



1 Der Marktplatz in Bad Frankenhausen, Thüringen (Foto: Christine Kohnke-Löbert)

## Gebäudebestand und Nachhaltigkeit: Besonders erhaltenswerte Bausubstanz

von DIANA WIEDEMANN

Der Denkmalschutz nimmt in den letzten Jahren einen immer größeren Stellenwert ein – zum Glück!

Alle sind sich darüber einig, dass die historische Baukultur erhalten werden soll; dabei denkt man vor allem an prestigeträchtige Gebäude und Objekte wie Schlösser, Kirchen und Klöster. Für jeden einzelnen von uns gibt es darüber hinaus noch Gebäude, die eine besondere Bedeutung haben, weil sie für die Stadt, das Dorf oder für die Region wichtig waren oder sind, weil bestimmte Menschen dort gelebt haben oder weil sie eine bestimmte Zeitepoche dokumentieren.

Man kann sich vorstellen, dass, deutschlandweit gesehen, damit schon eine ganze Menge an Gebäuden zusammenkommen. Nimmt man nun die Anzahl der Gebäude, die tatsächlich denkmalgeschützt sind, dazu, dann wird klar, dass von den oben geschilderten Gebäuden noch nicht einmal alle unter Schutz stehen – denn die

Baudenkmale umfassen nur knapp 3 % aller Gebäude in Deutschland. Das sind bei etwa 21 Mio. Gebäuden gerade mal etwas mehr als 600.000 Bauten. Wenn man sich diese Zahl vergegenwärtigt, ist nachvollziehbar, dass die Anzahl der Baudenkmale alleine zu klein ist, um tatsächlich die gebaute historische Umwelt und Baukultur zu repräsentieren.

Diese Anzahl reicht aus, um historische Bauweisen und architektonische Stile zu zeigen. Um jedoch das Erscheinungsbild eines Stadtquartiers oder eines Dorfes zu erhalten, bedarf es weit mehr Gebäuden. Damit ist es wesentlich, sich mit der Wirkung von Gebäuden zu befassen.

Jedes Gebäude hat durch seine äußere Form, die Gestaltung und die Größe eine Außenwirkung auf die Umgebung. Es kann kunstvoll verziert oder schlicht und funktional dastehen. Es wirkt in jedem Fall auf die Menschen in der Umgebung und damit auf die gesamte Gesellschaft.

So kann ein herausragendes Einzelgebäude als Mahnmal, als Denkmal oder auch wegweisend wirken – damit liegt die Bedeutung des Bauwerks in sich selbst, seiner Geschichte oder den Ursprüngen seiner Entstehung begründet und es kann als Solitär dastehen. Damit entfalten solche Gebäude ihre Wirkung als einzelnes Gebäude – 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.

Doch das Erscheinungsbild der Dörfer und Städte wird selten allein durch ein solches Gebäude geprägt. Vielmehr sind es die Gruppen von Gebäuden, die als Ensemble ihre Wirkung und das Aussehen erzeugen. Beispiele dafür sind die über einen langen Zeitraum gewachsenen Strukturen unserer Altstädte oder auch die (noch) intakte örtliche Baukultur einzelner Regionen.

Veränderungen im Gebäudebestand wird es sicher immer geben und es ist auch richtig, dass Gebäude veränderbar sein sollen und sich den jeweils aktuellen Bedürfnissen der Bewohner anpassen können. Doch stellt sich die Frage, inwieweit Umbauten, Modernisierung oder gar der Abriss von Gebäuden dazu führt, dass sich das Erscheinungsbild eines Quartiers oder eines Stadtteils grundlegend anders darstellt. Vergleichbar mit Ökosystemen, die nur unter bestimmten Bedingungen ihr Gleichgewicht halten können, ist bei der jeweiligen gebauten Umwelt ebenfalls ein Zustand vorhanden, der mit einem Zuviel an Änderungen verloren gehen kann. Vermutlich will dies niemand wirklich – ein Gründerzeitquartier soll Gründerzeitgebäude zeigen, das mittelalterliche Stadtzentrum soll mittelalterliche Strukturen aufweisen.

Doch weiß niemand genau, wann der Punkt erreicht ist, ab wann weitere bauliche Veränderungen das Gesamterscheinungsbild grundlegend zerstören. Dann ist etwas verloren, und zwar un wiederbringlich. Ein Stück gebaute Umwelt, ein Stück Baukultur, ein Stück Lebensqualität wird aufs Spiel gesetzt.

Zurückkommend auf das Erscheinungsbild der gebauten Umwelt gibt es den Begriff der sonstigen besonders erhaltenswerten Bausubstanz.

Dabei handelt es sich um Gebäude, die zwar die strikten Anforderungen an eine Unterschutzstellung gemäß den Denkmalschutzgesetzen nicht erfüllen, jedoch z. B. historisch sind und die Bauweisen der Region exemplarisch darstellen. Denkmalpfleger schätzen, dass diese Kategorie an Gebäuden einen Anteil von 25 – 35 % am gesamten Gebäudebestand hat. Das ist immerhin knapp ein Drittel aller Bauten in Deutschland.

Auch wenn die Thematik beim Staat und in der Öffentlichkeit angekommen ist und Forschungen dazu initiiert – z. B. vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) – wurden, gibt es insgesamt zu wenige Publikationen, die detailliert zu diesen Gebäuden informieren. Auch unter Fachleuten hat sich keine einheitliche Systematik durchgesetzt, wie eine Kategorisierung und Einstufung dieser Gebäude 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 BBSR den folgenden Wortlaut vor:

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

Bei diesen Gebäuden ist jegliche Veränderung – auch der Abriss – möglich, es gibt keine gesetzliche Handhabe, dies zu verhindern.

Stellen Sie sich nun vor, Sie sind in einer Straße in der Altstadt z.B. in Bamberg, in Heidelberg oder Esslingen. Der Straßenzug umfasst insgesamt 30 Gebäude. Durchschnittlich gibt es also gerade mal ein einziges denkmalgeschütztes Gebäude – aber rund 10 Gebäude unterliegen der Einstufung als sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz. Wenn nun diese Bauten abgerissen oder komplett im Erscheinungsbild verändert werden, wird die gesamte Straße anders wirken.

Die Gesetzeslage bietet kaum Hilfestellungen, um diese besondere Gebäudegruppe zu beurteilen. Ausdrücklich erwähnt wird die besondere Bausubstanz im Gebäudeenergiegesetz (GEG); dort wird darauf abgehoben, dass diese



2 Abriss eines Gebäudes von 1821 in Martfeld (Foto: Bernd Kunze)

Gebäudegruppe behandelt werden kann wie denkmalgeschützte Gebäude, wenn es um die Veränderungen des Erscheinungsbildes durch energetische Sanierungen geht. Auch im §35 des BGB (Baugesetzbuch), der sich mit dem Bauen im Außenbereich (außerhalb geschlossener Ortschaften) beschäftigt, gibt es Privilegierungen für erhaltenswerte Gebäude. Doch ansonsten ist in der Baugesetzgebung nur indirekt von dieser wichtigen Gebäudegruppe die Rede.

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 sind 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?

**Baulter/Gestaltung:** Ist das Gebäude Vorkriegsarchitektur und/oder aufgrund seiner besonderen (zeittypischen) Gestaltung erhaltenswert?

**Auswirkung von Sanierungen:** Würde das Gebäude durch die energetische Sanierung (insbes. 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. Die Entscheidung, ob ein Gebäude zu dieser besonderen Kategorie gehört, liegt bei den Städten und Gemeinden. Sie sind zwar verpflichtet, sich zu äußern, tun sich damit aber insgesamt schwer. Das ist verständlich, wenn man weiß, dass nur wenige Fachleute aus Architektur bzw. Kunstgeschichte in den Verwaltungen sitzen, um eine Einstufung vornehmen zu können. Zur Hilfestellung gibt es ein Formular der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), das für das Sonderprogramm der energetischen Sanierung von Baudenkmälern im Jahr 2012 entwickelt wurde. Wie oben bereits erläutert, lässt sich dieses Förderprogramm auch auf die besondere Bausubstanz anwenden.

Die baukulturellen Aspekte der sonstigen besonders erhaltenswerten Bausubstanz sind sicherlich entscheidend für eine Betrachtung dieser Gebäude, doch gibt es daneben noch eine andere, inzwischen sehr aktuelle Diskussion zum Gebäudebestand – die Fragen zur Nachhaltigkeit von

Baumaßnahmen, zum Einsatz von Ressourcen und zur energetischen Beurteilung und damit zur Grauen Energie. Gerade dieser Begriff ist nicht ganz einfach zu erläutern und wird auch von Fachleuten oft sehr unterschiedlich verwendet. Generell ist die Grundidee der Grauen Energie nicht nur auf Gebäude anzuwenden. Vielmehr geht es um alle Güter und Produkte, die verschiedene Arbeitsprozesse bei der Herstellung durchlaufen. Die Graue Energie beziffert den gesamten Energieaufwand, der in der Herstellung, der Lieferung, im Betrieb (auch im Verkauf) und für die Entsorgung eingesetzt werden muss.

Im Gebäudebereich bedeutet dies, dass nicht nur die Nutzungsphase bei der energetischen Bewertung berücksichtigt wird – was bei den üblichen energetischen Berechnungen der Fall ist – sondern alle Phasen, also auch der Bau und nach seiner Betriebszeit auch der Rückbau. Damit sind Altbauten plötzlich sehr interessant, denn diese mögen im Betrieb energieaufwändiger sein als Neubauten, doch ihre Ressourcen sind bereits eingesetzt und haben sich bei einem Lebensalter von 80 bis 100 Jahren bei normalen Wohngebäuden oft genug schon mehrfach amortisiert.

Doch ist trotzdem in den letzten Jahren der Abriss von Gebäuden zum Mittel der Wahl geworden, wenn es um verdichtetes Bauen und Wohnraumschaffung geht. Zwar sprechen die statistischen Erhebungen dazu nur von geringen Zahlen, doch ist für den Abbruch von Gebäuden in den meisten Bundesländern keine Genehmigung notwendig, es gibt nur eine Anzeigepflicht. So wird nicht einmal geprüft, was da eigentlich abgebrochen wird. Damit ist die besondere Bausubstanz genauso gefährdet wie jeder Altbau. Statistiken zeigen, dass 50 % der erfassten Abrisse stattfinden, um Platz für Neubauten zu schaffen.

Mit dem zunehmenden Bewusstsein für die Endlichkeit und Knappheit von Ressourcen ist schlicht nicht nachvollziehbar, warum nicht mehr Wert darauf gelegt wird, ein Gebäude zu erhalten, als es abzureißen und an gleicher Stelle einen Neubau hinzusetzen oder neue Wohnhäuser in Neubausiedlungen zu erstellen, wo gleichzeitig ein hoher Teil an Wohn- und Nutzraum in den Kommunen leer steht. Es bleibt zu hoffen, dass hier ein Umdenken im Umgang mit unserem Gebäudebestand stattfinden wird! ☺



## Zur Autorin

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 Baudenkmälern.

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](http://www.stiftung-baukulturerbe.de)

## BKD stellt Entscheidungshilfe zur Verfügung

Es ist Aufgabe der Kommunen zu entscheiden, ob Gebäude in ihrem Gemeindegebiet als „sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ einzustufen sind. Um den Kommunen das Ausstellen der Bestätigung zu erleichtern, bietet der Baukulturdienst Weser-Leine-Harz (BKD) eine Entscheidungshilfe an.



→ Hier geht es zur Entscheidungshilfe auf der Internetseite des BKDs.