

Keine Denkmale zweiter Klasse!

Die „sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ von Diana Wiedemann

Haben Sie nicht auch schon mal gedacht „Kann das nicht weg?“, wenn Sie ein vernachlässigtes, heruntergekommenes Industrieareal oder auch nur ein verlassenes Gebäude gesehen haben? Einerseits völlig verständlich, doch gleichzeitig reisen die meisten von uns mit Begeisterung in die Dörfer Südfrankreichs und Italiens, die aufgrund ihrer alten Gebäude, den – ja, eben auch dort vorhandenen – Ruinen und den engen Gässchen so pittoresk und anmutig wirken.

Sie fragen, was hat denn das eine mit dem anderen zu tun? Die Antwort darauf ist recht einfach: Wenn man alles Alte abreißt, verändern sich die Dörfer und Städte so, dass sie ihr individuelles Erscheinungsbild und ihren Charakter verlieren.

An dieser Stelle wird in den Diskussionen dann oft auf den Denkmalschutz verwiesen; jedoch beträgt die Anzahl der klassifizierten Baudenkmale bundesweit gerade einmal 3 %. Diese Zahl verändert sich natürlich je nach Stadt, Landkreis oder Bundesland, aber selbst in Freiburg im Breisgau – einer Stadt, die wegen ihrer Altstadt und ihrer historischen Struktur ein hohes Touristenaufkommen hat – liegt der Anteil nur bei 5,6 %.

Hohe Hürden für Denkmalschutz

Der Grund, warum es so wenige Gebäude sind, die unter Schutz stehen, hängt damit zusammen, dass die Begründung der Denkmaleigenschaft eines Gebäudes ein hohes Gewicht hat. Es müssen künstlerische, wissenschaftliche oder (heimat-)geschichtliche Gründe vorhanden sein. Der Denkmalschutz ist Ländersache, sodass sich die Gesetze in Teilen unterscheiden. Im Gegensatz zu anderen Bundesländern sind beispielsweise städtebauliche Begründungen für die Unterschutzstellung in Baden-Württemberg nicht vorgesehen.

Es muss also ein öffentliches Interesse an der Erhaltung dieser Gebäude vorhanden sein. Die Einstufung als Baudenkmal erfolgt z. B. nach:

- dem architektonischen Anspruch
- dem Wahrzeichencharakter
- der Berühmtheit oder künstlerischen Qualität des Architekten
- der Funktion
- dem Seltenheitswert des Baues
- dem Erinnerungswert.
- der historischen Relevanz
- der „Gewichtigkeit der Botschaft“

„So weit, so gut!“, werden Sie sagen. Dem kann man eigentlich nur zustimmen und die meisten Menschen halten den Denkmalschutz für wichtig. Doch ist an dieser Stelle auch wesentlich, sich mit der Wirkung von Gebäuden zu befassen. Jedes Gebäude in unseren Städten und Dörfern hat durch seine äußere Form, die Gestaltung und die Größe eine Außenwirkung auf die Umgebung. Es kann kunstvoll verziert,

schlicht funktional oder machtvoll überhöht dastehen. Es wirkt in jedem Fall auf die Menschen, die in dieser Umgebung leben und damit auf die gesamte Gesellschaft. So kann ein herausragendes Einzelgebäude als Mahnmal, als Denkmal oder als Leuchtturmgebäude wirken – damit liegt die Bedeutung des Bauwerks in sich selbst, seiner Geschichte oder den Ursprüngen seiner Entstehung begründet und es kann als Solitär verstanden werden.

Gebäude können als Leuchtturmprojekte dastehen und ihre Wirkung als einzelnes Gebäude entfalten – dann sind diese Bauwerke ein Signal und deutlich sichtbar. Beispiele dafür sind natürlich die besonderen Baudenkmale wie Kirchen, Schlösser und Klöster oder auch moderne Bauten, die überregional bekannt sind wie beispielsweise der Aufzugsturm in Rottweil. Doch das Erscheinungsbild der Dörfer und Städte wird selten allein durch ein einzelnes Gebäude geprägt. Vielmehr sind es die Gruppen von Gebäuden, die als Ensemble ihre Wirkung erzeugen. Beispiele dafür sind die über einen langen Zeitraum gewachsenen Strukturen unserer Altstädte oder auch die (noch) intakte örtliche Baukultur einzelner Regionen.

SEB und BEB

Damit sind wir dann inmitten unseres Themas. Denn diese Gebäude, die zusammen diesen individuellen, unverwechselbaren Anblick bieten, werden als „sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ (auch SEB oder BEB genannt) bezeichnet.

Denkmalschützer schätzen, dass etwa 25-35 % aller Gebäude zu dieser Kategorie zählen – immerhin rund ein Drittel der Bauten in Deutschland. Leider gibt es noch wenige Publikationen zu diesem Thema und es ist auch unter Fachleuten strittig, wie eine Kategorisierung und Einstufung vorgenommen werden kann. Selbst eine Definition des Begriffs ist nicht ganz einfach und eher sperrig. In der kommunalen Arbeitshilfe Baukultur vom August 2014 schlägt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung den folgenden Wortlaut vor:

„Besonders erhaltenswerte Bausubstanz umfasst alle Gebäude, Gebäudeensembles und Siedlungsteile, deren gestalterische Überformung oder Abbruch zu einem Verlust des charakteristischen Erscheinungsbildes von Dorf, Stadt und Region beitragen und die Erlebbarkeit von gebauter Orts- und Stadtgeschichte beeinträchtigen würde.“

Längst nicht jedes ortsbildprägende Gebäude steht unter Denkmalschutz. Wie gehen wir mit der „sonstigen besonders erhaltenswerten Bausubstanz“ um?



Wichtig zu wissen ist in jedem Fall, dass an diesen Gebäuden jedwede Änderung – selbst der Abriss – ohne weiteres möglich ist. Wir haben oben gesehen, dass die Anzahl der Baudenkmale nur 3 % aller Gebäude umfasst. Diese Zahl reicht nicht aus, um eine Umgebung zu prägen und ein Erscheinungsbild zu erzeugen.

Stellen Sie sich jetzt vor, Sie sind in einer Straße in der Altstadt z. B. in Bamberg, oder wenn wir in Baden-Württemberg bleiben, in Ludwigsburg, Heidelberg oder Esslingen. Der Straßenzug umfasst insgesamt 30 Gebäude. Durchschnittlich gibt es also gerade mal ein einziges denkmalgeschütztes Gebäude – aber rund zehn Gebäude unterliegen der Klassifizierung der sonstigen besonders erhaltenswerten Bausubstanz. Wenn nun diese Bauten abgerissen oder komplett verändert werden, wird die gesamte Straße anders wirken.

Gesetzliche Regelungen

Sie werden fragen: „Ja, okay, alles nachvollziehbar, aber wie sieht denn die Gesetzeslage aus? Welche Regelungen gibt es?“ Die Antwort darauf ist recht kurz: Viel ist dazu nicht zu finden!

Ausdrücklich erwähnt wird der Begriff im Gebäudeenergiegesetz (GEG) im § 105. Dort heißt es: „Soweit bei einem Baudenkmal, bei auf Grund von Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts besonders geschützter Bausubstanz oder bei sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieses Gesetzes abgewichen werden.“

Dieser Passus wurde bereits in der Vorgängerverordnung, der Energieeinsparverordnung (EnEV), die von 2002 bis 2020 in Kraft war, im § 24 formuliert. Damit wurde dem Faktum Rechnung getragen, dass zwar die deutliche Reduzierung des Energiebedarfs und damit des CO₂-Ausstoßes im Gebäudebereich das erklärte Ziel von Sanierungsmaßnahmen ist, jedoch die Umsetzung dieser Maßnahmen bei historischen Gebäuden oft nur mit erheblichem Aufwand oder der Gefahr des Verlustes von Bausubstanz einhergeht.

Gerade bei Baudenkmalen ist klar, dass es darum geht, das Erscheinungsbild der Gebäude zu erhalten, inklusive den Details von Dachanschlüssen, Traufen etc. Bei energetischen Maßnahmen sind dort oft stark sichtbare Veränderungen zu verzeichnen. Doch geht es auch um das gewachsene Erscheinungsbild der Orte. Gerade das Aufbringen von Wärmedämmungen an den Wänden verändert das Aussehen von Gebäuden massiv. Damit sind dann die zwar historischen, aber nicht explizit denkmalgeschützten Gebäude gemeint – also die sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz.

Wie wichtig diese Gebäude sind, zeigt, dass neben dem GEG auch im Baugesetzbuch (BauGB) im § 35 – dieser bezieht sich auf das Bauen im Außenbereich, also außerhalb geschlossener Ortschaften – Privilegierungen für erhaltenswerte Gebäude formuliert sind. Dort wird nicht nur die zweckmäßige Weiter- bzw. Umnutzung angesprochen, sondern eine „... Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden [...] und der Erhaltung des Gestaltwerts ...“ ausdrücklich befürwortet. Das Baugesetzbuch behandelt erhaltenswerte Gebäude noch in weiteren Paragraphen. Der Begriff wird zwar nicht ausdrücklich erwähnt, doch zielen bei besonderen städtebaulichen Verfahren die Anforderungen dahin, bauliche Strukturen und Anlagen zu erhalten.

Genannt werden sollen hier § 171 a des BauGB, dem Gesetz zu den Stadtumbaumaßnahmen, das u. a. darauf abzielt, dass „... innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.“ Auch § 142 BauGB mit den Möglichkeiten der Ausweisung von Sanierungsgebieten befasst sich mit der Verbesserung der „... Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds ...“. Mit dem § 172 und den Erhaltungssatzungen werden Gebiete benannt, bei denen Baumaßnahmen „... zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt ...“ einer Genehmigung bedürfen, auch wenn sie ansonsten genehmigungsfrei wären. In den Gestaltungssatzungen der Landesbauordnungen wird besonderer Wert auf die „Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern“ gelegt. Damit sind die besonders erhaltenswerten Gebäude gemeint.

In den Denkmalgesetzen der Länder taucht der Begriff nur in Nordrhein-Westfalen auf. Doch sind die Gesetzesgrundlagen ausdrücklich zum Erhalt und Schutz von Anlagen, Kulturgütern und eben Gebäuden eingeführt worden. So sind mit der Ausweisung von Denkmalensembles und -bereichen auch Gebäude erfasst, die nicht als Baudenkmale eingetragen sind. In den Ländergesetzen sind nicht nur die Baudenkmale selbst, sondern auch die Umgebung geschützt, sodass eine Veränderung der Umgebung eingeschränkt wird. Im baden-württembergischen Denkmalschutzgesetz heißt es in § 2: „Gegenstand des Denkmalschutzes sind auch [...] die Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist ...“

Vorschlag: Kriterienkatalog

Wie wir gesehen haben, ist nicht nur die Definition zur sonstigen besonders erhaltenswerten Bausubstanz schwierig, sondern auch die Einstufung bzw. die Festlegung von Beurteilungsgrundlagen. Nachfolgend werden einige Kriterien vorgeschlagen, nach denen eine Beurteilung vorgenommen werden kann:

- **Strukturtypisch:** Ist das Gebäude für die Umgebung typisch? (Form, Größe, Materialität, Baukörper)
- **Stadtbildprägend:** Steht das Gebäude an zentraler Stelle, an einer Sichtachse und ist somit ortsbildprägend? Prägt es den Ortsrand oder die Dachlandschaft mit? Ist es Teil eines Ensembles?
- **Geschichtlich bedeutend:** Spiegelt das Gebäude einen für den Ort wichtigen Abschnitt wider?
- **Baualter/Gestaltung:** Ist das Gebäude Vorkriegsarchitektur und/oder aufgrund seiner besonderen (zeittypischen) Gestaltung erhaltenswert?
- **Auswirkung von Sanierungen:** Würde das Gebäude durch die energetische Sanierung (insbesondere bei Fassadendämmung) sein Erscheinungsbild deutlich verändern?

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass eine Einstufung oder Festlegung in keiner bau- oder denkmalrechtlichen Vorschrift ausdrücklich geregelt ist und ein hoher Ermessensspielraum vorliegt.

Wer bestimmt nun aber, ob ein Gebäude zur Kategorie erhaltenswerte Bausubstanz gehört? Eine Entscheidung zur Einstufung liegt bei den Städten und Gemeinden – meist beim Hauptamt oder der Abteilung für Stadtentwicklung. Doch bei Nachfrage vonseiten der Gebäudeeigentümer stellt sich oft genug heraus, dass es schwierig ist, bei den Behörden jemand zu finden, der bereit ist, sich mit diesem Thema zu befassen.

Zur Hilfestellung kann ein Formular der Förderbank KfW dienen, die im Jahr 2012 zusammen mit der Vereinigung der Denkmalpfleger (VdL) und der WTA (Wissenschaftlich-Technische Arbeitsgemeinschaft für Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege) ein spezielles Förderprogramm für Baudenkmale entwickelt hat, das sich auch anwenden lässt bei der besonders erhaltenswerten Bausubstanz.

Die Einstufung folgt den oben aufgelisteten Gesetzen mit den Rubriken:

- Gebiet mit Erhaltungssatzung
- Sanierungsgebiet
- Gebäude ist durch die Kommune ausdrücklich als BEB ausgewiesen
- sonstige Satzungen wie Gestaltungs-, Altstadtsatzung etc.
- Teil einer Gesamtanlage
- in der Liste „Stadtkerne und Stadtbereiche mit besonderer Denkmalbedeutung“ der VdL
- Gebäude ist wegen seines Alters oder der Lage ortsbild- oder landschaftsprägend
- oder wegen der spezifischen Materialität, Gestalt oder Bauweise oder Bautradition ortsbild- oder landschaftsprägend.

Insgesamt kann konstatiert werden, dass es dringend angeraten ist, eine Aufklärungskampagne zu starten – vor allem bei kommunalen Behördenvertretern –, um über die Relevanz dieser wenig beachteten Gebäudegruppe zu informieren. In Zeiten der Wohnungsknappheit, wie wir sie im Moment erleben, und der Notwendigkeit zum verdichteten Bauen in den Städten und Gemeinden – wegen gestiegener Grundstückspreise und knapper werdender Baulandreserven – besteht die Gefahr, dass durch Abriss und Veränderung der Gebäude das Erscheinungsbild der Quartiere und Siedlungen grundlegend verändert wird. Dabei schlägt sich der Verlust von historischer Bausubstanz und der Baukultur nicht nur in akademischen Zahlen und Geschichtsforschungen nieder, sondern ist ein gesellschaftliches Problem mit weitreichenden Konsequenzen. Dem Verlust der historischen Baukultur folgt der Verlust der Identifikation und der Verbundenheit mit dem Ort. Die Menschen verlieren mehr und mehr den Bezug zu ihrer Umgebung. So nimmt auch die Verantwortlichkeit für das eigene Handeln ab, was zu einer Vernachlässigung des eigenen Umfeldes führt.



DR.-ING. DIANA WIEDEMANN

ist Architektin und Energieberaterin für Baudenkmale. Sie ist Mitinhaberin eines Büros für Architektur und Innenarchitektur in Freiburg, das spezialisiert ist auf den Erhalt und die Weiternutzung von Bestandsgebäuden und Baudenkmalen. Sie ist ehrenamtliche Referentin für Denkmalschutz und Bauen im Bestand bei der Architektenkammer BW. Als Gesellschafterin der Stiftung Baukulturerbe gGmbH setzt sie sich für die erhaltenswerten Gebäude ein. Außerdem ist sie für die regionale Baukultur tätig als Vorsitzende des Vereins Bauwerk Schwarzwald. www.stiftung-baukulturerbe.de