

Ist Innenentwicklung mit Denkmalschutz vereinbar? Kommunales Denkmalkonzept als Instrument der Innenentwicklung

Franziska Haas (Referat A VII)

Bayerisches Landesamts für Denkmalpflege





Voraussetzungen für ein KDK

Voraussetzung

Bereitschaft der Kommune sich für strukturelle und bauliche historischen Werte einzusetzen

Ziel

Stärkung des eigenverantwortlichen Umgangs mit dem historischen Erbes unter Beteiligung der Politik, Verwaltung, Bürger, Investoren

Anlass Gebietsentwicklungsplanung oder akute denkmalpflegerische Problemstellung mit städtebaulicher Dimension

Förderung

Gebündelte Begleitung durch alle Fachstellen des BLfD sowie finanzielle Förderung

DENKMALPFLEGE THEMEN

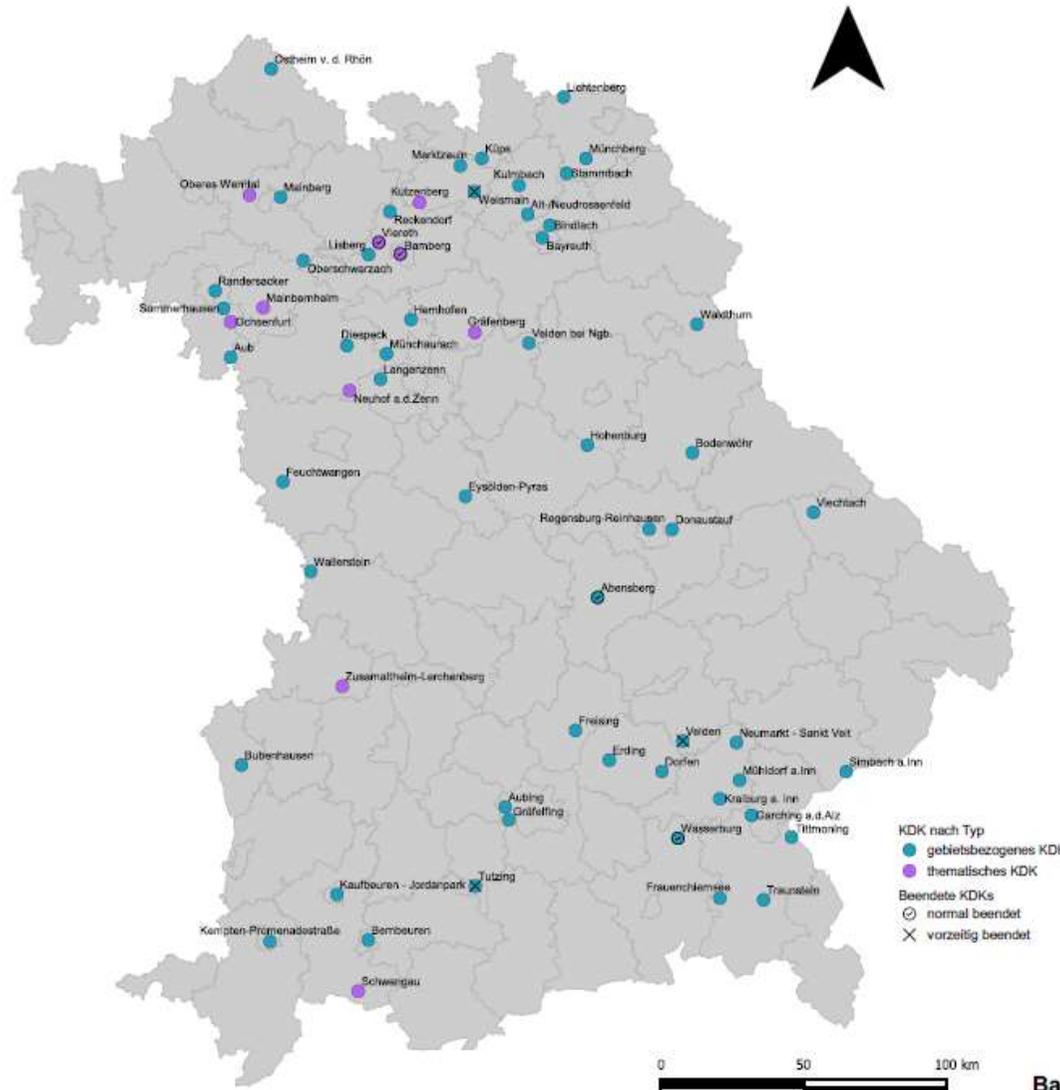


Themenheft 08/2017 des BLfD zum Kommunalen Denkmalkonzept, abrufbar unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_kommunales-denkmalkonzept_2017.pdf

Kommunale Denkmalkonzepte in Bayern

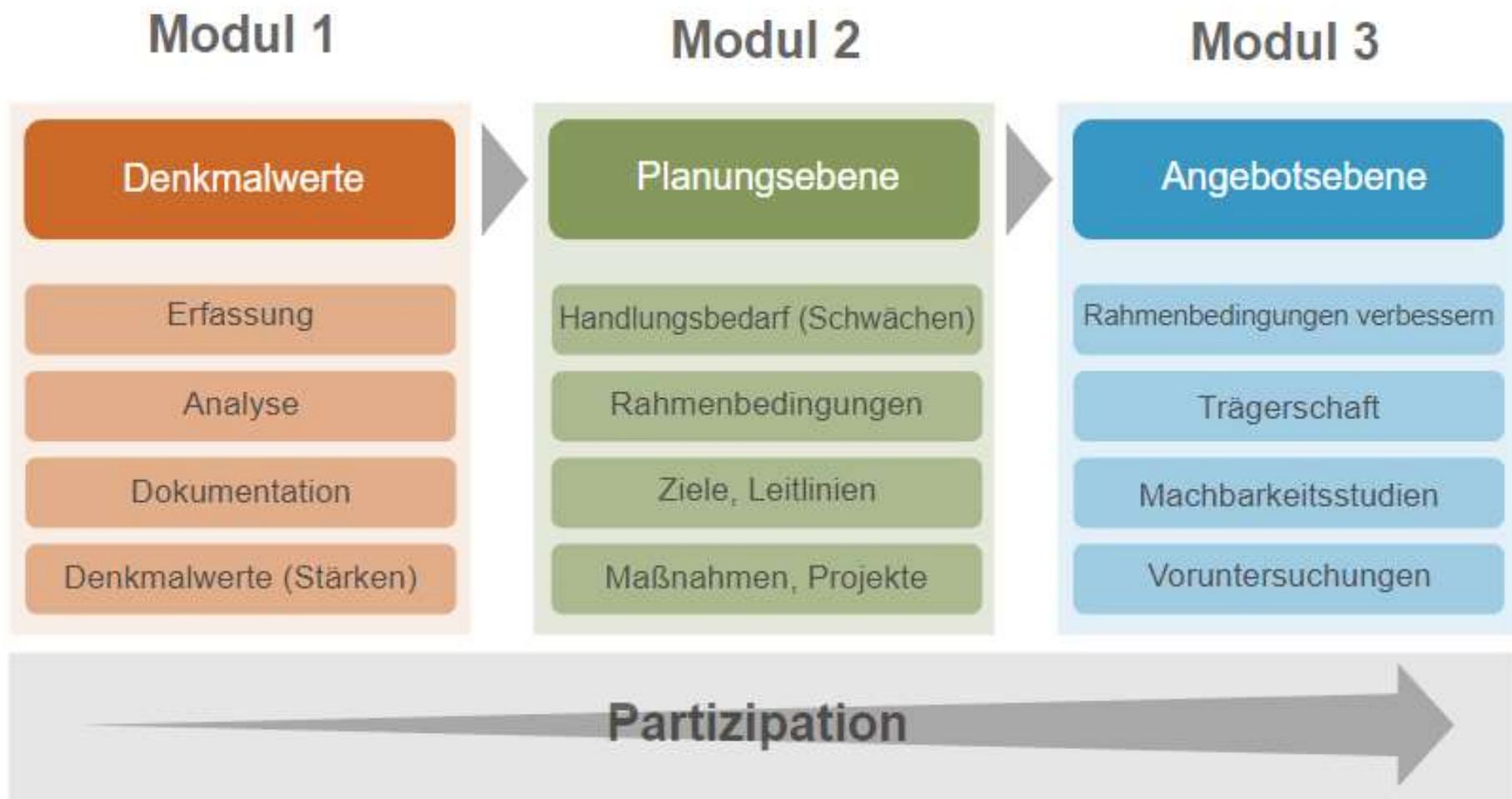
Beendete und Laufende KDKs in Bayern



Ort	Status	Jahr
Abernberg	nach Modul 1 beendet	2018-12-18
Alt-Neudrossenfeld	Modul 1 und 2 beauftragt, ein Modul 3 läuft an	2020-03-01
Aub	Modul 1/2 in Arbeit, 2 Module 3 laufen an	2020-09-03
Aubing	Modul 2	2019-05-01
Bamberg	Modul 1/2	2017-10-01
Bayreuth	Modul 1/2/3	2017-07-01
Bemmenau		2020-10-01
Bindlach	Modul 1/2/3	2019-02-19
Bodenwöhr	Modul 1/2	2019-08-01
Bubershausen		2020-12-16
Diespeck	Modul 1/2	2018-10-01
Donauauf	Modul 1	2017-10-01
Dorfen		2020-07-01
Erding	Modul 1 nach im Gespräch	2013-08-01
Eysolden-Pyras	Modul 1	2018-10-01
Frauchwangern	Modul 1 - 3	2018-07-15
Frauenchiemsee		2021-01-15
Freising	Modul 2	2015-04-01
Genting a.d.Az	Modul 1/2	2018-12-01
Görlitzing	Modul 1	2019-01-01
Golßenberg	Modul 2/3	2016-11-01
Hemhofen	Modul 1/2	2020-02-01
Hohenburg	Modul 1/2/3	2015-10-01
Kaufbeuren - Jordansack		2021-01-15
Kampfen-Promenadestraße		2019-10-01
Kellberg a. Inn	Modul 1/2/3	2018-05-01
Kulmbach	Modul 1 und 2 beauftragt	2020-07-01
Küps	Modul 2/3	2019-12-01
Kulzbach	Modul 1/2/3	2019-02-13
Langenzenn		2021-03-15
Lichtenberg	im Wartestand	2018-04-01
Lidberg		2020-08-01
Mentzen	Modul 1/2/3	2018-10-01
Merzenheim	Modul 1/2/3	2018-05-01
Merzheim	Modul 1/2/3	2018-11-01
Mühlhof a. Inn	Modul 1	2019-01-01
Münchreuth	Modul 1/2	2017-05-01
Münchberg	Modul 1/2/3	0100-02-08
Neuhof a. d.Zenn	Modul 1	2017-10-01
Neumarkt - Sankt Veit	Modul 1	2015-03-01
Oberes Werrtal	Modul 1/2	2019-02-25
Oberschwezech	Modul 1	2017-11-01
Ochsenfurt	in Vorbereitung	2019-03-01
Ostheim v. d. Rhön	Modul 1/2/3	2019-08-15
Randersacker	Modul 1/2 beauftragt	2020-08-15
Reckendorf	Modul 1 und 2	2019-03-01
Regensburg-Reinhausen	Modul 1/2 in Vorbereitung	2019-12-03
Schwangau	Modul 1/2	2019-03-01
Simbach a. Inn	Modul 1/2/3	2018-12-01
Sommerhausen	Modul 1/2/3	2019-01-22
Stammberg	Modul 1/2/3	2018-12-01
Stemning	Modul 1/2/3	2017-01-01
Thausen	Modul 1/2	2015-05-01
Tutzing	Gemeindeentscheidungen, nun gestartet	2019-08-01
Velden	Vorgespräch, nun gestartet	2018-10-01
Velden bei Nbg.	Modul 1	2019-10-01
Vierlbach	Modul 2/3	2016-07-01
Vilshofen	Modul 1 und 2 (nach Modul 3 und der Sanierung der Keller beendet 2018)	2017-07-20
Waldthurn	Modul 1 und 2, geplantes Modul 3 so nicht in Angriff genommen	2015-05-01
Wallendorf		2020-07-01
Wasserburg	Modul 1/2	2016-05-01
Wallstein	Nach Bürgerhaushaltswahl 2020 zurückgezogen durch die Gemeinde	2018-08-15
Zusammeln-Lerchenberg	Modul 1 und 2 ausgeschrieben	2020-05-01

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Referat Z VI Bürgerbeteiligung und Städtebauliches Erbe
 Dr. Thomas Gunzelmann/Dr. Gerhard Ongyerth/Judith Sandmeier M.A.
 Stand: 10.2.2021

Aufbau des KDK



Aufbau des KDK

Modul 1

Denkmalwerte

Erfassung

Analyse

Dokumentation

Denkmalwerte (Stärken)

Stadt Aub
 Marktplatz 1
 97239 Aub
 Tel. 09335-9710-0
 Fax 09335-9710-44
 E-mail: info@stadt-aub.de
 www.stadt-aub.de



plan&werk
 Büro für Städtebau und Architektur
 Schillerplatz 10
 98047 Bamberg
 Tel 0951 21 850 940
 info@planundwerk-ba.de



- Denkmal**
- Baudenkmal
 - Baudenkmal, Kleindenkmal
 - Historische Park- oder Gartenanlage als Denkmal
 - Bodendenkmal
siehe gesonderte Karte 1 : 10.000
- Elemente des historischen Ortes**
- Erhaltenswertes, ortsbildprägendes Gebäude
 - ortsbildprägendes Objekt
 - ortstrukturprägendes Gebäude
 - Straßen und Platzbild von besonderer Bedeutung
 - Historischer Straßenverlauf
 - Historische Wasserflüsse
 - Historische Grün- und Freifläche
 - Sichtbezug / Blickachse
 - Ungestörter Rand / Übergang zur Kulturlandschaft
 - Gebäude mit stadtbildprägender Fernwirkung
 - Aussichtspunkt
 - Umgriff Ensemble Altstadt Aub, BLfD, AN: E-6-79-114-1
 - Umgriff Sanierungsgebiet 2015
 - Umgriff Kommunales Denkmalkonzept KDK, 2020

Quelle: KDK Aub, Module 1 und 2,
 Planungsbüro plan&werk Bamberg

Aufbau des KDK

Modul 2

Planungsebene

Handlungsbedarf (Schwächen)

Rahmenbedingungen

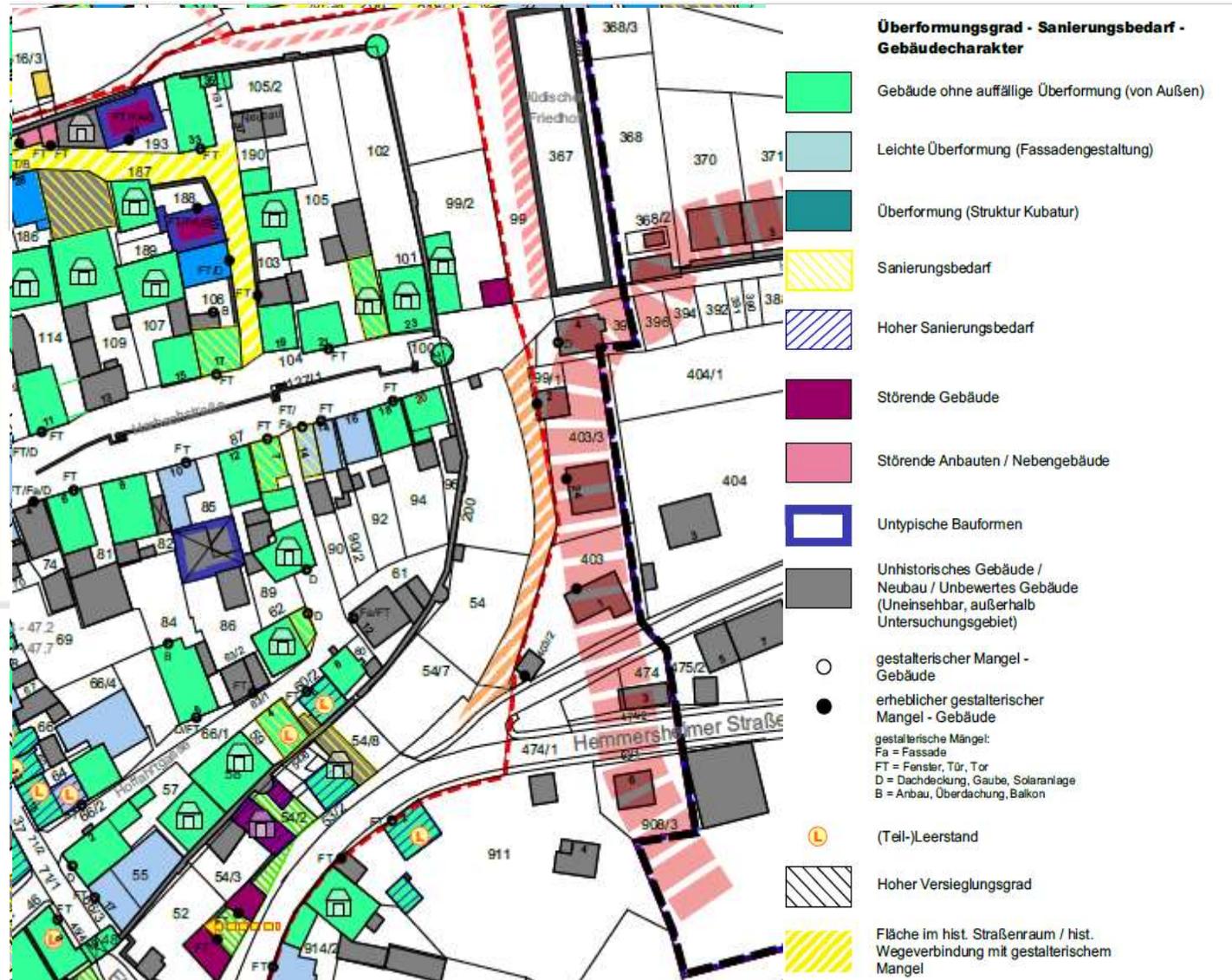
Ziele, Leitlinien

Maßnahmen, Projekte

Stadt Aub
 Marktplatz 1
 97239 Aub
 Tel. 09335-9710-0
 Fax 09335-9710-44
 E-mail: info@stad-aub.de
 www.stad-aub.de



plan&werk
 Büro für Städtebau und Architektur
 Schillerplatz 10
 96047 Bamberg
 Tel 0951 20 850 840
 info@planundwerk-ba.de



Quelle: KDK Aub, Module 1 und 2, Planungsbüro plan&werk Bamberg

Aufbau des KDK

Modul 2

Planungsebene

Handlungsbedarf (Schwächen)

Rahmenbedingungen

Ziele, Leitlinien

Maßnahmen, Projekte

Stadt Aub
 Marktplatz 1
 97239 Aub
 Tel. 09335-9710-0
 Fax 09335-9710-44
 E-mail: info@stadt-aub.de
 www.stadt-aub.de



plan&werk
 Büro für Städtebau und Architektur
 Schillerplatz 10
 96047 Bamberg
 Tel 0951 20 850 840
 info@planundwerk-be.de



-  Denkmal oder ortsbildprägendes Gebäude mit Sanierungsbedarf: Baulichen, gestalterischen o. konstruktiven Mangel beheben
-  Prioritäres Objekt "Strukturerfassung" im Rahmen Modul 3
-  Entwicklung und Aufwertung historischer Straßen- und Platzraum
-  Erhalt und Stärkung historischer Straßen- und Platzraum
-  Entwicklung und Aufwertung historischer Grünraum
-  Erhalt und Stärkung historischer Grünraum
-  Erhalt und Stärkung historische Wasserfläche
-  Beseitigung (Teil-)Leerstand,
-  Einzeldenkmal gem. Denkmalliste Erhalt und Pflege
-  Denkmal, Anlage gem. Denkmalliste (Stadtmauer, Friedhof etc.) Erhalt und Pflege
-  Ortsbildprägendes Gebäude Erhalt und Pflege
-  Rückbau/Abriß störendes Gebäude
-  Erhalt und Stärkung Fußwegeverbindung

Quelle: KDK Aub, Module 1 und 2,
 Planungsbüro plan&werk Bamberg

Aufbau des KDK

Modul 3

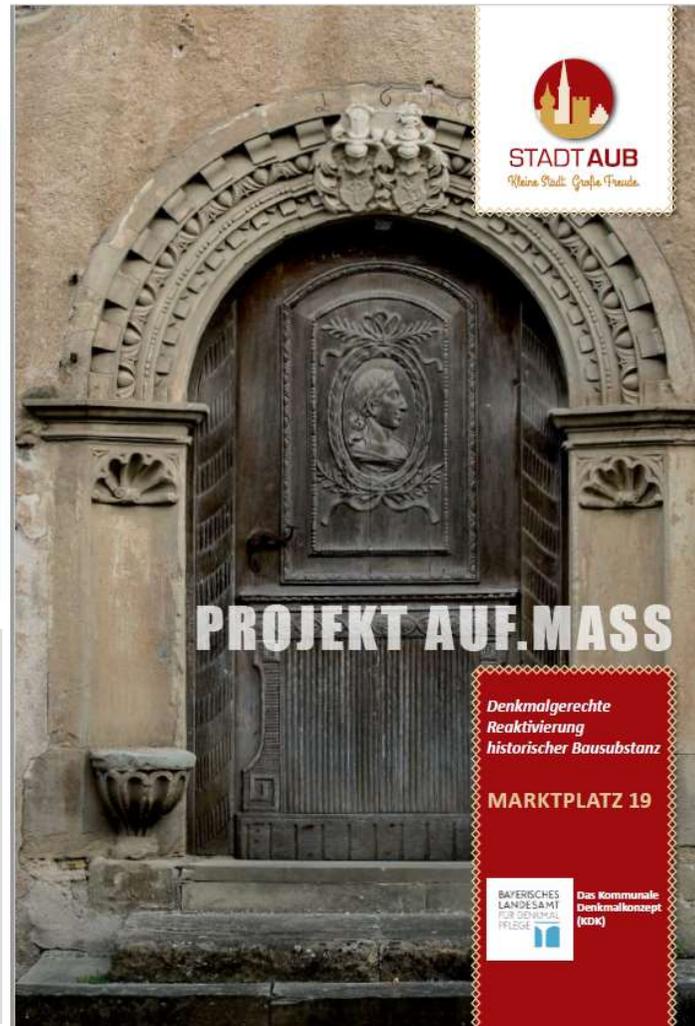
Angebotsebene

Rahmenbedingungen verbessern

Trägerschaft

Machbarkeitsstudien

Voruntersuchungen



Das Gebäude ist bereits umfassend untersucht und dokumentiert!

Baualtersplan

- 1800-1850
- 1850-1900
- 1900-1950
- 1950-2000
- 2000-2020
- 2020-2050

Keller

- 500 Jahre Baugeschichte
- Zeitgemäße Erüchtigung mit historischen Details
- Freiflächen und Balkon im Innenhof möglich
- Digitales Aufmaß und Sanierungsplanung vorhanden

Erdgeschoss

Bau und Geschichte

Eine restauratorische Untersuchung ist immer spannende Detektivarbeit. Dabei wird nicht nur die Bausubstanz begutachtet, auch Archive werden durchstöbert: Wer lebte über all die Jahrhunderte in dem Objekt, wie wurde es genutzt, wann wurde es bausichtlich überformt – immerhin ändern sich die Geschmäcker ja über die Jahrhunderte hinweg.

Wie die Untersuchung vom Sommer 2015 ergab, diente das imposante Gebäude im 16. Jh. als ehemaliges Schultheißenhaus für den Richter niedriger Gerichtsbarkeit, später war es Refugium des bischöflichen Amtsmannes (etwa um 1616). Ab dem 17. Jh. wurde es als bürgerliches Geschäftshaus von wechselnden Besitzern genutzt.

Ende des 19. bis Anfang des 20. Jh. befand sich das Gebäude in jüdischem Besitz, und im Keller wurde eine Mikwe eingebaut – fünf Stolpersteine im Trottoir erinnern an diese Zeit. Nach dem Zweiten Weltkrieg lebten drei Familien im Haus – die Räume waren durch einfache Bretterwände geteilt.

Obergeschoss

Die bauhistorische Untersuchung zeigte, dass im Gebäudinneren vorwiegend Fachwerkwände stehen. Diese stammen von 1519 – bis zum 20. Jh. wurden sie jedoch immer wieder verändert. Nahezu alle Räume erhielten im 18. Jh. eine barocke Überformung und wurden teilweise mit Zugstuckdecken und Kehlungen ausgestattet.

Aus dem Barock existieren im EG und OG noch einige bauzeitliche Türen mit profilierten Zargen und mehrfeldrigen Türblättern. Im 19. und 20. Jh. erfolgte eine Reihe von Umbauten – einige Türen, die meisten Fenster und Teile der Fußbodenbretter wurden ausgetauscht und die Haustreppe im südlichen Gebäudebereich eingebaut.

Durch die wiederholten Umbauten verस्पings die Lastabtragung in den einzelnen Geschossen – im Rahmen eines Umbaus soll eine ergänzende Konstruktion mit Hängewerken die Gewichte von DG und OG in die massiven Bruchsteinwände leiten.

Erhaltenswerte charakterprägende Elemente

Stadt Aub
 Marktplatz 1
 97239 Aub
 Tel. 09335-9710-0
 Fax 09335-9710-44
 E-mail: info@stadt-aub.de
 www.stad-aub.de



plan&werk
 Büro für Städtebau und Architektur
 Schillerplatz 10
 96047 Bamberg
 Tel 0951 20 850 840
 info@planundwerk-ba.ae

Aufbau des KDK

Modul 3

Angebotsebene

Rahmenbedingungen verbessern

Trägerschaft

Machbarkeitsstudien

Voruntersuchungen

Stadt Aub
 Marktplatz 1
 97239 Aub
 Tel. 09335-9710-0
 Fax 09335-9710-44
 E-mail: info@stadt-aub.de
 www.stadt-aub.de



plan&werk
 Büro für Städtebau und Architektur
 Schillerplatz 10
 96047 Bamberg
 Tel 0951 20 850 840
 info@planundwerk-ba.de



- Gotischer Kernbau 14. Jh.
- Prächtiger Renaissance-Giebel
- Vollständige Bestandserfassung
- Mögliches Sanierungskonzept mit drei Wohneinheiten, sonnigem Innenhof und Balkon

Lage und aktueller Zustand

Das denkmalgeschützte Bürgerhaus mit seinem reich geschmückten Volutengiebel ist zweifellos eines der markantesten Gebäude am Marktplatz. Mit seiner jahrhundertlangen Bau- und Nutzungsgeschichte hat das Bauwerk schon vieles erlebt.

Der gotische Kernbau des Objekts ist auf das 14. Jahrhundert datiert – der Befund zeigt verblätternes Sichtfachwerk, Lehmstrichdecken, Längsunterzüge im EG und OG, sowie eine acht-eckige Holzsäule im OG. Imposant erhebt sich die Fassade zum Marktplatz hin: Der massive Schwefelgiebel, der das

ursprüngliche Fachwerk ersetzte, zeigt im Stil der Renaissance Fensterge-wände mit üppigen Schneckprofilen und ein reichprofiliertes Sitznischenportal inklusive Wappen von 1618.

Aus der spätgotischen Bauzeit um 1519 sind noch der ehemalige Fachwerk-giebel an der Gebäuderückseite erhalten, ebenso der mächtige Dachstuhl mit seinen drei Ebenen. Das nordwestliche Gebäudeviertel ist zum Teil unter-kerlet.

Das Haus steht mittlerweile seit vielen Jahren leer, entsprechend hat der Zahn der Zeit daran genagt und deutliche Spuren hinterlassen.



Und so könnte es aussehen: Das Sanierungskonzept

Im Rahmen des Förderprogramms „PROJEKT AUF.MASS“ wurde für das Objekt eine detaillierte Voruntersuchung durchgeführt. Auf Basis eines digitalen Gebäudeaufmaßes wurden mehrere mögliche Nutzungsvarianten erarbeitet. Die entscheidende Grundlage für eine erfolgreiche Sanierung und Modernisierung ist damit bereits gelegt.

Der Bereich EG rechts (Wohnheit 1, ca. 97 m² inkl. Terrasse) lässt sich zu einer Wohnung für 2-4 Personen um-



Mögliches Sanierungskonzept – und viel Raum für Ihre Ideen!

bauen, wobei die stilvoll stuckierten Räume und die großen Fensterflächen integriert werden können. Der Bereich EG links (Wohnheit 2, ca. 61 m² inkl. Terrasse) ist für 1-2 Personen gut nutzbar und hat ebenfalls den historischen Charme eines städtischen Repräsentationsgebäudes.

Die barocke Raumschale der 18 Meter langen Eingangshalle (ca. 39 m²) bleibt als historische Ausstattung erhalten, der hintere Bereich mit der historischen Eiche-Treppe wird durch eine Glaswand abgetrennt und der Wohnung im OG als Zugangsbereich zugeschlagen.

In der Wohnung im OG (ca. 250 m² inkl. Foyer und Balkon) könnte die ehemalige ca. 80 m² große Halle des spätgotischen Ursprungsbaus wiederhergestellt und die dazugehörigen Säulen mit eingebetteten Kopfstreben freigestellt werden. Beide Wohnungen im EG öffnen sich mit einem Zugang zu den Garten- und Terrassenflächen im sonnigen Innenhof, die Wohnung im OG soll eine großzügige Balkonfläche an der Südost-Grenze erhalten.

So kann der Hofraum mit etwa 120 m² als attraktiver Freibereich individuell gestaltet werden.



So könnte die spätgotische Halle im Obergeschoss aussehen

Rückansicht Hofraum / Garten



Aufbau des KDK

Modul 3

Angebotebene

Rahmenbedingungen verbessern

Trägerschaft

Machbarkeitsstudien

Voruntersuchungen

BAYERN Donnerstag, 23. März 2023, Nr. 69 Süddeutsche Zeitung



Stadt preist Denkmäler an

Aub sucht Kaufinteressenten für historische Gebäude

Aub – Es muss eine Wonne sein, in dem in der Nähe des Taubertals im Landkreis Würzburg gelegenen Städtlein Aub leben zu dürfen. Es gibt von dort viel Gutes zu berichten. Wie zu hören ist, herrscht in Aub ein freundliches Miteinander, das verträumte historische Stadtbild wird liebevoll gepflegt, es gibt ein reiches Kulturleben und intakte Grünanlagen. Viele bauge-schichtlich interessante Gebäude prägen den Marktplatz, die Altstadt ist als Ensemble in die Bayerische Denkmalliste eingetragen. Freilich gibt es in Aub auch Probleme. Wie viele Zentralorte im ländlichen Raum beklagt die Stadt Leerstände. Sie erwachsen aus dem Verlust von Handel, Handwerk und Gastronomie auf der einen, durch Neubaugebiete auf der anderen Seite. Die Stadt sucht nun für einige ihrer historischen Gebäude Kaufinteressenten und Nutzer – deutschlandweit. Dabei geht sie einen neuen Weg, den man „Auber Denkmalbörse“ umschreiben könnte.

Schon seit August 2020 entwickelt die Stadt mit Unterstützung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, des Landratsamts und der Heimatpflege ein kommunales Denkmalkonzept. Mögliche Kaufinteressenten bekommen jede mögliche Unterstützung. Etwa, indem die Gebäude digital aufgemessen werden, dazu wird ihre Baugeschichte untersucht und ein mögliches Nutzungskonzept denkmalfachlich abgestimmt. Am Ende weiß ein Käufer umfänglich, was realistisch mit dem Objekt anzufangen ist. „Wir wollen Interessenten die Angst nehmen, dass sie sich hier ein Millionengrab schaufeln“, sagt der beteiligte Stadtplaner Franz Ullrich. Die Gebäude können an diesem Sonntag (von 13 Uhr an) während des Auber Frühlingmarkts auf der Denkmalbörse besichtigt und Informationen, auch über Fördermöglichkeiten, eingeholt werden. Die Auftaktveranstaltung beginnt um 14 Uhr im Renaissancehaus Marktplatz 19. **Hans Kratzer**

Süddeutsche Zeitung Nr. 242, Freitag, 20. Oktober 2023 BAYERN 31

Zuschlag an der Denkmalbörse

Das Städtlein Aub bietet historische Häuser zum Verkauf an, um die Innenstadt wieder zu beleben. Das Konzept geht auf: Am Freitag wechselt die erste Immobilie den Besitzer

Von Max Weinhold

Aub – Ursprünglich wollte Tilman von Kuepach Architekt werden. Aber aufgrund seiner mütterlichen Machtpoten sei es verfrühter gewesen, Jura zu studieren, sagt er. Longklassen hat ihn das Thema trotzdem nicht, während des Studiums arbeitete er auf dem Bau, heute ist der Landshuter Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht. Und neuerdings auch Mitgläubiger einer ungewöhnlichen Immobilie: Gemeinsam mit einer Bekannten hat er auf der Denkmalbörse im unterfränkischen Städtchen Aub den Zuschlag für eines der imposantesten und altherwertigsten Gebäude erhalten.

„Das Haus ist riesig spannend“, sagt von Kuepach und übertreibt damit kaum. Erbaut wurde es im 14. Jahrhundert. Zunächst diente das Haus dem Schulheiß als Herberge, der eine Art Gemeindevorsteher und Richter war. Später war es Unterkunft des bischöflichen Antanananna, bevor es bis Anfang des 20. Jahrhunderts Juden bewohnten und im Keller eine Mikwa – ein rituelles Bad – einbauten. Architektonisch ist das Haus genauso vielfältig mit seinem spätgotischen Dachstuhl, verschönlertes Renaissance-Dachgabeln und einem verteilten, bogenförmigen Ringangportale. Das ist die schöne, die spanende Seite.

Mit dem Schlüssel übergibt der Bürgermeister auch Verantwortung

Allerdings, merkt Auber Bürgermeister Roman Menth an, befindet sich das Haus in einem „wirklich schlechten Zustand“. Fast 40 Jahre Leerstand haben ihre Spuren hinterlassen. Oder wie Menth sagt, der Jah-der-Zeit: „Verheimlicht hat er dies den Kaufinteressenten nicht, im Gegenteil: Die jetzigen Käufer kennen nahezu jeden Detail des historischen Hauses.“

So sieht es das besondere Programm vor, das sie in Aub 2020 auflegten, um die leerstehenden Altbauten in der Innenstadt wieder mit Leben zu füllen. Sie schufen so etwas wie eine Denkmalbörse. Zunächst einmal mussten sie die Gebäude selbst erwerben – ohne zu wissen, ob sich ein Abnehmer finden würde. Dann stellen sie in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, dem Landratsamt und der Heimatpflege Vermessungen der jahrhundertalten Häuser an, er-

de mal elf Angestellte umfasst. Aber, das zeigt sich nun: Es war den Aufwand wert. „Wir sind sehr, sehr froh“, sagt Menth angesichts des ersten Verkaufs. „Das Risiko hat

bet. Entsprechend froh seien die meisten Auber, dass es jetzt endlich vorangehe, nachdem sich in den vergangenen Jahren „eine gewisse Ohnmacht“ eingestellt habe,

steht, der ein Gebäude saniert, als wenn es einfach in sich zusammenfällt.“

Ginge es nach ihm, war das mit dem Haus am Marktplatz soeben erst der An-

schende kein Haus her. Zuerst bereit achau man aber darauf, wer es kaufte und was er damit vorhaben.

Indem alten Haus am Marktplatz sollen

Klärschlamm versus Klima

Bund Naturschutz spricht sich für neue Verfahren zur Verwertung aus

München – Der Bund Naturschutz fordert von der Staatsregierung ein Umdenken bei der Verbrennung von Klärschlamm – auch dem Klima zuliebe. Zuletzt habe man in Bayern eine verstärkte Planungstätigkeit bei Klärschlamm-Monoverbrennungsanlagen beobachtet, heißt es in einer am Donnerstag verachickten Mitteilung. Doch diese hätten „die schlechteste CO₂-Bilanz von allen Verfahren der Klärschlammbehandlung“, wird die stat verwestende Landesbeauftragte des Bund Naturschutz, Christine Marggraf, zitiert. Dass trotzdem so viele Anlagen geplant würden, sei „die völlig falsche Entwicklung“.

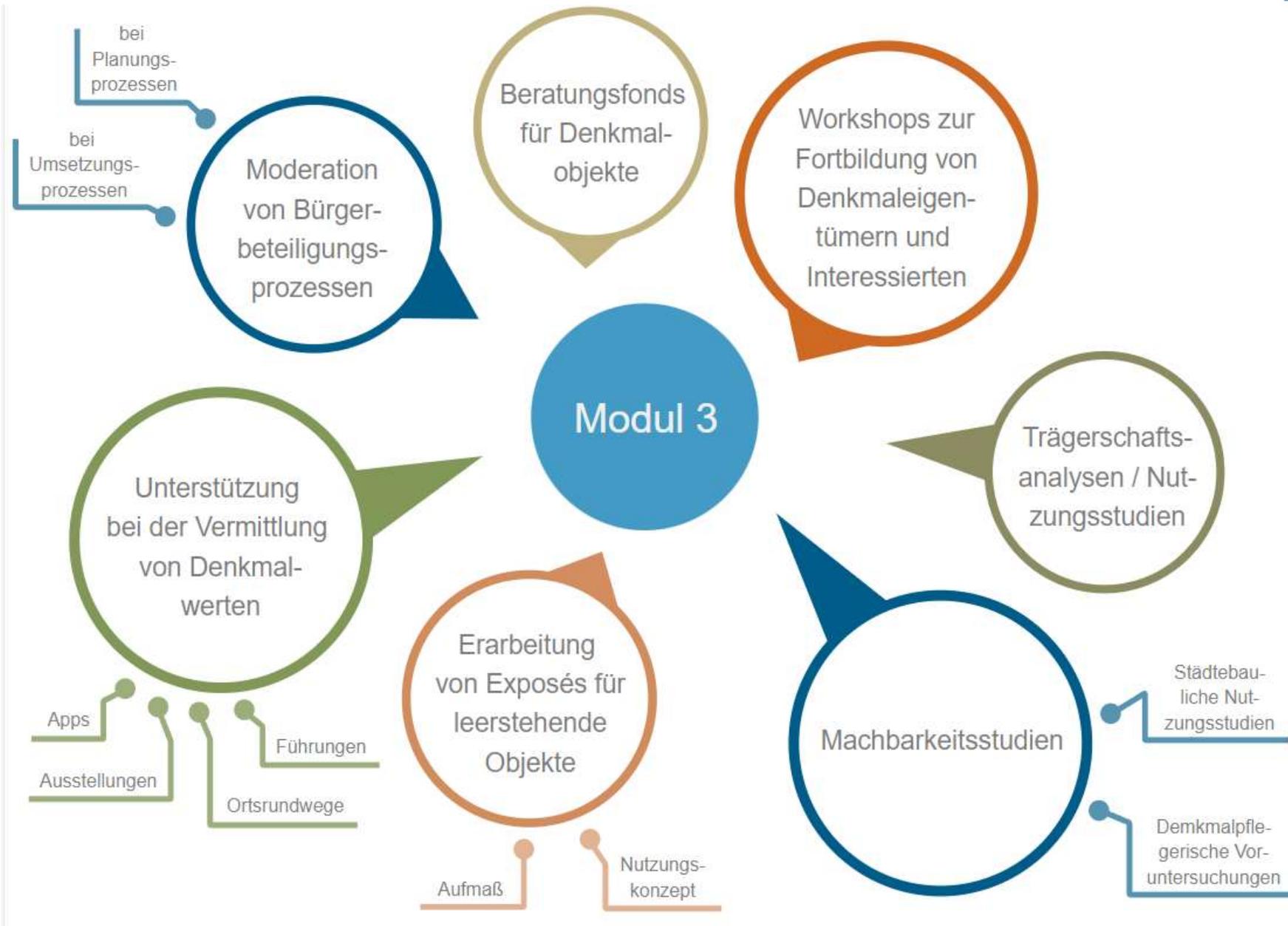
Bayern will aus dem Abfall Flugbenzin gewinnen

Seine Position begründet der Bund Naturschutz mit einer selbst in Auftrag gegebenen Studie, die ebenfalls am Donnerstag vorgestellt wurde. Darin werden neben der Monoverbrennung drei weitere Verfahren der Klärschlammbehandlung auch auf das dabei anfallende CO₂ untersucht. Am besten schneit die Pyrolyse ab. Statt vereinfacht wird dazu getrockneter Klärschlamm unter Abschluss von Sauerstoff erhitzt. In der Folge entsteht unter anderem ein phosphorreicher Rückstand, ein sogenanntes Karbonat, das sich zum Beispiel für die Düngemittelproduktion eignet. Dennoch hat die Pyrolyse laut den Studienautoren einen entscheidenden Nachteil: Belegtes Karbonat landwirtschaftlich zu nutzen, „ist aus rechtlichen Gründen in Deutschland derzeit nicht möglich“.

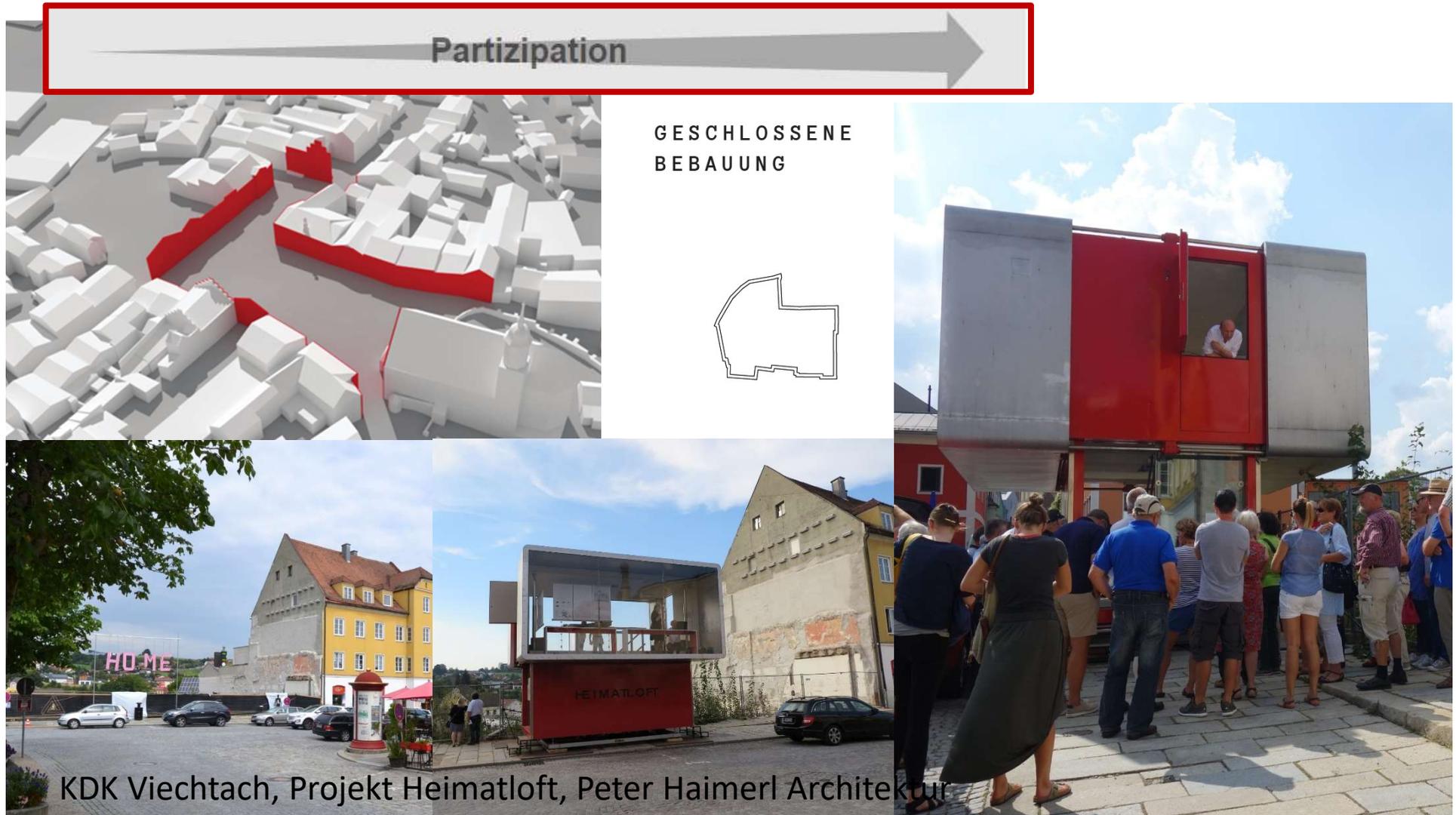
Generell sehen manche den Klärschlamm als unterschätzte Rohstoffquelle. So hat Bayern angekündigt, in der Raffinerie Verbrennung aus dem Abfallprodukt Flugbenzin gewinnen zu wollen. Auch Start-ups wie Green Hydrogen Technology in Augsburg beschäftigen sich mit der Weiterverarbeitung von Klärschlamm.

„Insofern wäre nicht der Restwert...

Ein traumhaftes Ensemble: Der Marktplatz der Stadt Aub. Hier gibt es noch günstige Immobilien, vorausgesetzt man liebt historische Häuser. **ronn wass**



Aufbau des KDK



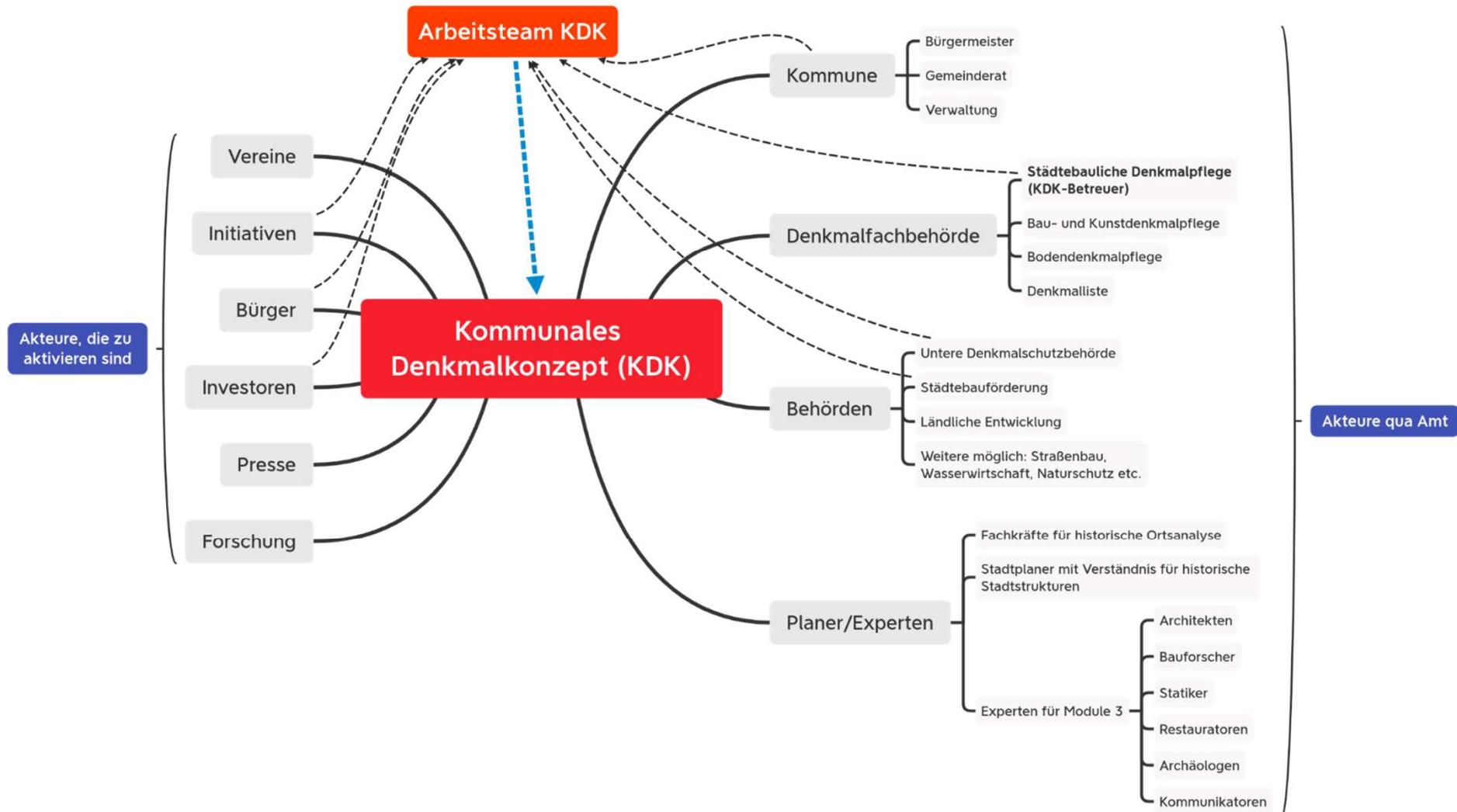
Aufbau des KDK

Partizipation

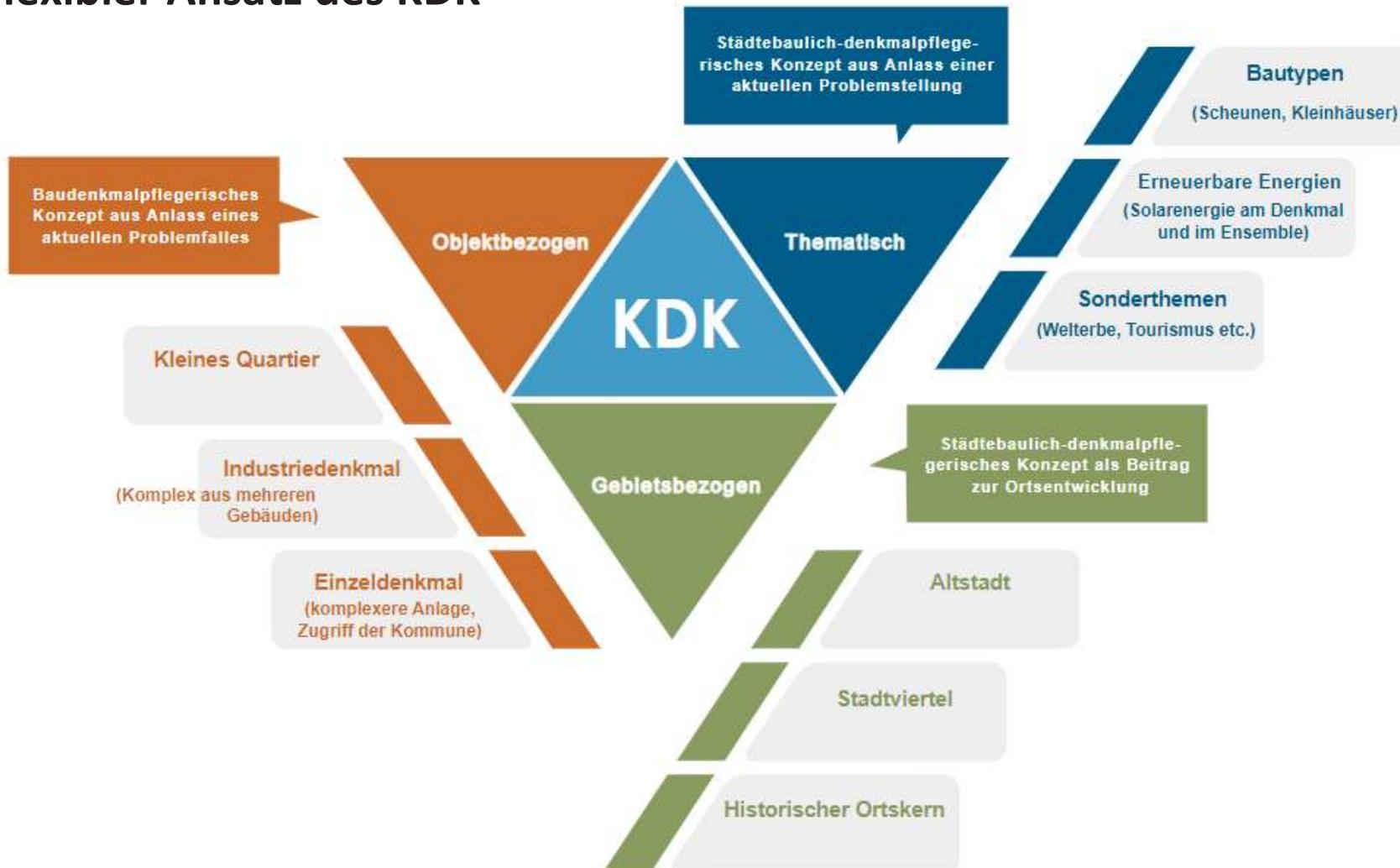
KDK Velden
Reaktivierung des Kommunbackhaus



KDK | Netzwerk



Flexibler Ansatz des KDK





KDK OBERSCHWARZACH

Lkr. Kitzingen, Ufr.



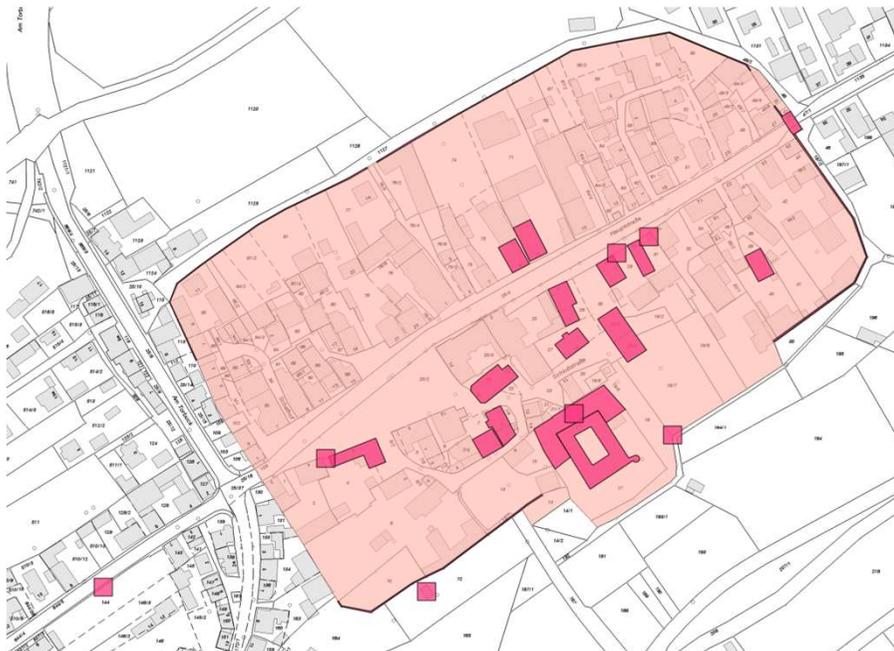
- Problemstellung
 - Dominante, leerstehende Gebäude im Ortskern
 - Verlust zentraler Funktionen der Daseinsvorsorge im Ortskern
- Lösungsansatz KDK + ISEK
 - Bündelung und Förderung bestehender Initiativen
 - Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie Schloss + Schule

KDK ‚MARKTBESTÄTIGUNG‘ NEUHOF a.d.Zenn

Lkr. Neustadt a.d.Aisch- Bad Windsheim, Mfr.

Kernziele:

- Managementplan zum Erhalt der Mauer (Vielzahl an Privateigentümern)
- Bauliche und touristische Inwertsetzung der Mauer und ihres Umfeldes (mit Städtebauförderung)
- Flächenmanagement im Ensemble (insbesondere kommunale Flächen)



KDK VIECHTACH

Lkr. Regen, Ndb.



- **Problemstellung:**
 - Teilauflösung des erhaltenen historischen Gefüges durch Baulücken und Leerstand im historischen Siedlungskern
- **Lösungsansatz:**
 - Objektbörse + Bauberatung/ Bewusstseinsbildung
 - Städtebaul.-denkmalpflegerischer Rahmenplan (VIT-Tool)

KDK Kellerwald Forchheim



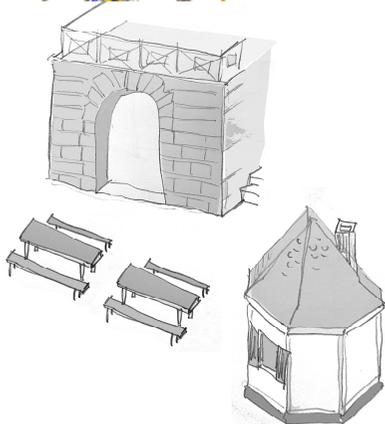
Problemstellung:

- Ausarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für die Anlage mit 24 zum Teil ganzjährig bewirtschafteten Stollen und obertägigen Biergärten

Lösungsansatz:

Denkmalpflegerischer Fachbeitrag:

- Bewertung der Gesamtanlage
- Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens
- Vorbereitende Untersuchungen für den Musterkeller



Halle der ehemaligen Weberei Senden-Ay (Anbahnung)



Quelle: ISEK mit VU Stadt Senden
SCHIRMER Architekten und
Stadtplaner, 2017

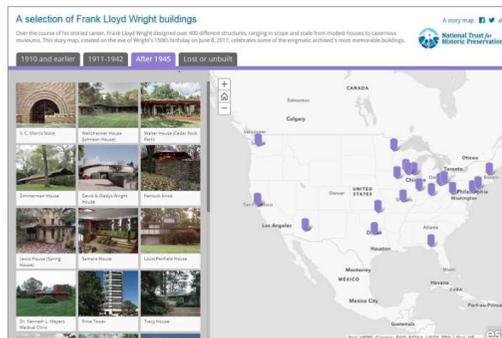
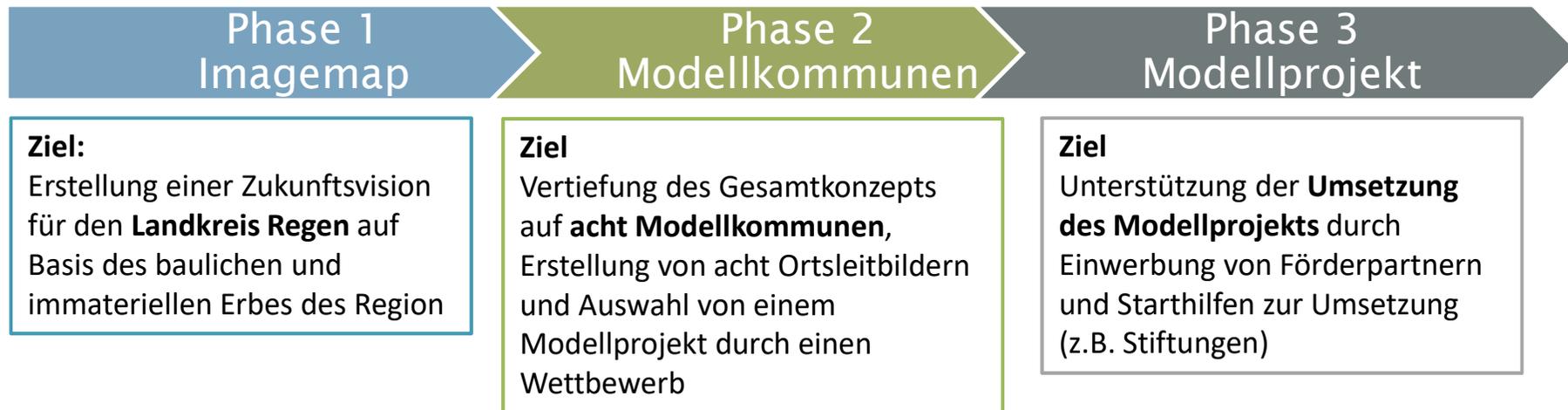
Problemstellung:

- Verfall eines identitätsstiftenden Denkmals durch Leerstand

Lösungsansatz:

- Notsicherungskonzept
- Suche nach einer neuen Nutzung mit Trägerschaftsmodell
- Ergänzung der Voruntersuchungen (Statik, denkmalpflegerische Analyse, Schadstoffe)
- Machbarkeitsstudie

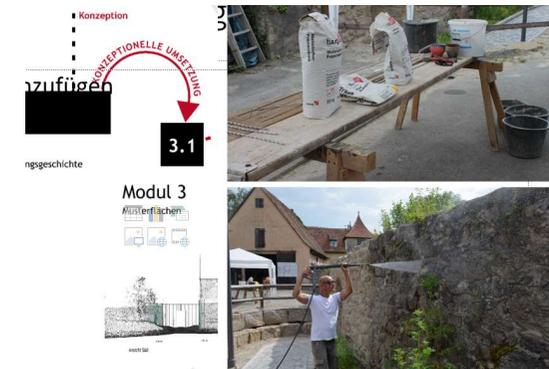
Interkommunale Denkmalkonzepte



Diese Story-Map anzeigen



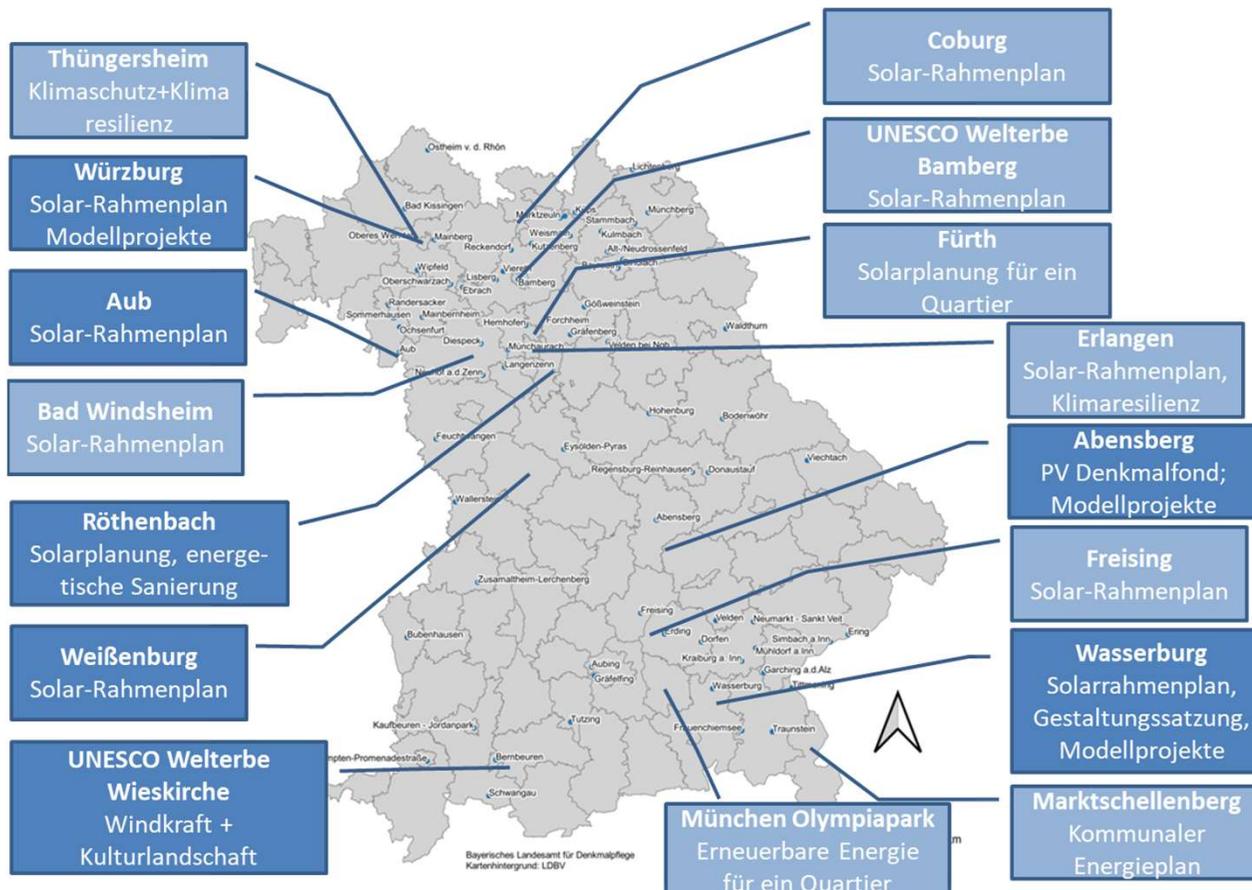
Von Konrad Lackerbeck - Eigenes Werk, CC BY 3.0,
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=6408430>



Definition von Handlungsfeldern

KDK „Denkmal + Energie“

Akute Fragestellung (auch) für historisch geprägte Orte: Energietransformation



- Vereinbarkeit von erneuerbarer Energie (Erzeugung, Speicherung, Verteilung) und Denkmalspflege im Ensemble
- Implementierung von Quartiersnetzen für Wärme und Energie
- Erprobung innovativer, technologieorientierter Modelle

KDK „Denkmal und Energie“, Stadt Wasserburg am Inn, Obb. Integration von EE Anlagen in die denkmalgeschützte Altstadt Änderung der Gestaltungsatzung (Art. 81 BayBO)

Kategorie 2 – Ensembleprägende* einsehbare Dachflächen von Straße, Platz und/oder Aussichtspunkt

Positionierung (*Ensembleprägend: Das Dach trägt durch Lage, Art und/oder städtebauliche Wirkung besonders zum Denkmalwert der Dachlandschaft und/oder des Straßenraumes bei.)

Textur, Farbe und Dachgeometrie

Anforderung Metaldach (Bestand):

Solaranlagen sind zwischen die ~~Fälze~~ **Stege** zu integrieren. Die Breite der Module kann den Stegabstand unterschreiten.

Die Struktur der vorhandenen Dachoberfläche muss weiterhin das Erscheinungsbild prägen. Hinsichtlich Farbigkeit und Glanzgrad muss sich die Solaranlage an der Farbigkeit des Bestandsdaches orientieren. Der aktuelle Stand der Technik ist hierbei vollumfänglich zu nutzen.

Wanderelemente sind vom öffentlichen Raum nicht sichtbar anzuordnen. Im nachvollziehbar anlagentechnisch belegten und geprüften Einzelfall sind ~~traumlos~~ **Wandler** in sichtbarer und einheitlicher Anordnung möglich, wenn sie sich in Farbe und Glanzgrad Dach/Anlage anpassen.

Bei neuen Metalleindeckungen analog § 5Abs. 1 sind die Solaranlagen an diese Oberflächen (hinsichtlich Farbe, Glanzgrad und Struktur) anzupassen. Bei neuen Dachkonstruktionen sind auch Solaranlagen möglich, die mit der Dachhaut verbunden sind und sich farblich in die Dachlandschaft einfügen (schwarz matt/dunkelgrau matt/ rotbraun matt). Die Struktur und **Maßstäblichkeit** traditioneller Deckungen müssen weiterhin das Erscheinungsbild prägen.

Nur PV-Dachziegel, die in Farbe und Größe der **Maßstäblichkeit** einer Tonziegeldeckung entsprechen sind zulässig. Dabei müssen die PV-Module direkt mit dem Ziegel verbunden sein. Um ein flächendeckendes Bild herzustellen, sind die Anlagen über die ganze Dachbreite auszubilden.

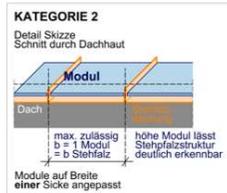


Abbildung wird noch überarbeitet!

Anforderung Metaldach neu:

Anforderungen Ziegeldach:

Übersichtskarte der Kategorien in der Altstadt von Wasserburg am Inn



KDK „Denkmal und Energie“, Stadt Wasserburg am Inn, Obb.

Phase 2: Darstellung der Nutzungen und Verbräuche, Dachtypologien, Lagekriterien und Denkmalwerte



KDK „Denkmal und Energie“, Stadt Wasserburg am Inn, Obb.

Phase 1: Verhandlung der Bedürfnisse und Interessen des Gemeinwesens

Auswertung

Gruppe 01

Thema: Bedeutung der Altstadt

Gruppe	Fragen	Antworten	Grün	Rot
01 Bedeutung der Altstadt				
01.01	Welche baulichen Elemente müssen Ihrer Meinung nach besonders sorgfältig be- wahrt oder gestaltet werden, um das historische Stadtbild zu erhalten (Arbeitsmittel: Gestaltungssatzung)?			
01.01.2001	Gestaltungsfibel mit positiven Beispielen	9	0	
01.01.2002	Bei Baumaßnahmen soll ein Restaurator/Bauforscher beteiligt sein	4	0	
01.01.2003	Dachgärten sind wichtig / Leben auf dem Dach	7	0	
01.01.2004	scheinbar unwichtige Einzelheiten schaffen wertvolles Ganzes	4	0	
01.01.2005	Stadt braucht auch am Rand ein Gesicht	2	0	
01.01.2006	Stadt und Staat soll Kultur über Zeitgeist hinweg bewahren	3	0	
01.01.2007	Verkehr wird unterschiedlich wahrgenommen	0	4	
01.01.2008	Verkehr soll nicht mehr werden	1	0	
01.01.2009	Öffentliche Förderung statt Heimatpfleger	1	0	
01.02	Welche historischen baulichen Elemente machen Ihrer Meinung nach das Ortsbild der Wasserburger Altstadt besonders wertvoll und unverwechselbar?			
01.02.01	Altstadt ist grosse WG	4	0	
01.02.02	Altstadt ist belebt und bewohnt	4	0	
01.02.03	Verlust innen ist genauso schlimm, wie Verlust außen	2	8	
01.02.04	Stadtmobilar im Aussenbereich	4	0	
01.02.05	Es soll immer wieder Neues möglich sein	2	0	
01.02.06	Kulturelles Angebot : Theater, Musik	3	0	
01.02.07	Innenschleife ist öffentlicher Garten	1	0	
01.02.08	Gebaute Geschichte soll dokumentiert und erhalten bleiben	4	0	
01.02.08	Lebensgefühl	2	0	



Vorstellung der Arbeitsergebnisse

KDK „Denkmal und Energie“, Stadt Wasserburg am Inn, Obb. Begleitend: Öffentliche Beteiligung

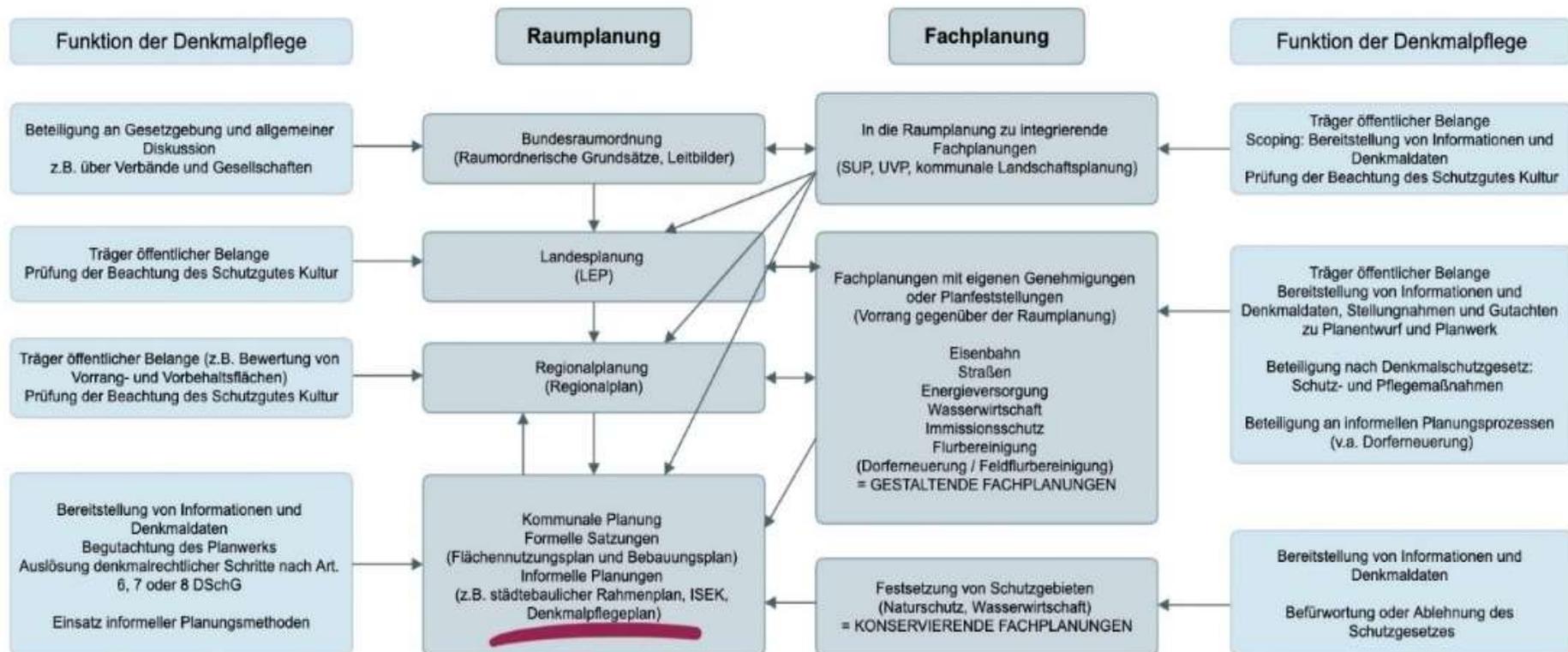


Bürgerforum, G.A.S. Planen. Bauen. Forschen, Stuttgart in: Kommunales Denkmalkonzept Bodenwöhr

KDK „Denkmal und Energie“, Stadt Wasserburg am Inn, Obb. Phase 3: Umsetzung von 4 musterhaften Modellen



Räumliches Planungssystem in Deutschland und die Beteiligung der Denkmalfachbehörden



Informelle Entwicklungsplanungen in historischen Orten

Städtebauförderung

Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)

Denkmalpflegerischer
Fachbeitrag
KDK

Ministerium für Wohnen,

Bau und Verkehr

Bayerisches Staats-



ministerium für Ernährung,

Landwirtschaft und Forsten

Amt für ländliche Entwicklung

Dorfentwicklung (DE)
Gemeindeentwicklung (GEK)
Integrierte Ländliche
Entwicklung (ILEK)

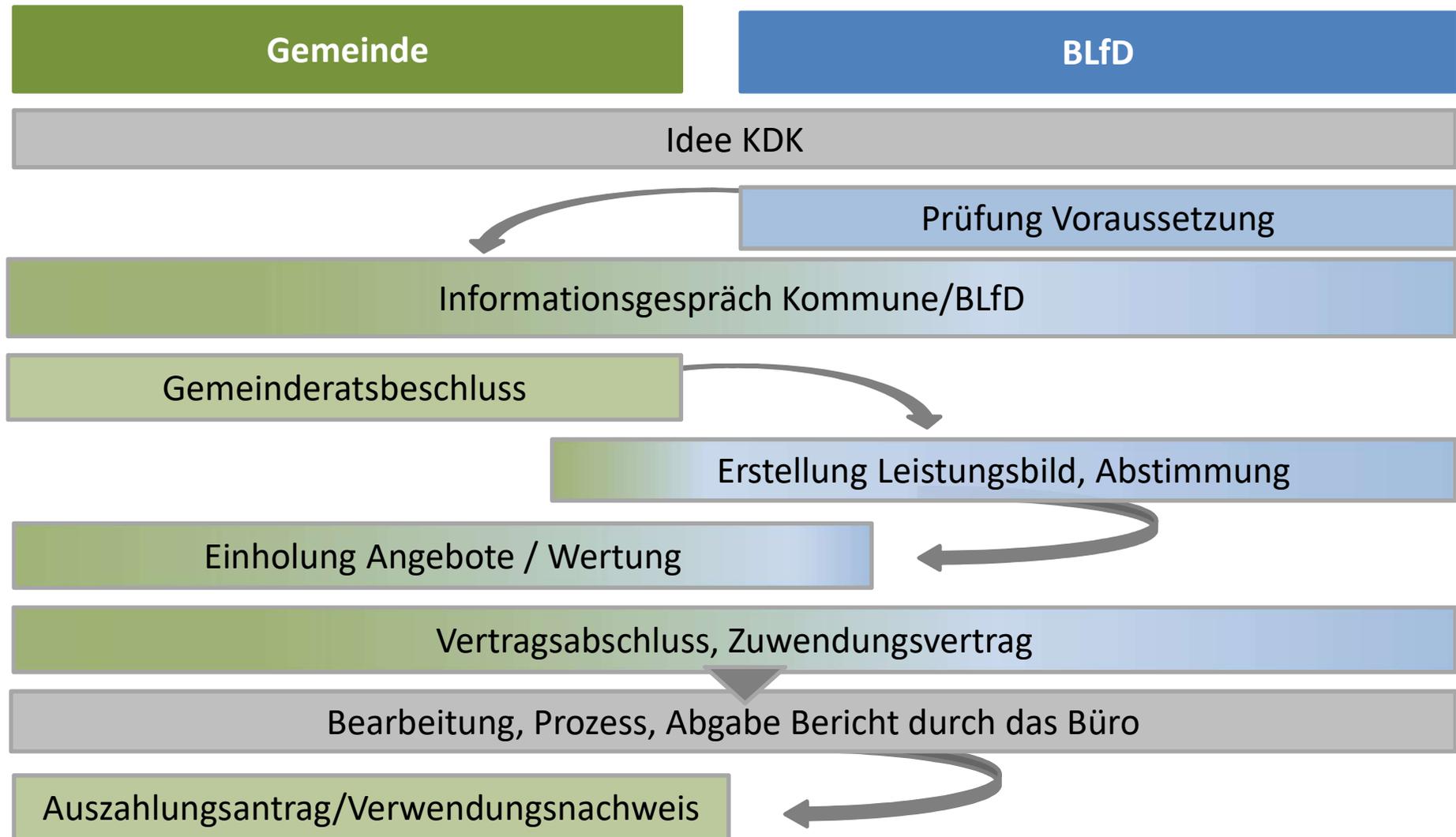
Denkmalpflegerischer
Fachbeitrag
KDK



Landesamt für Denkmalpflege

Kommunales
Denkmalkonzept
(KDK)

auch als Interkommunales
Denkmalkonzept (IKDK)



Das Kommunale Denkmalkonzept - Zusammenfassung



- Freiwilliges, informelles Instrument der kommunalen Planungshoheit
- Fachliche und finanzielle Unterstützung durch die Denkmalfachbehörde
 - 60 % für Voruntersuchungen, Planungs-, Koordinierungsleistungen (keine Baukosten)
 - 80% für Raum mit besonderem Handlungsbedarf (LEP)
- Maßgeschneidert auf die denkmalpflegerischen Probleme und Potenziale einer Kommune
- Frühzeitige Darstellung der denkmalpflegerischen Interessen im Rahmen der Dorferneuerung oder Stadtentwicklung
- Erhaltenswerte Strukturen der jeweiligen Orten allen Akteuren transparent machen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!