Baukulturdienst
Weser-Leine-Harz

ein LEADER-Kooperationsprojekt der
Landkreise Göttingen,
Hameln-Pyrmont, Hildesheim,
Northeim und Schaumburg
und als Trägerin die:

Interessengemeinschaft
Bauernhaus e.V.

Sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz

Eine Orientierungshilfe des Baukulturdienstes für
Eigentümer und Eigentümerinnen

Inhalt

1. Einführung 1

2. Was ist sonstige erhaltenswerte Bausubstanz? 2

2.1 Ortsprägung 2

2.2 Nachhaltigkeit 2

2.3 Vorteile der Einstufung als besonders erhaltenswerte Bausubstanz 3

3. Antragstellung durch die Eigentümer und Eigentümerinnen 4

3.1 Festlegung des Förderweges 4

3.2 Festlegung der lage- und gebäudeorientierten Kriterien 5

Anlagen 6 - 8

Anlage 1a: lageorientierte Kriterien 6

Anlage 1b: gebäudeorientierte Kriterien 7

Anlage 2: Vorlage Bestätigungsschreiben 8

Impressum 9

1. Einführung

Die nachfolgenden Ausführungen helfen Besitzern und Besitzerinnen älterer ggf. auch historischer Gebäude einzuschätzen, ob ihr Haus als **sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz** gilt und beim Einwerben von Fördermittel für energetische Sanierungen Denkmälern gleichgestellt wird. Das bedeutet, dass zur Erreichung der Förderung geringere Dämmwerte eingehalten werden müssen.

Es gibt viele Besitzer und Besitzerinnen von älteren oder auch von historischen Gebäuden, deren Häuser keine Denkmäler sind.

Bei geplanten energetischen Sanierungen gibt es den konkreten Nachteil, dass Fördermittel mit altbaugerechten Verfahren der Dämmung auf Grund schlechterer Dämmwerte nur mit hohem Aufwand bei den jeweiligen Bauteilen (Wand, Dach, Fenster etc.) zu erreichen sind. Oft ergibt sich dann die Frage, ob z.B. eine historische Fassade mit für den Altbau ggf. schädlichen Maßnahmen gedämmt werden soll, um doch Fördermittel zu erhalten oder grundsätzlich eher auf Fördermittel wegen für Förderungen zu geringer Dämmwirkung verzichtet werden muss.

Hier bietet sich die Möglichkeit an, eine Bestätigung der **zuständigen Kommune** zu erhalten, dass es sich bei dem nicht denkmalgeschützten Gebäude um **sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz** nach **§ 105 Gebäudeenergiegesetz (GEG)** handelt. Wer diese Bestätigung für sein Gebäude erhält, für den gelten bei Förderanträgen für die meisten Bauteile die gleichen verringerten Anforderungen an die Dämmwerte, die auch für Denkmale gelten. Dieses allerdings, ohne weitere Abhängigkeiten seitens der Denkmal- und Baubehörden in Kauf nehmen zu müssen.

Nachfolgend wird daher für Besitzer und Besitzerinnen älterer bzw. historischer Gebäude die notwendigen Kriterien zur Einordnung beschrieben.

2. Was ist sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz?

2.1 Ortsprägung

„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. […].“[1]

2.2 Nachhaltigkeit

Darüber hinaus ist das Bauen im Bestand **nachhaltig und klimaschonend**, weil die **Weiternutzung historischer Bausubstanz** natürliche Ressourcen schont, Abfälle vermeidet und die bereits im Gebäude enthaltene **Graue Energie** bewahrt. Die Graue umfasst die Energie, die für die Errichtung eines Gebäudes - von der Herstellung und dem Transport der Baustoffe bis zu ihrem Einbau – sowie für den Rückbau bis hin zur Entsorgung angewendet wird. 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 CO2-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 weiter zu nutzen statt neu zu bauen. Insbesondere wenn beim Sanieren mit nachhaltigen Baustoffen gearbeitet wird.

[1] 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.

2.3 Vorteile der Einstufung als besonders erhaltenswerte Bausubstanz

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. Auch für Gebäude der sonstigen besonders erhaltenswerten Bausubstanz können unter bestimmten Voraussetzungen Erleichterungen und Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden.

Wenn ein kulturhistorisch wertvolles, erhaltenswertes Gebäude nicht unter **Denkmalschutz** steht, kann von der Kommune eine Bestätigung ausgestellt oder unterzeichnet werden, 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.

Hinweis: Das **Gebäudemodernisierungsgesetz** (GMG) ersetzt das **Gebäudeenergiegesetz** (GEG) voraussichtlich ab dem 1. November 2026.

Es ist **Aufgabe der Kommunen** zu entscheiden, ob Gebäude in ihrem Gemeindegebiet als „sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz" einzustufen sind.[2]

[2] 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.

3. Antragstellung durch die Eigentümer und Eigentümerinnen

Für die Einstufung eines Gebäudes als „sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ ist ein Antrag bei der zuständigen Kommune erforderlich.

3.1 Festlegung des Förderungsweges:

Die Bestätigung kann sowohl für Förderprogramme der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), als auch für Erleichterungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) genutzt werden. Je nach Fördervorhaben sind unterschiedliche Antragswege vorgesehen:

• **BEG-WG (Wohngebäude)** und **BEG-NWG (Nichtwohngebäude)**: Bei einer umfassenden energetischen Sanierung kann die Bestätigung im Rahmen der **KfW** (Kreditanstalt für Wiederaufbau) **-Förderung** verwendet werden. Dies kann dazu dienen, das Gebäude für Förderzwecke einem Baudenkmal gleichzustellen. Dadurch können die für Baudenkmäler geltenden energetischen Anforderungen angewendet werden. Hierzu ist das von der KfW vorgesehene Formular „Zusätzliche Bestätigung für sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ zu verwenden.

• **BEG-EM (Einzelmaßnahmen)**: Die Förderung erfolgt über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (**BAFA**). Förderfähig sind insbesondere Maßnahmen an der Gebäudehülle, der Anlagentechnik (außer Heizungsanlagen), zur Heizungsoptimierung sowie an Gebäudenetzen (d.h. einzelne energetische Maßnahmen). Die Bestätigung wird in der Regel formlos bei der zuständigen Kommune beantragt. Hierfür kann das Muster (Anlage 2) verwendet werden.

• **Erleichterungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG):** Die Einstufung als „sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ kann darüber hinaus für Erleichterungen nach § 105 Gebäudeenergiegesetz (GEG) von Bedeutung sein. Nach § 105 GEG können Abweichungen von den Anforderungen des Gesetzes zugelassen werden, wenn deren Einhaltung:

  - die erhaltenswerte Bausubstanz oder das Erscheinungsbild eines Gebäudes beeinträchtigen würde oder
  - nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand umgesetzt werden könnte.

Über entsprechende Ausnahmen entscheidet die zuständige Behörde im Einzelfall.

3.2 Festlegung der lage- und gebäudeorientierten Kriterien:

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.

Zunächst ist festzulegen welcher Förderweg infrage kommt (siehe Punkt 1). Danach sind die Lage- und Gebäudekriterien auszuwählen (siehe Punkt 2). Beides ist in einem Antrag zusammenzufassen und der Kommune zur Entscheidung vorzulegen.

Anlagen

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.“

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.

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.

Impressum

Baukulturdienst Weser-Leine-Harz
Alte Schule Soldorf
Am Salinenplatz 2
31552 Apelern OT Soldorf

Telefon: 05723 9873110
E-Mail: info@baukulturdienst.de
www.baukulturdienst.de

Projektträger:

Interessengemeinschaft Bauernhaus e.V.