

Systematische Erfassung von besonders erhaltenswerter Bausubstanz

**Die Besonders erhaltenswerte Bausubstanz im Spannungsfeld zwischen Baukultur und
Klimaschutz | Bedeutung – Erfassung – Förderung**

MIL, Brandenburg, 3. Mai 2023

BRAINSTORMING

Systematische Erfassung von besonders erhaltenswerter Bausubstanz

- Definition, Rechtsstatus, Zuständigkeit
- Aktueller Sachstand in Deutschland
- Erfassung – und Bewertungsbeispiele

A photograph of a row of historic row houses. The houses are multi-story and feature ornate architectural details, including decorative window frames, doorways, and balconies. The colors of the houses vary, including shades of blue, green, and brown. The houses are set against a backdrop of lush green trees. The image is split horizontally, with the top half showing a close-up of the upper part of the houses and the bottom half showing a wider view of the street.

01 Besonders erhaltenswerte Bausubstanz (beB): Definition, Rechtsstatus, Zuständigkeit

Definition Besonders erhaltenswerte Bausubstanz (beB)

Bestand prägt Räume

Denkmale, besonders erhaltenswerte Bausubstanz, Bestands- und Neubauten prägen das Bild in jeder Stadt, in jedem Quartier, Dorfkern und in der Kulturlandschaft.

Städtebauliche und bautypologische Erfassungs- und Bewertungskriterien

Ein großer Teil der historischen Bebauung kann als besonders erhaltenswert eingestuft werden, weil sich diese Gebäude, Plätze, Straßen, Freiräume und Grünflächen durch ihre Baugeschichte, die jeweilige Materialverwendung, Konstruktionsweise, durch regionale oder lokale Bautraditionen und durch ihre städtebauliche Bebauungsstruktur, als Blockrandbebauung, Zeilenbauten oder als Siedlungen auszeichnen.



Quelle Bricks&Beyond

Definition beB

Identität prägend, Heimat vermittelnd

Diese Gebäude, Plätze, Straßen, Freiräume und Grünflächen geben der Stadt ein unverwechselbares Gesicht – und sind so für ihre Bewohnerinnen und Bewohner identitätsstiftend.

Erhaltungszustand

Ihr Abbruch oder die gestalterische Überformung würde zu einer Veränderung des charakteristischen Erscheinungsbildes führen.



Quelle Bricks&Beyond

Rechtsstatus beB ?

- kein rechtliches Schutzinstrument, sondern baukulturelle Auszeichnung
- Über Erhaltungssatzungen oder Gestaltungsfibeln kann die Verwaltung steuern.
- Es soll die Eigentümer und Eigentümerinnen einladen, qualitativ weiterzubauen.
- KFW-Fördermittel (Energieeffizienzhaus)



Quelle Bricks&Beyond

Zuständigkeit

Stadtplanung

Bundesbauministerium

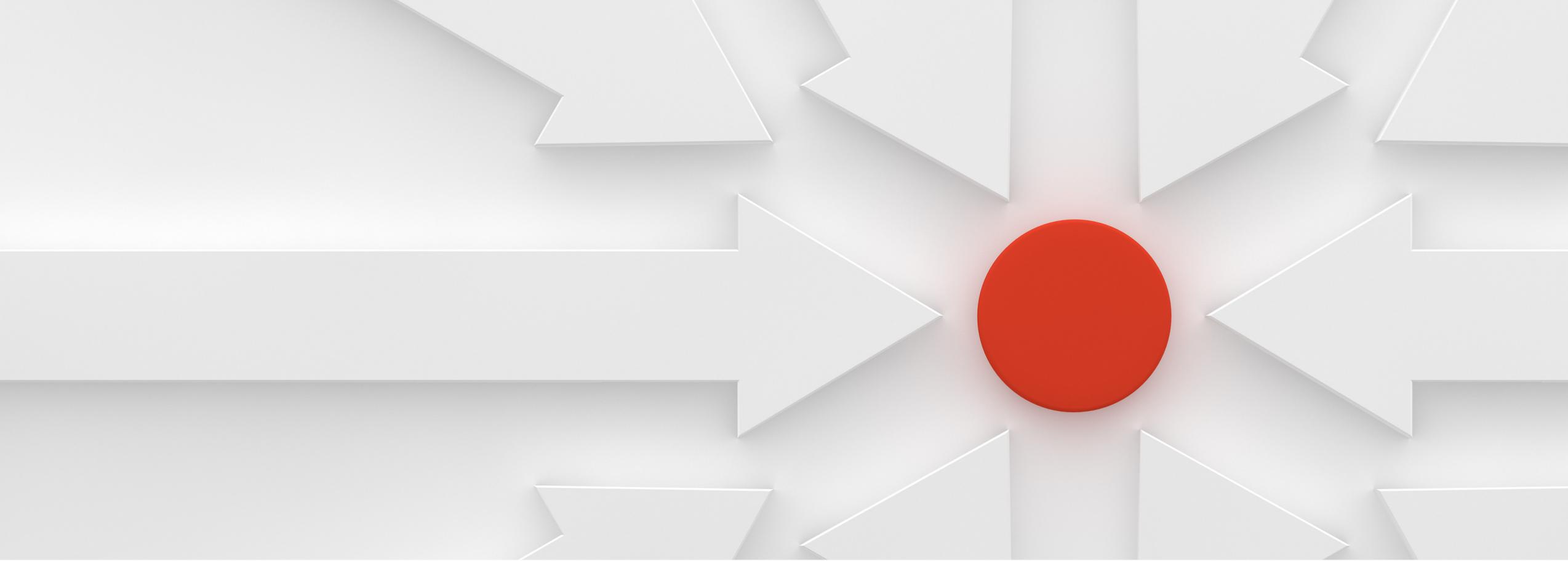
?

Landesdenkmalamt

Untere Denkmalschutzbehörde



Quelle Bricks&Beyond



02

Sachstand in Deutschland

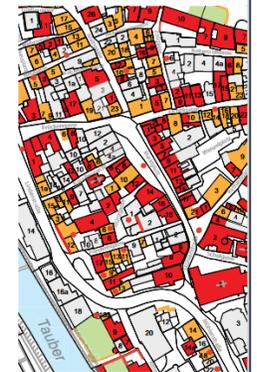
Sachstand in Deutschland

Land



Denkmalpflegerische Wertepläne Ganzheitlicher Denkmalschutz für Gesamtanlagen

In einem eineinhalbjährigen Projekt erstellte das Referat Denkmalpflege für die rechtskräftigen Gesamtanlagen im Regierungsbezirk Stuttgart so genannte Denkmalpflegerische Wertepläne. In ihnen wird die bau- und stadtbaugeschichtliche Überlieferung anschaulich und im räumlichen Zusammenhang aufgezeigt. Für alle am Planen und Bauen Beteiligten in diesen Gesamtanlagen, von den Denkmalbehörden über kommunale Entscheidungsträger bis hin zu Sanierungsgesellschaften, steht damit ein modernes, transparentes Fachplanungsinstrument zur Verfügung. Mit einer interaktiven, anwenderfreundlichen Benutzeroberfläche können Informationen schnell und unkompliziert abge-



Denkmalpflegepläne aus dem Rheinland

Sachstand in Deutschland

Bund

 Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

**Die besonders erhaltenswerte
Bausubstanz in der integrierten
Stadtentwicklung**

Erkennen - Erfassen - Entwicklung steuern

Kommunale Arbeitshilfe Baukultur



 Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



**Die besonders erhaltenswerte
Bausubstanz in der integrierten
Stadtentwicklung**

Ermitteln - Erfassen - Bestand bewerten

Kommunale Arbeitshilfe Baukultur

 Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



**Besonders erhaltenswerte
Bausubstanz in Deutschland
und Europa**

*Building Stock of High Conservation
Value in Germany and Europe*



03

Praxisbeispiele

An aerial view of a detailed architectural model of a city, likely Hamburg, showing a dense urban layout with various building heights, streets, and green spaces. A central text box is overlaid on the model.

Klimaplan und Stadtgestalt

**Gutachten zur Bewertung und Einordnung des Hamburgischen
Wohngebäudebestandes unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten**

Im Auftrag der Hansestadt Hamburg und in Kooperation mit complan

Gutachten Klimaplan und Stadtgestalt

Erfassung

Erfassung des Hamburger
Wohngebäudebestands bis
1987 auf Baublockebene
(rd. 5.800 Baublocke)



Bewertung beB

Bewertung der
**besonders
erhaltenswerten
Bausubstanz (beB)** auf
Baublockebene



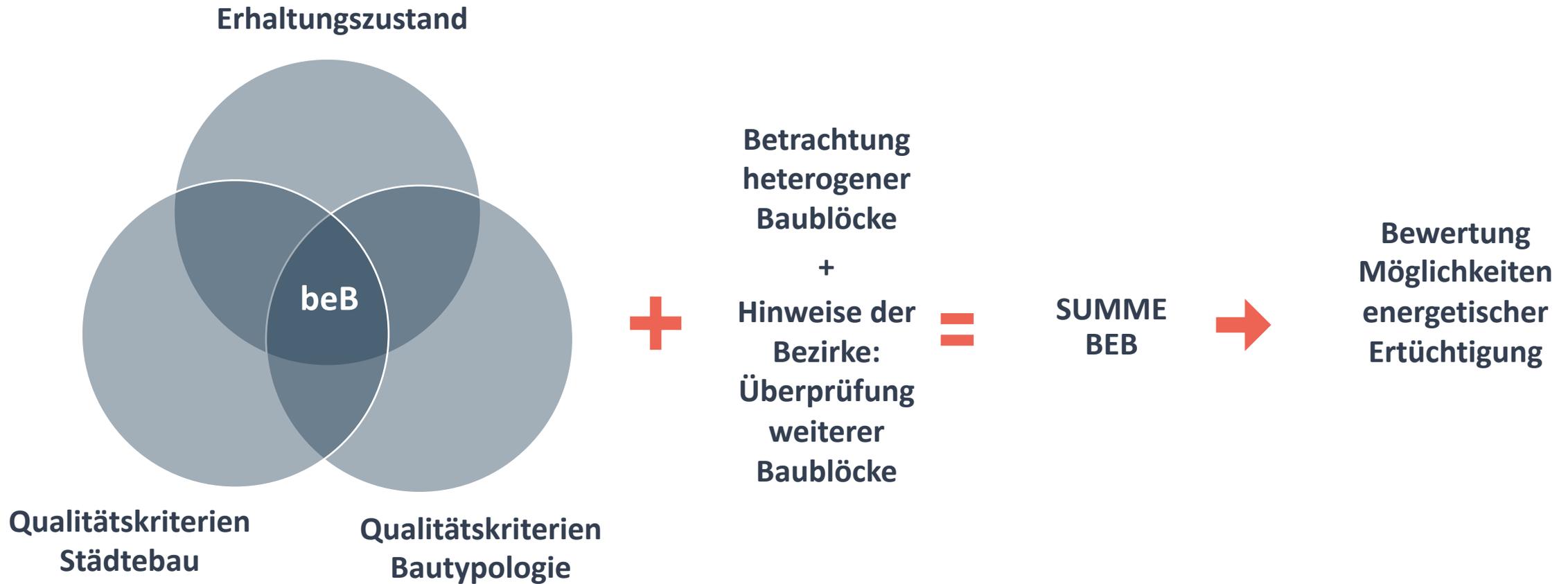
Dämmbarkeit

Schätzung über die
Möglichkeiten der
energetischen
Ertüchtigung
(Fassadendämmung) auf
Baublockebene,
Hochrechnung auf
Gebäudeebene



Quelle complan

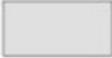
Erfassungs- und Bewertungskonzept



Erfassungs- und Bewertungskonzept

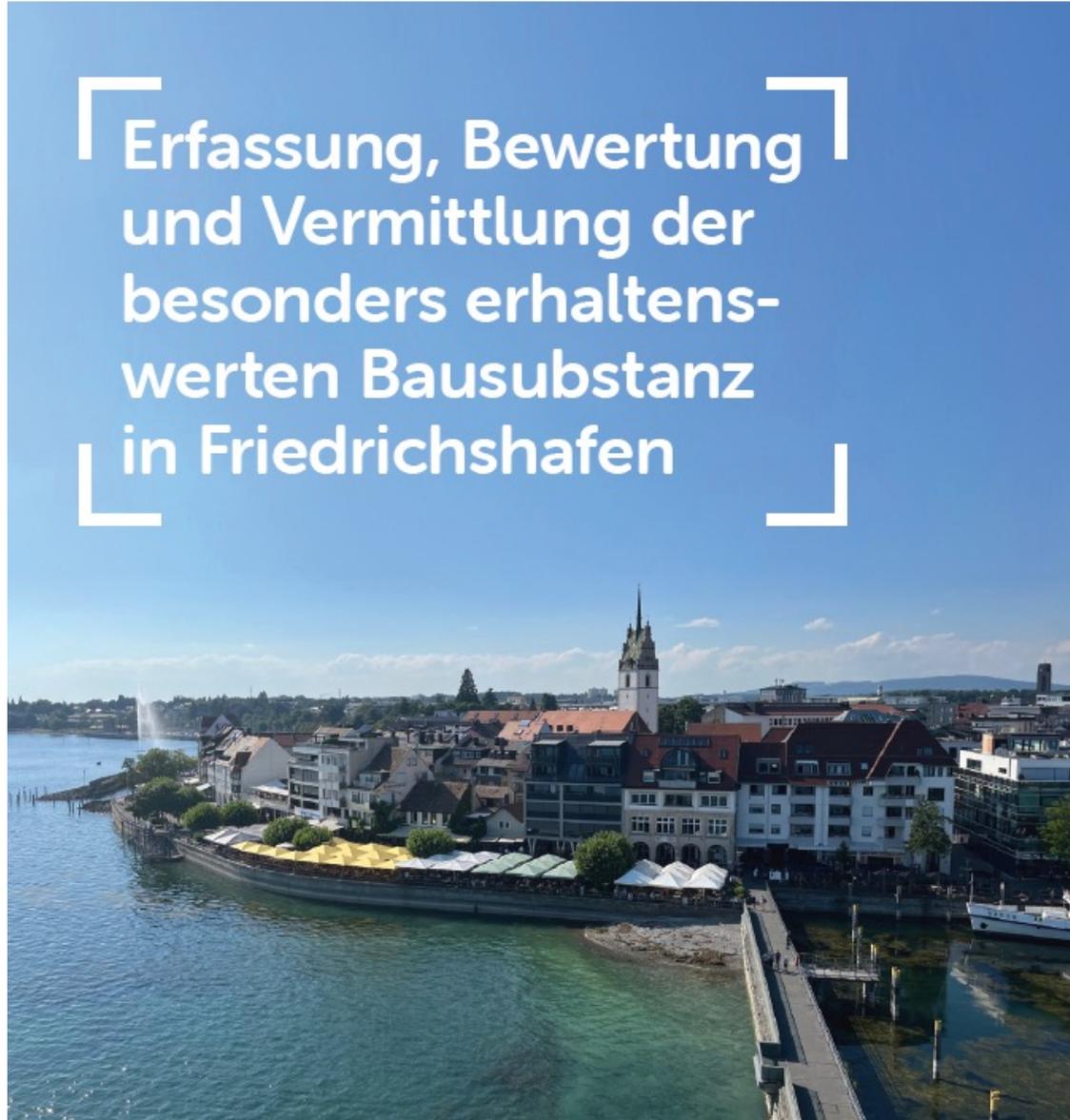
- nach Bezirken
- nach Baualtersklassen
- nach Bebauungsstrukturen

Gesamtbewertung

-  Baudenkmal (Wohngebäude)*
-  Besonders erhaltenswerte Bausubstanz
-  Sonstige Bausubstanz
-  Städtebauliche Erhaltungsverordnung
-  Erhaltungsbereich (Bebauungsplan)
-  nicht erfasst

„Klimaplan und Stadtgestalt“

Erfassung, Bewertung
und Vermittlung der
besonders erhaltens-
werten Bausubstanz
in Friedrichshafen



Methodische Vorgehensweise - kurz gefasst

1

räumlicher Fokus

objektbezogener Fokus

übergeordnete Kriterien

städtebauliche Kriterien

typologische und geschichtliche Kriterien

architektonische Kriterien

2

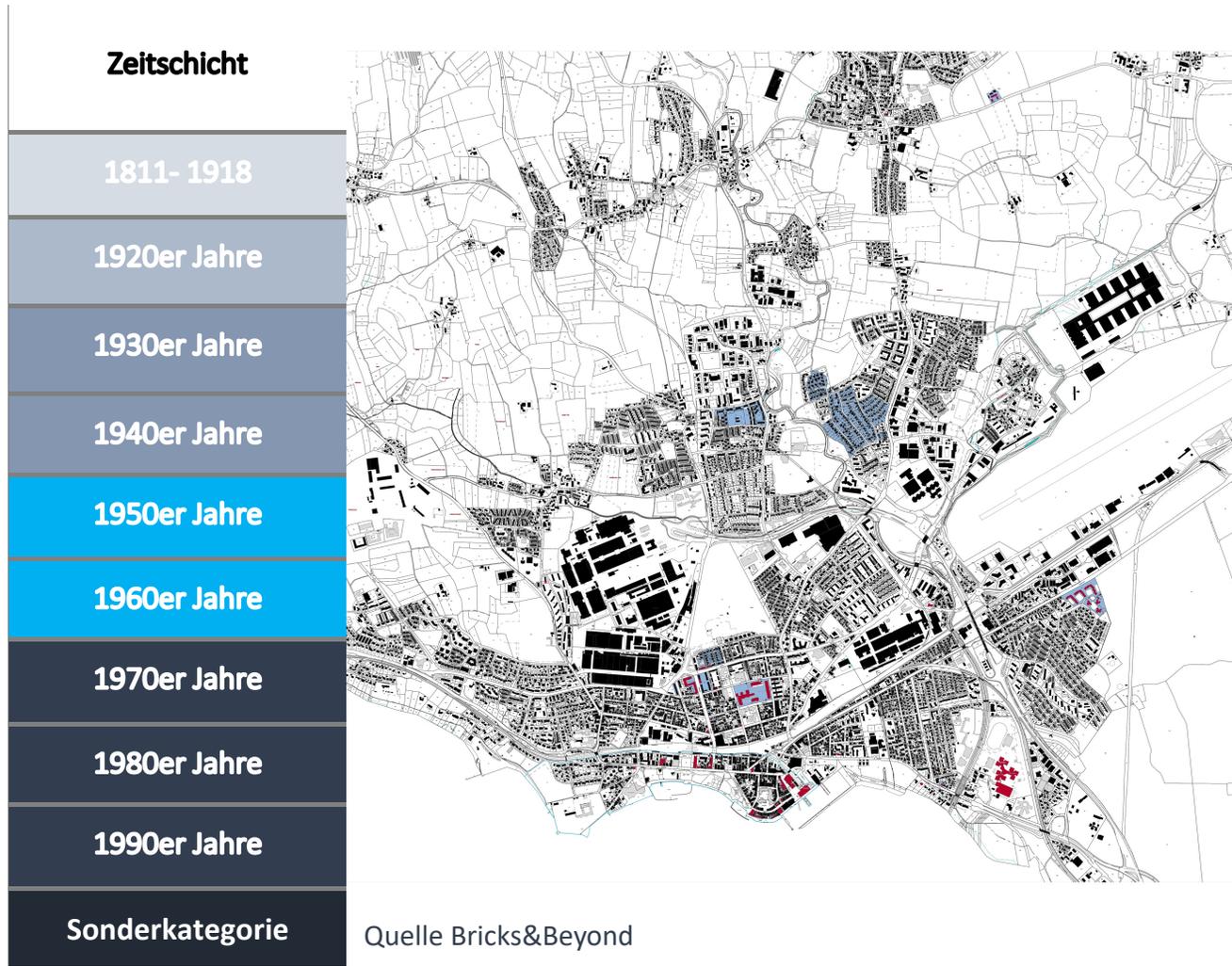
Auswahlverfahren 30 Einzelobjekte und räumliche Gebiete

3

Dokumentation

Quelle Bricks&Beyond

Aufbereitung der ausgewählten Objekte



- 30 Einzelobjekte: hohe Übertragbarkeit
- Räumliche Gebiete (z.B. Siedlungen)
- Einzelobjekte in räumlichen Gebieten

Ergebnis

1. Wichtigste Bewertungskriterien sind Häufigkeit und Übertragbarkeit
2. Rund 500 Objekte aus 5 Zeitschichten und einer Sonderkategorie wurden als besonders erhaltenswerte Bausubstanz ausgewiesen.
3. Räumliche Gebiete stehen für eine baukulturelle Ansammlung städtebaulicher Qualitäten
4. Sämtliche im Stadtgebiet zahlreich vertretenen Bautypen wurden erfasst und bewertet
5. Besonders viele Wohngebäude wurden als beB erkannt, damit die Eigentümerinnen und Eigentümer KFW-Fördermittel in Anspruch nehmen können.
6. Keine Erfassung der wichtigsten Gebäude gemäß der Stadtbaugeschichte



Quelle Bricks&Beyond

Handlungsempfehlungen

- Chancen für den Bestand
- Chancen einer innovativ handelnden Kommune
- Chance für verwaltungsübergreifende Zusammenarbeit
- Chancen für die Bürgerschaft
- Chance für das Klima durch KFW-Förderung



Quelle Bricks&Beyond

Fazit

Grundsätzlich

- Erfassung und Bewertung der beB ist nicht mit der Inventarisierung von Denkmälern zu verwechseln!
- Zuständigkeiten klären
- Untersuchungsziel gibt Art der Erfassung und Bewertung vor
- Baublockebene kann nur ein grobes Screening sein, das eine Richtung ermittelt.

Räumlichen Gebieten

- zur Identifizierung von Empfindlichkeitsbereichen
- stadträumliche zusammenhängende baukulturelle Qualitäten erlebbar machen

Einzelobjekte

- Beispielgebend | hohe Übertragbarkeit, um weitere Objekte ausweisen zu können
- z.B. in Steckbriefen