer Akteur/-innen in das Themenfeld durch Land und Bund

6 | Fazit und Ausblick

Durch die Verortung der Thematik zwischen formaler Regulierung und abstrakter Beschreibung von baukulturellen Werten können neue Wege beschritten werden, um mit niedrigen bürokratischen und formalen Hürden die kommunale Planungspraxis um eine aktivierende Strategie der energetischen Erneuerung insbesondere älterer privater Baubestände zu ergänzen. Damit gehen neue kommunale Einflussmöglichkeiten im Umgang mit der lokalen erhaltenswerten Bausubstanz einher. Voraussetzung dafür, dass beB als Element der Gestaltung und kommunalen Lenkung einsetzbar wird, ist ein entsprechendes Bekenntnis durch das Land und der Wille, beB in die strategische Ausrichtung des Landes in Bezug die energetische Erneuerung des Baubestands zu integrieren. Das Land ist somit wichtiger Impulsgeber um der Behandlung von beB Gewicht zu verleihen.

Im Rahmen der Bestandsanalyse und der kooperativen Arbeit mit den Referenzkommunen wurde ersichtlich, dass auf lokaler Ebene treffsichere Strategien entwickelt werden können, um die private Eigentümerschaft für die energetische Bestandserneuerung zu aktivieren und gleichzeitig die baukulturelle Identität in der Stadtentwicklungsdynamik zu wahren. Die Nutzung der lokalen Kenntnisse der Verwaltung und die Befähigung zur souveränen Auseinandersetzung mit dem Thema durch die Kommune sind sinnvoll, um bei den tatsächlichen Bedarfen anzusetzen und praktikable Umsetzungsstrategien zu entwickeln.

Zu beachten ist, dass sich erst durch das Verhalten der Eigentümer zeigt, ob die Rahmenbedingungen, die von den Kommunen, dem Land und dem Bund gesetzt wurden, zielführend sind. Die öffentliche Hand kann den Weg ebnen, um die energetische Erneuerung voranzubringen und dabei auch zukünftig den baukulturellen Facettenreichtum, der das Erscheinungsbild des Landes Brandenburg prägt, aufrecht zu erhalten. Durch die Anwendung des Sonderformats der beB bei der energetischen Sanierung besteht die Chance, dass die notwendigen Klimaschutzanpassungen im Gebäudebestand nicht zulasten der baukulturellen Identität der Kommunen erfolgt. Der sorgsame Umgang mit den wertvollen Baubeständen im Land Brandenburg fördert langfristig die Attraktivität der Städte und Gemeinden und sichert den Werterhalt der einzelnen Immobilien.

Abbildungsverzeichnis

Titelbild - Doppelhaus, Gemeinde Großwoltersdorf	
Abbildung 1 – Fördermöglichkeiten Energieeffizient Sanieren	13
Abbildung 2 – ehem. Gewerbeanlage, Frankfurt/Oder	30
Abbildung 3 – Stadthäuser, Frankfurt/Oder	30
Abbildung 4 – Doppelhaus, Gemeinde Großwoltersdorf	36
Abbildung 5 – Stadtvillen, Gransee	36
Abbildung 6 – Wohnanlage , Hennigsdorf	42
Abbildung 7 – ehem. Geschäftslokal, Hennigsdorf	42
Abbildung 8 – Mehrfamilienhaus-Anlage, Jüterbog	46
Abbildung 9 – Mehrfamilienhaus-Anlage, Jügerbog	46
Abbildung 10 – Mehrfamilienhaus-Anlage, Prenzlau	53
Abbildung 11 – Stadthäuser, Prenzlau	53
Abbildung 12 – Schaubild „Umgang mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz“	63

Anlage

Anlage 1 – Ansichtsexemplar Fragebogen – Kommunalbefragung	
Anlage 2 – Auswertung – Kommunalbefragung	
Anlage 3 – Kurzdokumentation Fachveranstaltung	