

## Planungshilfe für Maßnahmen an Baudenkmalern

Bauunterhaltungsmaßnahmen und durch Umnutzung bedingte Veränderungen an einfachen (Wohn-)gebäuden bestimmen die denkmalrechtliche Praxis. Für diese Fälle wird nachstehend aufgezeigt, welche Fragen die jeweiligen Maßnahmen aufwerfen und welche Unterlagen für deren Beurteilung erforderlich sind.

Wichtig für das nachfolgende Erlaubnis- bzw. Baugenehmigungsverfahren ist die Unterscheidung zwischen **Istzustand** und **Sollzustand**. Für alle geplanten Maßnahmen an einem denkmalgeschützten Objekt ist der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bad Kissingen eine detaillierte und vollständige Maßnahmenbeschreibung (= Maßnahmenkatalog) vorzulegen.

Für komplizierte Instandsetzungsmaßnahmen, größere Umbau- und Erweiterungsvorhaben sowie bei Gefährdung der Standsicherheit sind darüber hinaus weitere Planunterlagen und Baukonzepte erforderlich. Um von vornherein zeit- und kostenaufwändige Untersuchungen und Fehlplanungen zu vermeiden, sollte in diesen Fällen unbedingt das Beratungsangebot der Unteren Denkmalschutzbehörde mit fachlicher Beteiligung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in Anspruch genommen werden.

## Inhalte des Maßnahmenkatalogs (abhängig von der geplanten Maßnahme):

### Mauer-/Fachwerk:

Viele denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäudeteile zeigen sich noch in ihrer massiven Konstruktion aus Backsteinen, Ziegeln, Natursteinen, seltener auch aus Lehm oder luftgetrockneten Ziegeln.

Istzustand:

- Beschreibung des Wandaufbaus (Material, Gefüge, Mauerverband, Mörtel)

Sollzustand:

- Grund der Maßnahme, ggf. Schadensbeschreibung (Rissbildung, Durchfeuchtung, statische Schäden)
- Umfang der Ausführung (ggf. Skizze)
- Art der Ausführung (Material, Gefüge, Mörtel)

## **Fassade:**

Die Reinigung der Fassade ist abhängig vom Verschmutzungsgrad und der Verschmutzungsursache. Oft handelt es sich bei „Verschmutzungen“ an Gebäuden jedoch um eine Patinaschicht, die dem jeweiligen Gebäude seinen Alterswert verleiht. Es ist daher aus denkmalpflegerischer Sicht häufig wünschenswert, diese Altersspuren zu erhalten.

### Istzustand:

- Angaben zum Material der zu reinigenden Fassade einschließlich des ggf. vorhandenen Farbauftrages
- Aussagen zum Verschmutzungsgrad

### Sollzustand:

- Grund der Maßnahme
- Beschreibung der beabsichtigten Reinigungsart (mechanische Reinigung, chemische Reinigung, Reinigungszusätze)

Auch die Farbigkeit eines Gebäudes ist ein wesentlicher Bestandteil seines architektonischen Aussagewertes. Zudem bewirkt der Anstrich einen Witterungsschutz. Hat ein Gebäude seinen Anstrich infolge Witterungs- und Umwelteinflüssen verloren, muss dieser ersetzt werden. Farbträger (Stein, Holz, Metall, Putz) und Farbmaterial müssen aufeinander abgestimmt sein. Die Vielfalt der Anstrichsysteme erlaubt es in der Regel nur den Fachleuten, aus diesen die „richtige“ Farbe für das Denkmal zu wählen.

### Istzustand:

- Angaben zum Material und zur Beschaffenheit des Untergrundes
- Angaben zum ggf. vorhandenen Farbauftrag (Material, Farbigkeit)

### Sollzustand:

- Grund des beabsichtigten Neuanstriches
- Beschreibung der beabsichtigten Maßnahmen Untergrundbehandlung, Farbmaterial, Farbigkeit)

Putze sind Mörtelüberzüge der Außenhaut der Gebäude. Sie unterscheiden sich einerseits hinsichtlich der Zusammensetzung von Bindemitteln und Zuschlagstoffen (z.B. Kalkputz, Zementputz, Kalk-Zementputz) und der Art des Auftrags, die wiederum die Oberflächenwirkung (z. B. Glattputz, Kratzputz, Sprühputz) bestimmt. Putz und Putzträger müssen technisch aufeinander abgestimmt sein.

Istzustand:

- Angaben zum Material und zur Beschaffenheit des Untergrundes
- Ggf. Beschreibung des vorhandenen Putzes (Material, Aufbau, Oberflächenstruktur)

Sollzustand:

- Grund der Maßnahme, ggf. Schadensbeschreibung (Rissbildung, Durchfeuchtung, mangelnde Haftung)
- Beschreibung der beabsichtigten Maßnahme (Erneuerung/Neuauftrag, Material, Aufbau und Art des Putzes, Farbigkeit des Putzes, Behandlung des Putzträgers)

Unter Außenbekleidung eines Gebäudes versteht man (im Gegensatz zum Putz) eine mit konstruktiven Mitteln auf die Wand zusätzlich aufgetragene Außenhaut aus Stein, Holz, Schiefer, Ziegel, Metall, Bitumen, Faserzement oder Kunststoff. Ursache für die Außenbekleidung sind ein erhöhtes Schmuckbedürfnis und der Wunsch nach einem erhöhten Witterungsschutz. Vorhandene Außenbekleidungen können künstlerisch aufwendig gestaltet und ein unverzichtbares Element der denkmalgeschützten Außenarchitektur sein.

Istzustand:

- Beschreibung der Außenbekleidung (Material, Ausführungsart, Farbigkeit)
- Anschluss an Sockel und Traufe/Ortgang (ggf. mit Skizzen ergänzt)

Sollzustand:

- Grund der Reparatur / Erneuerung / Neuverkleidung, ggf. Schadensbeschreibung
- Beschreibung der beabsichtigten Maßnahme mit Aussagen zur bekleidenden Fläche, zur Konstruktion (ggf. Skizze), zu Material, Ausführungsart und Farbigkeit

## **Fenster und Türen:**

Seit Jahrhunderten sind Fenster wesentliche Funktions- und Gestaltungselemente eines Hauses. Sie erfüllen wie kein anderes Bauteil eine Vielfalt von Aufgaben, von der Belichtung über den Witterungsschutz bis zur Belüftung. Sie repräsentieren eine Konzentration verschiedener Handwerkstechniken, weil an ihrer Herstellung bis zu fünf Gewerke beteiligt sind. Sie prägen wie kein anderes Bauteil die architektonische Erscheinung des gesamten Gebäudes.

Entsprechend vielfältig sind auch die geschichtlichen Informationen, die uns historische Fenster übermitteln. Sie zeigen, wie sich im Laufe der Zeit die funktionalen Anforderungen und die handwerklichen Möglichkeiten geändert haben. Sie verdeutlichen aber auch den sozialen Stand und die gestalterischen Vorstellungen der jeweiligen Bauherren. Historische Fenster sind häufig von hoher künstlerischer Qualität und fast immer technisch aufwendig konstruiert.

Aus denkmalpflegerischer Sicht verdienen Fenster in historischer Ausführung und Anordnung deshalb eine besondere Wertschätzung. Veränderungen an den Wandöffnungen, auch an der Fensterteilung (Anzahl der Flügel, Gliederung der Fensterfläche), führen zu einem Verlust an historischer Information und an Gestaltqualität der Fassade.

Serienprodukte, deren standardisierte Profile und Sprossenteilungen dem historischen Vorbild nachempfunden sein mögen, können die Aussagevielfalt der Originale auch nicht annähernd vermitteln oder gar ersetzen. Neue Fensteröffnungen, aber auch das Vergrößern oder Verschließen vorhandener Fenster beeinträchtigen die formale Durchgestaltung des ursprünglichen Zustandes, die oft den Wert eines Denkmals prägt.

Für die Denkmalpflege gelten deshalb folgende Grundsätze:

- > Originalfenster/-türen gehören zum wesentlichen Bestand eines jeden Bau-  
denkmals. Sie sind daher zu reparieren, soweit dies technisch möglich ist.
- > Nur wenn der schlechte Bauzustand eine Erhaltung und Funktionsanpas-  
sung nicht zulässt, ist ein Austausch gegen neue Fenster/Türen vertretbar.  
Der Austausch einzelner nicht erhaltungsfähiger Originale rechtfertigt es nicht,  
gleich mehrere oder gar alle Fenster/Türen auszutauschen. Die Gleichmäßig-  
keit der Gestaltung aller Fenster/Türen eines Bauwerks ist kein denkmalpfle-  
gerisches Ziel.
- > Ersatzfenster/-türen, die anstelle erhaltenswerter, aber nicht erhaltungsfä-  
higer historischer Originale treten, müssen sich in Material und Gestaltung so-  
wie in der Funktion der Beschläge exakt an ihrem Vorbild orientieren, um mög-  
lichst viel von der historischen Aussage zu überliefern und eine gute In-  
tegration in die Gesamtheit eines historischen Gebäudes zu erreichen. Als  
Werkstoff für den Ersatz historischer Holzfenster/-türen kommt demnach auch  
nur das authentische Material „Holz“ in Frage.
- > Beim Ersatz von nicht erhaltenswerten Fenstern/Türen ohne Anteil an der  
Denkmaleigenschaft wird wegen fehlender Originale auch kein Nachbau gefor-  
dert werden können. Der Ersatz muss sich aber auch in diesen Fällen in das Er-  
scheinungsbild des Denkmals integrieren.

Istzustand:

- Angabe, welche Fenster/Türen am Denkmal repariert oder ersetzt  
werden sollen (ggf. Übersichtsplan)
- Beschreibung der zu reparierenden / zu ersetzenden Fenster/Türen  
(Fenster-/Türart und Funktion, Gestaltung und Gliederung, Material,  
Beschläge, Anstrich)
- ggf. maßstabgerechtes Aufmaß der Fenster/Türen einschließlich De-  
taildarstellungen

Sollzustand:

- Grund der Maßnahme, ggf. Schadensbeschreibung (Verschleiß von konstruktiven Teilen, Undichtigkeit)
- Art und Umfang einer beabsichtigten Reparatur
- Art und Umfang einer beabsichtigten Nachrüstung (zur Verbesserung bauphysikalischer Eigenschaften, zur Verbesserung der Dichtung, Einbau einer Isolierverglasung in die vorhandenen Flügel-/Türrahmen o.ä.)
- Bei geplanter Neuanfertigung oder beabsichtigtem Einbau neuer Fenster/Türen:  
Zeichnerische Darstellung (Maßstabgerechte Ansichten, Schnitte, Details zu Fenster-/Türart, Gestaltung und Funktion), Angaben zu Material, Beschlägen, Anstrich

### **Dächer:**

Dacheindeckungen können aus den verschiedensten Materialien bestehen (Stroh, Stein, Ziegel, Schiefer, Metall, Betondachstein, Teer und Teerpappe, Kunststoff, etc.). Sowohl in ihrem Material, der Art der Verlegung der Deckungselemente als auch in den Anschlussdetails zu Traufe und Giebel eines Gebäudes bildet die Dachhaut eine ästhetische und konstruktive Einheit mit den darunterliegenden Wänden des Gebäudes. Ein Materialwechsel, ggf. mit einer darunter verlegten Dämmschicht, kann zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gesamtbildes führen.

Eine nachträgliche unter der Dachhaut verlegte Dämmung verursacht zudem häufig große Schäden am Dachtragwerk.

Istzustand:

- Beschreibung der Dachdeckung (Material, Form, Deckungsart, Dachanschlüsse, Farbe)
- Beschreibung der Schornsteine (Anzahl, Lage, Gestalt, Material)
- Beschreibung der Dachentwässerung

Sollzustand:

- Grund der Maßnahme, ggf. Schadensbeschreibung
- Umfang der Maßnahme (Reparatur, Neueindeckung, Teilerneuerung), ggf. Angaben zum geänderten Dachaufbau mit Skizzen, Ansichten, Grundrissen
- Art der Ausführung (Material, Form, Deckungsart, Farbgebung)

## **Wärmeschutz, Schallschutz:**

Die Nutzung von Baudenkmalern erfordert mitunter die Verbesserung der Dämmeigenschaften in Bezug auf die Außentemperatur und den Schall (Wärme- und Schallschutz). Ein zunehmend wichtiger Gesichtspunkt bei der Nutzung von Baudenkmalern ist auch die Senkung des Energieverbrauchs. Vielfach entsteht daher die Forderung, durch zusätzliche Wärmedämmmaßnahmen einem Wärmeverlust entgegenzuwirken. Hauptwärmeverluste treten an der Gebäudehülle insbesondere an den Außenwandflächen, den Fensterflächen, den Keller- und Geschossdecken und den Dachflächen auf. Bei der energetischen Ertüchtigung des historischen Baubestandes muss die Denkmaleigenschaft allerdings umfassend gewahrt werden. Die mit dem Ziel der Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen verbundenen Maßnahmen dürfen nicht zu Verlusten des baukulturellen Erbes führen (Beschluss der Kultusministerkonferenz vom 29.04.2010).

Aufgrund der durch die Dämmmaßnahmen vielfach bewirkten Veränderungen des Erscheinungsbildes und der Konstruktion des Baudenkmals können die für die Neubauten geltenden Anforderungen in aller Regel nur eingeschränkt erfüllt werden. Von den Anforderungen der für Neubauten geltenden Wärmeschutzverordnung sind daher Befreiungsmöglichkeiten für Denkmaleigentümer vorgesehen.

Architektinnen und Architekten sowie Energieberaterinnen und -berater sind bei Baudenkmalern besonders gefordert. Insbesondere der ganzheitlichen Betrachtung der energetischen Ertüchtigung kommt hierbei besondere Bedeutung zu.

Istzustand / Sollzustand / Gesamtkonzept:

- Welche Bauteile sollen energetisch nachgerüstet werden? (Verbesserung der Anlagentechnik, gezielte Dämm-Maßnahmen, Nachrüsten von Schwachstellen an Fenstern und Außentüren)
- Wie soll die Dämmung erreicht werden? (Maßnahmenbeschreibung, Zustandsbeschreibung)

**Bei der Planungshilfe handelt es sich um *keine abschließende Aufstellung*.**

**Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bad Kissingen benötigt zur Beurteilung, Abstimmung mit der Fachbehörde und Erteilung der Erlaubnis bzw. Baugenehmigung eine detaillierte und vollständige Beschreibung aller Maßnahmen, die am jeweiligen Objekt durchgeführt werden sollen.**