

Dokumentation der Fachveranstaltung des MIL

Die Besonders erhaltenswerte Bausubstanz

im Spannungsfeld zwischen Baukultur und Klimaschutz

Bedeutung – Erfassung – Förderung

am 03. Mai 2023 in Brandenburg an der Havel

Die Fachtagung zur besonders erhaltenswerten Bausubstanz (beB) fand im „Raumquartier“ in Brandenburg an der Havel statt, einem aufgrund seiner Umnutzung inhaltlich zur Veranstaltung passendem Ort, der mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus ganz Brandenburg gut zu erreichen war.

Vierzig Akteure aus den Bereichen Bauen, Stadtentwicklung, Stadtplanung aus Brandenburgischen Kommunen und aus der Praxis nutzten die Möglichkeit für Gespräche und den fachlichen Austausch zum aktuellen Stand des Umgangs mit der besonders erhaltenswerten Bausubstanz in den brandenburgischen Kommunen. Auf der Veranstaltung sollte gleichfalls die Verknüpfung von baukulturellem Anspruch und klimagerechten Anforderungen an die behutsame Sanierung der ortsbildprägenden Gebäude dargestellt werden.

In der nachfolgenden Dokumentation finden Sie eine kurze Zusammenfassung aller Fachbeiträge der Referenten, weitere Informationen können Sie den beigefügten Präsentationen der Vortragenden entnehmen.

Die Veranstaltung wurde vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg in Zusammenarbeit der Referate für Stadtentwicklung und Energie und Klima, Gebäudeenergie organisiert. Die Tagungsunterlagen und die Tischvorlage zu den aktuellen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zum Thema, stehen Ihnen zum Download zur Verfügung.

Die vorliegende Dokumentation dient der Bereitstellung aller Fachbeiträge auch für diejenigen, die nicht teilnehmen konnten, um den Wissenstransfer und Erfahrungsaustausch zum Thema besonders erhaltenswerte Bausubstanz mit geeigneten Formaten fortzusetzen.

Begrüßung und Einleitung

Nach der Begrüßung durch **Hans-Joachim Stricker**, Referatsleiter i.V. des Referats für Stadtentwicklung des MIL stellten **Anne Wolf-Diederich** und **Sylvia Heilgendorff** aus dem **Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung** das Grundlagengutachten „Besonders erhaltenswerte Bausubstanz im Land Brandenburg, Kommunale Handlungsansätze zur Erfassung, Bewertung und Entwicklung“ (2017) vor und fassten die wichtigsten Erkenntnisse daraus zusammen. Im Vorfeld der Veranstaltung konnte nach Rücksprache mit den Referenzkommunen des Gutachtens festgestellt werden, dass seit 2017 die Auseinandersetzung mit dem Thema beB nicht sehr viel weiter vorangebracht werden konnte.

Im Zuge des Informations- und Erfahrungsaustauschs in der Veranstaltung wurde aber deutlich, dass durchaus weitere Schritte gegangen wurden, obwohl auch neue Herausforderungen hinzugekommen sind.

Block I Bedeutung und Erfassung der Besonders erhaltenswerten Bausubstanz

In der Stadt **Brandenburg an der Havel** wird seit 2011 vorausschauend mit dem Thema besonders erhaltenswerte Bausubstanz umgegangen. Im Rahmen der Altbauaktivierungsstrategie zur Inanspruchnahme der Städtebauförderung erfolgt die umfangreiche Erfassung der Bausubstanz und Priorisierung durch die Kommune. Anhand von Quartierspässen werden die Gebäude identifiziert, die den größten Einfluss auf die Nachbarschaft haben. Der Gruppenleiter des Fachgebiets Bauleitplanung der Stadt Brandenburg an der Havel, **Martin Dornblut**, erläuterte Beispiele, wie die Stadt es schafft, im direkten Kontakt zu Gebäudeeigentümer*innen den Verfall von ortsbildprägenden Gebäuden zu verhindern.

Im anschließenden Beitrag stellte Dr. Achim **Krekeler**, Büro Krekeler Architekten Generalplaner drei schwierige Objekte in **Brandenburg an der Havel** vor, die von seinem Büro saniert wurden. An diesen Beispielen war eindrucksvoll erkennbar, welchen hohen Aufwand es erfordert, die besonders erhaltenswerte Bausubstanz zu erhalten. Umgesetzt werden konnten diese Maßnahmen zum Teil nur durch Bereitstellung von Mitteln aus der Städtebauförderung oder Förderung durch Bundesmittel durch die KfW und Bafa. Die Beispiele zeigten, dass eine Vereinfachung der Anforderungen an die Sanierung von beB im Vergleich zu Neubauvorhaben erfolgen muss. Damit einhergehend wurde von Dr. Krekeler gleichfalls die Dringlichkeit der Anpassung im Bauordnungsrecht gefordert, eine (Um-)Bauordnung für flexibleres und klimagerechtes Bauen (Sieben Forderungen für eine UMBauordnung, Architects for Future, 2021).

Peter Mann, Bauamtsleiter und allgemeiner Vertreter der Bürgermeisterin in **Luckenwalde** erläutert die Herangehensweise der Stadt an die energetische Sanierung. Die Kommune verfolgt erfolgreich die Strategie, dass landes- und bundesseitige Fördermittel zur Sanierung des öffentlichen Raums eingesetzt werden. Eigentümer werden durch die Kommune angestoßen in Ihre Gebäude durch Abschreibungsmöglichkeiten nach Ausweisung von Sanierungsgebieten zu investieren. Um die Chance auf Wiederbelebung von dem hohen Leerstand in der Stadt zu begegnen, weist Luckenwalde keine neuen Bauflächen aus. Die Kommune geht proaktiv mit innerstädtischen Brachen um und nutzt diese beispielsweise zur Bereitstellung kommunaler Infrastruktur um. Bei der Sanierung von Gebäuden spielt für die Stadt die Berücksichtigung von sozialen Belangen eine wichtige Rolle. Zur Bewahrung und Aufwertung ortsbildprägender Gebäude ist der Fokus auf die Stadtquartiere entscheidend. Durch diese übergreifende Betrachtung können ganz neue Effizienzpotenziale, Handlungsoptionen und Synergien auf lokaler und regionaler Ebene in den Bereichen Energieversorgung der Gebäude, sowie Mobilität erschlossen werden. Bei jedem Aus- und Umbau des öffentlichen Raums werden auf eigenes Risiko der Stadtwerke Fernwärmeleitungen vorgehalten, die von potentiellen Anwohnern genutzt werden können.

Eine andere Betrachtungsebene zum Thema besonders erhaltenswerte Bausubstanz stellte **Nicola Halder-Hass**, Geschäftsführende Gesellschafterin des Büros **Bricks&Beyond** in ihrem Beitrag vor. Sie machte deutlich, dass alle dazu aufgefordert sind, umzudenken und den Bestand und dessen Umbau in den Fokus zu rücken, bevor überhaupt neu gebaut wird. Eine Klassifizierung von Bestandsgebäuden als beB durch die Kommune ist als eine Art Auszeichnung zu betrachten und soll die Eigentümer einladen, ihren Bestand qualitativ zu sanieren und weiter zu bauen. Beispiele aus Hamburg und Friedrichshafen zeigten, dass es hier vor allem um die Masse der Gebäude geht, die übertragbare Qualitäten haben und nicht vorrangig um markante Eckgebäude einer Straße. Qualitativ gut sanierte Gebäude sind für die Öffentlichkeitsarbeit wichtig, mit diesen Beispielen können mehr und mehr Eigentümer zur Nachahmung aktiviert werden. Sie empfiehlt ein „mildes“, aber systematisches Herangehen an die Erfassung von beB durch die Kommunen. Die Methoden hierzu können unterschiedlich sein. Frau Halder-Hass setzt sich im Verband für Bauen im Bestand e.V. dafür ein, dass die vorhandene Bausubstanz sinnvoll genutzt wird und damit graue Emissionen vermieden werden.

Diskussionsrunde zwischen Referenzkommunen des MIL Gutachtens zu Handlungsmöglichkeiten zum Erkennen und Erfassen von BeB (2017)

Deutlich wurde in der Diskussionsrunde unter der Leitung von **Dr. Christine Onnen**, Dezernatsleiterin Inventarisierung und Dokumentation im **Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege BLDAM**, dass es keine vereinheitlichten Vorgaben geben kann, wie die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in den Kommunen erfasst werden soll. Die Kriterien können nur ortsspezifisch passgenau erarbeitet werden.

Kommunale Vertreter aus vier Referenzkommunen des MIL Gutachtens stellten die ganz unterschiedlichen Herangehensweisen dar. So berichtete **Christian Tutsch** aus dem Bereich Planung/Städtebau aus **Gransee**, dass der Hauptbestand an beB neben der Altstadt in den Ortsteilen im ländlichen Raum liegt. BeB wird als Beratungs- und Unterstützungsinstrument im Prozess der energetischen Stadtsanierung aufgefasst. Ohne die Bevölkerung in den Prozess der Erfassung von beB mitzunehmen, kann der Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude nicht funktionieren. Deshalb ist die Öffentlichkeitsarbeit Aufgabe der Kommune. Hier hatte Gransee 2016, mit hohem personellen Aufwand

einen eigenen Baukulturpreis ausgelobt. Im Ergebnis war er ein großer Erfolg, die Preisträger waren stolz auf ihre prämierten Gebäude. Des Weiteren Stadt betont ihr besonderes Anliegen, dass frühzeitig auch Kinder und Jugendlichen in die Auseinandersetzung mit der beB (Kalenderprojekt) eingebunden werden.

Aus **Jüterbog** stellten sich **Kira Wenngatz**, Leiterin des Bauamts und **Franziska Kühner** aus dem Bereich Stadtsanierung/ Förderung der Diskussion. Aufgrund von personellen Engpässen machten sie deutlich, dass sie mit den Sanierungsprojekten in den Sanierungs- und Erhaltungsgebieten personell ausgelastet sind und keine deutlichen Fortschritte zur Erfassung von beB seit 2017 verzeichnen können. Die baukulturell hochwertige mittelalterliche Stadt Jüterbog zu erhalten und dabei die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien die Wege zu leiten sind große Herausforderungen. Bei der Weiterentwicklung von beB in Jüterbog stellen häufig die Eigentumsverhältnisse große Hemmnisse dar. In nur wenigen Bauantragsverfahren spielte die Berücksichtigung der Kategorie beB eine Rolle.

In **Frankfurt (Oder)** wird das Thema beB seit Jahren mit der AG Schrottimobilien erfolgreich angegangen berichtete **Anja Bäcker**, Leiterin Abt. Stadtentwicklung/Stadtplanung. Es gibt grundsätzlich eine positive Einstellung und Bilanz zum Erhalt von beB, die sowohl in gründerzeitlichen Gebäuden aber auch in Plattenbauten gesehen wird. Bei Konflikten zur Sanierung von beB werden Moderationsprozesse über den Sanierungsträger durch die Stadt mit der Eigentümerschaft organisiert. Der Erhalt von beB ist in der Fortschreibung des INSEK enthalten und wird in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Aus **Prenzlau** hatte **Dr. Andreas Heinrich**, 2. Beigeordneter der Stadt, gute und fragliche Sanierungsbeispiele der beB gegenübergestellt. Auch hier liegt es an fehlenden personellen Kapazitäten, dass die Stadtverwaltung nicht jede Bautätigkeit im Blick behalten kann. Der Fokus der Erfassung und Bewahrung von beB liegt hier jetzt im ländlichen Raum. Dieses Anliegen unterstützte, das in diesem Jahr erfolgreich abgeschlossenen Projekt zwischen der Stadt Prenzlau und dem MIL „Baukultur in ländlichen Räumen“. Hier ging es nicht um die Kernstadt, sondern um Die Ortsteile Prenzlau. Durch das über ein Jahr laufende Projekt wurde eine intensive Auseinandersetzung mit den baukulturellen Gegebenheiten in den Prenzlauer Ortsteilen angestoßen. Ergebnis des Projektes – Baukultur lebt von der Gemeinschaft und der engagierten Mitwirkung der Bewohner.

In der gemeinsamen Mittagspause blieb viel Raum für den gemeinsamen Austausch. Am Nachmittag standen die aktuellen bundesseitigen Fördermöglichkeiten für energetischen Sanierungen und der Ausblick zur beB im Vordergrund.

Block II Förderung und Entwicklung der Besonders erhaltenswerten Bausubstanz

Einen Überblick über die Förderbedingungen für Kommunen und Kommunale Unternehmen im Bereich Bundesförderung für effiziente Gebäude gab den Teilnehmenden **Axel Papendieck** von der **KfW Bankengruppe**. Mit dem vorliegenden Handout (siehe Präsentation) wurden die kommunalen Vertreter aufgerufen, sich mit konkreten Fragen an ihn als Kundenbetreuer für Kommunen und kommunale Unternehmen zu wenden. Er berichtete von bereits Programmen, wie dem Zuschussprogramm energetische Stadtsanierung (KfW 432), dass seit der Verbesserung deutlich stärker genutzt wird, als auch von Nachhaltigkeitskriterien und dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) als Nachweis der Erfüllung allgemeiner und besonderer Anforderungen an die ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden.

Aus langjähriger und aus vielen Kommunen aufbauender Erfahrung berichtete **Claudia Mucha**, Leiterin der Geschäftsstelle **Arbeitsgemeinschaft historische Stadtkerne** des Landes Brandenburg. Dem Grundsatz der Arbeitsgemeinschaft folgend, steht der Schutz des Stadtkerns als Gesamtensemble im Mittelpunkt. Nicht nur die Denkmale, sondern alles darin ist grundsätzlich erhaltenswerte Bausubstanz. Bei der Sanierung muss jeweils ein guter Kompromiss zwischen den Anforderungen an den Klimaschutz und Klimafolgenanpassung, sowie dem Gestaltungsanspruch gefunden werden. Die Arbeitsgemeinschaft bietet gerade in diesem Jahr zu ihrem fachlichen

Jahresthema „Energie und Klima - ressourcenschonend, effizient, enkeltauglich“ verschiedene Dialogformate und Fachveranstaltungen zum Austausch zwischen den Kommunen an.

Résumé

Zum Ausklang der Veranstaltung hielt **Hans-Joachim Stricker** aus dem Referat Stadtentwicklung des **MIL** fest, dass der Begriff beB auch zukünftig weiterhin Erläuterungen und Auseinandersetzungen zu seinem Schutz in der Öffentlichkeit bedarf. Die Befassung mit der beB ist ein Ausschnitt aus der umfassenden Diskussion um das Bauen im Bestand als wichtige Strategie der Stadtentwicklung. Das Thema beB bietet für Gebäudeeigentümer, Bauwillige und Kommunen erleichterte Spielregeln für die zu beachtenden Baustandards, die Finanzierungsmöglichkeiten für energetische Sanierungsmaßnahmen und eine qualitätsvollere bauliche Gestaltung für wichtige Einzelgebäude und ganze Stadtquartiere. Damit die Vorteile der Kategorie beB wirksam werden, muss die Kommune handeln. Sie kann entscheiden, wie die Einstufung als Kategorie beB zur Aktivierung von Sanierungen genutzt werden soll und in welchem Umfang dafür Vorarbeiten (z.B. Bestandserfassung) erforderlich sind. Die kommunalen Akteure haben die Chance, zum Thema beB als Verfahrensbeteiligte bei Bauvorhaben zu informieren und die Strategie zum Umgang mit beB vorausschauend mit anderen kommunalen Aufgaben zu verknüpfen (z.B. INSEK, kommunale Wärmeplanung, Stadterneuerung, ggf. auch Liegenschaftspolitik) und damit zu verankern.



Foto: Anne Wolf-Diederich, MIL, Veranstaltung „Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz im Spannungsfeld zwischen Baukultur und Klimaschutz“