ARBEITSGEMEINSCHAFT HISTORISCHE STADT- UND ORTSKERNE IN NRW

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

HANDBUCH

HISTORIE WEITERENTWICKELN

Analysen, Instrumente, Handlungsansätze

Ein Handbuch für das Weiterdenken der Historischen Stadt- und Ortskerne in NRW

HISTORIE WEITERENTWICKELN

Analysen, Instrumente, Handlungsansätze

Ein Handbuch für das Weiterdenken der Historischen Stadt- und Ortskerne in NRW

INHALT

VORWORT **4**

DIE STUDIE **7**

Zentrale Herausforderungen und Entwicklungsthemen 8

Zentrale Begriffe: Baukultur, Bautradition, Identität, Prägung 13

DAS HANDBUCH **15**

Aufbau des Handbuches 16

Arbeitsschritte 19

Nutzung des Handbuches 20

Unterstützung bei der Bearbeitung 21

Arbeitsschritt 0

VORBEREITUNG UND GRUNDLAGENERMITTLUNG 23
Ermittlung relevanter Akteure 24
Zusammenstellung benötigter Grundlagen 24
Definition des Untersuchungsraums 25
Festlegung der zu untersuchenden Zeitschichten 25
Checkliste Arbeitsschritt 0 26

Arbeitsschritt 1

ANALYSE UND DEUTUNG VON HISTORIE UND BAUTRADITION 33
Herausforderungen und Entwicklungsthemen 34
Einordnung Gesamtstadt und Kulturlandschaft 36
Beschreibung Stadthistorie und Bautradition 40
Essenz 50
Checkliste Arbeitsschritt 1 52

Arbeitsschritt 2

AUSWERTUNG UND ANPASSUNG DES INSTRUMENTARIUMS..... 63
Überprüfung vorhandener Instrumente 64
Probleme und Erfolgsfaktoren 65
Ermittlung möglicher ergänzender Instrumente 65
Checkliste Arbeitsschritt 2 66
Toolbox Teil 1: Instrumente 70

Arbeitsschritt 3

ERMITTLUNG WEITERER HANDLUNGSANSÄTZE 113
Sichtung möglicher Best-Practice-Beispiele und Arbeitshilfen 114
Einschätzung und Entwicklung eigener Handlungsansätze 114
Checkliste Arbeitsschritt 3 116
Toolbox Teil 2: Best-Practice-Beispiele und Arbeitshilfen 120
Ausblick und Überleitung in die Praxis 163

ANHANG 165

VORWORT

Die Bautradition prägt historische Stadt- und Ortskerne. Diese Erkenntnis ist banal. Doch was genau ist diese Bautradition, wie stellt sie sich vor Ort dar? Welche regionalen Unterschiede sind in Nordrhein-Westfalen auszumachen? Und vor allem: wie können wir sie im 21. Jahrhundert pflegen und bewahren, aber auch weiterführen und zeitgemäß interpretieren und damit unsere unverwechselbare Identität als städtebauliche Visitenkarten des Landes behalten und gezielt entwickeln? „Alles Alte, soweit es Anspruch darauf hat, sollen wir lieben, aber für das Neue sollen wir recht eigentlich leben." In Sinne von Theodor Fontane, dem dieses Zitat zugeschrieben wird, haben wir uns diese Fragen gestellt.

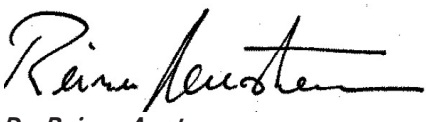
Im Juli 2018 wurde daher die Arbeitsgemeinschaft aus den Büros REICHER HAASE ASSOZIIERTE und STADTGUUT mit der Studie zur „Modellhaften Analyse und Deutung von Bautradition in Historischen Stadt- und Ortskerne NRW" beauftragt.

Im Rahmen der Studie wurde jeweils eine Stadt je Regionalgruppe der Arbeitsgemeinschaft als Vertreter („Referenzstadt") für die Erprobung der Analyse und Deutung gewählt, um ein möglichst breites Spektrum unterschiedlich geprägter historischer Stadt- und Ortskerne abzubilden. Mit Bad Salzuflen (Ostwestfalen-Lippe), Kempen (Niederrhein), Monschau (Eifel), Rheda-Wiedenbrück (Münsterland), Siegen (Südwestfalen) und (Velbert-)Langenberg (Bergisches Land/Ruhrgebiet) sind alle Regionen Nordrhein-Westfalens berücksichtigt worden.

Die Ergebnisse der Studie sind das vorliegende Handbuch „Historie weiterentwickeln – Analysen, Instrumente, Handlungsansätze – Ein Handbuch für das Weiterdenken der Historischen Stadt- und Ortskerne in NRW“ sowie eine exemplarische Ausarbeitung zu den sechs Referenzstädten.

Die Aufgabe der nächsten Jahre wird es sein, die reichhaltigen gewonnenen Erkenntnisse anzuwenden, weiter zu tragen und – das ist am Wichtigsten – in die Praxis zu implementieren. Als Arbeitsgemeinschaft wollen wir unsere Mitgliedskommunen dabei unterstützen und mit dem vorliegenden Werk und darauf aufbauenden Veranstaltungen Aufmerksamkeit in der Fachwelt und bei interessierten Bürgerinnen und Bürgern für das Thema wecken. Ihre Aufmerksamkeit haben wir schon bekommen, daher darf ich Ihnen eine spannende und hilfreiche Lektüre wünschen!

Mit freundlichen Grüßen
Ihr



Dr. Reiner Austermann
Vorsitzender der AG Historische Stadt- und Ortskerne NRW

Hellerstraße 20
20

DIE STUDIE

Ziel der Studie ist es handwerkliche und inhaltliche Kriterien für die Analyse, Deutung und Ermittlung von Handlungsansätzen für die bestandsorientierte Stadtentwicklung von historischen Stadt- und Ortskernen zu entwickeln und anzuwenden. Hierzu wurde ein methodisches Vorgehen erarbeitet, das anhand von sechs Referenzstädten getestet, überprüft und angepasst wurde und in diesem Handbuch vorgestellt wird. Die Studie hat einen vorwiegend städtebaulichen Fokus und geht von der aktuellen Bestandssituation der historischen Stadt- und Ortskerne aus.

Die Erarbeitung der Studie erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Arbeitsgemeinschaft Historischer Stadt- und Ortskerne in NRW, den sechs Referenzstädten sowie den Landschaftsverbänden. Um Inhalte und Methodik der Studie stetig abzustimmen und rückzukoppeln, fanden Termine sowohl mit dem Vorstand als auch mit den Referenzstädten und den Landschaftsverbänden statt.

Zentrale Veranstaltungen waren dabei u. a. die Auftakttermine in den Referenzstädten, bei denen anhand von leitfadengestützten Gesprächen zentrale Themen und Herausforderungen für die bestandsorientierte Weiterentwicklung des historischen Stadt-/Ortskerns und seines Ortsbildes identifiziert wurden. Im Anschluss daran fand jeweils eine Ortsbegehung des historischen Stadt-/Ortskerns statt, die den Bearbeitern einen konkreten Überblick über die Bestandssituation ermöglichte.

Ein weiterer wichtiger Termin war der Fachdialog am 04. Juli 2019 in Kempen, bei dem das Vorgehen und die Umsetzbarkeit der einzelnen Arbeitsschritte neben den Referenzstädten auch durch weitere Mitgliedsstädte der Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in NRW überprüft wurden.

ZENTRALE HERAUSFORDERUNGEN UND ENTWICKLUNGSTHEMEN

Im Zusammenhang mit der bestandsorientierten Stadtentwicklung von historischen Stadt- und Ortskernen sehen sich Kommunen mit einem breiten Spektrum von Entwicklungsthemen und Herausforderungen konfrontiert. Ein wesentlicher Anlass der Studie war es daher, diese Themen zu identifizieren und die Auswahl geeigneter Handlungsansätze zu ihrer Bewältigung zu ermöglichen. Die Studienergebnisse knüpfen daher inhaltlich an die im Zukunftsprogramm 2030 der Arbeitsgemeinschaft Historischen Stadt- und Ortskerne in NRW erläuterten Handlungsfelder an und greifen wegweisende Themen auf.

Die Herausforderungen und Handlungsfelder wurden in die vier räumlichen Ebenen Gesamtstadt, historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble und Einzelgebäude-/objekt gegliedert. Die Einordnung in die jeweilige räumliche Ebene ermöglicht es, einen besseren Überblick über die jeweiligen Eingriffs-Möglichkeiten und Maßnahmen jeder Ebene zu erhalten.

Gesamtstadt: Auf der gesamtstädtischen Ebene begegnet man Herausforderungen, die einerseits politisch, strategisch, andererseits strukturell bedingt sind: Gesamtstädtische Themen wie Tourismus, Nahversorgung und Wohnraum sind eng verknüpft mit anderen Entwicklungen und Planungen der Stadt, beeinflussen jedoch auch die Entwicklung der historischen Stadt-/Ortskerne.

Politische Akzeptanz

Der lokalen Politik kommt als Entscheidungsträger eine zentrale Rolle in der Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen zu. Hierbei sind die lokalen Gremien auf nachvollziehbar aufbereitete Entscheidungshilfen aus der Verwaltung und privatwirtschaftlichen Planungsbüros angewiesen. Daher ist es von großer Bedeutung, politische Entscheidungsträger für die besonderen Qualitäten historischer Baustrukturen und baukultureller Werte zu sensibilisieren.

Öffentliche Vermittlung

Außer den politischen Entscheidungsträgern sind es vor allem die Bürgerinnen und Bürger einer Kommune, welche die Entwicklung ihres Stadt-/Ortskernes (bewusst oder unbewusst) beeinflussen. In ihrer Eigenschaft als Hausbesitzer oder Gewerbetreibende treffen sie im Rahmen vorgegebener Spielräume Entscheidungen darüber, wie ihre Gebäude genutzt und gestaltet werden. Auch hier stellt sich außer der Sensibilisierung für den besonderen Wert historischer Bausubstanz und potentiellen Risiken bei der (Um)-Gestaltung des historischen Umfelds die Weitergabe und Vermittlung von fachlichem Wissen als Notwendigkeit dar.

Tourismus

Der besondere Wert gut erhaltener Ortskerne kommt nicht nur den Bürgerinnen und Bürgern zugute, sondern stärkt auch das touristische Potential einer Stadt. Dieses Potential zu erhalten, etwaige Synergieeffekte für den Ortskern zu nutzen und mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm oder entstehende Nutzungskonkurrenzen abzufedern, stellt eine Daueraufgabe dar.

Nahversorgung Einzelhandel Gastronomie

Gesellschaftliche Veränderungen wie bspw. das zugunsten des Online-Handels veränderte Kaufverhalten sowie langfristige demografische Verschiebungen können die Versorgungsfunktion historischer Stadt-/Ortskerne schwächen. Daraus entstehende Leerstände beeinträchtigen zum Beispiel das Ortsbild und können einen Abwärtstrend beschleunigen. Gleichzeitig sind Nutzungskonkurrenzen und daraus resultierende Verdrängungseffekte sowie veränderte Anforderungen an gewerblich genutzte Flächen zu beobachten, auf die es im Sinne eines Erhalts der Versorgungsfunktion zu reagieren gilt.

Wohnen

Verdrängungseffekte und Nutzungskonkurrenzen wirken sich auch auf die Ortskerne aus. Hier entstehen zwischen schutzbedürftiger Wohnnutzung und kommerzieller Nutzung, etwa als Gastronomie, Konflikte durch Lärmemissionen und Verkehrsbelastungen. Wie außer dem Erhalt von Ortskernen auch die Nutzungsmischung gesichert und verträglich gestaltet werden kann, ist eine zentrale Fragestellung der Stadtentwicklung.

Historischer Stadt-/Ortskern: Auf Ebene des historischen Stadt-/Ortskerns sind die Herausforderungen vor allem mit dem Erscheinungsbild und den Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raumes verknüpft. Zentrale Herausforderungen sind hier die barrierefreie Nutzbarkeit, Nutzungsmischung sowie die Gestaltung und Ausstattung öffentlicher Räume zur Belebung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Andererseits spielt die Sicherung der baulich-räumlichen Zusammenhänge eine wichtige Rolle für den Erhalt eines attraktiven und geschlossenen Ortsbildes.

Verkehr

Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Personennahverkehr und Fahrradinfrastruktur erfüllen eine wichtige Erschließungsfunktion historischer Stadt-/Ortskerne. Gleichzeitig sind Belastungen durch Lärm sowie die Inanspruchnahme von neuen Flächen für Verkehrszwecke zu beobachten. Eine stadtverträgliche Abwicklung des Verkehrs, die effiziente und ästhetisch ansprechende Gestaltung von Verkehrsflächen sowie eine Reaktion auf spezifische Stellplatz- und Erschließungsbedarfe innerstädtischer Nutzungen bleibt auch angesichts aktueller Änderungen im gesamtgesellschaftlichen Mobilitätsverhalten (E-Roller, Car-Sharing etc.) ein Thema.

Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Angesichts der Alterung der Gesellschaft und der damit notwendigen Inklusion körperlich beeinträchtigter Menschen, hat die barrierefreie Gestaltung öffentlicher Straßen, Plätze und Grünflächen deutlich an Bedeutung gewonnen. Die Umgestaltung von nicht barrierefreien Außenräumen und die gestalterische Integration entsprechender bautechnischer Maßnahmen stellt sich dabei als vorrangige planerische Herausforderung dar.

Ausstattung des öffentlichen Raumes

Eng mit der barrierefreien Ausgestaltung sind Ausstattungsgegenstände und Nutzungsangebote im öffentlichen Raum verknüpft, die einerseits unterschiedlichen Nutzergruppen Zugang und Nutzbarkeit von Freiflächen gewährleisten und andererseits im Einklang mit gestalterischen Anforderungen in historisch geprägten Umgebungen stehen sollen. Aus den meist hohen gestalterischen Ansprüchen können sich besonders kostentechnische Aspekte ergeben.

Sicherung baulicher Zusammenhänge

Im Rahmen von Neubauprojekten und Stadtumbaumaßnahmen stehen Kommunen häufig vor der Frage, wie sie Gebiete weiterentwickeln können, ohne die historischen und baukulturellen Qualitäten der Stadträume und der Stadtstruktur zu zerstören. Hierbei muss sich besonders mit städtebaulichen Aspekten wie Wegeverbindungen und Plätzen sowie Geschossigkeiten, Dachformen und Materialien auseinandergesetzt werden.

Ensemble: Die Maßstabebene Ensemble befasst sich mit Herausforderungen im Spannungsfeld zwischen städtebaulichen und architektonischen Themen: Neues Bauen im historischen Bestand, Sicherung und Erhalt von Ensembles, Umnutzung, Mischnutzung sowie Verdichtung.

Neues Bauen im hist. Bestand

Auch historische Innenstadtkerne verändern stetig ihr Gesicht, wobei die gestalterische und funktionale Integration neuer Vorhaben besonders wichtig ist. Die Suche nach passender Formen- und Materialsprache, adäquater Nutzung vorhandener Bausubstanz und angemessener Maßstäblichkeit ist dabei ebenso zentral wie die Suche ökonomisch tragfähiger Lösungen, die im historischen Kontext mit gestalterisch hohen Ansprüchen an die Neubauten konfrontiert sein können.

Sicherung von Ensembles

Gebäudeensembles haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild historischer Stadt- und Ortskerne. Daher wird der Nachinventarisierung und Unterschutzstellung von Bauwerken auch aus der jüngeren Vergangenheit inzwischen eine hohe Wichtigkeit beigemessen.

Umnutzung

Sich wandelnde Nutzungsanforderungen und Änderungen des Nachfrageverhaltens bedingen Umnutzungen des baulichen Bestands. Die wesentliche Frage ist hierbei, wie diesen neuen Anforderungen an Flächen und Ausstattung innerhalb der historischen Bausubstanz befriedigt werden und dabei gestalterische und maßstäbliche Herausforderungen berücksichtigt werden können.

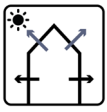
Einzelgebäude/Objekt: Die Herausforderungen auf Objektebene sind vornehmlich baulicher Natur. Dazu zählen Instandhaltung und Reparatur baulicher Schäden, energetische Sanierung, Barrierefreiheit und Brandschutz, als auch strukturell und strategisch bedingte Herausforderungen wie Leerstand und Sicherung historischer Objekte.

Instandhaltung und Reparatur baulicher Schäden

Um denkmalgerecht Reparatur- und Restaurierungsmaßnahmen durchzuführen, ist neben einer gestalterischen Sensibilisierung auch handwerkliches Know-how zur technischen Umsetzung erforderlich. Außer Kostenfragen durch Mehraufwand ergibt sich die Frage, welche Handwerks- und Fachbetriebe über die entsprechenden Qualifikation und Erfahrung verfügen, diese Arbeiten durchzuführen und wie eine Sicherung des vorhandenen Wissens über Handwerkstechniken etc. stattfinden kann.

Sicherung historischer Objekte

Außer Ensembles haben auch historische Einzelobjekte einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild und die bestandsorientierte Entwicklung historischer Stadt- und Ortskerne. Außer dem Erhalt und der Nachinventarisierung spielt die Wiederherstellung relevanter Bauteile und Baudetails eine wichtige Rolle.



Energetische Sanierung

Eng mit den Herausforderungen von baulichen Instandhaltungsmaßnahmen verknüpft ist auch die Vornahme energetischer Sanierungsmaßnahmen. Hier stellen vor allem gestalterische Aspekte wie die Integration wärmedämmender Maßnahmen, die Wahrung originaler Bausubstanz und die Einfügung neuer technischer Einrichtungen ohne Beeinträchtigungen von Gebäudegestalt und Stadtbild eine Herausforderung dar.

Berrierefreiheit im Gebäude

Außer energetischen Sanierungsmaßnahmen können im Sinne einer barrierefreien Nutzung historischer Gebäude auch bauliche Veränderungen und Anpassungen der historischen Substanz notwendig werden. Hier stellt sich ebenfalls die gestalterische Integration und Erhaltung originaler Bauteile als zentrale Herausforderung dar.

Leerstand

Nutzungsbezogene Leerstände im Ortskern werden überwiegend durch dieselben Veränderungen verschärft, die bereits im Bereich der Nahversorgungsfunktion und Wohnnutzung genannt wurden: Der demografische Wandel sowie zum Teil vorhandene Abwanderungstendenzen und veränderte Nutzungsanforderungen an bauliche Strukturen – gerade in den Bereichen Einzelhandel und Wohnen – können sich besonders auf mindergenutzte oder ungenutzte Gebäude/Gebäudeteile auswirken und zeigen die Bandbreite leerstandsbezogener Herausforderungen auf.

Brandschutz

Technische (und rechtliche) Herausforderungen für historische Bausubstanz ergeben sich aufgrund aktueller Brandschutzstandards: Feuerwiderstandsklassen von Bauteilen, Fluchtwege und Brandabschnitte sind sowohl technisch als auch gestalterisch schwer in historische Gebäude zu integrieren und bedürfen oft aufwendiger und maßgeschneiderter Lösungen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die hier identifizierten Herausforderungen in der Regel in engem Zusammenhang stehen, sich untereinander bedingen und daher ganzheitlich betrachtet werden sollten. Leerstände können beispielsweise vielfältige Ursachen haben: sie können baulich bedingt sein durch einen schadhaften Baubestand, zu kleine oder unpassende Raumzuschnitte, mangelhaften Brandschutz und Einschränkungen in energetischen Sanierungsmöglichkeiten sowie fehlende Barrierefreiheit. Sie können aber auch auf strukturelle Probleme wie schwierige Besitzverhältnisse, ein unzureichendes Nahversorgungs- und Gastronomieangebot sowie problematische Erschließungsverhältnisse und fehlenden Parkraum zurückzuführen sein.

Im Rahmen der Analysen der Referenzstädte sind zentrale Herausforderungen und Themen historischer Stadt- und Ortskerne identifiziert worden. Diese wurden im Fachdialog der Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in NRW am 04. Juli 2019 in Kempen weiteren Mitgliedsstädte vorgestellt und mit deren Mithilfe überprüft und ergänzt. Die 16 am häufigsten genannten Herausforderungen werden auf den folgenden Seiten, sortiert nach den entsprechenden räumlichenen Ebenen, erläutert.

ZENTRALE BEGRIFFE: BAUKULTUR, BAUTRADITION, IDENTITÄT, PRÄGUNG

Im Rahmen der Studie wurden zentrale Begriffe wie Baukultur, Bautradition, Identität und Prägung diskutiert. Zum besseren Verständnis werden diese nachfolgend definiert:

Baukultur	Der Begriff der **Baukultur** umfasst die Erhaltung von Bau- und Raumstrukturen, die sich – besonders hinsichtlich Bauweise und Materialität – aus lokalen und regionalen Bautraditionen ergeben, und ihre Weiterentwicklung im Kontext des aktuellen Zeitgeschehens.
Bautradition	Baukultur ist eng mit dem Begriff der **Bautradition** verknüpft, der im Sinne der Studie die orts- und zeittypischen Bauformen in den jeweiligen Zeitschichten und Untersuchungsräumen umfasst. Sie wird im Kontext der Entwicklungsgeschichte und den vorherrschenden soziokulturellen Rahmenbedingungen betrachtet und mit kulturlandschaftlichen Aspekten verknüpft. Anhand vorhandener Bauten bzw. dem gegenwärtigen Erscheinungsbild der historischen Stadt- und Ortskerne werden diese Traditionen ablesbar.
Identität	Die Weiterentwicklung überlieferter Bautraditionen im Sinne einer lokalen Baukultur kann die identitätsstiftende Wirkung historischer Ortskerne stärken. Der Begriff der **Identität** wird im Sinne der Studie als Wiedererkennungsmerkmal und Orientierungshilfe verstanden. Dabei steht nicht nur der räumliche Aspekt als visuell wahrnehmbares Bild, sondern auch eine gesamtgesellschaftlich-historische Erinnerungsfunktion und Konstante im Fokus.
Prägung	Der Identitätsbegriff weist inhaltliche Überschneidungen mit dem Begriff der **Prägung** auf, der ebenfalls räumliche, gesellschaftliche und historische Einflüsse auf einen Ort umschreibt, dabei nicht per se identitätsstiftend sein muss. Den typischen, aus der Bautradition entstandenen Prägungen und Merkmalen der Ortskerne werden im Sinne der Studie ein baukultureller Wert, eine Ablesbarkeit der Bautraditionen und eine identitätsstiftende Wirkung unterstellt.

Haus der Geschenke
21

DAS HANDBUCH

Das Handbuch stellt Städten mit historischen Stadt- und Ortskernen eine methodische und strukturierte Arbeitshilfe zur Verfügung, mit der sie durch die verschiedenen Arbeitsschritte von der Analyse und Deutung von Bautradition, über die Prüfung und Auswahl von entsprechenden Instrumenten bis hin zur Formulierung eigener operabler und zielführender Handlungsansätze begleitet werden. Dabei werden Hilfestellungen gegeben, um die jeweils relevanten Herausforderungen, Handlungsbedarfe und -ansätze zur bestandsorientierten Sicherung und Weiterentwicklung von baukulturell bedeutenden Strukturen in den historischen Stadt- und Ortskernen in NRW zu ermitteln.

Das Handbuch schlägt ein methodisches Vorgehen vor, das den Rahmen für die Analyse und Deutung von Bautradition gibt. Diese Vorgehensweise stellt jedoch kein starres Konstrukt dar, sondern kann je nach Bedarf unterschiedlich intensiv herangezogen und durchgeführt werden.

Neben textlichen Erläuterungen zu den verschiedenen Arbeitsschritten unterstützen Checklisten innerhalb jeden Kapitels die Bearbeitung. Des Weiteren gibt das Handbuch arbeitstechnische Hinweise zum Beispiel für den Umgang mit Kartenmaterial, Literatur und anderen fachlichen Grundlagen. Zentraler Baustein des Handbuches ist die Toolbox, die einen Überblick über die zentralen Herausforderungen historischer Stadt- und Ortskerne gibt sowie mögliche Instrumente und Best-Practice-Beispiele zur Begegnung dieser aufzeigt.

AUFBAU DES HANDBUCHES

Das Handbuch beschreibt die 4 wesentlichen Arbeitsschritte zur Analyse und Deutung von Historie und Bautradition sowie der Ermittlung von Handlungsansätzen:

- Schritt 0 Vorbereitung und Grundlagenermittlung
- Schritt 1 Analyse und Deutung von Historie und Bautradition
- Schritt 2 Analyse und Anpassung des Instrumentariums
- Schritt 3 Ermittlung weiterer Handlungsansätze

Im **Arbeitsschritt 0** (S. 23 ff.) werden die relevanten Akteure und erforderlichen Grundlagen ermittelt sowie der Untersuchungsraum und die relevanten Zeitschichten festgelegt.

Im **Arbeitsschritt 1** (S. 33 ff.) werden anhand des Status quo aktuelle Herausforderungen identifiziert, die kulturlandschaftliche Einbindung und Lage im Stadtgefüge analysiert sowie die Stadthistorie und Bautradition beschrieben. Anschließend wird ein Fazit gezogen, das die wesentlichen Aspekte der baulich-räumlichen Bestandssituation, der stadtbildprägenden und identitätsstiftenden Elementen und zentralen Herausforderungen systematisch in einer Essenz in Form von Ortssteckbriefen und Karten zusammenfasst. Hierbei werden auch Leerstellen und Ergänzungsbedarfe der vorhandenen Quellen ermittelt sowie inhaltliche Differenzen und Qualitätsunterschiede der Quellenlage bewertet.

Überblick über die verschiedenen Arbeitsschritte

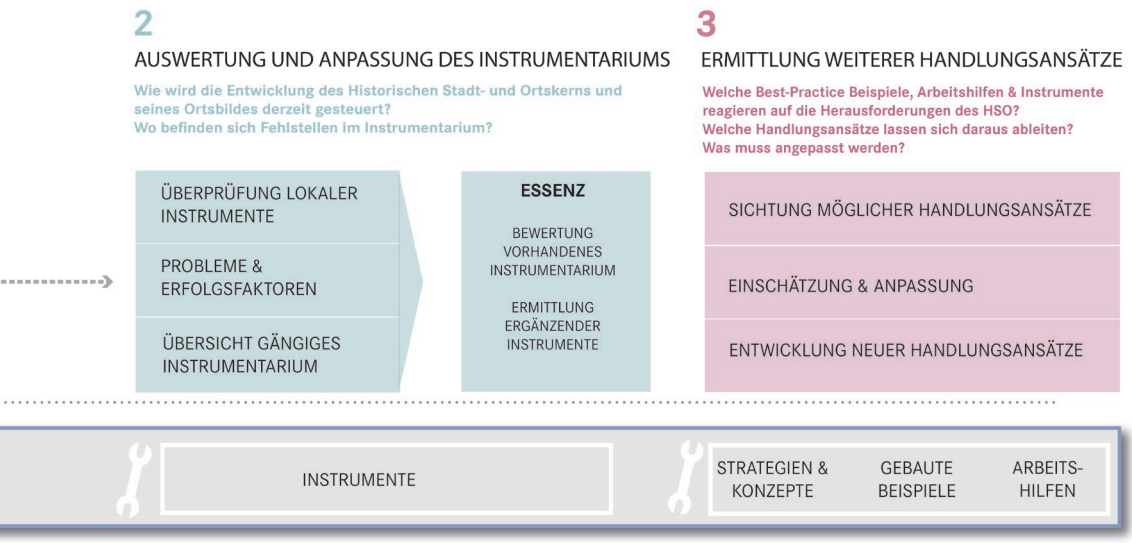
Die konkreten Leitfragen dieses Arbeitsschrittes sind: Was macht den historischen Stadt- und Ortskern und sein Ortsbild derzeit aus? Welche besonderen Themen und Herausforderungen ergeben sich in diesem Zusammenhang für seine Weiterentwicklung?

Auf Basis der identifizierten Themen und Herausforderungen wird im **Arbeitsschritt 2** (S. 63 ff.) das vorhandene Instrumentarium untersucht. Dabei werden die formellen und informellen Instrumente darauf hin geprüft, inwieweit sie auf die vorhanden Herausforderungen reagieren und ob sie rechtssicher und inhaltlich aktuell sind. Als Essenz ergibt sich daraus eine Übersicht der verwendeten Instrumente sowie der aktuell vorliegenden Fehlstellen und möglichen Ergänzungen des Instrumentariums.

Für die Ableitung weiterer Handlungsansätze können anhand der identifizierten Entwicklungsthemen und Herausforderungen weitere Instrumente identifiziert werden, die das vorhandene Instrumentarium ergänzen.

Die konkreten Leitfragen dieses Arbeitsschrittes sind: Wie wird die Entwicklung des historischen Stadt- und Ortskerns und seines Ortsbildes derzeit gesteuert?
Wo befinden sich Fehlstellen im Instrumentarium?

Arbeitsschritt 3 (S. 113 ff.) ermittelt, welche weiteren Konzepte und gebauten Beispiele ergänzend zu den Instrumenten herangezogen werden können. Diese sind in der Toolbox



unter Best-Practice-Beispiele zusammengefasst. Auch hier sind projektbezogene Steckbriefe der Best-Practice-Beispiele erhalten. Ergänzend dazu wird auf verschiedene weitere Arbeitshilfen verwiesen, die bei der Auseinandersetzung mit den Herausforderungen weiter unterstützen können.

Die konkreten Leitfragen dieses Arbeitsschrittes sind: Wie können Entwicklungsthemen, Herausforderungen und das Weiterbauen gehandhabt werden? Welche guten Beispiele gibt es, den Fehlstellen im Instrumentarium zu begegnen?

Exkurs Toolbox:
Um die Fehlstellen im Instrumentarium besser identifizieren und beheben zu können und um weitere Handlungsansätze anhand von Beispielen diskutieren zu können, enthält das Handbuch als wesentlichen Bestandteil eine zweiteilige Toolbox mit Informationen zu verschiedenen Instrumenten, Best-Practice-Beispielen (Beispielen guter Praxis) und Arbeitshilfen. Diese sind im **Arbeitsschritt 2** (erster Teil der Toolbox) und **Arbeitsschritt 3** (zweiter Teil der Toolbox) tabellarisch als Übersicht dargestellt, wo sie nach zentralen Entwicklungsthemen und Herausforderungen auf räumlichen Ebenen (Gesamtstadt, Untersuchungsraum und Ensemble/Einzelgebäude) und nach Steuerungsmöglichkeit (gestaltsichernd, funktionssichernd, substanzsichernd) geordnet sind. Zu jedem Instrument existiert ein Steckbrief, der die wichtigsten Inhalte beschreibt.

Strategien und Konzepte	Gebaute Beispiele	Arbeitshilfen
E3 Albergo Diffuso, Mainbernheim **E6** Monumentenwacht, Limburg, NL	**F1** Bauhütte, Perlesreut **F11** Schottenhöfe, Erfurt **F12** Umbau Fachwerkhaus Mönchenstraße, Jüterbog	**G4** Quartiersentwicklung durch Modernisierung
E6 Monumentenwacht, Limburg, NL	**F10** Zentrum für Regionale Baukultur, Ummerstadt **F1** Bauhütte, Perlesreut	
	F11 Schottenhöfe, Erfurt	**G5** Energetisches Sanieren gestalten

Beispielhafter Ausschnitt einer Toolbox

ARBEITSSCHRITTE

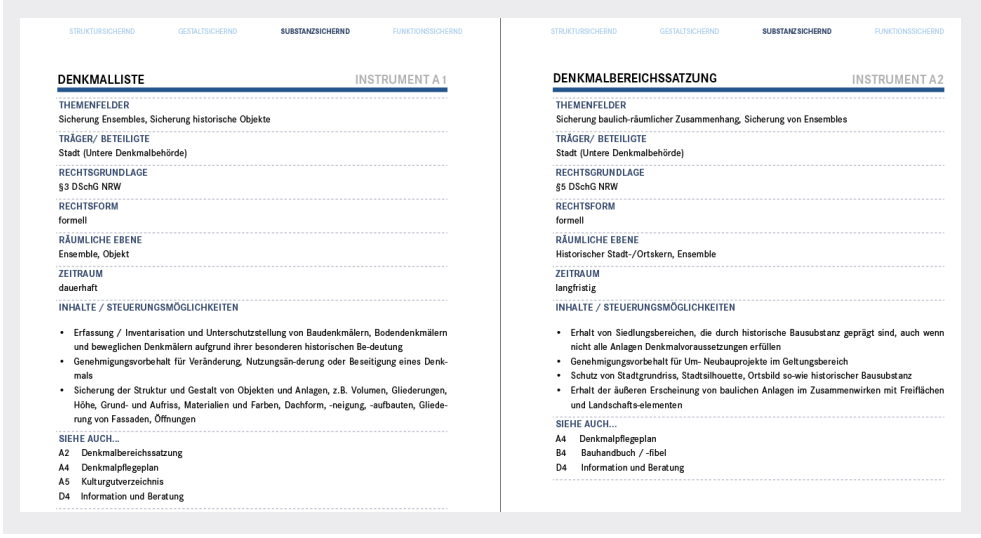
In der Broschüre wird jeder Arbeitsschritt anhand eines erläuternden Textes sowie zusammenfassender Checklisten veranschaulicht.

Anhand der Checklisten, welche sich am Ende der jeweiligen Kapitel befinden, können die wichtigsten Schritte durchgegangen und kontrolliert werden. Die vier Fragen Was? Wozu? Wie? Wer? geben dabei Antworten auf die folgenden Fragen:

- Was ist das Thema/die Fragestellung?
- Wozu wird das gemacht? Was ist das Ziel dieses Arbeitsschritts?
- Wie kann man vorgehen?
- Wer kann diesen Arbeitsschritt durchführen?

Einige Checklisten führen weitere optionale Arbeitsschritte auf. Diese wurden im Rahmen der Studie nicht angewandt, können jedoch in der eigenständigen Anwendung durch die Kommunen zusätzliche interessante Hinweise und neue Erkenntnisse bringen.

Innerhalb des **Arbeitsschritt 1** werden anhand von piktografischen Einordnungen die wichtigsten Erkenntnisse der Analyse und Deutung von Bautradition anschaulich zusammengefasst.



STRUKTURSICHERND GESTALTSICHERND **SUBSTANZSICHERND** FUNKTIONSSICHERND

DENKMALLISTE INSTRUMENT A 1

THEMENFELDER
Sicherung Ensembles, Sicherung historische Objekte

TRÄGER/ BETEILIGTE
Stadt (Untere Denkmalbehörde)

RECHTSGRUNDLAGE
§3 DSchG NRW

RECHTSFORM
formell

RÄUMLICHE EBENE
Ensemble, Objekt

ZEITRAUM
dauerhaft

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

- Erfassung / Inventarisation und Unterschutzstellung von Baudenkmälern, Bodendenkmälern und beweglichen Denkmälern aufgrund ihrer besonderen historischen Be-deutung
- Genehmigungsvorbehalt für Veränderung, Nutzungsän-derung oder Beseitigung eines Denkmals
- Sicherung der Struktur und Gestalt von Objekten und Anlagen, z.B. Volumen, Gliederungen, Höhe, Grund- und Aufriss, Materialien und Farben, Dachform, -neigung, -aufbauten, Gliederung von Fassaden, Öffnungen

SIEHE AUCH...
A2 Denkmalbereichssatzung
A4 Denkmalpflegeplan
A5 Kulturgutverzeichnis
D4 Information und Beratung

STRUKTURSICHERND GESTALTSICHERND **SUBSTANZSICHERND** FUNKTIONSSICHERND

DENKMALBEREICHSSATZUNG INSTRUMENT A2

THEMENFELDER
Sicherung baulich-räumlicher Zusammenhang, Sicherung von Ensembles

TRÄGER/ BETEILIGTE
Stadt (Untere Denkmalbehörde)

RECHTSGRUNDLAGE
§5 DSchG NRW

RECHTSFORM
formell

RÄUMLICHE EBENE
Historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble

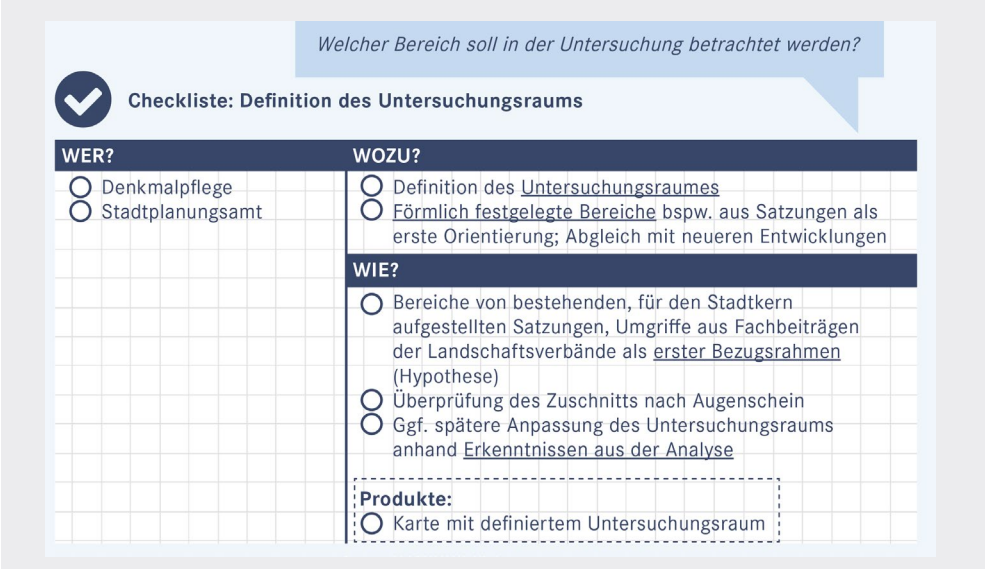
ZEITRAUM
langfristig

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

- Erhalt von Siedlungsbereichen, die durch historische Bausubstanz geprägt sind, auch wenn nicht alle Anlagen Denkmalvoraussetzungen erfüllen
- Genehmigungsvorbehalt für Um- Neubauprojekte im Geltungsbereich
- Schutz von Stadtgrundriss, Stadtsilhouette, Ortsbild so-wie historischer Bausubstanz
- Erhalt der äußeren Erscheinung von baulichen Anlagen im Zusammenwirken mit Freiflächen und Landschafts-elementen

SIEHE AUCH...
A4 Denkmalpflegeplan
B4 Bauhandbuch / -fibel
D4 Information und Beratung

Beispielhafter Steckbrief in der Toolbox



Beispiel für eine Checkliste

Innerhalb von **Arbeitsschritt 2** und **Arbeitsschritt 3** können die Steckbriefe vorhandener Instrumente und Best-Practice-Beispiele herangezogen werden, um die eigenen Instrumente einzuordnen, zu bewerten und weitere Handlungsansätze zu entwickeln.

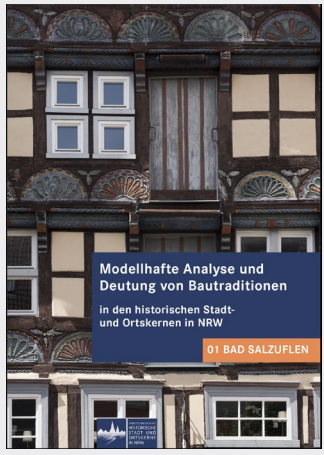
Im Anhang der Broschüre befinden sich Blanko Steckbriefe für die Einordnung und Analyse der eigenen Instrumente, Best-Practice-Beispiele und Arbeitshilfen.

NUTZUNG DES HANDBUCHES

Das Handbuch soll Kommunen mit historischen Stadt-/Ortskernen eine Hilfestellung bei der Analyse und Deutung von Bautradition geben. Hierbei leitet einen das Handbuch Schritt für Schritt durch die einzelnen Themen. Parallel zum Handbuch können die Ausarbeitung einer oder mehrerer Referenzstädte als Orientierungshilfe für die methodische oder inhaltliche Bearbeitung herangezogen werden.
Die im Handbuch dargestellten Arbeitsschritte stellen eine empfohlene Ausarbeitung dar. Vom Umfang und der Tiefe der vorgestellten Arbeitsschritte kann im Einzelfall abgewichen werden. Die in der Studie dargestellten Analysethemen stellen keine abschließende Liste dar und können nach Bedarf erweitert oder gekürzt werden.

UNTERSTÜTZUNG BEI DER BEARBEITUNG

Alle Arbeitsschritte können grundsätzlich auch mit Unterstützung externer Dienstleister durchgeführt werden. Dies gilt sowohl für die einzelnen Bausteine der Analyse und Deutung als auch für eine rein grafische Aufbereitung der durch die Mitgliedsstadt erbrachten Analyseergebnisse.
Die Einbindung externer Dienstleister kann den Vorteil bieten, neue Impulse und eine erweiterte Sicht auf den eigenen historischen Stadt- oder Ortskern zu erhalten. Die Checklisten können in diesem Fall für die Erstellung eines Leistungsverzeichnisses herangezogen werden.
Des weiteren können externe Dienstleister dafür genutzt werden den Gesamtprozess neutral zu moderieren und relevante Fachabteilungen, lokale Experten etc. an einem „runden Tisch“ als Projektgruppe zusammenzubringen und zu begleiten.



Produkte: Handbuch und beispielhafte Ausarbeitung einer Referenzstadt

GEERS

VORBEREITUNG UND GRUNDLAGENERMITTLUNG

ARBEITSSCHRITT 0

Vor Beginn der Analyse ist eine Vorbereitung sowie Grundlagenermittlung vorgesehen. Hierbei sind die folgenden vier Punkte wesentlich: die Ermittlung der Beteiligten und die Zuteilung von Verantwortlichkeiten, die Erhebung und das Zusammentragen der fachlichen Literatur, Quellen sowie rechtlichen Regelungen, zuletzt die Festlegung des Untersuchungsraums und der Zeitschichten.

ERMITTLUNG RELEVANTER AKTEURE

Zunächst sollte geklärt werden, welche Akteure in den Prozess einbezogen werden. Als Beteiligte kommen beispielsweise das Stadtplanungsamt, die Untere Denkmalbehörde, das Stadt- /Kreisarchiv, das Bauaktenarchiv, der entsprechende Landschaftsverband sowie Heimatvereine in Frage. Es wird empfohlen in einem ersten gemeinsamen Auftakttermin das methodische Vorgehen und die Zeitplanung zu besprechen und den Akteuren die unterschiedlichen Verantwortlichkeiten und Aufgaben zuzuteilen. Weitere Themen des gemeinsamen Termins können die Definition des Untersuchungsraums, die Festlegung der wichtigsten Zeitschichten, Lücken in der Aufarbeitung der Stadthistorie, benötigte Literatur und Kartenmaterial, verwendete formelle und informelle Instrumente und weitere Ansprechpartner sein.

ZUSAMMENSTELLUNG BENÖTIGTER GRUNDLAGEN

Dieser Schritt dient der Erstellung eines Grundstocks von Literatur und weiterem Quellenmaterial, das für die Analyse oder ergänzend hilfreich sein kann. Hierfür ist eine systematische Sammlung und Sichtung verschiedenster Materialien vorzunehmen.

Insbesondere zur Beschreibung der Bautradition und Stadthistorie bedarf es einer umfassenden Literaturrecherche. Neben regionalspezifischer Literatur zu den lokalen Bautraditionen sind Untersuchungen zur Stadtgeschichte und der Entwicklung des Ortskerns besonders hilfreich. Ergänzend sollte historisches Kartenmaterial gesichtet und die Veränderungen des Stadtgrundrisses im Kontext der geschichtlichen Entwicklung ausgewertet werden. Weiterhin sind historische und aktuelle Fotos von prägenden Bauwerken oder Stadträumen in der Analyse einzubeziehen. Zur Zusammenstellung der Materialien wird empfohlenen, auf öffentliche Archive, wie das Stadtarchiv, das Kreisarchiv, das Archiv der Landschaftsverbände und die Archive der Heimatvereine zurückzugreifen. Zudem kann die Sammlung durch einzelne Veröffentlichungen vom jeweiligen Stadtplanungsamt sowie von der Unteren Denkmalbehörde ergänzt werden.

Zur gesamtstädtischen Einordnung des Untersuchungsraums können unterschiedliche Daten des Landes NRW über das GEOportal NRW und TIM Online NRW herangezogen werden. Es finden sich dort beispielsweise Informationen zur Topografie, den Böden, zur Geologie sowie zu freiräumlichen Schutzgebieten. Außerdem können Luftbilder und digitale historische Karten bezogen werden. Zur kulturlandschaftlichen Einordnung können die Fachbeiträge der Landschaftsverbände sowie die digitale Kartenplattform KuLaDig des LVR genutzt werden. Als Grundladendaten zur Darstellung des Untersuchungsraums ist es hilfreich, auf ALKIS Daten der entsprechenden Kommune zurückzugreifen. Weiter-

hin sollten die verschiedenen rechtskräftigen und den historischen Stadtkern betreffende Satzungen, wie Denkmalbereichssatzungen, Gestaltungssatzungen und Erhaltungssatzungen, gesichtet werden. Ergänzt mit Kartenmaterialien und spezifischer Literatur zum historischen Stadtkern kann daraus im weiteren Verlauf auch der Untersuchungsraum der Analyse abgeleitet werden (s. Festlegung des Untersuchungsraums). Weitere hilfreiche Materialien können Gestaltungsfibeln, -handbücher und -leitfäden sowie Denkmalverzeichnisse sein.

DEFINITION DES UNTERSUCHUNGSRAUMS

In der Vorbereitung der Analyse sollte frühzeitig festgelegt werden, welcher Bereich für die Untersuchung herangezogen wird.
Als erster Bezugsrahmen kann sich dabei an Gebietszuschnitten bestehender Denkmalbereichssatzungen orientiert werden.
Die hypothetische Festlegung des Untersuchungsraums sollte durch Inaugenscheinnahme des Gebiets und im gemeinsamen Gespräch mit den Beteiligten kritisch geprüft werden und auf Grundlage möglicher Erkenntnisse der Analyse jederzeit angepasst werden.

FESTLEGUNG DER ZU UNTERSUCHENDEN ZEITSCHICHTEN

Dieser Schritt dient der Identifizierung von den Zeitschichten, welche die bauliche Entwicklung der Stadt in besonderer Weise beeinflusst und somit das heutige Stadtbild geprägt haben. Hinweise zur Ableitung der Zeitschichten finden sich unter anderem in den folgenden Quellen:

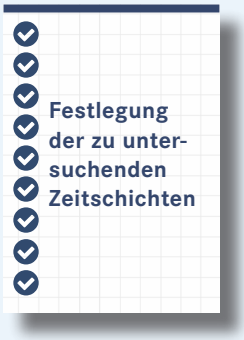
- Vorliegende Literatur
- Bestehende Satzungsbereiche
- Denkmalbestand
- Historisches Kartenmaterial

Im Zuge der Literaturrecherche können Lücken bzw. Fehlstellen in der Aufarbeitung bestimmter Zeitschichten aufgezeigt werden. Ermittlung und Zusammenstellung benötigter Grundlagen.
Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die notwendigen Grundlagen. Die Materialien sind anhand der späteren Analysethemen (in der linken Spalte) sortiert. Die Rubrik „WAS?“ benennt hilfreiche Materialien für die Analyse, die Rubrik „WOHER/WER?“ benennt, woher man die Unterlagen bekommt, bzw. wer diese Grundlagen i. d. R. bereitstellen kann.

CHECKLISTE ARBEITSSCHRITT 0

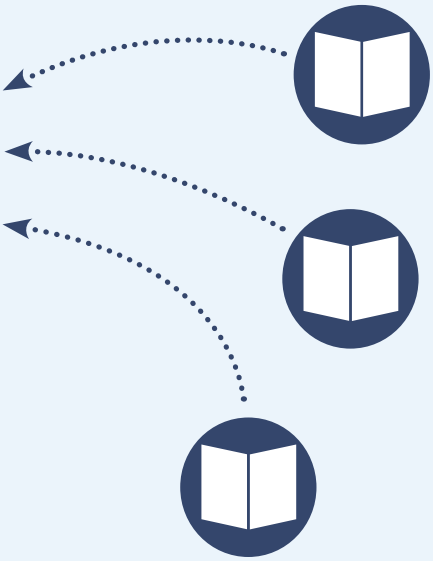
Wer muss in den Prozess einbezogen werden?

Welche Zeitschichten haben die bauliche Entwicklung der Stadt beeinflusst und somit das heutige Erscheinungsbild geprägt?



Welche Materialien werden für die Analyse und Deutung von Stadthistorie und Bautraditionen benötigt? Welche Materialien werden für die Analyse und Deutung des Instrumentariums benötigt?

Zusammenstellung benötigter Grundlagen



Welcher Bereich soll in der Untersuchung betrachtet werden?

Definition des Untersuchungsraums

Wer muss in den Prozess einbezogen werden?

Checkliste: Ermittlung relevanter Akteure

WER?	WOZU?
◯ Stadtplanungsamt ◯ Untere Denkmalbehörde ◯ Stadt-/Kreisarchiv ◯ Bauaktenarchiv ◯ Landschaftsverbände ◯ Heimatvereine ◯ ...	◯ Sicherstellung der Einbeziehung aller relevanten Akteure **WIE?** ◯ Auftakttermin

Welcher Bereich soll in der Untersuchung betrachtet werden?

Checkliste: Definition des Untersuchungsraums

WER?	WOZU?
◯ Denkmalpflege ◯ Stadtplanungsamt	◯ Definition des Untersuchungsraumes ◯ Förmlich festgelegte Bereiche bspw. aus Satzungen als erste Orientierung; Abgleich mit neueren Entwicklungen **WIE?** ◯ Bereiche von bestehenden, für den Stadtkern aufgestellten Satzungen, Umgriffe aus Fachbeiträgen der Landschaftsverbände als erster Bezugsrahmen (Hypothese) ◯ Überprüfung des Zuschnitts nach Augenschein ◯ Ggf. spätere Anpassung des Untersuchungsraums anhand Erkenntnissen aus der Analyse **Produkte:** ◯ Karte mit definiertem Untersuchungsraum

Welche Materialien werden für die Analyse und Deutung von Stadthistorie und Bautraditionen benötigt? Welche Materialien werden für die Analyse und Deutung des Instrumentariums benötigt?

Checkliste: Zusammenstellung benötigter Grundlagen

WER?	WOZU?
○ siehe separate Liste auf der folgenden Doppelseite	○ Erstellung eines Grundstocks der wichtigsten Grundlagen
	WIE?
	○ Systematische Sammlung und Sichtung der Materialien ○ siehe separate Liste auf der folgenden Doppelseite

Welche Zeitschichten haben die bauliche Entwicklung der Stadt beeinflusst und somit das heutige Erscheinungsbild geprägt?

Checkliste: Festlegung der zu untersuchenden Zeitschichten

WER?	WOZU?
Durchführung/ Koordination: ○ Denkmalpflege ○ Stadtplanungsamt **Einbindung:** ○ Lokale Experten (z. B., Heimatvereine usw.)	○ Identifizieren der in der Literatur bearbeiteten Untersuchungszeiträume ○ Aufzeigen von Lücken bzw. Fehlstellen in der Aufarbeitung
	WIE?
	○ Literatur- und Quellenerhebung nach Bestandslage ○ Auflistung verwendeter Literatur

WER?	WOZU?
○ Denkmalpflege ○ Stadtplanungsamt	○ Hintergrund bzw. Grundlage des aktuellen Erscheinungsbildes
	WIE?
	○ Ableitung von signifikanten Zeitschichten der Stadthistorie aus Literatur, Satzung, Denkmalbestand und historischen Karten (Hypothese)
	Produkte: ○ Auflistung der prägenden Zeitschichten

Ermittlung und Zusammenstellung benötigter Grundlagen
Gegenwärtige Situation und Herausforderungen

Was?	Woher / Wer?
• Digitaler Katasterplan	• ALKIS
• Kartenmaterial zur Abgrenzung/ Einordnung des historischen Stadtkerns	• Untere Denkmalbehörde • Landschaftsverbände
• Satzungen, z. B. Denkmalbereichssatzung, Gestaltungssatzung und/oder Erhaltungssatzung	• Untere Denkmalbehörde • Stadtplanungsamt • ....
• Gestaltungsfibeln, -handbücher, -leitfäden o.ä.	• Stadtplanungsamt
• Denkmalverzeichnisse	• Untere Denkmalbehörde • LWL Denkmäler-Datenbank für Westf. KLARA-Delos • LVR-Datenbank BODEON • https://denkmal.nrw • Wikipedia – Liste der Baudenkmäler
• Kartografische Verortung der Denkmäler (wenn vorhanden)	• GIS • Landschaftsverbände
• Digitaler Katasterplan	• ALKIS

Ermittlung und Zusammenstellung benötigter Grundlagen
Gesamtstädtische und Kulturlandschaftliche Einordnung

Was?	Woher / Wer?
• Topografische Karte des Bestandes inklusive Höhenlinien • Geologische Karte	• GEOportal NRW • GEOportal NRW • Vermessungs- und Katasterämter
• Bodenkarte	• GEOportal NRW • Vermessungs- und Katasterämter
• Übersicht freiräumliche Schutzgebiete Gesamtstadt: NSG, LSG, FFH/Natura 2000 • Naturdenkmale • Digitale Kartenwerke	• GEOportal NRW • Tim-online 2.0 • GEOportal NRW • Vermessungs- und Katasterämter
• Luftbilder	• GEOportal NRW • Vermessungs- und Katasterämter • ...
• Fachbeiträge der Landschaftsverbände inkl. Karten	• Landschaftsverbände • KuLaDig
• Landesentwicklungsplan NRW	• Land NRW • Vermessungs- und Katasterämter

Ermittlung und Zusammenstellung benötigter Grundlagen
Beschreibung der Stadthistorie und Bautradition

Was?	Woher / Wer?
• Regionalspezifische Literatur • Handbuch der Deutschen Kunstdenkmäler (Delhio) • ...	• Stadtarchiv • Kreisarchiv • Archiv der Landschaftsverbände • Archiv der Heimatvereine • Sonstige Archive
Untersuchungen zur Stadtgeschichte/ Stadtentwicklung • Gutachten der Denkmalpflege • Denkmalpflegepläne	• Untere Denkmalbehörde • Landschaftsverbände
Historisches Kartenmaterial / historische Stadtgrundrisse in lokal relevanten Zeitschnitten • Städteatlas z. B.: Mittelalter, Barock, Urkataster, Industrialisierung, vor dem 2. Weltkrieg, nach dem 2.Weltkrieg, 1975, 1980/1990/2000	• Stadtarchiv • Bauaktenarchiv • Archiv der Heimatvereine
• Literatur zu lokalen Bautraditionen	• Stadtarchiv • Kreisarchiv • Archiv der Landschaftsverbände • Archiv der Heimatvereine • Sonstige Archive • Untere Denkmalbehörde
• Historische und aktuelle Fotos von prägenden Bauwerken oder Stadträumen	• Stadtarchiv • Kreisarchiv • Archiv der Landschaftsverbände • Archiv der Heimatvereine • Untere Denkmalbehörde

ANALYSE UND DEUTUNG VON HISTORIE UND BAUTRADITION

ARBEITSSCHRITT 1

Analyse und Deutung von Stadthistorie und Bautraditionen schaffen die Voraussetzung dafür, Handlungsansätze für die Weiterentwicklung historischer Stadt- und Ortskerne zu ermitteln.

Die gesamtstädtische und kulturlandschaftliche Einordnung des Ortskerns zielt zunächst darauf ab, großräumliche bzw. regionale Einflüsse zu identifizieren. Die daran anknüpfende Analyse von Stadthistorie und Bautraditionen erfolgt mithilfe von zugänglichen Quellen und Materialien (vgl. Vorbereitung und Grundlagenermittlung). Die genauere Betrachtung einzelner Zeitschichten dient dem Verständnis ihrer Einflüsse und Ablesbarkeit am heutigen Ortsbild. Die Bautraditionen werden anhand der heute ablesbaren städtebaulichen und architektonischen Merkmale aus den jeweiligen Phasen dargestellt.

Die Ergebnisse der Analyse werden systematisiert in Steckbriefen und Karten zusammengeführt. Ergänzend werden Leerstellen und Ergänzungsbedarfe der vorhandenen Quellen und der Literatur ermittelt. Inhaltliche Differenzen und Qualitätsunterschiede in der Quellenlage werden entsprechend dokumentiert und bewertet.

HERAUSFORDERUNGEN UND ENTWICKLUNGSTHEMEN

Mit Blick auf die Weiterentwicklung der historischen Stadt- und Ortskerne bildet die Ermittlung der Herausforderungen und Entwicklungsthemen eine wichtige Grundlage, auf die sich alle weiteren Schritte beziehen.

Die Zusammenstellung der Herausforderungen und Entwicklungsthemen, denen sich die historischen Stadt- und Ortskerne jetzt und zukünftig stellen müssen, dient der Einordnung der Voraussetzungen für ihre Weiterentwicklung. Sie werden für unterschiedliche Maßstabsebenen jeweils separat erfasst und können sich auf die Gesamtstadt, den historischen Stadt- und Ortskern, seine Ensembles oder auch einzelne Objekte beziehen.

Die Ermittlung erfolgt mithilfe von leitfadengestützten Gesprächen. Die Gespräche werden thematisch strukturiert, hierbei dienen die im Rahmen der vorliegenden Studie identifizierten wiederkehrenden Herausforderungen und Entwicklungsthemen im Umgang mit historischen Stadt- und Ortskernen als Leitthemen. Alle Aspekte werden unter der Fragestellung in den Blick genommen, ob und in welcher Form sie für den jeweiligen Stadt- oder Ortskern relevant sind. Die Ergebnisse werden anschließend in einem Kurztext zusammengeführt und aufbereitet. Für die Essenz der Analyse werden die Themen und Herausforderungen mithilfe von Piktogrammen in Form eines Steckbriefes zusammengefasst.

Die Durchführung und Moderation der Gespräche sowie die Aufbereitung der Ergebnisse werden von einer zentralen Stelle übernommen. Hierfür kommen Stadtplanungsämter und andere mit der strategischen Stadtentwicklung befasste Fachbereiche infrage. In die Gespräche sollten weitere thematisch relevante Fachbereiche wie Bauordnung, Denkmalpflege, Grünflächen, Hoch- und Tiefbau oder die Wirtschaftsförderung eingebunden werden.

Optionale Inhalte:
Bei der Zusammenstellung der Entwicklungsthemen und Herausforderungen können auch die lokale Öffentlichkeit und politische Entscheidungsträger eingebunden werden. Dadurch wird die Sensibilität für das Thema erhöht sowie die Voraussetzung für öffentliche und politische Akzeptanz späterer Maßnahmen geschaffen. Für die Einbindung eignen sich unterschiedliche Formen von Beteiligungsangeboten: Workshops, Online-Plattformen, Spaziergänge usw. Zusätzlich kommen eine Diskussion der Ergebnisse und ggf. ein Beschluss durch ein politisches Gremium in Betracht.

Piktografische Einordnung: Gegenwärtige Situation und Herausforderungen
Beispielhafte Möglichkeiten als Orientierung

GESAMTSTADT

Öffentliche Vermittlung

Politische Akzeptanz

Tourismus

Nahversorgung Einzelhandel Gastronomie

Wohnen

HISTORISCHER STADT- / ORTSKERN

Ausstattung des öffentlichen Raumes

Barrierefreiheit im öffentlich Raum

Sicherung baulicher Zusammenhänge

Verkehr

ENSEMBLE

Neues Bauen im historischen Bestand

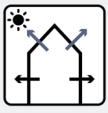
Sicherung von Ensembles

Umnutzung

OBJEKT

Berrierefreiheit in Gebäuden

Brandschutz


Energetische Sanierung

Leerstand

Instandhaltung und Reparatur baulicher Schäden

Sicherung historischer Objekte

EINORDNUNG GESAMTSTADT UND KULTURLANDSCAHFT

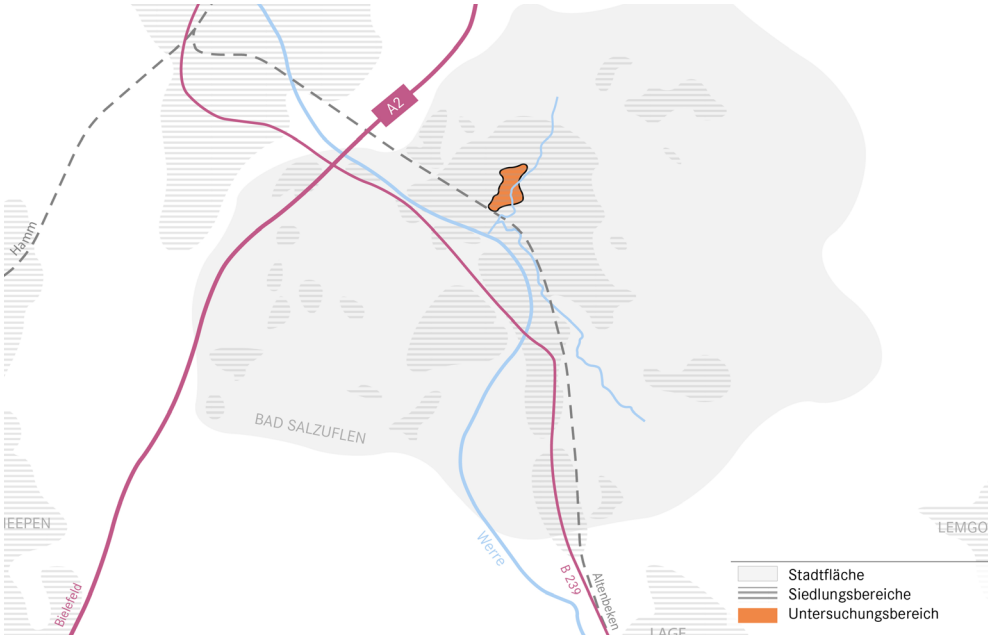
Der maßstäblich übergeordnete Blick auf die historischen Stadt- oder Ortskerne umfasst einerseits die Einordnung in die Gesamtstadt, andererseits Aspekte der umliegenden Kulturlandschaften.

EINORDNUNG GESAMTSTADT

Die gesamtstädtische Betrachtung zielt auf die Erfassung und Bewertung der räumlichen und funktionalen Rolle des Stadt- oder Ortskerns ab.

Grundlage bildet die Auswertung maßstäblich sowie ggf. thematisch geeigneter Karten und Luftbilder. Gesamtstädtische und räumlich übergeordnete Planungen und Konzepte wie der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen geben weitere Anhaltspunkte. Die Ergebnisse werden in einem Kurztext zusammengefasst. Auf einer schematischen Karte, skizzenhaft oder digital, werden Begrenzung der Gesamtstadt, Lage und Umgriff des historischen Stadt- oder Ortskerns und die überörtliche Anbindung markiert. Zur verbesserten räumlichen Einordnung werden wichtige naturräumliche Gegebenheiten wie Flussläufe ebenfalls hervorgehoben. Für die Essenz der Analyse wird die gesamtstädtische Einordnung mithilfe von Piktogrammen in Form eines Steckbriefes zusammengefasst.

Die Bearbeitung erfolgt durch eine mit der gesamtstädtischen Entwicklung befasste Stelle wie dem Stadtplanungsamt. Zur Einordnung von Funktion und Wechselwirkungen



Gesamtstädtische Einordnung (Beispiel Bad Salzuflen)

Piktografische Einordnung
Beispielhafte Möglichkeiten als Orientierung

können ergänzend thematisch relevante Fachbereiche und lokale Experten wie Einzelhandelsverbände und Standortgemeinschaften einbezogen werden.

EINORDNUNG KULTURLANDSCHAFT

Mit der kulturlandschaftlichen Einordnung werden Hinweise zu Einflussfaktoren im Hinblick auf Stadthistorie und Bautraditionen erfasst. Topographische und naturräumliche Gegebenheiten werden ebenso erfasst wie kulturlandschaftlich geprägte Merkmale des Stadtgrundrisses. Neben der Herkunft von Baumaterialien gehört auch die Ausbildung von regionalen Bauformen und Bauschmuckelementen zu den kulturlandschaftlichen Aspekten der lokalen Bautraditionen.

Die Bewertung erfolgt anhand der Auswertung geeigneter Literatur. Die kulturlandschaftlichen Fachbeiträge der Landschaftsverbände bilden einen wichtigen Ausgangspunkt. Ergänzend werden geeignete Karten und Luftbilder einbezogen. Die Ergebnisse werden in einem Kurztext zusammengefasst. Auf einer schematischen Kartendarstellung, skizzenhaft oder digital, werden Höhenverläufe, die erfassten naturräumlichen Gegebenheiten sowie die kulturlandschaftlichen Einflussfaktoren auf den Stadtgrundriss und sonstigen besonderen Elemente der Kulturlandschaft markiert. Für die Essenz der Analyse wird die kulturlandschaftliche Einordnung mithilfe von Piktogrammen in Form eines Steckbriefes zusammengefasst.

Für das Thema der Kulturlandschaft sind in den kommunalen Verwaltungen in der Regel keine explizit zuständigen Stellen vorgesehen. Denkmalpflege und die örtlichen Stadtarchive können aufgrund ihres thematischen Bezuges mit der Analyse beauftragt werden. Alternativ können externe Dienstleister hinzugezogen werden. Der jeweilige Landschafts-

verband sollte in die Bearbeitung einbezogen werden. Auch die Arbeitsgemeinschaft Historischer Stadt- und Ortskerne in NRW sowie lokale Experten in Heimatvereinen können sich beratend und unterstützen einbringen.

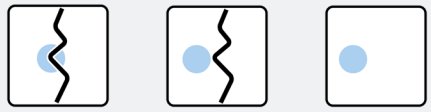
Die Anfertigung von Kartendarstellungen kann gegebenenfalls durch das Stadtplanungsamt unterstützt werden.

Piktografische Einordnung: Kulturlandschaft
Beispielhafte Möglichkeiten als Orientierung

TOPOGRAFIE

Ebene | Hanglage | Tallage

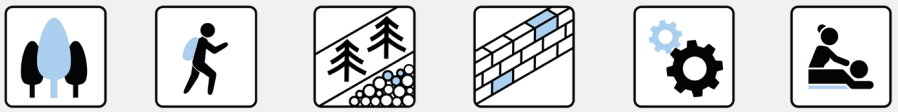
FLUSS



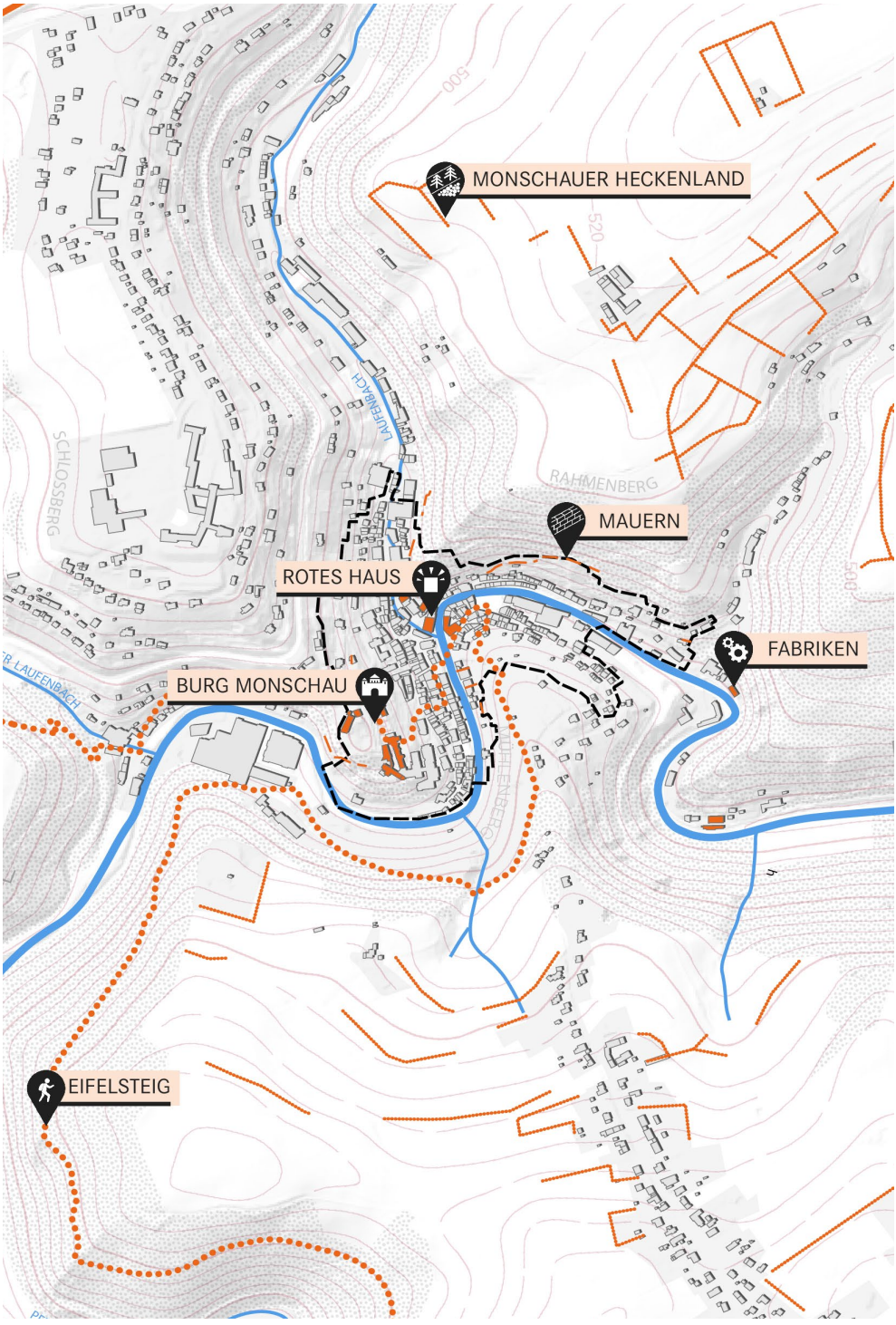
Kern beidseitig entwickelt | Kern einseitig entwickelt | Kein Fluss

BESONDERE ELEMENTE DER KULTURLANDSCHAFT (BEISPIELE)

Burg Schloss Turm | Stadtmauer Stadttor | Kirche Kloster Kapelle | Villa | Verwaltungsgebäude Schule | Besonderheit der Stadt



Park Friedhof Wald | Wanderweg | Besondere Landschaftsform | Bedeutsames Mauerwerk | Fabrik Produktionsanlage | Kur Erholung



Kulturlandschaftliche Einordnung (Beispiel Monschau)

BESCHREIBUNG STADTHISTORIE UND BAUTRADITION

Die Auseinandersetzung mit Stadthistorie und Bautraditionen erfolgt ausgehend vom heutigen Erscheinungsbild der historischen Stadt- und Ortskerne und im Abgleich mit dem Denkmalbestand. Gegliedert nach den in der Vorbereitung und Grundlagenermittlung herausgearbeiteten Zeitschichten werden darauf aufbauend wesentliche Schritte der Entwicklungsgeschichte aufgearbeitet und anschließend hinsichtlich der Bautraditionen beschrieben.

Darstellung Denkmalbestand (Beispiel Wiedenbrück)

GEGENWÄRTIGE SITUATION

Um sich der gegenwärtigen Situation anzunähern, werden ausgehend von einer Begehung mit anschließendem Ergebnisgespräch wesentliche strukturelle Merkmale gesammelt, welche die Wahrnehmung des heutigen Erscheinungsbildes ausmachen. Die Erkenntnisse werden in einem Kurztext zusammengefasst.

Die Durchführung und Moderation der Begehung wird von einer zentralen Stelle wie der Denkmalpflege oder dem Stadtplanungsamt übernommen. Daneben können weitere thematisch relevante Fachbereiche und lokale Experten eingebunden werden.

Optionale Inhalte:

Um die Annäherung an das heutige Erscheinungsbild auf eine breitere Grundlage zu stellen, kommt die Einbindung der lokalen Öffentlichkeit infrage. Dafür eignen sich unterschiedliche Formen von Beteiligungsangeboten (z. B. Workshops, Online-Plattformen, Spaziergänge usw.). Die Angebote können gegebenenfalls mit der Ermittlung von Entwicklungsthemen und Herausforderungen gekoppelt werden.

DENKMALBESTAND

Der Denkmalbestand wird erfasst, um einen quantitativen Überblick über die geschützten Bestände zu erhalten und räumliche sowie bauzeitliche Schwerpunkte zu identifizieren. Außer den Baudenkmalen werden dabei weitere Denkmalformen wie Garten- oder Bodendenkmale berücksichtigt. Diese können als Hinweise auf Orte, Zeiträume und besondere Objekte dienen, die in der weiteren Analyse eingehender betrachtet werden. Dabei muss beachtet werden, dass die denkmalgeschützten Bestände in der Regel nicht repräsentativ für den erhaltenen historischen Gesamtbestand sind, da jüngere Zeitschichten oft nicht umfassend dokumentiert sind.

Die Erfassung des Denkmalbestandes erfolgt anhand von Denkmallisten und -verzeichnissen. Die Ergebnisse der Auswertung werden in einem Kurztext zusammengefasst. Ergänzend können vorliegende digitale und analoge Kartierungen ausgewertet werden. Falls entsprechende Karten nicht vorliegen, ermöglicht eine Kartierung der Denkmalstandorte im Untersuchungsbereich das Erfassen räumlicher Schwerpunkte. Zur Vereinfachung kann auf die Unterscheidung von teilweise unter Schutz gestellten Objekten (z. B. nur Fassade als Schutzgegenstand) verzichtet werden. Dabei muss gleichzeitig besonders auf eine präzise Bezeichnung der erfassten Inhalte geachtet werden, um Missverständnissen vorzubeugen.

Der Arbeitsschritt betrifft vorwiegend die Belange der Denkmalpflege. Die zuständigen Landschaftsverbände können beratend und unterstützend hinzugezogen werden.

Optionale Inhalte:
Um außer räumliche auch bauzeitliche Denkmalschwerpunkte abzubilden und abgleichen zu können, bietet sich eine Kartierung der Denkmäler unter Angabe des Baualters an. Eine Baualterskartierung über die Denkmalbestände hinaus ermöglicht Einschätzungen zur räumlichen Verteilung und zum quantitativen Gewicht der verschiedenen Zeitschichten im heutigen Erscheinungsbild.

Um Hinweise auf weitere einzubeziehende und schützenswerte Gebäude zu erhalten, kann die besonders erhaltenswerte Bausubstanz erhoben werden. Dazu sollten zuerst bestehende Kulturgutverzeichnisse sowie vorliegende Untersuchungen, Planungen, Instrumente und Konzepte auf Hinweise zu weiteren Objekten und Ensembles ausgewertet werden. Eine darüberhinausgehende Bewertung einzelner Bauten ist mit bedeutendem Aufwand verbunden, bietet jedoch einen umfassenden Überblick über die besonders erhaltenswerten Objekte. Hinweise zur Erfassung liefert die Arbeitshilfe „Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der integrierten Stadtentwicklung“ (BMUB Berlin 2014).

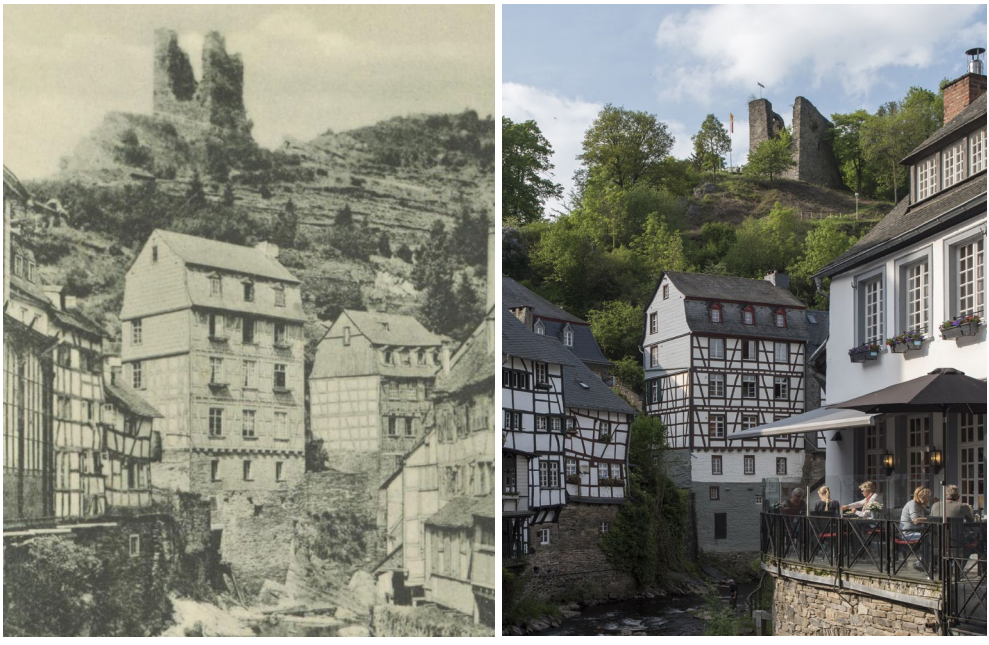
Die Erhebung kann durch externe Dienstleister erfolgen und durch die Stadtplanung, die Denkmalpflege sowie gegebenenfalls weitere Fachabteilungen der Verwaltung unterstützt werden. Die Landschaftsverbände sollten beratend einbezogen werden.

BESCHREIBUNG STADTHISTORIE

Die Beschreibung der Stadthistorie wird nach signifikanten Zeiträumen der Stadthistorie gegliedert (vgl. Vorbereitung und Grundlagenermittlung). Es werden soziokulturelle Einflussfaktoren auf die Entwicklung in den jeweiligen Zeitschichten recherchiert. Das kann die wirtschaftliche Situation, Herrschaftsverhältnisse oder bedeutende Ereignisse wie Kriegshandlungen, Brände oder die Verleihung von Stadt-, Münz- oder Marktrechten umfassen. Daneben werden die wesentlichen städtebaulichen Entwicklungen, öffentlichen Räume, Gebäudestrukturen und Bauten der jeweiligen Zeitschicht ermittelt. Die einzelnen Aspekte werden ausgehend vom heutigen Erscheinungsbild quantitativ gewichtet und anhand von konkreten Beispielen nachgewiesen.

Die Beschreibung der Stadthistorie erfolgt durch Auswertung bestehender Literatur und konzentriert sich auf die Wiedergabe wesentlicher Aussagen. Für weitergehende Informationen wird auf die zugrundeliegenden Quellen verwiesen. Ergänzend werden historische Karten ausgewertet.

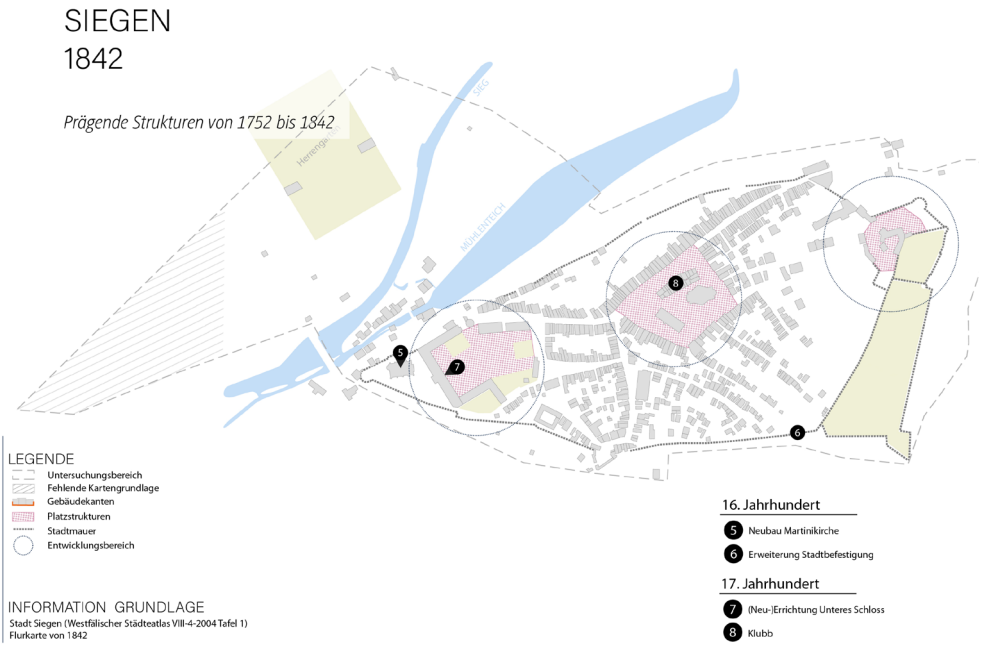
Diese werden ausgehend vom Entstehungszeitpunkt näherungsweise den jeweiligen Zeitschichten zugeordnet. In Abhängigkeit von dem zur Verfügung stehenden Kartenmaterial sind gegebenenfalls nicht für alle Zeiträume passende historische Karten vorhanden. In diesem Fall werden die Inhalte in die nächstjüngere Karte übernommen. Im Rahmen der



Vergleich 1900 und 2018 (Bildquelle links: Stadt Monschau)

Bearbeitung der Referenzstädte lagen für Zeiträume vor dem 18. Jahrhundert oft keine Kartendarstellungen oder nur ungesicherte Rekonstruktionen vor, die gegebenenfalls hinsichtlich ihrer Aussagekraft entsprechend vorsichtig zu behandeln sind. Falls historische Karten nur Teile des Untersuchungsraums abdecken, werden die nicht erfassten Teilräume entsprechend gekennzeichnet. So kann vermieden werden, dass Bereiche unbebaut erscheinen, die in der zugrundeliegenden historischen Karte lediglich nicht dargestellt sind. Jüngere Zeitschichten wie der Wiederaufbau oder die Sanierungsprogramme der Nachkriegszeit sind vielerorts in der Literatur bisher noch nicht umfassend aufbereitet. Die Auswertung der zugrundeliegenden Planungen und Konzepte kann Anhaltspunkte zur Einordnung liefern.

Die Ergebnisse der Auswertung werden für jede Zeitschicht in einem Kurztext zusammengefasst. Historische und aktuelle Fotos unterstützen die Aussagen. In den historischen Karten werden bedeutende bauliche Entwicklungen und Bereiche, in denen sich die Stadtentwicklung der jeweiligen Zeit konzentriert, eingetragen und datiert. Eine digital aufbereitete und vergleichbare Darstellung sowie die Georeferenzierung der erstellten Karten erleichtert die Gegenüberstellung und Überlagerung der Zeiträume. Zur vereinfachten Durchführung können die Eintragungen gegebenenfalls direkt in Abzüge der historischen Karten erfolgen, eine vergleichbare Aufbereitung ist jedoch grundsätzlich zu bevorzugen.



Darstellung Zeitschicht (Beispiel Siegen)

Die Bearbeitung kann durch die Fachbereiche Denkmalpflege, Stadtplanung oder durch das Stadtarchiv erfolgen, das in jedem Fall beratend einbezogen wird. Das Vermessungs- und Katasteramt kann die Erstellung der Karten und Überlagerungen unterstützen. Daneben können lokale Experten wie Heimatvereine sowie die Landschaftsverbände und die Arbeitsgemeinschaft Historischer Stadt- und Ortskerne in NRW mitwirken.

BESCHREIBUNG BAUTRADITION

Die Beschreibung der Bautraditionen erfolgt analog zur Bearbeitung der Stadthistorie gegliedert nach den ermittelten Zeitschichten. Es werden jeweils die wesentlichen Merkmale der Bautraditionen dargestellt. Die einzelnen Aspekte werden anhand von Bereichen oder Objekten beispielhaft im heutigen Erscheinungsbild nachgewiesen.

Bestehende Literatur, Kartengrundlagen, Pläne und Bestände werden mit Blick auf Städtebau, Gebäude sowie Techniken und Materialien ausgewertet. Instrumente wie Gestaltungssatzungen und dazugehörige Untersuchungen können weitere Hinweise geben, prägen jedoch gegebenenfalls gleichzeitig die Entwicklung der jüngeren Zeitschichten mit. Aspekte wie Körnigkeit, Verhältnis von Parzelle und Gebäude, Gebäudehöhen, Raumbildung und Baufluchten, Gebäudeabfolgen und -stellung, Dachformen und -landschaft oder Übergänge zum öffentlichen Raum werden für zusammenhängende Bereiche erfasst. Die in der Beschreibung der Stadthistorie für die jeweilige Zeitschicht erfassten historischen Entwicklungsbereiche bieten Anhaltspunkte für die Abgrenzung dieser strukturellen Teilräume, sind jedoch mit dem heutigen Erscheinungsbild abzugleichen und daraufhin gegebenenfalls zusammenzufassen oder anzupassen.

Fassadengestaltung mit Schnitzwerk an einem Fachwerkbau aus dem 17. Jahrhundert in Bad Salzuflen

Piktografische Einordnung: Bautradition (Ebene: strukturelle Teilräume)
Beispielhafte Möglichkeiten als Orientierung

PARZELLENSTRUKTUR

Kleine Gebäude auf schmalen Parzellen

Kleine Gebäude auf großen Parzellen

Große Gebäude auf großen Parzellen

Überwiegend vollflächig bebaut

KÖRNIGKEIT

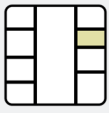
Wechselhaft

Fein

Mittel

Grob

BAUFLUCHTEN

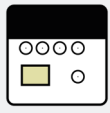

Linear

Unregelmäßig

ÜBERGANG IN DEN ÖFFENTLICHEN RAUM

Direkt

Pufferzone


Garten

GEBÄUDESTELLUNG

Geschlossen

Offen

GEBÄUDEABFOLGE

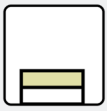
Traufständig

Traufständig mit Giebel

Giebelständig

Piktografische Einordnung: Bautradition (Ebene: strukturelle Teilräume)
Beispielhafte Möglichkeiten als Orientierung

GESCHOSSIGKEIT


2 Geschosse

3 Geschosse

4 und mehr Geschosse

DACHFORM

Walmdächer

Krüppel-walmdächer

Satteldächer

Flachdächer

DACHLANDSCHAFT

Einzelgauben

Geschlossene Dachlandschaft

Leitfragen
Als Orientierung für die Auswahl beispielhafter Ensembles

- Trägt das Objekt / Ensemble zur hist. Gesamtaussage des Stadt- oder Ortskerns bei?
- Ist das Objekt / Ensemble als bauliches Zeugnis einer historischen Zeitschicht bedeutsam?
- Dokumentiert das Objekt / Ensemble aufgrund seiner Materialität, Gestalt sowie Bauweise regionale Bautraditionen?

Architektonische Themen wie Fassadengliederung und Öffnungsanteil sowie -format, An- und Vorbauten, architektonische Details, Materialität und Bauweise beziehen sich hingegen in der Regel auf einzelne Gebäude oder Ensembles. Diese werden daher an beispielhaften Ensembles dargestellt.
Die zu unterscheidenden architektonischen Details, Gliederungselemente und Materialitäten sind anhand der vor Ort anzutreffenden Ausprägungen zu ermitteln. Die vorgeschlagenen städtebaulichen und architektonischen Aspekte stellen keine abschließende Liste dar. In Abhängigkeit von den jeweiligen Entwicklungsthemen und Herausforderungen können zusätzliche Aspekte wie beispielsweise die Gestaltung von öffentlichen Räumen, Sichtachsen, Gebäudegrundriss und -funktion oder Farbgebung vertiefend betrachtet werden. Die Ergebnisse werden für jede Zeitschicht in einem Kurztext zusammengefasst. Historische und aktuelle Fotos unterstützen die Aussagen und illustrieren die beispielhaft ausgewählten Ensembles.

Die Bearbeitung kann durch die Fachbereiche Denkmalpflege und Stadtplanung oder gegebenenfalls auch durch die mit Bauordnung und Bauberatung befassten Abteilungen erfolgen. Diese werden ansonsten ebenso wie das Stadtarchiv sowie die Landschaftsverbände und die Arbeitsgemeinschaft Historischer Stadt- und Ortskerne in NRW beratend einbezogen.

Optionale Inhalte:
Das Thema Freiflächen & Stadtraum beinhaltet weitere wichtige Aspekte, die die Stadt und das Stadtbild prägen und die untersucht werden können. Hierzu zählt die vertiefende Betrachtung von Plätzen, Grünräumen, der Bepflanzung, Straßen (Querschnitte) (Dimensionierung, Gestaltung), Zäunen und Mauern sowie Sichtachsen und Blickbezügen.

Piktografische Einordnung: Bautradition (Ebene: Ensembles)
Beispielhafte Möglichkeiten als Orientierung

FASSADENGLIEDERUNG

Horizontal

Vertikal

Flächig

FENSTERANTEIL

Geringer Anteil

Hoher Anteil

FENSTERFORMAT

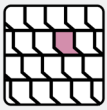
Stehend

Liegend

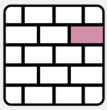
Quadratisch

MATERIALITÄT (BEISPIELE)

Naturstein


Schiefer

Verbretterung


Ziegel

Putz

Fachwerk

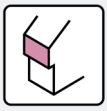
AN- UND VORBAUTEN

Balkon

Loggie

Erker

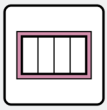
Risalit

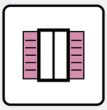

Geschossvor-
sprung

Akarden

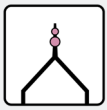
ARCHITEKTONISCHE DETAILS (BEISPIELE)

Stirnbretter


Faschen


Fensterläden

Deelentor


Giebelspieß

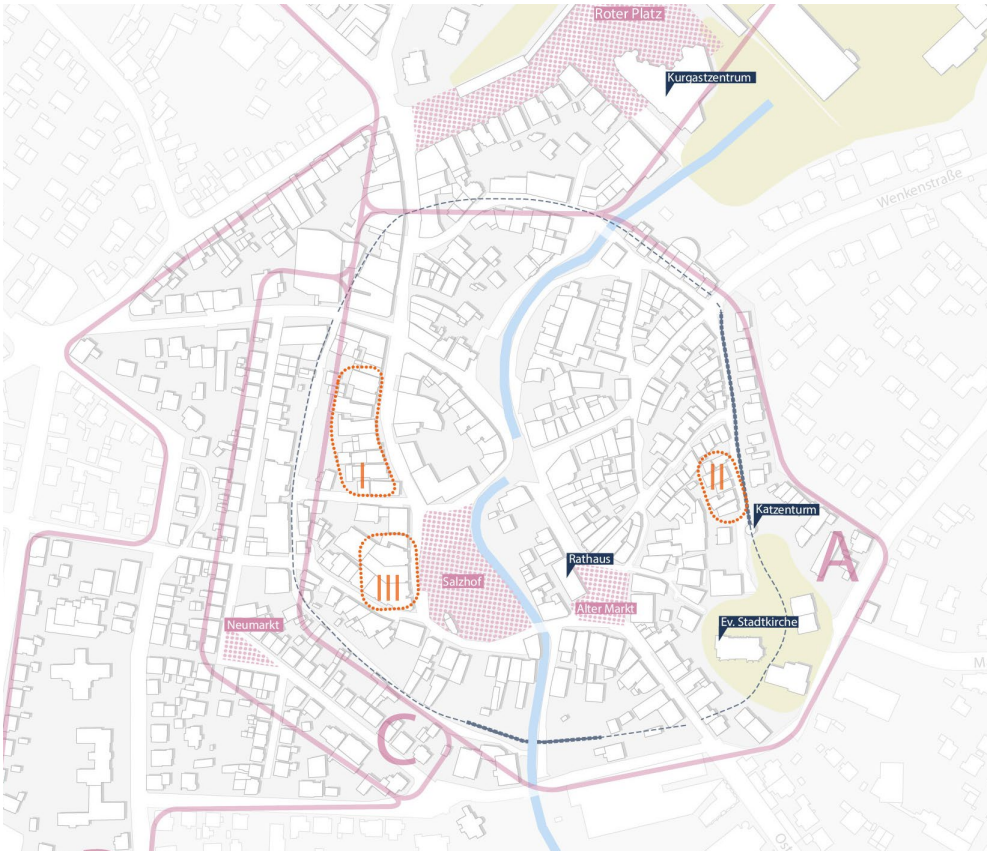
Schnitzereien

Stuck
Putzornamente

Fenster-
verdachung

ESSENZ

Die Zusammenführung und Deutung der Analyse in der Essenz dient dazu, die Ergebnisse für eine weitere Verwendung aufzubereiten. Sie ermöglicht die Erkenntnisse als Orientierungshilfe für bauliche Ergänzungen zu nutzen. Die Systematisierung und vergleichbare Darstellung erleichtert die Auswahl von Handlungsansätzen. Gleichzeitig werden Leerstellen in der bisherigen Aufarbeitung und Quellenlage aufgezeigt.
Die Zusammenführung der Analyse erfolgt auf Grundlage der in den Arbeitsschritten zusammengestellten piktografischen Einordnung. In eine Karte werden die ermittelten stadtstrukturellen Bereiche sowie die beispielhaften Ensembles eingetragen, auf die sich die ermittelten Bautraditionen beziehen. Zudem werden die Darstellungen der einzelnen Zeitschichten aus der Stadthistorie in einer gemeinsamen Karte überlagert, um Konstanten und Variablen der Entwicklung sichtbar zu machen. In einem Kurztext können zentrale Aussagen der einzelnen Themen zusammengefasst und im Zusammenhang eingeordnet weden. Leerstellen und Ergänzungsbedarfe in den vorhandenen Quellen werden dokumentiert, inhaltliche Differenzen und Qualitätsunterschiede bewertet.



Essenzkarte mit identifizierten Ensembles und Bereichen (Beispiel Bad Salzuflen)

Die Aufbereitung der Ergebnisse wird von einer zentralen Stelle übernommen. Hierfür kommen Stadtplanungsämter und andere mit der strategischen Stadtentwicklung befasste Fachbereiche infrage. Bauberatung und Bauordnung werden ebenso wie die Denkmalpflege sowie gegebenenfalls die Landschaftsverbände und die Arbeitsgemeinschaft Historischer Stadt- und Ortskerne in NRW beratend einbezogen.

Überlagerung Zeitschichten (Beispiel Bad Salzuflen)

CHECKLISTE ARBEITSSCHRITT 1

Welchen Herausforderungen und Themen muss sich der historische Stadt-/ Ortskern gegenwärtig und zukünftig stellen?

- Herausforderungen und Entwicklungsthemen

Was kennzeichnet den historischen Stadt-/Ortskern heute?

- Gegenwärtige Situation

In welchem Kontext liegt der Untersuchungsraum?

- Einordnung Gesamtstadt

Welche kulturlandschaftlichen Besonderheiten liegen vor?

- Einordnung Kulturlandschaft

Welche Bautraditionen prägen das heutige Erscheinungsbild und sind handlungsleitend für die Weiterentwicklung?

Welche Zeitschichten haben die bauliche Entwicklung in welchem Umfang beeinflusst und somit das heutige Erscheinungsbild geprägt?

Beschreibung Bautradition

Beschreibung Stadthistorie

Welche Elemente sind für den Stadt- und Ortskern kennzeichnend und handlungsleitend für die Weiterentwicklung?

Essenz

Welchen Herausforderungen und Themen muss sich der historische Stadt-/ Ortskern gegenwärtig und zukünftig stellen?

Checkliste: Herausforderungen und Entwicklungsthemen

WER?

Durchführung / Koordination:
- ◯ Stadtplanungsamt

Einbindung thematisch relevanter Fachbereiche, z. B.:
- ◯ Bauordnung
- ◯ Denkmalpflege
- ◯ Grünflächen
- ◯ Hoch- und Tiefbau
- ◯ Kultur
- ◯ Wirtschaftsförderung

Optionale Einbindung:
- ◯ *Lokale Experten (z. B. Einzelhandelsverbände, Heimatvereine usw.)*
- ◯ *Lokale Öffentlichkeit*
- ◯ *Politische Entscheidungsträger*

WOZU?

- ◯ Einordnung der Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des historischen Stadt-/ Ortskerns

Optional:
- ◯ *Sensibilisierung von Öffentlichkeit und politischen Entscheidungsträgern*
- ◯ *Erhöhung der öffentlichen und politischen Akzeptanz*

WIE?

Ermittlung der Ist-Situation mithilfe von leitfadengestützten Gesprächen – aktuelle und zukünftige Herausforderungen und Entwicklungsthemen aus unterschiedlichen Maßstabsebenen, z. B.:

- ◯ Gesamtstadt:
  - Politische Akzeptanz
  - Öffentliche Vermittlung
  - Tourismus
  - Einzelhandel / Gastronomie
  - Wohnen
- ◯ Historischer Stadt- / Ortskern:
  - Verkehr
  - Barrierefreiheit öffentlicher Raum
  - Sicherung baulicher und räumlicher Zusammenhang
- ◯ Ensemble:
  - Ausstattung öffentlicher Raum
  - Neues Bauen im historischen Bestand
  - Sicherung Ensemble
- ◯ Objekt:
  - Umnutzung
  - Sicherung Historischer Objekte
  - Energetische Sanierung
  - Barrierefreiheit im Gebäude
  - Leerstand
  - Brandschutz

Produkte:
- ◯ Kurztext
- ◯ Steckbrief mit Piktogrammen

Optional:
- ◯ *Sammlung im Rahmen von Beteiligungsangeboten (z. B. Workshops, Online-Plattform, Spaziergänge usw.)*
- ◯ *Diskussion und ggf. Beschluss durch politische Entscheidungsträger*

Checkliste: Einordnung Gesamtstadt

WER?

Durchführung / Koordination:
- ◯ Stadtplanungsamt

Optional:
- ◯ *Einbindung lokaler Experten (z. B. Einzelhandelsverbände, Standortgemeinschaften usw.)*

Einbindung thematisch relevanter Fachbereiche:
- ◯ Denkmalpflege
- ◯ Kultur
- ◯ Wirtschaftsförderung

WOZU?

- ◯ Einordnung des historischen Stadt-/ Ortskerns im gesamtstädtischen Gefüge

WIE?

Auswertung Karten und Luftbilder sowie Literatur:
- ◯ Größenverhältnis und Lage in der Gesamtstadt (z. B. integrierte oder eigenständige Lage usw.)
- ◯ Verkehrliche Anbindung (z. B. Schienennetz, Landes- und Bundesstraßen usw.)
- ◯ Funktion des Stadt-/ Ortskerns in der Gesamtstadt und Wechselwirkungen zu anderen Stadtbausteinen (z. B. Zentrumsfunktion usw.)

Produkte:
- ◯ Kurztext
- ◯ Schematische Karte
- ◯ Systematische Einordnung der Ergebnisse (Steckbrief mit Piktogrammen)

Welche kulturlandschaftlichen Besonderheiten liegen vor?

Checkliste: Einordnung Kulturlandschaft

WER?

Durchführung / Koordination:
- ◯ Denkmalpflege
- ◯ ggf. Stadtarchiv

Beratung / Unterstützung:
- ◯ Landschaftsverbände
- ◯ Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in NRW
- ◯ Lokale Experten (z. B. Heimatvereine usw.)

Darstellung:
- ◯ Stadtplanungsamt

WOZU?

- ◯ Kulturlandschaftliche Einordnung der Merkmale des historischen Stadt-/ Ortskerns
- ◯ Ermittlung kulturlandschaftlicher Entwicklungshintergründe für Stadthistorie und Bautraditionen

WIE?

Auswertung Literatur, Karten und Luftbilder zu:
- ◯ Kontext naturräumlicher Gegebenheiten (z. B. Flusslauf, Topographie usw.)
- ◯ Kulturlandschaftliche Einflussfaktoren auf den Stadtgrundriss (z. B. Marktplatz, Handelswege, Stadtbefestigung usw.)
- ◯ Bautypen und Bauweisen als Merkmale der Kulturlandschaft (z. B. regionale Bauformen – Weserrenaissance usw.)
- ◯ Herkunft von Materialien (z. B. regionale Schiefervorkommen, durch Handel eingeführte Materialien usw.)

Produkte:
- ◯ Kurztext
- ◯ Schematische Karte
- ◯ Systematische Einordnung der Ergebnisse (Steckbrief mit Piktogrammen)

Was kennzeichnet den historischen Stadt-/Ortskern heute?

Checkliste: Gegenwärtige Situation

WER?

Durchführung / Koordination:
- ◯ Denkmalpflege
- ◯ Stadtplanungsamt

Einbindung:
- ◯ Lokale Experten (z. B. Einzelhandelsverbände, Heimatvereine usw.)
- ◯ Thematisch relevante Fachbereiche (z. B. Kultur)

Optionale Einbindung:
- ◯ *Lokale Öffentlichkeit*

WOZU?
- ◯ Annäherung an das heutige Erscheinungsbild

WIE?

Ist-Situation nach Augenschein/Gespräch: Wahrnehmung des heutigen Erscheinungsbildes

Produkte:
- ◯ Kurztext

Optional:
- ◯ *Sammlung im Rahmen von Beteiligungsangeboten (z. B. Workshops, Online-Plattform, Spaziergänge usw.)*

Welche Denkmäler sind im Untersuchungsraum vorhanden?

Checkliste: Denkmalbestand

WER?

Durchführung / Koordination:
- ◯ Denkmalpflege

Beratung / Unterstützung:
- ◯ Landschaftsverbände

Optional:
- ◯ *Denkmalpflege*
- ◯ *Stadtplanung*
- ◯ *Unterstützung durch externe Dienstleister*

Optionale Beratung / Unterstützung:
- ◯ *Landschaftsverbände*
- ◯ *Stadtplanung*
- ◯ *Bauordnung und Bauberatung*

WOZU?
- ◯ Quantitativer Überblick über den Denkmalbestand im Untersuchungsbereich
- ◯ Feststellung von räumlichen Denkmalschwerpunkten

Optional:
- ◯ *Erfassen von bauzeitlichen (Denkmal-)Schwerpunkten*
- ◯ *Hinweise zur Ergänzung der Denkmalbestände*

WIE?

Denkmalbestand anhand Denkmalliste, -verzeichnis und GIS-Shapefiles

Produkte:
- ◯ Kurztext
- ◯ Karte mit Verortung

Optional:
- ◯ *Denkmal- bzw. Baualterskartierung*
- ◯ *Erfassen der besonders erhaltenswerten Bausubstanz*
- ◯ *Auswertung Kulturgutverzeichnisse*

Welche Zeitschichten haben die bauliche Entwicklung in welchem Umfang beeinflusst und somit das heutige Erscheinungsbild geprägt?

Checkliste: Beschreibung Stadthistorie

WER?

Durchführung / Koordination:
- ◯ Denkmalpflege
- ◯ Stadtplanung
- ◯ Stadtarchiv

Beratung / Unterstützung:
- ◯ Landschaftsverbände
- ◯ Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in NRW
- ◯ Lokale Experten (z. B. Heimatvereine usw.)

Darstellung:
- ◯ Vermessungs- und Katasteramt

WOZU?

- ◯ Beschreibung der wesentlichen Entwicklungen je Zeitschicht
- ◯ Quantitativer Nachweis der einzelnen Aspekte je Zeitschicht
- ◯ Nachweis der Ablesbarkeit im heutigen Erscheinungsbild

WIE?

Auswertung Literatur, Planungen und Konzepte, historische Karten je Zeitschicht mit Blick auf:

- ◯ Soziokulturelle Aspekte (z. B. wirtschaftliche Situation, Herrschaftsverhältnisse, bedeutende Ereignisse usw.)
- ◯ Städtebauliche Strukturen und öffentliche Räume (z. B. Stadterweiterungen, Anlage und Umstrukturierung von Straßen und öffentlichen Räumen usw.)
- ◯ Gebäudestrukturen und Bauten (z. B. Bau von Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten, Neu- und Umbauten von öffentlichen oder städtebaulich bedeutenden Gebäuden usw.)
- ◯ Beispiele im heutigen Erscheinungsbild

Produkte:
- ◯ Kurztext je Zeitschicht
- ◯ Historische Karten zur Darstellung der wesentlichen Entwicklungsschritte und -bereiche
- ◯ Karte mit überlagerter Darstellung der wesentlichen Entwicklungsschritte
- ◯ Gegenüberstellung historische / aktuelle Fotos
- ◯ Systematische Einordnung der Ergebnisse (Steckbrief mit Piktogrammen)

Welche Bautraditionen prägen das heutige Erscheinungsbild und sind handlungsleitend für die Weiterentwicklung?

Checkliste: Beschreibung Bautradition

WER?

Durchführung / Koordination:
- ◯ Denkmalpflege
- ◯ Stadtplanung
- ◯ Bauberatung / Bauordnung

Beratung / Unterstützung:
- ◯ Landschaftsverbände
- ◯ Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in NRW
- ◯ Lokale Experten (z. B. Heimatvereine usw.)

WOZU?

- ◯ Beschreibung der wesentlichen Aspekte der Bautraditionen je Zeitschicht
- ◯ Nachweis der Ablesbarkeit im heutigen Erscheinungsbild

WIE?

Auswertung Literatur, Karten, Pläne und Bestand je Zeitschicht mit Blick auf
- ◯ Städtebau (Körnigkeit, Verhältnis von Parzelle und Gebäude, Gebäudehöhen, Raumbildung und Baufluchten, Gebäudeabfolge und -stellung, Dachformen und -landschaft, Übergang zum öffentlichen Raum, usw.)
- ◯ Gebäude/Ensemble (Gliederung der Fassade, Anteil offener / geschlossener Fassadenflächen, Fensterformate, An- und Vorbauten, Architektonische Details, usw.)
- ◯ Techniken und Materialien (Materialität und Bauweise, usw.)
- ◯ Beispiele im heutigen Erscheinungsbild

Produkte:
- ◯ Kurztext je Zeitschicht
- ◯ historische / aktuelle Fotos
- ◯ Systematische Einordnung der Ergebnisse (Steckbrief mit Piktogrammen)

Optional: „Freiflächen & Stadtraum“
- ◯ *Das Thema Freiflächen & Stadtraum beinhaltet weitere wichtige Aspekte, die die Stadt und das Stadtbild prägen und die untersucht werden können. Dazu zählen u. a. Plätze, Grünräume, Bepflanzung, Straßen (Querschnitte) (Dimensionierung, Gestaltung), Zäune und Mauern, Sichtachsen und Blickbezüge ...*

Welche Elemente sind für den Stadt- und Ortskern kennzeichnend und handlungsleitend für die Weiterentwicklung?

Checkliste: Essenz

WER?	WOZU?
Durchführung/ Koordination: ○ Stadtplanung **Beratung / Unterstützung:** ○ Bauberatung / Bauordnung ○ Denkmalpflege ○ Landschaftsverbände ○ Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in NRW ○ Lokale Experten (z. B. Heimatvereine usw.)	○ Orientierungshilfe zur Einordnung der Bestände und für bauliche Ergänzungen hinsichtlich Kubatur, Maßstäblichkeit, Material, Gliederung ○ Systematisierung der Ergebnisse für die Auswahl von Handlungsansätzen **WIE?** Zusammenfassende Bewertung der Untersuchungsthemen: ○ Herausforderungen und Entwicklungsthemen ○ Gesamtstadt und Kulturlandschaft ○ Stadthistorie und Bautradition **Produkte:** ○ Zusammenfassender Kurztext ○ Karte der ermittelten Strukturbereiche und Ensembles ○ Überlagerung der Darstellungen der städtebaulichen Strukturen aus den Zeitschichten in einer gemeinsamen Karte, um Konstanten und Variablen der Entwicklung sichtbar zu machen

Evangelisches Refugium

AUSWERTUNG UND ANPASSUNG DES INSTRUMENTARIUMS

ARBEITSSCHRITT 2

Die Analyse und Deutung der aktuellen Bestandssituation der Stadt- und Ortskerne erfolgte in **Arbeitsschritt 1.** In diesem Rahmen wurden auch aktuelle Themenfelder und Herausforderungen identifiziert, denen sich die bestandsorientierte Entwicklung historischer Stadt- und Ortskerne gegenübersteht.

Um auf diese Herausforderungen reagieren zu können, stehen den Städten und Gemeinden ein breites Spektrum formeller und informeller Instrumente zur Verfügung. Für eine vereinfachte Übersicht über vorhandene Instrumente in der Bundesrepublik Deutschland wurden die Instrumente entsprechend ihrer jeweiligen Orientierung kategorisiert:

- A: Substanzsichernde Instrumente
- B: Gestaltsichernde Instrumente
- C: Funktionssicherende Instrumente
- D: Qualifizierungsinstrumente

Diese Gliederung ermöglicht eine erste Zuordnung zu den jeweiligen lokalen Herausforderungen. Gleichwohl können einzelne Instrumente in mehreren Bereichen angewendet sowie mehrere Instrumente miteinander kombiniert werden. Hierzu gibt die folgende Übersicht einige Hinweise.

Die Instrumente selbst sind in kompakten Steckbriefen dargestellt und informieren über Anwendungsbereiche, Träger und Beteiligte, rechtliche Verankerung sowie über den zeitlichen und räumlichen Wirkungsgrad.

Die nachfolgende Zusammenstellung von unterschiedlichen Instrumenten in den vier Kategorien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit; vielmehr soll sie anregen, sich mit dem jeweils in der eigenen Gemeinde vorhandenen Instrumentarium auseinanderzusetzen und mögliche Ergänzungen bzw. Alternativen auszuloten. Hierbei können folgende Fragestellungen leitend sein:

- Wie werden die Werte des historischen Stadt- und Ortskerns gesichert?
- Wo liegen Lücken bzw. Fehlstellen im Instrumentarium?
- Auf welche Herausforderungen geht das vorhandene Instrumentarium nicht ein?

Die Checkliste dient der Auswertung und ggf. Anpassung des vorhandenen Instrumentariums für die Weiterentwicklung der historischen Stadt- und Ortskerne.

Mit der Auswertung werden Erfolgsfaktoren, Probleme und Fehlstellen für die Steuerung der Entwicklung in den historischen Stadt- und Ortskernen deutlich. Zugleich können mit der Übersicht über das vorhandene Instrumenten-Repertoire mögliche Ansätze zur Ergänzung bzw. Anpassung einer auf lokale Anforderungen abgestimmten Kombination der Instrumente formuliert werden.

ÜBERPRÜFUNG VORHANDENER INSTRUMENTE

Der erste Schritt zur Ableitung eigener Handlungsansätze ist die Erfassung des vorhandenen Instrumentariums. Zur Kategorisierung und Einordnung kann dabei auf die Kategorien der Steckbriefe zurückgegriffen werden. Im Vordergrund der Untersuchung stehen die Themenfelder und Herausforderungen, für die bereits durch Regelungen oder Konzepte Steuerungsansätze bestehen, um im Gegenzug erste inhaltliche Lücken im Instrumentarium aufzudecken.

Zuständig für die Auswertung des Instrumentariums sollte die Planungsverwaltung in den Städten und Gemeinden sein. Weitere städtische Fachbereiche können zur Beratung hinzugezogen werden.

PROBLEME UND ERFOLGSFAKTOREN

Anhand von Erfahrungen und im Abgleich mit aktuellen Herausforderungen in historischen Stadt- und Ortskernen ist das eigene Instrumentarium auf Umsetzungsschwierigkeiten und Regelungslücken zu überprüfen. Als Ergebnis dieses Auswertungsschrittes werden Anpassungsmöglichkeiten in Bezug auf die bestehenden Instrumente sowie erste Ergänzungsbedarfe im Instrumentarium identifiziert.

ERMITTLUNG MÖGLICHER ERGÄNZENDER INSTRUMENTE

Bei inhaltlichen Fehlstellen kann es neben der Anpassung bzw. Erneuerung der bestehenden Instrumentarien auch sinnvoll sein, weitere Instrumente zu ergänzen. Durch die Zuordnung der Instrumente zu den lokalen Herausforderungen und Stadtentwicklungsthemen lassen sich Kombinationsmöglichkeiten ablesen, um auf ortsspezifische Herausforderungen reagieren zu können.

Zur Flankierung von Instrumenten oder auch zur Anregung für neue und alternative Wege im Weiterbauen der historischen Stadt- und Ortskerne finden sich im Arbeitsschritt drei weitere Handlungsansätze.

CHECKLISTE ARBEITSSCHRITT 2

Welche substanz-, gestalt- und funktionssichernden sowie qualitätssichernden Instrumente gibt es bereits?

Erfüllen sie ihren Zweck? Sind die Instrumente inhaltlich aktuell und beziehen sie gegenwärtige Entwicklungen und Herausforderungen ein? Gibt es Lücken bzw. Fehlstellen im Instrumentarium?

Probleme und Erfolgs-faktoren

Welche formellen und informellen Instrumente könnten eine sinnvolle Ergänzung darstellen?

Ermittlung möglicher ergänzender Instrumente

Welche substanz-, gestalt- und funktionssichernden sowie qualitätssichernden Instrumente gibt es bereits?

Checkliste: Überprüfung vorhandener Instrumente

WER?	WOZU?
Durchführung / Koordination: ◯ Stadtplanungsamt Einbindung thematisch relevanter Fachbereiche, z. B.: Bauordnung, Denkmalpflege, Grünflächen, Hoch- und Tiefbau, Kultur, Wirtschaftsförderung **Einbindung:** ◯ Lokale Experten (z. B. Einzelhandelsverbände, Heimatvereine usw.) ◯ Lokale Öffentlichkeit ◯ Politische Entscheidungsträger	◯ Erfassen des vorhandenen Instrumentariums zur Steuerung der Entwicklung des historischen Stadt-/Ortskerns und seines Ortsbildes **WIE?** Ermittlung des bestehenden Instrumentariums und Auswertung anhand der Steckbriefe im Hinblick auf ◯ Räumliche Ebene ◯ „Rechtskraft seit“ und Zeitraum ◯ Themen und Inhalte

Erfüllen sie ihren Zweck? Sind die Instrumente inhaltlich aktuell und beziehen sie gegenwärtige Entwicklungen und Herausforderungen ein? Gibt es Lücken bzw. Fehlstellen im Instrumentarium?

Checkliste: Probleme und Erfolgsfaktoren

WER?	WOZU?
Durchführung / Koordination: ◯ Stadtplanungsamt Einbindung thematisch relevanter Fachbereiche, z. B.: Bauordnung, Denkmalpflege, Grünflächen, Hoch- und Tiefbau, Kultur, Wirtschaftsförderung **Einbindung:** ◯ Lokale Experten (z. B. Einzelhandelsverbände, Heimatvereine usw.) ◯ Lokale Öffentlichkeit ◯ Politische Entscheidungsträger	◯ Anpassungs- und Ergänzungsbedarf im Instrumentarium identifizieren **WIE?** Prüfung auf Erfolgsfaktoren und Herausforderungen ◯ Rechtssicherheit ◯ Inhaltliche Aktualität ◯ Umsetzungsschwierigkeiten ◯ Akzeptanz in der Bevölkerung/Politik ◯ Besondere ortsspezifische Herausforderungen

Welche formellen und informellen Instrumente könnten eine sinnvolle Ergänzung darstellen?

Checkliste: Ermittlung möglicher ergänzender Instrumente

WER?	WOZU?
Durchführung / Koordination: ○ Stadtplanungsamt Einbindung thematisch relevanter Fachbereiche, z. B.: Bauordnung, Denkmalpflege, Grünflächen, Hoch- und Tiefbau, Kultur, Wirtschaftsförderung **Einbindung:** ○ Lokale Experten (z. B. Einzelhandelsverbände, Heimatvereine usw.) ○ Lokale Öffentlichkeit ○ Politische Entscheidungsträger	○ Ergänzung des bestehenden Instrumentariums in Reaktion auf die ortsspezifischen Herausforderungen
WIE?	
○ Abgleichen der Herausforderungen mit möglichen Instrumenten anhand der TOOLBOX ○ Berücksichtigung von formellen und informellen Instrumenten ○ Zusammenstellen von einem variabel einsetzbaren „Instrumentenmix“	

TOOLBOX TEIL 1 - ZUM ZWEITEN ARBEITSSCHRITT: INSTRUMENTE

Die folgende Toolbox gibt einen Überblick über Instrumente im Umgang mit den Entwicklungsthemen und Herausforderungen bei der Weiterentwicklung historischer Stadt- und Ortskerne. Die Instrumente werden nach vorwiegend substanzsichernden (A), gestaltsichernden (B) und funktsionssichernden (C) Instrumenten sowie Qualifizierungsinstrumenten (D) unterschieden.

GESAMTSTADT

Politische Akzeptanz

- Sensibilisierung für den besonderen Wert des historischen Stadt-/ Ortskerns
- ...

Öffentliche Vermittlung

- Information für Bauherren
- Sensibilisierung für den besonderen Wert des historischen Stadt-/ Ortskerns
- ...

Tourismus

- Erhalt und Stärkung der Zentrumsfunktionen
- Vereinbarkeit mit historischer Stadtgestalt
- Nutzungskonflikte (z. B. Lärm)
- ....

Substanzsichernde Instrumente	Gestaltsichernde Instrumente	Funktionssichernde Instrumente	Qualifizierungs-instrumente
A4 Denkmalpflegeplan	**A4** Denkmalpflegeplan	**C3** Integrierte Handlungskonzepte **C4** Sektorale Handlungskonzepte **C5 a** Förderprogramme des Bundes **C5 b** Förderprogramme des Landes	**D1** Inszenierung von Baukultur **D2** Beiräte und Expertengremien **D5** Qualitätsförderung
A4 Denkmalpflegeplan	**A4** Denkmalpflegeplan **B4** Bauhandbuch / -fibel **B5** Hof- und Fassadenprogramm	**C2** Sanierungssatzung **C3** Integrierte Handlungskonzepte **C4** Sektorale Handlungskonzepte **C5 a** Förderprogramme des Bundes **C5 b** Förderprogramme des Landes **D6** Management und Koordination	**D1** Inszenierung von Baukultur **D2** Beiräte und Expertengremien **D3** Fonds **D4** Information und Beratung **D5** Qualitätsförderung
	B2 Sondernutzungssatzung	**C1** Bebauungsplan **C3** Integrierte Handlungskonzepte **C4** Sektorale Handlungskonzepte	**D2** Beiräte und Expertengremien

Nahversorgung / Einzelhandel / Gastronomie

- Erhalt und Stärkung der Zentrumsfunktionen
- Vereinbarkeit mit historischer Stadtgestalt
- Verdrängung des Einzelhandels im EG durch Wohnnutzung
- ...

Wohnen

- Erhalt und Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion
- Nutzungskonflikte (z. B. Lärm)
- ...

Substanzsichernde Instrumente	Gestaltsichernde Instrumente	Funktionssichernde Instrumente	Qualifizierungs-instrumente
D6 Management und Koordination	**B2** Sondernutzungs-satzung **B3** Werbesatzung	**C1** Bebauungsplan **C3** Integrierte Hand-lungskonzepte **C4** Sektorale Hand-lungskonzepte	**D2** Beiräte und Exper-tengremien
		C1 Bebauungsplan **C2** Sanierungssatzung **C3** Integrierte Hand-lungskonzepte **C4** Sektorale Hand-lungskonzepte **C5 a** Förderprogram-me des Bundes **C5 b** Förderprogram-me des Landes	**D2** Beiräte und Exper-tengremien

HISTORISCHER STADT- / ORTSKERN

Sicherung des baulichen und räumlichen Zusammenhangs

- Sicherung und Schutz von Stadträumen
- Qualitäten der Stadtstruktur und des Städtebaus
- Bezug zu Kulturlandschaft
- ...

Ausstattung des öffentlichen Raumes

- Vereinbarkeit von gestalterischen und funktionalen Anforderungen
- Hohe Herstellungs- und Instandhaltungskosten für gestalterisch geeignete Ausstattung
- Beschaffung geeigneter Materialien und Handwerker
- ...

Barrierefreiheit im öffentlich Raum

- Fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Gestalterische Integration von geeigneten Lösungen
- ...

Verkehr

- Zufahrtmöglichkeit und Stellplatzbedarf für Zentrumsfunktionen
- Gestalterische Integration von Stellplatzanlagen (Stellplatzbedarf Einzelhandel)
- Umnutzung von Vorgärten zu Stellplatzanlagen
- ....

Substanzsichernde Instrumente	Gestaltsichernde Instrumente	Funktionssichernde Instrumente	Qualifizierungs-instrumente
A2 Denkmalbereichs-satzung **A3** Erhaltungssatzung **A4** Denkmalpflegeplan	**A4** Denkmalpflegeplan **B4** Bauhandbuch / -fibel **B5** Hof- und Fassaden-programm	**C1** Bebauungsplan **C2** Sanierungssatzung **C3** Integrierte Hand-lungskonzepte **C5 a** Förderprogram-me des Bundes **C5 b** Förderprogram-me des Landes	**D1** Inszenierung von Baukultur **D2** Beiräte und Exper-tengremien **D3** Fonds **D5** Qualitätsförderung
	B2 Sondernutzungs-satzung **B4** Bauhandbuch / -fibel	**C3** Integrierte Hand-lungskonzepte	**D3** Fonds **D5** Qualitätsförderung **D6** Management und Koordination
D6 Management und Koordination	**B2** Sondernutzungs-satzung **B3** Werbesatzung	**C1** Bebauungsplan **C3** Integrierte Hand-lungskonzepte **C4** Sektorale Hand-lungskonzepte	**D2** Beiräte und Expertengremien
D6 Management und Koordination	**B1** Gestaltungssatzung **B4** Bauhandbuch / -fibel	**C4** Sektorale Hand-lungskonzepte	**D2** Beiräte und Expertengremien

ENSEMBLE

Sicherung von Ensembles
- Schutz und Weiterentwicklung von Ensembles
- Einfügung in den Gesamtzusammenhang
- ...

Neues Bauen im historischen Bestand
- Vereinbarkeit mit historischer Stadtgestalt
- Sicherung der Maßstäblichkeit
- Hohe Herstellungs- und Instandhaltungskosten für gestalterisch geeignete Ausstattung
- ...

Umnutzung
- Zusammenlegung von Parzellen und Gebäuden für größere Nutzungseinheiten
- Sicherung der Maßstäblichkeit
- Umsetzung zeitgenössischer Nutzungsanforderungen innerhalb der historischen Bausubstanz
- ...

Substanzsichernde Instrumente	Gestaltsichernde Instrumente	Funktionssichernde Instrumente	Qualifizierungs-instrumente
A1 Denkmalliste **A2** Denkmalbereichs-satzung **A3** Erhaltungssatzung **A4** Denkmalpflegeplan	**B1** Gestaltungssatzung **B4** Bauhandbuch / -fibel **A1** Denkmalliste **A2** Denkmalbereichs-satzung	**C1** Bebauungsplan **C2** Sanierungssatzung	**D1** Inszenierung von Baukultur **D2** Beiräte und Expertengremien **D3** Fonds
	B1 Gestaltungssatzung **B4** Bauhandbuch / -fibel **B5** Hof- und Fassaden-programm **A1** Denkmalliste **A2** Denkmalbereichs-satzung	**C1** Bebauungsplan **C2** Sanierungssatzung	**D1** Inszenierung von Baukultur **D2** Beiräte und Expertengremien **D4** Information und Beratung **D5** Qualitätsförderung
A1 Denkmalliste **A2** Denkmalbereichs-satzung **A4** Denkmalpflegeplan	**B1** Gestaltungssatzung **B4** Bauhandbuch / -fibel **B5** Hof- und Fassaden-programm	**C1** Bebauungsplan **C2** Sanierungssatzung **C3** integrierte Hand-lungskonzepte	**D4** Information und Beratung **D5** Qualitätsförderung

OBJEKT

Sicherung historischer Objekte
- Schutz von Objekten und Anlagen
- Erhalt ortsbildprägender Gebäude
- Wiederherstellung relevanter Bauteile und Details
- ...

Instandhaltung und Reparatur baulicher Schäden
- Beschaffung geeigneter Materialien und Handwerker
- Hohe Herstellungs- und Instandhaltungskosten für gestalterisch geeignete Ausstattung
- ...

Energetische Sanierung
- Gestalterische Integration von Wärmedämmung an historischen Fassaden
- Erhalt der historischen Fassadensubstanz
- Gestalterische Integration von Photovoltaik und Solarthermie
- Vereinbarkeit mit historischer Stadtgestalt
- Verdrängung des Einzelhandels im EG durch Wohnnutzung
- ...

Barrierefreiheit im Gebäude
- Realisierung barrierefreier Grundrisse innerhalb historischer Gebäude
- Gestalterische Integration geeigneter Lösungen
- ...

Brandschutz
- Historische Gebäude erfüllen die Anforderungen des Brandschutzes i.d.R. nicht
- Gestalterische Integration geeigneter Lösungen
- ...

Leerstand
- Nutzungsbezogener Leerstand (z. B. fehlende Nachfrage für Ladenlokale; geringe Nachfrage für kleinteilige räumliche Strukturen)
- Leerstehende Obergeschosse
- ...

Substanzsichernde Instrumente	Gestaltsichernde Instrumente	Funktionssichernde Instrumente	Qualifizierungs-instrumente
A1 Denkmalliste **A2** Denkmalbereichs-satzung **A4** Denkmalpflegeplan **A5** Kulturgut-verzeichnis	**B1** Gestaltungssatzung **B5** Hof- und Fassaden-programm		**D1** Inszenierung von Baukultur **D2** Beiräte und Expertengremien **D3** Fonds
A1 Denkmalliste **A2** Denkmalbereichs-satzung	**B5** Hof- und Fassaden-programm	**C2** Sanierungssatzung	**D4** Information und Beratung
	A1 Denkmalliste **A2** Denkmalbereichs-satzung **A4** Denkmalpflegeplan **B4** Bauhandbuch / -fibel	**B5** Hof- und Fassaden-programm **C4** Sektorale Hand-lungskonzepte	**D3** Fonds **D4** Information und Beratung
	B4 Bauhandbuch / -fibel	**B5** Hof- und Fassaden-programm	**D4** Information und Beratung
	B4 Bauhandbuch / -fibel	**B5** Hof- und Fassaden-programm **C4** Sektorale Handlungskonzepte	**D4** Information und Beratung
	B4 Bauhandbuch / -fibel	**C2** Sanierungssatzung **C3** Integrierte Hand-lungskonzepte **C4** Sektorale Handlungskonzepte	**D1** Inszenierung von Baukultur **D2** Beiräte und Expertengremien **D4** Information und Beratung **D6** Management und Koordination

A: SUBSTANZSICHERNDE INSTRUMENTE

Der Substanzschutz zielt darauf ab, historisch bedeutsame Bauten und Anlagen zu erfassen und zu sichern, um deren Erhalt und Pflege zu gewährleisten. Diverse Instrumente des städtebaulichen Denkmalschutzes berücksichtigen dabei über die Betrachtung von einzelnen Objekten hinaus auch Stadtstrukturen und räumliche Zusammenhänge bzw. Wirkungsgefüge. Substanzsichernde Instrumente finden sich in unterschiedlichen Rechtsgrundlagen wie etwa dem Denkmalschutzgesetz oder im Baugesetzbuch.

Nach Erfahrungen in den historischen Stadt- und Ortskernen in NRW müssen die Instrumente immer wieder auf ihre Schutz- oder Gestaltungsziele hin überprüft sowie bei Bedarf erneut harmonisiert werden. Mit Blick auf neue lokale Anforderungen empfiehlt es sich daher, Instrumente kontinuierlich fortzuschreiben bzw. bedarfsgerecht zu ergänzen. Ein weiterer Punkt, der bei der Auswahl und Anwendung von substanzsichernden Instrumenten relevant ist, bezieht sich auf die Akzeptanz und Anwendung des Instruments. Oftmals fehlt in der Bevölkerung und der Politik ein Bewusstsein für die baukulturelle Bedeutung historischer Bausubstanz und nur mit dem Einsatz des Instruments lässt sich das nicht herstellen. Flankierende Beratungen, Kontrollen der Anwendung und Umsetzung entsprechender Satzungsinhalte und Regelungen sind daher unabdingbar.

A1	Denkmalliste	Seite 81
A2	Denkmalbereichssatzung	Seite 82
A3	Erhaltungssatzung	Seite 83
A4	Denkmalpflegeplan	Seite 84
A5	Kulturgutverzeichnis	Seite 85

Ergänzende Instrumente

C2	*Sanierungssatzung*
C3	*Integriertes Handlungskonzept*
D3	*Fonds*
D4	*Information und Beratung*
D6	*Management und Koordination*

DENKMALLISTE

INSTRUMENT A1

THEMENFELDER

Sicherung Ensembles, Sicherung historische Objekte

TRÄGER / BETEILIGTE

Stadt (Untere Denkmalbehörde), Landschaftsverbände

RECHTSGRUNDLAGE

§3 DSchG NRW

RECHTSFORM

Formell

RÄUMLICHE EBENE

Ensemble, Objekt

ZEITRAUM

Dauerhaft

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

- Erfassung / Inventarisation und Unterschutzstellung von Baudenkmälern, Bodendenkmälern und beweglichen Denkmälern aufgrund ihrer besonderen historischen Bedeutung
- Genehmigungsvorbehalt für Veränderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung eines Denkmals
- Schutz der Struktur und Gestalt von Objekten und Anlagen, z. B. Volumen, Gliederungen, Höhe, Grund- und Aufriss, Materialien und Farben, Dachform, -neigung, -aufbauten, Gliederung von Fassaden, Öffnungen
- Steuerbegünstigung von Maßnahmen zum Erhalt und zur sinnvollen Nutzbarkeit denkmalgeschützer Objekte möglich

SIEHE AUCH

A2 Denkmalbereichssatzung
A4 Denkmalpflegeplan
A5 Kulturgutverzeichnis
D4 Information und Beratung

DENKMALBEREICHSSATZUNG

INSTRUMENT A2

THEMENFELDER

Sicherung baulich-räumlicher Zusammenhang, Sicherung von Ensembles

TRÄGER / BETEILIGTE

Stadt (Untere Denkmalbehörde), Landschaftsverbände

RECHTSGRUNDLAGE

§5 DSchG NRW

RECHTSFORM

Formell

RÄUMLICHE EBENE

Historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble

ZEITRAUM

Langfristig

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

- Erhalt von Siedlungsbereichen, die durch historische Bausubstanz geprägt sind, auch wenn nicht alle Anlagen Denkmalvoraussetzungen erfüllen
- Genehmigungsvorbehalt für Um-/ Neubauprojekte im Geltungsbereich
- Schutz verschiedender historischer Bedeutungsmerkmale, z. B. Stadtgrundriss, Stadtsilhouette, Ortsbild sowie historischer Bausubstanz
- Erhalt der äußeren Erscheinung von baulichen Anlagen im Zusammenwirken mit Freiflächen und Landschaftselementen

SIEHE AUCH

A4 Denkmalpflegeplan
B4 Bauhandbuch / -fibel
D4 Information und Beratung

ERHALTUNGSSATZUNG

INSTRUMENT A3

THEMENFELDER

Sicherung baulich-räumlicher Zusammenhang, Sicherung von Ensembles, Neues Bauen im historischen Bestand

TRÄGER / BETEILIGTE

Stadt

RECHTSGRUNDLAGE

§ 172 BauGB

RECHTSFORM

Formell

RÄUMLICHE EBENE

Historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble

ZEITRAUM

Langfristig

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

- Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Siedlungbereiches aufgrund seines ortstypischen Erscheinungsbildes auch unabhängig vom Denkmalwert der Einzelgebäude /Ortsbild, Stadtgestalt, Landschaftsbild, Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, Bei städtebaulichen Umstrukturierungen)
- Genehmigungsvorbehalt für Um-, Neubauprojekte im Geltungsbereich
- Kann als Voraussetzung für öffentliche Förderprogramme des Bundes / der Länder gelten
- Bei einer notwendigen, großflächigen Neuordnung innerhalb des bebauten Ortskernes auch Entwicklungssatzung (nach § 165 BauGB) möglich

SIEHE AUCH

B1 Gestaltungssatzung
C5 Förderprogramme des Bundes/Landes
D4 Information und Beratung

DENKMALPFLEGEPLAN

INSTRUMENT A4

THEMENFELDER

Politische Akzeptanz, öffentliche Vermittlung, Sicherung baulich-räumlicher Zusammenhang

TRÄGER / BETEILIGTE

Stadt

RECHTSGRUNDLAGE

§25 DSchG NRW

RECHTSFORM

Informell

RÄUMLICHE EBENE

Gesamtstadt, historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble

ZEITRAUM

Langfristig

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

- Gesamtgemeindlicher Fachplan zur Entwicklung und Steuerung der kommunalen Denkmalpflege
- Wiedergabe von Zielen und Erfordernissen des Denkmalschutzes sowie von Festsetzungen der Bauleitplanung, um den Denkmalbestand und baukulturell wertvolle Bestände zu sichern, zu vermitteln und aktiv-gestalterisch zu entwickeln
- Detaillierte Bestandsaufnahme historischer Bau- und Bodendenkmäler
- Planungs- und Handlungskonzept zur Festlegung von Zielen und Maßnahmen im Umgang mit historischem Bestand (z. B. äußere Gestaltung von Bauten und Anlagen, Gestaltung von öffentlichen Räumen, differenzierte Themen gemäß lokalen Erfordernissen)

SIEHE AUCH

C5 Förderprogramme des Bundes/Landes

KULTURGUTVERZEICHNIS

INSTRUMENT A5

THEMENFELDER

Sicherung baulich-räumlicher Zusammenhang, Sicherung von Ensembles, Sicherung historischer Objekte

TRÄGER / BETEILIGTE

Landschaftsverbände (Stadt)

RECHTSGRUNDLAGE

/

RECHTSFORM

Informell

RÄUMLICHE EBENE

historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble, Objekt

ZEITRAUM

Dauerhaft

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

- Sensibilisierung für baukulturell wertvolle Bestände
- Erhalt von Kulturdenkmälern aufgrund ihrer besonderen Bedeutung
- Inventarisation und Beschreibung von zu schützenden Kulturgütern
- Nach weiterer Überprüfung denkmalpflegerische Unterschutzstellung der Kulturgüter
- Derzeit kein gängiges Instrument mehr

SIEHE AUCH

A1 Denkmalliste

A1 Wiedenbrück *- Wie in vielen Historischen Stadt- und Ortskernen sind auch in Wiedenbrück eine Vielzahl von Einzelgebäuden durch Eintragung in die Denkmalliste geschützt*

A3 Bad Salzuflen *- Die Satzung der Stadt Bad Salzuflen über die Erhaltung baulicher Anlagen im Kurbereich schützt dort die erhaltene historische Bausubstanz*

A2 Kempen *- Zwei Denkmalbereichssatzungen sind die wesentlichen Instrumente der Substanzsicherung im historischen Stadtkern in Kempen*

B: GESTALTSICHERNDE INSTRUMENTE

Gestaltsichernde Instrumente zielen auf die gestalterische Qualität bzw. Qualifizierung von Objekten, Ensembles und größeren stadträumlichen Zusammenhängen ab. Dafür werden ortstypische Gestaltungselemente erfasst und entsprechende Gestaltungsvorschriften erlassen. Gestaltsichernde Maßnahmen können sich dabei auf die Gestaltung vorhandener Bebauung beziehen oder das Einfügen von Um- und Neubauprojekten in das Stadtbild steuern. Ausser baulichen Anlagen können auch Regelungen für die Nutzung und Gestaltung des öffentlichen Raumes erlassen werden, um beispielsweise eine einheitlich Stadtmöblierung zu garantieren.

Da formelle Instrumente vielfach abstrakt formuliert sind, empfiehlt es sich, gestaltsichernde Instrumente durch einfache, beispielhafte und bebilderte Vermittlungsformen, zum Beispiel in Form von Gestaltungsfibeln, zu ergänzen. Eine direkte und kooperative Beratung anhand entsprechender Handbücher kann zudem das Verständnis verbessern. Bei größeren oder ortsbildprägenden Projekten empfiehlt es sich Gremien wie Gestaltungsbeiräte oder Bürgerinitiativen einzubinden. Ein weiteres Problem ist die fehlende Akzeptanz für gestaltsichernde Instrumente in politischen Gremien, sodass Entwürfe für entsprechende Satzungen nicht beschlussfähig werden. Hier ist ebenfalls konkreter Beratungsbedarf erforderlich.

B1	Gestaltungssatzung	Seite 89
B2	Sondernutzungssatzung	Seite 90
B3	Werbesatzung	Seite 91
B4	Bauhandbuch / -fibel	Seite 92
B5	Hof- und Fassadenprogramm	Seite 93

Ergänzende Instrumente

A1	*Denkmalliste*
A2	*Denkmalbereich*
A4	*Denkmalpflegeplan*
A5	*Kulturgutverzeichnis*
C1	*Bebauungsplan*
D2	*Beiräte und Expertengremien*
D4	*Information und Beratung*
D5	*Qualitätsföderung*

GESTALTUNGSSATZUNG INSTRUMENT B1

THEMENFELDER

Verkehr, Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, Sicherung baulich-räumlicher Zusammenhang, Neues Bauen in historischem Bestand, Sicherung von Ensembles, Sicherung historischer Objekte, Umnutzung

TRÄGER / BETEILIGTE

Stadt

RECHTSGRUNDLAGE

§89 BauO NRW

RECHTSFORM

Formell

RÄUMLICHE EBENE

historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble

ZEITRAUM

Langfristig

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

- Bau- und Gestaltungsvorschriften für bauliche Anlagen, Freianlagen sowie öffentliche Räume
- Regelung der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, z. B. (Volumen, Struktur, Höhe, Dachform, /-neigung, /-aufbauten, Fassadengliederung, Fassadenöffnungen, Materialien, Farben)
- Stellplätze (Anzahl, Größe, Beschaffenheit)
- Abweichende Maße von Abstandsflächen
- Begrünung
- Regelung/Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten

SIEHE AUCH

A3 Erhaltungssatzung
B2 Sondernutzungssatzung (entsprechende Festsetzungen können auch integriert werden)
B3 Werbesatzung (entsprechende Festsetzungen können auch integriert werden)
B4 Bauhandbuch / -fibel
D3 Fonds
D4 Information und Beratung

SONDERNUTZUNGSSATZUNG

INSTRUMENT B2

THEMENFELDER

Tourismus, Versorgung/Einzelhandel/Gastronomie, Ausstattung im öffentlichen Raum

TRÄGER / BETEILIGTE

Stadt

RECHTSGRUNDLAGE

§18ff. StrWG NRW

RECHTSFORM

formell

RÄUMLICHE EBENE

Gesamtstadt, historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble

ZEITRAUM

Langfristig

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

- Erlaubnisvorbehalt bei Nutzung von öffentlichen Räumen/Straßen über den Gemeingebrauch hinaus
- Festsetzungen zur Nutzung und Gestaltung von Außenflächen für Gastronomie und Einzelhandel (Mobiliar, Material, Warenauslagen (Art, Größe, Material)
- Werbeanlagen (Ort, Größe, Art, Gestaltung)
- Gestaltung des öffentlichen Raumes (Überdachungen, Bodenbeläge, Lagerung, Abfallbehälter)
- Festsetzungen für temporäre Nutzungen im öffentlichen Raum (Märkte, Events / Feste)

SIEHE AUCH

B3 Werbesatzung

B4 Bauhandbuch/-fibel (öffentlicher Raum)

WERBESATZUNG

INSTRUMENT B3

THEMENFELDER

Versorgung / Einzelhandel/ Gastronomie, Ausstattung öffentlicher Raum

TRÄGER / BETEILIGTE

Stadt

RECHTSGRUNDLAGE

§ 89 BauO NRW

RECHTSFORM

Formell

RÄUMLICHE EBENE

Historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble

ZEITRAUM

Langfristig

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

- Festsetzung zur Aufstellung und der Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten, z. B. Ort, Form, Größe, Gestaltung (Farben, Schriftgröße), Beleuchtung (Farbspektren)
- Verbot von Werbeanlagen oder Warenautomaten in bestimmten Stadträumen

SIEHE AUCH

B4 Bauhandbuch/-fibel (öffentlicher Raum)

BAUHANDBUCH/-FIBEL

INSTRUMENT B4

THEMENFELDER

Verkehr, Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, Sicherung baulich-räumlicher Zusammenhang, Ausstattung öffentlicher Raum, Sicherung Ensembles, Umnutzung, Instandhaltung und bauliche Schäden, energetische Sanierung, Barrierefreiheit in Gebäuden, Leerstand, Brandschutz

TRÄGER / BETEILIGTE

Stadt

RECHTSGRUNDLAGE

-

RECHTSFORM

Informell

RÄUMLICHE EBENE

Historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble, Objekt

ZEITRAUM

Langfristig

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

- Einfache bildliche und beispielhafte Darstellung von Gestaltungsvorgaben als Entwicklungsleitfaden
- Vermittlung / Ergänzung anderer formeller, gestaltsichernder Instrumente und als Grundlage für die Bauberatung

Hinweise, Empfehlungen z. B. zu:

- Gestaltung öffentlicher Räume (städtebauliche Ensembles, Plätze, Straßen, Grünflächen, -anlagen, Freiräume)
- Gestaltung von baulichen Anlagen (Ausrichtung, Proportionen der Baukörper, Höhe, Firstrichtung, Dachform, -neigung, -aufbauten, Fassadengliederung, Form und Gestalt von Türen und Fenstern, Materialien, Farben)

SIEHE AUCH

A2 Denkmalbereichssatzung

D4 Information und Beratung

HOF- UND FASSADENPROGRAMM

INSTRUMENT B5

THEMENFELDER

Sicherung baulich-räumlicher Zusammenhang, Neues Bauen im historischen Bestand, Umnutzung, Instandhaltung und Reparatur baulicher Schäden, Sicherung historischer Objekte, energetische Sanierung, Barrierefreiheit in Gebäuden, Brandschutz

TRÄGER / BETEILIGTE

Stadt

RECHTSGRUNDLAGE

-

RECHTSFORM

Informell

RÄUMLICHE EBENE

Historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble, Objekt

ZEITRAUM

Mittelfristig

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

- Finanzielle Förderung in Form von Zuschüssen für Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung von baulichen Anlagen, z. B. Maßnahmen zur Fassadengestaltung, Maßnahmen zur Förderung regenerativer Energien, Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen, Begrünung von Dächern und Fassaden
- Finanzielle Mittel in der Regel aus der Städtebauförderung
- Regelungen über Verfügungsfonds möglich
- Koordination der zu fördernden Maßnahmen durch Beiräte oder Quartiersmanagement

SIEHE AUCH

C5 Förderprogramme des Bundes/Landes
D2 Beiräte und Expertengremien
D3 Fonds
D4 Information und Beratung
D6 Management und Koordination

***B4 Monschau** - Die Gestaltungsfibel stellt unter anderem die Bedeutung der für Monschau typischen Schieferdächer heraus.*

B2 Bad Salzuflen *- Eine Sondernutzungssatzung steuert Nutzung und Ausstattung öffentlicher Räume*

B5 Monschau *- Im Rahmen des "Wohnumfeldprogrammes" konnte die Fassadensanierung mehrerer Gebäude gefördert werden*

C: FUNKTIONSSICHERNDE INSTRUMENTE

Funktionssichernde Instrumente zielen darauf ab, innerstädtische Nutzungen zu stärken bzw. wiederherzustellen, da gerade historisch geprägte Zentren zunehmend vor Herausforderungen aufgrund veränderter Nutzungsanforderungen und Funktionsverlusten sowie Leerstand in zentralen Versorgungsbereichen stehen. Angestrebt wird vorhandene Qualitäten des Ortskernes wie zum Beispiel Nutzungsmischung und kurze Wege zu sichern, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu koordinieren sowie untergenutzte Bereiche zu reaktivieren.

Für eine funktionale und stadträumliche Weiterentwicklung der historischen Stadt- und Ortskerne ist der Einsatz von funktionssichernden Instrumenten unabdingbar. Integrierte und sektorale Handlungskonzepte gewinnen zunehmend an Bedeutung zur Steuerung von Stadtentwicklungsabsichten unter Berücksichtigung der historischen Substanz. Durch Zielsysteme und Maßnahmenpläne können diese umsetzungsorientiert und aktivgestalterisch eine Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen anregen.

C1	Bebauungsplan	Seite 97
C2	Sanierungssatzung	Seite 98
C3	Integrierte Handlungskonzepte	Seite 99
C4	Sektorale Handlungskonzepte	Seite 100
C5 a	Förderprogramme des Bundes	Seite 101
C5 b	Förderprogramme des Landes	Seite 102

Ergänzende Instrumente

B1	*Gestaltungssatzung*
B5	*Hof- und Fassadenprogramm*
D3	*Fonds*
D4	*Information und Beratung*
D6	*Management und Koordination*

BEBAUUNGSPLAN

INSTRUMENT C1

THEMENFELDER

Tourismus, Neues Bauen im historischen Bestand, Versorgung/Einzelhandel/Gastronomie, Wohnen, Verkehr, Sicherung baulich-räumlicher Zusammenhang, Sicherung von Ensembles, Umnutzung

TRÄGER / BETEILIGTE

Stadt

RECHTSGRUNDLAGE

§ 2 und § 9 BauGB

RECHTSFORM

Formell

RÄUMLICHE EBENE

Historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble

ZEITRAUM

Langfristig

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

- Festsetzungen, um Neubauprojekte hinsichtlich ihrer Einfügung in den Stadtkontext zu steuern und die Entwicklung von erhaltenswerten Bestandsgebäuden zu regeln
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP; §12 BauGB) auf Initiative eines Investors als Alternative zum Bebauungsplan ermöglicht Festsetzungen zur Nutzungsmischung, Baustruktur, Erschließung und Gestaltung
- Differenzierung in einfache und qualifizierte B-Pläne
- Regelungen u.a. zu: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Geschossigkeit / Bauhöhe / Dachform, Garagen und Nebenflächen, Verkehrsflächen

SIEHE AUCH

A3 Erhaltungssatzung (kann integriert werden)
B1 Gestaltungssatzung (kann integriert werden)
D4 Information und Beratung

SANIERUNGSSATZUNG

INSTRUMENT C2

THEMENFELDER

Wohnen, Sicherung baulich-räumlicher Zusammenhang, Neues Bauen in historischen Bestand, Sicherung von Ensembles, Umnutzung, Instandhaltung und Reparatur baulicher Schäden

TRÄGER / BETEILIGTE

Stadt

RECHTSGRUNDLAGE

§ 136 / § 142 BauGB

RECHTSFORM

Formell

RÄUMLICHE EBENE

Historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble, Objekt

ZEITRAUM

Langfristig

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

- Reaktion auf städtebauliche sowie funktionale Missstände und Sicherung von Beständen
- Erfordert umfassende Betrachtung von Erfordernissen des Denkmalschutzes
- Kann als Voraussetzung für Förderprogramme des Bundes / der Länder dienen
- Behebung von Missständen, z. B. Anpassung der Stadtstruktur an veränderte Nutzungsansprüche, Ertüchtigung von Gebäuden und historischer Bausubstanz, Maßnahmen zur energetischen Sanierung, Beseitigung von Geschäfts- und Wohnleerstand, Wiederherstellung von Versorgungsfunktionen, Steuerung des fließenden und ruhenden Verkehrs, Infrastrukturelle Ausstattung (Grünflächen, Spielplätze, Anlagen des Gemeinbedarfs)
- Steuerbegünstigung von Vorhaben zur Modernisierung und Instandsetzung oder zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden besonderer geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung möglich

SIEHE AUCH

A4 Denkmalpflegeplan
C3 Integrierte Handlungskonzepte
C4 Sektorale Handlungskonzepte
C5 Förderprogramme des Bundes/Landes

INTEGRIERTE HANDLUNGSKONZEPTE (IHK) INSTRUMENT C3

THEMENFELDER

Politische Akzeptanz, öffentliche Vermittlung, Tourismus, Versorgung/Einzelhandel/Gastronomie, Wohnen, Verkehr, Sicherung baulich-räumlicher Zusammenhang, Ausstattungen im öffentlichen Raum, Umnutzung, Leerstand

TRÄGER / BETEILIGTE

Stadt / externe Unterstützung

RECHTSGRUNDLAGE

-

RECHTSFORM

Informell

RÄUMLICHE EBENE

Gesamtstadt, historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble

ZEITRAUM

Mittelfristig

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

- Integrierte Erfassung, Abwicklung und Steuerung von funktionalen, räumlichen, ökonomischen, ökologischen und gestalterischen Maßnahmen und Projekten
- Enthält neben einer Bestandsanalyse ein Zielsystem sowie einen Maßnahmen-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan
- Kann als Voraussetzung für Förderprogramme des Bundes / der Länder dienen
- Themenfelder IHK gemäß lokaler Anforderungen, z. B. Multifunktionalität, Stärkung von Wohnquartieren, Sicherung und Steuerung von Einzelhandelsfunktionen, Freiräume und Naherholung, Attraktivität der Innenstadt, Sicherung historischer Substanz, Sicherung und Weiterentwicklung von Stadtstruktur und Ortsbild, Sicherung bzw. Wiederherstellung bedeutender Sichtbeziehungen, Mobilitätsmanagement

SIEHE AUCH

C5 Förderprogramme des Bundes/Landes

SEKTORALE HANDLUNGSONZEPTE

INSTRUMENT C4

THEMENFELDER

Politische Akzeptanz, öffentliche Vermittlung, Tourismus, Versorgung/Einzelhandel/Gastronomie, Wohnen, Verkehr, energetische Sanierung, Leerstand

TRÄGER / BETEILIGTE

Stadt / externe Unterstützung

RECHTSGRUNDLAGE

-

RECHTSFORM

Informell

RÄUMLICHE EBENE

Gesamtstand, historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble

ZEITRAUM

Mittelfristig

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

- Konzepte für thematisch definierte Problemfelder bzw. Herausforderungen mit Bestandserhebung, Planungsansätzen und Zieldefinition als fachliche Grundlage für integrierte Planungsentscheidungen
- Beispiele für sektorale Konzepte bzw. Masterpläne: Verkehrskonzept, Einzelhandels- / Zentrenkonzept, Masterplan Grün, Freiraumkonzept, Masterplan Wohnen, Klimaschutz-, Energiekonzept, Stadtgestaltungskonzept, Beleuchtungskonzept, Kunst & Kulturplan

SIEHE AUCH

C3 Integrierte Handlungskonzepte

FÖRDERPROGRAMME DES BUNDES

INSTRUMENT C5a

THEMENFELDER

Politische Akzeptanz, öffentliche Vermittlung, Sicherung baulich-räumlicher Zusammenhang

TRÄGER / BETEILIGTE

Bund / Länder / Gemeinden

RECHTSGRUNDLAGE

§ 104 b GG

RECHTSFORM

Formell

RÄUMLICHE EBENE

Gesamtstand, historischer Stadt-/Ortskern

ZEITRAUM

Langfristig

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

Finanzielle Fördermittel von Bund und Ländern, um Konzepte und Projekte in den Gemeinden bzw. Stadtteilen umzusetzen, z. B. mittels folgender Programme:

- Soziale Stadt: Stabilisierung und Aufwertung von Stadtteilen mit wirtschaftlich benachteiligter Bewohnerstruktur
- Stadtumbau West: Anpassung von Stadtstrukturen an demographische Veränderung und aktuelle Herausforderungen
- Städtebaulicher Denkmalschutz (ausgelaufen): Sicherung, Instandsetzung und Modernisierung historischer Gebäude, Ensembles, Straßen- und Platzräume sowie des Stadtbildes
- Aktive Stadt- und Ortszentren: Stärkung der Funktionsvielfalt zentraler Versorgungsbereiche und Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Programme zur Förderung von Einzelmaßnahmen

SIEHE AUCH

A3 Erhaltungssatzung
C2 Sanierungssatzung
C3 Integrierte Handlungskonzepte
C4 Sektorale Handlungskonzepte

FÖRDERPROGRAMME DES LANDES

INSTRUMENT C5b

THEMENFELDER

Politische Akzeptanz, öffentliche Vermittlung, Sicherung baulich-räumlicher Zusammenhang

TRÄGER / BETEILIGTE

Bund / Länder / Gemeinden

RECHTSGRUNDLAGE

§104 b GG

RECHTSFORM

Formell

RÄUMLICHE EBENE

Gesamtstand, historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble

ZEITRAUM

Langfristig

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

Finanzielle Fördermittel, um entsprechende Konzepte und Projekte in Gemeinden und Stadtteilen umzusetzen, u.a in diesen Programmen und Initiativen:

- Soziale Stadt: Stabilisierung und Aufwertung von Stadtteilen mit wirtschaftlich benachteiligter Bewohnerstruktur
- Stadtumbau West: Anpassung von Stadtstrukturen an demographische Veränderung und aktuelle Herausforderungen
  Innovationsagentur Stadtumbau NRW als Netzwerk zum Erfahrungsaustausch und Projektkoordination
- Aktive Stadt- und Ortszentren: Stärkung der Funktionsvielfalt zentraler Versorgungsbereiche und Aufwertung des öffentlichen Raumes
  Netzwerk Innenstadt NRW als Netzwerk zum Erfahrungsaustausch und Projektförderung
- Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen: Landesinitiative zur Innenstadtentwicklung
- Dorferneuerung: Förderung von Gemeinden mit bis zu 10.000 Einwohnern zur Sicherung der Grundversorgung und Behebung städtebaulicher Missstände
- Programme zur Förderung von Einzelmaßnahmen

SIEHE AUCH

A3 Erhaltungssatzung
C2 Sanierungssatzung
C3 integrierte Handlungskonzepte
C4 sektorale Handlungskonzepte

C4 - Bad Salzuflen *- Das Gesundheits und Tourismuskonzept 2021 steuert als Sektorales Handlungskonzept die funktionale Entwicklung*

C5 Velbert Langenberg *- Das Bürgerhaus in Langenberg konnte mit Fördermitteln des Landes NRW saniert werden*

D: QUALIFIZIERUNGSINSTRUMENTE

Ziele von Qualifizierungsinstrumenten sind passgenaue Lösungen und Ansätze für baukulturelle Fragestellungen in historischen Stadt- und Ortskernen. Ergänzend zu formellen Instrumenten können sie kommunikative Wirkung entfalten, lokale Akteure und die Öffentlichkeit in Entscheidungsprozesse einbinden und kurzfristig auf aktuelle Anforderungen reagieren. Anreizprojekte, die Bildung von Netzwerken und Gremien, die beratend wirken können, und Formen von Selbstverwaltung verstärken das Engagement der Akteure für ihre Stadt.

Qualifizierungsinstrumente benötigen oftmals einen erhöhten Personalaufwand zur Koordination und Steuerung der unterschiedlichen Verfahren und Beratungsleistungen. Gleichwohl erhöhen sie die Akzeptanz und Bereitschaft der Öffentlichkeit sowie der Politik für die Belange zur Weiterentwicklung der historischen Stadt- und Ortskerne.

D1	Inszenierung von Baukultur	Seite 105
D2	Beiräte & Expertengremien	Seite 106
D3	Fonds	Seite 107
D4	Information & Beratung	Seite 108
D5	Qualitätsförderung	Seite 109
D6	Management und Koordination	Seite 110

INSZENIERUNG VON BAUKULTUR

INSTRUMENT D1

THEMENFELDER

Politische Akzeptanz, öffentliche Vermittlung, Tourismus, Sicherung baulich-räumlicher Zusammenhang, Neues Bauen im historischen Bestand, Sicherung von Ensembles, Sicherung historischer Objekte, Leerstand

TRÄGER / BETEILIGTE

Stadt / Externe

RECHTSGRUNDLAGE

-

RECHTSFORM

Informell

RÄUMLICHE EBENE

Gesamtstand, historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble, Objekt

ZEITRAUM

Kurzfristig

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

Finanzielle Fördermittel von Bund und Ländern, um Konzepte und Projekte in den Gemeinden bzw. Stadtteilen umzusetzen, z. B. mittels folgender Programme:

- Stärkt Identifikation der Bürgerschaft mit der Stadt und kann das Bewusstsein für die historische Bausubstanz fördern
- Beispiele für Inszenierungen, die in baukulturellem Kontext durchgeführt werden können: Märkte, Konzerte, Feste, Freiluftkino, Ausstellungen, Workshops, Vorträge
- Stadtführungen und Touren (Altstadtrundgang, räumlich oder thematische orientierte Stadtexpeditionen, Multimedialer Altstadtrundgang, Architekturführer (Flyer / App / Internetforen)
- Öffentlich zugängliches Stadtmodell, ggf. historisch/aktuell

BEIRÄTE & EXPERTENGREMIEN

INSTRUMENT D2

THEMENFELDER

Politische Akzeptanz, öffentliche Vermittlung, Versorgung/Einzelhandel/Gastronomie, Wohnen, Verkehr, Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, Sicherung baulich-räumlicher Zusammenhang, Neues Bauen im historischem Bestand, Sicherung von Ensembles, Sicherung historischer Objekte, Leerstand

TRÄGER / BETEILIGTE

Stadt / lokale Akteure / Bewohnerschaft / Externe

RECHTSGRUNDLAGE

-

RECHTSFORM

Informell

RÄUMLICHE EBENE

Gesamtstand, historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble

ZEITRAUM

Kurz- bis mittelfristig

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

Beiräte und Gremien können je nach Anforderung kurzfristig bzw. temporär einberufen oder fest installiert werden.

- Beiräte und Gremien mit räumlichem bzw. thematischem Bezug können unterschiedliche Aufgaben übernehmen: als Verbindungselement zwischen Planung und den Interessen jeweils betroffener Bürger, in beratender Funktion bei Planungen und Projekten, als „Verwalter“ von Fonds und Projektmitteln
- Gestaltungsbeirat kann auf gesamtstädtischer Ebene oder räumlich/thematisch fokussiert werden: Beratung durch eine Expertengruppe bei besonderen baulichen und planerischen Projekten zur Qualitätssicherung, kann unterschiedlich angelegt werden: kann aus ortskundigen oder externen Experten bestehen und öffentlich oder nichtöffentlich tagen
- Sonderform: Monitoring der Expertengruppe „Städtebaulicher Denkmalschutz“: „Vor-Ort-Monitoring“ in einer Programmstadt zu ausgewählten Themenschwerpunkten, Diskussion und Empfehlungen zu Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf ausgewählte Themenschwerpunkte

SIEHE AUCH

D3 Fonds
D4 Information und Beratung

FONDS

INSTRUMENT D3

THEMENFELDER

Öffentliche Vermittlung, Sicherung baulich-räumlicher Zusammenhang, Ausstattungen im öffentlichen Raum, Sicherung von Ensembles

TRÄGER / BETEILIGTE

Stadt / lokale Akteure, Gremien, Initiativen

RECHTSGRUNDLAGE

-

RECHTSFORM

Informell

RÄUMLICHE EBENE

Gesamtstand, historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble

ZEITRAUM

Mittelfristig

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

- Bereitstellung von finanziellen Mitteln zur Förderung von verschiedenen Maßnahmen und Projekten, um Investitionsbereitschaft und Beteiligung von Betroffenen zu stärken
- Altstadt- / Projektfond: Fond kann zu Teilen aus Mitteln der Städtebauförderung und zu Teilen aus privaten/gemeindlichen Mitteln bestehen, Zuschnitt des Fonds nach lokalen Anforderungen möglich, die Verwendung bzw. zu fördernde Maßnahmen werden durch Gemeinde oder andere lokale Gremien (Beiräte/Altstadtinitiative) bestimmt

SIEHE AUCH

B5 Hof- und Fassadenprogramm
C5 Förderprogramme
D2 Beiräte und Expertengremien

INFORMATION & BERATUNG

INSTRUMENT D4

THEMENFELDER

Öffentliche Vermittlung, Neues Bauen im historischen Bestand, Umnutzung, Instandhaltung und Reparatur baulicher Schäden, energetische Sanierung, Barrierefreiheit im Gebäude, Leerstand, Brandschutz

TRÄGER / BETEILIGTE

Stadt / externe Unterstützung, Landschaftsverbände

RECHTSGRUNDLAGE

-

RECHTSFORM

Informell

RÄUMLICHE EBENE

Gesamtstand, historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble, Objekt

ZEITRAUM

Kurzfristig / mittelfristig

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

- Bauberatung: Individuelle Beratung bei Bau- und Änderungsvorhaben zu städtebaulichen, gestalterischen und denkmalrechtlichen Fragen durch Ämter der Stadt oder externe Berater, Beratung zur Beschaffung von Fördermitteln (z.B. Angebote der KFW), Möglichkeit für ein Baubüro vor Ort als direkter Ansprechpartner
- Regelmäßige Informationsbereitstellung zu Projekten und Planungsvorhaben: Projektzeitschriften, Baubroschüren / -flyer
- Informations- und Beteiligungsveranstaltungen, z. B. bei Planungsverfahren oder Aufstellung von Handlungskonzepten
- Werkstätten
- Einrichtung von Diskussionsforen, z. B. „Forum Altstadt“ zu unterschiedlichen Themen im Umgang mit historischen Stadt- und Ortskernen

SIEHE AUCH

B4 Bauhandbuch / -fibel
B5 Hof- und Fassadenprogramm
D3 Fonds
D6 Management und Koordination

QUALITÄTSFÖRDERUNG

INSTRUMENT D5

THEMENFELDER

Politische Akzeptanz, öffentliche Vermittlung, Sicherung baulich-räumlicher Zusammenhang, Ausstattung im öffentlichen Raum, Neues Bauen im historischen Bestand, Umnutzung

TRÄGER / BETEILIGTE

Stadt / externe Unterstützung

RECHTSGRUNDLAGE

-

RECHTSFORM

Informell

RÄUMLICHE EBENE

Gesamtstand, historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble, Objekt

ZEITRAUM

Kurzfristig

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

- Ideen- und Realisierungswettbewerbe: konkurrierende Verfahren, um möglichst qualitätsvolle Ansätze zu erreichen, Jurys mit Experten zu denkmalpflegerischen Belangen
- Kooperative Gutachter- und Workshopverfahren, bei dem durch gleichzeitige Beauftragung mehrerer Planungs- bzw. Architekturbüros alternative Ansätze erzielt werden können; denkbar mit öffentlicher Beteiligung
- Anreize für qualitätsvolles Bauen: Architekturpreise/Auszeichnungen für hohe architektonische oder städtebauliche Qualität, Veröffentlichung von „Best-Practice“-Beispielen in unterschiedlichen medialen Formen (z. B.: „Denkmal des Monats“, Kalender mit Baudenkmälern etc.), Konzeptvergaben für Grundstücke: Vergabe von gemeindlichen Grundstücken nicht an der Höchstbietenden, sondern an qualitätsvolle und damit auch verbindliche Konzepte

MANAGEMENT UND KOORDINATION

INSTRUMENT D6

THEMENFELDER

Öffentliche Vermittlung, Versorgung/Einzelhandel/Gastronomie, Verkehr, Ausstattung im öffentlichen Raum, Leerstand

TRÄGER / BETEILIGTE

Stadt / externe Unterstützung / Wirtschaftsförderung

RECHTSGRUNDLAGE

-

RECHTSFORM

Informell

RÄUMLICHE EBENE

Gesamtstand, historischer Stadt-/Ortskern, Ensemble, Objekt

ZEITRAUM

Mittelfristig

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

- Quartiersmanagement als übergreifende Einrichtung: Themenübergreifende Unterstützung, Beratung und Koordination von Projekten auf Quartiersebene, Fördert Zusammenarbeit von Verwaltung und Quartiersebene, Initiierung von Projekten, Aktivierung der Bürgerschaft zur Mitwirkung
- Management für sektorale Themenfelder, z. B. Leerstandsmanagement: Inventarisation und Bewertung von leerstehenden Objekten, Maßnahmenpaket zur effektiven Um-, Zwischen- oder Nachnutzung von leerstehenden Objekten
- Netzwerkbildung: Unterstützung und Förderung von Initiativen und Verbünden, z. B. Standortgemeinschaften, Förderung des Austauschs von Projekterfahrungen, Anregungen für Projekte u.ä.

SIEHE AUCH

D4 Information und Beratung

D4 Rheda-Wiedenbrück *- Informations und Beratungsangebote können zur Qualifizierung von Neu- und Umbauvorhaben beitragen*

D5 Siegen *- Zur Qualifizierung der Planungen wurde für die Freiraumgestaltung rund um den Siegberg ein Realisierungswettbewerb veranstaltet*

ARLI

ERMITTLUNG WEITERER HANDLUNGSANSÄTZE

ARBEITSSCHRITT 3

Nachdem im **Arbeitsschritt 1** und **Arbeitsschritt 2** neben der aktuellen Bestandssituation auch das vorhandene Instrumentarium analysiert wurde, steht in diesem letzten Schritt die Entwicklung eigener Ideen und Konzepte für eine bestandsorientierte Entwicklung des historischen Ortskerns im Mittelpunkt.

Zentrales Hilfsmittel zur Entwicklung eigener Handlungsansätze ist die Toolbox. Hier werden – neben den Instrumenten – auch Best-Practice-Beispiele vorgestellt. Für eine bessere Orientierung wurde – neben der Sortierung nach typischen Herausforderungen historischer Stadt- und Ortskerne – eine weitere Untergliederung vorgenommen:

- Strategien und Konzepte (auf teilräumlicher oder gesamtstädtischer Ebene)
- Bauliche Projekte (auf Objekt- oder Ensembleebene)
- Arbeitshilfen, Leitfäden und Handreichungen (mit weiteren Hinweisen)

Einen Überblick über die wichtigsten Inhalte der einzelnen Best-Practice-Beispiele und Arbeitshilfen bieten die Steckbriefe: Hier werden u. a. übergeordnete Themenfelder genannt und zeitliche Angaben zum Projekt geben. Des Weiteren bieten die Steckbriefe Informationen über Träger und Organisationsformen, Hinweise zur Größe und zum Kostenrahmen sowie zu möglichen Problemen in der Umsetzung.

Die Best-Practice-Beispiele bieten eine Ergänzung zu den Ergebnissen aus **Arbeitsschritt 2.** Zusammen bilden sie eine heterogene Sammlung von Instrumenten, Strategien, Konzepten, baulichen Lösungen sowie sonstigen Arbeitshilfen und regen so zur Entwicklung eigener und neuer Handlungsansätze an, die über die TOOLBOX hinausgehen

können – und sollen. Die Handlungsansätze der Best-Practice-Beispiele decken zumeist mehrere Themenfelder ab, sind dabei jedoch nicht immer für alle Themen gleichermaßen als vorbildlich zu sehen. Beispiele mit Vorbildcharakter für weitere Themenfelder sind in der Übersicht zur TOOLBOX zusätzlich zum jeweiligem Hauptthema in hellerer Schrift mehrfach aufgelistet.

SICHTUNG MÖGLICHER BEST-PRACTICE-BEISPIELE UND ARBEITSHILFEN

Die Best-Practice-Sammlung zeigt die Bandbreite bereits erprobter Lösungen und macht so auf möglicherwiese bisher unentdeckte Umsetzungspotenziale vor Ort aufmerksam. Zugleich stellen besonders die baulichen Projekte eine plastische Hilfestellung zur Vermittlung von Ideen dar: Mit ihrer Hilfe können Hemmnisse und Vorurteile in internen und öffentlichen Diskussionen abgebaut – oder auf mögliche Probleme aufmerksam gemacht werden. Auf Grundlage der Beispiele lassen sich erste Prognosen von Investitionen, aber auch zu erzielender „Mehrwerte“ eigener Projekte abschätzen und argumentieren – die Best-Practice-Sammlung kann so eine Vision möglicher Handlungsansätze für den eigenen Ortskern vermitteln.

Zunächst gilt es, die im **Arbeitsschritt 1** identifizierten ortsspezifischen Herausforderungen mit den in der Toolbox benannten Herausforderungen zusammenzuführen. Zusammen mit den im Arbeitsschritt 2 gewonnenen Erkenntnissen zum vorhandenen Instrumentarium lassen sich so bereits mögliche Kombinationen von Instrumenten, Strategien und Einzelprojekten skizzieren.

EINSCHÄTZUNG UND ENTWICKLUNG EIGENER HANDLUNGSANSÄTZE

Zu beachten ist, dass auch bei sehr ähnlichen, auf den ersten Blick gleichen Herausforderungen, die Situationen des jeweiligen Stadt- und Ortskerns hinsichtlich Größe, Geografie, stadträumlicher Situation, gesellschaftlicher und politischer Verhältnisse stets individuell gelagert ist. Eine Eins-zu-eins-Umsetzung der Ansätze aus der Toolbox sollte daher immer unter kritischer Überprüfung und Anpassung an die eigene Situation erfolgen.

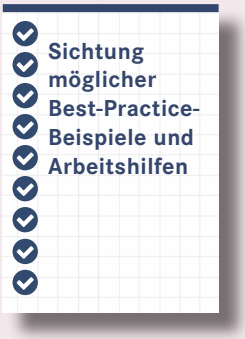
Um den spezifischen Rahmenbedingungen vor Ort Rechnung tragen zu können, wurde die Systematik der Toolbox mittels Blanko-Steckbriefen auf Übertragbarkeit ausgelegt. Die ausgewählten Best-Practice-Beispiele lassen sich so um eigene Recherchen und Ideen ergänzen - die Toolbox ist so fast beliebig erweiterbar.

Die Federführung und Koordinierung der Konzeption individueller Handlungsansätze

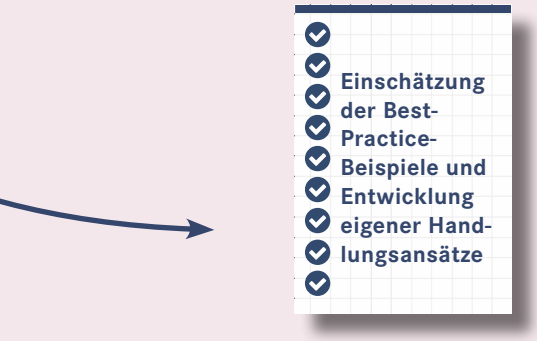
kann vom Stadtplanungsamt oder einem anderen mit der strategischen Stadtentwicklung befassten Fachbereich übernommen werden. Hier sollten die zentralen Akteure, die bereits an den vorherigen Schritten beteiligt waren, in die Auswahl und Diskussion möglicher Handlungsansätze mit einbezogen werden. Dazu gehören außer der thematisch relevanten Fachbereiche wie Bauordnung und Denkmalpflege auch die lokale Öffentlichkeit sowie politische Entscheidungsträger: Dies verstärkt das öffentliche Bewusstsein für das Thema und erhöht die Akzeptanz der späteren Umsetzung. Unterschiedliche Beteiligungsformate wie z. B. Planungswerkstätten, regelmäßige Workshops oder Stadtspaziergänge können genutzt werden, um eine aktive Zusammenarbeit zu fördern und eine plastische Veranschaulichung zu ermöglichen.

CHECKLISTE ARBEITSSCHRITT 3

Welche realisierten Projekte aus der Praxis behandeln ähnliche Themen und Herausforderungen und können als Vorbild herangezogen werden?



Inwieweit sind die herangezogenen Beispiele übertragbar? Wo sind Anpassungen und wo die Entwicklung eigener Lösungen notwendig? Mit welchen neuen eigenen Handlungsansätzen und Konzepten könnte darauf reagiert werden?



Welche realisierten Projekte aus der Praxis behandeln ähnliche Themen und Herausforderungen und können als Vorbild herangezogen werden?

Checkliste: Sichtung möglicher Best-Practice-Beispiele und Arbeitshilfen

WER?	WOZU?
Koordination: ◯ Stadtplanungsamt **Einbindung thematisch relevanter Fachbereiche:** ◯ Bauordnung ◯ Denkmalpflege ◯ Grünflächen ◯ Hoch- und Tiefbau ◯ Kultur ◯ Wirtschaftsförderung **Einbindung:** ◯ Lokale Experten (z. B. Einzelhandelsverbände, Heimatvereine usw.) ◯ Lokale Öffentlichkeit ◯ Politische Entscheidungsträger	◯ Überblick über vorhandene Handlungsmöglichkeiten als Anregung ◯ Vermittlung von Ideen und Umsetzungsmöglichkeiten für Fachdienststellen, Politik und Öffentlichkeit ◯ Orientierungshilfe für den Umgang mit vorhandenen Entwicklungsthemen und Herausforderungen ◯ Erkenntnisse über Auswirkungen und „Mehrwert“ geplanter Maßnahmen und Projekte
	WIE?
	◯ Abgleichen der thematisch sortierten Best-Practice-Beispiele der TOOLBOX mit den in Arbeitsschritt 1 identifizierten Herausforderungen - Auswahl passender „Vorbilder“ ◯ Abgleichen mit vorhandenem Instrumentarium und dem in Arbeitsschritt 2 identifizierten Anpassungs- und Erneuerungsbedarf - Identifikation von Kombinationsmöglichkeiten unterschiedlicher Instrumente, Strategien, Konzepte und Projekte

Inwieweit sind die herangezogenen Beispiele übertragbar? Wo sind Anpassungen und wo die Entwicklung eigener Lösungen notwendig? Mit welchen neuen eigenen Handlungsansätzen und Konzepten könnte darauf reagiert werden?

Checkliste: Einschätzung der Best-Practice-Beispiele und Entwicklung eigener Handlungsansätze

WER?	WOZU?
Koordination: ◯ Stadtplanungsamt **Einbindung thematisch relevanter Fachbereiche:** ◯ Bauordnung ◯ Denkmalpflege ◯ Grünflächen ◯ Hoch- und Tiefbau ◯ Kultur ◯ Wirtschaftsförderung **Einbindung:** ◯ Lokale Experten (z. B. Einzelhandelsverbände, Heimatvereine usw.) ◯ Lokale Öffentlichkeit ◯ Politische Entscheidungsträger	◯ Prüfung der Übertragbarkeit vorhandener Beispiele auf eigene Herausforderungen ◯ Anpassung von Lösungsansätzen an die eigene lokale Situation
WIE?	
◯ Abgleich der Best-Practice-Beispiele mit eigenen Rahmenbedingungen und Bedarfen ◯ Diskussion und Identifikation übertragbarer Elemente aus der Best-Practice-Sammlung ◯ Recherche weiterer Best-Practice-Beispiele ◯ Ausfüllen des Blanko-Steckbriefes und Einordnung des recherchierten Beispiels in die Systematik der Toolbox ◯ Auswertung des recherchierten Beispiels und Ableitung zusätzlicher Handlungsansätze	

TOOLBOX TEIL 2 - ZUM 3. ARBEITSSCHRITT: BEST-PRACTICE UND ARBEITSHILFEN

GESAMTSTADT

Politische Akzeptanz

- Sensibilisierung für den besonderen Wert des historischen Stadt-/ Ortskerns
- ...

Öffentliche Vermittlung

- Information für Bauherren
- Sensibilisierung für den besonderen Wert des historischen Stadt-/ Ortskerns
- ...

Tourismus

- Erhalt und Stärkung der Zentrumsfunktionen
- Vereinbarkeit mit historischer Stadtgestalt
- Nutzungskonflikte (z. B. Lärm)
- ....

Nahversorgung / Einzelhandel / Gastronomie

- Erhalt und Stärkung der Zentrumsfunktionen
- Vereinbarkeit mit historischer Stadtgestalt
- Verdrängung des Einzelhandels im EG durch Wohnnutzung
- ...

Wohnen

- Erhalt und Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion
- Nutzungskonflikte (z. B. Lärm)
- ...

Strategien und Konzepte	Gebaute Beispiele	Arbeitshilfen
E1 Kommunale Entwicklungsstrategie Ortsmitte Burbach	**F10** Zentrum für Regionale Baukultur, Ummerstadt **F14** Bürgerhaus, Blaibach im Bayrischen Wald	
E2 Baukultur Eifel, Eifelkreis Bitburg Prüm	**F1** Bauhütte, Perlesreut **F10** Zentrum für Regionale Baukultur, Ummerstadt	
E3 Albergo Diffuso, Mainbernheim **E4** Factory Outlet, Bad Münstereifel	**F2** Kleinsthäuser, Kyritz	
E4 Factory Outlet, Bad Münstereifel	**F3** Modehaus, Biberach a.d. Riß **F9** Ehemaliges Hertie-Gebäude, Lemgo	**G1** Konzepte der Nahversorgung
E5 Initiative „Gotha lebt“	**F4** Ehemaliges Hertie -Gebäude, Lünen	

HISTORISCHER STADT- / ORTSKERN

Sicherung des baulichen und räumlichen Zusammenhangs
- Sicherung und Schutz von Stadträumen
- Qualitäten der Stadtstruktur und des Städtebaus
- Bezug zu Kulturlandschaft
- ...

Ausstattung des öffentlichen Raumes
- Vereinbarkeit von gestalterischen und funktionalen Anforderungen
- Hohe Herstellungs- und Instandhaltungskosten für gestalterisch geeignete Ausstattung
- Beschaffung geeigneter Materialien und qualifizierter Handwerker
- ...

Barrierefreiheit im öffentlich Raum
- Fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Gestalterische Integration von geeigneten Lösungen
- ...

Verkehr
- Zufahrtmöglichkeit und Stellplatzbedarf für Zentrumsfunktionen
- Gestalterische Integration von Stellplatzanlagen (Stellplatzbedarf Einzelhandel)
- Umnutzung von Vorgärten zu Stellplatzanlagen
- ....

ENSEMBLE

Sicherung von Ensembles
- Schutz und Weiterentwicklung von Ensembles
- Einfügung in den Gesamtzusammenhang
- ...

Neues Bauen im historischen Bestand
- Vereinbarkeit mit historischer Stadtgestalt
- Sicherung der Maßstäblichkeit
- Hohe Herstellungs- und Instandhaltungskosten für gestalterisch geeignete Ausstattung
- ...

Umnutzung
- Zusammenlegung von Parzellen und Gebäuden für größere Nutzungseinheiten
- Sicherung der Maßstäblichkeit
- Umsetzung zeitgenössischer Nutzungsanforderungen innerhalb der historischen Bausubstanz
- ...

Strategien und Konzepte	Gebaute Beispiele	Arbeitshilfen
E2 Baukultur Eifel, Eifelkreis Bitburg Prüm	**F10** Zentrum für Regionale Baukultur, Ummerstadt	
	F5 Siegen zu neuen Ufern **F6** Marktplatz, Fritzlar	
	F6 Marktplatz, Fritzlar	**G2** Wie wird meine Innenstadt barrierefrei?
	F7 Marktplatz, Eschwege	

Strategien und Konzepte	Gebaute Beispiele	Arbeitshilfen
	F11 Schottenhöfe, Erfurt **F2** Kleinsthäuser, Kyritz	**G3** Positionen zum Wesen unserer gebauten und gelebten Umweltt
E5 Initiative „Gotha lebt“ **E2** Baukultur Eifel, Eifelkreis Bitburg Prüm	**F3** Modehaus in Biberach a.d. Riß **F8** Haus am Buddenturm, Münster **F14** Bürgerhaus, Blaibach im Bayrischen Wald	**G3** Positionen zum Wesen unserer gebauten und gelebten Umweltt
E4 Factory Outlet, Bad Münstereifel **E3** Albergo Diffuso, Mainbernheim	**F9** Ehemaliges Hertie-Gebäude, Lemgo **F14** Bürgerhaus, Blaibach **F4** Ehemaliges Hertie-Gebäude, Lünen	**G4** Quartiersentwicklung durch Modernisierung

OBJEKT

Sicherung historischer Objekte
- Schutz von Objekten und Anlagen
- Erhalt ortsbildprägender Gebäude
- Wiederherstellung relevanter Bauteile und Details
- ...

Instandhaltung und Reparatur baulicher Schäden
- Beschaffung geeigneter Materialien und qualifizierter Handwerker
- Hohe Herstellungs- und Instandhaltungskosten für gestalterisch geeignete Ausstattung
- ...

Energetische Sanierung
- Gestalterische Integration von Wärmedämmung an historischen Fassaden
- Erhalt der historischen Fassadensubstanz
- Gestalterische Integration von Photovoltaik und Solarthermie
- Vereinbarkeit mit historischer Stadtgestalt
- Verdrängung des Einzelhandels im EG durch Wohnnutzung
- ...

Barrierefreiheit im Gebäude
- Realisierung barrierefreier Grundrisse innerhalb historischer Gebäude
- Gestalterische Integration geeigneter Lösungen
- ...

Brandschutz
- Historische Gebäude erfüllen die Anforderungen des Brandschutzes i.d.R. nicht
- Gestalterische Integration geeigneter Lösungen
- ...

Leerstand
- Nutzungsbezogener Leerstand (z. B. fehlende Nachfrage für Ladenlokale; geringe Nachfrage für kleinteilige räumliche Strukturen)
- Leerstehende Obergeschosse
- ...

Strategien und Konzepte	Gebaute Beispiele	Arbeitshilfen
E3 Albergo Diffuso, Mainbernheim **E6** Monumentenwacht, Limburg, NL	**F1** Bauhütte, Perlesreut **F11** Schottenhöfe, Erfurt **F12** Umbau Fachwerkhaus Mönchenstraße, Jüterbog	**G4** Quartiersentwicklung durch Modernisierung
E6 Monumentenwacht, Limburg, NL	**F10** Zentrum für Regionale Baukultur, Ummerstadt **F1** Bauhütte, Perlesreut	
	F11 Schottenhöfe, Erfurt	**G5** Energetisches Sanieren gestalten
	F12 Umbau Fachwerkhaus Mönchenstraße, Jüterbog	**G6** Barrierearmes Kulturdenkmal
E7 Casa Segura, Bern	**F13** Rathaus, Tübingen	**G7** Brandschutz im Baudenkmal
E3 Albergo Diffuso, Mainbernheim	**F14** Bürgerhaus, Blaibach im Bayrischen Wald	**G8** Umgang mit Problemimmobilien in Nordrhein-Westfalen

E: STRATEGIEN UND KONZEPTE

In den Steckbriefen "Strategien und Konzepte" werden weitere Ansätze auf strategischer Ebene vorgestellt. Diese Strategien sind keine formellen und informellen Instrumente im klassischen Sinne, sondern stellen oftmals Konzepte dar, die in Kooperationen zwischen zivilgesellschaftlichen Akteuren – wie privaten Initiativen oder Vereinen, Privateigentümern oder Wohnungsbaugesellschaften – und der kommunalen Verwaltung entstanden sind.

Solche Strategien sind nicht immer scharf von informellen Instrumenten abzugrenzen. Eine kombinierte Anwendung dieser Strategien mit formellen und informellen Instrumenten ist üblich und sinnvoll, da durch die Anwendbarkeit rechtlich legitimierter Handlungsoptionen Zielsetzungen forcierter umgesetzt werden können. Zudem können staatliche Fördermittel einfacher eingeworben werden.

E1	Kommunale Entwicklungsstrategie Ortsmitte Burbach	Seite 127
E2	Baukultur Eifel, Eifelkreis Bitburg Prüm	Seite 128
E3	Albergo Diffuso, Mainbernheim	Seite 129
E4	Factory Outlet, Bad Münstereifel	Seite 130
E5	Initiative "Gotha lebt"	Seite 131
E6	Monumentenwacht, Limburg, NL	Seite 132
E7	Casa Segura, Bern, CH	Seite 133

Kommunale Entwicklungsstrategie Ortsmitte Burbach E1

THEMENFELDER

Politische Akzeptanz

TRÄGER / BAUHERR

Verwaltung und lokale Politik

BAUJAHR / BAUZEIT

Ab 2000

TYP	GRÖSSE	INVESTITIONSVOLUMEN
Ortskern	Keine Angaben	Keine Angaben

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

In der Gemeinde Burbach wurde bis in die späten 1990er Jahre hinein eine Flächenpolitik betrieben, die vorwiegend auf die Ausweisung neuer Wohngebiete am Siedlungsrand setzte. Im Ortskern entstanden dagegen Leerstände und strukturelle Schwächungen in der Versorgung. Die lokale Politik erkannte die Bedeutung der Innenentwicklung für ein funktionsfähiges Zentrum und setzt seither auf die konsequente Belebung des Ortskerns durch die Bündelung von Einzelhandel, Lebensmittelversorgung und kultureller Nutzung. Benötigte Bauflächen werden durch das Schließen von Baulücken, Nachverdichtungen, Ankauf und Umbau historischer Gebäude durch die Kommune sowie durch Aufstockungen generiert: Im Jahr 2000 wurde mit dem Kauf mehrerer leerstehender Gebäude im Ortskern durch die Stadt und dem anschließenden Umbau in eine Geschäftspassage ein erster Impuls für dieses Konzept gesetzt. Seither wird über politische Beschlüsse die Zentrumsfunktion des Ortskerns gestärkt, indem Flächenausweisungen „auf der grünen Wiese“ über eine stark auf die Innenentwicklung fokussierte Flächenpolitik nahezu ausgeschlossen wurden. Im gleichen Zuge wurden kommunale Förderprogramme für Hauseigentümer, Gestaltungsleitlinien und Beratungsleistungen für Bürgerinnen und Bürger eingeführt. Zugleich setzt man auf den laufenden Einbezug der Bürger in die Planungsprozesse.

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Die Vermittlung von Strategien und Instrumenten zur Innenentwicklung bedarf zahlreicher Erklärungen und stellt sich angesichts dadurch ausbleibender Einnahmen aus Baulandausweisungen als Herausforderung dar. Gleichzeitig muss die Gemeindeverwaltung dem (juristischen) Druck gerade von Einzelhandelsketten und Discountern standhalten, die Standortpotenziale überwiegend in verkehrsgünstigen nicht integrierten Lagen sehen und innerörtliche Lagen eher meiden.

QUELLEN

- https://www.bauwelt.de/themen/bauten/Burbach-Ortszentren-staerkung-Zukunftsraum-Land.jpg-2154686.html, Abruf am 08.08.2019
- https://www.bne-portal.de/de/akteure/profil/initiative-lebens-werte-dörfer, Abruf am 12.08.2019

Baukultur Eifel, Eifelkreis Bitburg Prüm E2

THEMENFELDER

Öffentliche Vermittlung, Sicherung des baulichen und räumlichen Zusammenhangs

TRÄGER / BAUHERR

Verwaltung (auf Kreisebene) in Kooperation mit privaten und öffentlichen Kooperationspartnern

BAUJAHR / BAUZEIT

Seit 2011

TYP	GRÖSSE	INVESTITIONSVOLUMEN
Ortskernübergreifend	Keine Angaben	Keine Angaben

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

Auf Betreiben des Kreises Bitburg-Prüm sowie der Architektenkammer Rheinland-Pfalz wurde die Initiative „Baukultur Eifel“ gegründet. Zentrales Ziel der Initiative ist es, die traditionellen Eigenheiten der regionalen Baukultur der Eifel zu erhalten und weiterzuentwickeln. Durch aktive und regelmäßige Öffentlichkeitsarbeit soll dieses Anliegen an Bewohnerinnen und Bewohner historischer Ortskerne in der Eifel vermittelt werden. Dabei stehen sowohl die Sensibilisierung für die Werte historischer Bausubstanz, das Aufzeigen struktureller Eigenheiten der Orte, aber auch die Vermittlung von zeitgemäßer und gleichzeitig ortsbezogener Architektur im Vordergrund. Das über das LEADER-Programm der EU geförderte Projekt stellt diese Inhalte auf seiner Homepage dar und prämiert in regelmäßiger Abfolge gelungene Projekte. Themenbezogene Beiträge, Downloadmöglichkeiten von Ratgebern sowie Literaturtipps und Veranstaltungshinweise ergänzen das Angebot.

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Außer der inhaltlichen Bearbeitung von Förderanträgen stellte sich die Akquise von Sponsoren- und Fördergeldern als Herausforderung dar. Auch die Aufbereitung und adressatengerechte Vermittlung der Informationen zur regionalen Baukultur ist didaktisch anspruchsvoll.

QUELLEN

- https://www.eifel-baukultur.de, Abruf am 12.08.2019
- https://www.bundesstiftung-baukultur.de/netzwerkeintrag/initiative-baukultur-eifel, Abruf am 12.08.2019

Albergo Diffuso, Mainbernheim E3

THEMENFELDER

Tourismus, Umnutzung, Sicherung historischer Objekte, Leerstand

TRÄGER / BAUHERR

Stadtverwaltung und private Eigentümer

BAUJAHR / BAUZEIT

Bis 2020

TYP	GRÖSSE	INVESTITIONSVOLUMEN
Einzelobjekte im historischen Ortskern	Keine Angaben	Ca. 1.500.000 €

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

Das Konzept der „Alberghi Diffusi“ wurde in den 1980er Jahren durch den italienischen Architektur-Professor Giancarlo Dall´Ara entwickelt: Leerstehende Gebäude werden dabei zu Ferienwohnungen umgebaut, die organisatorisch miteinander verbunden sind und den gleichen Leistungsumfang wie ein Hotel bieten. Eine zentrale Anlaufstelle im Ort bündelt diese Funktionen. Touristen können bei dieser Art der Beherbergung das Flair des Ortes authentisch erfahren. Gleichzeitig werden Leerstände reduziert und historische Bausubstanz erhalten.

Das historische Erscheinungsbild des Stadtkerns von Mainbernheim ist weitgehend intakt, zahlreiche Gebäude sind denkmalgeschützt. Hier ist eine Anzahl von leerstehenden Gebäuden vorhanden, die auf überwiegend sehr kleinen Grundstücken stehen. In einem ersten Schritt sollen bis zu sieben dieser Gebäude in einem Umkreis von 200 Metern zu Ferienwohnungen umgebaut werden. Die zentrale Rezeption sowie Service-Einrichtungen sollen einem alteingesessenen Gasthaus angegliedert werden. Auch die bestehende Radler-Herberge im Altstadtkern mitsamt Veranstaltungsraum sowie zwei Stadttürme sollen in das Konzept einbezogen werden.

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Die Finanzierung des Projekts ist noch nicht abschließend geklärt, diskutiert wird über eine Übernahme der Baukosten durch die Hauseigentümer, externe Investoren und eine Crowdfounding-Kampagne. Von der Denkmalschutzbehörde wurde zudem eine hohe Förderquote durch Landesmittel in Aussicht gestellt. Auch die Ansprache von Eigentümern durch Planer ist noch nicht abgeschlossen. Eine weitere Herausforderung ist zudem der Pilotprojekt-Charakter des Vorhabens, da vergleichbare Ansätze bisher in Deutschland noch nicht realisiert wurden.

QUELLEN

- https://mainbernheim.de/page/?p=352, Abruf am 08.08.2019
- https://www.mainpost.de/regional/kitzingen/Die-Altstadt-wird-zur-Herberge;art773,9757707, Abruf am 12.08.2019
- https://www.baukulturland.de/wp-content/uploads/Material/Baukultur_und_Tourismus/Kurzbeschreibung-der-Modellvorhaben.pdf, Abruf am 12.08.2019

Factoy Outlet, Bad Münstereifel E4

THEMENFELDER

Einzelhandel, Tourismus, Umnutzung

TRÄGER / BAUHERR

Privates Investorenkonsortium

BAUJAHR / BAUZEIT

Bauten aus dem Mittelalter bis ins 19. Jahrhundert, Planung ab 2011, Fertigstellung 2014

TYP	GRÖSSE	INVESTITIONSVOLUMEN
Teilbereich (30 denkmalgeschützte Gebäude)	10.000 qm Verkaufsfläche	Ca. 40.000.000 €

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

Seit 1990 war der Tourismus in Bad Münstereifel rückläufig. Verbunden mit einer schrumpfenden Bevölkerung sowie einem gesamtgesellschaftlich veränderten Kaufverhalten häuften sich in der Altstadt Leerstände. 2011 beschlossen drei ortsansässige Investoren, mit kommunalpolitischer Unterstützung 30 Gebäude im historischen Altstadtkern aufzukaufen und bestandsorientiert umzubauen. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude wurden saniert und teils umgebaut, wobei die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange im Vordergrund stand. In den Erdgeschosszonen sowie in einem Teil der Obergeschosse entstand das erste innerstädtische Outlet-Center Deutschlands, das 2014 eröffnet wurde und rund 200 Arbeitsplätze bietet.

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Die gestalterische Integration moderner Einzelhandelsflächen in historische Bausubstanz mit entsprechenden Restriktionen durch kleine Fensterflächen, nicht barrierefreien Zugängen, statischen Gegebenheiten und denkmalpflegerischen Belangen stellte die zentrale Herausforderung dar. Hier fielen zusätzliche Investitionskosten an. Auch hinsichtlich der Gestaltung und Dimensionierung von Werbeanlagen waren zwischen Investor und Stadtrat detaillierte Abstimmungen notwendig. Während der Planung und Umsetzung rief das Projekt den Widerstand der ortsansässigen Bevölkerung hervor und stellte aufgrund seines experimentellen Charakters nicht nur für die Investoren, sondern auch für die künftige Entwicklung des historischen Ortskerns ein großes Risiko dar.

QUELLEN

- https://www.wochenspiegellive.de/menschen-aus-der-region/artikel/city-outlet-bad-muenstereifel-einmalig-in-deutschland-18048/, Abruf am 09.08.2019
- https://bnn.de/lokales/buehl/kleinstaedte, Abruf am 09.08.2019
- https://www.welt.de/wirtschaft/article131200646/Eine-Mittelalterstadt-wird-zum-Mega-Outlet-Center.html, Abruf am 09.08.2019

Initiative "Gotha lebt" E5

THEMENFELDER

Wohnen, Neues Bauen im historischen Bestand

TRÄGER / BAUHERR

Stadtverwaltung und Wohnungsbaugesellschaft

BAUJAHR / BAUZEIT

Ab 2006

TYP	GRÖSSE	INVESTITIONSVOLUMEN
Einzelobjekte im historischen Ortskern	Keine Angaben	Keine Angaben

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

Der Stadtkern der Stadt Gotha wurde 2006 als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Der Sanierungsträger Wohnstadt GmbH rief daraufhin zusammen mit der Kommune die Innenstadtinitiative „Gotha lebt“ in Leben. Sie identifiziert Baulücken und beauftragt Architekten und Planer, erste Vorentwürfe und Nutzungskonzepte für leerstehende Gebäude und unbebaute Grundstücke zu erstellen. Eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und ein Informationsbüro im historischen Altstadtkern sorgen für eine breite Wahrnehmung der Initiative und der angebotenen Objekte. Gleichzeitig werden umfangreiche Beratungsleistungen zu Neubauten, Sanierungen sowie zu Fördermöglichkeiten angeboten. Bereits realisierte Projekte werden in einer Datenbank präsentiert: Bis 2019 konnten 29 Grundstücke und Bestandsgebäude an Käufer vermittelt und eine sinnvolle bauliche Nutzung umgesetzt werden.

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Neben der teils schlechten Erreichbarkeit der bisherigen Grundstückseigentümer ist besonders eine verhältnismäßig hohe finanzielle Vorleistung seitens der Innenstadtinitiative zu nennen, die für Planungsleistungen zu Vermarktungszwecken aufkommt.

QUELLEN

- https://gotha-lebt.de/#, Abruf am 08.08.2019
- https://www.bundesstiftung-baukultur.de/beispiele/revitalisierung-sanierung, Abruf am 12.08.2019

Monumentenwacht, Limburg, NL

BEISPIEL E6

THEMENFELDER

Instandhaltung und bauliche Schäden, Sicherung hist. Objekte

TRÄGER / BAUHERR

Staatliche Initiative

BAUJAHR / BAUZEIT

Seit 1970

TYP	GRÖSSE	INVESTITIONSVOLUMEN
Einzelobjekte im historischen Ortskern	Keine Angaben	Keine Angaben

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

Die Monumentenwacht umfasst weitgehend privatwirtschaftlich agierende Initiativen in den Niederlanden und wurde auf Betreiben der dortigen Provinzregierungen entwickelt. Die zentrale Zielsetzung besteht darin, in den einzelnen Provinzen den Verfall denkmalgeschützter Gebäude zu verhindern. Dazu werden spezifische Kenntnisse zur denkmalgerechten Instandhaltung und Restaurierung historischer Bausubstanz gebündelt und im Rahmen regelmäßiger Kontrollen von Gebäuden durch Experten herangezogen. Etwaige Schäden können so frühzeitig erkannt werden. Für die Durchführung regelmäßiger präventiver Maßnahmen an Gebäuden können Eigentümer von historischen Gebäuden bei der Monumentenwacht ein Abonnement abschließen. Die Bauten werden dann mindestens alle zwei Jahre überprüft. Gleichzeitig übernimmt die Monumentenwacht eine Funktion als Ansprechpartner und Berater, wenn Wartungs- und Reparaturarbeiten anstehen. Sie verweist auf fähige Handwerksbetriebe, Planer und klärt über Fördermöglichkeiten auf. Die Monumentenwachten werden laufend aus den niederländischen Provinzen bezuschusst, um die Abonnement-Kosten für die Eigentümer der Gebäude stabil zu halten.

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Wesentliche Herausforderung ist die Identifikation von Handwerksbetrieben, die Kenntnisse historischer Handwerkstechniken besitzen. Zugleich stellt sich die Problematik der Bewahrung entsprechenden Wissens, wenn Betriebe aus Altersgründen aufgegeben werden und der Suche nach Betrieben, die über ähnliche Fertigkeiten verfügen.

QUELLEN

- https://www.monumentenwachtlimburg.nl, Abruf am 08.07.2019
- https://www.monumenten.nl/onderhoud-en-restauratie/monumentenwacht-nl, Abruf am 11.08.2019
- https://www.monumentenwacht-gld.nl, Abruf am 12.08.2019

Casa Segura, Bern

BEISPIEL E7

THEMENFELDER

Brandschutz

TRÄGER / BAUHERR

Verein in Kooperation mit Unternehmen der Privatwirtschaft

BAUJAHR / BAUZEIT

Seit 2004

TYP	GRÖSSE	INVESTITIONSVOLUMEN
Historischer Ortskern	Keine Angaben	Je Gebäude bis ca. 10.000 €

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

Die Untere Berner Altstadt ist ein bedeutendes historisches Flächendenkmal mit sehr wertvollem Baubestand. Seit 1983 gehört die Altstadt zum UNESCO-Weltkulturerbe. Aus brandschutztechnischer Sicht stellt das Ensemble mit seinen geringen Abstandsflächen, der dadurch erschwerten Feuerwehrzufahrt und den historischen und teilweise leicht entzündlichen Baumaterialien dagegen ein hohes Risiko dar. Die Gebäudeversicherung Bern sowie der ortsansässige Hauseigentümerverband gründeten daher einen Verein, der die historischen Gebäude mit funkvernetzten Rauchmeldern und einer Meldezentrale ausstattet. Im Brandfall wird zunächst ein akustisches Signal ausgesendet, beim Anschlagen eines zweiten Feuermelders wird über die Meldezentrale im Gebäude automatisch die Feuerwehr alarmiert. Mit inbegriffen ist der Einbau eines Schlüsselrohrs in die Gebäudefassade für die Feuerwehr. Die örtliche Gebäudeversicherung übernimmt ein Viertel der anfallenden Kosten für den Einbau der Anlage. Kosten für Fehlalarme werden vom Verein getragen.

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Die brandschutztechnische Ertüchtigung der historischen Gebäude bei möglichst geringem Eingriff in Substanz und Gestaltung war anspruchsvoll. Zudem ist die Sensibilisierung von Eigentümern und Nutzern für die hohe Feuergefahr und die Notwendigkeit von Präventivmaßnahmen eine zentrale und dauerhafte Aufgabe.

QUELLEN

- http://www.casasegura.ch, Abruf am 13.08.2019
- https://www.bernerzeitung.ch/region/bern/brandschutzkonzept-in-der-unteren-berner-altstadt-bewaehrt-sich/story/12453222, Abruf am 13.08.2019

E1 Ortsmitte Burbach *(Foto: Gemeinde Burbach)*

F: GEBAUTE BEISPIELE

Die Steckbriefe der Gebauten Beispiele bieten anschauliche Beispiele gelungener baulicher Umsetzung und dienen so als Anregung für die Entwicklung eigener Ideen, aber auch zur Vermittlung von Planungsansätzen. Hierzu werden im Folgenden bauliche Möglichkeiten im Umgang mit den typischen Herausforderungen aufgezeigt.

Auch unterschiedliche architektonische Haltungen zum historischen Kontext werden hier deutlich: Der Diskurs um den gestalterischen Umgang mit bestehender historischer Substanz auf der einen Seite und die Einfügung oder bewusste Herausstellung neuer Bauten in die Umgebung auf der anderen Seite verdeutlicht, wie unterschiedlich die Entwicklung historischer Stadt- und Ortskerne gestaltet werden kann. Dabei zeigen weniger spektakuläre Leuchtturmprojekte, sondern gerade kleinteilige Lösungen in typischen Bestandssituationen und guter Alltagsarchitektur diese Bandbreite an Möglichkeiten auf.

F1	Bauhütte, Perlesreut	Seite 137
F2	Kleinsthäuser, Kyritz	Seite 138
F3	Modehaus, Biberach a.d.Riß	Seite 139
F4	Umbau ehemaliges Hertie-Gebäude, Lünen	Seite 140
F5	Siegen zu neuen Ufern, Siegen	Seite 141
F6	Marktplatz, Fritzlar	Seite 142
F7	Marktplatz, Eschwege	Seite 143
F8	Haus am Buddenturm, Münster	Seite 144
F9	Ehemaliges Hertie-Gebäude, Lemgo	Seite 145
F10	Zentrum für regionale Baukultur, Ummerstadt	Seite 146
F11	Schottenhöfe, Erfurt	Seite 147
F12	Umbau Fachwerkhaus Mönchenstraße, Jüterbog	Seite 148
F13	Rathaus, Tübingen	Seite 149
F14	Bürgerhaus, Blaibach im Bayrischen Wald	Seite 150

Bauhütte, Perlesreut

BEISPIEL F1

THEMENFELDER

Öffentliche Vermittlung, Sicherung historischer Objekte, Instandhaltung und Reparatur baulicher Schäden

TRÄGER / BAUHERR

Kommune, privater Investor

BAUJAHR / BAUZEIT

Ca. 1830, Sanierung von 2013–2015

TYP	GRÖSSE	INVESTITIONSVOLUMEN
Einzelobjekt	Keine Angaben	Keine Angaben

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

Zwölf Kommunen im Bayerischen Wald, darunter Perlesreut, gründeten 2005 den Verein „Ilzer Land e.V.“, um typischen Problemen des ländlichen Raumes gemeinsam entgegenzutreten: Abwanderungstendenzen, Leerständen und Versorgungsdefiziten werden gemeinsame Projekte entgegengesetzt. Eines ist die Bauhütte Perlesreut, die als Begegnungszentrum und Service-Anlaufstelle den Ortskern beleben soll und ansässigen Bürgerinnen und Bürgern regionale Baukultur vermitteln möchte. Dazu wurde ein leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus denkmalgerecht saniert. Die unterschiedlichen baulichen Schichten wurden kenntlich gemacht, sodass sowohl zeittypische Konstruktion als auch Veränderungen sichtbar werden. Im Erdgeschoss wurde die örtliche Bibliothek und ein Bürgertreffpunkt untergebracht, sodass auch deren Nutzern das Thema der Baukultur im „Vorbeigehen“ vermittelt werden kann. Ein Nebentrakt des Gebäudes wurde abgerissen und durch einen privat finanzierten Neubau mit vorwiegend seniorengerechten Wohnungen ersetzt, die in der Region besonders gesucht sind. So konnte zugleich Abwanderungstendenzen im Ortskern entgegengewirkt werden.

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Neben der Finanzierung des Vorhabens, die durch Fördermittel, einen kommunalen Eigenanteil und private Investments gestemmt wurde, stellte sich vor allem die architektonische Konzeption als Herausforderung dar: Der geplante Verwendungszweck des Gebäudes als Anschauungsobjekt zur Vermittlung von Baukultur erforderte besondere Aufmerksamkeit in der Entwurfsplanung.

QUELLEN

- https://www.db-bauzeitung.de/db-metamorphose/bauhuette-perlesreut/, Abruf am 08.07.2019
- http://www.perlesreut.de/wirtschaft/bauhuette-ilzer-land.html, Abruf am 11.08.2019
- https://www.hogn.de/2015/05/07/1-da-hogn-geht-um/nachrichten-in-freyung-grafenau/perlesreut-manfred-eibl-bauhuette-sanierung-ile-ilzer-land/66788, Abruf am 11.08.2019

Kleinsthäuser, Kyritz

BEISPIEL F2

THEMENFELDER

Tourismus, Umnutzung, Sicherung von Ensembles

TRÄGER / BAUHERR

Stadt Kyritz

BAUJAHR / BAUZEIT

Zweite Hälfte 19. Jahrhundert, Planung ab 2015, Fertigstellung Sanierung 2016

TYP	GRÖSSE	INVESTITIONSVOLUMEN
Ensemble	Drei Ferienwohnungen 27 – 33 qm	Ca. 800.000 €

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

In Kyritz wurden ab dem 18. Jahrhundert Häuser mit einer sehr geringen Grundfläche an der Innenseite der Stadtmauer errichtet. In diesen sogenannten „Budenhäusern“ wohnten überwiegende Tagelöhner und Handwerker. Bevor die Stadt ein Sanierungskonzept als Ferienhausnutzung entwickeln ließ, befanden sich die Gebäude durch langjährigen Leerstand in schlechtem Zustand. Die Typologie der Häuser stellt eine ortstypische Besonderheit dar, deren Erhaltung besonders große Bedeutung beigemessen wurde. Zentrales Ziel bei der Sanierung war dabei die Erhaltung der typischen Charakteristik. Bei den Baumaßnahmen von zunächst vier Häusern sowie zugehörigen Nebengebäuden wurden daher traditionell überlieferte Handwerkstechniken und der Bauzeit entsprechende Materialien verwendet. Im Innenbereich wurde innovative Grundrisslösungen erprobt, indem Schlafmöglichkeiten in die Galerie unterhalb des jeweiligen Dachfirstes eingebaut und im Bereich der Traufhöhe zusätzliche Belichtungsebenen eingesetzt wurden. Kleinere bauliche Erweiterungen ergänzen den Bestand. Einzelne Häuser wurden mit Durchbrüchen zusammengelegt, um die Qualität an heutige Wohnstandards anzupassen.

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Zentrale Herausforderungen waren der schlechte Ausgangszustand der Gebäude sowie die kleinen Gebäudegrundflächen von rund 30 qm auf Grundstücken ohne Freiflächenanteil und zusätzliche Belichtung. Daher erschien die zukünftige Nutzung als Ferienhaus gegenüber einer dauerhaften Wohnnutzung angesichts der Rahmenbedingungen sinnvoller. Neben dem Erhalt des ortstypischen Charakters wurde auch der aufwendigen Sicherung bzw. Rekonstruktion viel Aufmerksamkeit gewidmet.

QUELLEN

- https://www.baunetz-architekten.de/kannenberg-architekten/3134847/projekt/4775161, Abruf am 09.08.2019
- https://www.moz.de/artikel-ansicht/dg/0/1/1523883/, Abruf am 09.08.2019
- http://www.liebling-brandenburg.de/kyritzer-kleinsthauser-an-der-stadtmauer/, Abruf am 09.08.2019

Modehaus, Biberach a.d. Riß

BEISPIEL F3

THEMENFELDER

Einzelhandel, Neues Bauen im historischen Bestand

TRÄGER / BAUHERR

Privater Investor, anschließende Vermietung

BAUJAHR / BAUZEIT

Keine Angaben

TYP	GRÖSSE	INVESTITIONSVOLUMEN
Gebäude	Keine Angaben	Keine Angaben

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

Am Marktplatz von Biberach entstand ein neues Kaufhaus für Mode und Textilien. Um das historisch geprägte Stadtbild des Ortes zu bewahren, haben sich die Architekten von den typischen Bauformen der Umgebung inspirieren lassen und sie neu interpretiert. Dachform und Fassadenstaffelung ergeben sich aus der Nachbarbebauung. Obgleich die kommerzielle Nutzung des Gebäudes keine Fenster erforderte, wurden aus ästhetischen Gründen Fensteröffnungen optisch integriert. Innen wurden diese mit Holzständerwänden, auf der Außenseite mit Glaspaneelen verkleidet. Bänder aus Streckmetall gliedern die Fassade zusätzlich und verleihen der Fensteranordnung einen unregelmäßigen Rhythmus. Diese Gestaltung greift die ortstypische bandartige Anordnung von Fensterreihen sowie die Verwendung von Fenstergittern auf. Ein Übereck-Schaufenster im ersten Obergeschoss stellt gleichermaßen einen Blickfang für Kunden und eine Reminiszenz an die historischen Eck-Erker der Region dar.

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Anforderungen moderner Einzelhandelsflächen mussten hier mit stadtgestalterischen Aspekten in Einklang gebracht werden: Großflächige Handelsnutzungen und durch eine historische Umgebung geprägte eher kleinteilige Kubaturen wurden mittels geschickter Flächenaufteilung und entsprechende Fassadengliederungen stimmig miteinander verbunden.

QUELLEN

- https://www.architekten-am-weberberg.de/18.html, Abruf am 12.08.2019

Umbau ehemaliges Hertie-Gebäude, Lünen

BEISPIEL F4

THEMENFELDER

Wohnen, Umnutzung

TRÄGER / BAUHERR

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft

BAUJAHR / BAUZEIT

2014-2016

TYP	GRÖSSE	INVESTITIONSVOLUMEN
Einzelobjekt	Ca. 8.000 qm	Ca. 15.000.000 €

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

Seit 2009 stand das ehemalige Hertie-Kaufhaus in Lünen leer. Mit seinem großvolumigen Baukörper und seiner zentralen innerstädtischen Lage am Marktplatz prägte es das Stadtbild sehr stark. Ziel der Umnutzung war, das Gebäude in seiner Erscheinung und künftigen Nutzung an aktuelle Herausforderungen anzupassen. Im Zuge der Sanierung wurde das ehemals fünfgeschossige Gebäude um ein Geschoss verkleinert. Es entstand ein so Gebäude mit Gastronomie im Erdgeschoss sowie Gewerbeflächen, Büro- und Praxisflächen und unterschiedlichen Wohntypologien in den Obergeschossen. Die oberen Stockwerke teilen sich in zwei gegenüberliegende Riegel auf, welche die ehemals sehr massive Wirkung des Solitärgebäudes reduzieren. In dem entstandenen Zwischenraum befinden sich auf der Deckenplatte des durchgehenden Erdgeschosses private und gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen. Durch die Teilung des Grundrisses ist ein Innenhof entstanden, um den Bewohnern grüne Aufenthaltsflächen in der Innenstadt anzubieten. Das Untergeschoss beherbergt nun eine Tiefgarage und die notwendige Haustechnik.

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Die größte Herausforderung bei der Nachnutzung des Kaufhauses war es, das große Bauvolumen umzustrukturieren und für eine andere Nutzung anzupassen. Auch die Frage einer sinnvollen Nutzungsmischung und den Anteilen einzelner Nutzungen war hinsichtlich der Konzeption von entscheidender Bedeutung und in frühen Planungsphasen anspruchsvoll.

QUELLEN

- https://www.competitionline.com/de/projekte/68662, Abruf am 12.08.2019
- https://stadtbaukultur-nrw.de/neues/neueroffnung-nach-umbau-lunen-feiert-seine-neue-innenstadt/, Abruf am 14.08.2019

Siegen zu neuen Ufern, Siegen

BEISPIEL F5

THEMENFELDER

Ausstattung öffentlicher Raum

TRÄGER / BAUHERR

Öffentlich

BAUJAHR / BAUZEIT

1968 Bau der „Siegplatte“, Umgestaltung 2012-2017

TYP	GRÖSSE	INVESTITIONSVOLUMEN
Teilbereich	Ca. 178 ha	Ca. 14.000.000 €

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

In den 1960er Jahren wurde der partiell stark kriegszerstörte Innenstadtkern von Siegen im Sinne der autogerechten Stadt umgebaut. Viel Raum wurde dabei dem fließenden und ruhenden Verkehr in der Stadt zugesprochen. Dabei entstand an der Sieg die sog. „Siegplatte“, die ca. 5.000 qm groß war und Parkraum für 230 PKW bot.

Nach Jahrzehnten der Nutzung war die Platte sanierungsbedürftig. Die Stadt ergriff die Gelegenheit, den Uferbereich der Sieg wieder naturnah zu gestalten und statt Verkehrsflächen mehr Auftenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen. Mithilfe von Städtebaufördermitteln wurde anstelle der Platte eine breite Freitreppe mit Sitzstufen gebaut, die zum renaturierten Ufer der Sieg führt. Aus Gründen des Hochwasserschutzes konnten nur wenige Grünflächen umgesetzt werden. Gleichzeitig wurden neue Fußgängerbrücken über den Fluss gebaut und eine angrenzende Hauptverkehrsstraße von vier auf zwei Spuren reduziert. Der so umgestalteten Platte kommt auch eine Verbindungsfunktion zu: Die Flächen liegen an der Schnittstelle zwischen historisch geprägter Oberstadt und den Einkaufsstraßen in der Unterstadt und sollen den innerstädtischen Einzelhandel beleben.

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Die Finanzierung konnte durch Mittel der „Regionale 2013“ gestemmt werden.

Bis heute stellt der Umgang mit dem ruhenden Verkehr ein Problem dar, da aufgrund der innenstadtnahen Lage hoher Parkdruck herrscht. Bestehende nahegelegene Parkhäuser müssen mit ihren bestehenden Kapazitäten die weggefallenen Stellplätze der Platte ausgleichen.

Eine zentrale städtebauliche Herausforderung war die Integration der neu entstandenen Flächen in den vorhandenen Kontext sowie der funktionalen Verknüpfung der umliegenden Kernstadtbereiche durch die Anlage von Wegeverbindungen und der Schaffung neuer Anziehungspunkte.

QUELLEN

- https://www.zukunft-mobilitaet.net/116021/urbane-mobilitaet/siegplatte-abriss-siegueberkragung-siegen-zu-neuen-ufern/, Abruf am 14.08.2019
- https://www.dabonline.de/2018/04/03/sieg-fuer-die-stadt-siegen-stadtumbau/, Abruf am 14.08.2019

Marktplatz, Fritzlar

BEISPIEL F6

THEMENFELDER

Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, Ausstattung im öffentlichen Raum

TRÄGER / BAUHERR

Stadtverwaltung bzw. Kommune

BAUJAHR / BAUZEIT

2012–2014

TYP	GRÖSSE	INVESTITIONSVOLUMEN
Teilbereich	Ca 2.000 qm	Ca. 1.000.000 €

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

Der Marktplatz im Altstadtkern von Fritzlar ist von mittelalterlichen Fachwerkhäusern umgeben und wird intensiv genutzt. Außer Außengastronomie und Wochenmärkten finden hier auch Feste und Auftritte statt, gleichzeitig dient der Raum als Aufenthaltsfläche und Kulisse für die umliegenden gewerblichen Nutzungen. Die Platzfläche wird durch zwei historische Brunnen gegliedert und weist ein starkes Gefälle von ca. 8 % auf. Vor dem Umbau befand sich an der Südostseite des Platzes eine 30 m lange Mauer, die die dahinterliegende Häuserzeile mit Ladengeschäften teils verdeckte, eine feststehende Bühne mit Überdachung wirkte als Fremdkörper. Bei der Neugestaltung wurden die abfallende Platzfläche mit den Eingangsstufen der umliegenden Häuser verschnitten, sodass barrierefreie Eingänge entstanden. Die Mauer wurde abgerissen und der Höhenversatz in das Platzgefälle integriert. Die feste Bühne wurde durch ein ebenerdiges Podest ersetzt, das zur einen Seite in der Platzfläche ausläuft und zur anderen Seite mit Stufen abgefangen wird. Das Dach wurde durch ein demontierbares Segel ersetzt. Im Bereich der Brunnen entstanden Sitzgelegenheiten. Zudem wurde weiteres, bewegliches Stadtmobiliar angeschafft, um die Platzfläche flexibel bespielen zu können. Das historische Pflaster wurde zum größten Teil erhalten. Der schadhafte Bodenbelag des Platzrandes dagegen wurde durch hochwertige Basaltlavaplatten ersetzt, die wegen ihrer porösen Oberfläche rutschfest sind.

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Planerische Kernfrage war die Balance zwischen Barrierefreiheit und einer der historischen Umgebung angepassten Gestaltung unter Einbezug historischer Elemente wie des Pflasters und der Brunnen. Zudem musste zwischen dem Anspruch an eine möglichst flexibel nutzbare Fläche und dem Bedarf an Sitzgelegenheiten und einer hohen Verweilqualität des Platzes abgewogen werden.

QUELLEN

- https://www.competitionline.com/de/projekte/61122, Abruf am 14.08.2019
- https://nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de/gute-beispiele/freiraum-und-stadtklima/fritzlar-marktplatz-akb.html, Abruf am 14.08.2019

Marktplatz, Eschwege

BEISPIEL F7

HEMENFELDER

Verkehr

TRÄGER / BAUHERR

Stadtverwaltung bzw. Kommune

BAUJAHR / BAUZEIT

Planungszeitraum 2010-2011, Fertigstellung bis 2013

TYP	GRÖSSE	INVESTITIONSVOLUMEN
Teilbereich	Ca. 3.000 qm	Ca. 680.000 €

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

Der Marktplatz in Eschwege ist nicht nur Aufenthaltsbereich, sondern gleichzeitig auch Verkehrsfläche: Er bietet Parkmöglichkeiten, ist Wendeplatz u.a. auch für Busse und erfüllt eine Funktion als Veranstaltungsfläche und wird von Gastronomen und Einzelhandel genutzt. Bei der Neukonzeption stand die Vereinbarkeit der Belange von Aufenthaltsqualität und Fußgängerfreundlichkeit mit den verkehrstechnischen Belangen im Vordergrund: Die Funktionen des Platzes wurden erhalten, jedoch optisch und räumlich stärker gegliedert: Der fließende Verkehr, Stellplatzanlagen und eine größere Bushaltestelle wurden im östlichen Platzteil zusammengefasst. Dabei wurden Blickbezüge und eine Übersichtlichkeit der Gesamtanlage eingeplant. Gleichzeitig wurden den Anforderungen an Barrierefreiheit Rechnung getragen. Passend zur historischen Prägung der umgebenden Bebauung wurden in ihrer Materialität angepasste und farblich zurückhaltende Materialien gewählt, die auf die Gestaltung weiterer nahegelegener öffentlicher Räume Bezug nehmen. So bleibt eine insgesamt zusammenhängende Gestaltungslinie erkennbar, auch wenn die einzelnen Funktionsbereiche abgeschlossene Einheiten bilden. Eine vertikale Gliederung erfolgt durch Baum- und Strauchpflanzungen, die „unverträgliche“ Funktionen optisch stärker trennen. Die Umgestaltung wurde finanziell unterstützt durch die Förderkulisse des „Stadtumbau West“. Begleitend wurden dazu die Sanierung bzw. der Umbau von zwei am Marktplatz gelegenen Fachwerkhäusern unterstützt.

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Zentrales Thema der Neugestaltung war die gestalterisch und funktional sinnvolle Anordnung unterschiedlicher Nutzungen mit eher unverträglichen Anforderungen: Im besonderen Gegensatz standen die Dimensionierung der Verkehrsflächen sowie die Verkehrsemissionen, die Anforderungen an Aufenthaltsqualität bei gleichzeitig möglichst flexiblen Nutzungsmöglichkeiten der Platzflächen.

QUELLEN

- https://gtl-landschaftsarchitektur.de/projekt/marktplatz-eschwege/, Abruf am 12.09.2019
- https://www.bundesstiftung-baukultur.de/beispiele/wohnen-mobilitaet/, Abruf am 14.09.2019

Haus am Buddenturm, Münster

BEISPIEL F8

THEMENFELDER

Neues Bauen im historischen Bestand

TRÄGER / BAUHERR

Private Bauherrschaft

BAUJAHR / BAUZEIT

2017-2018

TYP	GRÖSSE	INVESTITIONSVOLUMEN
Gebäude	Wohnfläche ca. 230 qm	Keine Angaben

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

Das Wohnhaus befindet sich in der Altstadt von Münster nahe beim ehemals als Wehrturm genutzten Buddenturm. Die Bestandsgebäude stehen dicht nebeneinander und weisen unterschiedliche, gegeneinander verdrehte Baufluchten auf. Der giebelständige Neubau schließt eine Baulücke. Seine Gebäudefassade greift sowohl Höhen als auch Baufluchten der näheren Umgebung auf: Gestalterisch korrespondiert sie mit den Fluchten der beiden Nachbarhäuser sowie der eigenen Grundstücksgrenze. Die leichten Auskragungen der Ziegelfassade nehmen Bezug auf die mittelalterlich geprägte Umgebung mit Fachwerkhäusern und Ziegelgebäuden. Zwei großzügig dimensionierte Fensteröffnungen lassen die Fassade klar und reduziert erscheinen. Das als Wohnhaus genutzte Gebäude wird über Dachflächenfenster, Lichtschächte, eine Dachterrasse und einen nach Südosten ausgerichteten Innenhof zusätzlich belichtet.

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Das Einfügen eines neuen Gebäudes in die historisch geprägte Umgebung mit engen Gassen, zahlreichen unterschiedlichen Zeitschichten und Formen erforderte eine große Sensibilität. Die Balance zwischen neuer Architektur und historischer Umgebung sollte bei der Konzeption des Gebäudes gewahrt bleiben. Das Projekt wurde 2019 mit dem Sonderpreis „Bauen im historischen Kontext“ beim Deutschen Ziegelpreis ausgezeichnet.

QUELLEN

- https://deutscher-ziegelpreis.de/preise/preis-2019/page:8, Abruf am 12.08.2019
- https://www.dbz.de/artikel/dbz_Haus_am_Buddenturm_Muenster_3334229.html, Abruf am 12.08.2019
- https://www.baunetzwissen.de/mauerwerk/objekte/wohnen-efh/haus-am-buddenturm-in-muenster-6304601, Abruf am 12.08.2019
- https://www.wn.de/Muenster/3646921-Neubau-in-historischer-Nachbarschaft-Haus-am-Buddenturm-ausgezeichnet, Abruf am 12.082019
- https://hehnpohl.de/haus-am-buddenturm-neu, Abruf am 12.08.2019

Ehemaliges Hertie-Gebäude, Lemgo

BEISPIEL F9

THEMENFELDER

Umnutzung, Einzelhandel

TRÄGER / BAUHERR

Investorengesellschaft, dann Vermietung an Einzelhandelsketten der Bekleidungsbranche

BAUJAHR / BAUZEIT

Fassade 1700, Teilabriss 1970, Sanierung 2009–2010

TYP	GRÖSSE	INVESTITIONSVOLUMEN
Ensemble (zwei miteinander verbundene Gebäude)	3.200 qm Verkaufsfläche plus Lagerfläche	Ca. 8.400.000 €

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

Das Haupthaus wurde 1546 als spätgotisches, giebelständiges Steingiebelhaus mit Tordurchfahrt errichtet. Erhalten blieben nach einem Teilabriss 1970 die Fassade sowie eine barocke Stuckdecke. Hinter den verbliebenen historischen Bauteilen wurde ein Hertie-Kaufhaus errichtet, das 2009 geschlossen wurde. Danach erfolgte ein Verkauf an eine Investorengesellschaft, die zunächst eine denkmalpflegerische Untersuchung der Substanz veranlasste und daraufhin eine entsprechende bestandsorientierte Renovierung der Verkaufsflächen vornahm. Dabei wurde die Fassade des Nachbargebäudes mit saniert und die Fassade des Steingiebelhauses in Absprache mit den Gewerbemietern hinsichtlich der Schaufenster- und Eingangsgröße verändert. Gleichzeitig wurde ein auf das historische Erscheinungsbild der umliegenden Gebäude angepasstes Corporate Design des künftigen Mieters durchgesetzt.

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Die attraktive Innenstadtlage ermöglichte eine unkomplizierte Vermarktung der Immobilie, wodurch höhere Investitionen kompensiert werden konnten. Konflikte ergaben sich vor allem hinsichtlich der denkmalwerten Bausubstanz im Fassadenbereich, bei der auch der Erhalt der Sockelzone aus den 1950er Jahren aus denkmalpflegerischer Sicht wünschenswert gewesen wäre. Zudem ergaben sich hier Schwierigkeiten durch ursprünglich geplante Fenstervergrößerungen, die jedoch aufgrund erhaltener Elemente aus der gotischen Bauzeit zurückgenommen wurden.

QUELLEN

- https://www.hso-nrw.de/Aktuelles/publikationen_details.php?id=MjM=, Abruf am 22.05.2019
- https://www.sqm.de/investment/Gesch-ftshaus-Lemgo.92132.php, Abruf am 25.07.2019

Zentrum für regionale Baukultur, Ummerstadt BEISPIEL F10

THEMENFELDER

Instandhaltung und Reparatur baulicher Schäden, politische Akzeptanz, Sicherung des baulichen und räumlichen Zusammenhangs

TRÄGER / BAUHERR

Stadt Ummerstadt

BAUJAHR / BAUZEIT

Kern aus dem 16. Jahrhundert, Sanierung bis 2018

TYP	GRÖSSE	INVESTITIONSVOLUMEN
Objekt	Nutzfläche ca. 300 qm	Keine Angaben

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

Das Gebäude mit seinen Nebenbauten ist eines der ältesten Gebäude in Ummerstadt und damit von besonderer Bedeutung für den Stadtkern. Durch langjährigen Leerstand war der Zustand so schlecht, dass 2013 der Abriss erwogen wurde. Stadtverwaltung und Politik entschieden sich wegen der großen historischen und städtebaulichen Bedeutung zuletzt für seinen Erhalt des Gebäudes. Bei der Sanierung wurde eine tragende Holzkonstruktion eingesetzt, die dem Gebäude wieder die notwendige Standfestigkeit verleiht und auch große Raumweiten im Inneren ermöglicht. Das Haus dient heute als Lernort für das Bauen im Bestand, zur Veranschaulichung historischer Handwerkstechniken sowie zur Vermittlung regionaler Baukultur: Das „Zentrum für regionale Baukultur“, das Teil der „Initiative Rodachtal“ ist, veranstaltet hier Bauwerkstätten zum Mitmachen, Beratungen und bietet Kurse zum Erlernen von historisch überlieferten Bauweisen an: Theoretische Kenntnisse und praktische Fertigkeiten sollen gleichermaßen vermittelt werden. Das Gebäude selbst stellt dabei ein zentrales Anschauungsobjekt dar und zeigt auf, wie zeitgemäße Nutzung in historischer Bausubstanz umgesetzt werden kann.

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Neben dem sehr schlechten baulichen Zustand war die Frage nach der künftigen Nutzung eine zentrale Herausforderung, die dauerhaft von der „Initiative Rodachtal“ kuratiert wird. Auch die kleinen Zimmergrößen, deren Zusammenlegung durch die neue Tragkonstruktion möglich wurde, erschwerten zunächst Pläne für eine sinnvolle Nachnutzung.

QUELLEN

- https://www.infranken.de/regional/coburg/baukultur-wird-hier-grossgeschrieben;art214,3225564, Abruf am 09.08.2019
- https://architekten-thueringen.de/aft/projekte/p/zentrum_fuer_regionale_baukultur-3799.html, Abruf am 09.08.2019
- https://www.initiative-rodachtal.de/352,609,0,0,0/Bauen-Wohnen/Markt-33.html, Abruf am 09.08.2019

Schottenhöfe, Erfurt

BEISPIEL F11

THEMENFELDER

Energetische Sanierung, Sicherung historischer Objekte, Sicherung von Ensembles

TRÄGER / BAUHERR

Investorengesellschaft

BAUJAHR / BAUZEIT

Altstadtquartier aus dem 18. bis 19. Jahrhundert, Sanierung 2009–2012

TYP	GRÖSSE	INVESTITIONSVOLUMEN
Ensemble (Quartier)	Bruttogeschossfläche ca. 4.700 qm, 51 Wohneinheiten	Keine Angaben

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

Das Areal der „Schottenhöfe“ liegt mitten im historischen Altstadtkern von Erfurt und weist einen stadtbildprägenden, teilweise denkmalgeschützten Gebäudebestand auf. In dem Quartier standen mehrere Gebäude leer, einige Gebäude waren bereits abgerissen worden. Es wurde ein Sanierungskonzept entwickelt, das energetische Aspekte schwerpunktmäßig einbezieht: Energetische Defizite der Bestandsgebäude sollten dahingehend ausgeglichen werden, dass Neubauten energetische Standards im gleichen Maße „übererfüllen“ sollten: Insgesamt bestehen 40 % der Gebäude aus historischer Substanz, 60 % wurden neu errichtet. Bei den Bestandsgebäuden wurde eine Innendämmung, Fassadendämmungen auf den Gebäuderückseiten und der Einsatz von Wärmedämmputzen vorgenommen. Die Energieversorgung erfolgt über Fernwärme. Die Eingänge der neuen Nutzungseinheiten in den Gebäuden wurden an die Schnittstellen zwischen Alt- und Neubauten gelegt, um so auch die Altbauten barrierefrei erschließen zu können.

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Die Schäden des Leerstandes zu beheben und die Anpassung des Bestands an heutige Wohnformen und an Anforderungen der Barrierefreiheit waren zentrale Herausforderungen. Auch die Erfüllung energetischer Standards bei gleichzeitigem Erhalt von möglichst viel historischer Substanz wie Klinker sowie Ornamenten aus Sandstein und Stuck stellte eine anspruchsvolle Planungsaufgabe dar. Angesichts des historischen Erscheinungsbildes der Altstadt wurde auf solare Energiegewinnung auf Dachflächen verzichtet, was die Anforderungen an die übrigen energetischen Komponenten erhöhte.

QUELLEN

- https://www.dbz.de/media/downloads/DBZ_Spezial_EnFa.pdf, Abruf am 25.07.2019
- https://architekten-thueringen.de/aft/projekte/p/schottenhoefe___wohnen_an_der_kraemerbruecke-2782.html, Abruf am 25.07.2019
- https://www.bda-bund.de/wp-content/uploads/2016/06/Energetische-Sanierung.pdf, Abruf am 25.07.2019
- http://www.osterwold-schmidt.de, Abruf am 25.07.2019

Umbau Fachwerkhaus Mönchenstraße, Jüterbog BEISPIEL F12

THEMENFELDER

Barrierefreiheit im Gebäude, Sicherung historischer Objekte

TRÄGER / BAUHERR

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft

BAUJAHR / BAUZEIT

Mitte des 18. Jhds., Sanierung 2013

TYP	GRÖSSE	INVESTITIONSVOLUMEN
Gebäude	Fünf Wohneinheiten	Ca. 800.000 €

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

Der Stadtkern von Jüterbog steht vollständig unter Denkmalschutz und wird von historischen Fachwerkhäusern und Backsteingebäuden geprägt. Außer hohen Leerstandsraten und Sanierungsstau besteht in der Innenstadt ein Mangel an seniorengerechtem und barrierefreiem Wohnraum. Durch eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft wurde eines der historischen Fachwerkgebäude im Stadtkern denkmalgerecht saniert und zu fünf barrierefreien Wohnungen umgebaut. Mittels eines Aufzugs in einem Anbau in Glas-Stahlkonstruktion an der Rückfassade werden die Wohnungen im Obergeschoss des Gebäudes barrierefrei erschlossen. Im Gebäudeinneren wurden die Grundrisse so umgestaltet, dass sie barrierefreien Standards entsprechen. Derzeit wird das Haus von Senioren und gehbehinderten Personen bewohnt. Das Mietniveau bewegt sich aufgrund ergänzender Förderungen durch KfW-Mittel, Städtebaufördermittel und der Investitionsbank des Landes Brandenburg auf niedrigem ortsüblichen Niveau. Das Gebäude stellt in seinem restaurierten Zustand mit freigelegter historischer Fassade und instandgesetztem Laubengang eine Bereicherung des historischen Stadtkerns dar. Das Projekt wirkt mit seinem Angebot an barrierefreiem Wohnraum zugleich Abwanderungstendenzen entgegen.

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Die Anforderungen des barrierefreien Wohnens mit denen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen, stellte die größte Herausforderung des Projektes dar.
Dadurch war die Finanzierung anspruchsvoll, konnte aber durch Fördermittel abgefedert werden.

QUELLEN

- https://bbu.de/themen/wettbewerbe/gewohnt-gut/26775, Abruf am 14.08.2019
- https://www.maz-online.de/Lokales/Teltow-Flaeming/Minister-zeichnet-Jueterbog-aus, Abruf am 14.08.2019

Rathaus, Tübingen

BEISPIEL F13

THEMENFELDER

Brandschutz

TRÄGER / BAUHERR

Stadtverwaltung bzw. Kommune

BAUJAHR / BAUZEIT

1435, laufende An- und Umbauten, Sanierung 2012–2015

TYP	GRÖSSE	INVESTITIONSVOLUMEN
Einzelobjekt	Ca. 4.500 qm	Ca. 10.500.000 €

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

Das Tübinger Rathaus ist ein besonders bedeutendes Baudenkmal im mittelalterlichen Stadtkern. Zahlreiche bauliche Veränderungen, darunter ein tiefgreifender Umbau aus den 1960er Jahren, erforderten eine grundlegende Sanierung und Restaurierung. Hierbei musste auch der Brandschutz des teils öffentlich genutzten Gebäudes an aktuelle Vorschriften angepasst werden: Holzbalkendecken wurden durch zusätzliche Brandschutzplatten ertüchtigt, bestehende Betondecken erhielten einen brandhemmenden Gipsputz. Erforderliche Brandschutzabschnitte und Trennungen einzelner Nutzungseinheiten wurden mittels Glas-Holz-Türen sowie filigran gehaltener, feststehender Glaselemente ausgeführt. Einzelne Räume wurden komplett entkernt, Leitungen neu verlegt und feuerfest ummantelt. Historische Wandoberflächen wurden dabei so oft wie möglich ausgebaut und wiederverwendet. Zudem wurden moderne Brandmeldeeinrichtungen möglichst unauffällig integriert.

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Außer technischen Aspekten waren gestalterische Fragen hinsichtlich der Integration technischer Brandschutzeinrichtungen Kern der Diskussion.

Gleichzeitig mussten bei der brandschutztechnischen Ertüchtigung denkmalpflegerische Aspekte berücksichtigt werden, um möglichst viel originale Bausubstanz zu erhalten bzw. wiederzuverwenden.

QUELLEN

- https://sichergutbauen.de/files/wurm/content/referenzen/ravensburg_bs_tuebingen/sichergutbauen_referenzblatt_ravensburg_bs_tuebingen.pdf, Abruf am 13.08.2019
- https://wsa-nt.de/portfolio-item/rathaus-tuebingen/, Abruf am 13.08.2019
- https://www.bundesbaublatt.de/artikel/bbb_Historisch_schoen_Rathaus_erstrahlt_in_altem_Glanz_3342086.html, Abruf am 13.08.2019

Bürgerhaus, Blaibach im Bayerischen Wald BEISPIEL F14

THEMENFELDER

Leerstand, Umnutzung, Neues Bauen im historischen Bestand, politische Akzeptanz

TRÄGER / BAUHERR

Stadtverwaltung bzw. Kommune

BAUJAHR / BAUZEIT

Planung ab 2012, Bauzeit von 2013–2014

TYP	GRÖSSE	INVESTITIONSVOLUMEN
Einzelobjekt	Ca. 560 qm	Ca. 1.600.000 €

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

Blaibach im Bayerischen Wald hatte wie viele Dörfer mit Leerständen, Abwanderungstendenzen und einem verfallenden Ortskern zu kämpfen. Die Gemeinde begann mit finanzieller Förderung durch das Land Bayern, dem Bund-Länder-Programm „Stadtumbau“ sowie durch private Unterstützung Grundstücke und leerstehende Gebäude aufzukaufen. Den Anfang markierte 2012 der Kauf des „Blauen Hauses“. Das Gebäude wurde zu einem Bürgerhaus umgebaut, um einen Anziehungspunkt in der Ortsmitte zu gestalten und den Ortskern zu beleben: Es ist Touristeninformation, Ratssaal, Amtssitz des Bürgermeisters und Bürgeramt zugleich. Der Bau wurde durch einen Anbau aus Sichtbeton in angepasster Kubatur ergänzt. Der Altbau selbst erhielt eine neue Ummantelung aus Beton, wobei historische Elemente wie z. B. Türstürze aus Werkstein erhalten blieben. Außer der Verwendung ortstypischer Farben und Materialien wie z. B. Tannenholz aus dem Bayerischen Wald wurde verstärkt Recycling-Material eingesetzt: So wurde die Betonummantelung aus Glasschaumschotterbeton hergestellt, der aus recycelten Glasflaschen gewonnen wurde. Mittlerweile folgten weitere Projekte in der Nachbarschaft, darunter der Neubau eines Konzerthauses und die Einrichtung eines Dorfladens in einem historischen Bauernhaus.

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

Der Einbezug der Bewohnerschaft des Ortes gelang bei dem Projekt des Bürgerhauses und schlägt sich bis heute durch bürgerschaftliches Engagement in Folgeprojekten nieder – was sich gerade bei dem kuratierten Konzerthaus in nächster Nachbarschaft zeigt. Besonders herausfordernd war es, eine moderne, selbstbewusste Formensprache mit ländlichen Bautraditionen zu einem harmonischen Gesamtkonzept zu kombinieren.

QUELLEN

- https://www.db-bauzeitung.de/db-metamorphose/bauen-im-bestand-projekte/von-wegen-hinterwaeldler/, Abruf am 14.08.2019
- http://www.peterhaimerl.com/content/2-projects/8-buergerhaus-blaibach/__druck_broschuerebuergerhausblaibach.pdf, Abruf am 12.08.2019
- https://www.detail.de/artikel/tragstruktur-aus-leichtbeton-konzerthaus-in-blaibach-32942/, Abruf am 12.08.2019

F8: Haus am Buddenturm *(Foto: Hehn & Pohl Architekten BDA Partnerschaft mbB, Münster)*

F3 Modehaus Biberach *(Beide Fotos: Architekten am Weberberg Humm Zalenga Part GmbB, Biberach)*

F5 Siegen zu neuen Ufern *(Foto: Universitätsstadt Siegen)*

F1 Bauhütte, Perlesreut *(Foto: Johanna Borde)*

F6 Marktplatz Fritzlar *(Foto: Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum Landschaftsarchitekten, Kassel)*

G: ARBEITSHILFEN

Die Steckbriefe der Arbeitshilfen zeigen das breite Spektrum verfügbarer Arbeitshilfen: Die Herausgeberschaften reichen von zuständigen Ministerien über staatlich oder privat organisierte Arbeitsgruppen und Initiativen bis hin zu Privatpersonen. Die hier vorgestellten Dokumente entfalten selbst keine rechtliche Bindung wie z. B. formelle Gesetze, Rechtsverordnungen oder Satzungen, sondern besitzen ausschließlich empfehlenden Charakter. Sie greifen ihrerseits auf Rechtsnormen zurück und beschreiben deren Anwendung in der Praxis. Damit kommt ihnen eine wichtige Funktion als Orientierungshilfe zu, welche die Bandbreite von Umsetzungsmöglichkeiten im Rahmen rechtlicher Vorgaben mitsamt ihren Spielräumen aufzeigt und rechtskonforme Lösungsmöglichkeiten typischer Probleme beschreibt.

G1	Konzepte der Nahversorgung	Seite 155
G2	Wie wird meine Innenstadt barrierefrei?	Seite 156
G3	Positionen zum Wesen unserer gebauten Umwelt	Seite 157
G4	Quartiersentwicklung durch Modernisierung	Seite 158
G5	Energetisches Sanieren gestalten	Seite 159
G6	Barrierearmes Kulturdenkmal	Seite 160
G7	Brandschutz im Baudenkmal	Seite 161
G8	Umgang mit Problemimmobilien in Nordrhein-Westfalen	Seite 162

Konzepte der Nahversorgung

ARBEITSHILFE G1

THEMENFELDER

Einzelhandel

HERAUSGEBER

Dialogplattform Einzelhandel, Berlin 2015

TITEL

Konzepte der Nahversorgung. Zusammenfassung des 1. Workshops der Reihe „Ländlicher Raum“ im Rahmen der Dialogplattform Einzelhandel am 15. Dezember 2015 im Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Berlin.

ABRUFMÖGLICHKEIT

https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/C-D/dialogplattform-einzelhandel-perspektiven-laendlicher-raum-workshop-1.pdf?__blob=publicationFile&v=29, Abruf am 13.08.19

RECHTSFORM / RECHTSGRUNDLAGE

Leitfaden, ohne rechtliche Bindungswirkung

GELTUNGSBEREICH

Einzelobjekt und historischer Ortskern

INHALTE

Der Leitfaden gliedert sich inhaltlich in zwei Abschnitte:

- **Zusammenfassung der Impulsvorträge:** Hierbei werden überwiegend Konzepte beschrieben, die bestehenden Einzelhandel stärken und bei der fortschreitenden Digitalisierung unterstützen sollen. Zudem wird ein methodisches Vorgehen erläutert, wie schrittweise Anpassungen und Modernisierungen vorgenommen werden können.
- **Handlungsempfehlungen:** Beschrieben werden zunächst die gesellschaftlichen, politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland, wobei zunächst auf verbesserungswürdige Punkte hingewiesen wird. Anschließend werden die Möglichkeiten und Anforderungen filialisierter, mobiler und alternativer Einzelhandelskonzepte vorgestellt.

TYPISCHE PROBLEME UND ERFOLGSFAKTOREN

Die einzelhandelsbezogenen Rahmenbedingungen einzelner Städte bzw. Ortskerne stellen sich überwiegend heterogen dar: Sie unterscheiden sich u.a. hinsichtlich der Kaufkraft vor Ort, der Erreichbarkeit, des Flächenangebots und der -auslastungen und der demografischen Entwicklung. Hieraus folgen unterschiedliche Lösungsansätze. Eine Übertragbarkeit der gebotenen Konzepte ist damit nur in Teilen gegeben.

Wie wird meine Innenstadt barrierefrei? ARBEITSHILFE G2

THEMENFELDER

Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

HERAUSGEBER

Netzwerk Innenstadt NRW, Münster 2018

TITEL

Wie wird meine Innenstadt barrierefrei?

Ergebnisse der Arbeitsgruppe Urbane Sicherheit Netzwerk Innenstadt NRW

ABRUFMÖGLICHKEIT

https://www.innenstadt-nrw.de/fileadmin/user_upload/Service/Veroeffentlichungen/Arbeitshilfen/Arbeitspapier_Barrierefreiheit_in_der_Innenstadt_Internet.pdf, Abruf am 12.09.2019

RECHTSFORM / RECHTSGRUNDLAGE

Leitfaden, ohne rechtliche Bindungswirkung

GELTUNGSBEREICH

Historischer Ortskern

INHALTE

Der Leitfaden ist in drei Abschnitte unterteilt:

- **Vorstellung eines Fallbeispiels:** Stellvertretend wird am Beispiel der Telgter Innenstadt erläutert, wie Planung und Umsetzung einer barrierefreien Umgestaltung ablaufen können. Ein Fokus wird auf die konzeptionellen Schwerpunkte der Umgestaltung sowie auf spezielle Herausforderungen im Planungsprozess gelegt.
- **Erläuterungen zu typischen Projektphasen:** In verallgemeinerter Form werden einzelne Schritte für die Entwicklung einer barrierefreien Innenstadt vorgestellt. Die zentralen Aufgaben und Handlungsansätze werden vorwiegend aus der Perspektive der kommunalen Verwaltung vorgestellt. Eingeteilt wird das Vorgehen in drei Phasen: Sensibilisierung der Stadtöffentlichkeit, Planung mit Hinweisen zu Bestandsaufnahme, Zielsetzungen, technischen Anforderungen, Ablauf und Beteiligungsformaten, Umsetzung der Planungen mit Ratschlägen zum Baustellenmanagement, Marketing und laufender Partizipation der relevanten Akteure.
- Abschließend werden in einem **Fazit** weitere Arbeitshilfen benannt, die zum Thema Barrierefreiheit Hilfestellung bieten können.

TYPISCHE PROBLEME UND ERFOLGSFAKTOREN

Bei der barrierefreien Umgestaltung historischer Straßen- und Platzräume können denkmalpflegerische und gestalterische Belange mit technisch-konstruktiven Anforderungen kollidieren. Gleichsam existieren zahlreiche Lösungsansätze, die zeigen, wie sich die entsprechenden Herausforderungen in Einklang bringen lassen. Hier sind einzelfallbezogene Lösungen notwendig, für die die jeweiligen Akteure frühzeitig einbezogen werden müssen.

Positionen zum Wesen unserer gebauten Umwelt ARBEITSHILFE G3

THEMENFELDER

Sicherung von Ensembles, Neues Bauen im historischen Bestand

HERAUSGEBER

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2010

TITEL

Identität bauen. Positionen zum Wesen unserer gebauten und gelebten Umwelt

ABRUFMÖGLICHKEIT

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ministerien/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2010/DL_IdentitaetBauen.pdf?__blob=publicationFile&v=2, Abruf am 07.08.2019

RECHTSFORM / RECHTSGRUNDLAGE

Kompendium inhaltlicher Positionen

GELTUNGSBEREICH

Einzelobjekt und historischer Ortskern

INHALTE

Die hier vorgestellte Arbeitshilfe stellt die Dokumentation eines Werkstattgesprächs dar. Sie unterscheidet sich hinsichtlich ihrer Gliederung und ihrer inhaltlichen Aufbereitung von den übrigen vorgestellten Dokumenten: Sie enthält weniger konkrete Fingerzeige für die Praxis, sondern begegnet der Komplexität des Themenfeldes „Baukultur und Identität“ durch eine Gegenüberstellung unterschiedlicher Positionen. Eine Gliederung erfolgt in drei Teile:

- **Inhaltliche Positionen:** Aus unterschiedlichen Perspektiven werden – teils kontroverse - Standpunkte zum Thema Baukultur und regionaler Identität dargelegt.
- **Podiumsgespräch:** Im Rahmen der Werkstatt „Identität bauen“ wurde eine leitfragengestützte Podiumsdiskussion mit fünf ExpertInnen geführt. Thematisiert wurde vor allem das Spannungsfeld zwischen spektakulären „Bilbao-Effekten“, eher angepassten Architekturen und der Debatte um Rekonstruktionen historischer Bauten.
- Ein kurzes **Fazit** mit Folgerungen fasst die Aussagen zusammen und stellt sie einander gegenüber: Es werden dabei keine „verbindlichen“ Empfehlungen ausgesprochen, sondern mögliche Effekte und Auswirkungen thematisiert.

TYPISCHE PROBLEME UND ERFOLGSFAKTOREN

Die Frage der lokalen Identität einer Stadt und ihrer Pflege bewegt sich auch immer zwischen (gewünschter oder faktischer) Außenwahrnehmung, Selbstwahrnehmung. Ob neue Bauvorhaben diese Wahrnehmungen unterstützen oder gar damit brechen sollen, hängt dabei vom jeweiligen Vorhaben, seiner Nutzung und seines lokalen Kontextes ab. Baukulturell adäquate Lösungen sind immer einzelfallbezogen und bedürfen eines sensiblen Umgangs mit ihrer historisch gewachsenen Umgebung.

Quartiersentwicklung durch Modernisierung ARBEITSHILFE G4

THEMENFELDER

Umnutzung, Sicherung historischer Objekte

HERAUSGEBER

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV), Düsseldorf 2014

TITEL

Arbeitshilfe Quartiersentwicklung durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Anwendungsbeispiele und Finanzierungshinweise

ABRUFMÖGLICHKEIT

ttps://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/35/staedtebaufoerderung/modernisierung_privater_gebaeude/arbeitshilfe.pdf, Abruf am 12.08.2019

RECHTSFORM / RECHTSGRUNDLAGE

Leitfaden, ohne rechtliche Bindungswirkung

GELTUNGSBEREICH

Einzelobjekt und historischer Ortskern

INHALTE

Die Arbeitshilfe ist in vier Abschnitte unterteilt:

- **Erklärung der städtebauliche Gebote gemäß §§ 177 BauGB:** Benannt werden die zentralen Rechtsgrundlagen, außerdem wird die praktische Anwendbarkeit der vorhandenen Instrumente des Besonderen Städtebaurechts mit Argumentationsgrundlagen erläutert. Abschließend folgen Hinweise zu Kostenübernahmen und Finanzierungsmöglichkeiten.
- **Verfahren**: Hier wird ein mehrstufiges Umsetzungskonzept zur Instandsetzung von vernachlässigten Immobilien vorgestellt: Grundlagensammlung (Informationen und Eigentümer ermitteln), Sichtung des Instrumentariums und Abschätzung von Voraussetzungen für ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, Abstimmung mit dem Eigentümer sowie Abschluss des städtebaulichen Vertrags, Gebotserlass und Umsetzung.
- **Beispielsammlung und Kostenermittlung**: Anhand unterschiedlicher Gebäudetypen (mittelalterliche Gebäude, gründerzeitlicher Bestand, Nachkriegsgebäude, Gebäude der 1970er Jahre, dörfliche Einzelobjekte, Sonderimmobilien) werden Anwendungsfälle sowie die entstandenen Kosten vorgestellt.

TYPISCHE PROBLEME UND ERFOLGSFAKTOREN

Durch Vorfälle im privaten Bereich, durch Unkenntnis und in seltenen Fällen Desinteresse unterbleiben nötige Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten an historischen Gebäuden. Daher ist in erster Linie eine auf den individuell gelagerten Fall zugeschnittene Hilfestellung notwendig, die aber durch ein strategisches Vorgehen anhand des vorgestellten Leitfadens durch die kommunale Verwaltung unterstützt und ggfs. auch durchgesetzt werden kann.

Energetisches Sanieren gestalten

ARBEITSHILFE G5

THEMENFELDER

Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

HERAUSGEBER

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2010

TITEL

Energetisches Sanieren gestalten. Leitfaden. Baubestand nachhaltig weiterentwickeln

ABRUFMÖGLICHKEIT

https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/leitfaden-energetischen-sanieren-gestalten.pdf;jsessionid=94BA69C5432939D5DD4685E5DB430C26.2_cid364?__blob=publicationFile&v=2, Abruf am 12.09.2019

RECHTSFORM / RECHTSGRUNDLAGE

Leitfaden, ohne rechtliche Bindungswirkung

GELTUNGSBEREICH

Einzelobjekt

INHALTE

Eine Gliederung des Leitfadens lässt sich in drei Teile vornehmen:

- **Stand der Diskussion:** In einzelnen Essays werden zentrale Positionen zu Architektur und Baukultur, energetischen Fragen und Sanierungsmaßnahmen zusammengefasst dargestellt.
- **Praxisbeispiele:** Wie die im ersten Teil benannten Herausforderungen und Spannungsfelder von energetischer Sanierung und Baukultur in der Praxis gelöst wurden, zeigt eine Sammlung realisierter Beispiele. Abschließend werden die energetischen Daten in einem Vorher-nachher-Vergleich dargestellt. Gegliedert wird die Sammlung in zwei Abschnitte: 1: Gebäudesanierungen unter Beibehaltung des ursprünglichen Erscheinungsbildes; 2: Projekte mit gegenüber dem Ausgangszustand modifizierter architektonischer Formensprache.
- Abschließend wird in einem zusammenfassenden **Fazit** eine Überleitung in die Praxis gegeben. Hinweise auf die Herausforderungen jüngerer Gebäudetypologien, Begriffserläuterungen sowie Verfahrenshinweise ergänzen diesen Ausblick.

TYPISCHE PROBLEME UND ERFOLGSFAKTOREN

Die Herausforderungen des Klimawandels gehören zu den drängendsten Problemen der Gegenwart. Daher ist auch die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden ein wichtiger Schritt – Gefahren entstehen durch den drohenden Verlust historisch und gestalterisch wertvoller Elemente. Die Bandbreite dieser Elemente erfordert außer einer Sensibilisierung der Eigentümer auch immer einzelfallbezogene Lösungen und teilweise Kompromisse.

Barrierearmes Kulturdenkmal ARBEITSHILFE G6

THEMENFELDER

Barrierefreiheit im Gebäude

HERAUSGEBER

Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg, Stuttgart 2016

TITEL

Barrierearmes Kulturdenkmal

ABRUFMÖGLICHKEIT

https://www.denkmalpflege-bw.de/fileadmin/media/publikationen_und_service/infobroschueren/Broschuere_Barrierefrei_Kulturdenkmal.pdf, Abruf am 11.08.2019

RECHTSFORM / RECHTSGRUNDLAGE

Leitfaden, ohne rechtliche Bindungswirkung

GELTUNGSBEREICH

Einzelobjekt

INHALTE

Eine Gliederung des Leitfadens lässt sich in drei Abschnitte vornehmen:

- **Einführung:** In drei Beiträgen wird zum einen der Stand der aktuellen Diskussion sowie der Forschung erläutert. Eingegangen wird auch auf typische Beeinträchtigungen und Schnittstellen mit der Denkmalpflege.
- **Best-Practice-Beispiele:** Vorgestellt werden - nach Bau- und Gebäudeteilen sortiert – typische Problemstellen in und an historischen Gebäuden. Aufgezeigt wird anhand umgesetzter Beispiele, mit welchen Lösungsmöglichkeiten auf diese Herausforderungen in denkmalgerechter Form reagiert werden kann. Zusätzlich zu diesen vorgestellten Einzelmaßnahmen werden Vorhaben präsentiert, die im Sinne eines Gesamtkonzeptes umfassend barrierearm umgebaut wurden.
- **Rechtliche Grundlagen und Verfahren:** Abschließend werden relevante Rechtsnormen, weitere Arbeitshilfen und typische Verfahrensabläufe vorgestellt.

TYPISCHE PROBLEME UND ERFOLGSFAKTOREN

Das erklärte Ziel einer inklusiven Gesellschaft wirkt sich auf unterschiedlichen Ebenen aus und schließt auch die barrierearme Umgestaltung von Bestandsgebäuden ein. Gerade historische Gebäude sind gegenüber notwendigen baulichen Veränderungen oftmals sensibel und erfordern daher Sonderlösungen. Viele solcher Lösungen sind jedoch bereits erprobt und lassen sich gestalterisch und denkmalpflegerisch adäquat umsetzen – gerade in baulichen Details lassen sich durch kleine Modifikationen bereits deutliche Verbesserungen in Hinblick auf vorhandene Barrieren erzielen.

Brandschutz im Baudenkmal

ARBEITSHILFE G7

THEMENFELDER

Brandschutz

HERAUSGEBER

Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland – Arbeitsgruppe Bautechnik, Münster 2014

TITEL

Brandschutz im Baudenkmal

ABRUFMÖGLICHKEIT

https://www.vdl-denkmalpflege.de/fileadmin/dateien/Broschüren/Brandschutz_im_Baudenkmal.pdf, Abruf am 15.09.19

RECHTSFORM / RECHTSGRUNDLAGE

Leitfaden, ohne rechtliche Bindungswirkung, auf Musterbauordnung basierend (MBO)

GELTUNGSBEREICH

Einzelobjekt

INHALTE

Der Leitfaden gliedert sich in drei Teile:

- **Beschreibung der rechtlichen Systematik:** Außer der Erklärung zentraler Begriffe werden die Anforderungen des Denkmalschutzes sowie die des Brandschutzes erläutert und einander gegenübergestellt. Außerdem werden Sonderfälle vorgestellt und eine Vorgehensweise zur Abschätzung des Gefahrenpotentials im Individualfall erläutert.
- **Erstellung von Brandschutzkonzepten:** Schrittweise wird erklärt, wie die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes erfolgen kann. Auch hier werden Sonderfälle erläutert und zudem eine standardisierte Gliederung vorgestellt: Analyse, Planung und Ausführung.**Maßnahmenkatalog und Beispielsammlung:** Zur Veranschaulichung werden Beispiele vorgestellt, die in drei Themenbereiche untergliedert sind: bauliche Maßnahmen, technische Maßnahmen und organisatorische Maßnahmen.

TYPISCHE PROBLEME UND ERFOLGSFAKTOREN

Problematisch ist die mangelnde Übertragbarkeit der zahlreichen Individualfälle in die planerische Praxis. Die Komplexität einzelner Projekte lässt sich nur eingeschränkt abbilden. Leitfaden und Maßnahmenkatalog stellen daher eine verallgemeinerte und lediglich in Ansätzen übertragbare Orientierungshilfe dar. Zudem existieren landesspezifische Regelungen zum Thema Bauordnungsrecht und Brandschutz. Einzelfallbezogene Entscheidungen müssen individuell getroffen werden.

Umgang mit Problemimmobilien in Nordrhein-Westfalen ARBEITSHILFE G8

THEMENFELDER

Sicherung historischer Objekte, Instandhaltung und Reparatur baulicher Schäden, Leerstand

HERAUSGEBER

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

TITEL

Umgang mit Problemimmobilien in Nordrhein-Westfalen - Leitfaden

ABRUFMÖGLICHKEIT

https://www.mhkbg.nrw/sites/default/files/media/document/file/Leitfaden_Problemimmobilien_NRW_online.pdf, Abruf am 22.10.2019

RECHTSFORM / RECHTSGRUNDLAGE

Leitfaden, ohne rechtliche Bindungswirkung

GELTUNGSBEREICH

Historischer Stadt- / Ortskern, Ensemble, Objekt

INHALT

Der Leitfaden gliedert sich in vier Hauptteile:

- Einführung: Definition, Entstehung und Umgang mit Problemimmobilien sowie Relevanz der Problematik in NRW.
- Instrumente zum Umgang mit Problemimmobilien: Hier werden bewährte hoheitliche Instrumente im Umgang mit Problemimmobilien vorgestellt und in die folgenden Rechtsbereiche unterteilt: bauplanungsrechtlich Instrumente, ordnungsrechtliche Instrumente, Verwaltungs- und Vollstreckungsinstrumente, Förderinstrumente.
- Fallstudien Nordrhein-Westfalen: Hier werden Fallbeispiele verschiedener Städte in NRW vorgestellt, davon u. a. auch Städte mit historischem Stadt- oder Ortskern: Dahlem, Rheda-Wiedenbrück und Unna.
- Kommunale Handlungsansätze und Gesamtstrategien: Hier werden Handlungsansätze vorgestellt, wie Problemimmobilien auf organisatorischer und planerischer Ebene begegnet werden kann. Dabei werden auch Faustregeln für den Umgang mit Problemimmobilien definiert.

TYPISCHE PROBLEME UND ERFOLGSFAKTOREN

Problemimmobilien können vielschichtige Ursachen haben (Eigentümer nicht ermittelbar, Immobilie nicht vermarktbar).

Mit Problemimmobilien gehen häufig Sicherheitsmängel im oder um das Gebäude einher. Auch auf das Umfeld können Problemimmobilien einen negativen Einfluss haben.

Aufgrund der vielfältigen Ursachen von Problemimmobilien gibt es kein einheitliches System zum Umgang mit ihnen. Der Leitfaden zeigt auf, welche Instrumente zur Begegnung der verschiedenen Problematiken herangezogen werden können.

AUSBLICK UND ÜBERLEITUNG IN DIE PRAXIS

Größte planerische Herausforderung ist die Überleitung der entwickelten Handlungsansätze in die praktische Umsetzung, die in Abhängigkeit unterschiedlicher Rahmenbedingungen und unter Einbezug zahlreicher Akteure erfolgt. Kommunale Verwaltungen, aber auch bestehende Netzwerke, Initiativen und zivilgesellschaftlich organisierte Bürgerinnen und Bürger stellen eine wertvolle Ressource an fachlicher Kompetenz, ortsbezogenem Wissen und Arbeitskraft dar. Diese Ressourcen gilt es durch ihren frühzeitigen Einbezug in Stadtentwicklungsprozesse zu nutzen. Gerade für die bestandsorientierte Stadtentwicklung ist die Einbeziehung der Stadtöffentlichkeit wichtig. Letztlich wird damit die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer Stadt und die Entwicklung des historischen Stadt- oder Ortskerns gefördert. Voraussetzungen dafür sind eine transparente und offene Kommunikation von Planungszielen und die frühzeitige Partizipation zentraler Akteure. Die Ergebnisse der einzelnen Arbeitsschritte müssen daher zur Vermittlung von Entscheidungsgrundlagen in nachvollziehbarer Form aufbereitet werden.

Zudem gilt es, Maßnahmen zu priorisieren und zu gewichten: Festlegungen sollten daran bemessen werden, welche ortsspezifischen Herausforderungen als besonders dringlich identifiziert wurden. Eine zeitnahe Umsetzungsmöglichkeit oder ein geringer Einsatz finanzieller Mittel können weitere Kriterien sein. Die Frage nach dem möglichen Einfluss oder erwünschten „Mehrwert“ auf die Stadtentwicklung kann die Priorisierung von Handlungsansätzen beeinflussen.

Die Qualität der Umsetzungsprozesse ist zudem von personellen Kapazitäten in der Kommune und ggfs. unterstützenden Initiativen abhängig. Je nach Größe und Komplexität der Handlungsansätze bietet sich die Unterstützung des Prozesses durch externe Fachplaner an. Sie begleiten die Umsetzung mit fachlichem Know-how, entwickeln Beteiligungsformate und ergänzen so kommunale Kapazitäten.

Für einen optimal verlaufenden Planungs- und Kommunikationsprozess gibt es keine Blaupausen. Vielmehr ist jeder Umsetzungsprozess individuell zu planen und laufend anzupassen: Sich verändernde Rahmenbedingungen, neue Erkenntnisse, Ideen oder Herausforderungen sowie der Einbezug neuer Akteure können eine Anpassung bereits laufender Plan- und Umsetzungsmaßnahmen notwendig machen. Daher ist – auch nach Abschluss einzelner Projekte – ein regelmäßiges Monitorings notwendig, um einerseits Fehlentwicklungen zu identifizieren und andererseits die kontinuierliche Sicherung und Entwicklung des historischen Ortskerns zu gewährleisten.

ANHANG

INSTRUMENT

THEMENFELDER

TRÄGER/ BETEILIGTE

RECHTSGRUNDLAGE

RECHTSFORM

RÄUMLICHE EBENE

ZEITRAUM

INHALTE / STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

SIEHE AUCH

THEMENFELDER

TRÄGER / BAUHERR

BAUJAHR / BAUZEIT

TYP **GRÖSSE** **INVESTITIONSVOLUMEN**

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

QUELLEN

GEBAUTES BEISPIEL

THEMENFELDER

TRÄGER / BAUHERR

BAUJAHR / BAUZEIT

TYP **GRÖSSE** **INVESTITIONSVOLUMEN**

BESCHREIBUNG UND HISTORIE DES PROJEKTES

HERAUSFORDERUNGEN UND PROBLEME IN ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG

QUELLEN

THEMENFELDER

HERAUSGEBER

TITEL

ABRUFMÖGLICHKEIT

RECHTSFORM / RECHTSGRUNDLAGE

GELTUNGSBEREICH

INHALTE

TYPISCHE PROBLEME UND ERFOLGSFAKTOREN

Herausgeber:
Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne
in Nordrhein-Westfalen - Geschäftsstelle Lemgo
www.hso-nrw.de

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und
Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

Bearbeitung und Redaktion:
RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE GMBH
Oppenhoffallee 74 I Am Knappenweg 32
52066 Aachen I 44139 Dortmund

STADTGUUT (GUUT GMBH)
Große Beckstraße 25
44787 Bochum

Mitarbeit:
Vertreter der Mitgliedsstädte der Arbeitsgemeinschaft
Historische Stadt- und Ortskerne in Nordrhein-Westfalen
LWL Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland

Fotografie:
Erik-Jan Ouwerkerk, Berlin
(soweit nicht anders angegeben)

Endredaktion:
www.aachener-lektorat.eu

Druck:
amm GmbH & Co. KG, Lemgo

© 2019 Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in NRW

Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Wiedergabe in elektronischen Medien, vorbehalten und nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Hinweis zur Gender-Formulierung:
Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung beide Geschlechter, auch wenn aus Gründen der Lesbarkeit die männliche Form steht.