



STADT WILLICH

## Planungshilfen für Maßnahmen an Baudenkmalern

Bauunterhaltungsmaßnahmen und durch Umnutzung bedingte Veränderungen an einfachen (Wohn-)gebäuden bestimmen größtenteils die denkmalrechtliche Praxis.

Für diese Fälle wird nachstehend aufgezeigt, welche Fragen die jeweilige Maßnahme aufwirft und welche Unterlagen für deren Beurteilung erforderlich sind.

Wichtig für das nachfolgende Erlaubnisverfahren ist die Unterscheidung zwischen Istzustand und Sollzustand.

Für komplizierte Instandsetzungsmaßnahmen, größere Umbau- und Erweiterungsvorhaben sowie bei Gefährdung der Standsicherheit sind spezielle Planunterlagen und Baukonzepte erforderlich. Um von vornherein zeit- und kostenaufwändige Untersuchungen und Fehlplanungen zu vermeiden, sollte in diesen Fällen unbedingt vorher das Beratungsangebot der Unteren Denkmalbehörde in Anspruch genommen werden.

### Fassade:

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

#### -Istzustand:

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

#### -Sollzustand:

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

- b.) Auch die **Farbigkeit** eines Gebäudes ist ein wesentlicher Bestandteil seines architektonischen Ausprägungswertes. Zudem bewirkt der **Anstrich** einen Witterungsschutz.

Hat ein Gebäude seinen Anstrich infolge Witterungs- und Umwelteinflüssen verloren, sollte dieser in der Regel ersetzt werden. Farbträger (Stein, Holz, Metall, Putz) und Farbmaterial müssen aufeinander abgestimmt sein. Die Vielfalt der Anstrichsysteme erlaubt es in der Regel nur den Fachleuten, aus diesen die „richtige“ Farbe für das Denkmal zu wählen.

-Istzustand:

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

-Sollzustand:

- Grund des beabsichtigten Neuanstriches
- Beschreibung der beabsichtigten Maßnahmen (Untergrundbehandlung, Farbmaterial, Farbigkeit), ergänzend durch Fotos, wenn Mehrfarbigkeiten

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

-Istzustand:

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

-Sollzustand:

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

**Mauerwerk:**

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

### -Istzustand:

- Beschreibung der Mauer (Material, Gefüge, Mauerverband, Mörtel)

### -Sollzustand:

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

## Dächer:

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

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

### -Istzustand:

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

### -Sollzustand:

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

## Fenster und Türen:

Seit Jahrhunderten sind Fenster wesentliche Funktions- und Gestaltungselemente eines Hauses. Sie erfüllen wie kein anderes Bauteil eine Vielfalt von Aufgaben, von der Belichtung über den Witterungsschutz bis zur Belüftung.

Sie repräsentieren eine Konzentration verschiedener Handwerkstechniken, weil an ihrer Herstellung bis zu fünf Gewerke beteiligt sind. Sie prägen wie kein anderes Bauteil die architektonische Erscheinung des gesamten Gebäudes.

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

Aus denkmalpflegerischer Sicht verdienen Fenster in historischer Ausführung und Anordnung deshalb eine besondere Wertschätzung. Veränderungen an den Wandöffnungen, auch an der Fensterteilung (Anzahl der Flügel, Gliederung der Fensterfläche), führen zu einem Verlust an historischer Information und an Gestaltqualität der Fassade. Serienprodukte, deren standardisierte Profile und Sprossenteilungen dem historischen Vorbild nachempfunden sein mögen, können die Aussagevielfalt der Originale auch nicht annähernd vermitteln oder gar ersetzen. Neue Fensteröffnungen, aber auch das Vergrößern oder Verschließen vorhandener Fenster beeinträchtigen die formale Durchgestaltung des ursprünglichen Zustandes, die oft den Wert eines Denkmals prägt.

#### Für die Denkmalpflege gelten deshalb folgende Grundsätze:

- Originalfenster gehören zum wesentlichen Bestand eines jeden Baudenkmals. Sie sind daher zu reparieren, soweit dies technisch möglich ist.
- Nur wenn der schlechte Bauzustand eine Erhaltung und Funktionsanpassung nicht zulässt, ist ein Austausch gegen neue Fenster vertretbar. Der Austausch einzelner nicht erhaltungsfähiger Originale rechtfertigt es nicht, gleich mehrere oder gar alle Fenster auszutauschen. Die Gleichmäßigkeit der Gestaltung aller Fenster eines Bauwerks ist kein denkmalpflegerisches Ziel.
- Ersatzfenster, die anstelle erhaltenswerter, aber nicht erhaltungsfähiger historischer Originale treten, müssen sich in Material und Gestaltung sowie in der Funktion der Beschläge exakt an ihrem Vorbild orientieren, um möglichst viel von der historischen Aussage zu überliefern und eine gute Integration in die Gesamtheit eines historischen Gebäudes zu erreichen. Als Werkstoff für den Ersatz historischer Holzfenster kommt demnach auch nur das authentische Material Holz in Frage (sofern historisch vorgegeben)
- Beim Ersatz von nicht erhaltenswerten Fenstern ohne Anteil an der Denkmaleigenschaft wird wegen fehlender Originale auch kein Nachbau gefordert werden können. Der Ersatz muss sich aber auch in diesen Fällen in das Erscheinungsbild des Denkmals integrieren.

#### -Istzustand:

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

### -Sollzustand:

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

### **Schallschutz, Wärmeschutz:**

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

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

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

### -Istzustand / Sollzustand / Gesamtkonzept:

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