Baukulturdienst
Weser-Leine-Harz
ein LEADER-Kooperationsprojekt der
Landkreise Göttingen,
Hameln-Pyrmont, Hildesheim,
Northeim und Schaumburg
und als Trägerin die
Interessengemeinschaft
Bauernhaus e.V.

Alte Schule Soldorf
Am Salinenplatz 2
31552 Apelern

Tel: 05723 – 98 73 11 0
Mail: info@baukulturdienst.de
www.baukulturdienst.de

Sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz

Eine Entscheidungshilfe des Baukulturdienstes für Kommunen.

Wenn ein Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht, kann eine Bestätigung, dass es sich bei dem Gebäude um ein „Gebäude sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz“ handelt (gem. § 105 GEG), von der Kommune ausgestellt oder unterzeichnet werden. Dadurch bestehen für das Gebäude Ausnahmen vom GEG und Fördermöglichkeiten, die der besonderen Bausubstanz zugutekommen.

Es ist Aufgabe der Kommunen zu entscheiden, ob Gebäude in ihrem Gemeindegebiet als „sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ einzustufen sind.[1]

Um den Kommunen das Ausstellen der Bestätigung zu erleichtern, bietet der Baukulturdienst Weser-Leine-Harz (BKD) die vorliegende Entscheidungshilfe an. Bei Unsicherheiten, z.B. wenn kein eigenes Bauordnungsamt vorhanden ist, kann man sich an den BKD wenden.

Es ist empfehlenswert, die für die Gebäude ausgestellten Bestätigungen zur „sonstigen besonders erhaltenswerten Bausubstanz“ zu dokumentieren.

Denkmale können durch verschiedene Programme gefördert werden. Für sie gelten erleichterte energetische Anforderungen, um die Bausubstanz nicht zu schädigen, bzw. um das Erscheinungsbild zu erhalten.

Viele Gebäude weisen ähnliche Eigenschaften auf wie Baudenkmale und benötigen eine ebenfalls behutsame Herangehensweise bei der Sanierung. Diese Gebäude sind die „sonstige 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

[1] *vgl. „Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der integrierten Stadtentwicklung, Erkennen - Erfassen – Entwicklung steuern, Kommunale Arbeitshilfe Baukultur“ vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, August 2014, Seite 18 & 73.*

gestalterische Überformung würden zu einem Verlust des charakteristischen Erscheinungsbildes von Ort, Stadt oder Quartier führen. […].“[2]

Zudem enthalten Bestandsbauten Graue Energie, weshalb ein Erhalt im Hinblick auf den Klimaschutz vorzuziehen ist. Die Graue Energie ist in der schon vorhandenen Bausubstanz des Gebäudes enthalten und umfasst die von der Herstellung bis hin zur Entsorgung aufgewendete Energie. Je länger ein Baustoff seine Funktion erfüllt, desto weniger Energie (Treibhausgasemissionen) wird auf die Jahre gesehen durch den Baustoff erzeugt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Baustoff keine Risiken für die Umwelt oder die Gesundheit birgt.

Da die sich auf der Erde befindlichen natürlichen Ressourcen prinzipiell begrenzt sind, sollten die bereits vorhandenen Baustoffe so lange wie möglich genutzt werden. Beim Einsatz neuer Baustoffe ist darauf zu achten, dass sie wiederverwertet werden können und möglichst geringe Treibhausgasemissionen verursachen.

Etwa 50 % der CO_2-Emissionen und Treibhausgasemissionen entstehen durch die Herstellung, Instandhaltung und Entsorgung eines Gebäudes, bei der Betrachtung über einen Zeitraum von 50 Jahren.

Demnach ist es nachhaltig ein vorhandenes Haus weiterzunutzen statt neu zu bauen. Insbesondere wenn beim Sanieren mit nachhaltigen Baustoffen gearbeitet wird.

Ausstellen der Bestätigung

Wenn eine Bestätigung ausgestellt werden soll, dann sollten zuerst die lageorientierten Kriterien der Anlage 1a geprüft werden. Trifft keines davon zu, sollte in Anlage 1b geprüft werden, ob eines oder mehrere der dort genannten gebäudeorientierten Kriterien zutreffen. Bei Bedarf könnte die bereits erwähnte Unterstützung durch Dritte (z.B. BKD / Denkmalschutzbehörde) hinzugezogen werden.

Wenn die Entscheidung für das Gebäude zugunsten der „sonstigen besonders erhaltenswerten Bausubstanz“ ausfällt:

- kann die Bestätigung gemäß der Vorlage in Anlage 2 (Abweichung vom GEG oder BAFA-Förderung)
- oder im Formular der KfW erstellt werden.

[2] *Zitat aus: „Die sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der integrierten Stadtentwicklung, Erkennen - Erfassen - Bestand bewerten, Kommunale Arbeitshilfe Baukultur“ vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Oktober 2021.*

Anlage 1a: lageorientierte Kriterien

Ein Gebäude ist grundsätzlich als „sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ einzustufen, wenn eines der folgenden Kriterien gilt:

- „Das Gebäude befindet sich in einem **Gebiet mit einer Erhaltungssatzung** gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Das Gebäude befindet sich in einem **Sanierungsgebiet** gem. 142 BauGB, zu dessen besonderen Sanierungszielen die **Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz** gehört (§ 136 Abs. 4 Nr. 4 BauGB).
- Das Gebäude ist **durch die Kommune** durch Satzung, öffentliche Listung bzw. im Rahmen eines beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzepts oder Quartierskonzepts **ausdrücklich als sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz ausgewiesen**.
- Das Gebäude ist **auf sonstige Weise** durch örtliche Bauvorschriften (z.B. Gestaltungssatzung, Altstadtsatzung, Satzung zum Erhalt des Stadtbildes oder entsprechende Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften im Bebauungsplan) auf Basis der Landesbauordnung **geschützt**.
- Das Gebäude ist **Teil einer Gesamtanlage** (Denkmalensemble, Denkmalbereich, Denkmalschutzgebiet oder Denkmalzone nach Landesdenkmalgesetz).
- Das Gebäude befindet sich in einem Gebiet der **Liste "Stadtkerne und Stadtbereiche mit besonderer Denkmalbedeutung"** der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger.“[3]

[3] *Zitat aus: Formular „Zusätzliche Bestätigung für sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ der KfW, Formularnummer: 600 000 4942, Stand 11/2021*

Anlage 1b: gebäudeorientierte Kriterien

Wenn das Gebäude keines der Kriterien aus Anlage 1a erfüllt, dann sind **folgende Kriterien** (nicht abschließend) zu prüfen, die sich „immer wieder als entscheidend etabliert [haben]:

- **Strukturtypisch**: Ist das Gebäude für die Umgebung typisch? (Form, Größe, Materialität, Baukörper)
- **[Orts-/]stadtbildprägend [oder landschaftsprägend]**: Steht das Gebäude an zentraler Stelle, an einer Sichtachse und ist somit orts[- oder stadt]bildprägend? Prägt es den Ortsrand oder die Dachlandschaft mit? [Hat es eine besondere Lage?] Ist es Teil eines Ensembles?
- **Geschichtlich bedeutend**: Spiegelt das Gebäude einen für den Ort wichtigen Abschnitt wider?
- **[Architektonisches Erscheinungsbild**: Ist das Gebäude aufgrund seines architektonischen Erscheinungsbildes Teil einer regionalen Bautradition?]
- **Baualter / Gestaltung**: Ist das Gebäude Vorkriegsarchitektur und / oder aufgrund seiner besonderen (zeittypischen) Gestaltung erhaltenswert?
- Würde das Gebäude durch die energetische Sanierung (insbes. Fassadendämmung) sein Erscheinungsbild deutlich verändern?

Sollte auch nur eine der vorstehenden Fragen mit „Ja“ beantwortet werden können, so besteht bereits eine gewisse Handhabe das Gebäude als sonstige [besonders] erhaltenswerte Bausubstanz einzustufen. Hier eröffnen sich für die [Kommunen] also große Spielräume, die Stadt- und Ortsentwicklung zu fördern und zu prägen.“[4]

Um zu vergleichen, ob das Gebäude bspw. strukturtypisch ist, könnte, wenn vorhanden, die örtliche Gestaltungssatzung herangezogen werden.

Es gibt auch Gebäude, die zwar auf den ersten Blick entstellt und verunstaltet wirken, bei denen jedoch nach geringen oder überschaubaren Rückbaumaßnahmen die gebäudeorientierten Kriterien wieder sichtbar werden. Für diese Fälle ist zwar vertiefter Sachverstand notwendig, aber auch sie können als „sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ eingestuft werden.

[4] *Zitat aus: https://stiftung-baukulturerbe.de/was-ist-besonders-erhaltenswerte-bausubstanz-ein-praxisbericht, abgerufen am 30.06.2025.*

Anlage 2: Vorlage Bestätigungsschreiben

Wenn für die Bestätigung nicht das Formular der KfW genutzt werden kann, weil die Bestätigung für einen anderen Zweck benötigt wird (bspw. Abweichung vom GEG oder BAFA-Förderung), dann kann nach Nennung des Antragstellers und der Angaben zum Objekt folgender Text als Vorlage für ein formloses Bestätigungsschreiben genutzt werden:

> **Bestätigung der zuständigen Kommune für Gebäude mit sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz nach § 105 GEG**
>
> Da das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht, es aber auf Grund seiner gestalterischen Eigenheiten zur örtlich besonders erhaltenswerten Bausubstanz zählt, wird nachstehende Bestätigung ausgestellt.
>
> Es wird bestätigt, dass das Gebäude aufgrund der nachfolgenden Kriterien als sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz einzustufen ist:
>
> – (Kriterien auflisten)
>
> – (bspw. strukturtypisch, orts-/stadtbildprägend etc.)
>
> Hinweis: Diese Bestätigung ersetzt nicht die im Einzelfall gegebenenfalls erforderliche Genehmigung gemäß örtlichem Satzungsrecht.