

KOMMUNALE ARBEITSHILFE BAUKULTUR

Die sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der integrierten Stadt- entwicklung

Ermitteln - Erfassen - Bestand bewerten



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Einleitung..... 5

Ziel dieser Arbeitshilfe 7

Praxistest zur Erfassung der beB in Modellkommunen 7

Anleitung zum Lesen und Anwenden der Arbeitshilfe 11

Verfahrensablauf 11

Instrumentenkasten 13

Synopse 13

Phase 1 – Anstoßen 15

Abstimmen in der Anstoßphase..... 15

Aufgabe: Rahmen setzen 15

 Schritt 1: Handlungsbedarfe erkennen 15

 Schritt 2: Ziele ableiten 16

 Schritt 3: Untersuchungsgebiet grob verorten 17

Einbinden in der Anstoßphase 17

Phase 2 – Ermitteln 19

Abstimmen in der Ermittlungsphase..... 19

 Projektteam zusammenstellen 19

 Projekt steuern..... 22

Aufgabe: Erfassungskonzept erstellen..... 23

 Schritt 1: Grundlagen ermitteln 24

 Schritt 2: Untersuchungsgebiet festlegen..... 26

 Schritt 3: Fokus setzen 27

 Schritt 4: Erfassungskriterien definieren 32

Einbinden in der Ermittlungsphase 36

Phase 3 – Erfassen..... 39

Abstimmen in der Erfassungsphase 39

Aufgabe: Bestand vor Ort erfassen 39

 Schritt 1: Erfassungsbogen erstellen 40

 Schritt 2: Bestand vor Ort begutachten..... 42

Einbinden in der Erfassungsphase 47

Phase 4 – Bewerten.....	49
Abstimmen in der Bewertungsphase.....	49
Aufgabe: beB festlegen.....	49
Schritt 1: Bestand auswerten.....	49
Schritt 2: Grenzfälle abwägen.....	51
Schritt 3: Handlungsempfehlungen formulieren.....	52
Schritt 4: Ergebnisse dokumentieren.....	54
Einbinden in der Bewertungsphase.....	54
Ermitteln, erfassen und bewerten von beB für die energetische Ertüchtigung.....	58
Resümee und Ausblick.....	61
Abbildungsverzeichnis.....	64
Anhang.....	66
Synopse Modellkommunen.....	66
Checkliste Team zusammenstellen.....	72
Checkliste Projekt steuern.....	73
Checkliste Grundlagen ermitteln und auswerten.....	74
Blanko-Vorlage Erfassungsbögen.....	76
Checkliste Analyse und Auswertung.....	80
Checkliste Dokumentation.....	81
Checkliste Handlungsempfehlungen.....	82
Impressum.....	83



Einleitung

Insbesondere die Gebäude, Plätze, Straßen und Grünanlagen in historischen Stadtkernen, Stadtquartieren, Siedlungen, Dorfkernen oder Vororten prägen das Bild unserer Städte und Gemeinden. Spezielle Baumaterialien wie Schiefer oder Klinker, Baukonstruktionen wie Fachwerk, regionale und orts- oder stadtypische Bautraditionen oder auch Ensembles bedeutender Architekten geben Städten und Gemeinden oft ein unverwechselbares Gesicht – und sind so identitätsstiftend für ihre Bewohnerinnen und Bewohner. Einen besonderen Beitrag leisten dabei die Denkmale und Denkmalensembles, aber auch die besonders erhaltenswerte Bausubstanz (beB).

Begriffsdefinition „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“

Denkmale, besonders erhaltenswerte Bausubstanz und Bestandsbauten prägen das Bild historisch gewachsener Dörfer und Städte. Der überwiegende Teil der historischen Bebauung ist besonders erhaltenswert, weil sich diese Gebäude, Plätze, Freiräume und Grünflächen durch ihre Materialverwendung, die Ablesbarkeit regionaler oder lokaler Bautraditionen oder ihre Lage auszeichnen. Ein Abbruch oder die gestalterische Überformung würden zu einem Verlust des charakteristischen Erscheinungsbildes von Ort, Stadt oder Quartier führen.

Die Erfassung der beB ist vornehmlich eine Aufgabe der Stadtplanung und nicht der Denkmalpflege, weil die beB keinen Denkmalschutz erhält. Sie sollte ein fester Bestandteil der integrierten Stadtentwicklung sein.

Die vollständige Bezeichnung gemäß KfW-Förderung lautet „sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“, im Folgenden kurz beB.

Aus diesem Grund hat die vom Bundesbauministerium eingesetzte Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz im August 2015 mit einem Memorandum unter dem Titel „Besonders erhaltenswerte Bausubstanz und Stadtidentität in der integrierten Stadtentwicklung“ den Zusammenhang von gebauter Umwelt und städtischer Identität als Motor für bestandsorientierte Investitionen herausgestellt. Damit hat sie zudem zum gemeinsamen Handeln von Bund, Ländern, Gemeinden, Eigentümerinnen und Eigentümern, Forschung und Wissenschaft aufgerufen, um die vielfältigen Bautraditionen und baulichen Zeugnisse unterschiedlicher

Stile und Epochen zu sichern.

Der Bund hat 2014 eine erste Arbeitshilfe „Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der integrierten Stadtentwicklung“ als Hilfestellung für die kommunale Praxis herausgegeben. Sie enthält eine Definition der beB, Handlungsempfehlungen zum Erkennen und Erfassen, zum Regeln und Pflegen sowie zum Erklären und Vermitteln. Praxisbeispiele dienen der Veranschaulichung.

Das Bundesbauministerium führte 2016–2020 einen Praxistest zur Erfassung von beB mit Modellkommunen durch. Die vorliegende zweite Arbeitshilfe baut auf der ersten auf, analysiert und bewertet die Ergebnisse aus dem Praxistest und setzt die Schwerpunkte auf das Ermitteln, Erfassen und Bewerten des Bestandes.

Aktuelle Herausforderungen wie die Covid-19 Pandemie, der demografische, soziale und wirtschaftliche Strukturwandel sowie Veränderungen des Weltklimas tragen dazu bei, dass die vorhandene Bausubstanz an derzeitige und zukünftige Bedürfnisse angepasst werden muss. Unter den Aspekten Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimawandel sollte der Erhalt des vorhandenen Baubestandes besonders berücksichtigt werden. Im Sinne der Kreislaufwirtschaft und „Grauen Energie“ sollte der Erhalt und die Ertüchtigung des Bestandes besonders berücksichtigt werden. Die Kreislaufwirtschaft umfasst den Prozess der Grauen Energie von der Produktion über die bauliche Verwertung, den Abriss und die Entsorgung. Die vereinbarten europäischen und deutschen, aber auch landesweiten bzw. kommunalen Klimaziele erhöhen den Druck, einerseits die Klimapläne einzuhalten und andererseits die Stadtgestalt mit ihrer prägenden historischen Baustruktur zu erhalten. Insbesondere die Kommunen müssen verträgliche Konzepte für die energetische und klimafreundliche Ertüchtigung von Stadtstrukturen und Bestandsgebäuden entwickeln. Kommunen sind gefordert, das jeweilige Orts- und Stadtbild in seinen Qualitäten zu sichern und Investitionen von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie von Maßnahmenträgern anzuregen. Mit der Anpassung der Städtebauförderung seit 2020 sind Klimaschutz und Klimaanpassung Fördervoraussetzung für alle Städtebauförderprogramme. Die Erfassung und Berücksichtigung der beB rückt in den Ländern und Kommunen immer stärker in den Fokus. Brandenburg hat sich 2017 in der Studie „Besonders erhaltenswerte Bausubstanz im Land Brandenburg, Kommunale Handlungsansätze zur Erfassung, Bewertung und Entwicklung“ mit der beB beschäftigt. Nordrhein-Westfalen hat einen Leitfaden für integrierte Stadtentwicklungskonzepte mit der Empfehlung

erstellt, die besonders erhaltenswerte Bausubstanz als Charakteristikum der jeweiligen Stadt zu erheben. Die Stadt Friedrichshafen lässt seit 2020 seine beB im gesamten Stadtgebiet erfassen. In einem großangelegten Dialogverfahren mit Bürgerwerkstätten wird die breite Öffentlichkeit eingebunden.

Die steigende Bedeutung der beB zeigt sich auch darin, dass sie inzwischen in einzelnen Landesdenkmalgesetzen verankert wurde.

- » Berlin: Denkmalbereiche (Ensemble, Gesamtanlage einschließlich Freiräumen) inkl. nicht denkmalgeschützte Substanz.
- » Mecklenburg-Vorpommern: Denkmalbereiche (Gruppen baulicher Anlagen) inkl. nicht denkmalgeschützte Substanz.
- » Niedersachsen: zu Baudenkmalen gehören auch Gruppen baulicher Anlagen inkl. nicht denkmalgeschützte Substanz.
- » Nordrhein-Westfalen: nachrichtliche Erfassung im Zusammenhang mit Denkmalpflegeplänen.
- » Rheinland-Pfalz: Denkmalzonen können auch Anlagen umfassen, die keine Kulturdenkmäler, jedoch für das Erscheinungsbild der Gesamtanlage von Bedeutung sind.
- » Saarland: Denkmalbereiche umfassen Ortskerne, Quartiere, Siedlungen, Straßen/Plätze/Ortsbilder, Ortsgrundrisse, Grün-/Frei- und Wasserflächen, Wirtschaftsflächen, deren Erscheinungsbild erhaltenswert ist.
- » Schleswig-Holstein: Sachgesamtheiten können als Kulturdenkmale ausgewiesen werden (Baudenkmale, bauliche Anlagen, Teile oder Mehrheiten von baulichen Anlagen oder Sachgesamtheiten).

Die beB wird zudem im Rahmen von denkmalpflegerischen Werteplänen (Baden-Württemberg), im kommunalen Denkmalkonzept (Bayern), in Sachgesamtheiten (Schleswig-Holstein) sowie bundesweit in Denkmalpflegeplänen erfasst.

In den denkmalpflegerischen Werteplänen Baden-Württembergs wird die bau- und stadtbau-geschichtliche Überlieferung von Gesamtanlagen im räumlichen Zusammenhang dargestellt, bewertet und in der Denkmalkategorie „Gesamtanlage“ qualifiziert. Ziel der Wertepläne ist, die aktive, vorsorgende Denkmalpflege als wichtige Voraussetzung für einen angemessenen konservatorischen Umgang mit Gesamtanlagen zu installieren. Eine frühzeitige Steuerung von Beteili-

gungsprozessen soll gesichert werden. Die verbesserte Datenbasis ermöglicht, schnellere und kompetente Entscheidungen aller am Planen und Bauen Beteiligten, von den Denkmalbehörden über kommunale Entscheidungsträger bis hin zu Sanierungsgesellschaften. Das Kommunale Denkmalkonzept ist ein Instrument für die raumbezogene Denkmalpflege des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. Es ist eine Reaktion auf die zunehmende Herausforderung von Städten und Dörfern, ihre Ortskerne, Quartiere, bedeutsamen Straßenzüge oder städtebaulich wichtigen Liegenschaften in Zeiten des Struktur- und Klimawandels zu erhalten, gezielt weiterzuentwickeln und zu beleben. Die qualifizierte Bestandserfassung wird als Voraussetzung für eine Stadtentwicklung auf Basis der durch die Denkmalpflege erhaltenen Potenziale verstanden. Dies erfolgt durch die Erfassung baukultureller und denkmalpflegerischer Werte in den Kommunen. Stärken sowie Fehlentwicklungen werden benannt, um denkmalpflegerische Belange in eine zielorientierte wie bürgernahe Planungspraxis zu integrieren. Ziel ist es, die Kommunen für den Umgang mit ihrer baukulturellen Identität zu qualifizieren.

Ziel dieser Arbeitshilfe

Die Erfassung der beB dient der Vorbereitung und Qualifizierung von Planungs- und Baumaßnahmen und ist Fördervoraussetzung für die Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln. Die vorliegende Arbeitshilfe ist eine Anleitung zum Ermitteln, Erfassen und Bewerten von besonders erhaltenswerter Bausubstanz als Unterstützungsangebot an die kommunale Praxis. Die Erfassungsmethodik wird ausführlich dargestellt, jede Arbeitsphase der Erfassung anschaulich beschrieben und mit Praxisbeispielen untersetzt. Grundlage der Arbeitshilfe waren die Erkenntnisse aus der ersten Arbeitshilfe und ein zuvor durchgeführter Praxistest zur Erfassung der beB. In den Modellkommunen Arnberg, Berlin, Gransee, Hannover und Stuttgart konnten wichtige Erfahrungen zur Erfassung gesammelt werden (vgl. Doppelseite).

Ein eigens für die Arbeitshilfe entwickelter Instrumentenkasten mit Instrumenten wie z. B. Checklisten und Erfassungsbögen bietet Kommunen Unterstützung bei der Erfassung der beB. Je nach Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang sowie abhängig von der personellen Besetzung in der Kommune bietet sie verschiedene Varianten der Bearbeitungstiefe an. Aus den gegebenen Rahmenbedingungen und Erfassungszielen leiten sich der Detaillierungsgrad und die Bearbeitungstiefe der Erfassung ab. Jede Erfassung legt zunächst den räumlichen Fokus auf das Untersuchungsgebiet, um stadtbildprägende Elemente und Strukturen und bautypologische Merkmale zu identifizieren. Fakultativ kann anschließend der objektbezogene Fokus gesetzt werden, um einzelne Gebäude oder Grundstücke detailliert zu untersuchen.

Ein besonderer Schwerpunkt der Arbeitshilfe liegt auf der Vermittlung: Für jede Arbeitsphase wird beschrieben, wie Eigentümerinnen und Eigentümer, Anwohnerinnen und Anwohner sowie die interessierte Öffentlichkeit in den Erfassungsprozess eingebunden werden können. Die beB in der Kommune rückt so in den Fokus der Stadtgesellschaft – und die Beschäftigung mit dieser gibt Anlass zum Dialog über die lokale Baukultur.

Die Arbeitshilfe beginnt mit einem einführenden Teil. Danach werden die einzelnen Phasen der Erfassungsmethodik beschrieben und mit Beispielen aus dem Praxistest untersetzt. Sie schließt mit einem Ausblick auf die Einbindung der erfassten beB in zukünftige Stadtplanungen und Baumaßnahmen sowie in die Abstimmungsprozesse im Verwaltungsalltag.

Praxistest zur Erfassung der beB in Modellkommunen

Im Rahmen des Forschungsvorhabens „Praxistest zur besonders erhaltenswerten Bausubstanz“ den das Bundesbauministerium gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2016–2019 durchführte, wurde die methodische Herangehensweise der Erfassung zunächst konzeptionell entwickelt, in Modellkommunen in der praktischen Anwendung überprüft und im Anschluss wurden die Erkenntnisse in der Arbeitshilfe aufbereitet.

In einem Auswahlverfahren nach Kriterien wie z. B. gesamtstädtische Erfassung oder teilräumliche Erfassung, ländliches Gebiet oder Stadt wurden fünf Modellkommunen bestimmt, die während einer zehnmonatigen Praxisphase die räumliche und/oder objektbezogene Erfassungsmethode erprobten. Als Modellkommunen wurden Arnberg (Nordrhein-Westfalen), der Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, das Amt Gransee und Gemeinden (Brandenburg), Hannover (Niedersachsen) und Stuttgart (Baden-Württemberg) ausgewählt. Die für die Erfassung festgelegten Gebiete reichten vom Altstadtensemble bis hin zur Gesamtstadt. Je ein regional ansässiger, externer Dienstleister unterstützte die Erfassung – gezielt angepasst an die Bedarfe der Kommune. Eine Begleitwerkstatt für die teilnehmenden Kommunen und Dienstleister lud zum Erfahrungsaustausch ein. Gemeinsam wurden Möglichkeiten, Konzepte und Werkzeuge für die praktische Erfassung vor Ort diskutiert.

Der gesamte Praxistest wurde wissenschaftlich begleitet. Die Ergebnisse der wissenschaftlichen Begleitung bilden die Grundlage für die vorliegende Arbeitshilfe.

Arnsberg, Nordrhein-Westfalen

Die Stadterweiterung der Arnsberger Neustadt weist eine städtebaulich und architektonisch gut ablesbare Siedlungsgeschichte auf. Gebäude- und Stadtstrukturen der Gründer- und der Nachkriegszeit prägen das Stadtbild, u. a. durch Ausnutzung der Topographie. In der räumlichen Erfassung in Arnsberg wurden Stadterweiterungsphasen und ihre Spuren in der städtebaulichen Struktur untersucht. Für eine bautypologische Vertiefung wurden solche Ensembles ausgewählt, die zum einen keinen Regularien des Denkmalschutzes unterliegen und zum anderen Veränderungsdruck ausgesetzt sind. Gründe dafür sind etwa ein Wechsel in der Eigentümerstruktur oder Belange der Barrierefreiheit.

Im Fokus der Arnsberger Erfassung stand auch das Einbinden der engagierten Bürgerschaft. So sollte der Dialog über die beB Eigentümerinnen und Eigentümer für Qualitäten sensibilisieren und Anreize für den Erhalt bieten. Damit verbunden war u. a. ein Schwerpunkt auf den identitätsstiftenden Eigenschaften der beB für Bewohnerinnen und Bewohner und Stadtgesellschaft.

Einwohnerzahl: 73.500

Entwicklung Einwohnerzahl:

stabil bis schrumpfend

Nachfrage Wohnraum:

Ausgeglichener Wohnungsmarkt (Leerstände, Vakanz im Wohnungsbereich)

Nachfrage Gewerbeflächen:

Angebotsengpässe

Untersuchungsgebiet(e):

Ortsteil Neustadt im Stadtteil

Alt-Arnsberg

Fokus: räumlich



Arnsberg | Foto: Strauss + Fischer

Berlin, Bezirk Treptow-Köpenick

Die auf eine Villenkolonie zurückgehende Ortslage „Wendenschloss“ steht unter zunehmendem Verdichtungsdruck. Da der über rund 150 Jahre gewachsene Baubestand sehr heterogen ist, stehen die Behörden bei Genehmigungsverfahren vor großen Herausforderungen. Die objektbezogene Erfassung hat die vielfältigen Qualitäten der beB im Gebiet offengelegt. Von besonderer Bedeutung war zudem das Feststellen der „Gebietstypik“: städtebauliche und freiraumspezifische Merkmale, die die erhaltenswerte Charakteristik der Ortslage ausmachen.

Einwohnerzahl: 270.000

Entwicklung Einwohnerzahl:

wachsend

Nachfrage Wohnraum:

angespannt

Nachfrage Gewerbeflächen:

Überangebot

Untersuchungsgebiet(e):

Ortslage „Wendenschloss“

Fokus: objektbezogen



Berlin | Foto: Bezirksamt Treptow-Köpenick

Amt Gransee und Gemeinden, Brandenburg

Seit einer Verwaltungsreform ist die Kleinstadt Gransee Amt für 33 weitere Ortsteile, die über eine Fläche von 320 km² im ländlichen Raum verteilt sind. Anliegen der Bauverwaltung im Praxistest war es, einen Überblick über die beB in allen Ortsteilen zu erlangen. Die Erfassung stützte sich auf die Siedlungsstrukturen von 32 Dorfgrundrissen und nahm exemplarische Bautypen näher in Betrachtung.

Das Identifizieren sensibler Bereiche soll als Grundlage für gezielte vertiefte Untersuchungen dienen, z. B. bei Anfragen von Eigentümerinnen und Eigentümern bezüglich einer KfW-Förderung für energetische Ertüchtigung.

Einwohnerzahl: 9.100

Entwicklung Einwohnerzahl:

stabil

Nachfrage Wohnraum:

ausgeglichener

Nachfrage Gewerbeflächen:

Überangebot

Untersuchungsgebiet(e):

gesamtes Gemeindegebiet mit Ortsteilen

Fokus: räumlich



Burow | Foto: Bruckbauer & Hennen GmbH

Hannover, Niedersachsen

In Hannover war die Stadtbaugeschichte Ausgangspunkt der gesamtstädtischen Untersuchung. Im Stadtgrundriss wurden prägende Stadtstrukturen festgelegt und Teilgebiete darin ausgewählt. Sie wurden anschließend eingehend auf ihre bautypologischen Qualitäten untersucht.

Über die Erfassung der beB hinaus, nutzte das Hannoveraner Projektteam die Gelegenheit, interdisziplinäres Arbeiten in der Verwaltung zu erproben.

Stuttgart, Baden-Württemberg

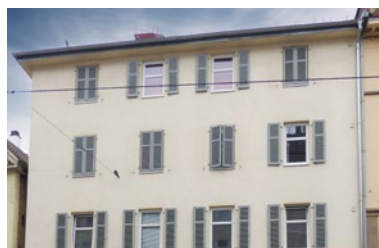
Während das benachbarte Bohnenviertel in den 1980er Jahren von der behutsamen Stadterneuerung profitierte, leidet die historische Leonhardsvorstadt unter unsachgemäßen Veränderungen und Überformungen im Bestand und unter der Nutzung als Rotlichtviertel. Für das kleinste Untersuchungsgebiet im Praxistest wurde die objektbezogene Erfassung ausgewählt. Die objektbezogene Erfassung ist die Grundlage für die Stadt Stuttgart, u. a. eine Gestaltungsfibel zu verfassen. Ein erster Schritt, um das Viertel zu erhalten und für Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Stadtgesellschaft attraktiv zu machen. Integraler Bestandteil dieser Gestaltungsfibel soll auch die Vermittlung des letzten erhaltenen Stücks Stuttgarter Altstadt sein.

Einwohnerzahl: über 535.000
Entwicklung Einwohnerzahl: stabil
Nachfrage Wohnraum: angespannt
Nachfrage Gewerbeflächen: ausgeglichen
Untersuchungsgebiet(e): Gesamtstadt
Fokus: räumlich



Hannover | Foto: Dr. Holger Pump-Uhlmann

Einwohnerzahl: über 611.000
Entwicklung Einwohnerzahl: wachsend
Nachfrage Wohnraum: angespannt
Nachfrage Gewerbeflächen: Angebotsengpässe
Untersuchungsgebiet(e): Innenstadt/Ortskern
Fokus: objektbezogen



Stuttgart | Foto: Annegret Kaiser

- 1 Arnsberg
- 2 Berlin
- 3 Amt Gransee
- 4 Hannover
- 5 Stuttgart

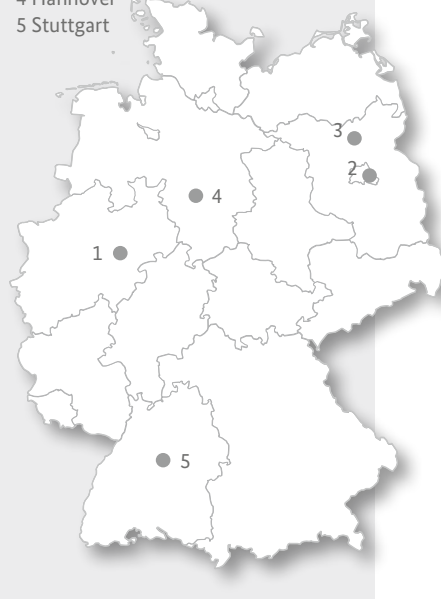


Abb. 1: Karte Deutschland |
 Quelle: wikimedia David Liuzzo



Anleitung zum Lesen und Anwenden der Arbeitshilfe

Die vorliegende Arbeitshilfe ist eine Anleitung zum Erfassen der beB. Sie ist als Nachschlagewerk konzipiert. Ein sich durch die Arbeitshilfe ziehendes Farbsystem für die unterschiedlichen Phasen der Erfassung dient dabei als Orientierungshilfe. Je nachdem, in welcher Arbeitsphase der Erfassung sich die Kommune befindet, sollen die Lesenden einfach und schnell die entsprechenden Kapitel finden und die Arbeitsschritte und Aufgaben nachlesen können. Ein eigens entwickelter Instrumentenkasten dient als Hilfestellung für die Kommunen bei der Erfassung der beB. Außerdem wurden die Erfahrungen und Ergebnisse aus den jeweiligen Arbeitsschritten in den Modellkommunen in einer Synopse tabellarisch zusammengeführt.

Merke: Die Arbeitshilfe bietet Anregungen und dient als Nachschlagewerk. Umfang und Schwerpunkte der Erfassung legt jede Kommune individuell fest.

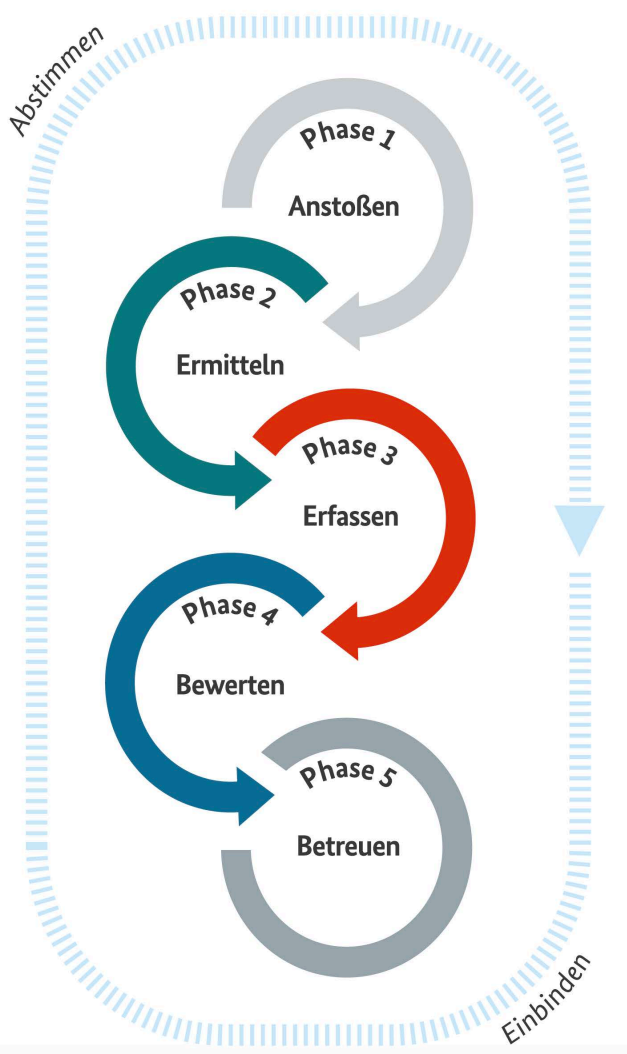


Abb.2: Phasenmodell für die Erfassung der beB |
Quelle: Eigene Darstellung

Verfahrensablauf

Die Beschäftigung mit der beB, von der Initiierung einer Untersuchung bis hin zum Einbringen der Ergebnisse in das Verwaltungshandeln, ist komplex. Das Verfahren setzt ein strukturiertes Vorgehen und die Kooperationsbereitschaft der Akteurinnen und Akteure voraus. Es gliedert sich in die vier Phasen Anstoßen – Ermitteln – Erfassen – Bewerten.

Begleitet wird die gesamte Erfassung durch ein aktives Abstimmen und Einbinden aller Beteiligten.

Das Phasenmodell verdeutlicht, wie die vier Phasen aufeinander aufbauen und mit den Abstimmungs- und Einbindungsaufgaben in jeder Phase verbunden sind.

Das Schaubild zum Verfahrensablauf (Abb. 2) fasst die Aufgaben der vier Arbeitsphasen zusammen, die in den nachfolgenden Kapiteln ausführlich beschrieben werden.

Jede Phase beginnt mit der Abstimmung zwischen den Akteurinnen und Akteuren. Hier wird jeweils beschrieben, welche Akteurinnen und Akteure sich miteinander verständigen sollten. Danach werden die Aufgaben der jeweiligen Arbeitsphase erklärt. Jede Phase schließt mit der Einbindung von Politik und Öffentlichkeit. Für jede Phase werden Anregungen gegeben, wer beteiligt werden kann und welche Formate sich anbieten. Modelle und Schaubilder veranschaulichen die einzelnen Verfahrensschritte.

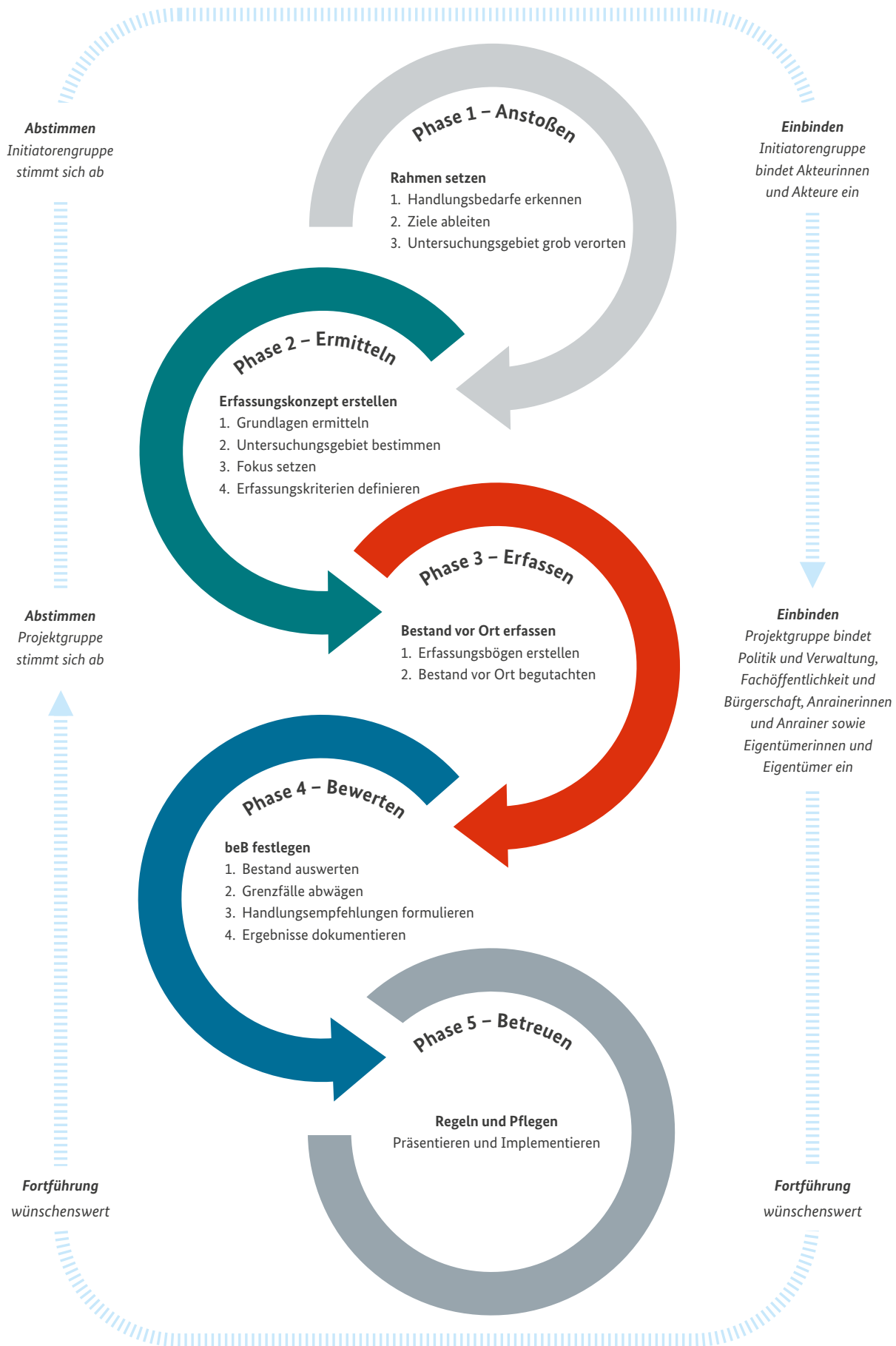


Abb. 3: Verfahrensablauf aller Arbeitsschritte für die Erfassung der beB | Quelle: Eigene Darstellung

Instrumentenkasten

Der Instrumentenkasten setzt sich aus Checklisten, Steckbriefen, Kriterienkatalogen und Erfassungsbögen zusammen. Sie dienen als Hilfestellungen und Arbeitsinstrumente, um die Umsetzung einzelner Arbeitsschritte in der kommunalen Praxis zu erleichtern. Sie ergänzen den Textteil der Arbeitshilfe und sind im Anhang zu finden. Gezielt eingesetzt, eignen sie sich als Handzettel, Diskussionsbasis oder zur Anregung für eigene Arbeitsgrundlagen.

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick zu den Instrumenten und ihren Anwendungsmöglichkeiten. Darüber hinaus wird in der Tabelle darauf verwiesen, wo die Instrumente in der Publikation näher beschrieben werden.

Synopse

Die im Anhang (unter 10.1) enthaltene Synopse schlüsselt die Arbeit der Modellkommunen entsprechend dem Verfahrensablauf auf. Die Erfahrungen und Ergebnisse des Praxistestes können auf diesem Wege als anschauliche Vergleichsbeispiele herangezogen werden.

Arbeitsinstrument	Anforderungen	Seite / Anhang
Checkliste Team zusammenstellen	Besetzung des Projektteams	Anhang 10.2
Checkliste Projekt steuern	Steuerung der Arbeit des Projektteams: Aufgaben und Zuständigkeiten, Abstimmungsintervalle etc.	Anhang 10.3
Checkliste Grundlagen ermitteln und auswerten	Sichtung vorhandener Instrumente, Planungen und Konzepte sowie weiterer relevanter Quellen	Anhang 10.4
Steckbrief Räumlicher Fokus	Merkmale, Untersuchungsgegenstand und Ergebnisse einer Erfassung mit räumlichem Fokus	S. 29
Steckbrief Objektbezogener Fokus	Merkmale, Untersuchungsgegenstand und Ergebnisse einer Erfassung mit objektbezogenem Fokus	S. 32
Kriterienkataloge	Checkliste zur Auswahl von Erfassungskriterien	S. 34–36
Schema „Erfassungsbogen“	Detaillierter Ablaufplan zum empfohlenen Vorgehen beim Erfassen vor Ort mittels Erfassungsbögen	S. 41
Vorlage Erfassungsbögen	Blanko-Vorlage für das Kopieren eines Erfassungsbogens	Anhang 10.5
Beispiele ausgefüllter Erfassungsbögen	Veranschaulichung zur Nutzung von Erfassungsbögen für unterschiedliche Erfassungskriterien	S. 43 und 45
Checkliste Analyse und Auswertung	Zusammenführen und Auswerten der Erkenntnisse aus Grundlagenermittlung und Erfassung vor Ort	Anhang 10.6
Checkliste Dokumentation	Aufbau und Inhalte der dreiteiligen Dokumentation	Anhang 10.7
Checkliste Handlungsempfehlungen	Formulierung von Handlungsempfehlungen für die Berücksichtigung der beB in verschiedenen Behörden und Anwendungsgebieten	Anhang 10.8
Synopse Modellkommunen	Aufbereitung der Arbeitsweise in den Modellkommunen des Praxistests gemäß Verfahrensablauf	Anlage 10.1

Abb. 4: Tabellarische Übersicht über Instrumente, ihre Funktionen und weiterführende Informationen | Quelle: Eigene Darstellung



Phase 1 – Anstoßen

Unterstützerinnen und Unterstützer sowie Initiatorinnen und Initiatoren geben meistens den Anstoß für die Erfassung der beB. Initiiierende können z. B. sachberührte Bürgerinnen und Bürger oder Verwaltungsvertreterinnen und -vertreter sein, die die Bedarfe einer Erfassung erkennen und formulieren, den groben Rahmen des Untersuchungsgebietes beschreiben, Partnerinnen und Partner in der Verwaltung und Politik sowie Öffentlichkeit suchen und Fördermittel für die Erfassung akquirieren.

Abstimmen in der Anstoßphase

Initiatorinnen und Initiatoren können Einzelpersonen oder ein kleines Team aus der Verwaltung und/oder der Bürgerschaft bzw. der Fachöffentlichkeit sein. Häufig sind unter ihnen Verwaltungsmitarbeitende aus den Bereichen Stadtplanung und oder Denkmalpflege vertreten. Sie bringen die erforderlichen Akteurinnen und Akteure zusammen und bilden eine Initiatorengruppe. Sie stimmen sich ab, formulieren z. B. Handlungsbedarfe und Ziele, um ein erstes gemeinsames Verständnis für die Erfassung zu entwickeln.

Für manche Kommunen kann es sinnvoll sein, einen externen Dienstleister (vgl. Kap. 4.1) für die Erfassung einzubinden, weil z. B. das Untersuchungsgebiet groß und die personellen Kapazitäten begrenzt sind. Ist bereits in der Anstoßphase absehbar, dass die Kommune externe Unterstützung bei der Erfassung benötigt, muss die Initiatorengruppe die Mittel in dieser Phase beziffern und einwerben.

Aufgabe: Rahmen setzen

Die Anstoßphase setzt den Rahmen für das weitere Verfahren. Dazu zählen die Bausteine Handlungsbedarfe erkennen, erste Ziele ableiten und das Untersuchungsgebiet grob verorten. Diese Arbeitsschritte bauen aufeinander auf und werden daher nacheinander ausgeführt.

Schritt 1: Handlungsbedarfe erkennen

Handlungsbedarfe für die Erfassung der beB entstehen aus ganz unterschiedlichen Gründen. Im Folgenden sind typische Beispiele für die Identifizierung von Handlungsbedarfen zur Erfassung der beB dargestellt.

Hinweise auf Handlungsbedarfe aus Anfragen

Handlungsbedarfe entstehen durch Anfragen zur beB aus Verwaltungsbereichen, aus der interessierten Öff-

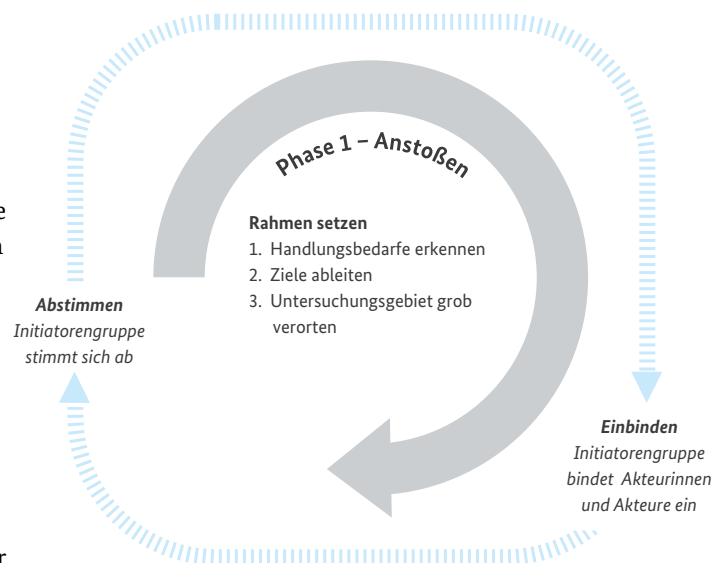


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Verfahrensablauf: Phase 1 |
Quelle: Eigene Darstellung

fentlichkeit oder durch Eigentümerinnen und Eigentümer, die bei der Behörde beispielsweise für den Zugang zu Fördermitteln oder aufgrund geplanter baulicher Veränderungen an ihrer Immobilie die Prüfung der beB-Würdigkeit ihres Gebäudes beantragen. Weitere Hinweise für Handlungsbedarfe werden oftmals auch von Anwohnerinnen und Anwohnern gegeben, die beispielsweise in Initiativen aktiv sind und in Bürgersprechstunden oder Beteiligungsformaten auf Missstände aufmerksam machen.

Handlungsbedarfe in der integrierten Stadtentwicklung und baugenehmigenden Praxis

In vielen Städten und Gemeinden besteht ein hoher Verwertungs- und Verdichtungsdruck auf Bestandsquartiere. Er geht oft einher mit einer Reihe von Folgemaßnahmen wie dem Abriss, der Überformung, der unverträglichen Erweiterung von Bestandsgebäuden und -ensembles oder der Verdichtung von Grundstücken durch zusätzliche Neubauten. Dies alles kann zum Verlust der städtebaulichen Struktur und zur Störung der Gebietstypik führen. Damit droht auch der Verlust des Identifikationswertes für Anwohnerinnen und Anwohner sowie Stadtgesellschaft.

In wirtschaftlich strukturschwachen Regionen kann der Bestand in Kommunen aufgrund von Leerstand und Instandhaltungstau gefährdet sein. Verfall und Substanzverlust haben nicht nur negative Effekte auf die Quartiersentwicklung, sondern auch auf die Bindung der Bürger an ihre Stadt.

Wissenslücken zur beB können in der Praxis sowohl in Gebieten mit Verwertungsdruck als auch mit Leerstand

zum Verlust wertvoller Bausubstanz und damit von städtebaulichen Strukturen führen. Die Einbeziehung der beB in die integrierte Stadtentwicklung wird daher immer wichtiger (vgl. auch Einleitung). Die beB sollte in zukünftigen Stadtentwicklungskonzepten wie auch in Bebauungsplänen, Satzungen oder in Gebietskulis- sen und Sanierungsgebieten fester Bestandteil werden.

Handlungsbedarfe im Rahmen der Fördermittel- beantragung für die energetische Ertüchtigung

Ein weiterer Handlungsbedarf zur Erfassung der beB entsteht im Zusammenhang mit der energetischen Ertüchtigung von Quartieren, Siedlungsbereichen und Einzelobjekten. Ein als beB anerkanntes Gebäude ist die Voraussetzung zur Bewilligung von Fördermitteln der KfW (vgl. Kapitel 7). Eigentümerinnen und Eigentümer kommen deshalb mit entsprechenden Anfragen auf die Behörden zu und benötigen eine Bescheinigung. Sind die Behörden vorbereitet und liegt die Erfassung vor, sind sie auskunftsfähig und können das betreffende Gebäude als beB ausweisen oder begründen, warum es nicht als solches anerkannt werden kann.

Handlungsbedarfe aus Unkenntnis des wertvol- len Bestandes für eine verstärkte Vermittlungs- arbeit und Beteiligung

Manches Mal erschließt sich die Bedeutung der beB nicht auf den ersten Blick, weil sie z. B. in den 1970er Jahren entstanden ist und „alltäglich“ wirkt. Der Hand- lingsbedarf besteht also in der Vermittlungsarbeit.

Schritt 2: Ziele ableiten

Aus den erkannten Handlungsbedarfen werden in einem weiteren Schritt die konkreten Ziele für die Erfassung der beB abgeleitet. Eine Kommune kann z. B. als Handlungsbedarf erkannt haben, dass die beB bisher nicht im Stadtentwicklungskonzept erfasst wur- de. Nun leitet sie daraus das konkrete Ziel ab, die beB im Rahmen der Erstellung eines Stadtentwicklungs- konzeptes zu erfassen. Das Initiatorenteam sollte sich folgende Fragen stellen: Wofür kann die erfasste beB hilfreich sein? Welche Ziele sollen mit der erfassten beB verfolgt werden? Eine Auswahl möglicher Zielstellun- gen wird im Folgenden dargestellt.

Stadtplanung und -entwicklung

Die Kommune muss sich einen groben Überblick über ihre potentielle beB verschaffen und die beB in ihr

Stadtentwicklungskonzept aufnehmen. Sie möchte z. B. sensible Bereiche ausweisen oder, konkreter, auf den Erhalt der Gebietstypik hinwirken. Auch die Aufnahme der beB in künftige Geltungs- und Regelungsbereiche kommt als Intention einer Erfassung in Betracht.

Denkmalpflege

Denkmale können mittelbar von baulichen Verände- rungen im gewachsenen städtischen Umfeld betroffen sein. Finden z. B. bauliche Veränderungen im Bestand oder durch Neubauten in der unmittelbaren Nach- barschaft statt, greift bei Denkmälern der Umgebungs- schutz. Dieser kann umso wirksamer werden, wenn die benachbarten Gebäude als beB ausgewiesen sind, weil damit bauliche Veränderungen erschwert werden. Als Ziel für die Denkmalpflege bietet sich deshalb an, die erfasste beB zur Stärkung von Umgebungsschutz, Denkmalbereichen oder Gesamtanlagen zu nutzen.

Planen und Bauen

Genehmigende Behörden im Bereich Planen und Bauen benötigen zusätzliche Beurteilungsgrundlagen bei Planverfahren. Diese können für die Beratung bei Planungsvorhaben eingesetzt werden. Im Genehmi- gungsverfahren helfen sie, Fragen zur baukulturellen Qualifizierung von Bestands- und Neubauvorhaben sowie des umgebenden Freiraums zu klären.

Energetische Ertüchtigung von Einzelgebäuden

Förderungen im Rahmen des KfW-Standard „Effizienz- haus Denkmal“ sind nur möglich, wenn ein Bestands- gebäude als beB anerkannt ist. Möglich, jedoch nicht zwingend erforderlich, ist die Berücksichtigung der beB in energetischen Quartierskonzepten, um beispielswei- se auf eine bestandsverträgliche Ausgestaltung hinzu- wirken.

Tourismus und Stadtmarketing

BeB ist ein Qualitätsmerkmal für regionale Bautraditi- on und baukulturelles Erbe insgesamt. Erfasste beB be- sitzt einen Zeugniswert, z. B. der Bau- und Wirtschafts- geschichte der Stadt. Abseits des Denkmalbestandes können Erkenntnisse zur lokalen beB die Themen regionale Bautradition und Baukultur qualifizieren und stellen einen Mehrwert für Tourismus und Stadtmarke- ting dar. Diese können beispielsweise mit der erfassten beB werben.

Vermittlung und Beteiligung

Das Initiatorenteam kann als Vermittlungsziel formu- lieren, dass zukünftig für die beB im Stadtgebiet gewor-

ben werden soll. Dieses Ziel kann die Wertschätzung für die beB in der Stadtgesellschaft steigern. Es kann aber auch dazu beitragen, im laufenden Planungsprozess auf einen qualitativollen Umgang mit dem Bestand hinzuwirken.

Auch kann als Ziel formuliert werden, individuelle Vermittlungs- und Beteiligungsformate für einzelne, zu definierende Zielgruppen zu entwickeln. Vermittlungs- und Beteiligungsformate können z. B. Bürgerveranstaltungen, Podiumsdiskussionen oder auch Flyer umfassen. Zielgruppen können dabei z. B. Anwohnerinnen und Anwohner, sachberührte Bürgerinnen und Bürger, die breite Öffentlichkeit oder auch Besucherinnen und Besucher sowie Touristinnen und Touristen sein.

Schritt 3: Untersuchungsgebiet grob verorten

Im dritten Schritt wird das Untersuchungsgebiet grob oder auch vorläufig verortet. Dies kann auf unterschiedliche Weise geschehen: Wird die beB im Rahmen der Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes erfasst, ist das Untersuchungsgebiet in der Regel deckungsgleich mit dem des Konzeptes bzw. der späteren Gebietskulisse. In diesem Fall kann das Untersuchungsgebiet direkt festgelegt werden. Wird die beB als Einzelaufgabe ohne Einbindung im Rahmen der Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes erfasst, wird das Untersuchungsgebiet auf Grundlage der vorhandenen Erkenntnisse zunächst grob verortet. Es kann noch nicht final festgelegt werden, weil noch wichtige Informationen fehlen, die erst in Phase 2 erhoben werden. Eine Reihe von Leitfragen hilft, das Gebiet zu identifizieren:

- » Wo sind architektur- und stadtbaugeschichtlich prägende Stadt- und Gebäudestrukturen zu vermuten?
- » Wo sind die zuvor bestimmten Handlungsbedarfe und Ziele räumlich oder objektbezogen zu verorten?
- » Wo stehen Entwicklungsmaßnahmen an?
- » Wo greifen Regelungsinstrumente nicht?
- » Wo ist die kommunale Wissensgrundlage, z. B. zur Beurteilung von Planungsvorhaben, Anträge zur Bestimmung der beB für eine KfW-Förderung ungenügend?
- » Wo gibt es vermehrt Anfragen privater Eigentümerinnen und Eigentümer nach Fördermöglichkeiten für die beB?

Einbinden in der Anstoßphase

Die Einbindung von Verwaltung (TÖB) und Politik sowie der interessierten Öffentlichkeit sollte so früh wie möglich in der Anstoßphase erfolgen, um für die städtebauliche Bedeutung der beB zu sensibilisieren und für Akzeptanz in der Stadtgesellschaft zu sorgen. Einbinden bedeutet für die Initiatorengruppe, zu beteiligen und zu vermitteln, das Projektteam und die Zielgruppen zu bestimmen und diese individuell anzusprechen. Im Folgenden wird daher zwischen der Verwaltung und Politik einerseits und der interessierten Öffentlichkeit andererseits unterschieden.

... von Verwaltung (TÖB) und Politik

Wer eingebunden wird, hängt von der Zusammensetzung der Initiatorengruppe ab. Sind in der Initiatorengruppe beispielsweise Verwaltung und Politik nicht vertreten, sollten sie bereits in der Anstoßphase eingebunden werden. Es kann abhängig von den spezifischen Zielen der Erfassung der beB ratsam sein, verschiedene Verwaltungsressorts wie z. B. die Denkmalpflege, Wirtschaftsförderung oder das Stadtmarketing einzubinden, damit sie über die zu erfassende beB informiert sind und im weiteren Prozess eventuell aktiv eingebunden werden können. Die Einbindung der Politik kann ratsam sein, um z. B. das Erfassungsverfahren politisch abzusichern, wenn außerhalb eines Stadtentwicklungskonzeptes erfasst wird. In diesem Fall sollte die Kommune prüfen, ob ein Ratsbeschluss sinnvoll sein könnte. Dieser kann den bindenden Rahmen für die Erfassung – insbesondere bei einer objektbezogenen Erfassung – darstellen und damit die Erfassenden planungsrechtlich und datenschutzrechtlich absichern, Daten zum Untersuchungsgebiet zu erheben und Fotos zu machen.

... der interessierten Öffentlichkeit

Ob eine Beteiligung der Öffentlichkeit im frühen Stadium der Anstoßphase erfolgen soll, liegt im Ermessen der Initiatorinnen und Initiatoren. Ausschlaggebend sollte sein, in wie weit bereits öffentliches Interesse an der beB besteht oder ob für eine Erfassung Akzeptanz in der Öffentlichkeit geschaffen werden muss. Insbesondere dann, wenn interessierte Bürgerinnen und Bürger der Initiatorengruppe angehören, kann eine transparente und öffentlichkeitswirksame Beteiligung in Phase 1 geboten sein. Die Schwerpunkte der Beteiligung liegen in der Anstoßphase darin, die Bürgerinnen und Bürger über Sachstände zu informieren und in der Öffentlichkeit für die Erfassung zu werben. Dies kann in Formaten wie Bürgerwerkstätten, Bürgerveranstaltungen oder in Presseberichten erfolgen.



Phase 2 – Ermitteln

In Phase 2 gilt es, die in der 1. Phase angestoßenen Prozesse in einen geregelten Arbeitsablauf zu überführen. Die Initiatorengruppe wird interdisziplinär erweitert und in ein Projektteam überführt. Das Projektteam kann zusätzlich z. B. aus Mitgliedern der Verwaltung, des Gestaltungsbeirats/Denkmalrats, städtischer Archive und Museen, Stiftungen, Vereinen und Initiativen, der Kirchen und/oder von Universitäten/Fach- und Hochschulen bestehen. Aus dem Anstoß, die beB erfassen zu wollen, ist in dieser Phase ein konkretes Projekt geworden, das in der Verwaltung angesiedelt und durch öffentliche Mittel finanziert wird.

In Phase 2 finden die vorbereitenden Maßnahmen für die Erfassung der beB statt. Dafür wird ein Erfassungskonzept entwickelt, in dem die Arbeitsschritte von der Ermittlung über die Erfassung bis hin zur Bewertung und Dokumentation geplant werden. Die konkreten Aufgaben in dieser zweiten Phase sind, die Grundlagen zu ermitteln, das bereits umrissene Untersuchungsgebiet final festzulegen, den Fokus zu setzen und darauf aufbauend die Erfassungskriterien zu definieren. Am Ende dieser Phase liegen – personell, organisatorisch und inhaltlich – alle Voraussetzungen für eine erfolgreiche Erfassung der beB im Untersuchungsgebiet vor.

Abstimmen in der Ermittlungsphase

Die Initiatorinnen und Initiatoren müssen sich abstimmen, welche Akteurinnen und Akteure in das Projektteam aufgenommen werden sollten und müssen diese anfragen. In einer Auftaktsitzung wird das in der Anstoßphase formulierte gemeinsame Selbstverständnis der zu erfassenden beB diskutiert, vom Projektteam bestätigt oder abgewandelt. Das Projektteam legt die Abstimmungsintervalle fest und verteilt die Aufgaben. Die Projektsteuerung beginnt.

Projektteam zusammenstellen

Das Projektteam bündelt Kompetenzen, erschließt Wissensgrundlagen, erfasst die beB, stimmt sich ab und bindet ein. Die Erfassung der beB kann von einem interdisziplinären Projektteam sehr profitieren. Insbesondere große Verwaltungen verfügen über zahlreiche sachberührte Abteilungen mit denen sich eine Zusammenarbeit anbietet. Ämter sollten ggf. die Einbindung externer Dritter erwägen (s. u.), um in einen konstruktiven Austausch zu treten. Fachabteilungen, Institutionen und Expertengremien können Personen in das Projektteam entsenden.

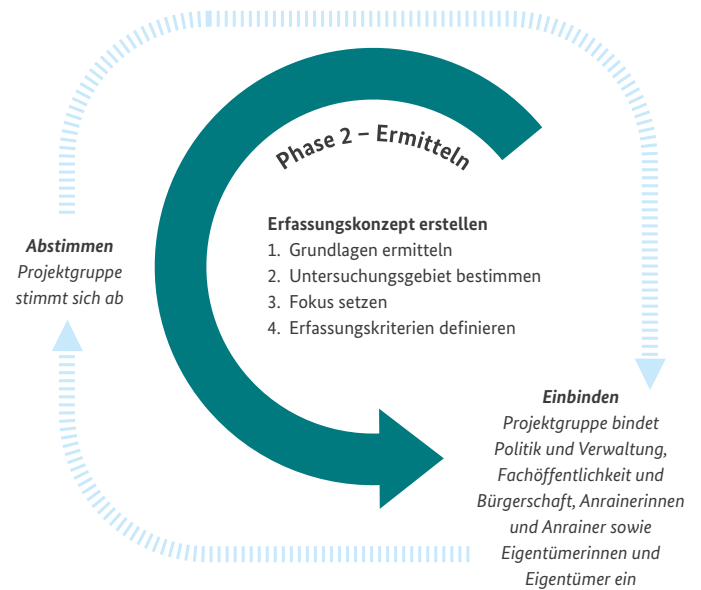


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Verfahrensablauf: Phase 2 |
Quelle: Eigene Darstellung

Initiator

Der Initiator wird in den meisten Fällen als Teammitglied weiterhin an der Erfassung beteiligt sein. Er muss dabei jedoch nicht zwingend eine leitende Funktion übernehmen und kann durch eine geregelte Übergabe entlastet werden. Zu diesem Zeitpunkt ist es u. U. notwendig, die Erfassung bei einer fachlich oder personell besser geeigneten Stelle anzusiedeln.

Verwaltung

Als Leitung des Projektteams empfehlen sich vorrangig Mitarbeitende der kommunalen Stadtplanung, weil sie im Vergleich zu den bauordnungsrechtlichen Abteilungen oder Unteren Denkmalschutzbehörden die stadtplanerische Kompetenz für die Erfassung mitbringen. Manche Kommunen verfügen zusätzlich über Stellen, die hauptamtlich mit der Baukultur befasst sind und somit als Leitung infrage kommen. Dazu kann beispielsweise die Geschäftsstelle eines Gestaltungsbeirates zählen.

Um die politische Legitimation des Projektes zu unterstreichen, kann es sinnvoll sein, das Bürgermeisteramt für eine Mitwirkung zu gewinnen. Ist die beB „Chefsache“, kann die Erfassung medienwirksam in die Öffentlichkeit getragen werden, die Aufmerksamkeit bei Anwohnerinnen und Anwohnern und in der Stadtgesellschaft steigt.

Checkliste

Eine Checkliste zur Zusammenstellung des Projektteams ist in Anhang 10.2 hinterlegt.

Bei der Beteiligung weiterer Akteurinnen und Akteure aus der Verwaltung sollte eine verwaltungsübergreifende Zusammenarbeit angestrebt werden. Vertreterinnen und Vertreter der Denkmalpflege, Stadterneuerung und Bauaufsicht sollten bei der Teamzusammenstellung berücksichtigt werden. Aber auch Ressorts wie Kultur, Finanzen und Wirtschaftsförderung, Geoinformation, Verkehr, Umwelt und Energie, Stadtgrün/Grünflächenamt oder Tourismus sind abhängig von den individuellen Erfassungszielen in Betracht zu ziehen. Verwaltungsübergreifende Zusammenarbeit kann Synergien stiften und Kooperationen ermöglichen. Die Anzahl und Qualifikationen der Teammitglieder ist von der Größe der Kommune abhängig. Das Einbeziehen weiterer Verwaltungsangehöriger stellt deshalb eine Option dar.

Externe Akteurinnen und Akteure

Externe Akteurinnen und Akteure, wie z. B. Mitglieder des Gestaltungsbeirats, von Vereinen oder Kirchenvertreterinnen und -vertreter haben unterschiedliche fachliche und institutionelle Hintergründe. Sie bereichern die Arbeit des Projektteams, indem sie zu einzelnen Bausteinen Know-How und Wissen beisteuern. Gleichwohl ist ihre Einbindung optional. Eine Aufnahme in das Projektteam sollte stets anlassbezogen erfolgen. Dabei werden Aufgaben und Einsatzbereiche vorab festgelegt und kommuniziert. Ob externe Akteurinnen und Akteure ehrenamtlich oder im Auftrag eingebunden werden, muss individuell entschieden werden.

Externe Expertengremien, z. B. Gestaltungsbeirat, Denkmalrat

Fachexpertise zu aktuellen Entwicklungen machen externe Expertengremien zu einem idealen Diskussionspartner. Die Einbindung kann bei der Festlegung von Fokus und Untersuchungsgebiet ebenso lohnenswert sein, wie beim Definieren von Erfassungskriterien oder der Abwägung von Grenzfällen.

Städtische Archive, Museen

Archive, Heimat- und Stadtmuseen sind zentrale Wissensträger zur Orts- und Baugeschichte. Sie können einen wichtigen Beitrag zur Grundlagenermittlung leisten und den Zugang vor allem zu historischen Quellen wie z. B. historischen Fotos und Stadtplänen erleichtern. Auch bei der Präsentation der Erfassungsergebnisse bietet sich z. B. eine Zusammenarbeit mit lokalen Museen an.

Vereine, Stiftungen, Initiativen

Zusammenschlüsse engagierter Bürgerinnen und Bürger befassen sich häufig bereits seit Längerem intensiv mit der Ortsgeschichte. Sie legen Materialsammlungen, etwa von historischen Fotografien, an oder erfassen Oral History, indem sie z. B. mit Zeitzeugen sprechen. Als Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner vor Ort können sie wichtige Hinweise zu Qualitäten und Missständen sowie immateriellen Werten geben.

Kirchen

Kirchliche Vertreterinnen und Vertreter können in verschiedenen Rollen für das Verfahren relevant sein: Als Eigentümerinnen und Eigentümer erhaltenswerter Gebäude und Anlagen, aber auch als Wissensträgerinnen und -träger, als Archivarinnen bzw. Archivare oder als Vermittlerinnen und Vermittler.

Universitäten/Fach- und Hochschulen

Kooperationen mit Fachbereichen wie Architektur, Kunstgeschichte, Denkmalpflege und Stadtplanung sind für beide Seiten gewinnbringend. Die Lehrstühle könnten Teilaspekte der Erfassung als Semester- oder Abschlussarbeit bearbeiten lassen.

Externe Dienstleister

Geeignete externe Dienstleister bringen Erfahrung bei Bestandserhebungen im städtischen Raum, Wissen und Ausstattung in den Prozess ein. Es handelt sich um Büros für Stadtplanung, Architektur oder Bauforschung, die über Kenntnisse zur lokalen und regionalen Baukultur verfügen. Es bietet sich an, einen Dienstleister zu wählen, der vor Ort, zumindest aber in der Region ansässig ist. Das sichert die Verfügbarkeit für die Abstimmungen und Termine im Untersuchungsgebiet. Zudem ist so von einem bereits vorliegenden Verständnis für ortsspezifische Problemstellungen und Zielgruppen auszugehen.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, einen externen Dienstleister in die Erfassung einzubinden. Er kann in allen Erfassungsphasen beteiligt werden: Dann wird das Projektteam von ihm kontinuierlich über die Sachstände informiert und Meilensteine zur Diskussion gestellt. Er kann die Erfassungsphase beratend begleiten oder auch nur punktuell in einer Phase herangezogen werden, z. B. für die Erfassung vor Ort oder für Beteiligungsformate.

Modellkommune Hannover: Erfassung der beB fördert die interdisziplinäre Zusammenarbeit verschiedener Verwaltungseinheiten.

Das Hannoveraner Projektteam nutzte die Befassung mit der beB, um die interdisziplinäre Zusammenarbeit innerhalb des Baudezernats zu fördern. Unter Leitung der Denkmalpflege fanden Vertreterinnen und Vertreter von Stadtplanung, Stadtsanierung und Stadterneuerung sowie der Stadtgestaltung regelmäßig zusammen. Dabei wurden neben der gemeinsamen Konzeption auch die Arbeitsstände in den jeweiligen Sachbereichen diskutiert.

Die Verwaltungsangehörigen im Projektteam befassten sich insbesondere mit der gesamtstädtischen Untersuchung anhand von Schwarzplänen. Die eingehende Untersuchung dreier als sensibel erkannter Stadtbezirke aus dem 20. Jahrhundert war Auftrag an den externen Dienstleister. In Kooperation mit der kommunalen Geoinformation wurde auf die Übertragung der Erfassungsergebnisse in das GIS der Landeshauptstadt hingearbeitet.



Blickachsen und Grünflächen in der Hannoveraner Südstadt |
Foto: Landeshauptstadt Hannover

Vorteile eines externen Dienstleisters für das Erfassen der beB

- » Das Leistungsprofil eines Dienstleisters kann passgenau auf die Kommune, das Erfassungsziel, den Fokus und die vorhandenen Ressourcen zugeschnitten werden.
- » Kleine Kommunen profitieren von der zusätzlichen Arbeitskraft. Sie erhalten einen wichtigen Partner für den fachlichen Austausch und die Diskussion.
- » Stark ausgelasteten Kommunen wird durch die zusätzlichen personellen Kapazitäten eine stringente und vertiefte Aufgabenbearbeitung ermöglicht.
- » Auch die Planung und Durchführung von Vermittlungs- und Beteiligungsformaten ist in den Händen eines erfahrenen Büros besonders vielversprechend.

Soll ein externer Dienstleister hinzugezogen werden, muss die Leistung zu Beginn der Ermittlungsphase ausgeschrieben werden. Das kommunale Ausschreibungsportal, Empfehlungslisten von Fachbehörden oder Branchenverzeichnisse können beim Finden qualifizierter Büros oder Personen behilflich sein. Für die Beauftragung werden Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen festgelegt und in eine Leistungsbeschreibung überführt. Wichtig ist, mit dem externen Dienstleister die Verfügbarkeit für Abstimmungen und Termine im Untersuchungsgebiet festzulegen.



Einbeziehen weiterer Akteurinnen und Akteure durch einen Workshop in der Villenkolonie Wendenschloß | Foto: Herwarth+Holz

Modellkommune Berlin: Expertenworkshop in der Ermittlungsphase

Der vielfältige und aus unterschiedlichen Epochen stammende Bestand im Untersuchungsgebiet der ehemaligen Villenkolonie Wendenschloß stellte das Berliner Projektteam schon in der Ermittlungsphase vor Herausforderungen. Das Team nahm sich im Vergleich zu den anderen Modellkommunen sehr viel Zeit in der Ermittlungsphase, um die passgenaue Erfassungsmethode für das Untersuchungsgebiet zu entwickeln. Es lud Vertreterinnen und Vertreter des Bezirks-Denkmalrates, Architektinnen und Architekten sowie sachberührte Anwohnerinnen und Anwohner

zu einem Expertenworkshop ein. Das Team schilderte zunächst die Handlungsnotwendigkeiten und präsentierte ein grobes Erfassungskonzept. Nach einer gemeinsamen Begehung des Gebietes entfaltete sich eine angeregte Diskussion. Es wurden Fragen zur methodischen Herangehensweise genauso diskutiert wie zum Erhaltungswert der Ortslage. Die Workshop-Teilnehmenden sprachen sich im Ergebnis dafür aus, die Erfassung und Bewertung einzelner Gebäude stets auf die Gebietstypik, also die übergreifenden, prägenden, städtebaulichen und bautypologischen Merkmale, zu beziehen.

Der Workshop wurde durch den externen Dienstleister, ein Stadtplanungsbüro, begleitet und dokumentiert.

Projekt steuern

In der Praxis muss das Projektteam nun die Erfassung planen und umsetzen. Dafür müssen Zuständigkeiten bestimmt, der Wissenstransfer hergestellt, Abstimmungsintervalle festgelegt und ein Arbeits- und Zeitplan erstellt werden.

1. Zuständigkeiten bestimmen

Für alle Aufgabenbereiche sollten bereits feste Ansprechpartnerinnen und -partner benannt werden. Nicht alle Zuständigkeiten müssen bei der Teamleitung liegen. Vielmehr entscheiden Kompetenzen und Kapazitäten über die Aufgabenverteilung. Zu den Kernaufgaben zählen die Leitung des Verfahrens und die Koordinierung des Dienstleisters (sofern beauftragt), die Grundlagenermittlung, die Erfassung vor Ort sowie Analyse und Dokumentation der Erfassungsergebnisse. Auch die Einbindung von Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit zählt als eigener Aufgabenbereich.

2. Wissenstransfer herstellen

Alle Teammitglieder tauschen sich fachlich aus, um den jeweiligen Kenntnisstand zur beB im Allgemeinen und in Bezug auf das Untersuchungsgebiet im Besonderen abzugleichen. Relevante verwaltungsinterne Ressourcen wie Rahmenplanungen, Karten und Pläne, Fotos oder Akten werden einander zugänglich gemacht. Zum Beispiel stellen die Verwaltungsangehörigen und Archivarinnen und Archivare, Informationen zur Verfügung, die in ihren Zuständigkeitsbereichen liegen. Insbesondere jene Akteurinnen und Akteure, die mit der Grundlagenermittlung betraut sind, benötigen einen unkomplizierten Zugriff. Das Hinzuziehen von Quellen wie Fachliteratur, historischen Karten, Plänen und Fotos oder Archivalien ist nicht zwingend notwendig und abhängig von Erfassungsziel und Fokus. Die Zugänglichkeiten sollten frühzeitig geklärt werden, um Verzögerungen im Verfahren zu vermeiden.

Merke: Externe Dienstleister benötigen für die weitere Recherche in Archiven mitunter eine Vollmacht aus der Verwaltung. Diese kann Gebühren sowie längere Warte- und Bearbeitungszeiten ersparen.

3. Abstimmungsintervalle festlegen

Regelmäßige Abstimmungsrunden begleiten die gesamte Projektlaufzeit. Sie dienen dem Abgleich von Arbeitsergebnissen, der Diskussion von Grenzfällen und dem Überprüfen möglicher Anpassungen im weiteren Vorgehen oder in der Zielstellung.

Merke: Im Projektteam sollte vor, während und nach der Grundlagenermittlung ein enger Austausch über Wissensgrundlagen und Ergebnisse stattfinden.

4. Arbeits- und Zeitplan aufstellen

Der Arbeits- und Zeitplan führt Zuständigkeiten und Abstimmungsintervalle, Fristen und Termine zusammen und hält sie fest. Darauf aufbauend werden Meilensteine festgelegt: z. B. wann Beteiligungsformate durchgeführt werden sollen.

Aufgabe: Erfassungskonzept erstellen

Ausgehend von der in der Anstoßphase festgelegten Zielstellung wird nun das Erfassungskonzept für das gesamte Projekt erstellt. In dem Erfassungskonzept werden die Arbeits-, Zeit-, Abstimmungs- und Einbindungsabläufe, wie sie im Verfahrensmodell schematisch dargestellt sind, festgelegt.

In das Erfassungskonzept fließen die vorbereitenden Untersuchungen, die Grundlagenermittlung und -auswertung ein. Es enthält die Ausweisung des Untersuchungsgebietes, beschreibt die Instrumente und methodische Herangehensweise der Erfassung, d. h. den räumlichen und optional den objektbezogenen Fokus und definiert die Erfassungskriterien. In dem Erfassungskonzept wird festgelegt, ob mit einem Erfassungsbogen gearbeitet wird und wie die spätere Dokumentation aufgebaut sein soll.

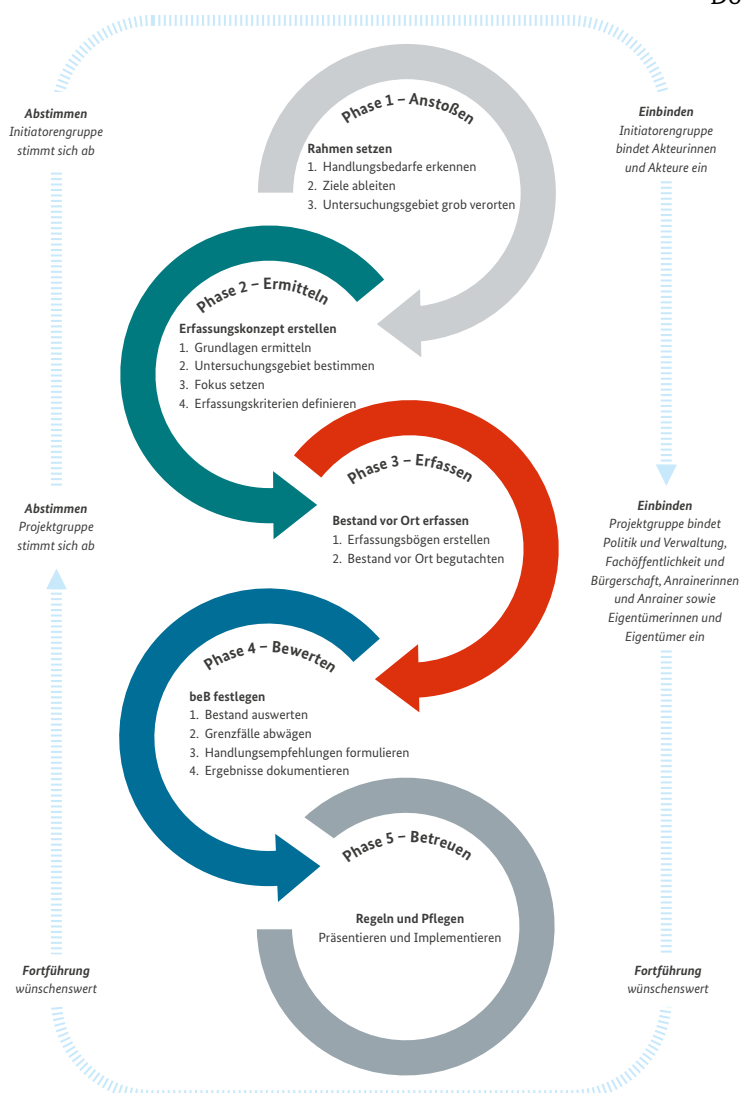


Abb. 7: Verfahrensablauf | Quelle: Eigene Darstellung

Schritt 1: Grundlagen ermitteln

Checkliste

Eine Checkliste zur Grundlagenermittlung ist im Anhang unter 10.4 hinterlegt. Ihr ist u. a. im Detail zu entnehmen, welche Quellen, Planungen und Konzepte sowie städtebaulichen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen herangezogen werden können.

Die Ergebnisse der Grundlagenermittlung beeinflussen maßgeblich das weitere Verfahren. Der Bearbeitung dieses Bausteins sollten dementsprechend ausreichend zeitliche und personelle Kapazitäten eingeräumt werden. Die in dieser Phase erarbeiteten Qualitäten und Handlungsbedarfe bestimmen die räumliche Ausdehnung des Untersuchungsgebietes. Sie schaffen den stadtbauhistorischen, städtebaulichen, bautypologischen und gebäudespezifischen Kontext für das Ermitteln von beB und sind Ausgangspunkt für die Auswahl der Erfassungskriterien.

Im Abgleich mit der Bestandserfassung im Gebiet bildet sie die Bewertungsgrundlage zur Festlegung der beB.

Grundlagen ermitteln

In der Grundlagenermittlung werden verschiedene Quellenarten ausgewertet, um schrittweise die potenzielle beB im Untersuchungsgebiet zu identifizieren. Dafür wird zur Stadtbaugeschichte, der stadträumlichen Lage und Einbindung des Untersuchungsgebietes sowie zur potenziellen beB in Stadträumen und Ortsstrukturen, zur regionaltypischen Bautradition und lokal vorherrschenden Baumaterialien sowie zu Freiräumen und Grünflächen recherchiert. Zusätzlich können prägende Gebäude lokalisiert werden. Der Untersuchungsumfang der Grundlagenermittlung hängt von der Zielstellung für die Erfassung der beB im Untersuchungsgebiet ab.

Merke: Recherchen können zeitintensiv sein. Im Sinne der Effektivität lohnt es sich für das Projektteam, frühzeitig festzulegen, wie detailliert die Wissensgrundlagen ermittelt werden müssen, um die Zielstellung für die Erfassung zu erfüllen.

Zu Beginn der Erfassung empfiehlt es sich, zunächst bestehende Regelungsbereiche im Untersuchungsgebiet zu identifizieren. Vorhandene formelle Instrumente wie Pläne und Satzungen geben einen Überblick über bestehende Regelungsbereiche im Stadtgebiet und

Hinweise auf potenzielle beB im Untersuchungsgebiet. Auch informelle Planungen – darunter Konzepte und Rahmenplanungen – können bereits ausgewertete Informationen beinhalten, die für die Erfassung der beB von Interesse sind. Die Sichtung von Schwarzplänen eignet sich ebenfalls als guter Einstieg in die Grundlagenermittlung, da sie städtebauliche Strukturen besonders deutlich darstellen. Aus dem Abgleich von Karten und Luftbildern lassen sich Grundlagen zu Stadtbaugeschichte und städtebaulichem Kontext ermitteln. Publikationen, Gutachten und Stellungnahmen aus der Denkmalpflege, wie z. B. Denkmaldokumentationen und Denkmalpflegepläne, geben Auskunft über die vermehrte Ausweisung von Denkmälern in bestimmten Gebieten und somit Hinweise auf baukulturell erhaltenswerte Bereiche. Denkmallisten oder -topografien können zudem u. U. Informationen zu Baugeschichte oder Bautypologie eines Gebietes enthalten. Verbleibende Wissenslücken können durch gezielte Recherchen im Rahmen einer erweiterten Grundlagenermittlung geschlossen werden. Diese sollte sich auf Bild- und Planquellen stützen, flankiert durch ausgewählte Fachliteratur (z. B. eine stadtbauhistorische Abhandlung oder eine heimatgeschichtliche Publikation). Ob diese gezielten Recherchen notwendig sind, hängt von den Zielen für die Erfassung der beB ab. Die arbeitsintensive Sichtung von Bauakten sollte nur in Ausnahmefällen stattfinden. Sie kann exemplarisch zur Festlegung der lokalen Bautypologie dienen oder eine objektbezogene Erfassung fundieren.

Grundlagen auswerten

Informationen und aussagekräftige Materialien (wie Karten, Luftbilder oder Fotos) aus den Grundlagenkenntnissen werden nun ausgewertet und in das Erfassungskonzept übertragen. Dafür werden Informationen zu dem grob verorteten Untersuchungsgebiet zunächst mit Materialien zu der Bau- und Entwicklungsgeschichte der umgebenden Stadtteile, der Stadt- und Ortsstruktur und der regionalen Einbindung vergleichend betrachtet und analysiert. Die Grundlagenauswertung sollte Aussagen zur Gebietstypik (vgl. Kasten), zu stadträumlich prägenden Elementen und Strukturen, zu Baualtersklassen, Gebäudearten oder auch Nutzungen und, bei Bedarf, prägenden Gebäuden enthalten. Merkmale der lokal prägenden Bautypologie bzw. der lokalen Bautradition, wenn diese vorhanden ist, werden beschrieben.



Hannoveraner Stadtteil Südstadt: Lücken im Regelungsbereich Denkmalschutz | Fotos: Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation 2020

Modellkommune Hannover: Planungsinstrumente als Impulsgeber

In der Modellkommune Hannover wurden in der Grundlagenermittlung Schwarz- und Stadtpläne (historisch und aktuell), Schrägluftbilder und Fotos sowie ein digitales Stadtmodell herangezogen. Wichtige Ansatzpunkte lieferten darüber hinaus Materialien, die die Bauverwaltung bereits in anderen Zusammenhängen erstellt hatte (z. B. im Kontext von Bebauungsplanverfahren, Sanierungsgebieten oder Wettbewerben). Das Projektteam kontaktierte die in Planungen und Instrumenten aufgeführten Ansprechpartnerinnen und -partner. Auf diese Weise konnte Wissen innerhalb der

Verwaltung ebenso wie bei ehemaligen Kolleginnen und Kollegen aktiviert werden.

Eine Denkmaltopographie aus den 1980er Jahren wies z. B. sogenannte „Denkmalpflegerische Interessensbereiche“ aus. Aus heutiger Sicht zeigten sich allerdings Lücken in der Kartierung bestehender Interessensbereiche auf, die auf einen potenziellen Bestand von beB hinweisen. In der über zwanzig Jahre alten Denkmaltopographie wurde die für Hannover bedeutende Nachkriegsmoderne kaum berücksichtigt. Hier setzte die weitere Recherche gezielt an, z. B. durch Einsicht in Wettbewerbsunterlagen oder Gespräche mit früheren Partnerinnen und Partnern aus Planung und Architektur.

Lokale Gebietstypik identifizieren

Die lokale Gebietstypik ist maßgebend für den erhaltenswerten Charakter eines Stadtbereiches und damit für die Ermittlung der beB. Um die lokale Gebietstypik zu identifizieren, werden städtebauliche, freiraumgestalterische und bautypologische Merkmale unter Berücksichtigung der Ortsgeschichte herausgearbeitet, die prägend für das Gebiet sind. Hilfreich beim Ermitteln der Gebietstypik sind folgende Leitfragen:

- » Wo sind Spuren der Stadtbaugeschichte in Struktur und Bebauung ablesbar?
- » Welche Baufluchten und Bauvolumina sind für das Gebiet maßgebend?
- » Was charakterisiert erhaltenswerte Qualitäten im Freiraum?
- » Welche Zeitschichten/Gebäudearten/Nutzungen/Materialien wirken sich besonders prägend auf das Ortsbild aus?
- » Ist eine regionaltypische Bautradition festzustellen? Woran ist diese zu erkennen?

Schritt 2: Untersuchungsgebiet festlegen

Das Untersuchungsgebiet ist bereits festgelegt, wenn die beB im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes erfasst werden soll oder Bestandteil eines Geltungs- oder Regelungsbereiches ist. Andernfalls muss das bislang grob verortete Untersuchungsgebiet nun präzise definiert werden. Das Projektteam ist gefordert, eine Festlegung zu treffen. Ergebnis kann ein einzelnes Untersuchungs- oder mehrere Teilgebiete (z. B. prägnante Ensembles oder Siedlungen innerhalb des Stadtgebietes) sein. Es ist auch möglich, dass eine Festlegung auf das gesamte Stadtgebiet erfolgt. Die Ausweisung des Untersuchungsgebietes oder mehrerer Teilgebiete beruht immer auf städtebaulich-stadträumlichen Strukturen. Das in der Anstoßphase grob verortete Untersuchungsgebiet (vgl. Kap. 3.2) wird mit den in der Grundlagenermittlung ausgewerteten Informationen abgeglichen. Folgende Fragen leiten die Entscheidung zur finalen Festlegung des Untersuchungsgebietes:

- » Sind alle relevanten Bereiche abgedeckt?
- » Legen neue Erkenntnisse eine Anpassung nahe?
- » Ist unter Umständen die Auswahl eines anderen Untersuchungsgebietes zielführender?

Zugleich ist bei der Festlegung des Untersuchungsgebietes die Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Kapazitäten der Kommune entscheidend für die Machbarkeit der Erfassung:

- » Kann das Untersuchungsgebiet in der festgelegten Größe hinreichend bearbeitet werden?
- » Entspricht die Anzahl ausgewählter Teilbereiche den personellen Möglichkeiten des Erfassungsteams?

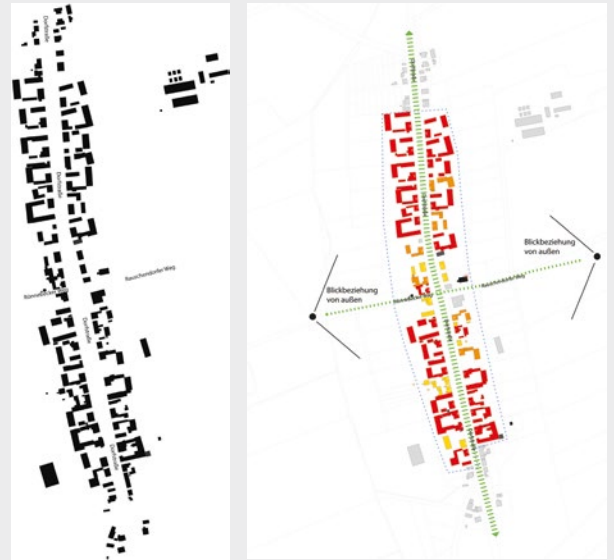
Hilfreich für die Entscheidungsfindung ist die Klärung, ob das Untersuchungsgebiet in einem Regelungs- oder Empfindlichkeitsbereich liegt. Regelungsbereiche können Erhaltungs-, Sanierungsgebiete, Denkmalbereiche und Denkmalensembles sein. In diesen ausgewiesenen



Abb. 8: Die Lokale Gebietstypik setzt sich aus prägenden Merkmalen von Städtebau, Freiraum und Grün sowie Bautypologie im Untersuchungsgebiet zusammen. | Quelle: Eigene Darstellung

Modellkommune Gransee: Schwarzpläne als Grundlage beim Ermitteln, Erfassen und Dokumentieren

Im Amt Gransee mit seinen 32 Ortskernen widmete sich das Projektteam bei der Recherche der beB prägnanten regionaltypischen Siedlungsstrukturen mit ihren jeweiligen Gebäudetypologien. Der Ansatz für die Erfassung war räumlich weit gefasst und erlaubte nur eine geringe Detailschärfe. Mit Schwarzplänen konnte das Projektteam problemlos sichten, welche Siedlungsform dem jeweiligen Dorf zugrunde liegt. Zudem ließen sich erste Verortungen regionaltypischer Bauformen vornehmen: Gutshäuser, Guts-, Drei- oder Vierseithöfe waren im Schwarzplan häufig erkennbar, ebenso traufständige Doppelhäuser von Land- oder Gutsarbeitern. In diesem Prozess war es hilfreich, dass ein regional ansässiges Büro für Planung und Sanierung gewonnen werden konnte, welches mit der örtlichen Bautypologie sehr vertraut ist. Nach Überprüfung der Erkenntnisse vor Ort, dienen die Schwarzpläne abschließend zur Dokumentierung der Erfassungsergebnisse.



Schwarzplan und analysierter Schwarzplan am Beispiel des Ortes Sonnenberg | Fotos: Bruckbauer & Hennen GmbH

Gebieten sind die Eingriffsmöglichkeiten rechtlich geregelt und mit Auflagen versehen.

Empfindlichkeitsbereiche können räumlich Regelungsbereiche umschließen, weil z. B. Sichtbezüge zum Regelungsbereich bestehen. Empfindlichkeitsbereiche können eine Ansammlung baulicher Anlagen aus unterschiedlichen Epochen, Großstrukturen und ähnliches sein, die gut erhalten und wenig überformt sind. Im Unterschied zum Regelungsbereich gelten für sie keine rechtlichen Schutzvorschriften.

In der Entscheidungsfindung gilt es abzuwägen, ob ein Untersuchungsgebiet in einem Regelungsbereich ausgewählt wird, für das bei Planungs- und Bauanfragen eine gute Wissensgrundlage vorliegt oder ob ein Empfindlichkeitsbereich als Untersuchungsgebiet benannt werden sollte, in dem die Wissensgrundlage weniger aussagekräftig und die Gefahr des Verlustes durch fehlende Schutzmöglichkeiten größer ist.

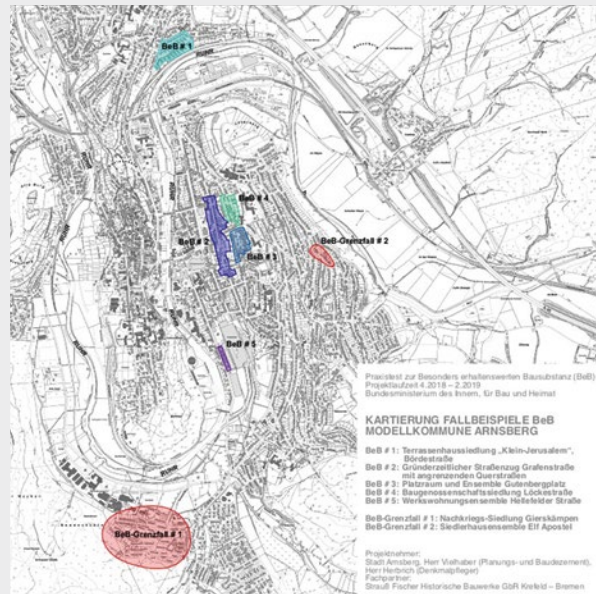
Schritt 3: Fokus setzen

„Fokus setzen“ bedeutet, auf Grundlage der Erfassungsziele den Detaillierungsgrad und die Bearbeitungstiefe der Erfassung zu bestimmen. Worauf fokussiert sich die Erfassung? Soll die beB aus stadtplanerischer Sicht erfasst werden? Reicht der räumliche Fokus für das Untersuchungsgebiet aus oder muss im zweiten Schritt auch der objektbezogene angewendet werden? Ist es sinnvoll Gebäude und Grundstücke vertiefend zu betrachten?

Die Erfassung beginnt immer mit einer räumlichen Betrachtung. Sie nimmt den städtebaulichen Raum in den Fokus, nachfolgend räumlicher Fokus genannt. Je nach Festlegung des Untersuchungsgebietes und auf Grundlage von Handlungsbedarfen, Zielen und zur Verfügung stehender personeller Ressourcen kann eine Erfassung mit dem räumlichen Fokus auf das gesamte Stadtgebiet erfolgen, um einen Überblick über stadträumlich prägende Elemente und Strukturen zu erhalten. Wird der

Modellkommune Arnberg: Partizipative Auswahl von Teilgebieten

Als Stadterweiterung ist die Arnberger Neustadt von einer Vielzahl jüngerer Bauphasen geprägt. Die Beschäftigung mit der Ortsgeschichte und der Abgleich mit Schwarzplänen bot hier einen ersten Überblick. An der Auswahl von Teilgebieten für die vertiefte Untersuchung waren neben Stadtplanung, Denkmalpflege und Dienstleister auch der örtliche Stadtarchivar sowie kulturell engagierte Bürgerinnen und Bürger beteiligt. Alle waren aufgerufen, fundierte Vorschläge erhaltenswerter Ensembles oder Gebäudegruppen zu unterbreiten. Gemeinsam wurde daraus eine Auswahl getroffen, die zum einen den Querschnitt der lokalen Zeitschichten widerspiegelt. Zum anderen sollten Ensembles identifiziert werden, an denen die Merkmale der beB besonders gut zu vermitteln sind. Auf diesem Wege wurde bereits in einer frühen Phase der Erfassung die Stadtgesellschaft eingebunden und für die Thematik der beB sensibilisiert.



Kartierung von Fallbeispielen zur beB in Arnberg |
Foto: Strauß+Fischer

räumliche Fokus in Teilgebieten angewendet, können prägende Stadtstrukturen und Elemente für einzelne Stadtquartiere oder Siedlungen erfasst werden. Werden detaillierte Informationen zu einzelnen Grundstücken und Gebäuden benötigt, weil z. B. der Verwertungsdruck in einem Stadtquartier besonders hoch ist und bauliche Veränderungen zu befürchten sind, kann zusätzlich eine objektbezogene Erfassung angestrebt werden. Dann wird in einem zweiten Schritt der Erfassung der objektbezogene Fokus gesetzt.

Merke: Jede Erfassung beginnt mit einer räumlichen Betrachtung des Untersuchungsgebietes, dafür wird der räumliche Fokus gesetzt. Der räumliche Fokus ermöglicht, städtebauliche und bautypologische Merkmale zu untersuchen. Werden Angaben zu einzelnen Grundstücken und Gebäuden benötigt, muss zusätzlich der objektbezogene Fokus gewählt werden.

Der räumliche Fokus

Der räumliche Fokus ist Ausgangspunkt einer jeden Erfassung von beB. Er eignet sich für Kommunen jeder Größe, Lage und Siedlungsdichte, für flächenmäßig

große, aber dünn besiedelte Ortschaften im ländlichen Raum genauso wie für Großstädte mit ihren Stadterweiterungsgebieten. Der räumliche Fokus eignet sich für Kommunen, die über keine bzw. nur geringe Wissensgrundlagen zur beB verfügen und sich eine erste Orientierung verschaffen möchten. Er eignet sich genauso für Kommunen, die bereits fundiertes Vorwissen besitzen und einzelne Stadtteile, Siedlungen oder Quartiere teils räumlich untersuchen wollen.

Das Projektteam verschafft sich mit dem räumlichen Fokus zunächst einen Überblick über das ganze Untersuchungsgebiet, bestimmt städtebauliche Merkmale erhaltenswerter Ensembles oder die lokale Gebietstypik. Darunter fallen Auffälligkeiten im Stadtgrundriss, Siedlungen, Baugruppen und Ensembles ebenso, wie Freiräume und Grünflächen.

In einem zweiten Schritt werden sogenannte Empfindlichkeitsbereiche identifiziert, die über potenzielle beB verfügen. So kann innerhalb des Untersuchungsgebietes der räumliche Fokus auf Teilbereiche gelenkt werden. Teilgebiete können z. B. Siedlungen, Quartiere, Ensembles und Gebäudegruppen sein, die nun vertieft und detailliert untersucht werden.

Im dritten Schritt werden bautypologische Merkmale analysiert. Dazu zählen z. B. übergeordnete Charakteristika, die die Gestalt des betreffenden Gebietes und seiner Bausubstanz prägen, ortsspezifische Bautypen und lokale bis regionale Bautraditionen. Weiterführende Informationen, wie der räumliche Fokus angewendet werden kann, finden sich im nachfolgenden Steckbrief und in den Beispielen aus den Modellkommunen.

Merke: Mit dem räumlichen Fokus können städtebauliche Strukturen, Baugruppen und Ensembles, Plätze, Freiräume und Grün sowie prägende bautypologische Merkmale erhaltenswerter Bereiche identifiziert werden. Empfindlichkeitsbereiche im Stadtgebiet und deren besonders erhaltenswerte Eigenschaften können in vertiefenden Schritten erfasst werden.

Steckbrief räumlicher Fokus	
Erfassungsebene	<ul style="list-style-type: none"> » im ersten Schritt: gesamtes Untersuchungsgebiet » im zweiten Schritt: Teilgebiete mit Empfindlichkeitsbereichen » im dritten Schritt: bautypologische Betrachtung im gesamten Untersuchungsgebiet und/oder in den Empfindlichkeitsbereichen
geeignet für	<ul style="list-style-type: none"> » Kommunen jeder Größe, Lage und Siedlungsdichte » Kommunen mit keiner oder geringer Wissensgrundlage » Kommunen, die sich einen ersten Überblick verschaffen wollen
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> » Lokalisierung von beB im Stadt-/Gemeindegebiet » Identifizierung von Empfindlichkeitsbereichen » Ermittlung und Verortung ortsspezifischer Gebäudetypen und regional- bzw. lokaltypischer Bautradition
Vorgehensweise	<ul style="list-style-type: none"> » schrittweise Detaillierung der Informationen
1. Schritt: Überblick über das gesamte Untersuchungsgebiet verschaffen u. a. über städtebauliche Strukturen, Baugruppen und Ensembles, Plätze, Freiräume und Grün	<ul style="list-style-type: none"> » Übersichtspläne » Schwarzpläne » Stadtpläne » (Schräg-)Luftbilder
2. Schritt: Empfindlichkeitsbereiche identifizieren u. a. Siedlungen, Quartiere, Ensembles, Gebäudegruppen	<ul style="list-style-type: none"> » Bauweise » Parzellenstruktur » Höhenentwicklung » Straßenprofil » Freiräume und Plätze » Grün
3. Schritt: bautypologische Merkmale untersuchen u. a. städtebauliche Elemente und Strukturen, Baugruppen und Ensembles, Gebäude, Plätze, Freiräume und Grün	<ul style="list-style-type: none"> » prägende bautypologische Merkmale » übergeordnete Charakteristika, die die Gestalt des betreffenden Gebietes und seiner Bausubstanz prägen » ortsspezifische Bautypen » lokale bis regionale Bautraditionen
weiterführende Verwendungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> » Grundlagen für die allgemeine Stadtplanung » Grundlagen für Vermittlung gegenüber Politik und Stadtgesellschaft » Grundlagen für Tourismus und Stadtmarketing » Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten, Geltungs- und Regelungsbereichen und energetischen Quartierskonzepten in ihren Grundzügen » gezielte weitere Vertiefung mittels objektbezogenem Fokus, z. B. anlässlich von Gestaltungsleitlinien, Bauvorhaben etc.

Abb. 9: Steckbrief räumlicher Fokus | Quelle: Eigene Darstellung



Besonders erhaltenswertes Gutsarbeiter-Doppelhaus im Ortsteil Burow | Foto: Bruckbauer & Hennen GmbH

Modellkommune Gransee: Ein Fokus für 32 Ortsteile

Im Erfassungsprozess beschlossen Stadtverwaltung und externer Dienstleister zunächst das weitläufige Gemeindegebiet von Gransee im räumlichen Fokus vollständig zu untersuchen. Schnell stellte das Team allerdings fest, dass dies die personellen Kapazitäten überfordern würde und versuchte daraufhin, Teilbereiche zu priorisieren. Ziel der Verwaltung war es daraufhin, einen Überblick zu ortsspezifischen und prägenden städtebaulichen Strukturen zu bekommen und vorbereitet auf potenzielle Planungs- und Bauvorhaben zu sein. Bestehende Sanierungs- und Erhaltungsgebiete wurden daher aus der Untersuchung

ausgenommen, weil mit der Festsetzung der Gebietskennlinien die entsprechenden Informationen zu historisch prägenden Ortsstrukturen erhoben wurden und diese Gebiete gemäß BauGB geschützt sind.

Im nächsten Schritt wurden im Gemeindegebiet der Stadt Gransee Teilbereiche der 32 Ortsteile untersucht. Das kleine Projektteam erfasste im räumlichen Fokus vorrangig städtebauliche Strukturen. Nach einer Besichtigung aller Ortsteile legte das Team sechs Dörfer als Vertiefungsbereiche fest. In diesen gut erhaltenen Ansiedlungen erfolgte eine exemplarische Betrachtung einzelner Gebäude. Ziel war dabei weniger die gebäudespezifische Untersuchung, sondern die Darstellung bautypologischer Merkmale.

Der objektbezogene Fokus

Sollen Merkmale einzelner Grundstücke inkl. deren Freiflächen und/oder architektonischen Merkmale und Gestaltungselemente einzelner Gebäude ermittelt werden, wird der objektbezogene Fokus gesetzt. Der objektbezogene Fokus richtet sich an Kommunen, die über gute Informationen zur räumlichen Ausprägung der beB verfügen, weil z. B. bereits fachverwandte Untersuchungen im Gebiet vorliegen. Sie können die räumliche Erfassung erweitern und den Blick auf einzelne Gebäude und Grundstücke richten, die im objektbezogenen Fokus untersucht werden sollen. Eine objektbezogene Erfassung eignet sich z. B. für Siedlungsbereiche mit einer hohen Dichte an Denkmälern, die eine ebenso hohe Dichte an beB vermuten lässt. Auch Siedlungsbereiche, die über ihre städtebauliche

Struktur und Gebietstypik klar abgrenzbar sind oder über Alleinstellungsmerkmale verfügen, bieten sich für eine objektbezogene Betrachtung an. In Gebieten mit einem hohen Verwertungs- und Verdichtungsdruck kann der objektbezogene Fokus fundierte Grundlagen für die Planung und Genehmigung liefern und die Verwaltung in die Lage versetzen, bei Planungs- und Bauanfragen qualifiziert antworten zu können. In Anbetracht von Ziel und Aufwand ist abzuwägen, ob der gesamte Gebäudebestand objektbezogen erfasst wird, oder – gemäß der lokalen Bautypologie – lediglich eine Auswahl exemplarischer Objekte.

Auch die Betrachtung des objektbezogenen Fokus erfolgt schrittweise und aufeinander aufbauend. Zunächst werden die Informationen aus dem räumlichen Fokus auf das Grundstück/Gebäude übertragen. Dazu

gehört u. a. die städtebauliche und bautypologische Einordnung sowie die lokale Gebietstypik. Im zweiten Schritt werden die Gebäudegrunddaten wie z. B. Baualter, Geschosszahl, Traufhöhe, etwaige Anbauten und/oder Nebengebäude erhoben. Im letzten und dritten Schritt werden architektonische Merkmale untersucht. Dazu gehören u. a. Baustil, Materialien, Dachform, Fassadengestaltung und Freiraumgestaltung. Weiterführende Informationen, wie der objektbezogene Fokus angewendet werden kann, finden sich im

nachfolgenden Steckbrief und in den Beispielen aus den Modellkommunen.

Merke: Mit dem objektbezogenen Fokus können zusätzlich zum räumlichen Fokus einzelne Grundstücke inkl. deren Freiflächen in ihren städtebaulichen Zusammenhängen und architektonischen Merkmalen näher betrachtet werden. Er kann gezielt eingesetzt werden, um die beB in Empfindlichkeitsbereichen auszuweisen und detailliert zu dokumentieren.

Modellkommune Hannover: Ein Fokus, drei Schritte

In Hannover konzentrierte sich das Projektteam bei der Erfassung der beB gezielt auf charakteristische, erhaltenswerte Strukturen im städtebaulichen Zusammenhang. Einzelgebäude standen ausdrücklich nicht im Interesse der Betrachtung: Die Erfassung sollte sich auf den räumlichen Fokus beschränken. Gleichzeitig stellten die Beteiligten hohe Ansprüche an das Erfassen von baukulturellen Qualitäten, Mängeln und Fehlstellen einzelner Teilgebiete. Das Projektteam untersuchte daraufhin eingehend die lokale Bautypologie. Das Hannoveraner Projektteam erfasste gemäß dem

räumlichen Fokus die beB in drei Schritten:
Schritt 1: städtebaulich-stadträumliche Betrachtung. Erfassung des äußeren Erscheinungsbildes und der wichtigsten städtebaulichen Merkmale. Quellen: Lagepläne/Schwarzpläne, Schrägluftbilder, Straßenbilder.
Schritt 2: Identifizierung von Empfindlichkeitsbereichen über die Stadtgeschichte sowie vorliegende Regelungsbereiche und Konzepte.
Schritt 3: bautypologische Betrachtung ausgewählter städtebaulicher Bausteine. Genauere detaillierte Erfassung des Status quo im Hinblick auf Qualitäten, Mängel und Fehlstellen.



Südstadt Hannover: Die Fassaden sind durch einheitliches Material und expressionistische Gestaltungsmotive geprägt | Foto: Dr. Holger Pump-Uhlmann

Steckbrief objektbezogener Fokus	
Erfassungsebene	<ul style="list-style-type: none"> » einzelne Grundstücke inkl. deren Freiflächen » architektonische Merkmale und Gestaltungselemente einzelner Gebäude
geeignet für	<ul style="list-style-type: none"> » Kommunen mit fundierter Vorkenntnis und/oder bereits vorliegenden fachverwandten Untersuchungen zum Gebiet » Siedlungsbereiche mit einer hohen Dichte an Denkmälern und potenzieller erhaltenswerter Bausubstanz » Siedlungsbereiche, die über städtebauliche Struktur und Gebietstypik klar abgrenzbar sind/über Alleinstellungsmerkmale verfügen » Siedlungsbereiche mit hohem Verwertungs- und Verdichtungsdruck
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> » Kontextualisierung des einzelnen Gebäudes/Grundstücks in Städtebau, Bau- und Ortsgeschichte » Qualifizierte Beurteilungsgrundlage in Genehmigungsverfahren » Grundlage für die Förderfähigkeit in Programmen des KfW-Standards Effizienzhaus Denkmal
Vorgehensweise	<ul style="list-style-type: none"> » Schrittweise Detaillierung der gebäudescharfen Aufnahme von Architektur, Materialien, Freiraumgestaltung
1. Schritt: Informationen aus dem räumlichen Fokus übertragen	<ul style="list-style-type: none"> » städtebauliche und bautypologische Einordnung aus dem räumlichen Fokus » lokale Gebietstypik laut Grundlagenermittlung und räumlicher Erfassung
2. Schritt: Gebäudegrunddaten erheben	<ul style="list-style-type: none"> » Baualter » Traufhöhe » Geschosshöhe » Anbauten und Nebengebäude
3. Schritt: objektweise architektonische Merkmale untersuchen	<ul style="list-style-type: none"> » Baustil » Materialien » Dachform » Fassadengestaltung » Freiraumgestaltung
weiterführende Verwendungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> » Grundlage für Erhaltungssatzungen, Gestaltungssatzungen, Gestaltungsfibel » Grundlage für Baugenehmigungsverfahren im Bestand und bei Neubaumaßnahmen » Grundlage für Förderung und Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern bei Maßnahmen der energetischen Ertüchtigung » Stärkung des Umgebungsschutzes in der Denkmalpflege

Abb. 10: Steckbrief objektbezogener Fokus | Quelle: Eigene Darstellung

Schritt 4: Erfassungskriterien definieren

Erfassungskriterien legen Merkmale fest, um den baulichen Bestand im Untersuchungsgebiet in allen für das Erfassungsziel relevanten Eigenschaften und Qualitäten systematisch untersuchen zu können. Es wird unterschieden zwischen städtebaulichen (stadträumliche, städtebauliche und freiraumspezifische Merkmale)

und architektonischen Kriterien (bautypologische und stilistische Merkmale). Im räumlichen und im objektbezogenen Fokus kommen städtebauliche und architektonische Kriterien gleichermaßen zum Einsatz. Im räumlichen Fokus beziehen sich die städtebaulichen Kriterien auf stadträumliche Zusammenhänge, Stadtgrundriss und Quartiersstruktur, Siedlungen, Gesamtanlagen oder Ensembles sowie Straßen, Plätze,



Gebietstypisches Holzhaus in der Ortslage Wendenschloß | Foto: Bezirksamt Treptow-Köpenick

Modellkommune Berlin: Gebietstypik als Schlüssel zur objektbezogenen Erfassung

Die als Villenkolonie angelegte Ortslage Wendenschloß ist über Stadtbaugeschichte und die lokale Gebietstypik im Stadtgefüge klar abgrenzbar. Bei einer ersten Begehung konnte eine hohe Dichte potenzieller beB vermutet werden. Die Vielzahl unterschiedlicher Bau-

alter, Baustile und Überformungen wären über eine bautypologische Betrachtung im Rahmen des räumlichen Fokus in ihrer Vielfalt nicht zu erfassen gewesen. Langfristiges Ziel der Erfassung war zudem, angesichts eines hohen Verdichtungsdrucks Grundlagen für Baugenehmigungsprozesse zu erhalten. Das Projektteam entschied sich deshalb, an die räumliche Erfassung eine objektbezogene Untersuchung anzuschließen.

Freiräume und Grün. Dabei dienen die städtebaulichen Kriterien der Verortung von Empfindlichkeitsbereichen und Teilgebieten im Stadtgefüge und ihrer Abgrenzung gegenüber anderen Teilgebieten. Der Beispielkatalog für mögliche städtebauliche Erfassungskriterien veranschaulicht anhand von Beispielen, welche Ausprägung einzelne Kriterien im jeweiligen Fokus haben können.

Soll beispielsweise die Bauweise untersucht werden, so können mögliche Ausprägungen, wie Blockrandbebauung mit/ohne Blockinnenbebauung, Zeilenbebauung oder freistehende Bebauung, geprüft werden. Wird die Siedlungsform untersucht, sollte beschrieben werden, ob es sich z. B. um ein Straßendorf, ein Angerdorf, ein Gutshof oder eine Großsiedlung handelt.

Beispielkatalog für mögliche städtebauliche Erfassungskriterien im räumlichen Fokus

<input type="checkbox"/>	Lage im Stadt-/Dorfgefüge z. B. Ortseingang, Stadterweiterung, zentrale Achse, Ortskern, innenstadtnahes Quartier
<input type="checkbox"/>	Bauweise (nähere Beschreibung) offene Bauweise, geschlossene Bauweise, Blockrandbebauung mit/ohne Blockinnenbebauung, Zeilenbebauung, freistehend, Großstruktur
<input type="checkbox"/>	Siedlungsform z. B. Straßendorf, Angerdorf, Gutshof, Großsiedlung
<input type="checkbox"/>	Grundstücksgröße soweit bekannt; ggf. Merkmale wie Anordnung, Zuschnitt, Teilungen
<input type="checkbox"/>	Grundstücksausnutzung z. B. Bebauung im vorderen Bereich, Gartenflächen im hinteren Grundstücksbereich, starke Ausnutzung durch Rückgebäude und Hofbildungen, Nebengebäude entlang der Grundstücksgrenze
<input type="checkbox"/>	Baufluchten und Sichtachsen geschlossen, konzeptuell verspringend, heterogen (abweichend)
<input type="checkbox"/>	städtebauliche Entwurfsidee z. B. durchgrünte Stadt, Gartenstadt, Villenkolonie
<input type="checkbox"/>	städtebauliche Prägnanz z. B. exponierte Lage, Großstruktur, geschlossene städtebauliche Konzeption, experimentelle Formen
<input type="checkbox"/>	Einbindung und Umfeld von Ensembles, Komplexen oder Einzelgebäuden
<input type="checkbox"/>	Nebengebäude z. B. Remise, Garage, Stall, Gartenhaus, Carport, Schuppen
<input type="checkbox"/>	Freiraum und Grün z. B. Straßenraum, Frei- und Platzräume, Grünflächen und Grün, Einfriedungen

Abb. 11: Beispielkatalog zur Bestimmung von Erfassungskriterien | Quelle: Eigene Darstellung

Architektonische Kriterien werden im räumlichen Fokus angewendet, um prägende bautypologische Merkmale innerhalb eines Teilgebietes zu bestimmen. Um beispielsweise die gebietstypische Dachform in einer Siedlung zu überprüfen, muss geprüft werden, ob mehrheitlich Sattel-, Walm- oder Flachdächer auftreten und ob Gauben, Türme oder Einschnitte die Dächer prägen und immer noch prägen. Im objektbezogenen Fokus werden die Erfassungskriterien für die Untersuchung von Grundstücken mit ihren Einzelgebäuden herangezogen. Da auch in der objektbezogenen Erfassung zunächst der räumliche Fokus gesetzt wird, werden das zu untersuchende Objekt zunächst anhand der oben beschriebenen städtebaulichen Erfassungskriterien bezogen auf die direkte

Umgebung untersucht. Es wird geschaut, in welchem Verhältnis Gebäude und Grundstück zu ihrem baulichen Umfeld stehen. Architektonische Kriterien ermöglichen einen Abgleich mit der lokalen Bautypologie und eine detaillierte Untersuchung von Gestaltungsmerkmalen. Wird die Fassadengestalt erfasst, sollte geprüft werden, wie die Fassade gegliedert ist, ob es sich z. B. um liegende oder stehende Fensterformate handelt, ob Dekor eingefügt wurde, wie die Oberfläche beschaffen ist und welches Farbkonzept angewendet wurde. Außerdem können die verwendeten Baumaterialien dokumentiert und der Baustil mit seiner Verortung in der lokalen bzw. regionalen Bautradition angegeben werden.

Beispielkatalog architektonischer Erfassungskriterien im räumlichen Fokus

<input type="checkbox"/>	Baualter Baujahr (soweit bekannt), Bauphase (z. B. Gründerzeit, Zwischenkriegszeit, 1950er-Jahre)
<input type="checkbox"/>	Traufhöhe Geschosszahl Traufhöhe (soweit bekannt, ggf. anhand eines lokalen Richtwertes: z. B. „< / > 7m“) / Geschosszahl (Vollgeschosse, ggf. ausgebauter Dachbereiche)
<input type="checkbox"/>	Bauform/Gebäudeart z. B. Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Geschäftshaus, Bungalow, Villa, Reihenhaus, ortsspezifischer Typus (z. B. Scheune, Remise, Bootshaus)
<input type="checkbox"/>	Dachform z. B. Sattel-, Walm-, Flachdach; Material; Ausbauten (z. B. Gauben, Türme, Einschnitte)

Abb. 12: Beispielkatalog zur Bestimmung von Erfassungskriterien | Quelle: Eigene Darstellung

Beispielkatalog architektonischer Erfassungskriterien im objektbezogenen Fokus

<input type="checkbox"/>	Baualter Baujahr (soweit bekannt), Bauphase (z. B. Gründerzeit, Zwischenkriegszeit, 1950er Jahre)
<input type="checkbox"/>	Traufhöhe Geschosszahl Traufhöhe (soweit bekannt, ggf. anhand eines lokalen Richtwertes: z. B. „< / > 7m“) / Geschosszahl (Vollgeschosse, ggf. ausgebauter Dachbereiche)
<input type="checkbox"/>	Bauform/Gebäudeart z. B. Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Geschäftshaus, Bungalow, Villa, Reihenhaus, ortsspezifischer Typus (z. B. Scheune, Remise, Bootshaus)
<input type="checkbox"/>	Dachform z. B. Sattel-, Walm-, Flachdach; Material; Ausbauten (z. B. Gauben, Türme, Einschnitte)
<input type="checkbox"/>	Fasadengestaltung Gliederung, Oberflächen, Farbigkeit, Fenster, Türen, Dekor
<input type="checkbox"/>	Baustil/lokale Bautradition z. B. Historismus, Klassische Moderne, Brutalismus, Backsteingotik, Backsteinexpressionismus, „Stuttgarter Schule“, Kolonistenhäuser
<input type="checkbox"/>	Material z. B. Holz, Ziegel/Klinker, Putz, Beton, Metall, Kunststoff, regionaltypische Materialien
<input type="checkbox"/>	städtebauliche Prägnanz z. B. exponierte Lage, Großstruktur, geschlossene städtebauliche Konzeption, experimentelle Formen
<input type="checkbox"/>	Nutzung/Funktion von Einzelgebäuden

Abb. 13: Beispielkatalog zur Bestimmung von Erfassungskriterien | Quelle: Eigene Darstellung

Optionale Zusatzkriterien (Beispiele)	
Geschichtliche Bedeutung	Stadtentwicklung
<input type="checkbox"/> Stadtbaugeschichtliche Bedeutung z. B. Stadterweiterung, hist. Siedlungsursprung, Werksiedlung	<input type="checkbox"/> Eigentümerin bzw. Eigentümer
<input type="checkbox"/> ortsgeschichtlich bedeutsame Funktion z. B. hist. Geschäftszentrum, ehem. Handwerkerquartier, Modellsiedlung	<input type="checkbox"/> Leerstand
<input type="checkbox"/> ortsgeschichtlich bedeutsame Person z. B. aus Architektur oder Kunst, von Bauherinnen- und Bauherrenseite sowie Auftraggeberinnen- und Auftraggeberseite, andere relevante Persönlichkeit	Stadtökologie
	<input type="checkbox"/> Bewuchs
	<input type="checkbox"/> Flächenversiegelung

Abb. 14: Beispielkatalog zur Bestimmung von Erfassungskriterien | Quelle: Eigene Darstellung

Zusätzliche Erfassungskriterien können abhängig vom Erfassungsziel benannt werden. So kann es z. B. hilfreich sein, für die objektbezogene Erfassung auch Eigentümerdaten zu erheben. Für die Vermittlung ist es nützlich, immaterielle Erfassungskriterien aufzunehmen, die es ermöglichen, Objekte als Orte von lokaler Tradition, bürgerschaftlichem Gedächtnis, heimatlicher Bindung oder als Erinnerungsorte bzw. Orte des Gedenkens auszuweisen. Die im Abgleich mit der Zielstellung vom Projektteam ausgewählten Kriterien werden in einem Katalog zusammengestellt. Soweit der weiteren Verwendung dienlich, können dort auch optionale Zusatzkriterien verankert werden.

Einbinden in der Ermittlungsphase ...

Das Projektteam muss spätestens in der Ermittlungsphase die Zielgruppen Verwaltung und Politik sowie die interessierte Öffentlichkeit gezielt einbinden.

... von Verwaltung und Politik

Wurden Verwaltung und Politik in der Anstoßphase noch nicht über die Erfassung informiert, und gehören entscheidende Verwaltungseinheiten, wie z. B. Stadtmarketing oder Wirtschaftsförderung nicht dem Projektteam an, sollte die Ansprache spätestens in Phase 2 nachgeholt werden. Die Beteiligung meh-

rerer Verwaltungseinheiten und der Politik kann die allgemeine Kooperationsbereitschaft fördern, die Erfassung absichern und öffentlichkeitswirksam genutzt werden. Gegenüber der Politik kann die Erfassung damit begründet werden, dass beB die Markenbildung des Bestandes am Ort befördert. Das birgt nicht nur touristische Potenziale, sondern dient vornehmlich der Identifikation und der Schaffung von Heimat. Empfehlenswert kann es auch sein, dem Projektteam ein Expertengremium zur Seite zu stellen. Es könnte neben dem Projektteam z. B. aus der Bürgermeisterin bzw. dem Bürgermeister, Vertreterinnen und Vertretern der Fraktionen, aus Denkmalrats- und Gestaltungsbeiratsmitgliedern, Architektinnen und Architekten, sachberührten Bürgerinnen und Bürgern sowie Anwohnerinnen und Anwohnern oder weiteren Personen bestehen, die in der Liste potenzieller Projektteammitglieder aufgeführt sind. Das Expertengremium könnte in jeder Phase tagen, über den aktuellen Sachstand informiert werden und diesen mittragen. Ist ein Untersuchungsgebiet besonders groß, sein Baubestand besonders vielfältig und oder in verschiedenen Epochen entstanden, kann bereits die Grundlagenermittlung herausfordernd sein. Es könnte ratsam für das Projektteam sein, gemeinsam mit dem Expertengremium zu entscheiden, welches Gebiet untersucht werden soll. Unter Umständen können nicht nur die fachlichen Belange entscheidend für die Auswahl eines Gebietes sein, sondern auch wirtschaftliche oder politische Interessen eine Rolle spielen.



Historisches Foto „Elf Apostel“ | o. J., o. Quelle

Modellkommune Arnsberg: Kriterium „Erinnerung und Identität“

Arnsberg legt großen Wert auf die Partizipation von Bürgerinnen und Bürgern, von Anwohnerinnen und Anwohnern. Die Erfassung der beB war hier besonders eng an Vermittlung und Einbindung interessierter Bürgerinnen und Bürger geknüpft. Immaterielle Werte sind insbesondere für Laien bedeutend für die Identifikation mit dem Baubestand. Mit dem Kriterium „Erinnerung und Identität“ schuf das Projektteam einen Ansatz, immaterielle Werte im

Hinblick auf Bewohnerinnen und Bewohner und die Arnsberger Stadtgesellschaft zu erfassen. Damit wurden ausgewählte Quartiere auf ihre Bedeutung als Orte von lokaler Tradition, bürgerschaftlichem Gedächtnis, heimatlicher Bindung oder des Gedenkens als Erinnerungsorte hin abgefragt. Auch gemeinschaftsstiftende Aspekte wurden berücksichtigt, z. B. wenn Gebäude der sozialen Infrastruktur angehören und damit das gesellschaftliche Miteinander fördern. Als wichtige Quelle diente neben einer Dokumentation der Ortsgeschichte die Befragung von Anwohnerinnen und Anwohnern.

... der interessierten Öffentlichkeit

Im Sinne der integrierten Stadtentwicklung wird ein fundierter Beteiligungsprozess schon in der Ermittlungsphase eingeleitet. Entsprechende Formate werden mit Blick auf das Projektziel anlassbezogen ausgerichtet.

Wie viele Themen im städtischen Lebensumfeld, kann auch die Befassung mit der beB in der Öffentlichkeit polarisierend aufgenommen werden. Eine Einbindung der Öffentlichkeit bereits in der Erfassungsphase kann unter Umständen für die beB sensibilisieren oder die Akzeptanz für die Erfassung erhöhen.

Initiativen, Heimatvereine oder engagierte Einzelpersonen sind häufig stark an einer Mitwirkung interessiert. Sie wollen aktiv auf den Erhalt des historischen Bestandes hinwirken und Wissen einbringen. Eine gezielte Einbindung in der Ermittlungsphase bietet sich z. B. zur Erweiterung der Wissensgrundlagen an. Die Einbindung kann in Einzelgesprächen oder kleinen Workshops stattfinden. Dies hängt von der Anzahl der Wissensträgerinnen und -träger ab.

Immobilienownerinnen und -owner sowie Bewohnerinnen und Bewohner können der Erfassung unter Umständen kritisch gegenüberstehen. Es werden zusätzliche Auflagen bzw. Einschränkungen bei Neu- oder Erweiterungsplanungen befürchtet. Sie frühzeitig, also bereits in der Ermittlungsphase, einzubinden kann z. B. auf den Abbau von Vorbehalten gegenüber potenziellen Regelungsinstrumenten, wie etwa einer Erhaltungssatzung, hinwirken. In einer Bürgerwerkstatt könnte über das Projekt informiert, die Vorteile der beB für die Stadt und seine Anwohnerinnen und Anwohner erklärt und vor allem darauf hingewiesen werden, dass eine Erfassung auch bedeutet, dass Straßen und Häuser fotografiert werden. Insbesondere dann, wenn eine objektbezogene Erfassung geplant ist, müssen Ownerinnen und Owner sowie Bewohnerinnen und Bewohner über die anstehende Untersuchung vor Ort informiert werden (vgl. Kap. 5.1).



Phase 3 – Erfassen

In Phase 3 wird die Erfassung vor Ort vorbereitet und durchgeführt. Dafür werden Erfassungsbögen entwickelt. Sie werden vor Ort eingesetzt. Dabei erfolgt der Abgleich der Grundlagenermittlung mit der Inaugenscheinnahme des Bestandes. Das Projektteam beurteilt auf Grundlage des Erfassungskonzepts aus der Ermittlungsphase die Bausubstanz vor Ort im Untersuchungsgebiet.

Abstimmen in der Erfassungsphase

In Phase 3 muss sich das Projektteam darüber abstimmen, wie es die Erfassung vor Ort vorbereitet und praktisch durchführt. Es muss klären, ob es die notwendigen Kapazitäten besitzt, diese selber durchzuführen oder dafür Externe hinzuziehen möchte.

Besteht das Erfassungsteam nicht ausschließlich aus Mitgliedern des Projektteams, sondern auch aus weiteren Mitgliedern, die nur für die Erfassung vor Ort eingesetzt werden, benötigen diese eine gewissenhafte Einarbeitung und gut vorbereitete Arbeitsgrundlagen, um einheitliche und vergleichbare Erfassungsergebnisse zu erlangen und Missverständnisse bzw. unterschiedliche Beurteilungen auszuschließen. Dies bedeutet, dass sich Erfassungs- und Projektteam in dieser Phase intensiv abstimmen und insbesondere zu Grenzfällen austauschen müssen. Wird mit einem Erfassungsbogen gearbeitet, kann er als Diskussionsgrundlage bei der Abstimmung für eine einheitliche Herangehensweise und Bewertung dienen. Es empfiehlt sich, zunächst einen Pretest, eine „Probeerfassung“, durchzuführen. Schnell wird sich dabei in der Praxis zeigen, ob alle erforderlichen Kriterien bedacht wurden und es gelingt, die Eigenheiten der untersuchten beB mittels des Bogens zu erfassen. Der Dialog im Projektteam, aber auch mit dem Erfassungsteam ist entscheidend für die Konsensbildung hinsichtlich der Grenzfälle und offener Fragen.

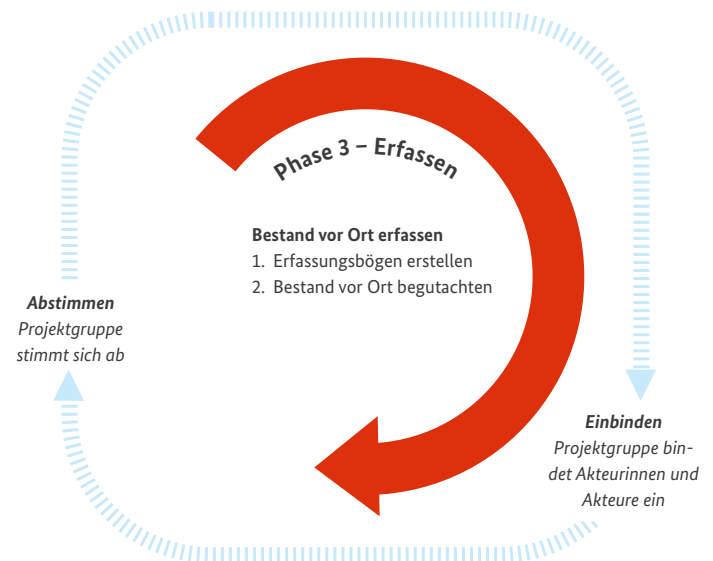


Abb. 15: Ausschnitt aus dem Verfahrensablauf: Phase 3 |
Quelle: Eigene Darstellung

Aufgabe: Bestand vor Ort erfassen

Das Erfassungskonzept ist geschrieben, die Ziele bestimmt, die Grundlagenermittlung erfolgt, das Untersuchungsgebiet festgelegt und der Fokus gesetzt. Nun gilt es, die Erfassung vor Ort vorzubereiten und die bisher gewonnenen Erkenntnisse so aufzubereiten, dass sie dem Erfassungsteam bei der Begutachtung der Bausubstanz zur Verfügung steht. Dafür bietet sich ein Erfassungsbogen an. In einem Erfassungsbogen werden die zusammengefassten Ergebnisse der Grundlagenermittlung, der gesetzte Fokus und die festgelegten Erfassungskriterien übertragen. Daneben bietet er Platz für Notizen. Das Erfassungsteam kann im Abgleich der Erkenntnisse aus der Grundlagenermittlung und den Beobachtungen vor Ort die beB prüfen und die Beobachtungen direkt im Erfassungsbogen schriftlich fixieren.

Schritt 1: Erfassungsbogen erstellen

Vorlage

Eine Blanko-Vorlage für Erfassungsbögen ist im Anhang unter 10.5 hinterlegt. Diese dient zur Veranschaulichung und Hilfestellung, ersetzt aber nicht die Erstellung eines eigenen Bogens.

Jeder Erfassungsbogen muss individuell auf das Untersuchungsgebiet zugeschnitten werden. Er stellt die für die Erfassung vor Ort notwendigen Rahmendaten zur Verfügung. Damit kann das Erfassungsteam bereits vor Ort und am Objekt eine erste Voreinschätzung tätigen. Ein modularer Aufbau bietet eine größere Flexibilität, auf die Gegebenheiten des Untersuchungsgebietes und den Fokus einzugehen.

Es empfiehlt sich, den Erfassungsbogen zweiseitig aufzubauen. In der ersten Spalte werden die prägenden Merkmale der Grundlagenermittlung für jedes einzelne Kriterium dargestellt. In der zweiten Spalte kann der Ist-Zustand eingetragen werden. Dies erlaubt einen Abgleich der Grundlagenermittlung mit dem Erhaltungszustand und etwaigen Überformungen bei der Bestandserfassung vor Ort. Um die Beobachtungen vor Ort zu dokumentieren, wird ausreichend Platz für Notizen benötigt.

Die im Anhang beigefügte mehrseitige detaillierte Vorlage (Anhang 10.5) bietet eine Hilfestellung für die Entwicklung eines Erfassungsbogens. Er sollte ein eigenes Layout erhalten und mit den aus der Vorlage ausgewählten Bausteinen befüllt werden.

Das Schaubild (Abb. 16) fasst die wichtigsten Aspekte zum Aufbau des Erfassungsbogens zusammen. Der Erfassungsbogen hat im räumlichen und objektbezogenen Fokus jeweils einen einführenden Teil. Im räumlichen Fokus erhält dieser eine Karte zum gesamten Untersuchungsgebiet und eventuell weitere Karten zu Teilbereichen. Ist das Untersuchungsgebiet in Teilbereiche aufgeteilt, so wird im Erfassungsbogen der Teilbereich dargestellt, den die oder der Erfassende untersuchen soll.

Es folgen Angaben z. B. zu historischen und zeitgenössischen Fotos und Karten aus der Grundlagenermittlung.

Danach wird die Tabelle, in der in der linken Spalte die Erfassungskriterien mit entsprechenden Erkenntnissen aus der Grundlagenermittlung aufgelistet sind und in der rechten Spalte Raum für Notizen ist, dargestellt. Sollte objektbezogen erfasst werden, werden im einführenden Teil die Objektdaten und Gebäudedaten sowie die Daten aus der Grundlagenermittlung eingetragen.

Erfassungsbögen ...

... machen die Erfassung vor Ort effizienter, Erfassungsbögen grenzen den zu untersuchenden Bestand ein.

... erleichtern eine systematische Erfassung, Erfassungsbögen sind Hilfsmittel für ein strukturiertes und vergleichendes Vorgehen. Sie stellen eine einheitliche Arbeitsgrundlage zur Verfügung. Sie beugen Erfassungslücken vor und schützen vor Doppelerfassung. Bei einer arbeitsteiligen Bearbeitung erhält jeder Erfassende einen klar zugewiesenen Erfassungsbereich.

... sorgen für eine gute Wissensgrundlage vor Ort, Das Erfassungsteam kann bei der Erfassung und Beurteilung des Bestandes vor Ort auf die in den Erfassungsbögen dokumentierten Grundlagenerkenntnisse zurückgreifen und diese mit dem Ist-Zustand abgleichen.

... sind eine passgenaue Beurteilungsgrundlage, Erfassungsbögen bieten eine gute Beurteilungsgrundlage für die Erfassung der Ist-Situation. Zurück im Büro ermöglicht die Kontextualisierung von Grundlagenermittlung und Bestandserfassung eine Festlegung der beB in Phase 4.

... bieten sich als Dokumentationsgrundlage und Vorlage künftiger Erfassungen von beB an. Ein guter Erfassungsbogen kann leicht in einen Fließtext oder einen Steckbrief überführt werden. Ist der Aufbau klar und in Bausteinen angeordnet, ist ein Erfassungsbogen auf zukünftige Erfassungen in anderen Gebieten übertragbar.

Das Farbschema verdeutlicht in den Abbildungen zum Aufbau (vgl. Abb. 16) und zur Anwendung (vgl. Abb. 17) des Erfassungsbogens in welcher Phase die Bausteine im Erfassungsbogen jeweils eingetragen werden.

Digitale Endgeräte helfen, die Erfassung vor Ort noch effizienter durchzuführen. Erfassungsbögen können so direkt auf Tablet oder Laptop ausgefüllt werden. GIS-basierte Software ermöglicht es, Objekte und Strukturen direkt in einer digitalen Karte zu verorten und mit Fotos sowie Informationen zu hinterlegen.

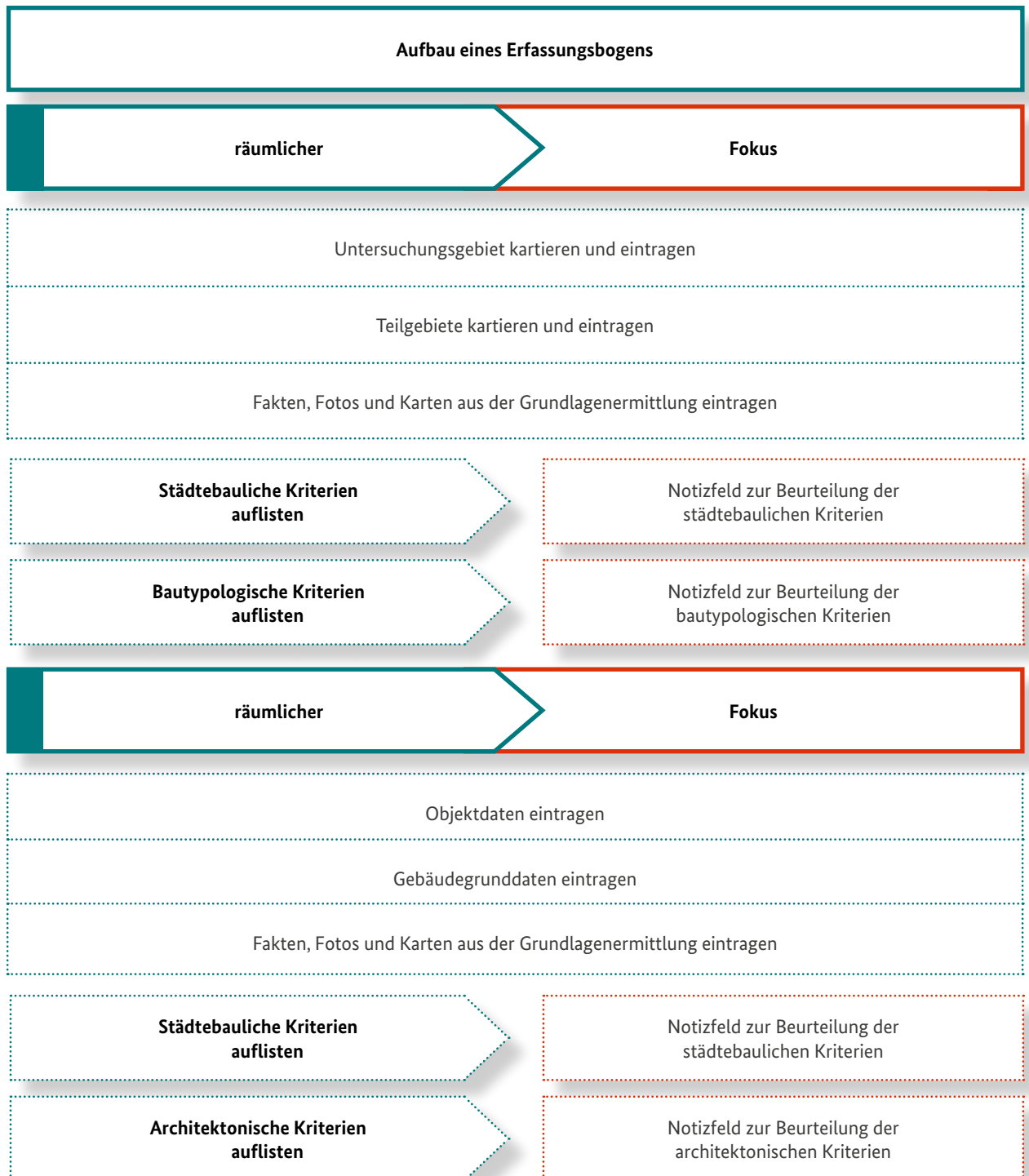


Abb. 16: Aufbau eines Erfassungsbogens | Quelle: Eigene Darstellung

Merke: Erfassungsbögen sind ein wichtigstes Werkzeug für die weitere Arbeit in dieser und der nächsten Phase. Sie beinhalten die Eckpunkte der Grundlagenermittlung als Anhaltspunkte für die Beobachtungen vor Ort. Die Erkenntnisse aus der Vor-Ort-Recherche können

geordnet in die Erfassungsbögen eingetragen werden. Damit stellen die Erfassungsbögen eine Grundlage für die Bewertung und spätere Dokumentation dar. Ist der Aufbau klar und in Bausteine geordnet, ist er auf künftige Erfassungen der beB übertragbar.

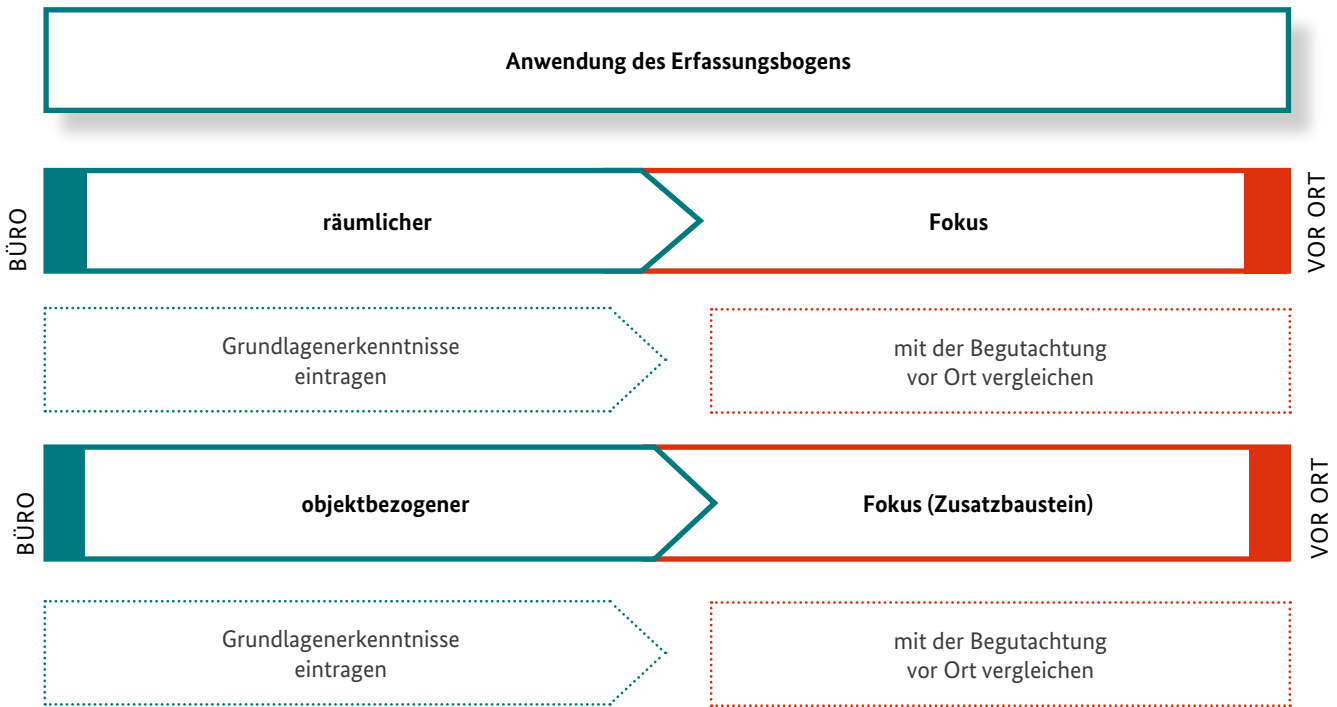


Abb. 17: Anwendung eines Erfassungsbogens | Quelle: Eigene Darstellung

Schritt 2: Bestand vor Ort begutachten

„Bestand vor Ort zu begutachten“ bedeutet, das Untersuchungsgebiet vor Ort in Augenschein zu nehmen. Das Erfassungsteam betrachtet und fotografiert den Bestand im Untersuchungsgebiet. Im räumlichen Fokus werden Straßenräume, Blick- und Sichtachsen, Platz- und Freiräume sowie Grünflächen inspiziert. Zudem werden bautypologisch exemplarische Strukturen und Details wie z. B. Materialien oder Dächer dokumentiert.

Im objektbezogenen Fokus werden sämtliche oder ausgewählte Gebäude im Untersuchungsgebiet in Augenschein genommen und fotografiert. Dabei werden möglichst alle Ansichten und Details des Gebäudes im äußeren Erscheinungsbild sowie Merkmale der Freiraumgestaltung auf dem jeweiligen Grundstück beurteilt.

Im Erfassungsbogen wird zu den jeweiligen Erkennungskriterien der Zustand mit allen augenscheinlich feststellbaren Überformungen oder Zerstörungen festgehalten. Ein besonderes Augenmerk sollte auf städtebauliche Strukturen und Elemente sowie auf architektonische Details gelegt werden, die in der Grundlagenermittlung nicht ausreichend recherchiert

werden konnten, weil z. B. nur ungenaue und keine Quellen vorlagen. Dies gilt insbesondere für die Erfassung im objektbezogenen Fokus.

Exemplarisch wird anhand von einzelnen Erkennungskriterien veranschaulicht, wie die Erfassungsbögen für die Aufnahme von Informationen und Beobachtungen vor Ort genutzt werden können.

Der tabellarisch aufgebaute Erfassungsbogen besteht aus drei Spalten. In die linke Spalte wird das Erkennungskriterium laut Erfassungskonzept, in die mittlere Spalte die Ausprägung laut Grundlagenermittlung aufgenommen und in der rechten Spalte der Erhaltungszustand bzw. die Überformung laut Untersuchung vor Ort eingetragen. Im ersten Beispiel zu ausgewählten städtebaulichen Kriterien (vgl. Abb. 18) wurde die Bauweise mittels Grundlagenermittlung als geschlossen identifiziert. Daneben wurde im Rahmen der Erfassung vor Ort notiert, dass die geschlossene Bauweise nachvollziehbar, aber teilweise gestört und der historische Stadtgrundriss durch Nachverdichtung verunklart ist.

Städtebauliche Kriterien Prägende Merkmale laut Grundlagen- ermittlung in Abgleich mit Erhaltungs- zustand/Überformungen gemäß Bestands- erfassung vor Ort.	Erkenntnisse aus der Grundlagenermittlung	Hinweise auf Erhaltungszustand/ Überformungen
IM BÜRO EINTRAGEN	IM BÜRO EINTRAGEN	NOTIZEN VOR ORT EINTRAGEN
Bauweise	geschlossene Bauweise	Geschlossene Bauweise nachvollziehbar, teilweise gestört, historischer Stadtgrund- riss durch Nachverdichtung verunklart
Siedlungsform	Straßendorf	Veränderungen Überformungen der ursprünglichen Siedlungsform durch moderne Eigenheimsiedlung am Ortsrand
	Gartenstadt	Siedlungskern mit Marktplatz gut erhalten, äußere Bereiche mit späterer Bebauung durchsetzt.

Abb. 18: Ausschnitt aus dem Erfassungsbogen räumlicher Fokus: städtebauliche Kriterien |
Quelle: Eigene Darstellung

Analog wurde der Erfassungsbogen für ausgewählte bautypologische Kriterien (gebietsprägende Dach-
formen und Materialien) im räumlichen Fokus (vgl.
Abb. 16) sowie städtebaulicher Kriterien (Grundstücks-

ausnutzung, Nebengebäude) und architektonischer
Kriterien (Fasadengestaltung) für Grundstück und
Gebäude im objektbezogenen Fokus (Vgl. Abb. 17 und
18) ausschnittsweise ausgefüllt:

Bautypologische Kriterien Prägende Merkmale laut Grundlagen- ermittlung in Abgleich mit Erhaltungs- zustand/Überformungen gemäß Bestands- erfassung vor Ort	Erkenntnisse aus der Grundlagenermittlung	Hinweise auf Erhaltungszustand/ Überformungen
IM BÜRO EINTRAGEN	NOTIZEN IM BÜRO EINTRAGEN	NOTIZEN VOR ORT EINTRAGEN
Gebietsprägende Dachformen	Satteldächer verschiedener Neigungen, Eckgebäude: Walmdächer	zwei ergänzende Eckgebäude mit Flachdach und Staffelgeschoss
	Deckung: rote Ziegel (Biberschwanz, Falzziegel)	teilweise Dachausbauten mit Verblechungen
Gebietsprägende Materialien	Putzfassaden mit Sockel und Details aus Klinker, seltener: Fassaden komplett verklinkert.	flächendeckendes Wärmeverbundsystem im Bereich Musterstraße und Beispielweg
	vereinzelt sichtbares Fachwerk, regional- typische Bautradition: Schieferschindeln	Kleinensemble von vier nebeneinander stehenden Fachwerkgebäuden erhalten, übrige Fachwerke überputzt; eine schiefergedeckte Brandwand (Musterweg 5), schlechter Zustand

Abb. 19: Ausschnitt aus dem Erfassungsbogen räumlicher Fokus: bautypologische Kriterien |
Quelle: Eigene Darstellung



Zusammenspiel von Architektur und Straßenbild in der Hannoveraner Südstadt | Foto: Dr. Holger Pump-Uhlmann

Modellkommune Hannover: Gestalterische Vielfalt, städtebauliche Einheit

Übergeordnetes Ziel der Erfassung im räumlichen Fokus in Hannover war es, städtebauliche Elemente und Strukturen für eine geordnete, gestaltete, qualifizierte und stabil funktionsfähige Stadtentwicklung zu identifizieren. Die Erkennungskriterien wurden im Projektteam gemeinsam festgelegt. Die städtebaulichen Kriterien umfassten: Bauweise, Straßenprofil (Baufuchten, Vorgärten, Einfriedungen, Straßengrün), Raumbildung (Straße, Platz und Hof). Bautypologisch wurden Gebäudetypen und Dachformen, Typen der plastischen Gestaltung und stilistischen Formulierung (Erker, Gesimse etc.) sowie Materialität, Textur und Farbe untersucht. Vor Ort wurde überprüft, ob einzelne Gebäude mit ihrer individuellen architektonischen Gestaltung überzeugen und gleichzeitig als Bestandteil

einer städtebaulichen Einheit funktionieren. Zu den untersuchten Quartieren zählte die Hannoveraner Südstadt, deren prägnante Dachlandschaft bereits aus der Vogelperspektive die städtebauliche Gesamtfigur deutlich nachzeichnet. Das Viertel weist qualitätsvolle Stadträume aus Straßen und Plätzen, umfangreiche Grünräume und Baumalleen sowie großzügig begrünte Blockinnenräume auf. Im Zusammenspiel aus stadtbildprägenden Baufluchten, einer geschlossenen traufständigen Bebauungsstruktur und betonten Eckgebäuden werden hochwertige öffentliche Räume ausgebildet. Obwohl die architektonische Gestaltung vielfältig ist, schaffen Materialien und Farben eine Einheit. Trotz einiger Ergänzungsbauten aus der Nachkriegszeit überzeugte bei der Erfassung vor Ort neben ästhetischen Aspekten auch die Funktionalität der Südstadt als intaktes Wohnumfeld.

Städtebauliche Kriterien Abfrage städtebaulicher Kriterien für Grundstück und Gebäude gemäß Kriterienkatalog Prägende Merkmale laut Grundlagenermittlung in Abgleich mit Erhaltungszustand/Überformungen gemäß Bestandserfassung vor Ort.	Mögliche Kriterien gemäß ausgewähltem Kriterienkatalog benennen	Hinweise auf Erhaltungszustand/Überformungen
--	--	---

AUSWAHL IM BÜRO EINTRAGEN

AUSWAHL IM BÜRO EINTRAGEN

NOTIZEN VOR ORT EINTRAGEN

Grundstücksausnutzung	freistehender Baukörper mit zurückspringender Bauflucht (Vorgartenbildung) und weitläufigem Garten im hinteren Grundstücksbereich	Wegfall von Gartenflächen durch Nachverdichtung im hinteren Grundstücksbereich
Nebengebäude	gebietstypisch: Remisen im hinteren Grundstücksbereich, bauzeitliche Garagen (freistehend oder neben dem Hauptgebäude)	bauzeitliche Garage vorhanden, aber stark überformt; Carport im ehemaligen Vorgartenbereich

Abb. 20: Ausschnitt aus dem Erfassungsbogen objektbezogener Fokus: städtebauliche Kriterien | Quelle: Eigene Darstellung

Architektonische Kriterien Abfrage bautypologisch-architektonischer Kriterien gemäß Kriterienkatalog: Erkenntnisse aus der Grundlagenermittlung in Abgleich mit Erhaltungszustand/Überformungen gemäß Bestandserfassung vor Ort.	Mögliche Kriterien gemäß ausgewähltem Kriterienkatalog benennen	Hinweise auf Erhaltungszustand/Überformungen
--	--	---

AUSWAHL IM BÜRO EINTRAGEN

NOTIZEN IM BÜRO EINTRAGEN

NOTIZEN VOR ORT EINTRAGEN

Fassadengestaltung		
Gliederung	Abgesetzte Sockelzone	Sockelzone erhalten
Oberflächen	Klinker (Sockel), Feinputz	Klinkersockel erhalten, grober Putz, Brandwand verkleidet
Farbigkeit	Putzflächen hell mit dunkel abgesetzten Fensterfaschen	Helle Fassung (hellgrau), Faschen nicht abgesetzt
Fenster	vierteilige Kreuzstockfenster, Holz	Holzfenster im EG erhalten, sonst zweiteilige Kunststofffenster
Türen	k. A.	Haustür ausgetauscht (Metall und Glas, jüngeren Datums)
Dekor	Fenstergitter im EG	zwei Fenstergitter erhalten

Abb. 21: Ausschnitt aus dem Erfassungsbogen objektbezogener Fokus: architektonische Kriterien | Quelle: Eigene Darstellung



Besonders erhaltenswertes Ensemble „Klein Jerusalem“ der Arnsberger Neustadt | Foto: Stadt Arnsberg

Modellkommune Arnsberg: Bürgerwerkstatt „Klein Jerusalem“

Zu den als besonders erhaltenswert erkannten Ensembles im Gebiet der Arnsberger Neustadt zählt eine Terrassenhaussiedlung der 1960er Jahre. „Klein Jerusalem“ nennen die Arnsberger die Gruppe weißer Flachbauten am Hang des Ruhrtals – ein Ausdruck der Wertschätzung, der das Projektteam weiter nachgehen wollte. Es veranstaltete deshalb eine Bürgerwerkstatt und ermutigte die Anwohnerinnen und Anwohner zu beschreiben, was sie an „ihrer“ Siedlung schätzen. Gleichzeitig sollten Anwohnerinnen und Anwohner die Möglichkeit erhalten, Wünsche und Änderungsbedarfe zu äußern. Dabei wurde deutlich, dass die erbauezeitlichen Qualitäten der Siedlung für die Bewohnerinnen und Bewohner noch immer erkennbar sind: etwa die besondere städtebauliche Struktur der Terrassensiedlung, d. h. das differenzierte Zusammenspiel aus privaten und halböffentlichen Räumen, aus Gebäude und Grün und aus Privatheit und Gemein-

schaft. Die Gemeinschaft wird in der Terrassensiedlung besonders gelebt und gefördert. Als Missstände wurden insbesondere Belange der Barrierefreiheit vorgebracht: Die besondere Topografie der über Treppen erschlossenen Siedlung ist für viele ältere Eigentümerinnen und Eigentümer ein Hindernis. Auch mittelbare Faktoren wie Verkehrs- und Lärmbelastung oder als störend empfundene Neubauten im direkten Umfeld der Siedlung wurden diskutiert.

Das Projektteam konnte auf diesem Wege wertvolle Hinweise für das weitere Verfahren gewinnen. Durch einen fortgeführten Bürgerdialog sollen die Bewohnerinnen und Bewohner „Klein Jerusalems“ zunehmend für dessen baukulturellen Werte sensibilisiert werden. Gleichzeitig kann die Kommune selbst auf Missstände einwirken bzw. gezielt und offensiv zu verträglichen Maßnahmen im Bestand beraten. Langfristiges Ziel ist ein Erhalt der beB in Kooperation mit den Eigentümerinnen und Eigentümern, ohne den „harten“ Rahmen eines rechtskräftigen Instrumentes setzen zu müssen.

Einbinden in der Erfassungsphase ...

In der Erfassungsphase richtet sich das öffentliche Augenmerk verstärkt auf die Tätigkeiten vor Ort, daher ist es ratsam beide Zielgruppen, Verwaltung und Politik, sowie die interessierte Öffentlichkeit umfassend einzubinden.

... von Verwaltung und Politik

Während der laufenden Erfassung gilt es, die Aufmerksamkeit von Verwaltung und Politik für die Thematik wach zu halten. Eine Zwischenpräsentation informiert über den Arbeitsstand, rückt das Untersuchungsgebiet in den Fokus und gewährt Einblicke in die Erfassung vor Ort.

Steht dem Projektteam ein Expertengremium zur Seite, sollte dieses über die Sachstände informiert werden.

Insbesondere die Politik sollte eingebunden werden, damit sie auf öffentliche Anfragen aktiv reagieren kann.

... der interessierten Öffentlichkeit

Anwohnerinnen und Anwohner sowie Eigentümerinnen und Eigentümer sollten über die Erfassung in ihrem Quartier und die damit einhergehenden Maßnahmen aufgeklärt werden. Sie sollten z. B. über fotografische Aufnahmen von Gebäuden oder die Begehung von halb-öffentlichen Freiflächen informiert sein. Das gilt in besonderem Maße dann, wenn eine objektbezogene Begutachtung geplant ist: Sie kann von kooperationsbereiten Anwohnerinnen und Anwohnern profitieren, z. B. wenn Eigentümerinnen und Eigentümer Zugang zu privaten Gärten gewähren. Partizipativ angelegte Formate wie bspw. eine Bürgerwerkstatt eröffnen die Möglichkeit, Bürgerinnen und Bürger zu Qualitäten und Mängeln im Untersuchungsgebiet zu befragen. Das betrifft vorrangig weiche Faktoren wie Wohn-, Aufenthalts- und Lebensqualität, gemeinschaftsstiftende Strukturen oder Identifikationspotenzial. Insbesondere bei kleinteiligen Eigentümerstrukturen (z. B. Wohngebiete mit Einfamilienhäusern, Eigentümergemeinschaften) kann der Dialog mit Anwohnerinnen und Anwohnern sowie Eigentümerinnen und Eigentümern auch helfen, Anforderungen an den Bestand zu ermitteln. Dazu können energetische Sanierungsmaßnahmen oder das Herstellen von Barrierefreiheit ebenso zählen wie Wünsche nach Verdichtung und Anbauten oder der Umgang mit Freiflächen (z. B. Umwandlung von Gärten zu Stellplätzen).



Phase 4 – Bewerten

Der Bestand wurde vor Ort geprüft, die Erfassungsbögen ausgefüllt. Nun müssen die erhobenen Daten in Phase 4 ausgewertet werden. Es gilt abzuwägen, wo sich die Erkenntnisse decken, wo sie voneinander abweichen und wie die Abweichungen zu bewerten sind. Nach der Analysephase wird der Bestand bewertet und die beB abschließend festgelegt. Die Erkenntnisse der Erfassung und die Erfahrungen des Projektteams münden in Handlungsempfehlungen. Abschließend werden Untersuchungsergebnisse dokumentiert.

Abstimmen in der Bewertungsphase

Das Projektteam berät sich in dieser Phase zu der vergleichenden Auswertung der vorliegenden Erkenntnisse und Daten aus den unterschiedlichen Phasen. Es diskutiert Grenzfälle und legt die beB fest. Die Intensität des „Verhandlungsprozesses“ hängt davon ab, wie detailliert und strukturiert die Erfassung in der Ermittlungsphase geplant, in der Erfassungsphase notiert und wie gut der Umgang mit Grenzfällen durchdacht wurde. Je eindeutiger die Erfassungskriterien ausgewählt wurden, desto präziser lässt sich abwägen, ob es sich um beB handelt. Die Diskussion wird nicht ausbleiben und ist auch notwendig, weil sie zur Selbstvergewisserung des Projektteams beiträgt, die richtigen städtebaulichen Elemente und Strukturen, Gebäude und Freiflächen ausgewählt zu haben. Abschließend muss das Projektteam für das Untersuchungsgebiet Handlungsbedarfe formulieren. Diese Bedarfe können sich auf bauliche Mängel im Untersuchungsgebiet, auf die kommunale Zusammenarbeit und/oder auf die Beteiligung und Vermittlung beziehen.

Bevor das Projektteam seine Arbeit abschließt, reflektiert es den fachlichen Arbeitsprozess und die gemeinsame Zusammenarbeit. Das Projektteam sollte u. a. prüfen, in welcher Phase sich z. B. Verbesserungsbedarf in der Erfassung zeigte und wie sie effizienter gestaltet werden kann. Sie sollten auch hinterfragen, ob die Zusammenarbeit mit den anderen Verwaltungseinheiten reibungslos verlief, an welchen Stellen es Verbesserungsbedarf gibt und das kooperative Miteinander in die künftige Zusammenarbeit übertragen werden kann.

Aufgabe: beB festlegen

Der finale Auswahlprozess zur Festlegung der beB beginnt. Die erhobenen Daten werden hinsichtlich der städtebaulichen Eigenart des Untersuchungsgebietes

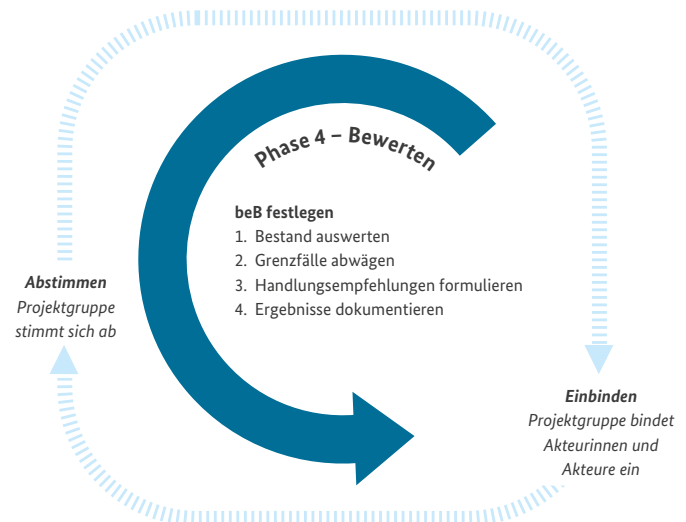


Abb. 22: Ausschnitt aus dem Verfahrensablauf: Phase 4 |
Quelle: Eigene Darstellung

analysiert und die darin befindliche beB bestimmt.

Schritt 1: Bestand auswerten

Die Auswertung der potenziellen beB baut auf den Erfassungskriterien auf, die der Untersuchung zugrunde liegen. Es wird abgewogen, ob die im räumlichen oder objektbezogenen Fokus identifizierte beB die Erfassungskriterien erfüllt. Es wird analysiert, ob z. B. der bauliche Bestand in den stadträumlichen und gebietsspezifischen Kontext eingebettet und die Gebietstypik in ihren städtebaulichen und bautypologischen Merkmalen erkennbar geblieben sind.

Die im Anhang 10.6 befindliche Checkliste unterstützt die Abwägung. Sie ist tabellarisch aufgebaut. In der linken Spalte stehen die im vorherigen Satz beschriebenen Prüfmerkmale und in der rechten Spalte kann das Analyse- und Abwägungsergebnis vermerkt werden. In einer sogenannten SWOT-Tabelle (englisches Akronym für Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken) können Qualitäten und Potenziale sowie die Mängel und Defizite des Untersuchungsgebietes abschließend kompakt und prägnant gegenübergestellt werden. Die festgelegte beB sollte kartiert werden. Dies ermöglicht der Verwaltung sowie den Eigentümerinnen und Eigentümern gleichermaßen schnell einen Überblick zu bekommen, welche Gebäude als beB ausgewiesen sind und damit z. B. eine entsprechende KfW-Förderung erhalten dürfen.

Checkliste

Eine Checkliste für die Arbeitsschritte bei der Analyse befindet sich im Anhang unter 10.6.

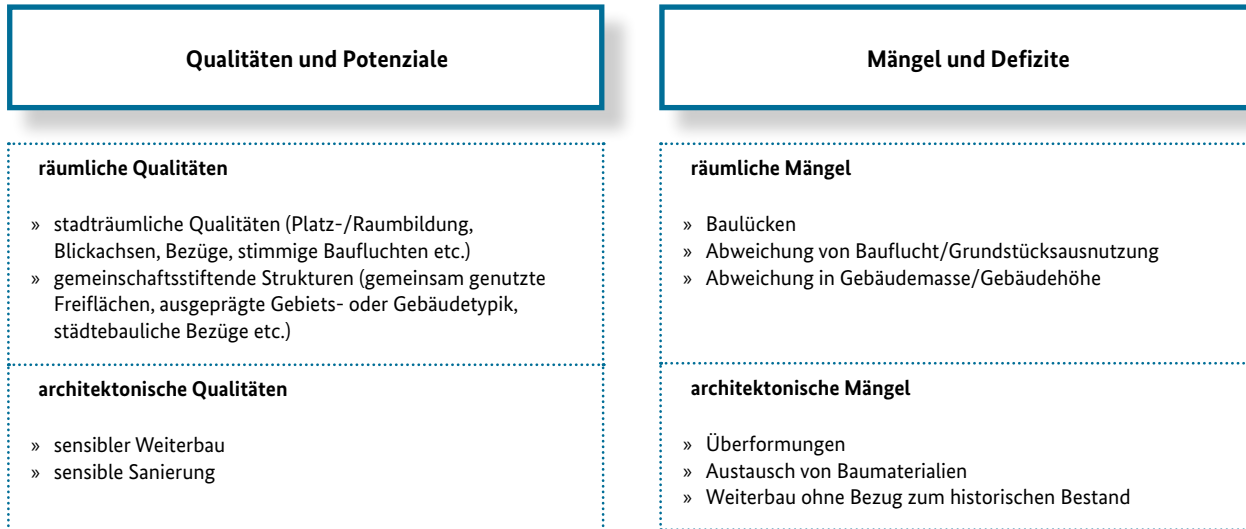


Abb. 23: Darstellung von Qualitäten und Mängeln im Untersuchungsgebiet in Form einer SWOT-Analyse | Quelle: Eigene Darstellung



„Grenzfälle“ Hauptstätter Straße und Katharinenstraße | Fotos: Annegret Kaiser

Modellkommune Stuttgart: Überformung und gesamtstädtische Bedeutung

Überformungen ganzer Geschosse oder Fassaden mit geringer Gestaltqualität stellten das Stuttgarter Projektteam bei der objektbezogenen Erfassung zweier Gebäude vor Schwierigkeiten. In der vergleichenden Betrachtung mit Gebäuden gleichen Baualters verfügten diese „Grenzfälle“ über wenige Qualitäten, die einen Erhaltungswert begründet hätten. Als ausschlaggebendes Kriterium zur Bestimmung der beB wurde letztendlich die Erbauungszeit festgelegt: Durch die weitgehende Zerstörung der Stuttgarter Innenstadt steigt die Bedeutung des verbleibenden historischen Baubestandes. Auch für das historische Gefüge des Untersuchungsgebietes waren die beiden „Grenzfälle“ von Belang: Sie sind Vertreter von Bauphasen des Leonhardsviertels, die im Bestand nur noch wenig repräsentiert sind. Eines der Häuser verfügt zudem über einen lokaltypischen „Bauwich“, einer engen Gasse zwischen den Brandwänden benachbarter Gebäude. Bei Neubebauung des Grundstückes könnte dieses bauhistorische Zeugnis baurechtlich nicht erhalten werden. Mit Blick auf die große historische Bedeutung des Untersuchungsgebietes für die gesamte Stadtbaugeschichte Stuttgarts entschied das Projektteam, beide Grenzfälle als beB einzustufen.



Siedlerhausensemble „Elf Apostel“ | Foto: Strauss+Fischer

Modellkommune Arnberg: Grenzfall „Elf Apostel“

Bei der Abwägung von Grenzfällen war das Arnberger Projektteam bemüht, normative Bewertungsgrundlagen in den Hintergrund zu rücken. Man verständigte sich darauf, die zur Diskussion stehenden Ensembles vorrangig nach Störungen beim gestalterischen Gesamteindruck und bei der Authentizität der Substanz zu überprüfen. Zudem sollten das Identifikationspotenzial und Veränderungen des städtebaulichen Zusammenhangs in die Bewertung einbezogen werden. Im Falle des in Hanglage errichteten Siedlerhausensembles „Elf Apostel“ spielte letzteres eine wichtige Rolle: In der Zwischenkriegszeit einheitlich mit hellem

Putz und prägnanten Steildächern ausgeführt, verfügte die zunächst freistehende Häusergruppe über eine gute Fernwirkung. Zeitgenossen nahmen die in einer Kette aufgereihten „Elf Apostel“ als prägnant wahr. Heute ist mit dem Wachstum der Arnberger Neustadt rund um das Siedlerhaus-Ensemble jedoch keine Fernwirkung mehr vorhanden. Die Erfassung vor Ort ergab zudem, dass das Ensemble durch Überformungen in der Qualität gemindert ist. Da zudem ein Gebäude fehlt, ist auch die städtebauliche Figur gestört. Abschließend betrachtete das Team die Potenziale des Ensembles als Ausgangspunkt für die Stadtentwicklung. Als auch diese als gering bewertet wurden, entschied man sich gegen eine Festlegung als beB.

Schritt 2: Grenzfälle abwägen

Eine wichtige Rolle im Bewertungsverfahren spielt das Abwägen von Grenzfällen. Es muss abgewogen werden, ob der Prüfgegenstand (noch) zur beB gehört oder nicht mehr, weil er z. B. zu überformt ist. Grenzfälle können das Verständnis des Projektteams von beB im Untersuchungsgebiet auf die Probe stellen, weil sich z. B. in der Gewichtung der Erfassungskriterien

Unterschiede zeigen. Die Beschäftigung mit Grenzfällen schärft die Bewertungsgrundlagen, kann diese bestätigen oder dazu führen, dass sie angepasst werden müssen. Deshalb ist es wichtig, nach der Diskussion aller Grenzfälle die gesamte potenzielle beB erneut prüfend zu sichten und zu fragen, ob sich die Bewertung auf Grundlage der Ergebnisse aus diesem Prozess geändert hat. Der Prozess endet mit der Festlegung und Ausweisung der beB im Untersuchungsgebiet.

Schritt 3: Handlungsempfehlungen formulieren

Checkliste

Eine Checkliste für die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen befindet sich im Anhang unter 10.8.

Die festgelegte beB sollte in einen gesamtstädtischen Kontext gestellt werden. Mit dem Blick in die Zukunft spielen diesbezüglich folgende Fragen eine Rolle: Welche städtebaulichen, planerischen und baulichen Maßnahmen sind kurz- und langfristige geplant? Kann die beB fester Bestandteil dieser Planungen werden

oder wird sie ein „Stolperstein“? Diese beispielhaften Fragen helfen dem Projektteam zu überlegen, welche Handlungsempfehlungen formuliert werden müssen, damit die beB bei zukünftigen Planungen angemessen berücksichtigt wird.

Die Handlungsempfehlungen sollen u. a. auf Potenziale und Mängel im Bestand, auf den zukünftigen Umgang mit der beB bei Planungs- und Bauaufgaben, auf Verbesserungsmöglichkeiten in der Zusammenarbeit der Projektbeteiligten sowie in der Beteiligung und Vermittlung hinweisen.

Merke: Konkrete Handlungsempfehlungen erleichtern die Berücksichtigung der beB in Planungsvorhaben, in Stadtmarketingkonzepten oder für die energetische Erhaltung und schaffen Verständnis für ihre erhaltenswerten Qualitäten.

Das Projektteam formuliert die Handlungsempfehlungen, weil es das gesamte Erfassungsverfahren gesteuert hat. Handlungsempfehlungen können sich u. a. an die Stadtplanung, an das Planen und Bauen oder die Denkmalpflege richten. Sie können auch ausgesprochen werden für die energetische Sanierung, Vermittlung und für den Tourismus und die Wirtschaftsförderung.

Handlungsempfehlungen für die Stadtplanung

Bei zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sollte die beB berücksichtigt werden, um sie zu schützen und mit ihr den Bestand weiterzuentwickeln. Die Stadtplanung sollte dafür die ausgewiesene beB in ihre Planunterlagen eintragen und in ihren Planungsvorhaben berücksichtigen. Sie sollte in bestehende Geltungs- und Regelungsbereiche integriert werden und fester Bestandteil in zukünftigen Stadtentwicklungskonzepten, Bebauungsplänen oder Geltungs- und

Regelungsbereichen nach BauGB werden. Wurden in der räumlichen Erfassung Empfindlichkeitsbereiche (vgl. Kap. 4.2) festgelegt, wäre es empfehlenswert zu prüfen, ob für diese Bereiche eine Erhaltungssatzung zur städtebaulichen Eigenart des Gebietes gemäß § 172 BauGB erarbeitet wird.

Wenn Erkenntnisse zu Gebietstypik und lokaler Baukultur zur Grundlage von Planungen werden, kann ein ganzes Quartier davon profitieren, auch solche Stadtbereiche, die nicht untersucht wurden, aber über einen vergleichbaren Baubestand verfügen.

Handlungsempfehlungen für Planen und Bauen

Die Bauverwaltung kann die Ergebnisse der beB-Erfassung für die Beratung und in Genehmigungsverfahren einsetzen. Ob bei der Entwicklung im Bestand oder bei Neubaumaßnahmen im direkten Umfeld: Die Erkenntnisse dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung von städtebaulichen Strukturen und der Gebietstypik. Sie unterstützen dabei, den Bestand qualitativ anzuheben und sensibel weiterzubauen. Neubauten können verträglich in der Umgebung geplant werden.

Handlungsempfehlungen für die Denkmalpflege

Die Erfassungsergebnisse der ausgewiesenen beB können der Denkmalpflege zur Verfügung gestellt werden, damit sie diese z. B. im Sinne der Baden-Württembergischen Wertepläne (vgl. Kap. 1) berücksichtigt. Die ausgewiesene beB kann den Umgebungsschutz von Denkmälern stärken und als Argumentationshilfe z. B. gegen maßstabssprengende Neubauten in direkter Nachbarschaft von Denkmälern herangezogen werden.

Handlungsempfehlungen für die energetische Sanierung

Die kartierte beB sollte für Verwaltung und Eigentümerinnen und Eigentümer einsehbar sein, damit sie gleichermaßen einen Überblick bekommen, welche Gebäude als beB ausgewiesen sind und damit eine entsprechende KfW-Förderung erhalten dürfen. Sind Maßnahmen der energetischen Ertüchtigung an beB-Gebäuden geplant, sollten die Ergebnisse der Erfassung auch an beteiligte Dritte ausgehändigt werden. Dabei kann es sich z. B. um die Energieberaterin bzw. den Energieberater aus der KfW-Förderung handeln

Modellkommune Hannover: Ausblick auf Entwicklungsperspektiven

Nachdem die gesamtstädtische Ebene in Hannover erfasst war, wurden ausgewählte Ensembles vertieft untersucht. Die zusätzliche Beschäftigung sollte einen Ausblick auf Entwicklungsperspektiven für das Quartier geben. Die Hannoveraner nannten dies die „dritte Ebene“.

Dafür wurde ein „Wegweiser“ erstellt, indem die Qualitäten, Mängel und Fehlstellen ausgewertet, die grobe Zielstellung für die Mängelbehebung und eine verträgliche bauliche Weiterentwicklung formuliert wurden. Der „Wegweiser“ soll zukünftigen, bedarfsorientierten und vertieften Untersuchungen, Analysen und Planungskonzepten und Bauvorhaben dienen.

Die in den 1980er Jahren entstandene Ökobau-Siedlung „Laher Wiesen“ mit Grasdächern und dörflichem Charakter ist dafür beispielgebend. Der Generationenwechsel der Eigentümerinnen und Eigentümer führte zu einem Veränderungs- und Verwertungsdruck.

Zwischen den Erstbewohnerinnen und -bewohnern, die die Siedlung unter Eigenarbeit miterrichteten, bestanden mündliche Absprachen zur Pflege und Modernisierung der Siedlung. Die vertiefte Untersuchung der „dritten Ebene“ zeigte, dass das Wissen der „Alteigentümerinnen bzw. -eigentümer“ schwindet und



Laher Wiesen | Foto: Dr. Holger Pump-Uhlmann

neue zukünftig für die Gestaltqualitäten der Siedlung sensibilisiert werden müssen. Als „Wegweiser“ wurde beschlossen, eine Erhaltungssatzung zur städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 BauGB inkl. Gestaltungsleitfaden aufzustellen.

oder um Fachbüros, die an der Erstellung eines energetischen Quartierskonzeptes mitwirken.

Hier kann die Bauverwaltung wie folgt vorgehen: Sie kann z. B. mittels Informationsmaterialien gezielt über die beB bestimmenden Merkmale aufklären und Fördermöglichkeiten und Ausnahmeregelungen im Zuge der energetischen Sanierung erläutern. Empfehlenswert ist, zu diesem Zwecke eine Kartierung der beB im Untersuchungsgebiet öffentlich einsehbar bereitzustellen.

Handlungsempfehlungen für die Vermittlung

Erkenntnisse zur beB können in der Vermittlung dazu eingesetzt werden, Identifikation mit und Wertschätzung für das eigene städtische Umfeld zu fördern. Eigentümerinnen und Eigentümer, Anrainerinnen und Anrainer und (Fach-)Öffentlichkeit können gleichermaßen für die erhaltenswerten Merkmale des lokalen Gebäudebestandes sensibilisiert werden.

Handlungsempfehlungen für Tourismus und Wirtschaftsförderung

BeB ist Baukultur und lokale Identität. Das macht sie besonders geeignet dafür, vom Stadtmarketing als Markenkern genutzt zu werden. Sie kann in Fotos und Text im Print und digital in Flyern, Broschüren und Publikationen aufgenommen und als Besucherattraktion beworben werden. Dies gilt besonders für solche Orte, die geschichtsträchtig sind. Die erfasste beB kann einen Beitrag leisten, die Besucherzahlen zu erhöhen. Zählen ausgewählte Gebäude der beB zu den touristischen Attraktionen kann auch die Wirtschaftsförderung auf sie aufmerksam werden. Befinden sich solche Gebäude in der öffentlichen Hand, kann auch die Wirtschaftsförderung Mittel z. B. für die Nutzung zur Verfügung stellen.

Es ist daher überlegenswert, Handlungsempfehlungen auch an diese Fachbereiche zu richten.

Schritt 4: Ergebnisse dokumentieren

Checkliste

Eine Checkliste für die Dokumentation befindet sich im Anhang unter 10.7. Sie enthält detaillierte Angaben zu Gliederung und Inhalten.

Die Ergebnisse sind zu dokumentieren, damit sie auch nach der Erfassung für Planungs- und Bauvorhaben genutzt werden und Dritte, die nicht an der Erfassung beteiligt waren, Arbeitsschritte und Ergebnisse nachvollziehen können.

Der Dokumentationsumfang ist vorgegeben, wenn die beB im Rahmen von städtebaulichen Konzepten oder

Regelungsbereichen erfasst wird. Ansonsten ist er variabel und hängt von den individuellen Möglichkeiten der Kommune und dem Umgang der Erfassung ab. Die Dokumentation sollte die Erfassungsergebnisse in Text-, Foto- und Kartenform festhalten.

Sie sollte aus folgenden Kapiteln bestehen:

- » Erläuterung des Verfahrens und des Erfassungskonzepts (Wahl des Untersuchungsgebietes, des Fokus und der Erfassungskriterien)
- » Rahmendaten und Grundlagen zum Untersuchungsgebiet
- » Darstellung der festgelegten beB in Text, Foto und Kartenform.
- » Optional können auf Grundlage der Erfassungsbögen auch Steckbriefe erstellt werden. Sie eignen sich u. a. gut für die Vermittlung.

Einbinden in der Bewertungsphase ...

Seit der Anstoßphase und der damit verbundenen Ankündigung, die beB erfassen zu wollen, ist die Bewertungsphase die wichtigste Phase für die Einbindung. Denn nun gilt es, die festgelegte beB als gesellschaftlichen Wert in Politik und Verwaltung zu verankern und diesen gegenüber (Fach-)Öffentlichkeit, Anrainerinnen und Anrainern sowie Eigentümerinnen und Eigentümern zu vermitteln.

In der Bewertungsphase präsentiert das Projektteam die Erfassungsergebnisse und wirkt auf die Implementierung der beB hin. Es erklärt Qualitäten, Missstände und mögliche Regelungen beim Umgang mit der beB. Dabei können Strategien zur Behebung von Mängeln auch gemeinsam mit den Akteuren der Stadtgesellschaft erarbeitet werden.

... von Verwaltung und Politik

Die Einbindung des Expertengremiums (vgl. Kap. 4.1) erfolgt, indem es über die Bewertungsergebnisse der beB informiert und Grenzfälle zur Diskussion gestellt werden. Dies bietet dem Projektteam die Möglichkeit, sich auch aus diesem Gremium die Bestätigung zu holen, eine für alle Seiten tragfähige Entscheidung getroffen zu haben.

Die Einbindung von Verwaltung und Politik, sofern diese nicht Mitglieder des Projektteams sind, kann über eine Abschlussveranstaltung erfolgen. Sie bietet die Möglichkeit, Erfassungsergebnisse vorzustellen und die



Kartierung am Beispiel Ortsteil Schulzendorf |
Foto: Bruckbauer & Hennen GmbH

Modellkommune Gransee: Karten als tragende Dokumentationsform

In der Modellkommune Gransee und Gemeinden standen die erhaltenswerten Strukturen ländlicher Siedlungen im Mittelpunkt des Erfassungsinteresses. Um einen umfassenden Überblick zu geben, wurde für jeden Ortsteil eine Karte erstellt. Relevante regionale Gebäudetypen wurden im Schwarzplan farblich gekennzeichnet und Empfindlichkeitsbereiche eingetragen. Prägende Eigenschaften – etwa Sichtachsen – wurden aufgenommen. Ergänzt wurden die Karten durch exemplarische Ansichten der einzelnen Ensembles.

Modellkommune Hannover: Steckbriefe für Siedlungen und Anlagen

„Ein besonders erhaltenswertes Quartier liegt dann vor, wenn im Zusammenwirken von Einzelgebäuden mehr entsteht als die Summe von Einzelementen: Ein urbaner Baustein, der sich durch „Vielheit in der Einheit“ und Gestaltwert auszeichnet und als Raum von Begegnung und Zusammenleben funktioniert.“ (Auszug aus dem Abschlussbericht der Modellkommune Hannover). So definierte das Projektteam in Hannover die beB im räumlichen Fokus. Alle auf diese Weise identifizierten Quartiere erhielten einen Steckbrief. Dieser setzte sich aus einem Plankopf (Name des Quartiers, Planung, Bauherrin bzw. Bauherr, Bauzeit, Bautypen), einem Schwarzplan sowie weiteren aussagekräftigen Kartenausschnitten, einem Luftbild sowie einer näheren Beschreibung zusammen.

Landeshauptstadt Hannover | Groß-Buchholz

Stadtquartier In den Sieben Stücken

Planung	Felix zur Nedden, Otto Dellemann u. A.
Bauherr	GBH, Neue Heimat
Bauzeit	1957 - 59
Bautyp	Wohnungsbau Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, Doppelhäuser, freistehende Einfamilienhäuser



Ergänzende Beschreibung


Die ca. 13 ha umfassende Siedlung in den Sieben Stücken verkörpert eine Quartiersplanung der 1950er Jahre, welche in Folge des Neubaus des ehemaligen Datzstadtstrahlenhauses vorgenommen wurde (Stadtplanungsamt, Felix zur Nedden).

Die städtebaulichen Qualitäten dieses Quartiers liegen in der Gliederung der Gebäudetypen von Norden nach Süden, der Ausrichtung zur Hauptfallstraße mit Stadtbahnlinie im Norden und dem Grünzug mit den anschließenden Naherholungsräumen im Süden sowie dem Erschließungssystem.

Die Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Hannover errichtete am nördlichen und südlichen Rand viergeschossige Wohnzeilen mit unterschiedliche Wohnungsgrößen. Die Neue Heimat errichtete zudem ca. 100 zweigeschossige Reihenhäuser und 17 eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser. Die Reihenhäuser verfügen über einfache, vergleichsweise schmale Typen mit hoher Wohnqualität (Architekt Otto Dellemann). Die Gestaltung der einzelnen Gebäude wurde trotz unterschiedlicher Bauherren sorgfältig aufeinander abgestimmt. Diese charakteristischen Gestaltungsabsichten sind heute noch größtenteils ablesbar.

Die Erschließung erfolgt von der Podbielskistraße aus über eine innere Ringstraße mit stichtartig davon abzweigenden Wohnstraßen und Wohnwegen.



Steckbrief „Stadtquartier in den sieben Stücken“ | Foto: Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation 2020

Vertieft untersuchte Quartiere erhielten dreiseitige Steckbriefe mit zwei zusätzlichen Ebenen: einer Analyse erhaltenswerter Charakteristika und Mängel (mit Bauplänen und Fotos prägender Merkmale und Details) sowie Ausführungen zu Perspektiven der weiteren Entwicklung.

Dokumentation zur beB vorzulegen. Die Teilnehmenden werden über die Zugänglichkeit der Informationen zur beB und zu Ansprechpartnerinnen bzw. -partnern informiert. Die Erfassungsziele und ihre Potenziale für die Kommunen sollten besonders herausgestellt werden. Diese können z. B. in der Sicherung der baukulturellen und planerischen Qualitäten liegen. Die Handlungsempfehlungen richten den Blick in die Zukunft und auf die Arbeitsfelder, die es zu verbessern gilt. (Vgl Kapitel 6.2, Schritt 3). Politik und Verwaltung erhalten damit Informationen zum Nutzen der beB in der kommunalen Praxis und sind damit umfassend eingebunden.

... der interessierten Öffentlichkeit

Für die öffentlichkeitswirksame Präsentation der Erfassungsergebnisse eignen sich unterschiedlichste Formate. Spaziergänge durch das Untersuchungsgebiet sind ein niedrigschwelliges Angebot, schnell kommt es zu Gesprächen zwischen Anwohnerinnen und Anwohnern, Interessierten und Expertinnen und Experten. Eine Ausstellung in einem öffentlichen Gebäude oder

Heimatmuseum kann Kontexte und Qualitäten der beB umfänglich darstellen. Informationsmaterialien – in Print oder digital – laden zur weiteren Beschäftigung mit der lokalen Baukultur ein und können mit Hinweisen auf Beratungs- und Informationsangebote versehen werden.

Offene Beteiligungsformate wie beispielsweise Nachbarschaftsforen oder Bürgerwerkstätten haben sich zum Austausch über die Beseitigung von Mängeln und Missständen im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung bewährt.

Insbesondere in Gebieten mit hohem Verwertungs- oder Veränderungsdruck ist es sinnvoll, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Anwohnerschaft mit auf sie zugeschnittenen Informationsangeboten anzusprechen. Um auf einen sensiblen Umgang mit dem Gebäudebestand hinzuwirken, müssen sie über die erhaltenswerten Merkmale unterrichtet werden. Auch Angaben zu Ansprechpartnerinnen und -partnern, Fördermöglichkeiten oder ggf. der Ausblick auf Regelungsinstrumente sollten kommuniziert werden.



Grafenstraße | Foto: Stauss+Fischer

Modellkommune Arnberg: Kommunikative „weiche Instrumente“ als „zweites Standbein“

Arnberg legte einen Schwerpunkt auf die Einbindung der breiten Öffentlichkeit. „Weiche Instrumente“ nannten die Arnbergerinnen und Arnberger ihre Vermittlungs- und Partizipationsformate, um die Wertschätzung für den Bestand und die qualitätsvolle Entwicklung der beB zu steigern. Die „weichen Instrumente“ sollten als „zweites Standbein“ bei der Sicherung und Weiterentwicklung von Baukultur eingesetzt werden und das Satzungs- und Baurecht unterstützen. Das Projektteam entwarf dafür eine Handlungsmatrix, um die Zielgruppen passgenau zu analysieren. Es

wurden verschiedene Typen von Eigentümerinnen und Eigentümern (Einzeleigentümerinnen bzw. -eigentümern privat / institutionell, Eigentümergruppe), denen unterschiedliche Gebäudetypen gehören und deren Gebäude unterschiedlich gut erhalten sind, miteinander kombiniert. In der Matrix konnten daraus zielgerichtete Handlungsempfehlungen abgeleitet werden. Die Vermittlungs- und Partizipationsformate umfassen 17 „Werkzeuge“. Dazu gehörten unterschiedliche Print-erzeugnisse wie Broschüren, Leitfäden oder Faltblätter, die auf Kenntnisstand und Möglichkeiten der jeweiligen „Zielgruppe“ zugeschnitten sind. Außerdem wurden Beratungsangebote zur Planungsunterstützung, Gutscheine für Planungsleistungen und juristische Prüfungen sowie Workshops mit einem Quartiersarchitekten entwickelt. Ein weiterer Schwerpunkt lag im Fördermittelmanagement. Die Arnberger Verwaltung bot den Eigentümerinnen und Eigentümern u. a. die Unterstützung bei der KfW-Förderantragstellung zur energetischen Ertüchtigung an. Die Informations- und Unterstützungsinitiative wurde flankiert durch „städtische Beiträge“, wie Maßnahmen zur Umfeldverbesserung, zur Wirtschaftsförderung oder im Bereich Infrastruktur. Sie sollen Entwicklungsimpulse in Arnberg befördern.



Eckhaus am Leonhardsplatz | Foto: Annegret Kaiser

Modellkommune Stuttgart: Ein Verein als Partner




Das Stuttgarter Stadtplanungsamt ist seit vielen Jahren bemüht, die Wertschätzung für das historische Leonhardsviertel zu verbessern und das Viertel wieder an das benachbarte Bohnenviertel anzuschließen. Durch die Errichtung eines Parkhauses wurden die beiden Altstadtteile in der Nachkriegszeit räumlich getrennt. Mit der Gründung des Vereins Leonhardsvorstadt e.V., fanden sich Stuttgarter Bürgerinnen und Bürger zusammen, die sich für eine partizipative Quartiersentwicklung einsetzen und die Quartiersgeschichte vermitteln. Vereinsmitglieder wurden als Diskussionspartnerinnen und -partner in die Erfassung der beB einbezogen. Auch ein vor Ort ansässiger leitender Vertreter des Schwäbischen Heimatbundes sowie ein Ausbilder von Stadtführerinnen und Stadtführern brachten sich in die punktuelle Arbeit des Projektteams ein. Auf diese Weise konnten wichtige Multiplikatoren für die weitere Vermittlung gegenüber der Öffentlichkeit gewonnen werden.

Modellkommune Berlin: Gebäudedossiers als Dokumentation und Handreichung

Das Berliner Projektteam setzte den objektbezogenen Fokus und erstellte „Grundstücksdossiers“, um die Bewertung und Ausweisung der beB-Gebäude transparent darstellen zu können.

Schon bei der Erfassung arbeitete das Projektteam mit einem Punktesystem, um den Zustand von Gebäuden und Grundstücken im Sinne der Erfassungskriterien festzuhalten. Auf diesem Wege wurden die Schwer-

punkte beim Erhaltungswert durch Punktzahlen erkennbar. Mit der Überführung in ein zweiseitiges Gebäudedossier mit Foto, Karten und Kriterienkatalog wurden die Erfassungsergebnisse nicht nur übersichtlich dokumentiert. Das Dossier dient perspektivisch auch als Handreichung bei der Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Bauherrinnen und Bauherren. Verwaltung und Eigentümerin bzw. Eigentümer können gleichermaßen einfach und schnell erfassen, weshalb Gebäude besonders erhaltenswert sind und welche Eigenschaften und Bauteile einen besonders sensiblen Umgang erfordern.

Berlin Treptow-Köpenick – Villenkolonie Wendenschloss		Berlin Treptow-Köpenick – Villenkolonie Wendenschloss																																																																																																																																																																						
Praxistest zur Erfassung besonders erhaltenswerter Bausubstanz		Praxistest zur Erfassung besonders erhaltenswerter Bausubstanz																																																																																																																																																																						
Grundstücksdossier Müggelbergallee 29, 12557 Berlin		BAULICH-GESTALTERISCHE KRITERIEN CHARAKTERISTISCHE BAULICHE MERKMALE																																																																																																																																																																						
 		<table border="1"> <thead> <tr> <th>BAUTYP</th> <th>GESCHOSSZAHL</th> <th>BAUALTER</th> <th>NEBENGEBÄUDE</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Einfamilienhaus</td> <td>1 + Dach</td> <td>1920 - 1949</td> <td>2</td> <td>nein</td> </tr> </tbody> </table>		BAUTYP	GESCHOSSZAHL	BAUALTER	NEBENGEBÄUDE		Einfamilienhaus	1 + Dach	1920 - 1949	2	nein																																																																																																																																																											
BAUTYP	GESCHOSSZAHL	BAUALTER	NEBENGEBÄUDE																																																																																																																																																																					
Einfamilienhaus	1 + Dach	1920 - 1949	2	nein																																																																																																																																																																				
		<table border="1"> <tbody> <tr> <td>ERHALTUNG</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Komplett</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Originalfassade</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Bauschmuck</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Bauzeitliche Türen</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Bauzeitliche Fenster</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="5">BAULICHE UND SONSTIGE GESTALTERISCHE VERÄNDERUNGEN</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Fassade entspricht der Gebäudetypik</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Austausch der Türen entspricht der Gebäudetypik</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Austausch der Fenster entspricht der Gebäudetypik</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung des Daches entspricht der Gebäudetypik</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ersatz der Dachmaterialien entspricht der Gebäudetypik</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td colspan="5">STÄDTEBAULICHE, GEBIETSBEZOGENE KRITERIEN</td> </tr> <tr> <td colspan="5">CHARAKTERISTISCHE GEBIETSMERKMALE</td> </tr> <tr> <td>Besondere gebietsbezogene architektonische Qualität</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Teil einer benachbarten Gruppe historisch gleichen Typs</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Baufucht entspricht Toleranz der Umgebung</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Grundstück entspricht ursprüngliche Form und Größe</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Überbaute Flächen entsprechen der Gebietstypik</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Kubatur der Bebauung entspricht der Gebietstypik</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Funktion der Bebauung entspricht Gebietstypik</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Grundstückseinfassung zur Straße entspricht der Gebietstypik</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td colspan="5">SPEZIFISCHE BESONDERHEITEN</td> </tr> <tr> <td colspan="4">-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="5">WEITERE SPEZIFISCHE BESONDERHEITEN</td> </tr> <tr> <td colspan="4">-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="5">FREIRAUMSPEZIFISCHE, GRÜNGESTALTERISCHE KRITERIEN</td> </tr> <tr> <td colspan="5">CHARAKTERISTISCHE FREIRAUMSPEZIFISCHE / GRÜNGESTALTERISCHE MERKMALE</td> </tr> <tr> <td>Baumbestand und Bepflanzung entsprechen der Gebietstypik</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Grundstückseinfriedung zum Nachbarn entsprechen der Gebietstypik</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Vorgarten und die Gestaltung entsprechen der Gebietstypik</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td colspan="5">SPEZIFISCHE BESONDERHEITEN</td> </tr> <tr> <td colspan="4">-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		ERHALTUNG					Komplett				-	Originalfassade				-	Bauschmuck				1	Bauzeitliche Türen				-	Bauzeitliche Fenster				-	BAULICHE UND SONSTIGE GESTALTERISCHE VERÄNDERUNGEN					Modernisierung der Fassade entspricht der Gebäudetypik				2	Austausch der Türen entspricht der Gebäudetypik				2	Austausch der Fenster entspricht der Gebäudetypik				1	Modernisierung des Daches entspricht der Gebäudetypik				2	Ersatz der Dachmaterialien entspricht der Gebäudetypik				2	STÄDTEBAULICHE, GEBIETSBEZOGENE KRITERIEN					CHARAKTERISTISCHE GEBIETSMERKMALE					Besondere gebietsbezogene architektonische Qualität				-	Teil einer benachbarten Gruppe historisch gleichen Typs				2	Baufucht entspricht Toleranz der Umgebung				1	Grundstück entspricht ursprüngliche Form und Größe				1	Überbaute Flächen entsprechen der Gebietstypik				1	Kubatur der Bebauung entspricht der Gebietstypik				1	Funktion der Bebauung entspricht Gebietstypik				1	Grundstückseinfassung zur Straße entspricht der Gebietstypik				2	SPEZIFISCHE BESONDERHEITEN					-				-	WEITERE SPEZIFISCHE BESONDERHEITEN					-				-	FREIRAUMSPEZIFISCHE, GRÜNGESTALTERISCHE KRITERIEN					CHARAKTERISTISCHE FREIRAUMSPEZIFISCHE / GRÜNGESTALTERISCHE MERKMALE					Baumbestand und Bepflanzung entsprechen der Gebietstypik				1	Grundstückseinfriedung zum Nachbarn entsprechen der Gebietstypik				1	Vorgarten und die Gestaltung entsprechen der Gebietstypik				2	SPEZIFISCHE BESONDERHEITEN					-				-
ERHALTUNG																																																																																																																																																																								
Komplett				-																																																																																																																																																																				
Originalfassade				-																																																																																																																																																																				
Bauschmuck				1																																																																																																																																																																				
Bauzeitliche Türen				-																																																																																																																																																																				
Bauzeitliche Fenster				-																																																																																																																																																																				
BAULICHE UND SONSTIGE GESTALTERISCHE VERÄNDERUNGEN																																																																																																																																																																								
Modernisierung der Fassade entspricht der Gebäudetypik				2																																																																																																																																																																				
Austausch der Türen entspricht der Gebäudetypik				2																																																																																																																																																																				
Austausch der Fenster entspricht der Gebäudetypik				1																																																																																																																																																																				
Modernisierung des Daches entspricht der Gebäudetypik				2																																																																																																																																																																				
Ersatz der Dachmaterialien entspricht der Gebäudetypik				2																																																																																																																																																																				
STÄDTEBAULICHE, GEBIETSBEZOGENE KRITERIEN																																																																																																																																																																								
CHARAKTERISTISCHE GEBIETSMERKMALE																																																																																																																																																																								
Besondere gebietsbezogene architektonische Qualität				-																																																																																																																																																																				
Teil einer benachbarten Gruppe historisch gleichen Typs				2																																																																																																																																																																				
Baufucht entspricht Toleranz der Umgebung				1																																																																																																																																																																				
Grundstück entspricht ursprüngliche Form und Größe				1																																																																																																																																																																				
Überbaute Flächen entsprechen der Gebietstypik				1																																																																																																																																																																				
Kubatur der Bebauung entspricht der Gebietstypik				1																																																																																																																																																																				
Funktion der Bebauung entspricht Gebietstypik				1																																																																																																																																																																				
Grundstückseinfassung zur Straße entspricht der Gebietstypik				2																																																																																																																																																																				
SPEZIFISCHE BESONDERHEITEN																																																																																																																																																																								
-				-																																																																																																																																																																				
WEITERE SPEZIFISCHE BESONDERHEITEN																																																																																																																																																																								
-				-																																																																																																																																																																				
FREIRAUMSPEZIFISCHE, GRÜNGESTALTERISCHE KRITERIEN																																																																																																																																																																								
CHARAKTERISTISCHE FREIRAUMSPEZIFISCHE / GRÜNGESTALTERISCHE MERKMALE																																																																																																																																																																								
Baumbestand und Bepflanzung entsprechen der Gebietstypik				1																																																																																																																																																																				
Grundstückseinfriedung zum Nachbarn entsprechen der Gebietstypik				1																																																																																																																																																																				
Vorgarten und die Gestaltung entsprechen der Gebietstypik				2																																																																																																																																																																				
SPEZIFISCHE BESONDERHEITEN																																																																																																																																																																								
-				-																																																																																																																																																																				
ZUSAMMENFASSUNG / HINWEISE -		Herwarth + Holz, Planung und Architektur / Bezirksamt Treptow-Köpenick, Untere Denkmalschutzbehörde																																																																																																																																																																						
PUNKTE GESAMT 25 von 40 BAULICH-GESTALTERISCHE KRITERIEN 12 von 20 STÄDTEBAULICHE, GEBIETSBEZOGENE KRITERIEN 9 von 12 FREIRAUMSPEZIFISCHE, GRÜNGESTALTERISCHE KRITERIEN 4 von 5 ZUSATZPUNKTE - von 3		Herwarth + Holz, Planung und Architektur / Bezirksamt Treptow-Köpenick, Untere Denkmalschutzbehörde																																																																																																																																																																						



Berlin: Lienhardweg | Foto: Bezirksamt Treptow-Köpenick

Ermitteln, erfassen und bewerten von beB für die energetische Ertüchtigung

Die beB hat eine besondere Relevanz für die energetische Ertüchtigung von Einzelgebäuden und Quartieren. Steigender Druck zur Energieeinsparung führt zu vorschnellen Sanierungen, Überformung und Verlust von Gestaltungselementen. Eine Entwicklung, die auch perspektivisch das Erscheinungsbild von erhaltenswerten Bestandsgebäuden, ganzer Quartiere und Stadtteile gefährdet.

Dabei existieren Möglichkeiten, erhaltenswerte Gebäude und Quartiere einerseits in ihrem Erscheinungsbild zu schützen und andererseits energetische Ertüchtigung zuzulassen. Einen wichtigen Beitrag leisten KfW-Förderprogramme, die an den KfW-Standard „Effizienzhaus-Denkmal“ geknüpft sind, der auch für die beB gilt. Die KfW bietet mit diesen Förderprogrammen sowohl auf Quartiers- als auch auf Objektebene Förderanreize für eine bestandsorientierte energetische Ertüchtigung von Denkmälern und beB an. Fördervoraussetzung unter dem Standard „Effizienzhaus Denkmal“ ist, die Anerkennung des Bestandsgebäudes als beB. Die Aus-

weisung erfolgt durch die Kommune. In diesem Falle steht eine Förderung auch dann zur Verfügung, wenn die erzielte Einsparungsquote 60% unterhalb des Standards vergleichbarer Bestandsgebäude liegt. Weitere Abweichungen sind möglich, müssen jedoch nachweislich der Vermeidung von Überformungen oder Austausch erhaltenswerter Substanz geschuldet sein.

Förderung von Einzelobjekten im Rahmen des KfW-Standards „Effizienzhaus Denkmal“

Plant eine Eigentümerin oder ein Eigentümer Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung an einem Bestandsgebäude über den KfW-Standard „Effizienzhaus Denkmal“ fördern zu lassen, benötigt sie bzw. er zunächst eine Bescheinigung der Kommune. Diese muss bestätigen, dass das betreffende Gebäude als beB anerkannt ist. Das setzt wiederum voraus, dass die ausstellende Behörde (Bauamt, Stadtplanungsamt oder Denkmalbehörde) über entsprechende Wissensgrund-

lagen verfügt. Bestandsgebäude, die in einem Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet liegen oder durch den Geltungsbereich einer Altstadtsatzung abgedeckt sind, sind in jedem Falle förderfähig. In Gebieten, in denen der Tatbestand nicht greift, muss im objektbezogenen Fokus erfasst werden. Es empfiehlt sich, zunächst Empfindlichkeitsbereiche zu identifizieren und festzulegen. Danach wird in diesen Gebieten der objektbezogene Fokus gesetzt und erst dann wird mit einer Erfassung begonnen.

Eine weitere Fördervoraussetzung stellt das Einbeziehen einer speziell qualifizierten Energieberaterin bzw. eines Energieberaters für Baudenkmale dar. Diese bzw. dieser entwickelt ein Maßnahmenkonzept für die bestandsverträgliche Sanierung und zeichnet für die Durchführung verantwortlich. Liegen Erkenntnisse aus einer objektbezogenen Erfassung des Gebäudes und seiner Umgebung vor, sollten diese der Expertin bzw. dem Experten zur Berücksichtigung ausgehändigt werden.

Auch die Kommune profitiert von entsprechenden Fördermöglichkeiten, wenn sie selbst ein erhaltenswertes Gebäude in öffentlicher Hand sanieren möchte (Programm 220). Im Interesse des Erhalts der beB sollte die Kommune Wissensgrundlagen für die Beantwortung von Förderanfragen schaffen - und die Fördermöglichkeiten der KfW in der Stadtgesellschaft bewerben.

Die Fördermöglichkeiten gemäß den Richtlinien des KfW-Standards „Effizienzhaus Denkmal“ umfassen die Programme:

- » 151/152 „Energieeffizient Sanieren – Kredit“, für alle Personen, die ein Wohngebäude sanieren möchten.
- » 430 „Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss“, für Privatpersonen bei Maßnahmen an Wohngebäuden
- » 220 „IKU-Energieeffizient Bauen und Sanieren – Kredit“, für Unternehmen mit kommunaler Beteiligung, gemeinnützige Unternehmen und Kirchen sowie natürliche Personen im Rahmen von öffentlich-privaten Partnerschaften, die ein Nicht-Wohngebäude energetisch ertüchtigen

» 276 „Energieeffizient Bauen und Sanieren – Kredit“, für Maßnahmen von Unternehmen, Freiberuflern und Contracting-Gebern an Gewerbegebäuden

Auch bestandsverträgliche Einzelmaßnahmen sind förderfähig.

Merke: Die objektscharfe Festlegung der beB ist Fördervoraussetzung, um mit dem KfW-Standard „Energieeffizienzhaus Denkmal“ verknüpfte Förderungen zu erhalten.

Energetische Quartiersentwicklung: Erstellen eines integrierten Quartierskonzeptes für energetische Sanierungsmaßnahmen

Mit der Erstellung eines integrierten Quartierskonzeptes für energetische Sanierungsmaßnahmen legt eine Kommune Grundlagen für die bestandsverträgliche Entwicklung eines ganzen Stadtgebietes. Sie kann sich dabei über das KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung – Zuschuss“ fördern lassen. Viele Länder stellen ergänzende Fördermöglichkeiten zur Verfügung.

Das Quartierskonzept fundiert Entscheidungen, wo und in welcher Form energetische Sanierungsmaßnahmen im Quartier anzusetzen sind. Mit Blick auf die lokale Baukultur muss es Zielstellungen formulieren, die Denkmale, Stadtbildqualität und erhaltenswerte Bausubstanz in besonderem Maße berücksichtigen.

Merke: Im Kontext der energetischen Quartiersentwicklung ist eine räumliche Erfassung der beB ratsam. Ziel ist, die Qualitäten des lokalen Stadtbildes sowie ortsbildprägende Bautypen zu identifizieren. Das Erfassen von beB sollte als fester Bestandteil bei der Erstellung integrierter Quartierskonzepte etabliert werden.



Stuttgart: Katharinenstraße | Foto: Annegret Kaiser

Resümee und Ausblick

Immer mehr Kommunen erfassen die beB, um stadt-räumliche und bautypologische Stadtkerne, Quartiere, Siedlungen, Freiräume und Grünflächen zu qualifizieren und weiterzuentwickeln. Sie erfassen die beB auch, um vorbereitet und aussagefähig auf Planungs- und Bauanfragen antworten zu können. Sie dient damit, die Gebietstypik ganzer Stadt- und Ortsteile, Quartiere und Siedlungen zu bewahren. Objektbezogen unterstützt eine Erfassung z. B. historische Schlüsselgebäude im Stadtgebiet zu erkennen, erhalten und bestandsorientiert weiterentwickeln zu können. Sie ist notwendig für die Inanspruchnahme von Fördermitteln aus den KfW-Förderprogrammen. Darüber hinaus kann der Umgebungsschutz für Denkmale mit Hilfe der festgelegten beB gestärkt werden.

Die Arbeitshilfe richtet sich insbesondere an Mitarbeiter in der kommunalen Verwaltung. Sie ist als Anleitung zum Ermitteln, Erfassen und Bewerten von besonders erhaltenswerter Bausubstanz gedacht. Die gesamte Erfassung wird gesteuert von einem gut funktionierenden Projektteam, das sich in allen Phasen intensiv abstimmt und alle Beteiligten wie oben beschrieben intensiv einbindet.

Die Erfassung von beB ist ein Schnittstellenthema, das die Kompetenzen verschiedener Fachbereiche verbindet. Insbesondere die integrierte Zusammenarbeit von Stadtplanung und Denkmalpflege ist gefordert und kann durch ein gut zusammenarbeitendes Projektteam gefördert werden. Wie der Praxistest gezeigt hat, kann die Beschäftigung mit der beB ein willkommener Anlass sein, um die Kommunikation innerhalb der Verwaltung zu stärken und Kompetenzen und Wissen verschiedener Ressorts zu bündeln. Die Beschäftigung mit der beB von der Initiierung einer Untersuchung über die Erfassung bis hin zum Einbringen der Ergebnisse in den Verwaltungsalltag ist komplex. Die Erfassung setzt ein strukturiertes Vorgehen und die Kooperationsbereitschaft der Akteurinnen und Akteure voraus.

Jede Arbeitsphase in der Erfassung ist anschaulich beschrieben und mit Praxisbeispielen untersetzt. In einem zuvor durchgeführten Praxistest zur Erfassung der beB hatten die Modellkommunen Arnsberg, Berlin, Gransee, Hannover und Stuttgart Erfahrungen gesammelt.

Ein eigens für die Arbeitshilfe entwickelter Instrumentenkasten, bestehend aus z. B. Checklisten und Erfassungsbögen, erleichtert die Erfassung. Gezielt nachgeschlagen, eignen sie sich als Handzettel, Diskussionsgrundlage oder zur Anregung für eigene Arbeitsgrundlagen. Je nach Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang sowie abhängig von der personellen

Besetzung in der Kommune, bietet sie verschiedene Varianten der Bearbeitungstiefe an.

BeB im Bewusstsein der Bürgerinnen und Bürger zu verankern und ihre Wertschätzung zu wecken bedeutet stetige Beteiligungs- und Vermittlungsarbeit durchzuführen. Die Stadtgesellschaft, bestehend aus Eigentümerinnen und Eigentümern, Anwohnerinnen und Anwohnern, Anrainerinnen und Anrainern, sacherührten Bürgerinnen und Bürgern, Besucherinnen und Besuchern sowie der breiten Öffentlichkeit, muss dafür intensiv eingebunden werden. Mit einer guten Beteiligungs- und Vermittlungsarbeit kann es gelingen, Bewohnerinnen und Bewohner, Besucherinnen und Besucher gleichermaßen an die Stadt zu binden. Werden über beB-Gebäude, Plätze oder Freiflächen Geschichten erzählt und werden sie zu geschichtlichen Erinnerungsorten, entsteht Verbundenheit mit der Stadt oder einem bestimmten Ort; es entsteht Stadtidentität.

Insbesondere die Gebäude, Plätze, Straßen und Grünanlagen in historischen Stadtkernen, Stadtquartieren, Siedlungen, Dorfkernen oder Vororten prägen das Bild unserer Städte und Gemeinden. Spezielle Baumaterialien wie Schiefer oder Klinker, Baukonstruktionen wie Fachwerk, regionale und orts- oder stadttypische Bautraditionen oder auch Ensembles bedeutender Architekten geben Städten und Gemeinden oft ein unverwechselbares Gesicht – und sind so identitätsstiftend für ihre Bewohnerinnen und Bewohner. Einen besonderen Beitrag leisten dabei die Denkmale und Denkmalensembles, aber auch die besonders erhaltenswerte Bausubstanz (beB). Ihr Abbruch oder die gestalterische Überformung würde zu einem Verlust des charakteristischen Erscheinungsbildes von Ort, Stadt oder Quartier führen.

Wir befinden uns derzeit in einem weltweiten Transformationsprozess. Es werden Antworten auf die Auswirkungen des Klimawandels, den Umgang mit Pandemien, das städtische Zusammenleben und letztendlich des sozialen Miteinanders gesucht. Die Innovationskraft zur Einhaltung der Klimaziele ist groß. Vulnerabilität, Suffizienz, Sicherheitsmanagement, technische Dämmbarkeit, Kühlungssysteme, Trockenheit, Sturmfluten, Renovation Wave, Green Deal, europäische Nachhaltigkeitsstrategie sind nur einige Schlagworte, die die Komplexität des Themas verdeutlichen sollen. Weltweit wird geforscht und entwickelt, CO₂-Einsparungsmaßnahmen getestet. Diese Errungenschaften werden über kurz oder lang Einfluss

auf unsere Lebens- und Bauweise und auch auf das Erscheinungsbild unserer Städte mit ihren Fassaden, Frei- und Grünräumen, Plätzen und Straßen und auch auf das Gebäudeinnere haben.

Unter den Aspekten Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimawandel sollte der Erhalt des vorhandenen Baubestandes besonders berücksichtigt werden. Der Druck auf die historische Stadt und ihre Gebäude wächst, verträgliche Konzepte für die energetische und klimafreundliche Ertüchtigung mit Stadtstrukturen und Bestandsgebäuden zu entwickeln. Kommunen sind gefordert, das jeweilige Orts- und Stadtbild in seinen Qualitäten zu sichern und Investitionen von Eigentümerinnen bzw. Eigentümern und Maßnahmenträgerinnen und -trägern anzuregen. BeB ist fester Bestandteil der integrierten Stadtentwicklung, Städtebauförderung und der KfW-Förderung zur energetischen Ertüchtigung. Im Ergebnis geht es um die Einhaltung der Klimaziele und den Erhalt des baukulturellen Erbes.

Ausblick

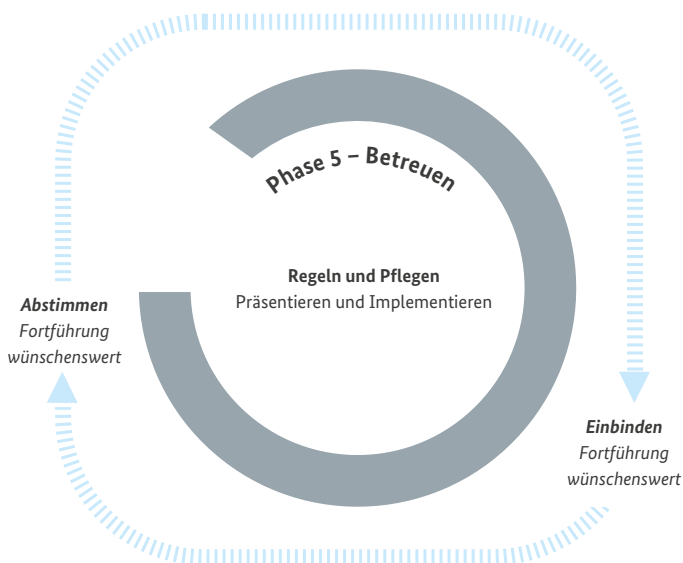


Abb. 24: Ausschnitt aus dem Verfahrensablauf: Phase 5 |
Quelle: Eigene Darstellung

Die Erfassung allein gewährleistet nicht den Erhalt und Weiterentwicklung der beB. Das Erfassungsverfahren endet zwar, nicht aber die Beschäftigung mit der beB. Die festgelegte beB muss nun in das Verwaltungshandeln implementiert werden. Sie muss gepflegt, in Planungs- und Bauvorhaben integriert, bei Bedarf in

Regelungsbereiche überführt werden. Sie muss in der interessierten Öffentlichkeit weiter präsentiert und im Bewusstsein wachgehalten werden.

Die anerkannte beB sollte ins städtische GIS überführt und der Dokumentationsbericht allen Verwaltungseinheiten sowie angeschlossenen Institutionen wie z. B. Archiven zugänglich gemacht werden, damit die gesammelten Informationen bei Planungs- und Bauaufgaben oder bei Fördermittelanträgen für die KfW zur Verfügung stehen. Nur so kann die festgelegte beB tatsächlich zum Bestandteil der Baukultur, der integrierten Stadtentwicklung und der Städtebauförderung und langfristig im Sinne einer bestandsorientierten Weiterentwicklung gesichert werden.

Die gesammelten Erfahrungen des interdisziplinär zusammengesetzten Projektteams können dafür nützlich sein, weil sie bereits tragfähige Kommunikationsstrukturen für die zukünftige Zusammenarbeit entwickelt haben und weil sie sich ein gemeinsames Wissen für die Potenziale und Mängel, Besonderheiten und Unterschiede, Bedürfnisse und Notwendigkeiten erarbeitet haben. Die Praxis in den Modellkommunen zeigte, dass nach dem Abschluss der Erfassung ein „Kümmerer“ zur Verfügung stehen sollte, wie dies z. B. in Arnberg geschah. Dieser konnte nicht in jeder Modellkommune gefunden werden. Die erprobte gute Zusammenarbeit der Projektbeteiligten geriet schnell in Vergessenheit. Abstimmungsrunden wie z. B. vierwöchentliche Jour Fixe Runden im Projektteam sollten auf ihre Übertragbarkeit für andere Projekte überprüft und gegebenenfalls eingeführt werden.

Auch die erfasste beB kann schnell wieder in Vergessenheit geraten. Kommunen sollten die Handlungsempfehlungen verantwortungsvoll umsetzen. Sie sollten solche Empfindlichkeitsbereiche, die besonders wertvoll sind, in Regelungsbereiche überführen. Für historische Schlüsselgebäude im öffentlichen Eigentum, die als beB ausgewiesen wurden und die baufällig sind, sollten sie Erhaltungsstrategien entwickeln und Städtebaufördermittel akquirieren. Bei Neubauten im direkten Umfeld von beB sollten sie z. B. auf Parzellenstruktur, Kubatur, Höhenentwicklung achten. Sollte die Fortschreibung der beB Erfassung für weitere Stadtgebiete empfohlen worden sein, sollte diese organisiert werden.

Um die beB in Stadt- und Ortslagen, in historischen Altstadtkernen, Quartieren und Siedlungen zu verankern, muss sie ein fester Bestandteil der integrierten

Stadtentwicklung werden. Sie muss in Stadtentwicklungskonzepten miterfasst und Maßnahmen darin für ihren Erhalt und ihre Weiterentwicklung eingeplant werden. Sie muss in zukünftigen Bebauungsplänen, Erhaltungs-, Gestaltungs- und Sanierungssatzungen und deren Gebietskulissen ausgewiesen werden. Bei Bedarf könnten Gestaltungsfibeln zum Einsatz kommen, um den qualitätsvollen Umgang z. B. mit Siedlungen, die sich im Eigentum Vieler befinden, zu sichern. Die beB sollte auch in Stadtbildanalysen und Sichtachsenstudien integriert werden. Die Inventarisierung der Denkmalpflege könnte sie in Denkmalbereichen und -ensembles sowie in Denkmalpflegeplänen berücksichtigen. Insgesamt reichen die vorhandenen Schutzinstrumente der Stadtplanung und des Denkmalrechts aus, um die beB adäquat zu schützen.

Die beB muss in Bürgerwerkstätten oder Baukulturdialogen thematisiert werden. Die interessierte Öffentlichkeit begrüßt eine fortlaufende Vermittlung zu historischen Hintergründen, städtebaulichen und architektonischen Qualitäten. Die Beteiligung festigt das Verständnis und die Wertschätzung für die beB. Auch aufgeschlossene Eigentümerinnen und Eigentümer, Anwohnerinnen und Anwohner benötigen fortlaufende Informationen und Beratungsangebote zum Umgang mit der beB. Spezielle Angebote, wie z. B. Flyer sollten Empfehlungen für Erhalt und Pflege formulieren und über etwaige Regelungsbereiche und Auflagen aufklären.

Die Erkenntnisse aus der wissenschaftlichen Begleitung der Modellkommunen und auch aus der Erstellung der Arbeitshilfe ergaben, dass auch zukünftig Forschungsbedarf besteht, um die beB nachhaltig zu erhalten und weiterzuentwickeln. Forschungsbedarf wird in folgenden Themenfeldern gesehen:

beB in der Praxis

» Immer mehr Kommunen erkennen die städtebauliche und baukulturelle Bedeutung der beB für ihre Stadt- und Ortslagen an. In Studien oder im Rahmen von städtebaulichen Konzepten erfassen sie die beB. Daraus leitet sich die Forschungsaufgabe ab, die Erfassung und vor allem den späteren Umgang mit der festgelegten beB zu evaluieren. Wie kann die beB in der Praxis geschützt, erhalten und weiterentwickelt werden? Welche personellen und fachlichen Kompetenzen und Kapazitäten sind dafür notwendig?

Welche Städtebaufördermittel werden für den Erhalt und die Nutzung benötigt?

beB in der Vermittlung und Beteiligung

» Ein ganz elementares Forschungsfeld stellt die Vermittlung und Beteiligung dar. Wie kann die breite Öffentlichkeit bis zur Einzeleigentümerin bzw. zum Einzeleigentümer eingebunden werden? Welche Formate sind besonders wirksam, um die Wertschätzung zu fördern? Welche Argumente steigern die Wertschätzung für die beB? Wie können die KfW-Förderprogramme medienwirksam in die breite Öffentlichkeit getragen werden? Viele Förderanträge werden für das Denkmal und nur wenige für beB-Gebäude gestellt.

beB in Zeiten des Klimawandels

» Klimaschutz und Klimaanpassungen sind Förder Voraussetzungen der Städtebauförderung. Mit den KfW-Förderprogrammen konnten in den vergangenen Jahren wertvolle Erfahrungen in der energetischen Ertüchtigung von historischen Einzelgebäuden bis hin zu historischen Stadtquartieren gesammelt werden. Diese könnten in einer Beispielsammlung zusammengestellt und übertragbare Lösungsansätze vorgestellt werden.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Karte Deutschland Quelle: wikimedia David Liuzzo.....	9
Abb.2: Phasenmodell für die Erfassung der beB Quelle: Eigene Darstellung	11
Abb. 3: Verfahrensablauf aller Arbeitsschritte für die Erfassung der beB Quelle: Eigene Darstellung.....	12
Abb. 4: Tabellarische Übersicht über Instrumente, ihre Funktionen und weiterführende Informationen Quelle: Eigene Darstellung.....	13
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Verfahrensablauf: Phase 1 Quelle: Eigene Darstellung	15
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Verfahrensablauf: Phase 2 Quelle: Eigene Darstellung	19
Abb. 7: Verfahrensablauf Quelle: Eigene Darstellung	23
Abb. 8: Die Lokale Gebietstypik setzt sich aus prägenden Merkmalen von Städtebau, Freiraum und Grün sowie Bau- typologie im Untersuchungsgebiet zusammen. Quelle: Eigene Darstellung.....	26
Abb. 9: Steckbrief räumlicher Fokus Quelle: Eigene Darstellung	29
Abb. 10: Steckbrief objektbezogener Fokus Quelle: Eigene Darstellung	32
Abb. 11: Beispielkatalog zur Bestimmung von Erfassungskriterien Quelle: Eigene Darstellung.....	34
Abb. 12: Beispielkatalog zur Bestimmung von Erfassungskriterien Quelle: Eigene Darstellung.....	35
Abb. 13: Beispielkatalog zur Bestimmung von Erfassungskriterien Quelle: Eigene Darstellung.....	35
Abb. 14: Beispielkatalog zur Bestimmung von Erfassungskriterien Quelle: Eigene Darstellung.....	36
Abb. 15: Ausschnitt aus dem Verfahrensablauf: Phase 3 Quelle: Eigene Darstellung	39
Abb. 16: Aufbau eines Erfassungsbogens Quelle: Eigene Darstellung.....	41
Abb. 17: Anwendung eines Erfassungsbogens Quelle: Eigene Darstellung.....	42
Abb. 18: Ausschnitt aus dem Erfassungsbogen räumlicher Fokus: städtebauliche Kriterien Quelle: Eigene Darstellung.....	43
Abb. 19: Ausschnitt aus dem Erfassungsbogen räumlicher Fokus: bautypologische Kriterien Quelle: Eigene Darstellung.....	43
Abb. 20: Ausschnitt aus dem Erfassungsbogen objektbezogener Fokus: städtebauliche Kriterien Quelle: Eigene Darstellung.....	45
Abb. 21: Ausschnitt aus dem Erfassungsbogen objektbezogener Fokus: architektonische Kriterien Quelle: Eigene Darstellung.....	45

Abb. 22: Ausschnitt aus dem Verfahrensablauf: Phase 4 Quelle: Eigene Darstellung	49
Abb. 23: Darstellung von Qualitäten und Mängeln im Untersuchungsgebiet in Form einer SWOT-Analyse Quelle: Eigene Darstellung	50
Abb. 24: Ausschnitt aus dem Verfahrensablauf: Phase 5 Quelle: Eigene Darstellung	62

Anhang

Synopse Modellkommunen

Praxistest besonders erhaltenswerte Bau- substanz – Synopse Arbeitshilfe

Stand: 18. November 2019

Vorbemerkung:

Die Synopse stellt eine Zusammenfassung der Arbeit in den Modellkommunen dar. Zur verbesserten Vergleichbarkeit wurde mit einer Angleichung von Begrifflichkeiten gearbeitet. Die Synopse berücksichtigt nicht sämtliche in der Arbeitshilfe dargestellten Aspekte.

Verfahrensablauf		Kommunen					
		Amsberg	Amt Gransee und Gemeinden	Hannover	Berlin	Stuttgart	
Phase 1 – anstoßen	Initiator/Initiatorengruppe	<ul style="list-style-type: none"> » Stadtplanungsamt 	<ul style="list-style-type: none"> » Planung/Städtebau 	<ul style="list-style-type: none"> » Denkmalschutz 	<ul style="list-style-type: none"> » Untere Denkmalschutzbehörde » Landesdenkmalamt 	<ul style="list-style-type: none"> » Stadtplanungsamt » Landesdenkmalamt 	
	Rahmen setzen	Handlungsnotwendigkeiten erkennen	<ul style="list-style-type: none"> » mangelnder kommunaler Überblick über Risiken und Potenziale bestehender Ensembles für die integrierte Stadtentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> » mangelnder kommunaler Überblick über Risiken und Potenziale bestehender Ensembles für die integrierte Stadtentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> » gesamtstädtisch 	<ul style="list-style-type: none"> » Verwertungsdruck » Verlust des Gebietscharakters 	<ul style="list-style-type: none"> » Instandhaltungstau und Überformung
		grobes Untersuchungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> » Stadtteil Alt-Arnberg außerhalb des Regelungsbereiches historischer Stadtkern 	<ul style="list-style-type: none"> » gesamtstädtisch (alle Gemeinden) 	<ul style="list-style-type: none"> » Ortslage Wendenschloß: Villenkolonie, heterogene Bautypen und -alter 	<ul style="list-style-type: none"> » Altstadtquartier Leonhardsviertel 	
		Zielplanung	<ul style="list-style-type: none"> » Implementierung in Rahmenplanungen (integrierte Stadtentwicklung) 	<ul style="list-style-type: none"> » Erschließung von Fördermöglichkeiten (Beratung Eigentümerinnen und Eigentümer) 	<ul style="list-style-type: none"> » Implementierung in Rahmenplanungen (integrierte Stadtentwicklung) 	<ul style="list-style-type: none"> » Implementierung in Rahmenplanungen (Beratung, Schutzinstrumente) 	
	Phase 2 – ermitteln	Projektteam	<ul style="list-style-type: none"> » räumlich » Stadtplanungsamt » Untere Denkmalbehörde (Federführung) 	<ul style="list-style-type: none"> » räumlich » Planung/Städtebau 	<ul style="list-style-type: none"> » räumlich » Stadtplanung » Denkmalschutz (Federführung) » Stadtsanierung und Stadterneuerung, Stadtgestaltung » Geoinformation 	<ul style="list-style-type: none"> » objektbezogen » Stadtplanung » Untere Denkmalschutzbehörde (Federführung) 	<ul style="list-style-type: none"> » objektbezogen » Stadtplanungsamt (Federführung) » Untere Denkmalschutzbehörde
	externe Dienstleister	<ul style="list-style-type: none"> » Strauss + Fischer Historische Bauwerke GbR, Krefeld 	<ul style="list-style-type: none"> » Bruckbauer & Hennen GmbH, Jüterbog 	<ul style="list-style-type: none"> » hpu, Dr. Holger Pump-Uhlmann, Braunschweig 	<ul style="list-style-type: none"> » Herwarth + Holz GbR, Berlin 	<ul style="list-style-type: none"> » Dr. Annegret Kaiser, Weil der Stadt 	
	weitere Akteurinnen und Akteure	<ul style="list-style-type: none"> » Gestaltungsbeirat » Stadtarchivar » Anwohnerschaft » Eigentümerinnen und Eigentümer 	<ul style="list-style-type: none"> » Ehrenamtliche Bürgermeister aller Amtsgemeinden (nur Informationsvermittlung) 	<ul style="list-style-type: none"> » Architektinnen und Architekten (exemplarisch) 	<ul style="list-style-type: none"> » Landesdenkmalamt » Bezirks-Denkmalrat » Architektinnen und Architekten » Anwohnerschaft (ausgewählte) » Eigentümerinnen und Eigentümer (ausgewählte) 	<ul style="list-style-type: none"> » Landesdenkmalamt 	

Verfahrensablauf		Arnsberg	Amt Grantee und Gemeinden	Hannover	Berlin	Stuttgart
Grundlagen ermitteln	Quellen	<ul style="list-style-type: none"> » Ortsbegehungen » Schwarzpläne » Luftbilder (aktuell/historisch) » Bebauungspläne (aktuell/historisch) » Fotografien (aktuell/historisch) » Archivrecherche (Bauakten) » Literaturrecherche zur Ortsgeschichte » weitere verwaltungsinterne Unterlagen (Denkmalakten) 	<ul style="list-style-type: none"> » Ortsbegehungen » Schwarzpläne » Luftbilder (aktuell/historisch) » Fotografien (aktuell/historisch) » Literaturrecherche zu regionaltypischen Siedlungsformen, Gebäudetypen » weitere verwaltungsinterne Unterlagen (Dorferneuerungspläne) 	<ul style="list-style-type: none"> » Ortsbegehungen » Schwarzpläne » digitales Stadtmodell » Schrägluftbilder » Stadtpläne (aktuell/historisch) » Fotografien (aktuell/historisch) » Archivrecherche (Bauakten) » Literaturrecherche zu den untersuchenden Arealen » weitere verwaltungsinterne Unterlagen (Bebauungsplanverfahren, Sanierungsgebiete, Wettbewerbe, Freiraum und Verkehr, Ökologie) 	<ul style="list-style-type: none"> » Ortsbegehungen » Schwarzpläne » Luftbilder (aktuell/historisch) » GIS » Bebauungspläne (aktuell/historisch) » Fotografien (aktuell/historisch) » weitere verwaltungsinterne Unterlagen (Prüfung Denkmaltwürdigkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> » Ortsbegehungen » Schwarzpläne » Stadtpläne (aktuell/historisch) » Bebauungspläne (aktuell/historisch) » Fotografien (aktuell/historisch) » Archivrecherche (Bauakten) » Literaturrecherche zur Ortsgeschichte » weitere verwaltungsinterne Unterlagen (Denkmalakten)
	Grundlagen auswerten	<p>weitere Quellen</p> <ul style="list-style-type: none"> » Befragung ausgewählter Anwohnerinnen und Anwohner zu „Erinnerung und Identität“ » Stadträumliche Lage und Einbindung » Bau- und Entwicklungsgeschichte » Ortsstruktur » prägende Stadträume und Gebäude » städtebauliche Qualitäten, Missstände » Entwicklungspotenziale 	<ul style="list-style-type: none"> » Bau- und Entwicklungsgeschichte » Ortsstruktur » prägende Stadträume und Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> » Stadträumliche Lage und Einbindung » Bau- und Entwicklungsgeschichte » Ortsstruktur » prägende Stadträume und Gebäude » städtebauliche Qualitäten, Missstände » Entwicklungspotenziale 	<ul style="list-style-type: none"> » Stadträumliche Lage und Einbindung » Bau- und Entwicklungsgeschichte » Ortsstruktur » prägende Stadträume und Gebäude » städtebauliche Qualitäten, Missstände 	<ul style="list-style-type: none"> » Stadträumliche Lage und Einbindung » Bau- und Entwicklungsgeschichte » Ortsstruktur » prägende Stadträume und Gebäude
Grundlagen auswerten	<p>Lokale Gebietstypik ermitteln</p> <ul style="list-style-type: none"> » lokale Bautradition » Gebietstypik (Städtebau, Freiraum, Gebäudetypen) 	<ul style="list-style-type: none"> » lokale Bautradition » bautraditionell bedeutsame Baumaterialien 	<ul style="list-style-type: none"> » lokale Bautradition » bautraditionell bedeutsame Baumaterialien » Gebietstypik (Städtebau, Freiraum, Gebäudetypen) 	<ul style="list-style-type: none"> » lokale Bautradition » bautraditionell bedeutsame Baumaterialien » Gebietstypik (Städtebau, Freiraum, Gebäudetypen) 	<ul style="list-style-type: none"> » lokale Bautradition » bautraditionell bedeutsame Baumaterialien » Gebietstypik (Städtebau, Freiraum, Gebäudetypen) 	<ul style="list-style-type: none"> » lokale Bautradition » bautraditionell bedeutsame Baumaterialien » Gebietstypik (Städtebau, Freiraum, Gebäudetypen)

Kommune	Arnsberg	Amt Gransee und Gemeinden	Hannover	Berlin	Stuttgart
Fokus	räumlich	räumlich	räumlich	objektbezogen	objektbezogen
<p>Untersuchungsgebiet(e) festlegen</p>	<p>gesamstädtisch: Ortsteil Alt-Arnsberg Exemplarische Teilgebiete: » Bungalowsiedlung, 1960er-Jahre » Gründerzeitliches Wohnquartier » Stadtplatz mit Randbebauung, Nachkriegszeit</p>	<p>» alle Ortsteile die keine Regelungsbereiche aufweisen</p>	<p>Gesamstädtisch Exemplarische Teilgebiete: » Stadtquartier Südstadt, 1927-36 mit Ergänzungsbauten des Wiederaufbaus » Ökobausiedlung Laher Wiesen, 1980er Jahre » Wohnanlage Habichtshorststraße, 1970er Jahre als Gesamtkomposition aus Kettenhäusern, Reihenhäusern und einem Terrassenhaus</p>	<p>» Ortstlage Wendenschloß: Villenkolonie, heterogene Bautypen und -alter</p>	<p>» Altstadtquartier Leonhardsviertel</p>
<p>Erfassungskriterien für Städtebau, Gebäude, Freiraum und Grün festlegen</p>	<p>städtebaulich – stadträumlich » Lage im Stadt-/Dorfgefüge » Bauweise » Siedlungsform » strukturelle Eigenheit/Besonderheit » Baufluchten und Sichtachsen » Städtebauliche Entwurfs-idee » städtebauliche Prägnanz</p> <p>architektonisch-baupologisch » Baualter » Bauform Gebäudeart » Materialien » Baustil</p> <p>» Eigentumsformen</p>	<p>städtebaulich – stadträumlich » Lage im Stadt-/Dorfgefüge » Siedlungsform » strukturelle Eigenheit/Besonderheit » Grundstücksgröße/-form » Baufluchten und Sichtachsen und Grün</p> <p>architektonisch-bautypologisch » Geschosszahl » Bauform Gebäudeart » Dachform » Materialien » Fassadengestaltung</p>	<p>städtebaulich – stadträumlich » Lage im Stadt-/Dorfgefüge » Bauweise » Siedlungsform » strukturelle Eigenheit/Besonderheit » Baufluchten und Sichtachsen » Städtebauliche Entwurfs-idee » Freiraum und Grün » städtebauliche Prägnanz</p> <p>architektonisch-bautypologisch » Baualter » Geschosszahl » Bauform Gebäudeart » Dachform » Materialien » Baukonstruktion » Fassadengestaltung » Baustil</p> <p>» Eigentumsformen » Architekt/Künstler » Bauherren/Auftraggeber</p>	<p>städtebaulich – stadträumlich » Siedlungsform » Grundstücksgröße/-form » Grundstücksausnutzung » Baufluchten und Sichtachsen » Städtebauliche Entwurfs-idee » erhaltenswerte Nebengebäude » Freiraum und Grün (grundstücksscharf erfasst)</p> <p>architektonisch-bautypologisch » Baualter » Geschosszahl » Bauform Gebäudeart » Dachform » Materialien » Fassadengestaltung</p>	<p>städtebaulich – stadträumlich » Siedlungsform » strukturelle Eigenheit/Besonderheit » Grundstücksgröße/-form » Grundstücksausnutzung » Baufluchten und Sichtachsen » städtebauliche Prägnanz</p> <p>architektonisch-bautypologisch » Baualter » Geschosszahl » Bauform Gebäudeart » Dachform » Materialien » Baukonstruktion » Fassadengestaltung » Baustil</p> <p>» Architekt/Künstler</p>
<p>Zusätzliche Kriterien</p>					

Kommune	Arnsberg	Amt Gransee und Gemeinden	Hannover	Berlin	Stuttgart
Fokus	räumlich	räumlich	räumlich	objektbezogen	objektbezogen
Phase 3 – erfassen erfassenvor Ort					
auswerten und analysieren	identifizieren von städtebaulichen Veränderungen und Missständen: Überformung städtebaulicher Merkmale	» städtebauliche Veränderungen	» städtebauliche Veränderungen	» städtebauliche Veränderungen » städtebauliche Störungen » städtebauliche Missstände	» städtebauliche Veränderungen » städtebauliche Störungen
	identifizieren von baulichen Veränderungen: Zustand und Überformung	» Substanzverlust » Anbauten » Aufstockungen	» Substanzverlust » Anbauten » Aufstockungen	» Substanzverlust » Anbauten » Aufstockungen	» Substanzverlust » Anbauten » Aufstockungen
	identifizieren der immateriellen Werte	» ortsgeschichtliche Bedeutung » Identifikation » Lebensqualität » Nachbarschaft » gemeinschaftsstiftende Eigenschaften » Genius Loci	» ortsgeschichtliche Bedeutung » Identifikation » Genius Loci	» ortsgeschichtliche Bedeutung » Identifikation » Lebensqualität	» ortsgeschichtliche Bedeutung » Identifikation
Phase 4 - bewerten					
Handlungsempfehlungen formulieren für den Erhalt der beB (Pflege, Wartung, Instandsetzung, Modernisierung) für die Weiterentwicklung der beB (An- und Umbau, Neubau usw.)	<p>Handlungsempfehlungen für die Verwaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> » für den Erhalt der beB (Beratung Eigentümerinnen und Eigentümer/ Wissenstransfer, Vermittlung von Fördergeldern, rechtliche Prüfverfahren) » für die Weiterentwicklung der beB (Aufwertung Umfeld und Infrastruktur, Wirtschaftsförderung) <p>Handlungsempfehlungen für Eigentümerinnen und Eigentümer</p> <ul style="list-style-type: none"> » für den Erhalt der beB (Pflege, Wartung, Instandsetzung, Modernisierung) » für die Weiterentwicklung der beB (An- und Umbau, Neubau) 	<p>Handlungsempfehlungen für Eigentümerinnen und Eigentümer</p> <ul style="list-style-type: none"> » für den Erhalt der beB (Pflege, Wartung, Instandsetzung, Modernisierung) » für die Weiterentwicklung der beB (An- und Umbau, Neubau usw.) 	<p>Handlungsempfehlungen für Eigentümerinnen und Eigentümer</p> <ul style="list-style-type: none"> » für den Erhalt der beB (Pflege, Wartung, Instandsetzung, Modernisierung) » für die Weiterentwicklung der beB (An- und Umbau, Neubau) 	<p>Handlungsempfehlungen für Eigentümerinnen und Eigentümer</p> <ul style="list-style-type: none"> » für den Erhalt der beB (Pflege, Wartung, Instandsetzung, Modernisierung) » für die Weiterentwicklung der beB (An- und Umbau, Neubau) 	<p>Handlungsempfehlungen für die Verwaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> » für die Weiterentwicklung der beB (Neubau) <p>Handlungsempfehlungen für Eigentümerinnen und Eigentümer</p> <ul style="list-style-type: none"> » für den Erhalt der beB (Pflege, Wartung, Instandsetzung, Modernisierung) » für die Weiterentwicklung der beB (Neubau)

Kommune	Arnsberg	Amt Gransee und Gemeinden	Hannover	Berlin	Stuttgart
Fokus	räumlich	räumlich	räumlich	objektbezogen	objektbezogen
Phase 3 – erfassen erfassen vor Ort					
Phase 4 - bewerten	<ul style="list-style-type: none"> » Textteil » Fotodokumentation » Kartierung der beB » Steckbriefe pro städtebaulichem Ensemble 	<ul style="list-style-type: none"> » Textteil » Fotodokumentation » Kartierung der beB » Datenblätter pro Ortsteil (2 Untersuchungsebenen: Ortsstrukturebene, Objektebene) 	<ul style="list-style-type: none"> » Textteil » Fotodokumentation » Kartierung der beB » Steckbriefe pro städtebaulichem Ensemble (drei Ebenen) 	<ul style="list-style-type: none"> » Textteil » Fotodokumentation » Kartierung der beB » Grundstücksdossiers mit Bewertungsmatrix 	<ul style="list-style-type: none"> » Textteil » Fotodokumentation » Kartierung der beB » Hausdossiers mit Quellenauswertung
implementieren	<ul style="list-style-type: none"> » Übertragung der beB in bestehende Rahmenplanungen 	<ul style="list-style-type: none"> » Übertragung der beB in bestehende Rahmenplanungen und Karten (Stadt- und Dorfgrundriss) 	<ul style="list-style-type: none"> » Übertragung der beB in bestehende Rahmenplanungen und Karten (digitales Stadtkartenwerk) 	<ul style="list-style-type: none"> » Übertragung der beB in eine Gestaltungsfibel 	
Besonderheiten aus den Modellkommunen	<ul style="list-style-type: none"> » „Niedrigschwelliger Ansatz“; Ausrichtung auf den interessierten Laien; Erfassung von beB als Anlass zum Dialog » Typisierung der beB anhand der Kriterien „Eigentümerin/Eigentümer“, „Objektart“ und „Zustand“, Verknüpfung mit einer 17-teiligen Handlungsmatrix » Fokus „beB als Teil der integrierten Stadtentwicklung“ 	<ul style="list-style-type: none"> » Untersuchung zunächst auf Ortsstrukturebene (besonders erhaltenswerte Ortsstrukturen) und anschließend auf Objektebene (Erscheinungsbild besonders erhaltenswertter Gebäude(-ensembles)) 	<ul style="list-style-type: none"> » Übertragung der Ergebnisse in das digitale Stadtkartenwerk der Stadt (gewährleistet schnelle Verfügbarkeit und kontinuierliche Fortschreibung) 	<ul style="list-style-type: none"> » Erfassung und Bewertung über ein Punktesystem » Gebietstypik als Bewertungsgrundlage (Grundstücksausnutzung, Gartengestaltung, Grün, Bautradition und weitere relevante Faktoren) 	<ul style="list-style-type: none"> » umfassende Darstellung einzelner, für eine Bauphase repräsentativer Gebäude » Miterfassung von Denkmalen » Ablehnung eines „starrten Kriterienkatalogs“ und Plädoyer für eine Erfassung durch denkmalpflegerisch geschultes Fachpersonal » Erfassung von beB soll im gesamtstädtischen Kontext helfen, bestehende Erhaltungssatzungen zu überprüfen und zu präzisieren

Checkliste Team zusammenstellen

Checkliste Team zusammenstellen			
Verwaltung		Notizen	
<input type="checkbox"/>	Bürgermeisteramt	optional	
<input type="checkbox"/>	Stadtplanung	Fakultativ, Federführung	
<input type="checkbox"/>	Denkmalpflege	Fakultativ, alternative Federführung	
<input type="checkbox"/>	Stadterneuerung	optional	
<input type="checkbox"/>	Bauaufsicht	optional	
<input type="checkbox"/>	Kultur	optional	
<input type="checkbox"/>	Finanzen und Wirtschaftsförderung	optional	
<input type="checkbox"/>	Geoinformation	optional	
<input type="checkbox"/>	Verkehr	optional	
<input type="checkbox"/>	Umwelt/Energie	optional	
<input type="checkbox"/>	Stadtgrün/Grünflächenamt	optional	
<input type="checkbox"/>	Öffentlichkeitsarbeit	optional	
<input type="checkbox"/>	Tourismus	optional	
<input type="checkbox"/>	andere:	optional	
weitere Akteurinnen und Akteure	optional, anlassbezogen	Notizen	
<input type="checkbox"/>	Expertengremium	Gestaltungsbeirat, Denkmalrat etc.	
<input type="checkbox"/>	Archiv(e)/Museen	Stadtarchiv, Heimatmuseum etc.	
<input type="checkbox"/>	Vereine/Stiftungen/Initiativen	Heimatverein, Anwohnerinitiative etc.	
<input type="checkbox"/>	Kirchen	z. B. als Eigentümerin/Eigentümer, Vermittlerin/ Vermittler, Wissensträgerin/-träger	
<input type="checkbox"/>	Universitäten/Fach-/Hochschulen etc.	Fachbereiche Architektur, Kunstgeschichte, Denkmalpflege, Stadtplanung, Hist. Urbanistik etc.	
<input type="checkbox"/>	andere:		
externer Dienstleister	optional		
Beauftragung externer Dienstleister		Notizen	
<input type="checkbox"/>	Abgleich Erfassungsziele – Kapazitäten Kommune	Personelle Kapazitäten, Fachkompetenz, Budget	
<input type="checkbox"/>	Identifizieren geeigneter Dienstleister	Stadtplanung/Architektur/Bauforschung lokale/regionale Kenntnisse Verfügbarkeit vor Ort	
<input type="checkbox"/>	Leistungsbeschreibung erstellen	Abstimmung von Art und Umfang der benötigten Leistungen Überführung in Leistungsbeschreibung	
<input type="checkbox"/>	Ausschreibung	direkte Aufforderung von min. drei geeigneten Dienstleistern oder Veröffentlichung über Vergabeplattform	
<input type="checkbox"/>	Vergabe		

Checkliste Projekt steuern

Checkliste Projekt steuern		Notizen	
<input type="checkbox"/>	Zuständigkeiten festlegen	<input type="checkbox"/> Leitung, Koordinierung Dienstleister (optional)	
		<input type="checkbox"/> Grundlagenermittlung	
		<input type="checkbox"/> Erfassung vor Ort	
		<input type="checkbox"/> Analyse, Dokumentation	
		<input type="checkbox"/> Einbindung von Verwaltung/Politik und Öffentlichkeit	
<input type="checkbox"/>	Wissenstransfer herstellen	<input type="checkbox"/> Austausch zum Kenntnisstand	
		<input type="checkbox"/> Zugänglichkeit zu verwaltungsinternen Ressourcen (Akten, Karten, Fotos, Rahmenplanungen)	
		<input type="checkbox"/> ggf. Zugänglichkeit zu wissenschaftlichen Ressourcen (Archivalien, Fachliteratur, Karten, Fotos)	
<input type="checkbox"/>	Abstimmungsintervalle festlegen	Abgleich Arbeitsergebnisse Anpassung weiteres Vorgehen Anpassung der Zielstellung Diskussion von Grenzfällen	
<input type="checkbox"/>	Aufgaben- und Zeitplan aufstellen	Zusammenführung Zuständigkeiten Abstimmungsintervalle Meilensteine Einbindungsformate	

Checkliste Grundlagen ermitteln und auswerten

Checkliste Grundlagen ermitteln und auswerten		Quellen optional, je nach Erfassungsziel und Kapazitäten	
<input type="checkbox"/> Vorhandene formelle Instrumente auswerten Vorhandene Pläne und Satzungen geben einen Überblick über die im Stadtgebiet bestehenden Regelungsbereiche. Sie ordnen die Relevanz des Bestandes ein und geben so Hinweise auf potenzielle beB.	<input type="checkbox"/>	Landesentwicklungsplan	
	<input type="checkbox"/>	Regionalplan	
	<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	
	<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan	
	<input type="checkbox"/>	Sanierungssatzung	
	<input type="checkbox"/>	Erhaltungssatzung	
	<input type="checkbox"/>	Gestaltungssatzung	
	<input type="checkbox"/>	Denkmalbereichssatzung	
<input type="checkbox"/> Informelle Planungen und Konzepte auswerten Eine Vielzahl der in vorhandenen Planungen und Konzepten ausgewerteten Informationen sind als Grundlagen für die Erfassung der beB von Interesse.	<input type="checkbox"/>	INSEK, IEK, VU	
	<input type="checkbox"/>	Rahmenpläne (z. B. Stadterneuerungs-/Dorferneuerungskonzepte, Ortsentwicklungskonzept, Innenstadtkonzept)	
	<input type="checkbox"/>	Weitere Rahmenpläne (z. B. Einzelhandels-, Stadtmarketing-, Mobilitäts-, Sportstätten- und Kulturstättenentwicklungskonzept)	
	<input type="checkbox"/>	Energetisches Quartierskonzept	
	<input type="checkbox"/>	Baulandkataster	
	<input type="checkbox"/>	Andere Konzepte:	
	<input type="checkbox"/>	Schwarzpläne	
<input type="checkbox"/> Städtebauliche Rahmenbedingungen Grundlagen zu städtebaulichem Kontext und Stadtbaugeschichte lassen sich über den Abgleich von Karten oder Luftbildern ermitteln. Schwarzpläne stellen städtebauliche Strukturen besonders deutlich dar.	<input type="checkbox"/>	historische Stadtpläne	
	<input type="checkbox"/>	3D-Stadtmodell (wenn vorhanden)	
	<input type="checkbox"/>	(Schräg-)Luftbilder	
	<input type="checkbox"/>	Bauphasenkartierungen	
	<input type="checkbox"/>	andere Unterlagen:	
	<input type="checkbox"/>	Schwarzpläne	
<input type="checkbox"/> Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen Treten Einzeldenkmale gehäuft auf, handelt es sich mit großer Wahrscheinlichkeit um einen baukulturell erhaltenswerten Bereich. In solchen Fällen kann die Erfassung von beB einen Beitrag zur Stärkung z. B. des Umgebungs-schutzes von Denkmalen leisten.	<input type="checkbox"/>	Denkmaltopografie	
	<input type="checkbox"/>	Denkmalliste	
	<input type="checkbox"/>	andere Unterlagen:	

Erweiterte Grundlagenermittlung	
<input type="checkbox"/> Bau- und Ortsgeschichte/Lokale Bautradition Bleiben Wissenslücken, kann dort eine gezielte Recherche ansetzen. Sie sollte sich weiterhin schwerpunktmäßig auf Bild- und Planquellen stützen, flankiert bspw. durch eine heimatgeschichtliche Publikation oder wenn vorhanden – eine stadtbaugeschichtliche Abhandlung. Die arbeitsintensive Sichtung von Bauakten sollte eine Ausnahme darstellen. Sie kann exemplarisch zur Festigung der lokalen Bautypologie dienen oder eine objektbezogene Erfassung fundieren.	<input type="checkbox"/> Textquellen/Fachliteratur <input type="checkbox"/> historische Luftbilder <input type="checkbox"/> historische Fotografien <input type="checkbox"/> historische Pläne (Bebauungspläne, Stadtpläne, Bauakten)
Grundlagen auswerten	
<input type="checkbox"/> Grundlagen auswerten und bündeln Erkenntnisse und aussagekräftige Materialien (Karten, Luftbilder, Fotos) aus der Recherche nach Aspekten bündeln Übersichtskarten entnehmen oder ggf. neu erstellen, z. B. zu Baualter, Gebäudeart, Nutzungen, Sanierungsstand	<ul style="list-style-type: none"> » stadträumliche Lage und Einbindung » Bau- und Entwicklungsgeschichte » Ortsstruktur » prägende Stadträume und Gebäude » lokal prägende Bautypologie, ggf. vorhandene lokale oder regionale Bautradition » städtebauliche Qualitäten, Missstände und Entwicklungspotenziale; geplante Maßnahmen
<input type="checkbox"/> Lokale Gebietstypik ermitteln Identifizieren prägender städtebaulicher, freiraum-gestalterischer und bautypologischer Merkmale in Abgleich mit der Ortsgeschichte.	<ul style="list-style-type: none"> » Städtebau » lokal prägende Bautypologie, ggf. vorhandene lokale bzw. regionale Bautradition » Freiraum und Grün

Blanko-Vorlage Erfassungsbögen

Erfassungsbogen räumlicher Fokus

Deckblatt

Untersuchungsgebiet Teilgebiet

Deckblatt wird einmalig erstellt und gilt für alle Erfassungsbögen, die im Rahmen dieser Erfassung ausgefüllt werden. Es dient der Darstellung des Untersuchungsgebietes (Gesamtstadt bis Ensemble), beinhaltet eine Überblickskarte über alle erfassten Teilgebiete und Angaben zum Zeitraum der Erfassung.

Untersuchungsgebiet

Untersuchungsgebiet benennen

Bearbeiter

- » Name
- » Institution
- » Kontakt

Zeitraum der Erfassung

Kartenmaterial

Verortung Untersuchungsgebiet und Teilgebiete in einer Karte

Fotomaterial

ggf. Fotos/Luftbild

Teilgebiet [bei mehreren Teilgebieten, mehrere Tabellenzeilen anlegen]

Teilgebiet benennen

Kartenmaterial

Verortung Untersuchungsgebiet und Teilgebiete in einer Karte

Fotomaterial

ggf. Fotos/Luftbild

Zusammenfassung der Grundlagenermittlung, sofern für die Erfassung vor Ort notwendig

z. B. Ausschnitt Ortsgeschichte, Besonderheiten Bautradition, Berücksichtigung einzelner Bereiche/Gebäude durch bestehende Planungen oder Konzepte

Städtebauliche Kriterien

Prägende Merkmale laut Grundlagenermittlung in Abgleich mit Erhaltungszustand/Überformungen gemäß Bestandserfassung vor Ort.

Mögliche Kriterien gemäß ausgewähltem Kriterienkatalog benennen Auswahl im Büro eintragen	Erkenntnisse aus der Grundlagenermittlung Notizen im Büro eintragen	Hinweise auf Erhaltungszustand/Überformungen Notizen vor Ort eintragen
Lage im Stadt-/Dorfgefüge		
Bauweise, nähere Beschreibung Bauweise (offene Bauweise, geschlossene Bauweise, Blockrandbebauung mit/ohne Blockinnenbebauung, Zeilenbebauung, freistehend, Großstruktur)		
Siedlungsform (z. B. Straßendorf, Angerdorf, Gutshof, Großsiedlung)		
Grundstücksgröße und -ausnutzung		
Baufluchten und Sichtachsen (geschlossen, konzeptuell verspringend, heterogen, abweichend)		
städtebauliche Prägnanz (z. B. exponierte Lage, Großstruktur, geschlossene städtebauliche Konzeption, experimentelle Formen)		
Nebengebäude (z. B. Remise, Garage, Stall, Gartenhaus, Carport, Schuppen)		
Freiraum und Grün (z. B. Straßenraum, Frei- und Platzräume, Grünflächen und Grün, Einfriedungen)		

Bautypologische Kriterien

Prägende Merkmale laut Grundlagenermittlung in Abgleich mit Erhaltungszustand/Überformungen gemäß Bestandserfassung vor Ort.

Mögliche Kriterien gemäß ausgewähltem Kriterienkatalog benennen Auswahl im Büro eintragen	Erkenntnisse aus der Grundlagenermittlung Notizen im Büro eintragen	Hinweise auf Erhaltungszustand/Überformungen Notizen vor Ort eintragen
ortstypische Gebäudearten, Bauformen (z. B. Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Geschäftshaus, Bungalow, Villa, Reihenhäuser, ortsspezifischer Typus, z. B. Scheune, Remise, Bootshaus)		
Traufhöhen/Geschosszahlen		
Gebietsprägende Dachformen (z. B. Sattel-, Walm-, Flachdach; Material; Ausbauten, z. B. Gauben, Türme, Einschnitte)		
Gebietsprägende Baualter (ggf. Baualtersgrenzen festlegen)		
Gebietsprägende Baustile (z. B. Neo-Renaissance, Expressionismus, Neue Sachlichkeit, Brutalismus)		
regionaltypische Bautradition (z. B. Backsteingotik, Kolonistenhäuser, bergische Schieferhäuser)		
Gebietsprägende Materialien (z. B. Holz, Ziegel/Klinker, Putz, Beton, Metall, Kunststoff, regionaltypische Materialien)		

Erfassungsbogen objektbezogener Fokus

Objektdaten

Adresse

Bearbeiterin/Bearbeiter

- » Name
- » Institution
- » Kontakt

Zeitraum der Erfassung

Kartenmaterial

Verortung Untersuchungsgebiet und Teilgebiete
in einer Karte

Fotomaterial

ggf. Fotos/Luftbild

Gebäudegrunddaten

z. B. Grundfläche, Geschossfläche, Traufhöhe
Geschosszahl
Baualter
Gebäudeart

Städtebauliche Kriterien Abfrage städtebaulicher Kriterien für Grundstück und Gebäude gemäß Kriterienkatalog Prägende Merkmale laut Grundlagenermittlung in Abgleich mit Erhaltungszustand/Überformungen gemäß Bestandserfassung vor Ort.		
Mögliche Kriterien gemäß ausgewähltem Kriterienkatalog benennen Auswahl im Büro eintragen	Mögliche Kriterien gemäß ausgewähltem Kriterienkatalog benennen Notizen im Büro eintragen	Hinweise auf Erhaltungszustand/Überformungen Notizen vor Ort eintragen
Einbindung und Umfeld		
Grundstücksgröße und -ausnutzung		
Nebengebäude (z. B. Remise, Garage, Stall, Gartenhaus, Carport, Schuppen)		
Freiraum und Grün (z. B. Straßenraum, Frei- und Platzräume, Grünflächen und Grün, Einfriedungen)		
Architektonische Kriterien Abfrage architektonischer Kriterien gemäß Kriterienkatalog: Erkenntnisse aus der Grundlagenermittlung in Abgleich mit Erhaltungszustand/Überformungen gemäß Bestandserfassung vor Ort.		
Mögliche Kriterien gemäß ausgewähltem Kriterienkatalog benennen Auswahl im Büro eintragen	Mögliche Kriterien gemäß ausgewähltem Kriterienkatalog benennen Notizen im Büro eintragen	Hinweise auf Erhaltungszustand/Überformungen Notizen vor Ort eintragen
Bauform/Gebäudeart (z. B. Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Geschäftshaus, Bungalow, Villa, Reihenhaus, ortsspezifischer Typus, z. B. Scheune, Remise, Bootshaus)		
Dachform (z. B. Sattel-, Walm-, Flachdach; Material; Ausbauten, z. B. Gauben, Türme, Einschnitte)		
Fassadengestaltung (Gliederung, Oberflächen, Farbigkeit, Fenster, Türen, Dekor)		
Baustil/lokale Bautradition		
Material (z. B. Holz, Ziegel/Klinker, Putz, Beton, Metall, Kunststoff, regionaltypische Materialien)		
Nutzung/Funktion		

Checkliste Analyse und Auswertung

Checkliste Analyse und Auswertung	
<input type="checkbox"/>	<p>Identifizieren von städtebaulichen Veränderungen und Missständen</p> <ul style="list-style-type: none"> » Veränderungen der städtebaulichen Struktur » Missstände
<input type="checkbox"/>	<p>Identifizieren von baulichen Veränderungen</p> <ul style="list-style-type: none"> » Substanzverlust (Abbruch, Überformung, mangelnde Instandhaltung) » Anbauten » Aufstockungen/Dachaufbauten
<input type="checkbox"/>	<p>Identifizieren von geschichtlichen Werten</p> <ul style="list-style-type: none"> » soweit nachvollziehbar, z. B. bedeutsamer Baustein der Stadtbaugeschichte » Verknüpfung mit ortsgeschichtlich bedeutsamer Person » Verknüpfung mit ortsgeschichtlich bedeutender Begebenheit
<input type="checkbox"/>	<p>Darstellen von Qualitäten und Mängeln im Untersuchungsgebiet in Form einer SWOT-Analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> » räumliche Qualitäten » räumliche Missstände » architektonische Qualitäten » architektonische Missstände

Checkliste Dokumentation

Checkliste Dokumentation	
<input type="checkbox"/> Textteil	<input type="checkbox"/> Anlass und Ziel
	<input type="checkbox"/> Akteurinnen und Akteure
	<input type="checkbox"/> Vorgehensweise
	<input type="checkbox"/> Auswertung Grundlagenermittlung
	<input type="checkbox"/> Identifizieren von Stadterweiterungs-, Entwicklungs- und Umbauphasen » Herausstellen der ursprünglichen städtebaulichen Struktur » Entwicklungsphasen/Bauphasen » Erweiterungsphasen » Umbauphasen » ggf. städtebaulicher Entwurfsgedanke
	<input type="checkbox"/> Identifizieren von stadtbildprägenden Strukturen » Siedlungsform » Großstruktur » Ensemble » Schlüsselgebäude
	<input type="checkbox"/> Identifizieren der lokalen Gebietstypik » prägende Bau- und Erweiterungsphasen » prägende Baufluchten und -volumina » Qualitäten im Freiraum » ortstypische Gebäudeart/Nutzungen/Materialien » lokale Bautradition
	<input type="checkbox"/> Beschreibung der erfassten beB
<input type="checkbox"/> Erläuterung von Grenzfällen	
<input type="checkbox"/> Fotodokumentation	» Darstellung der erfassten beB » Darstellung der Befunde » Verortung in Lageplänen
<input type="checkbox"/> Kartenteil	» Kartierung der beB im aktuellen Lageplan » Darstellung der Stadt-, Parzellen- und Baustruktur, Freiräume und Straßenstruktur in mehreren Zeitschichten » Baualterskartierung
<input type="checkbox"/> Anhang: Steckbriefe/Gebäudedossiers	Aufbereitung der ausgefüllten Erfassungsbögen

Checkliste Handlungsempfehlungen

Checkliste Handlungsempfehlungen	
<input type="checkbox"/> für die Verwaltung	<input type="checkbox"/> Stadtplanung <ul style="list-style-type: none"> » Erkenntnisse implementieren z. B. in bestehende oder zukünftige Stadtentwicklungskonzepte, in Bebauungspläne, Geltungs- und Regelungsbereiche nach BauGB <input type="checkbox"/> Planen und Bauen <ul style="list-style-type: none"> » Erkenntnisse dienen der Bauverwaltung als Grundlage für Beratung und Genehmigungsverfahren und zur Erlangung von Fördermitteln zur energetischen Ertüchtigung » für den Erhalt der beB (Pflege, Wartung, Instandsetzung, Modernisierung) <input type="checkbox"/> Denkmalpflege <ul style="list-style-type: none"> » Ausweisung von beB im städtebaulichen Umfeld von Denkmälern kann das Instrument des Umgebungsschutzes ergänzen und stärken » Untersuchung der beB legt Erkenntnisse offen, die auch für die Kontextualisierung von Denkmälern und ihrem Schutzwert bedeutend sein können (Verankerung des Denkmals in der lokalen Gebietstypik)
<input type="checkbox"/> für die energetische Ertüchtigung	<ul style="list-style-type: none"> » Kartierungen als Entscheidungsgrundlage für das Ausstellen von Bescheinigungen für Eigentümer im Zuge einer KfW-Förderung in Programmen des KfW-Standards „Effizienzhaus Denkmal“ nutzen; öffentlich einsehbar bereitstellen » über Informationsmaterialien gezielt über die durch Sanierungen gefährdeten Merkmale der beB sowie Fördermöglichkeiten und Ausnahmeregelungen für die beB im Zuge der energetischen Sanierung aufklären » Ergebnisse der Erfassung bei der Planung von Maßnahmen der energetischen Ertüchtigung an beteiligte Dritte aushändigen
<input type="checkbox"/> für Tourismus und Wirtschaftsförderung	<ul style="list-style-type: none"> » beB als Markenkern für das Stadtmarketing nutzen und bewerben

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
www.bmwsb.bund.de

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt
für Bauwesen und Raumordnung
53179 Bonn
www.bbsr.bund.de

Bearbeitung

complan Kommunalberatung GmbH
14469 Potsdam
www.complangmbh.de

Stand

Oktober 2021

Gestaltung

Schweiger Design
14480 Potsdam
www.schweiger-design.de

Bildnachweis

- © Annegret Kaiser / S. 9, 50, 56, 60
- © Bezirksamt Treptow-Köpenick / S. 8, 14, 33, 58
- © Bruckbauer & Hennen GmbH / S. 4, 8, 27, 30, 54
- © complan Kommunalberatung GmbH / S. 38, 48
- © Dr. Holger Pump-Uhlmann / S. 9, 18, 31, 44, 53
- © Herwarth+Holz / S. 22, 57
- © Landeshauptstadt Hannover / S. 21, 25, 55
- © Stadt Arnsberg / S. 46
- © Strauss + Fischer / S. 8, 10, 28, 51, 56

Hinweis

Diese Publikation wird als Fachinformation des Bundesministeriums
für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen herausgegeben.
Sie ist nicht zum Verkauf bestimmt und darf nicht zur Wahlwerbung
politischer Parteien oder Gruppen eingesetzt werden.

