

Untersuchung der Genehmigungspraxis in der Stadt Brandenburg a. d. H.

im Rahmen des Projektes

„Energieeffiziente historische Stadtkerne mit gestalterischem Anspruch“

für die Arbeitsgemeinschaft
"Städte mit historischen Stadtkernen"
des Landes Brandenburg

Präsentation des Gutachtens am 17.02.2012
im Paulinerkloster Brandenburg a.d.H.

Rechtsanwaltskanzlei Wolfram Günther, Leipzig

INHALT

1. Einleitung

2. Geltende Rechtsvorschriften und ihre Anwendung

- 2.1 Überblick über das Energiefachrecht
- 2.2 Energieeinsparungsgesetz (EnEG)
- 2.3 Energieeinsparverordnung (EnEV)
 - a) Anwendbarkeit für bestehende Gebäude und Anlagentechnik
 - b) Anwendung auf Denkmale
 - c) Vorgaben des Europarechts - EU-Gebäuderichtlinie
 - d) Energieausweis
- 2.4 Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)
- 2.5 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)
- 2.6 Baugesetzbuch (BauGB)
 - a) Bauleitplanung (§§ 1, 1a, 5 und 9 BauGB)
 - b) Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB)
 - c) Besonderes Städtebaurecht (§§ 148 und 171 ff BauGB)
 - d) Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 35, 248, 249 BauGB)
 - aa) Solaranlagen (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
 - bb) Nachträgliche Wärmedämmung / Solaranlagen (§ 248 BauGB)
- 2.7 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) / Technische Normen (DIN, VDI)
- 2.8 Kommunale Satzungen

- a) Erhaltungssatzung
- b) Sanierungssatzung
- c) Gestaltungssatzung
- 2.9 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)
 - 2.9.1 Gesetzlicher Rahmen im BbgDSchG
 - 2.9.2 Grundsätze denkmalpflegerischer Entscheidungsspielräume - Bewertungskriterien und Abwägungsschritte
 - a) Untersuchungsschritte und Maßstäbe zur Bewertung von Maßnahmen
 - b) Private Interessen des Eigentümers, Wirtschaftlichkeit und Staatsziel Umweltschutz
 - c) Einzelfallgerechtigkeit
 - d) Gestaltungsempfehlungen/Gestaltungsfibel
 - 2.9.3 Maßnahmen der Klimasanierung und ihre denkmalpflegerische Relevanz
 - 2.9.3.1 Konfliktfelder zwischen Klimaschutz und Denkmalschutz allgemein
 - 2.9.3.2 Baukonstruktive Maßnahmen zur energetischen Verbesserung
 - a) Wärmedämmung der Außenwände (Fassade)
 - aa) Formen der Außenwanddämmung und Materialien
 - bb) Einzelfälle Außenwanddämmung in Brandenburg a.d.H.

- cc) Denkmalrechtliche Konflikte der Außenwanddämmung in der Rechtsprechung
 - dd) Auswertung und Bewertung der Entscheidungspraxis zu Außenwanddämmungen in Brandenburg a.d.H.
 - b) Dämmung des Daches
 - c) Dämmung der Kellerdecke bzw. des Erdgeschossfußbodens
 - d) Maßnahmen an Fenstern
 - aa) Bandbreite der Maßnahmen an Fenstern / EnEV
 - bb) Einzelfälle Maßnahmen an Fenstern in Brandenburg a.d.H.
 - cc) Denkmalrechtliche Konflikte mit Fenstern in der Rechtsprechung
 - dd) Auswertung und Bewertung der Entscheidungspraxis zu Maßnahmen an Fenstern in Brandenburg a.d.H.
 - e) Maßnahmen an Außentüren
- 2.9.3.3 Anlagentechnische Maßnahmen (Heizungstechnik, Lüftungsanlagen und Einsatz regenerativer Energien)
- a) Heizungsanlagen
 - b) Lüftungsanlagen
 - c) Nutzung erneuerbarer Energien
 - aa) Solarthermie / Photovoltaik Dach und/oder Fassade
 - bb) Außenluftwärmeübertrager / Lüftungsanlage
 - cc) Erdwärme / Wärmetauscher / Wärmepumpe
 - dd) Windkraftanlagen

- d) Einzelfälle Anlagentechnischer Maßnahmen in Brandenburg a.d.H.
- e) Denkmalrechtliche Konflikte mit Solaranlagen in der Rechtsprechung
- f) Auswertung und Bewertung der Entscheidungspraxis zu Anlagentechnischen Maßnahmen in Brandenburg a.d.H.

3. Fördermittel für energetische Verbesserungen

3.1 Bestehende Förderprogramme im Überblick

3.2 KfW-Förderbank

- a) "Wohnraum modernisieren" (Programmnummer 141)
- b) "Programm zur Förderung Erneuerbarer Energien" (Programmnummer 270, 274)
- c) „Energieeffizient Sanieren“ (KfW Programmnummern 151, 152, 430, 431)
- d) Erfahrungen mit KfW-Förderung und Ausblick

3.3 Städtebauförderung

- a) Städtebauförderung im Überblick
- b) Städtebaulicher Denkmalschutz

3.4 Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

4. Zusammenfassung

5. Handlungsempfehlungen

6. Literaturhinweise

EnEV 2009

Für Denkmale bestehen bereits kraft Gesetzes Ausnahmen von den energetischen Pflichten, ohne dass dies etwa einer weiteren behördlichen (Ermessens-) Entscheidung bedürfte. Insoweit ist die EnEV selbst eigentlich denkmalfreundlich. Die Ausnahmegesetze der EnEV 2009 (insbesondere **§ 24 Abs. 1 EnEV 2009**) regeln, dass bei Baudenkmalen und sonstiger erhaltenswerter Bausubstanz besondere Rücksicht zu nehmen ist, wenn Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz die Substanz und/oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen. Die Maßgaben dafür ergeben sich aus dem Denkmalschutzrecht.

Seit der EnEV 2009 bestehen nach der Erfahrung der Stadt Brandenburg a.d.H. spürbare Konflikte zwischen dem Wunsch nach einer möglichst umfassenden, an der EnEV ausgerichteten klimatechnischen Aufrüstung von Denkmalen mit den rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Denkmalschutzes. Die Anwendung der alten Vorgängerregelungen der EnEV 2003, wie der EnEV 2007 waren dagegen nicht konfliktbehaftet.

Da die **EnEV 2009** selbst ihrem Wortlaut nach denkmalfreundlich ist, müssen die Ursachen für diese Konflikte bei den Anwendern der EnEV 2009 gesucht werden.

- Dies sind zum einen Förderinstitutionen wie die KfW, die (bisher) in ihren Förderbestimmungen und in ihrer Förderpraxis denkmalpflegerische Aspekte bislang nicht ausreichend stark berücksichtigt haben.
- Daneben dürfte die Ursache auch bei den Denkmaleigentümern selbst zu suchen sein, die ihre Sanierungsabsichten stärker an der EnEV insgesamt, als am Denkmalschutz ausrichten.

Hier verfolgt die Stadt Brandenburg a.d.H. den Ansatz über Beratung zu einem von allen Seiten getragenen Gesamtkonzept zu gelangen, das alle Aspekte ausreichend berücksichtigt. Hier werden mitunter bestehende, überzogene Erwartungen an energetische Auswirkungen bestimmter Maßnahmen und der Mehrwert eines "attraktiven Baudenkmals" für die Vermietbarkeit aufgezeigt. Häufig wurde die Entwicklung eines solchen ausgewogenen Gesamtkonzept jedoch erschwert, wenn eine Förderung durch die KfW Teil der Finanzierung war. Das könnte sich mit dem ab April 2012 vorgesehenen neuen Förderprogramm der KfW für Baudenkmale entschärfen.

Klimaschutznovelle des BauGB 2011

Mit der Novelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes ins BauGB u. a.:

- eine Klimaschutzklausel eingefügt,
- die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert,
- Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und
- die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.

Entsprechend angepasst und erweitert wurden die Regelungen zur

- Bauleitplanung (§§ 1, 1a, 5 und 9 BauGB)
 - Städtebaulichen Verträgen (§ 11 BauGB)
 - Städtebauliche Sanierung (§ 148 BauGB)
 - Stadtumbau (§§ 171a bis 171d BauGB).
-
- ferner die Regeln zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben:
 - Aufnahme der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden als Privilegierungstatbestand in § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB (ohne gemeindliche oder regionale Steuerungsmöglichkeiten nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB)
 - Ermöglichung von Abweichungen von den planungsrechtlichen Vorgaben des Städtebaurechts etwa bei nachträgliche Wärmedämmung oder Solaranlagen (§ 248 BauGB)

Die genannten Neuerungen des Baurechts spielen in Brandenburg a.d.H. bislang keine Rolle.

Erhaltungssatzung für die Innenstadt Brandenburg a.d.H.

In der Stadt Brandenburg a.d.H. besteht eine Erhaltungssatzung für ein ca. 90 Hektar großes Gebiet der Innenstadt, "Erhaltungssatzung für die Innenstadt Brandenburg (Altstadt, Neustadt, Dominsel).

Gemäß § 2 Abs. 1 der Erhaltungssatzung *"bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung."* Die Genehmigung darf gemäß § 2 Abs. 2 *"nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird."*

Im Genehmigungsverfahren wird gemäß § 2 Abs. 3 *"die Zulässigkeit eines Vorhabens anhand von Merkmalen, nach denen bauliche Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung sind, geprüft und abgewogen."* Ein dazu erstellter *"Katalog von Merkmalen"* ist Bestandteil der Satzung. Verstöße sind gemäß § 5 als Ordnungswidrigkeiten ahndbar.

Sanierungssatzung für die Innenstadt Brandenburg a.d.H.

In der Stadt Brandenburg a.d.H. besteht für ein ca. 90 Hektar großes Gebiet der Innenstadt eine Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Die Anwendung der Satzung liegt naturgemäß schwerpunktmäßig beim Fachbereich Stadtplanung, während die Denkmalpflege sich bei ihrem Handeln nahezu ausschließlich auf das Denkmalschutzgesetz bezieht. Dennoch entfaltet die Sanierungssatzung auch im Interesse der Denkmalpflege Wirkung für den Erhalt denkmalgeschützter Gebäude und ihres Stadtraums. Insbesondere besteht die Bedeutung im Zusammenhang mit Förderungen.

Bei den achtzehn durch die Stadt Brandenburg a.d.H. aufbereiteten Einzelfällen fand die Sanierungssatzung Anwendung insbesondere bei fünf Objekten:

Für die Sanierung im Sanierungsgebiet gelten folgende Maßgaben:

- Kombination mehrerer Fördermittel möglich
- Stadt fördert keine Dämmung
- keine Förderung, wenn Fassadendämmung (Ausnahme Brandgiebel, ggf. Hoffassaden)

Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)

- Es gilt der Grundsatz, dass Verfügungsberechtigte von Denkmälern diese gemäß § 7 Abs. 1 BbgDSchG "**im Rahmen des Zumutbaren nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu schützen und zu pflegen**" haben sowie gem. § 7 Abs. 2 BbgDSchG "**so zu nutzen haben, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist.**"
- Die Denkmalschutzbehörde hat gemäß § 8 Abs. 1 BbgDSchG "**nach pflichtgemäßem Ermessen diejenigen Maßnahmen zu ergreifen, die zum Schutz der Denkmale erforderlich sind.**"
- **Erlaubnispflichtig** ist es gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG, ein Denkmal oder Teile eines Denkmalensembles zu **zerstören** oder zu **beseitigen**; ein Denkmal **instand zu setzen**, in seiner **Substanz**, seinem **Erscheinungsbild** oder **in sonstiger Weise zu verändern**; die **Nutzung** eines Denkmals zu verändern oder durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die **Umgebung** eines Denkmals zu verändern. Die Erlaubnis ist gemäß § 9 Abs. 2 BbgDSchG zu erteilen, "**soweit die beantragte Maßnahme nach denkmalpflegerischen Grundsätzen durchgeführt werden soll oder den Belangen des Denkmalschutzes entgegenstehende öffentliche oder private Interessen überwiegen und sie nicht auf andere Weise oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand berücksichtigt werden können.**"

Grundsätze der denkmalpflegerischen Analyse und Bewertung von Maßnahmen

Die denkmalpflegerische Analyse und Bewertung der Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz Ausfüllung unbestimmter Rechtsbegriffe und auf dieser Basis das Treffen einer Ermessensentscheidung:

Das **Ermessen** bei Eingriffen in Denkmale erstreckt sich hierzu auf drei Hauptschwerpunkte:

- Erhaltung der Substanz (materieller Zeugniswert)
- Erhaltung des Erscheinungsbildes unter Berücksichtigung der Reversibilität der Maßnahme (Gestaltwert)
- Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit
- Gesamtbetrachtung aller Umstände unter Berücksichtigung des Grundsatzes der der Verhältnismäßigkeit

Die dabei anzuwendenden "**Denkmalpflegerischen Grundsätze**" beziehen sich als unbestimmter Rechtsbegriff in erster Linie auf die Frage, ob die Maßnahme

- formgerecht,
- werkgerecht,
- materialgerecht sowie
- notwendig ist (Minimierung des Eingriffs).

Konfliktpotential im Verhältnis Klimaschutz zu Denkmalschutz

Klimaschutz zielt darauf, die vorhandene Altbausubstanz so zu verändern, zu ertüchtigen und umzubauen, dass sie mit möglichst geringem Energieeinsatz beheizbar und damit nutzbar ist und nur möglichst geringe CO₂-Emissionen an die umgebende Atmosphäre abgegeben werden. Dies schafft einen erheblichen Veränderungsdruck für Altbauten und damit auch für Baudenkmale. Denkmalschutz bezweckt dagegen den möglichst unveränderten Erhalt deren Substanz und Erscheinungsbild.

Konkret besteht schon vielfach realisierte Gefahr, dass Denkmale und/oder ihr Umfeld **wesentlich verunstaltet** werden durch Außendämmung mit Platten aus natürlichen oder künstlichen Baustoffen oder mit Dämmputzen. Diese verstoßen meist gegen die denkmalbezogenen Schutzgüter Erhaltung des Erscheinungsbildes und **Materialgerechtigkeit**. Die Anbringung von Solarwärme- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen verstößt gegen die gleichen Grundsätze, genauso wie der Einbau unpassender Fenster wie Kunststoff-, Ganzscheiben- oder unproportionaler Fenster (neben Substanzverlust Verstoß gegen Grundsätze der Material- und Technikgerechtigkeit). Weitere Beeinträchtigungen ganzer Kulturlandschaften können durch eine Technisierung der Dachlandschaft, die **Störungen der Blickbeziehungen** von und auf ein Denkmal durch Windkraftanlagen oder durch Spiegelwirkung von Photovoltaikanlagen entstehen. Die hier skizzierten vielfältigen Konflikte haben bereits zu einer beträchtlichen Zahl von Gerichtsverfahren geführt.

Berücksichtigung ggf. gegenläufiger privaten Interessen des Eigentümers

Es sind die den Denkmalschutzinteressen ggf. gegenläufigen privaten Interessen des Eigentümers zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BbgDenkmSchG). Die Notwendigkeit einer solchen Interessenabwägung betont OVG Berlin-Brandenburg (Urteil vom 21.2.2008 - 2 B 12/06). Sie ist auch verfassungsrechtlich geboten, denn die denkmalschutzrechtliche Unterschützstellung und das damit verbundene Genehmigungsverfahren für bestimmte Maßnahmen sind nur dann zulässige Bestimmungen von Inhalt und Schranken des Eigentums i. S. von Art. 14 Abs. 1 GG, wenn die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Gemeinwohlbelange des Denkmalschutzes in einen **gerechten Ausgleich** und in ein **ausgewogenes Verhältnis** gebracht werden (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. vom 16.5.2007 – 2 N 19/06; OVG Münster, NVwZ-RR 1993, 230 [231]; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 21.2.2008 - 2 B 12/06).

Denkmalpflegerische Auflagen spiegeln die Abwehr gegenüber beeinträchtigenden Maßnahmen wider, denn *„angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes und im Blick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG muss der Eigentümer es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird. Art. 14 Abs. 1 GG schützt nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums.“* (Martin/Kaiser, Denkmalschutz im Planungs- und Baurecht. In: Martin/Krautzberger (Hg.), Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Auflage 2010, Rn 258)

Einzelfallgerechtigkeit

Gründe des Denkmalschutzes stehen einem Vorhaben dann entgegen, wenn das Schutzobjekt durch die Maßnahme eine mehr als nur geringfügige Beeinträchtigung erfährt (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. vom 16.5.2007 – 2 N 19.06, zit. nach juris; OVG Frankfurt/Oder, LKV 2003, 473, m. w. Nachw.). Diese **wertende Einschätzung** hat „**kategorienadäquat**“ zu erfolgen, d. h. sie muss sich an den **für das konkrete Schutzobjekt maßgeblichen Bedeutungskategorien** orientieren (vgl. OVG Berlin, NVwZ-RR 1997, 591 [595]; VGH Mannheim, NJOZ 2006, 750).

Zur Frage einer möglichen **Bindung der Behörde** durch eine Genehmigung **gegenüber anderen Bauherren** hat das OVG Rheinland-Pfalz erst kürzlich mit Beschluss vom 16.08.2011 (8 A 10590/11) noch einmal den sich ansonsten schon selbstverständlich aus den allgemeinen Ermessensgrundsätzen gem. § 40 VwVfG ergebenden **Grundsatz der Einzelfallgerechtigkeit** bzw. Einzelfallentscheidung festgestellt, dass die *„Genehmigung einer Photovoltaikanlage auf einem denkmalrechtlich geschützten Anwesen ... eine Einzelfallabwägung der entgegenstehenden Belange des Denkmalschutzes und der für die Anlage streitenden Gemeinwohlerfordernisse und privaten Interessen voraus[setzt]“*. In dem entschiedenen Fall ging es ebenfalls um ein Anwesen innerhalb einer Denkmalzone.

Einzelfallgerechtigkeit - Folie 2

Das VG Münster (Urteil vom 16.11.2010 - 2 K 421/10) stellt hierzu fest: „*Welche ‚Gründe des Denkmalschutzes‘ der Erteilung der Erlaubnis entgegenstehen können, kann nicht in abstrakter, auf alle denkbaren Einzelfälle anwendbarer Form benannt werden, sondern muss stets anhand der Besonderheiten des zur Entscheidung stehenden konkreten Falles geklärt werden. Vorzunehmen ist eine von der Qualität des jeweils zu schützenden Objekts abhängige Einzelfallprüfung, ob und inwieweit die Schutzzwecke des Denkmalschutzgesetzes durch die in Rede stehende Maßnahme und bezogen auf das konkret betroffene Objekt gestört oder vereitelt werden könnten.*“

Außenwanddämmung

In Brandenburg a.d.H. war die Dämmung der Außenwände durch Innen- und/oder Außendämmung in sämtlichen Untersuchungsfällen Teil des Maßnahmenpakets.

Es wurden eine **Vielzahl individueller Lösungen** gefunden, die energetische Verbesserungen der Außenwände ermöglichten, ohne dass durch das Aufbringen einer außenliegenden Wärmedämmung die Fassadengliederung der Erbauungszeit verloren gegangen wäre. Deren Erhalt bzw. Wiederherstellung ist in Brandenburg a.d.H. auch ein entscheidendes Kriterium für die Erlangung von Fördermitteln aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz.

In nur einem Fall wurde die **straßenseitige Fassade** außen mit einem Wärmedämmputz von 35 mm Stärke versehen (Packhofstraße 19-20/Hammerstraße 4-6).

In einem Fall verzichteten die Eigentümer auf eine Dämmung der straßenseitigen Fassade und beschränkten sich auf eine Dämmung der **Tordurchfahrt** (Kurstraße 50).

Außenwanddämmung - Folie 2

Bei den **hofseitigen Fassaden** war in einem Fall das Fachwerkobergeschoss nicht mehr zu halten; hier erhielt das massive Erdgeschoss eine Porotonschale, während das Obergeschoss aus Poroton erneuert wurde (Bäckerstraße 10). Bei sieben Objekten mit schlichter Hoffassade (Altstädtische Große Heidestraße 55, Altstädtische Fischerstraße 16, Kleine Münzenstraße 20, Lindenstraße 3, Lindenstraße 5, Packhofstraße 19-20/Hammerstraße 4-6, Packhofstraße 29-31) wurde einer außenliegenden Dämmung zugestimmt.

Einen **Sonderfall** stellt ein denkmalgeschützter Fachwerkseitenflügel dar, der nach langjährigem Leerstand in seiner Substanz äußerst gefährdet und außerhalb jeder anderen Förderkulisse nur mit Hilfe eines KfW-Kredites aus dem CO₂ Gebäudesanierungsprogramm gehalten werden konnte (Domlinden 15). Hier wurde einer erheblichen Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes durch Außendämmung von 80-140 mm Stärke mit Holzstülpchalung zugestimmt.

Auch die **Giebelwände** wurden überwiegend innen gedämmt. In einem Fall musste die Giebelwand aufgrund ihres ruinösen Zustandes neu aufgeführt werden, wobei hochdämmende Baustoffe Verwendung fanden (Altstädtische Große Heidestraße 55).

Außenwanddämmung - Folie 3

Stichworte für Entscheidungskriterien waren

- Wirksamkeit im öffentlichen Raum für den konkreten Standort
- Auswirkungen im Zusammenhang mit den angrenzenden Gebäuden
- Prägnanz der Fassaden
- Möglichkeiten zur Verbesserung der Nutzung und des Erscheinungsbildes
- Fassadenvorsprünge durch Dämmung in geschlossener Bebauung
- künftige Leibungstiefe der Fenster
- Eingangssachsen (Ansichtsbreiten, Tiefen, Schnittstelle zu Verblendung etwa Klinkern).

Insgesamt ist bei allen Denkmälern in **Abstimmung zwischen Eigentümern, Planern und Denkmalschutzbehörde** ein **denkmalverträglicher Kompromiss** gefunden worden. Es wurden einzelfallgerechte Lösungen gesucht, die sich an den jeweiligen Besonderheiten des Einzeldenkmals, dem Stadtbild und nicht zuletzt den persönlichen Einstellungen und Prämissen des Bauherren ausrichten. Auch geht es nie um eine reine Außendämmung, sondern vielmehr um ein **Maßnahmenpaket**, zu dem die Frage nach einer Außendämmung als eine zu prüfende Maßnahme von vielen gehört.

Außenwanddämmung - Folie 4

Zwar wird die Aufbringung einer Außendämmung mehrfach als **gewünschte Maßnahme** genannt (in 10 der hier untersuchten 18 Fälle), die **ohne gestalterische oder denkmalrechtliche Auflagen** durchgeführt worden wären, aber die Nutzererfahrungen spiegeln keine nennenswerte Unzufriedenheit mit dem Erfolg der durchgeführten Maßnahmen.

Vielfach beruht der Verzicht auf eine Außendämmung aber auch gar nicht auf einer Auflage der Denkmalpflege, sondern auf dem eigenen Anspruch der Bauherren, dies vor allem bei gegliederten Fassaden. Insgesamt konzentriert sich der Einsatz einer Außendämmung auf die Hof- und Giebelfassaden und bestimmte untergeordnete Bauteile, nicht auf die straßenseitigen Fassaden, ohne hier völlig ausgeschlossen zu sein.

Grundsätzlich wurde ein eher **geringes Interesse** der Bauherren an einer **Innendämmung** festgestellt. Es bestehen Bedenken wegen der Folgen, was als ein Mangel an fachgerechter Beratung interpretiert wird.

Fenster

In Brandenburg a.d.H. war die Erneuerung der Fenster in sämtlichen Untersuchungsfällen Teil des Maßnahmenpakets.

Mehrfach und dabei nicht einheitlich haben sich Gerichte mit Kunststofffenstern befasst. Außerhalb des Konfliktpunkts **Verunstaltung** befassen sich die Urteile schwerpunktmäßig mit dem Verstoß von Kunststoff- oder Metallfenstern gegen das Gebot der **Materialgerechtigkeit**.

Grundsätzlich ist hat die möglichst umfassende und ungestörte Erhaltung der Identität seiner Substanz und seines Erscheinungsbildes bei einem Denkmal eine überragende Bedeutung (vgl. VGH Mannheim, NJOZ 2006, 750). Hinzu kommt, dass gerade den Fenstern eine besondere Bedeutung für den Denkmalcharakter eines Baudenkmals zukommt, weil sie das „Gesicht“ eines Hauses maßgeblich prägen (vgl. OVG Lüneburg, NVwZ-RR 1995, 316 [317]; VGH Kassel, NJOZ 2006, 2853). In der Rechtsprechung findet sich die Ansicht, dass die Oberfläche von Kunststofffenstern „ästhetisch nicht zufriedenstellen“ könne, da der erste optische Eindruck Glätte und Undifferenziertheit widerspiegele, und Kunststofffenster auch in der Materialalterung nicht dem wünschenswerten harmonischen Zusammenspiel aller an der Fassade verwendeten Materialien und ihrer Oberfläche entsprächen (vgl. VGH München, BRS 58 Nr. 230; VGH Kassel, NJOZ 2006, 2853; OVG Lüneburg, Urt. v. 21. 8. 1998 – 1 L 5891/96, BeckRS 2005, 20358).

Fenster - Folie 2

Die denkmalrechtlichen und erhaltungsrechtlichen Anforderungen in Brandenburg a.d.H. orientieren sich am **größtmöglichen Erhalt** der geschützten reparaturfähigen Substanz ohne Möglichkeiten wärmetechnischer Verbesserung der Fensteranlagen per se auszuschließen. Häufig werden deshalb in Abhängigkeit vom Denkmalwert und Zustand der Bestandsfenster auch an einem Objekt sehr **differenzierte Anforderungen** an den Umgang mit den Fenstern gestellt, z.B. für bestimmte Fenster der Erhalt gefordert, für andere eine denkmalgerechte Erneuerung gestattet, ohne dabei ein stimmiges Gesamterscheinungsbild des Objektes aus dem Blick zu verlieren. Kunststofffenster wurden in keinem einzigen Fall eingesetzt. Die Genehmigungen sind das Ergebnis **sorgfältiger Einzelfallbetrachtungen** und Vorortberatungen mit den beteiligten Eigentümern, Planern und Handwerkern und lassen sich schwerlich in allgemeingültige Leitsätze zusammenfassen.

Auch wenn Fenster Gegenstand vieler auch kontroverser Diskussionen sind, lassen die Fragebögen eine **hohe Akzeptanz der getroffenen Entscheidungen** erkennen. Negative Erfahrungen mit den ausgeführten Fensterlösungen oder abweichende Ausführungswünsche sind nicht verzeichnet. Zur hohen Akzeptanz beigetragen hat nicht zuletzt die seit Jahren andauernde kontinuierliche Durchsetzung hoher ästhetischer Standards für Fenster in Denkmalen, weshalb diese heute weitgehend als normal angesehen werden. Grundlage dafür war wesentlich die Förderung durch die Städtebauförderung.

Anlagentechnischer Maßnahmen (Heizungstechnik, Lüftungsanlagen und Einsatz regenerativer Energien)

Zu den entscheidungserheblichen Kategorien gibt es eine geradezu ausufernde Rechtsprechung. Dazu etwa das VG Berlin (Urteil vom 09.09.2010 - 16 K 26.10): „Für die Beurteilung der denkmalschutzrechtlichen Beeinträchtigung durch die Anbringung einer Solaranlage ist danach eine **Einzelfallbetrachtung** erforderlich. Im Rahmen der Abwägung kommt es auf die **Bedeutung und den Wert des jeweiligen denkmalgeschützten Gebäudes** und insbesondere der **Dachlandschaft**, die **konkrete Ausgestaltung** sowohl der Dächer (vor allem **Dachformen, Farbigkeit und bisherige Aufbauten**) als auch der Solaranlage (vor allem **Größe, Farbigkeit und Struktur**), die **Einsehbarkeit** der Solaranlage und schließlich auf den ökologischen und ökonomischen **Nutzen** der Solaranlage an.“

Weitere Urteile beschäftigen sich mit der Gewichtung von **Vorbelastungen** oder der jahreszeitlich schwankenden Sichtbarkeit wegen der **dichten Bepflanzung** mit großgewachsenen Bäumen.

Solaranlagen - Folie 2

In Brandenburg a.d.H. ist festzustellen:

- Der Einsatz neuer Anlagen war unter den 18 Untersuchungsfällen in 16 Teil des Maßnahmenpakets.
- Die Anbringung von Solaranlagen spielte in 8 Fällen während der Planung eine Rolle.
- Nur in 2 Fällen konnte eine thermischen Solaranlage genehmigt werden.

Unter den Maßnahmen, die Bauherren gerne durchgeführt hätten, wenn denkmalrechtliche oder erhaltungsrechtliche Belange bei der Sanierung ihrer Gebäude nicht zu berücksichtigen gewesen wären, wird neben der Anbringung einer außenliegenden Wärmedämmung mehrfach die Nutzung von Solartechnik genannt. Hauptsächlich wird hierbei an thermische Solaranlagen zur Warmwasseraufbereitung und Heizungsunterstützung gedacht, aber auch an Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung.

- Im historischen Stadtkern kann jedoch nicht immer ein akzeptabler und genehmigungsfähiger Standort der Module gefunden werden.
- Es sind aber auch Beispiele bekannt, wo Eigentümer die ursprünglich geplante Solartechnik wegen Ineffektivität verworfen haben und auf andere haustechnische Lösungen umgestiegen sind.

Solaranlagen - Folie 3

- Bei der Beurteilung der Erlaubnisfähigkeit stehen in der Stadt Brandenburg a.d.H. die Auswirkungen auf das **Erscheinungsbild der Denkmale** und ihrer **Umgebung** sowie auf das **Stadtbild** im Vordergrund. Wichtige Beurteilungskriterien sind, neben dem **Standort** der Solaranlage, die geplanten **Abmessungen**, die **Materialität** und **Farbigkeit** sowie die mit dem Einbau verbundenen **Eingriffe in die geschützte Substanz**.
- Um Beeinträchtigungen der Substanz und des Erscheinungsbildes zu vermeiden, wird soweit erforderlich die Wahl von **Ersatzstandorten, z.B. auf untergeordneten und nicht geschützten Nebengebäuden angeregt** oder in vom öffentlichen Raum nicht oder schwer einsehbareren Bereichen. In verschiedenen (hier nicht untersuchten anderen) Fällen wurde die denkmalrechtliche Erlaubnis an Alternativstandorten in Aussicht gestellt, die Installation jedoch aus unbekanntem Gründen bzw. wegen des angenommenen geringeren Wirkungsgrades nicht weiterverfolgt.
- In manchen Fällen **erlaubt die Dachform eine unauffällige Integration der Module**.

Solaranlagen - Folie 4

Beispielsweise konnten bei dem Wohnhaus Altstädtische Heidestraße 55 Solarpaneele auf einem nicht denkmalgeschützten, von der Straße nicht einsehbaren Seitenflügel angeordnet werden.

Bei dem im Denkmal mit Gebietscharakter gelegenen Wohnhaus Altstädtische Fischerstraße 16 wurde auf dem Kompromisswege eine Erlaubnisfähigkeit der Solarkollektoren erreicht. Zur Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der St. Gotthardtkirche von der Havelseite wurden Kollektoren querformatig und vergleichsweise flach geneigt angeordnet und mit einer Sichtschutzblende versehen.

KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“

Änderung zum 1. April 2012

- Programmnummer 151 (KfW-Effizienzhaus, KfW-Effizienzhaus Denkmal für Baudenkmale und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz)
Programmnummer 152 (Einzelmaßnahmen)
Programmnummer 430 (alternative Zuschussvariante).
Programmnummer 431 (Sonder-Bonus für Beratungen)

- Förderfähige Investitionskosten sind die durch die energetischen Maßnahmen unmittelbar bedingten Kosten einschließlich der Planungs- und Baubegleitungsleistungen sowie die Kosten notwendiger Nebenarbeiten.
- Alle Maßnahmen müssen den technischen Mindestanforderungen entsprechen und sind durch Fachunternehmen des Bauhandwerks auszuführen.
- KfW-Effizienzhaus
Gefördert werden Maßnahmen, die dazu beitragen, das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses zu erreichen. Auf Grundlage der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV2009) werden folgende Niveaus gefördert:
 - KfW-Effizienzhaus 55
 - KfW-Effizienzhaus 70
 - KfW-Effizienzhaus 85
 - KfW-Effizienzhaus 100
 - KfW-Effizienzhaus 115

KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ - Folie 2

- **KfW-Effizienzhaus Denkmal** (Für Baudenkmale oder sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz finden sich weitere Informationen unter www.kfw.de/denkmal)
- Das angestrebte energetische Niveau sowie die geplanten Maßnahmen sind mit Antragstellung durch einen Sachverständigen zu bestätigen.
- Darüber hinaus ist eine energetische Fachplanung und Baubegleitung durch einen Sachverständigen durchzuführen bei der Sanierung:
 - zu einem KfW-Effizienzhaus 55
 - zu einem KfW-Effizienzhaus Denkmal
 - von denkmalgeschützten Wohngebäuden zu einem sonstigen KfW-Effizienzhaus und bei Einzelmaßnahmen.
- Folgende Einzelmaßnahmen werden gefördert:
 - Wärmedämmung von Wänden
 - Wärmedämmung von Dachflächen
 - Wärmedämmung von Geschossdecken
 - Erneuerung der Fenster und Außentüren
 - Erneuerung/Einbau einer Lüftungsanlage
 - Erneuerung der Heizungsanlage
 - Optimierung der Wärmeverteilung bei bestehenden Heizungsanlagen.

KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ - Folie 3

- Für **Baudenkmale und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz** werden in dem Merkblatt "Technische Mindestanforderungen" Ausnahmeregelungen zur Fenstererneuerung und Wärmedämmung von Wänden definiert.
Die genauen Bestimmungen liegen aktuell noch nicht vor, da sie sich noch in der Diskussion befinden. Nach jetzigem Stand sind Ziele der neuen Förderklasse Effizienzhaus Denkmal:
 - Verringerung des bürokratischen Aufwands
 - Effizienzhaus-Klasse 160
 - Pflicht zur Begleitung des Vorhabens durch einen in Fragen der Architektur und des Denkmalschutzes anerkannten Energieberater
 - Förderung der Planung (Nr. 431)
 - Ersatz Energieeinsparung bzw. Dämmung durch Einsatz regenerativer Energiequellen. Luftdichte der Gebäudehülle (Transmissionswärmeverlust), also Dämmung und Energieeinsparung sollen keine entscheidende Rolle mehr spielen, dafür die Senkung des Primärenergiebedarfs. Damit wird mehr auf Anlagentechnik gesetzt gegenüber reiner Dämmung.
- Ein Sachverständiger hat die Angemessenheit der Maßnahmen unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die thermische Bauphysik und energetische Haustechnik am gesamten Gebäude sowie die Übereinstimmung mit der Anlage "Technische Mindestanforderungen" zu bestätigen.

KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ - Folie 4

- Bei der Sanierung zum **KfW-Effizienzhaus Denkmal** und bei der Sanierung von Baudenkmalen zu sonstigen KfW-Effizienzhäusern oder bei Einzelmaßnahmen sind ausschließlich die in der Expertenliste für die Bundesprogramme unter www.energie-effizienzexperten.de geführten "Energieberater für Baudenkmale" als Sachverständige zugelassen.
- Die Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln, z. B. Krediten, Zulagen und Zuschüssen, ist zulässig, sofern die Summe aller öffentlichen Fördermittel die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt.
- Für eine energetische Fachplanung und Baubegleitung durch einen Sachverständigen kann bei der Sanierung zum KfW-Effizienzhaus sowie bei Durchführung von Einzelmaßnahmen ein Zuschuss direkt bei der KfW beantragt werden. "Energieeffizient Sanieren Baubegleitung", Programmnummer 431.
- Mit Nachweis des erreichten KfW-Effizienzhaus-Niveaus wird ein Tilgungszuschuss gewährt, dessen Höhe nach den KfW-Effizienzhaus-Klassen gestaffelt ist.
- Bei der Sanierung von Baudenkmalen oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz muss eine für die baulichen Sanierungsmaßnahmen erforderliche Genehmigung der Denkmalschutzbehörde oder einer sonstigen zuständigen Behörde (z. B. Bauamt) vorliegen

KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ - Folie 5

Von den 18 in Brandenburg a.d.H. untersuchten Objekten hat eine Förderung durch die KfW in 10 Fällen eine Rolle gespielt:

Nach den Erfahrungen der Stadt Brandenburg a.d.H. sind die zinsgünstigen und mit Tilgungszuschüssen verbundenen KfW-Kredite nicht selten ausschlaggebend für die Absicht zur Umsetzung energetischer Maßnahmen.

Zugleich traten im Zusammenhang **mit Förderbestimmungen Konflikte zu denkmalpflegerischen Erfordernissen** bisher **praktisch nur** im Zusammenhang mit einer **KfW-Förderung** auf. Die hohen energetischen Anforderungen, die bislang an die Kreditvergabe geknüpft waren, machten mitunter gerade im Denkmalbestand im Detail nicht vollkommen befriedigende Kompromisse erforderlich. Hauptkonfliktfeld war die Knüpfung eines KfW-Kredits an eine Außendämmung. Überhaupt war in manchen Fällen ein überzogenes Ziel zur Erreichung zunächst rein rechnerischer Größen in der Planung für Energiewerte zu beobachten. Hier bestanden bei der Denkmalpflege oft Zweifel hinsichtlich der Verhältnismäßigkeit und der tatsächlichen energetischen Auswirkungen der umgesetzten Maßnahmen. Ein in diesem Sinn klassischer Aushandlungsprozess bewegt sich etwa zwischen den Eckwerten für Sprossenstärke (Fenster dicker-dünner) versus Dicke der Außendämmung (dicker-dünner).

KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ - Folie 6

So wurde beispielsweise bei der Wohnanlage Packhofstraße 19-20 / Hammerstraße 4-6 straßenseitig der Aufbringung eines 3,5 cm starken Wärmedämmputzes zugestimmt, wodurch sich in den Anschlussbereichen an die expressionistische Fassadengliederung formverschleifende Übergänge ergeben.

Bei dem kleinen Seitenflügel Domlinden 15 machte in Ermangelung anderer Fördermöglichkeiten erst ein KfW-Kredit des CO₂-Gebäudesanierungsprogrammes den Erhalt und die Instandsetzung des sehr schadhaften Denkmals überhaupt möglich. Hier wurden Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild durch eine Holzverschalung zugunsten des Substanzerhalts denkmalpflegerisch mitgetragen.

Es besteht die Aussicht, dass diese durch die bisherigen KfW-Förderbestimmungen bedingten Haupt-Schwierigkeiten im Konflikt zwischen Finanzierbarkeit der Maßnahme und Beachtung der Denkmalpflege mit dem ab 1. April 2012 vorgesehenen neuen Programm für Denkmale entschärft oder sogar völlig beendet werden.

4. Zusammenfassung

Genehmigungspraxis der Stadt Brandenburg a.d.H.:

- Grundsätze der Entscheidungsfindung

- Es besteht nicht grundsätzlich ein Widerspruch zwischen der energetischen Ertüchtigung eines Gebäudes und dem Anspruch an denkmalpflegerische Erfordernisse sowie seine Gestaltung insgesamt.
- Im Umgang mit dem Bauherrn spielen die rechtlichen Möglichkeiten der Behörden zur Einflussnahme eine zwar grundlegende, aber zugleich eher mittelbare Rolle. Im Regelfall gelangen Behörde und Bauherr zu einem gemeinsam getragenen Ergebnis. Es gilt die Grunderkenntnis, dass eine Sanierung nicht am Denkmalschutz scheitert.
- Immer wieder erweist es sich, dass die besseren Ergebnisse erzielt werden können, umso früher die Denkmalpflege an den Planungen beteiligt wird und nicht erst auf weitgehend fertige Planungen reagieren muss.

Zusammenfassung - Folie 2

(•Grundsätze der Entscheidungsfindung)

- Ausgangspunkt der Planungen und der Genehmigungen sind die Wünsche des jeweiligen Vorhabenträgers. Auf deren Grundlage erfolgt die Prüfung was geht. Daran schließt sich ggf. die Beratung an, wie man möglicherweise anders dem Wunsch des Bauherrn nahe kommen kann. Für die allgemeine Akzeptanz des Denkmalschutzes und das Erreichen befriedigender Ergebnisse ist Kompromissbereitschaft die Voraussetzung.
- Der Einsatz von Standardlösungen ist eher selten möglich, da aufgrund der unterschiedlichen Gebäude/Denkmale, ihrer Entstehungszeit und Baukonstruktion verschiedenste Lösungen gefunden werden müssen. Die Einzelfallprüfungen wägen zwischen den verschiedenen Interessen ab. Dies entspricht auch genau den gesetzlichen, in der Rechtsprechung weiter ausdifferenzierten Erfordernissen. Im Ergebnis entstehen denkmalverträgliche und gestalterisch tragbare Kompromisse, die sehr wohl ein sinnvolles Maß an energetischer Ertüchtigung zur zeitgemäßen Nutzung der Gebäude beinhalten.

Zusammenfassung - Folie 3

- Grundsätze der Entscheidungsfindung
 - Das Energiefachrecht und insbesondere die EnEV 2009 sind wegen der Ausnahmegesetze für Denkmale unmittelbar kein Problem. Konflikte entstehen erst im Zusammenhang mit einer Finanzierung über Fördermittel, deren Bedingungen nicht an Denkmalaspekten ausgerichtet sind.
 - Von den vielfältigen Gestaltungs- und Umsetzungsinstrumenten im BauGB für die Anpassung der Stadt an die Herausforderungen des Klimaschutzes wird kein Gebrauch gemacht.
 - Mit den die historische Innenstadt weitgehend abdeckenden Erhaltungs- und Sanierungssatzungen sind die Voraussetzungen insbesondere für die Durchsetzung gestalterischer Ansprüche auch bei nicht denkmalgeschützten Gebäuden im Ensemble mit Denkmalen sowie deren unterstützende Finanzierung geschaffen.

Zusammenfassung - Folie 4

- Einzelaspekte der Genehmigungspraxis
 - Es wurde eine Vielzahl individueller Lösungen gefunden, die energetische Verbesserungen der Außenwände ermöglichten, ohne dass durch das Aufbringen einer außenliegenden Wärmedämmung die Fassadengliederung der Erbauungszeit verloren gegangen wäre. Außendämmungen sind dabei in Einzelfällen durchaus genehmigungsfähig.
 - Durch eine langjährige kontinuierliche Praxis ist der Wert denkmalgerechter Fenster unter den Bauherren weitgehend allgemein anerkannt. Die getroffenen Maßnahmen reichen von der Aufarbeitung originaler Holzfenster, ihrer Aufdoppelung zu Kastenfenstern oder Ausstattung mit inneren Vorsatzfenstern, aber auch dem Ersatz durch gestalterisch angepasste neue Fenster.
 - Photovoltaik ist grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn nicht öffentlich sichtbar. Maßstab im Einzelfall ist die Sichtbarkeit, abgestuft nach dem öffentlichen und dem privaten Raum oder ob sie etwa lediglich von Türmen aus sichtbar sind sowie unter Berücksichtigung möglicher jahreszeitlich bedingter Wechsel, wenn sie hinter Bäumen verborgen und nur im Winterhalbjahr sichtbar sind.

Zusammenfassung - Folie 5

- Hauptproblemfeld

Hauptsächliches Problemfeld bei der Durchsetzung hoher denkmalpflegerischer Ansprüche ist zumeist weniger die Herstellung der Akzeptanz beim Bauherrn selbst, als vielmehr deren Zwang zur Einhaltung bestimmter rechnerischer Energiewerte und Durchführung bestimmter Maßnahmen bei der Mitfinanzierung durch die KfW.

Hier besteht die Aussicht, dass diese, durch die bisherigen KfW-Förderbestimmungen bedingten Haupt-Schwierigkeiten im Konflikt zwischen Finanzierbarkeit der Maßnahme und Beachtung der Denkmalpflege mit dem ab 1. April 2012 vorgesehenen neuen Programm für Denkmale entschärft oder sogar völlig beendet werden.

Zusammenfassung - Folie 6

- Weitere Wünsche und Forderungen

Grundsätzlich wurde ein eher geringes Interesse der Bauherren an einer Innendämmung festgestellt. Diese würde jedoch aus Sicht der Stadt Brandenburg a.d.H. oftmals bei Erreichen gewünschter Dämmwerte zugleich zu denkmalverträglicheren Lösungen führen. Zumeist bestehen bei den Bauherren aber Bedenken wegen möglicher negativer Folgen (vor allem Bauschäden durch Nässe). Dies wird vor allem als ein Mangel an fachgerechter Beratung interpretiert. Weiter gibt es hier bislang auch keine gesonderten Anreize durch die bestehenden Förderprogramme.

Daher wäre es wünschenswert wenn:

- die Städtebauförderung Innendämmung im Denkmalbereich fördern würde;
- die KfW-Förderung Innendämmung gleichwertig mit normaler Förderung behandeln würde;
- eine Bauherren-/Architektenberatung für die Innendämmung organisiert würde und das mit niedrighschwelligem Zugang

Handlungsempfehlungen

Ziele des Klimaschutzes lassen sich grundsätzlich auch mit Belangen des Denkmalschutzes und einer an der Wahrung des baukulturellen Erbes ausgerichteten, integrierten Stadtentwicklung in Übereinstimmung bringen. Klimaschutz muss nicht zwangsweise mit verunstaltenden Außenwanddämmungen, nicht materialgerechten, unproportionierten Fenstern und Außentüren oder einer Technisierung der Dachlandschaft mit Solarwärme- und Photovoltaikanlagen verbunden sein. Um das zu erreichen, empfiehlt sich die Beachtung nachfolgend genannter Empfehlungen:

- 1.) Innerhalb der Kommune muss ein erklärter Willen bestehen, dass die Erhaltung des Erscheinungsbildes historischer Stadtviertel und Ortslagen, die Erhaltung von Baudenkmalen und allgemein ein hoher baukultureller Anspruch Grundlage des Verwaltungshandelns sind und dies auch bei klimatechnischen Sanierungen von Gebäuden.
- 2.) In der Bevölkerung sollte dafür eine hohe Akzeptanz bestehen. Dazu können wiederkehrende Informationen, öffentliche Bekenntnisse durch Politik und Verwaltung, entsprechendes Bürgerengagement und nicht zuletzt von der Stadt herausgegebene Gestaltungsfibeln wichtige Beiträge leisten.
- 3.) Baukultureller und denkmalpflegerischer Anspruch stehen nicht grundsätzlich im Widerspruch zum Klimaschutz. Meist stellt sich nicht die Frage des Entweder-Oder. Klimatechnische Sanierung von Gebäuden ist im Regelfalle ein breites Maßnahmenpaket, bei dem meist auch Maßnahmen ohne erhöhtes Konfliktpotential möglich sind (bspw. Heizung, Dachsparrendämmung, Kellerdeckendämmung, Anschluss an Blockheizkraftwerk, Dämmung schlichte Hoffassade etc.). Beste Ergebnisse und größte Zufriedenheit bei allen Beteiligten lassen sich durch frühzeitige Beratungen und Abstimmungen erzielen, bei denen gleichermaßen Energieberatung, Denkmalschutz, Stadtplanung und Finanzierung berücksichtigt werden.

- 4.) Hohe gestalterische und denkmalpflegerische Ansprüche - auch bei klimatechnischen Sanierungen - erfahren die höchste Akzeptanz beim Bauherrn und lassen sich damit wesentlich erfolgreicher durchsetzen, notfalls auch gerichtlich, wenn sie kontinuierlicher Praxis entsprechen (Vermeiden schlechter Beispiele).
- 5.) Bei denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bieten das Denkmalschutzrecht und das Energiefachrecht genügend Spielräume für einzelfallgerechte Lösungen zum Erhalt von Substanz/Materialität und Erscheinungsbild. Da jedes Denkmal, jede städtebauliche Situation und jeder Bauherr anders sind, verbieten sich pauschale Lösungen. Auch die Erstellung entsprechender vereinheitlichender Richtlinien (jenseits der empfohlenen Gestaltungsfibeln) erscheint wenig zielführend. Rechtlich erforderlich ist eine gut begründete Einzelfallentscheidung. Zu den entscheidungserheblichen Abwägungstatbeständen besteht eine weitgefächerte Rechtsprechung, die es zu beachten gilt.
- 6.) Zum Erreichen eines vergleichbaren Schutzes für nicht dem Denkmalschutz unterliegende Gebäude und Ensembles müssen die rechtlichen Handlungsspielräume für die Kommune durch den Erlass entsprechender Erhaltungs- und/oder Gestaltungssatzungen geschaffen werden. Diese Satzungen erlauben den weitreichenden Schutz von Substanz/Materialität und Erscheinungsbild. Bei der Satzungserstellung ist größte Sorgfalt auf die ortslagengerechte Abwägung und Begründung zu legen. Satzungen für ein gesamtes Stadtgebiet sind deshalb in der Regel nicht möglich. Bei der nachfolgenden Anwendung des Satzungsrechts sind wie beim Denkmalschutz Einzelfallentscheidungen gefordert.
- 7.) Durch den Erlass von Sanierungssatzungen lassen sich die Fördermöglichkeiten (Städtebauförderung) und damit die Anreize für denkmalgerechte bzw. am historischen Bestand orientierte Sanierungen gezielt erweitern.