
2.1 Der Umgang mit vorhandenen Städten

2.1.1 Allgemeines

Aus Kap. 1 folgt als Grundregel, vor allem die vorhandenen Städte möglichst zu erhalten. Ihre oft in Jahrhunderten gewachsene, lebendige Dichte und Nutzungsmischung ist in unserer Zeit mit neuen Städten oder Neubaugebieten niemals zu erreichen. Jede weitere Ausdehnung sollte daher nach Möglichkeit vermieden werden. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete, vor der Erweiterung der Siedlungsflächen nach außen sind zuerst die vorhandenen Stadtgebiete dem sich ständig wandelnden Bedarf anzupassen, kurz gesagt: Innenentwicklung kommt vor Außenentwicklung. Daraus ergibt sich beispielsweise für eine kleine bis mittlere Stadt im Einzelnen die folgende Prioritätenliste: In erster Linie ist der Ortskern zu entwickeln. Entwickeln bedeutet nicht nur Instandhaltung oder Instandsetzung der vorhandenen Gebäude, sondern schließt auch die Möglichkeit von Neubauten für neue Bedürfnisse mit ein. Zweitens sind die übrigen Baugebiete zu entwickeln, zum Beispiel Wohn- und Gewerbeflächen, die in den letzten Jahrzehnten entstanden sind. Besteht dann noch weiterer Baubedarf, sollten drittens größere innerstädtische Brachflächen wie stillgelegte Industrieanlagen oder Güterbahnhofe umgenutzt werden; und nur wenn die Innenentwicklung nicht ausreicht, etwa um eine starke Baulandnachfrage zu befriedigen, ist viertens die Siedlungsfläche zu erweitern, aber nicht dadurch, dass man neue Siedlungskerne im Außenbereich schafft, sondern indem man Lücken zwischen vorhandenen Siedlungsgebieten schließt oder bestehende Baugebiete abrundet. Naturschutzgebiete, Biotopverbundflächen und sonstige Flächen mit schützenswerter Natur schließlich dürfen in keinem Fall überplant werden, s. Kap. 1.2. Ebenso wie jede Ausdehnung der Siedlungsflächen ist ferner jede weitere Entmischung der baulichen Nutzung möglichst zu vermeiden, zum Beispiel die Entvölkerung der Innenstädte oder die Auslagerung des Gewerbes in Gewerbegebiete und Einkaufszentren am Stadtrand.

Die Erhaltung der Dichte und Nutzungsmischung aller Städte dient zum einen der Bewahrung der Urbanität. Zwar können viele, besonders junge Leute, auch Architekturstu-

den, die doch schon bald maßgeblich für die Entwicklung unserer Städte verantwortlich sein werden, mit dem gefühlsbetonten Begriff Heimat nur noch wenig anfangen. Aber die Mehrheit der Bevölkerung wünscht sich doch einen Ort, wo man sich zu Hause fühlt, mit dem man gefühlsmäßig verbunden ist. Andere stimmen dem Argument zu, dass es aus ökologischen Gründen dringend erforderlich ist, den Prozess der Auflösung und Entmischung unserer Städte zu beenden. Der bisher scheinbar unaufhaltsam fortschreitende Verbrauch von Natur und Landschaft, Rohstoffen und Energie und die zunehmende Belastung der Umwelt mit Abfällen und Schadstoffen stoßen, wie in Kap. 1 ausgeführt, zunehmend an Grenzen. Wir sägen uns mit unserem Städtebau den Ast ab, auf dem wir sitzen, und verbauen uns selbst – nicht erst unseren Kindern – die Zukunft. Insgesamt wird daher vermutlich eine breite Mehrheit der Bevölkerung dem Grundsatz zustimmen, zunächst die vorhandenen Städte zu entwickeln, bevor man neue Baugebiete oder gar neue Städte plant. Wie jedoch mit den bestehenden Städten umgegangen werden soll, dazu gibt es bis heute sehr unterschiedliche Meinungen; die Ansichten im Einzelnen:

2.1.2 Stadterneuerung

Le Corbusier hat den Umbau unserer Städte als Erster gefordert. Schon in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts machte er für Paris mehrere Vorschläge einer Verdichtung der Stadtmitte statt endloser Vorstädte. So wollte er in einem Entwurf in die dichte vier- bis sechs-geschossige Blockbebauung über 100 m breite Schneisen für kilometerlange, 20-geschossige Wohnhochhäuser schlagen. In einem anderen Entwurf schlug er sogar vor, den einmaligen und unersetzlichen Stadtteil Montmartre vollständig abzubrechen und durch 60 geschossige Hochhausriesen zu ersetzen. In den weiten leeren Räumen zwischen den Hochhäusern waren Autobahnen, Parkplätze, Schulen und extensive Sportanlagen vorgesehen. Es war die Vision der Auflösung und Entmischung, die inzwischen alle Städte erfasst hat.

Niemand hat Le Corbusier damals verstanden. Er war seiner Zeit zu weit voraus. Zumindest hielt man seine Vorschläge für völlig unrealistisch. Als nach dem Zweiten Weltkrieg in den meisten Städten Deutschlands große Gebiete vollständig zerstört waren, sodass ein Wiederaufbau nach einem neuen Konzept durchaus möglich gewesen wäre, hat man die Chance zur Erneuerung im Allgemeinen zunächst nicht genutzt, sondern sich auf die Restauration des Vorkriegszustandes beschränkt. Als aber in den folgenden Jahrzehnten in Westdeutschland der Wohlstand wuchs, hat man das Versäumte kräftig nachgeholt. Allorts wurden die kleinen Altstadt Häuser abgebrochen, um viel größeren Wohn- und Bürogebäuden, Kaufhäusern und Parkflächen Platz zu machen, oder um die engen Altstadtgassen und geschlossenen Stadtplätze zu Verkehrsstraßen und unmaßstäblichen Verkehrsknoten aufzuweiten. Insgesamt ist so mehr Altbausubstanz zerstört und das Bild unserer historischen Städte nachhaltiger beschädigt worden als durch die Bomben des Zweiten Weltkriegs. In Ostdeutschland dagegen hat nicht der Wohlstand, sondern das Gegenteil, die jahrzehntelange Vernachlässigung der Bausubstanz in allen Städten dazu geführt, dass schließlich ganze Altstädte zum Sanierungsfall wurden. Also hat man viele von ihnen ganz oder teil-

weise abgebrochen und durch vermeintlich wirtschaftlichere Plattenbauten ersetzt. So hat sich auch im Bereich der früheren DDR das Bild vieler Städte von Grund auf verändert.

Der Umbau der meisten Städte ist gewiss notwendig gewesen, denn die Ansprüche und Bedürfnisse der Menschen ändern sich laufend. So hat die Bevölkerung in vielen Gemeinden stark zugenommen. Oft sind die Neubaugebiete daher heute vielfach größer als der Ort vor dem Zweiten Weltkrieg. Da musste das Herz, die Innenstadt, selbstverständlich mitwachsen. Oder das Straßennetz ist im Wesentlichen zu einer Zeit entstanden, als es noch keine Autos gab. Also musste es an den Individualverkehr angepasst werden. Trotzdem darf dabei nicht die vorhandene Stadt zerstört werden. Die urbane Dichte der Bebauung, die intensive Mischung der Nutzungen und das oft in Jahrhunderten gewachsene Ortsbild sollten dennoch erhalten bleiben. Man bezeichnet die Stadterneuerung häufig auch als Flächensanierung. Sanieren (sanus, latein. = heil, gesund) bedeutet gesund machen. Die Erneuerung ist deshalb keine Sanierung. Hier könnte man bestenfalls hinterher sagen: „Operation gelungen – Patient tot!“

2.1.3 Stadterhaltung

Bereits gegen Ende der 1950er Jahre kam erste Kritik an dem damals ziemlich unbekümmerten, letztlich zerstörerischen Umgang mit den trotz Krieg erhaltenen oder wieder aufgebauten Städten auf. Man entdeckte die Schönheit alter mitteleuropäischer Städte wieder neu. Insbesondere die Städte, deren Ursprünge bis ins Mittelalter oder gar in die Zeit des antiken römischen Reiches zurückreichen, aber auch die Residenzstädte der Renaissance, des Barock und späterer Zeiten stellen einen weltweit einmaligen Schatz gebauter Kleinode dar. Ihre Erhaltung oder die ihrer noch vorhandenen Reste erhielt nun absoluten Vorrang vor allen Nutzungsansprüchen. Das galt bald nicht nur für die Perlen unter den Städten, sondern fast genauso für jede andere Stadt und jedes Dorf: Ihre historische, oft in Jahrhunderten gewachsene Baustruktur, ihre lebendige Nutzungsmischung, ihre urbanen Räume bis hin zu den einzelnen Gebäuden, die von der besonderen Geschichte dieses Ortes zeugen, – alles erschien nun erhaltenswert.

Inzwischen gibt es in Deutschland unter Architekten und Planern eine starke Tendenz, jedes Gebäude, das älter als etwa 100 Jahre ist, erhalten zu wollen. Denkmalbehörden möchten am liebsten ganze Straßenzüge mit den sie umgebenden Bauten, ja selbst ganze Altbaugebiete mit vielen 1.000 Einwohnern unter Schutz stellen. Und nicht nur die Fachleute, auch Bürger und Medien haben die Schönheit alter Städte längst wieder entdeckt. Es ist schick geworden, in Altstadtvierteln mit ihrer urbanen Atmosphäre, in ehemaligen Fabriken und Lagergebäuden zu wohnen. Selbst wenn heute in vielen ostdeutschen Städten tausende Wohnungen leer stehen, finden gut renovierte Häuser in der Altstadt immer noch einen Käufer oder Mieter. Die Gründe sind meistens nicht Zuschüsse des Staates oder erweiterte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Baudenkmäler, sondern ein zunehmendes Unbehagen gegenüber der Gefühlskälte der modernen „Betonarchitektur“ (M. Sack in DIE ZEIT).

Die Erhaltung unserer Städte und Dörfer ist gewiss richtig, nicht nur zur Bewahrung der Urbanität, worauf in der Diskussion bis heute zumeist hingewiesen wird, sondern auch aus ökologischen und – nicht zuletzt – ökonomischen Gründen. Aber es ist nicht alles erhaltenswert, nur weil es alt ist. Man kann nicht jedes ältere Gebäude, ja selbst große Altbaugebiete undifferenziert erhalten wollen, denn eine Stadt ist lebendig. Der soziale Wandel verlangt ihre ständige Fortentwicklung. Stadterhaltung darf daher Veränderungen nicht unmöglich machen, sonst wird die Stadt zum Museum. Museen aber müssen immer die absolute Ausnahme in einer lebendigen Stadt bleiben. Daher kann man wohl einige besonders erhaltenswerte Bauwerke erhalten. Auch die Erhaltung größerer Gebäudeensembles, etwa eines Schlosses, ist möglich. Das gilt selbst für ganze Straßen- und Platzräume, wenn sie insgesamt denkmalwert sind; Näheres s. u. 2.2–2.4. Aber auch wenn es in einer Stadt hunderte von erhaltenswerten Gebäuden gibt, muss die Anpassung an zeitgemäße Nutzungen und Bedürfnisse möglich sein. – Man bezeichnet die Stadterhaltung häufig auch als Sanierung oder Stadtreparatur. In beiden Begriffen kommt zum Ausdruck, dass Erhalten nicht nur die Instandhaltung von Gebäuden, sondern auch die Beseitigung von Mängeln bedeuten kann. So schließt auch der hier verwendete Begriff der Stadterhaltung den Fall der Sanierung oder Reparatur stets mit ein.

2.1.4 Historismus

Damit ist hier alles gemeint, was über die Erhaltung alter Gebäude, Stadträume oder ganzer Baugebiete hinausgeht. Da ist zunächst die Rekonstruktion völlig zerstörter Bauten. Das können baugeschichtlich oder stadtgeschichtlich besonders bedeutende einzelne Gebäude sein, wie die Frauenkirche in Dresden oder das Stadtschloss der Hohenzollern in Berlin-Mitte. Ebenso geht es über die Erhaltung alter Stadträume hinaus, wenn man einem Neubau die Kopie der Fassade eines im Zweiten Weltkrieg zerstörten Gebäudes vorblendet, Beispiel: der Leibnitzhausgiebel in Hannover, oder Neubauten mit historischer Fassade errichtet, wie die Alte Waage in Braunschweig. Schließlich ist die Rekonstruktion größerer, im Zweiten Weltkrieg zerstörter Ensembles zu nennen, etwa die Fuggerei in Augsburg. Alle diese Formen des Wiederaufbaus können ebenso wie die Grunderneuerung eines stark beschädigten Altbaus noch zu den Maßnahmen der Stadterhaltung gezählt werden.

Noch einen Schritt weiter geht, wer Altes nachmacht. Im Gegensatz zur Rekonstruktion von Gebäuden oder Fassaden, die an dem Ort wirklich einmal gestanden haben, wird hier die Illusion einer Vergangenheit erweckt, die nie existiert hat. Das können Gebäude sein, die Geschichte vortäuschen, indem der Architekt alte Bauformen und Konstruktionen wählt, zum Beispiel ein Fachwerkhaus in einem Neubaugebiet plant. Oder öffentliche Plätze, wie die Piazza d'Italia in New Orleans/USA von Charles Moore. Mitten zwischen Bürohochhäusern stehen da Säulen, ein römischer Triumphbogen und Repliken anderer antiker Bauwerke! Selbst ganze Baugebiete gibt es, die Geschichte vortäuschen sollen, wie Arcade du Lac am Rand von Paris, eine Großwohnanlage der 1960er Jahre, die von fern wie ein Schloss aussieht. Begründung des Architekten R. Bofil: Er wollte den Bewohnern das Gefühl geben, in einem Schloss zu wohnen.

Das alles hat nichts mehr mit Stadterhaltung zu tun. Erst recht ist abzulehnen, wenn hinter altertümelnden Fassaden Supermärkte oder Großgaragen mit weit gespannten Stahlbetondecken versteckt werden, sodass die Fassade überhaupt nicht zur Konstruktion des Gebäudes passt, oder wenn Fachwerkbauweise nur vorgetäuscht wird, indem man auf normal gemauerte und verputzte Wände dünne Bretter schraubt, die wie die Balken eines Fachwerks aussehen sollen. Wenn es nichts Altes zu erhalten gibt, sollte der Architekt zeitgemäß und zugleich der Örtlichkeit angepasst bauen und weder alte noch ortsfremde Formen und Konstruktionen nachmachen; mehr dazu s. u. 2.4.6.

2.1.5 Erhaltende Erneuerung

Bisher wurde festgestellt, dass beim Umgang mit vorhandenen Städten die Betonung weder einseitig auf der Erneuerung noch einseitig auf der Erhaltung liegen sollte. Beides zugleich aber ist anzustreben: das Erhaltenswerte erhalten und das andere bei Bedarf erneuern. Damit lautet die zentrale Frage: Was ist in einer konkreten Stadt erhaltenswert und was nicht? Die Amerikanerin Jane Jacobs hat mit ihrem bekannten, 1963 auch in deutscher Sprache erschienenen Buch „Tod und Leben großer amerikanischer Städte“ maßgeblich zur Verbreitung dieser Ansicht beigetragen, indem sie unter anderem forderte, zur Erhaltung der Urbanität nicht in erster Linie Neubaugebiete zu planen, sondern die Neubauten in den Baulücken überwiegend bebauter Gebiete zu errichten. Erst die Mischung neuer und alter Gebäude, schreibt J. Jacobs, ermöglicht hohe und niedrige Mieten, gut gehende Geschäfte und Obdach für Mittellose und damit Vielfalt der Nutzungen und der Bewohner. Auf die Frage, wann ein Altbau eher zu erhalten oder eher zu erneuern ist, geht sie allerdings noch nicht ein.

Ferner ist zu unterscheiden zwischen der Erhaltenden Erneuerung ganzer Baugebiete, einzelner Stadträume und von Einzelgebäuden. In einer größeren Stadt beispielsweise kann die historische Altstadt insgesamt erhaltenswert sein, ein mehr oder weniger ungeplant entstandenes Neubaugebiet dagegen nicht. Oder in einem gewachsenen Ort sind der Marktplatz, der Kirchplatz noch alt und erhaltenswert, die übrigen Straßenräume, die nach den Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg durch unmaßstäbliche Neubauten entsteht wurden, dagegen nicht mehr. Ebenso können einzelne alte Gebäude oder nur noch wenige Details eines Hauses, etwa ein Giebel oder die Haustür, erhaltenswert sein, andere aber nicht. Bei der Behandlung der Erhaltenden Erneuerung in den folgenden Abschn. 2.2–2.4 wird daher stark zu differenzieren sein. – Die Erhaltende Erneuerung wird oft auch als Stadtentwicklung bezeichnet. Da der Begriff nicht erkennen lässt, ob damit Stadterneuerung oder -erhaltung gemeint ist, wird er sowohl in dem einen wie dem anderen Sinn verwendet. Hier wird er deshalb als Oberbegriff für jede Form des Umgangs mit vorhandenen Städten, also Stadterneuerung, Stadterhaltung oder Erhaltende Erneuerung gebraucht. Stadtentwicklung kann sowohl die Sanierung eines Baudenkmals als auch die Schließung einer Baulücke durch einen Neubau sein.

Der Grundsatz „erhalten und erneuern“ gilt ferner nicht nur in Bezug auf verschiedene Gebiete, Räume und Gebäude, in dem Sinne: das eine ist zu erhalten, das andere kann überplant werden. Auch bei der Erhaltung, etwa einer historischen Altstadt, gilt wieder:

erhalten und erneuern zugleich, denn trotz oder sogar wegen ihrer Erhaltung muss die Altstadt dem Wandel der Nutzungen angepasst werden, weil beispielsweise aus dem Zentrum einer Kleinstadt inzwischen das Touristenviertel einer Großstadt geworden ist. Zugleich sind die dafür notwendigen baulichen Veränderungen so zu begrenzen, dass das Charakteristische gerade dieser Altstadt nicht verloren geht. Ebenso ist bei der Erhaltung eines historischen Straßenraumes dem heutigen Individualverkehr Rechnung zu tragen. Andererseits sind die für den Verkehr erforderlichen Veränderungen so zu gestalten, dass das Besondere des Raums erhalten bleibt. Zumeist aber sind einzelne Gebäude zu erhalten. Auch hier muss, um die Unterhaltung zu sichern, die Nutzung heutigen Ansprüchen angepasst, oft auch, zum Beispiel bei einem ehemaligen Schloss, eine neue Nutzung gefunden werden. Andererseits sind die dafür notwendigen Umbauten, Anbauten und sonstigen Veränderungen so zu begrenzen, dass das Erhaltenswerte an dem Gebäude nicht verloren geht. Weil das zu Erhaltende bei jedem Baugebiet, Stadtraum oder einzelnen Gebäude neu zu definieren ist, muss auch die Frage der zulässigen Veränderungen ebenso differenziert beantwortet werden; Näheres in den folgenden Abschn. 2.2–2.4.

Der Grundsatz „erneuern und erhalten“ gilt schließlich auch für jeden Neubau, der in ein überwiegend schon bebautes Gebiet eingefügt wird. Das Charakteristische, die besondere Eigenart der gebauten Umgebung ist in jedem Fall zu erhalten. Deshalb sollte sich ein Neubau in Art und Maß der Bebauung dem umgebenden Baugebiet anpassen. Auch in bestehende Räume, insbesondere in den Straßenraum, die Bauflucht, die Skyline, sollte sich ein Neubau einfügen. Schließlich ist er in Höhe und Breite des Baukörpers, in Fassadendetails wie Fenster- und Türöffnungen bis hin zu verwendeten Baumaterialien und Farben auf die Nachbargebäude abzustimmen, jedoch in unterschiedlichem Maße: Die Anpassung erscheint umso wichtiger, je erhaltenswürdiger die bauliche Umgebung ist. Da bei jedem Baugebiet, Stadtraum oder einzelnen Gebäude etwas anderes erhaltenswert ist und auch das Maß der Schutzwürdigkeit von Fall zu Fall erheblich differieren kann, muss auch die Frage der Anpassung an die gebaute Umgebung entsprechend differenziert beantwortet werden; Näheres auch hierzu in Abschn. 2.2–2.4. Wenn in einem größeren Baugebiet jeder Neubau gut angepasst wird, kann im Laufe längerer Zeit, etwa in einigen Jahrzehnten, das Gebiet weitgehend erneuert werden, ohne dass irgendwann ein spürbarer Bruch mit der Vergangenheit eintritt, weil jeder Neubau in eine weit überwiegende vorhandene Bebauung integriert wird. So ist selbst die Erhaltende Erneuerung einer ganzen Stadt möglich.

2.2 Der Umgang mit vorhandenen Baugebieten

2.2.1 Allgemeines

Ausgangspunkt bei der Erhaltenden Erneuerung ganzer Baugebiete ist stets die Frage, welche Gebiete insgesamt oder welche Einzelheiten in einem Gebiet, etwa einer historischen Altstadt, erhaltenswert sind. Die Frage ist in Deutschland durch Denkmalschutzgesetze der Bundesländer eingehend geregelt, so in Nordrhein-Westfalen durch das „Gesetz zum

Schutz und zur Pflege der Denkmäler“. Da sich die Denkmalschutzgesetze der Länder im Grundsatz gleichen, wird in den folgenden Abschn. 2.2–2.4 nur auf die Regelung in NRW Bezug genommen. Danach besteht an der Erhaltung einer Sache oder einer Mehrheit von Sachen, und somit auch von Baugebieten, ein öffentliches Interesse, wenn diese von Bedeutung für die Geschichte der Stadt oder Siedlung sind. Das kann wohl auf die meisten älteren Baugebiete zutreffen. Aber auch Zeugen für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse können erhaltenswert sein, zum Beispiel stillgelegte Zechen, Stahlwerke oder Steinbrüche, oder Zeugnisse der Zeitgeschichte wie ehemalige Konzentrationslager im Dritten Reich.

Doch wann ist eine Sache geschichtlich bedeutend? Der Begriff erscheint äußerst dehnbar, ebenso wie die weitere Bestimmung, dass für die Erhaltung künstlerische, wissenschaftliche, städtebauliche oder andere Gründe vorliegen müssen. Die Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit ist damit praktisch weitgehend in das Ermessen der Denkmalsbehörden gestellt. Auch haben sich die Ansichten der Denkmalschützer zu dieser Frage in den letzten 200 Jahren stark gewandelt. Am Anfang, um das Jahr 1800, hielt man nur Bauwerke aus der Antike für erhaltenswert, die ungefähr 2000 Jahre alt waren. Um 1900 schloss der Bewahrungswille schon die vielen Stadtgründungen des Mittelalters mit ein, sowie des 15.–17. Jahrhunderts, als zahlreiche Feudalherren in Deutschen Landen sich neue Residenzen schufen. Erst in den 1970er Jahren hat man schließlich das 19. Jahrhundert wiederentdeckt. Seither gelten Arbeitersiedlungen, großstädtische Mischgebiete und Fabriken aus der Gründerzeit, die noch in den sechziger Jahren achtlos abgebrochen wurden, als Denkmäler der Industriegeschichte. Und irgendwann wird auch das, was heute gebaut wird, wieder Geschichte geworden sein.

In größeren Städten gibt es in der Regel eine Reihe von Stadtteilen oder kleineren Gebieten, die erhaltenswert im Sinne der Denkmalschutzgesetze sind. Auch wandeln sich die Städte im Laufe der Zeit beständig. Sie sind zum Beispiel in der Vergangenheit oft durch Krieg oder Feuer zerstört worden. Daher ist häufig von der ursprünglichen Stadt wenig übrig geblieben, vielleicht nur noch ein Ensemble, oder sogar nur noch die frühere Dichte der Bebauung und die intensive Mischung der Nutzungen, wie bei den Stadtkernen, die im Zweiten Weltkrieg durch Flächenbombardements vollständig zerstört und später wieder aufgebaut worden sind. So wurde in vielen Städten und Dörfern zwar das frühere Ortsbild mehr oder weniger wiederhergestellt, aber die Bebauung besteht (fast) zu 100 % aus Neubauten. Oder, um ein weiteres Beispiel zu nennen, von dem ursprünglichen Ortsrand, der die dicht bebaute Stadt von der unbebauten Umgebung trennte, ist vielleicht nur noch ein Stück Stadtmauer oder ein Tor vorhanden, oder die frühere Stadtgrenze ist sogar nur noch an deutlichen Unterschieden in Art und Maß der Bebauung zwischen benachbarten Baugebieten ablesbar. Das alles kann erhaltenswert im Sinne der Denkmalschutzgesetze sein.

Dasselbe gilt schließlich für die landschaftliche Lage einer Stadt. Manche historischen Städte liegen hoch auf einem Berg mit steil abfallenden Felswänden, wie die Altstadt von Bern oder Bergamo, andere dagegen in einem Tal oder am Fuße eines Berges, sodass man von den Höhen auf die Dächer der Stadt hinunter blickt, wie in Prag oder Graz. Wieder andere sind an einem Fluss, einem Binnensee oder in einer Meeresbucht gelegen, manche

sogar fast allseitig von Wasser umgeben, zum Beispiel Lübeck oder Dubrovnik, und bieten einzigartige Stadtansichten vom Wasser her. Aber auch wenn die landschaftliche Lage einer Stadt nichts Besonderes darstellt und der Ort auf keiner Seite eine bemerkenswerte Ansicht bietet, enthält er doch vielleicht Friedhofs- oder Parkanlagen, die ebenfalls nach den Denkmalschutzgesetzen erhaltenswert sein können. Ein Schlosspark beispielsweise ist oft ebenso kunst- oder stadtgeschichtlich bedeutsam wie die dazugehörige Schlossanlage, und wo findet man mehr Erinnerung an die Geschichte der Menschen einer Stadt als auf dem Friedhof?

2.2.2 Verfahren, Beispiele

Nachdem man festgestellt hat, welche Bauflächen oder Grünanlagen zu erhalten sind, wie geht man weiter vor? Das Verfahren ist ebenfalls durch die Denkmalschutzgesetze der Länder geregelt. Erhaltenswerte Baugebiete werden durch eine Satzung (= Ortsgesetz, Beschluss des Gemeinderates) als Denkmalbereich unter Schutz gestellt. Denkmalbereiche können ganze Stadtteile, Viertel, kleinere Gebäudeensembles bis hin zu Gehöftgruppen außerhalb zusammenhängend bebauter Stadtgebiete sein. Dabei ist durch Text, Pläne, Fotografien oder photogrammetrische Darstellungsformen anzugeben, was erhalten werden soll, beispielsweise der Stadtgrundriss, die Vielfalt der Nutzungen oder besser genauer: welche einzelnen aufgezählten Nutzungen zu bewahren sind, ferner Stadtansichten und -silhouetten, aus der Umgebung oder von oben gesehen, falls der Ort am Fuß eines Berges liegt, mit genauer Bezeichnung des Standortes und der Blickrichtung des Betrachters. Jede beabsichtigte Baumaßnahme im Denkmalbereich und jede Nutzungsänderung bedarf außer den generell nach Landesbauordnung erforderlichen Genehmigungen zusätzlich der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde. Diese Erlaubnis wird nur erteilt, wenn die in der Satzung als denkmalwürdig bezeichneten Einzelheiten erhalten bleiben oder berücksichtigt werden.

Die Folge ist also nicht, dass im Denkmalbereich alles so bleiben muss, wie es ist. Es darf verändert, es darf neu gebaut werden. Damit wird dem ständigen Wandel in einer lebendigen Stadt Rechnung getragen. Wenn ein Eigentümer ein Gebäude abbrechen und durch einen Neubau ersetzen möchte, die Stadt aber der Ansicht ist, dass das vorhandene Gebäude aus stadtgeschichtlichen, städtebaulichen oder anderen Gründen erhalten bleiben sollte, so muss sie den Altbau zusätzlich als Baudenkmal schützen; Näheres dazu in Abschn. 2.4. Das kommt in den meisten Denkmalbereichen vor. So kann beispielsweise der historische Kern eines kleineren Ortes insgesamt einen Denkmalbereich bilden. Aber es gibt darin einige Gebäude (die Kirche, das Rathaus, die ältesten noch erhaltenen Bürgerhäuser usw.), die als Baudenkmäler weitergehend geschützt sind. Näheres zur Erhaltung von Grünanlagen in Abschn. 2.3.2.

Abschließend konkrete Beispiele zur Einfügung von Neubauten in Denkmalbereiche; 1. Fall: Angenommen, eine Stadt hat die Ansicht aus einer bestimmten Richtung, etwa von einer Zufahrtsstraße aus betrachtet, unter Schutz gestellt. Dann darf die Blickrichtung nicht durch Neubauten verstellt werden. Das bedeutet nicht, dass im Vorfeld der Stadt-

ansicht gar keine Bebauung mehr möglich wäre. Aber erwünschte Neubauten könnten beispielsweise Zeilen parallel zur Blickrichtung bilden, sodass der Blick auf die Stadt frei bleibt. Auch kann man eine schöne Stadtansicht dadurch zerstören, dass vor der Altstadtkulisse zum Beispiel aus kleinmaßstäblichen Fachwerkhäusern mit Steildach sechsgeschossige Plattenbauten von bis zu 50 m Länge und mit Flachdach errichtet werden.

2. Fall: Die Silhouette einer Stadt ist denkmalgeschützt. Man denke etwa an die berühmte Skyline von Lübeck mit ihren sieben ganz verschiedenen Türmen. Dann darf die Silhouette nicht durch Hochhäuser im Stadtkern beeinträchtigt werden, die selbst die Spitzen der schlanken Kirchtürme noch überragen, auch nicht durch große Baukörper mit Flachdächern, die das filigrane Auf und Ab der steilen Altstadtdächer zudecken. Oder wenn – 3. Fall – eine Stadt von oben, etwa von einem nahe gelegenen Berg oder von einer Burg aus, einen denkmalgeschützten Anblick bietet, sind Dachform und Dachneigung der Neubauten sowie Material und Farbe der Dachdeckung dem Bestand anzupassen; mehr dazu in Abschn. 2.4.

2.2.3 Art der Nutzung

Ein weiterer wichtiger Aspekt, der bei der Errichtung von Neubauten in denkmalgeschützten Baugebieten regelmäßig bedacht werden muss, ist die Nutzung der Gebäude. Wie schon dargestellt, soll zur Bewahrung der Urbanität die vorhandene Mischung der Nutzungen möglichst erhalten bleiben. Daher ist es am besten, wenn ein Neubau ebenso genutzt wird wie der Altbau, den er ersetzt, oder wenn ein entsprechender Altbau fehlt, wie die vorhandenen Gebäude in der unmittelbaren Umgebung, wenn also beispielsweise an die Stelle eines früheren Wohnhauses wieder ein Wohngebäude tritt. Ebenso ist bei allen vorhandenen Gebäuden im Denkmalbereich jede Nutzungsänderung möglichst zu vermeiden und bedarf daher der Erlaubnis der Denkmalbehörde. Andererseits erfordert der ständige Wandel in einer lebendigen Stadt neue Nutzungen. Dazu wieder ein Beispiel: Handelt es sich bei dem Denkmalbereich um die Mitte einer Stadt, so besteht allgemein die Tendenz, dass gewerbliche Nutzungen über hohe Immobilienpreise die Wohnnutzung verdrängen. Hier sollte die Denkmalbehörde nur so viele Büro- und Geschäftsflächen zulassen, dass die Innenstadt nicht entvölkert wird oder, wo diese Entwicklung bereits eingetreten ist, die Bevölkerung wieder auf ein früher einmal vorhandenes Niveau angehoben wird.

Auch in anderen als denkmalgeschützten Baugebieten ist die Art der Nutzung bei Neubauten und Umbauten vorhandener Gebäude eingeschränkt. Regelmäßig gibt es einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Darin sind gemäß Baunutzungsverordnung alle Bauflächen einzuteilen in Wohnbauflächen (W), gewerbliche Bauflächen (G), gemischte Bauflächen (M), wobei nur die Mischung von W und G gemeint ist, oder Sonderbauflächen (S) für alle sonstigen baulichen Nutzungen. Jede Baufläche in der Stadt muss einer dieser vier Arten zugeordnet werden. Existiert ferner für das Grundstück des Bauvorhabens ein Bebauungsplan, so werden darin gemäß Baunutzungsverordnung alle Bauflächen nach der Art ihrer Nutzung weiter differenziert in Baugebiete. Die Wohnbauflächen

beispielsweise sind unterteilt in Kleinsiedlungsgebiete (WS), Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA), in denen außer Wohngebäuden auch gewerbliche und nichtgewerbliche, nicht störende Wohnfolgeeinrichtungen wie Nahversorgungsläden oder Kindergärten zulässig sind, und Besondere Wohngebiete (WB) wie alte Stadtkerne mit ihrer historisch gewachsenen, starken Mischung der Nutzungen. Ähnlich werden auch die anderen Bauflächen weiter unterteilt.

Gibt es für ein Bauvorhaben keinen gültigen Bebauungsplan, so ist festzustellen, welcher Gebietsart nach Baunutzungsverordnung die vorhandene Bebauung in der Umgebung des Vorhabens entspricht; § 34 BauGB. Für jede Gebietsart und damit für jedes Bauvorhaben lässt die Baunutzungsverordnung nur eine mehr oder minder begrenzte Zahl von Nutzungen zu, in vielen Fällen auch nur eine einzige, zum Beispiel nur Wohnhäuser in Reinen Wohngebieten. Andererseits ist die Regelung durch zahlreiche Ausnahmen und Befreiungen sowie durch die Möglichkeit, dass die Gemeinden viele Vorschriften der Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan abändern dürfen, extrem kompliziert und kaum noch überschaubar. Außerdem lässt sich so zwar ein Störbetrieb oder eine Tankstelle in einem Wohngebiet verhindern, aber nicht die Entmischung der Stadt aufhalten. Das ist nur in Denkmalbereichen in begrenztem Maße möglich.

2.2.4 Parzellenstruktur

Ein letzter Aspekt bei der Planung von Neubauten in Denkmalbereichen ist, dass die Parzellenstruktur möglichst erhalten bleibt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße in älteren Baugebieten zumindest kleinerer Städte ist zumeist sehr gering. Sie beträgt überwiegend zwischen 100 und 200 m². Die Kleinteiligkeit der Grundstücke zu erhalten ist wichtig, damit jeder bei Bedarf sein Haus ändern, abbrechen und erneuern kann, ohne von den Nachbarn abhängig zu sein. Nur so ist die Erhaltende Erneuerung des ganzen Ortskerns im Laufe der Zeit möglich. Noch kleiner als die Grundstücke sind die Gebäudegrundflächen, da regelmäßige Teile des Grundstücks als Hof- und Gartenfläche unbebaut bleiben. Deshalb besitzen in älteren Baugebieten oft viele Häuser weniger als 100 m² Grundfläche.

Das reicht für Neubauten in unserer Zeit oft oder sogar meistens nicht aus. Schon ein kleines Mehrfamilienhaus, etwa ein Zweispänner, benötigt rund 200 m² Grundfläche. Hier kann eine Lösung darin bestehen, für den Neubau zwei Grundstücke zusammenzulegen. Aber schon ein Selbstbedienungsladen für Lebensmittel braucht einschließlich der Konstruktionsfläche über 1.000 m² GF. Auch hier lässt sich eine größere Zahl von Grundstücken zusammenfassen, vielleicht ein kleiner Straßenblock. Die erhaltenswerten Gebäude bleiben bestehen und werden umgenutzt, die anderen werden erneuert. Die Hoffläche hinter den alten und neuen Häusern wird überdacht – oder auch nicht – und dient als Verkaufsfläche, Restaurant oder öffentlicher Treffpunkt. Es gibt in Europa von Finnland bis Spanien zahlreiche Altstadt-Einkaufszentren in dieser Art, deren Attraktivität regelmäßig die der üblichen Verbrauchermärkte mit ihrer Schuhkartonarchitektur weit übertrifft. Ebenso lassen sich mehrere vorhandene oder neue Gebäude zu einem Hotel, einem Restaurant

oder einem Dienstleistungszentrum (Bankfiliale, Reisebüro etc.) zusammenfügen. Daher sollte die Denkmalbehörde Bauvorhaben mit größerem Grundflächenbedarf als bisher im Denkmalbereich üblich nur zulassen, wenn sie in einzelne Baukörper gegliedert werden, die sich in der Größe der Grundfläche der vorhandenen Umgebung anpassen.

In anderen Baugebieten, die nicht unter Denkmalschutz stehen, ist zwar nicht die Grundstücksgröße, dafür aber die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt. Auf jedem Grundstück soll aus ökologischen Gründen ein Teil unversiegelt bleiben, der nach Baunutzungsverordnung durch die Grundflächenzahl festgelegt wird, wie bereits in Abschn. 1.2.1 dargestellt. Besteht für ein Bauvorhaben ein Bebauungsplan, ist darin stets eine Grundflächenzahl angegeben. Ist die GRZ im Bebauungsplan niedriger als nach Baunutzungsverordnung zulässig, gilt der niedrigere Wert. Von dieser Vorschrift gibt es jedoch umfangreiche Ausnahmen. So darf in Gebieten, die am 1. Aug. 1962 überwiegend bebaut waren, – trifft auf Denkmalbereiche immer zu –, die Grundflächenzahl überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern. Denkmalschutz ist gewiss ein ausreichender städtebaulicher Grund. In Denkmalbereichen braucht daher die Obergrenze der Grundflächenzahl regelmäßig nicht eingehalten zu werden. Das ist auch meistens wegen der in älteren Baugebieten üblichen hohen Dichte gar nicht möglich. Aber auch für nicht denkmalgeschützte Bereiche sowie für Gebiete, die erst nach dem 1. Aug. 1962 bebaut wurden, lässt die Baunutzungsverordnung sehr allgemein formulierte Ausnahmen zu, die eine Anwendung der GRZ-Regeln weitgehend in das Ermessen der Baubehörden stellen; s. § 17 BauNVO.

2.3 Der Umgang mit vorhandenen Stadträumen

2.3.1 Allgemeines

Nach den Gebieten folgt als Nächstes die Erhaltende Erneuerung einzelner Räume. Ausgangspunkt ist auch hier wieder die Frage, welche Straßen- und Platzräume insgesamt oder welche Einzelheiten in ihnen erhaltenswert sind. Die Antwort der Denkmalschutzgesetze lautet wie im letzten Abschnitt: An ihrer Erhaltung besteht ein öffentliches Interesse, wenn die Räume von Bedeutung für die Geschichte der Stadt oder Siedlung sind und künstlerische, wissenschaftliche, städtebauliche oder andere Gründe vorliegen. Diese Formulierung ist jedoch, wie schon gesagt, so wenig konkret, dass die Beurteilung der Erhaltenswürdigkeit damit weitgehend in das Ermessen der Denkmalbehörden gestellt ist. Die Ansichten der Denkmalämter aber haben sich im Laufe der letzten 100 Jahre stark gewandelt.

Heute gelten unbestritten als erhaltenswert die abwechslungsreichen Netze aus engen Gassen und weiteren Plätzen, schmalen Durchgängen zwischen den Häusern, die in verwinkelte Höfe führen mit kleinen Läden oder Gaststätten, in den Altstädten, die bis ins Mittelalter oder sogar, wie in Köln oder Aachen, bis in die Zeit der Besetzung Germaniens durch die Römer zurückreichen. Dasselbe gilt ferner auch für die streng geometrischen Straßennetze in den Stadtgründungen des Absolutismus, beispielsweise regelmäßige Rasternetze oder, wie in Karlsruhe, wo die Straßen von dem Schloss des Landesherrn im

Mittelpunkt der Stadt sternförmig in alle Richtungen ausgehen. Im 19. Jahrhundert als Nächstes waren Straßen und Plätze zumeist keine bewusst gestalteten Räume mehr, sondern banale Verkehrswege und -kreuzungen. Aber es gab Ausnahmen, zum Beispiel den Haussmannplan in Paris von 1850 oder den Hobrechtplan für Berlin (1858–1862). Diese Planungen gelten heute ebenfalls unstrittig als erhaltenswürdig. Dasselbe gilt schließlich nicht nur für große Städte, sondern auch für zahllose Kleinstädte und Dörfer.

Städte wurden in der Vergangenheit immer wieder durch Feuer oder Kriege zerstört und wieder aufgebaut, zuletzt im Zweiten Weltkrieg und in der Zeit danach. Daher ist in vielen älteren Städten von dem ursprünglichen räumlichen Gefüge oft nur noch wenig erhalten geblieben, vielleicht ein kleines Stück der Altstadt, aus wenigen kurzen Straßenabschnitten bestehend, oder ein historischer Marktplatz aus dem Mittelalter. Marktplätze wurden damals von Straßen nur tangiert, nicht durchschnitten, Straßeneinmündungen lagen demnach in den Ecken des Raumes und feste Einbauten, etwa ein Brunnen, standen am Rand des Platzes, um den Marktbetrieb nicht unnötig zu behindern. Oder der Schlossplatz in einer Stadtgründung des Absolutismus ist noch vorhanden. Er ist streng axial-symmetrisch angelegt. Die Mittelachse wird durch die Einmündung der Hauptstraße und durch das Portal des symmetrischen Schlosses betont. Auch die Fassaden der Raumwände sind axialsymmetrisch. Ein Reiterstandbild des Landesherrn steht auf der Platzmitte. Die beiden Beispiele, ein Platz aus dem Mittelalter und aus der Renaissancezeit, unterscheiden sich also in vielen Einzelheiten. Die Erhaltung der Plätze schließt selbstverständlich die Bewahrung aller genannten Details mit ein.

Schließlich kann auch die natürliche Umgebung für die Stadt charakteristische und besonders erhaltenswerte Räume ergeben. Eine Siedlung auf einem Berg oder an einem Steilhang beispielsweise besitzt vielleicht Höhenwege mit Ausblick auf die Stadt oder in die Landschaft, oder die einzelnen Häuser sind von der Straße nur über Treppen erreichbar. In manchen Orten gibt es anstelle von untergeordneten Straßen nur öffentliche Treppen, oder selbst die Mittelachse mit gewerblichen und öffentlichen Einrichtungen wie Kirche und Gemeindeverwaltung besteht aus einer großen Treppenanlage. Oder die Stadt ist im Tal und an einem Fluss, einem See oder am Meer gelegen. Hier sind Uferpromenaden, Brücken über den Fluss oder Kanäle und Grachten in der Stadt, wie in Venedig und Amsterdam, regelmäßig besonders erhaltenswert. Aber auch wenn die landschaftliche Lage einer Stadt nichts Besonderes darstellt, können doch zum Beispiel Straßenbäume oder große Vorgärten, die den Wohncharakter einer Straße ausmachen, bewahrenswert sein.

2.3.2 Verfahren

Nachdem man festgestellt hat, welche Räume insgesamt oder welche Einzelheiten darin erhaltenswert sind, ist das weitere Vorgehen wieder durch die Denkmalschutzgesetze der Länder geregelt. Die zu erhaltenden Räume werden als Denkmalbereich unter Schutz gestellt. Denkmalbereich können die Straßennetze ganzer Stadtteile oder -viertel sein, aber auch einzelne Straßenabschnitte oder Plätze. Dabei ist durch Pläne, Text, Fotografien

oder photogrammetrische Darstellungen anzugeben, was erhalten werden soll, beispielsweise der Grundriss der Räume einschließlich der Einzelheiten wie Einbauten (Brunnen, Denkmal...), Straßenbäume oder Vorgärten, ferner die Höhe oder die Skyline der den Raum begrenzenden Bebauung sowie die Geschlossenheit der Raumwände. Jede beabsichtigte Veränderung im Denkmalbereich, bis hin zur Erneuerung der Fahrbahndecke, bedarf außer den generell nach Landesbauordnung erforderlichen Genehmigungen zusätzlich der Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde, die nur erteilt wird, wenn die in der Satzung als denkmalwürdig bezeichneten Einzelheiten erhalten bleiben oder berücksichtigt werden.

Die Folge ist also auch hier nicht, dass im Denkmalbereich alles so bleiben muss, wie es bisher war. Veränderungen sind zulässig, um dem ständigen Wandel der Bedürfnisse, beispielsweise der starken Zunahme des Individualverkehrs, Rechnung tragen zu können. Auch hier gibt es wieder große Unterschiede im Maß der Schutzwürdigkeit. Besitzt beispielsweise eine Stadt einen Platz im Zentrum mit einer weitgehend erhaltenen historischen Bebauung, die maßstabgebend für den ganzen Ort ist, so muss sie außer dem Stadtraum auch die vorhandenen Gebäude oder zumindest die Platzansichten dieser Häuser zusätzlich als Baudenkmal schützen; Näheres dazu in Abschn. 2.4. Ebenso kann man auch Einbauten des Raumes, etwa einen Brunnen oder ein Denkmal, bis hin zu Material und Farbe des Bodenbelags unter Denkmalschutz stellen. In vielen Fällen kommt beides vor: Ein Raum wird insgesamt zum Denkmalbereich erklärt, aber zusätzlich stehen einige besonders erhaltenswerte Gebäudeansichten oder Einbauten unter Denkmalschutz.

Sind nicht bebaute Gebiete oder Räume, sondern Grünanlagen wie Parks oder Friedhöfe erhaltenswert, können sie ebenfalls wie Denkmalbereiche durch Satzung geschützt werden („geschützte Landschaftsteile“). In der Satzung ist wieder durch Karten, Text oder Fotos anzugeben, was erhalten werden soll; von der Gesamtanlage, ob es sich beispielsweise um einen französischen Garten mit seinen streng geometrischen Formen handelt oder um einen englischen Landschaftspark, über das Wegenetz, die Stellung und Art der größeren Bäume bis hin zur Gestaltung der Pflanzflächen, im französischen Garten beschnittene Hecken, Stauden- und Blumenbeete in geometrischen Mustern, oder im englischen Park wie natürlich gewachsen. Veränderungen, etwa Ersatzpflanzungen für abgestorbene oder im Sturm umgestürzte Bäume oder die Erneuerung einjähriger Blumenbeete, sind grundsätzlich zulässig, soweit die in der Satzung als denkmalwürdig bezeichneten Einzelheiten erhalten oder beachtet werden. Wenn dagegen ein mächtiger, schön gewachsener Baum unbedingt erhalten werden soll, muss er zusätzlich wie ein Baudenkmal als Naturdenkmal unter Schutz gestellt werden. Auch hier kommt regelmäßig beides zusammen vor: In geschützten Landschaftsteilen gibt es oft einzelne, absolut geschützte Naturdenkmäler.

2.3.3 Raumgrundriss

Abschließend wieder konkrete Beispiele zur Erhaltenden Erneuerung in denkmalgeschützten Räumen: Soll beispielsweise der Grundriss eines Raumes erhalten werden, ist auf die Bewahrung der Breite und Tiefe des Raumes zu achten; zunächst zur Raumbreite:

Was unter der Augenhöhe liegt, wirkt nicht raumbegrenzend. Die Breite der Fahrbahn, Vorgartenmauern oder -hecken, sofern sie deutlich unter Augenhöhe bleiben, unterteilen zwar den Raum, aber die Breite eines Straßenraumes wird bestimmt durch den Abstand der Gebäude, die sich gegenüber liegen. Daher müssen Neubauten zur Erhaltung der Raumbreite vor allem die bestehende Bauflucht aufnehmen. Die Raumtiefe als Nächstes ist bei heutigen Straßen generell nicht begrenzt, in historischen Straßenräumen dagegen schon. Sie wird oft begrenzt durch die Krümmung der Straßen, durch Versätze der Randbebauung und durch den häufigen Wechsel zwischen kurzen, engen Straßenabschnitten und Platzerweiterungen. Aber auch in großstädtischen Altbaugebieten lassen sich selbst gerade Straßen von erheblicher Breite durch Straßenbäume, Pflanzflächen und häufige Wechsel in der Anordnung der Kfz-Parkstände in viele kleinmaßstäbliche Räume und abwechslungsreiche Raumfolgen aufteilen.

Schließlich beeinflussen auch die Aufteilung des Straßenraums in Verkehrsfläche und Vorgärten, die Unterteilung der Verkehrsfläche und das Material des Straßenbelags den Raumeindruck. Die übliche Einteilung in Fahrbahn und Gehwege, die durch Bordsteinkanten getrennt werden, unterstreicht noch die Längsrichtung eines Straßenraums, während Straßenpflaster, in kleinen Flächen aus wechselndem Material verlegt, den Raum in der Tiefe gliedert. Indem man die Fahrbahn auf Kosten der Vorgärten verbreitert, um den wachsenden Autoverkehr bewältigen zu können, oder auch nur das Kopfsteinpflaster in Altbaugebieten durch eine verkehrsgerechtere und preiswertere Asphaltdecke ersetzt, kann der Maßstab eines Raumes stark verändert und beschädigt werden. In Denkmalbereichen ist daher auch auf die Erhaltung dieser Details bis hin zum Verlegemuster und der Farbe des Straßenpflasters zu achten.

Das größte Problem bei der Ausweisung von Straßenräumen als Denkmalbereich besteht regelmäßig in der Anpassung an die Bedürfnisse des motorisierten Verkehrs. Alle denkmalwürdigen Straßen stammen aus einer Zeit, als es noch keine Autos gab, und vermögen die heute üblichen Fahrzeugmengen regelmäßig nicht zu bewältigen. Auch können die Ampeln und Verkehrszeichen oder die Fahrbahnen mit ihren unmaßstäblichen Asphaltdecken das Straßenbild erheblich beeinträchtigen. Deshalb verträgt ein historischer Straßenraum oder Platz oft so gut wie keinen Autoverkehr. Andererseits lässt sich der Durchgangsverkehr zumeist vollständig, Anliegerverkehr größtenteils in nicht denkmalgeschützte Straßen verlagern; vgl. Kap. 5. Dasselbe gilt auch für den ruhenden Verkehr. Straßenräume, die schon für den fließenden Verkehr nicht reichen, vermögen die heute üblichen Massen abgestellter Fahrzeuge erst recht nicht zu fassen; und gerade an besonders erhaltenswerten Plätzen werden oft viele Bus- und hunderte von Pkw-Parkständen für Touristen benötigt. Aber nur ein kleiner Teil muss im Denkmalbereich selbst liegen. Wie weit die Parkflächen vom Denkmalbereich entfernt sein dürfen, wird ebenfalls in Abschn. 5.4 behandelt. Insgesamt lassen sich die Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr regelmäßig so weit einschränken, wie der Denkmalschutz es erfordert.

Schließlich die Straßenräume, die nicht unter Denkmalschutz stehen: Auch hier sind die Ausführungen des Abschn. 2.3.3 grundsätzlich zu empfehlen, ihre Beachtung kann aber im Allgemeinen nicht von der Bauverwaltung gefordert werden. Eine Ausnahme

bildet die Einhaltung der Bauflucht bei Neubauten, wenn es für das Bauvorhaben einen Bebauungsplan gibt. In Bebauungsplänen sind die überbaubaren Grundstücksflächen stets angegeben, entweder durch Baulinien, auf die gebaut werden muss, oder durch Baugrenzen, bis zu denen maximal gebaut, hinter denen aber auch zurückgeblieben werden darf. Oder die Bebauungstiefe ist vorgegeben. Das ist eine Baugrenze, deren Abstand von der Straßenbegrenzungslinie festgelegt wird; Einzelheiten und Ausnahmen siehe Bau-nutzungsverordnung. Wenn nun die Gemeinde wünscht, dass ein Neubau in der Flucht der Nachbargebäude errichtet werden soll, kann sie das durch eine Baulinie vorschreiben. Aber auch ohne Bebauungsplan kann sie die Einhaltung der Bauflucht fordern, weil nach § 34 Baugesetzbuch ein Bauvorhaben nur zulässig ist, wenn es sich „nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“.

Auch Details des Straßenraums von der Gestaltung der Vorgärten, zum Beispiel einheitliche Einfriedigungen in einer Wohnstraße durch ca. 50 cm hohe Hecken, über die Einteilung der Verkehrsfläche, etwa in Fahrbahn und Gehwege, bis hin zu Material und Farbe des Straßenbelags werden in Bebauungsplänen häufig angegeben. Dabei ist jedoch zu unterscheiden zwischen verbindlichen Festsetzungen und unverbindlichen Vorschlägen. Nur die Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche gehört nach Baugesetzbuch zu den Mindestfestsetzungen, die jeder Bebauungsplan enthalten muss. Alle anderen Angaben können die Gemeinden verbindlich oder unverbindlich treffen, und in der Praxis handelt es sich fast ausnahmslos um unverbindliche Vorschläge. Ohne Bebauungsplan schließlich gibt es keine Möglichkeit, die Erhaltung oder Berücksichtigung von Einzelheiten im Straßenraum zu sichern.

2.3.4 Raumhöhe

Weiter ist in denkmalgeschützten Räumen auf die Erhaltung der Wandhöhe zu achten. Dabei kommt es nicht so sehr auf die absolute Höhe der den Raum begrenzenden Bebauung an, sondern mehr auf das Verhältnis von Höhe zu Breite des Raums. In einer engen Gasse ist die Wandhöhe zumeist größer als die Straßenbreite, auf einem Stadtplatz ist es regelmäßig umgekehrt. Je größer der Quotient Höhe : Breite ist, desto geschlossener wirkt ein Raum. Daher ist stets die Bewahrung dieser Relation anzustreben. Da Außenräume im Gegensatz zu Innenräumen keine Decke haben, ergibt die obere Begrenzung der Raumwand gegen den Himmel die optische Raumhöhe. Das Denkmalschutzgesetz in NRW verwendet in diesem Zusammenhang den Begriff der „Silhouette“, üblicher ist wohl die englische Bezeichnung „Skyline“. Die optische Höhe entspricht nicht immer der tatsächlichen Höhe. In engen Straßenschluchten kann man die Dachflächen der Randbebauung oft nicht oder nur perspektivisch stark verkürzt wahrnehmen. Darum entspricht bei traufständigen Gebäuden die optische Wandhöhe nicht der Firsthöhe, sondern (ungefähr) der Traufhöhe. Bei giebelständigen Häusern dagegen sind optische und tatsächliche Wandhöhe gleich. Außerdem ergibt eine giebelständige Bebauung im Allgemeinen eine lebendigere Skyline als traufständige Gebäude.

Auch in nicht denkmalgeschützten Räumen wird das Verhältnis Wandhöhe zu Raumbreite durch die Bauordnungen der Bundesländer eingeschränkt, die alle Bestimmungen über Mindestabstände zwischen Gebäuden enthalten, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten. Da die Vorschriften in den verschiedenen Ländern sich nicht grundsätzlich unterscheiden, sei wieder nur die Bauordnung in Nordrhein-Westfalen dargestellt. Nach § 6 BauO NW sind vor Außenwänden von Gebäuden Flächen von Bauwerken freizuhalten (Abstandflächen – A). Stehen sich zwei Gebäude gegenüber, dürfen ihre Abstandflächen sich im Allgemeinen nicht überdecken, sodass der Gebäudeabstand mindestens $A_1 + A_2$ betragen muss. Die Breite von A, senkrecht zur Wand gemessen, richtet sich nach der Wandhöhe H und beträgt im Normalfall 0,8 H. Als Wandhöhe gilt im Allgemeinen das Maß von der Geländeoberkante bis zum oberen Wandabschluss. Aber von jedem Schritt der Abstandsermittlung gibt es zahlreiche Ausnahmen. Teilweise dürfen Gebäude in den Abstandflächen anderer Bauwerke stehen und/oder haben selbst keine Abstandflächen, teilweise dürfen zwei A sich doch überlagern, teilweise wird die tatsächliche Gebäudehöhe nur zu einem Drittel oder gar nicht auf H angerechnet, und schließlich muss A meistens weniger als 0,8 H betragen. Insgesamt wird so das ursprüngliche Ziel, eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude zu gewährleisten, weithin verfehlt.

Trotzdem lassen sich in überwiegend bebauten Gebieten, etwa bei Baulückenschließungen, diese Belichtungsabstände oft nicht einhalten. Dann können geringere Abstände gestattet oder sogar verlangt werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Denkmalschutz ist stets eine ausreichende städtebauliche Begründung. In Denkmalbereichen dürfen daher die Abstandflächen generell unterschritten werden, und zwar ohne jede Einschränkung, also selbst wenn in den Erdgeschossen sich gegenüberliegender Gebäude in engen Altstadtgassen von einer ausreichenden Belichtung keine Rede mehr sein kann. Die Ausnahmeregelung gilt aber auch für nicht denkmalgeschützte, überwiegend bebaute Gebiete. Da die Ausnahmenvoraussetzungen sehr allgemein formuliert sind, ist die Anwendung der Abstandsbestimmungen auch hier praktisch weitgehend in das Ermessen der zuständigen Planungsämter gestellt.

2.3.5 Die Geschlossenheit des Raumes

Weiter ist in denkmalgeschützten Räumen darauf zu achten, die Geschlossenheit der den Raum begrenzenden Wände zu bewahren, denn je geschlossener die Randbebauung, je enger die Zugänge, desto deutlicher der Raumeindruck. Zu unterscheiden ist nach dem Grad der Geschlossenheit zwischen freistehenden Einzelgebäuden, Doppelhäusern, Hauszeilen von begrenzter Länge, etwa 20 oder 30 m, bis zur vollständig geschlossenen Bauweise, bei der alle Gebäude in einer Straße aneinander gebaut sind. Neubauten sollten daher stets der Bauweise der näheren Umgebung, insbesondere der Bauweise der Nachbargrundstücke auf beiden Seiten entsprechen. Besonders wichtig ist auch die Erhaltung der für den Raumeindruck bedeutsamen Blockecken an Straßeneinmündungen.

Eine schräge Stellung zum Nachbargebäude oder eine schiefwinklige Gebäudegrundfläche ergeben bei überwiegend geschlossener Bauweise besonders lebendige Räume. Neubauten können und sollen in dieser Umgebung daher wieder schräg zu den Nachbarn errichtet werden. Wenn jedoch an einer Straße mit freistehenden, in einer Bauflucht liegenden Baukörpern ein Neubau schräg zu den Nachbargebäuden und zur Bauflucht geplant wird, beispielsweise um ein schiefwinkliges Grundstück besser ausnutzen zu können, wird das Bauvorhaben mit der umgebenden Bebauung keinen Raum bilden, sondern wie ein Solitär wirken, um den der Raum wie Wasser herum fließt („fließender Raum“).

Auch in nicht denkmalgeschützten Räumen ist die Wahl der Bauweise bei Neubauten eingeschränkt. Gilt für das Bauvorhaben ein Bebauungsplan, so ist darin die Bauweise regelmäßig vorgeschrieben. Die Baunutzungsverordnung unterscheidet zwischen offener Bauweise (o), bei der ein Gebäude auf beiden Seiten Grenzabstände einhält, und geschlossener Bauweise (g), in der ein Gebäude beidseitig auf der Grenze zu errichten ist, sodass es direkt an die Nachbarhäuser angebaut oder später anzubauen ist. Zur offenen Bauweise zählt ferner das Doppelhaus, bei dem jede Hälfte auf einer Seite auf der Grenze steht (g) und auf der anderen Seite einen Grenzabstand einhält (o), daher auch oft als „halboffene“ Bauweise bezeichnet. Zu o rechnen ferner Hauszeilen bis 50 m Länge. Schreibt deshalb der Bebauungsplan o vor, ist es zulässig, in einem Gebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern eine bis zu 50 m lange Zeile aus Reihenhäusern zu bauen, wenn der Plan das nicht ausdrücklich ausschließt. Gibt es schließlich für ein Bauvorhaben keinen Bebauungsplan, muss der Neubau sich in zusammenhängend bebauten Gebieten dennoch „nach der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen“, § 34 BauGB.

Der seitliche Grenzabstand richtet sich nach den o.g. Abstandsbestimmungen. Es gelten wieder mehrere Ausnahmen: So genügt in der Regel die halbe Abstandfläche, mindestens jedoch 3 m. Ferner können im Bebauungsplan geringere Abstandflächen zugelassen oder vorgeschrieben werden („abweichende Bauweise“, § 22 BauNVO). In überwiegend bebauten Gebieten brauchen jedoch, wie schon dargestellt, die Abstandsregeln meistens nicht eingehalten werden, insbesondere nicht in Denkmalbereichen: In Altstadtgebieten gibt es häufig an den seitlichen Grundstücksgrenzen ganz geringe Abstände von 1 m oder weniger, ursprünglich vor allem aus Gründen des Brandschutzes. Hier ist zur Erhaltung des Straßenbildes auch bei Neubauten die Beibehaltung der geringen „Bauwiche“ zu fordern, wenn die sich allzu nah gegenüberliegenden Wände oder bei Altbauten ihre Bekleidung aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen.

2.4 Der Umgang mit vorhandenen Gebäuden

2.4.1 Allgemeines

Nach Gebieten und Räumen folgt zuletzt die Erhaltende Erneuerung einzelner Gebäude. Auszugehen ist wieder von der Frage, welche Bauwerke insgesamt oder welche Bauteile erhaltenswert sind. Die Antwort der Denkmalschutzgesetze, der Hinweis auf die Relevanz

für die Geschichte der Stadt oder des Menschen und die Forderung künstlerischer, städtebaulicher, volkskundlicher o.a. Gründe, ist jedoch auch hier so wenig konkret, dass die Beurteilung der Erhaltenswürdigkeit von Gebäuden weitgehend in das Ermessen der Denkmalbehörden gestellt ist, deren Ansichten sich im Laufe der Zeit wie schon gesagt stark gewandelt haben. Heute gelten unbestritten als erhaltenswert nicht nur Bauwerke von besonderer Bedeutung wie die Dome und Kathedralen des Mittelalters oder die Schlösser der Renaissance und des Barock, sondern auch schmucklose Bürger- und Bauernhäuser aus jener Zeit, die jedoch viel seltener erhalten geblieben sind, weil sie aus preiswerteren und vergänglicheren Baumaterialien wie Holz oder Putz errichtet wurden.

Auch bei Gebäuden aus dem 19. Jahrhundert, bei Rathäusern, Postämtern und Bahnhöfen, die man wahllos mit neugotischen, neobarocken oder klassizistischen Fassaden schmückte, oder bei Wohnhäusern, Fabriken und gemischt genutzten Gebäuden aus der Gründerzeit um 1900 verlangen die Denkmalbehörden heute in der Regel ihre Erhaltung, dies umso mehr, je weniger in einer Stadt an alter Bausubstanz noch vorhanden ist. Inzwischen gelten auch die Klassiker der Moderne aus der Zeit nach dem Ersten Weltkrieg, wie die Bauhausarchitektur in Dessau, unstrittig als erhaltenswürdig, ebenso viele herausragende Bauten, die nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden sind. Aber nicht nur aus bau- und kunstgeschichtlichen Gründen, auch als Zeugnisse der Stadtgeschichte oder der allgemeinen Kultur- und Geistesgeschichte können Gebäude erhaltenswert sein, zum Beispiel das ehemalige Rathaus des Ortes oder das Geburts- oder Sterbehaus eines bedeutenden Bürgers der Stadt, eines bekannten Künstlers oder Wissenschaftlers.

Oft haben viele Generationen an einem Bauwerk gearbeitet. Man denke an die Kirchen des Mittelalters, die im romanischen Stil begonnen und in der Spätgotik vollendet wurden, oder an die Rathäuser, die jahrhundertlang immer wieder erweitert worden sind, zum Beispiel in Lübeck oder Lemgo. Jede Zeit hat selbstverständlich in ihrem eigenen Stil weitergebaut, sodass viele Gebäude ein gutes Stück Baugeschichte in sich vereinigen. Wenn verschiedene Gebäudeteile in unterschiedlichen Bauepochen entstanden sind, ist heute unstrittig das Nebeneinander der verschiedenen Baustile zu erhalten. Wenn beispielsweise eine mittelalterliche Kirche auf den Fundamenten einer römischen Basilika errichtet wurde, sollte man versuchen, dieses Nacheinander durch die Freilegung der älteren Fundamente wieder sichtbar zu machen.

Weiter werden Gebäude durch Benutzung, mehr noch durch besondere Ereignisse wie Krieg oder Feuer zerstört, erneuert und immer wieder verändert. Wenn beispielsweise ein erhaltenswürdiges altes Haus im letzten Krieg stark beschädigt und in der Notzeit danach nur provisorisch repariert wurde, ist vielleicht nur ein Giebel noch echt und alt, oder nur die Haustür mit Oberlicht und Umrahmung, die Stuckdecken in einigen Räumen, die Treppe mit handgeschnitztem Geländer usw. Dann ist nicht das ganze Haus erhaltenswert, sondern nur die noch vorhandenen älteren Bauteile. Oder man stößt beim Ausheben einer Baugrube für einen Neubau im Boden auf die Reste einer früheren Bebauung. Auch Grundmauern und Fundamente können als Bodendenkmäler erhaltenswert im Sinne der Denkmalschutzgesetze sein, ja sogar Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die durch selbst nicht mehr erkennbare Bodendenkmäler hervorgerufen worden sind.

Schließlich sind die durch landschaftliche Lage und natürliche Umgebung einer Stadt bedingten Besonderheiten der Gebäude zu erhalten. In waldreichen Gebieten beispielsweise, wo früher der Baustoff Holz reichlich zur Verfügung stand, herrschte die Fachwerkbauweise vor. In der norddeutschen Tiefebene dagegen wurden die Gebäude vorwiegend aus Ziegeln errichtet. Oder ein anderes Beispiel: In Norddeutschland gab es mehr Sturm als im Süden des Landes. Daher waren die Dächer im Flachland steiler als in den Bergen. Dem entsprachen auch ganz unterschiedliche Dachkonstruktionen: das Kehlbalkendach im Norden und das Pfettendach im Süden. Die Erhaltung eines Gebäudes schließt immer auch die Bewahrung der örtlichen und regionalen Besonderheiten des Bauens mit ein.

2.4.2 Verfahren

Nachdem man festgestellt hat, welche Gebäude oder Bauteile zu erhalten sind, ist das weitere Verfahren wieder durch die Denkmalschutzgesetze der Länder geregelt. Die zu erhaltenden Gebäude werden als Baudenkmäler in eine Denkmalliste eingetragen. Dasselbe kann auch mit einzelnen Bauteilen geschehen, von ganzen Fassaden bis hin zu einer einzelnen Haustür oder einem offenen Kamin. Die Folge ist, dass die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten, die Mieter, ihr Haus so zu nutzen haben, dass die Erhaltung der Bausubstanz auf Dauer gewährleistet ist. Die Gebäude müssen instandgehalten oder, wenn sie reparaturbedürftig sind, material- und konstruktionsgerecht wieder instandgesetzt werden. Auch haben die Besitzer ihr Baudenkmal vor Gefährdung zu schützen und regelmäßig zu unterhalten, sonst bleibt am Ende nur die Runderneuerung, bei der dann oft kein einziger Balken des Fachwerkhäuses mehr alt ist. Man kann ein Gebäude auch „totsanieren“.

Wenn denkmalgeschützte Teile eines Gebäudes nicht mehr in Stand zu setzen sind, dürfen sie auch erneuert werden; beispielsweise Fenster, aber nur mit derselben Sprossenteilung, auch wenn die Hausfrau die vielen kleinen Scheiben noch so unpraktisch findet, oder nur mit denselben konvexen und konkaven Profilen der Rahmen, auch wenn die heute üblichen Fensterrahmen wesentlich preiswerter sind und dichter schließen. Oder der Putz fällt herunter: Dann ist er so originalgetreu wie möglich mit denselben Verzierungen und Umrahmungen der Fenster- und Türöffnungen zu erneuern – eine kostspielige Angelegenheit, weil das so gut wie kein Handwerker heute mehr beherrscht, und weil es die Schablonen dafür regelmäßig nicht mehr gibt, sodass sie in den meisten Fällen neu angefertigt werden müssen. Der Schutz eines Baudenkmals geht also sehr viel weiter als der eines Denkmalbereichs. Muss ein denkmalgeschütztes Bauteil erneuert werden, ist es so genau wie möglich nachzumachen. Im Denkmalbereich dagegen sollte man im Rahmen der Satzung zeitgemäß bauen.

Wenn nun aber der Besitzer eines Baudenkmals sich nicht an die vom Gesetz vorgeschriebene Verpflichtung hält? Früher waren fehlende Bereitschaft und mangelndes Verständnis der Eigentümer relativ selten. Heute dagegen können viele die oft hohen Kosten der Erhaltung eines Denkmals nicht mehr aufbringen und auch keinen Käufer finden, der dazu bereit ist, vor allem in Ostdeutschland. Zwar erhalten die Eigentümer Zuschüsse

zu den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten aus öffentlichen Mitteln, die jedoch knapp und pauschaliert, also nicht für das einzelne Gebäude berechnet sind und die Mehrkosten gegenüber einer heute üblichen Bauweise nie voll decken. Ferner gibt es erweiterte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Baudenkmäler, die aber nur Spitzenverdienern mit hohem Steuersatz nützen und nicht dem, der nur wenig Vermögen und Einkünfte hat.

Ein weiteres Problem ist, wie schon in Abschn. 2.1.5 ausgeführt, dass der Eigentümer eines Baudenkmals im Allgemeinen nur bereit ist, den erhöhten Erhaltungsaufwand zu tragen, wenn er das Gebäude nach seinen Vorstellungen nutzen kann. Die Ansprüche der Nutzer aber wandeln sich laufend. Also sind die Denkmäler den heutigen Anforderungen anzupassen. Andererseits sind die dafür erforderlichen baulichen Veränderungen so zu begrenzen, dass das Erhaltenswerte an den Gebäuden nicht verloren geht. Steht zum Beispiel ein älteres Mehrfamilienhaus unter Denkmalschutz, sind Küchen, Bäder, Toiletten in jede Wohnung einzubauen sowie Wohnungsabschlusstüren, ein neues Energie sparendes Heizungssystem, die Installationen für Strom, Telefon, Fernsehen usw., denn ohne diese Umbaumaßnahmen wären die Wohnungen heute nicht mehr vermittelbar.

Oft jedoch reicht eine Anpassung nicht aus. Es muss für das Denkmal eine neue Nutzung gefunden werden, um es erhalten zu können. Ein früheres Schloss beispielsweise lässt sich unter Umständen als Universität, Musikkonservatorium oder Museum nutzen. Auch immer mehr Kirchen werden heute für den Gottesdienst nicht mehr gebraucht. Manche sind in Säle für Konzerte und Kulturveranstaltungen umgewandelt worden, andere in Bibliotheken oder Altenheime. Oder viele Bahnhöfe werden von der Deutschen Bahn im Zuge der Streckenreduzierung aufgegeben. Ein bekanntes, besonders gelungenes Beispiel einer Bahnhofsumnutzung stellt das Musée d'Orsay in Paris dar. Umnutzungen erfordern in der Regel größere Eingriffe in die Bausubstanz, oft auch äußere Erweiterungen, die im Extremfall im Volumen das Denkmal selbst übertreffen können. Dann ist eine Anpassung des Neubaus im Sinne dieses Abschnitts besonders wichtig.

Alle Nutzungsänderungen und baulichen Veränderungen bedürfen außer den generell erforderlichen Genehmigungen immer der Erlaubnis der zuständigen Denkmalbehörde, die nur zu erteilen ist, wenn das Erscheinungsbild des Denkmals durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt wird. Die Formulierung der Denkmalschutzgesetze ist wenig konkret und gibt dem Denkmalamt einen großen Ermessensspielraum. Die Erlaubnispflicht gilt auch für die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Gebäuden in der engeren Umgebung von Baudenkmälern. Engere Umgebung sind nicht nur die Nachbargebäude rechts und links, sondern alle Bauten, die mit dem Denkmal zusammen gesehen werden, beispielsweise auch die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Um Streitfälle zu vermeiden, sollte daher zumindest für jedes bedeutende Baudenkmal der Schutzbereich Haus für Haus genau festgelegt werden.

2.4.3 Gebäudehöhe

Abschließend wieder konkrete Beispiele zur Erhaltenden Erneuerung bei baulichen Veränderungen in oder an Baudenkmälern oder in ihrer engeren Umgebung: Soll beispiels-

weise ein Denkmal erweitert oder ein Neubau im Schutzbereich eines Denkmals errichtet werden, ist das Bauvorhaben in der Baumassee der Umgebung anzupassen, damit der Neubau das Baudenkmal nicht allein schon durch seine Größe „erschlägt“. Beim Bauvolumen sind ferner Gebäudehöhe, -breite und -tiefe zu unterscheiden; zunächst zur Anpassung in der Gebäudehöhe: Hier kommt es, wie schon in Abschn. 2.3.4 näher ausgeführt, weniger auf die tatsächliche als vielmehr auf die optische Höhe der Bebauung an. Deshalb sind Neubauten in Denkmalschutzbereichen nicht nur in der Traufhöhe der Umgebung anzugleichen, sondern auch in Dachform und -neigung, Hauptfirstrichtung (traufständig oder giebelständig zur Straßenseite) und soweit sichtbar auch in der Firsthöhe. Wenn die beiden Nachbarn rechts und links in der Gebäudehöhe oder in der Dachform stark differieren, sollte der Neubau ihre Unterschiede möglichst ausmitteln.

Die Anpassung eines Neubaus in der Höhe ist häufig umstritten, weil der Architekt im Interesse einer wirtschaftlicheren Ausnutzung des Grundstücks mehr Geschosse wünscht als für den Denkmalschutz gut ist. So werden bei traufständigen Bauvorhaben zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses oft Gauben über die ganze Hausbreite geplant. Dann liegt jedoch die Skyline (s. Abschn. 2.3.4) in der Regel über den Gauben, und der Neubau erscheint rund ein Geschoss höher, selbst wenn die Traufhöhe der Nachbarhäuser übernommen wird. Deshalb sollten auch die Dachgauben von Neubauten im Schutzbereich eines Denkmals der Umgebung entsprechen, zum Beispiel stehende Rechtecke ergeben, und in der Gesamtbreite begrenzt werden, beispielsweise auf 25 % der Hausbreite.

Auch ohne denkmalgeschützte Umgebung ist die Höhe von Neubauten im Allgemeinen eingeschränkt. Gibt es für das Grundstück des Bauvorhabens einen Bebauungsplan, ist darin nach Baunutzungsverordnung die Zahl der Vollgeschosse oder die Gebäudehöhe festzulegen, wenn ohne diese Festsetzung das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnte. Das ist nach herrschender Meinung in zusammenhängend bebauten Gebieten stets anzunehmen. In den meisten Bebauungsplänen wird die Zahl der Vollgeschosse (Z) vorgeschrieben. Der Begriff des Vollgeschosses ist jedoch in den verschiedenen Landesbauordnungen nicht einheitlich geregelt, zum Beispiel bei der Frage, wann ein Hanggeschoss oder ein ausgebautes Dach als Vollgeschoss zählt. Die Festlegung der Geschosshöhe kann außerdem zu sehr unterschiedlichen Gebäudehöhen führen. Wenn der Bebauungsplan beispielsweise $Z = II$ angibt, kann die Traufhöhe bei verschiedenen Sockel-, Geschoss- und Drempehöhen etwa zwischen 5,5 und 9,5 m liegen.

Daher ist, zumindest in zusammenhängend bebauten Gebieten, die Festsetzung der Gebäudehöhe H anstelle von Z im Bebauungsplan vorzuziehen. Doch auch dabei sind erhebliche Höhenunterschiede bei Neubauten möglich, wenn wie üblich die Höhenlage des Geländes, auf das die Gebäudehöhe sich bezieht, nicht im Bebauungsplan angegeben ist. Soll dann beispielsweise ein Bauvorhaben etwas höher werden, kann das Gelände um das Haus herum durch Aufschütten erhöht werden, bis der Vorschrift Genüge getan ist. Am besten ist es deshalb, in überwiegend bebauten Gebieten im Bebauungsplan statt der Gesamthöhe des Gebäudes differenziert die Sockel-, Geschoss- und Drempehöhen zu begrenzen sowie Dachform, Dachneigung und Firstrichtung festzulegen. Rechtsgrundlage dieser detaillierten Festsetzungen bildet nicht das Bundesrecht, sondern die Bauordnun-

gen der Länder, z. B. § 86 BauO NW. Daher sind sie zwar nicht zwingend vorgeschrieben, gehören aber inzwischen zu den „Regelfestsetzungen“, die in Bebauungsplänen für überwiegend bebaute Gebiete regelmäßig erfolgen.

Schließlich die Bauvorhaben in zusammenhängend bebauten Gebieten, für die es weder einen Bebauungsplan noch Baudenkmäler in der näheren Umgebung gibt: Auch diese sind nach § 34 Baugesetzbuch nur zulässig, wenn sie sich „nach dem Maß der baulichen Nutzung“, ergo u. a. in der Höhe, „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen“. Dabei sollte die Anpassung an die bauliche Umgebung umso genauer sein, je geringer der Abstand zu den Nachbargebäuden ist. Handelt es sich beispielsweise um eine Baulücke in einer Hauszeile mit geschlossener Bauweise, sollte der Neubau möglichst dieselbe Geschosszahl, Traufhöhe, Dachform, Firstrichtung und Dachneigung erhalten wie die Nachbargebäude. Schon ein Geschoss mehr oder ein wenige Grad steileres Dach, beides häufig im Interesse einer wirtschaftlicheren Ausnutzung des Grundstücks, wirken in der Regel schlecht angepasst. Ist dagegen eine Lücke zwischen freistehenden Häusern zu schließen, wo der Abstand zwischen den benachbarten Gebäuden mindestens 6 m beträgt, fallen kleinere Abweichungen, zum Beispiel in der Höhe bis zu einem halben Geschoss oder in der Dachneigung bis zu 5°, kaum auf. Beträgt der Gebäudeabstand schließlich 20 m und mehr, etwa zwischen benachbarten Hauszeilen, sind noch größere Abweichungen unbedenklich, beispielsweise ein Staffelgeschoss mit Flachdach neben Steildächern.

2.4.4 Gebäudebreite

Neubauten in denkmalgeschützter Umgebung sind ferner, wie schon gesagt, den Denkmälern in Gebäudebreite und -tiefe anzupassen. In älteren Baugebieten überwiegt die geschlossene Bauweise, sodass die Gebäudetiefe meist nicht zu erkennen ist. Dann reduziert sich die Forderung auf die Anpassung in der Breite der Straßenansicht. Hier ist, wie schon in Abschn. 2.2 näher ausgeführt, häufig das Problem, dass Bauaufgaben in unserer Zeit größere Hausbreiten erfordern als in älteren Stadtvierteln üblich. Die Lösung kann darin bestehen, den Neubau optisch in mehrere Baukörper zu unterteilen. – Manchmal ergeben aber auch heutige Bauaufgaben kleinere Hausbreiten als früher, zum Beispiel bei Einfamilienhäusern wegen der beständig abnehmenden Familiengröße. So lassen sich oft zwei schmale Reihenhäuser optisch zu einem Gebäude zusammenfassen, das in der Breite ungefähr der älteren Bebauung in der Umgebung entspricht.

Auch ohne denkmalgeschützte Umgebung ist das Bauvolumen von Neubauten oft eingeschränkt. Gibt es für ein Bauvorhaben einen Bebauungsplan, ist darin immer die überbaubare Fläche unter anderem durch die Grundflächenzahl GRZ (s. Abschn. 2.2.4) und regelmäßig die dritte Dimension durch die Zahl der Vollgeschosse Z oder die Gebäudehöhe H (s. Abschn. 2.4.3) begrenzt. Zusätzlich sieht die Baunutzungsverordnung für das Produkt dieser beiden Faktoren, das Bauvolumen, eine weitere Obergrenze vor. Sind GRZ und Z im Bebauungsplan festgelegt, wird auch ihr Produkt, die Geschossflächenzahl GFZ begrenzt. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche pro Quadratme-

ter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die verschiedenen Baugebietsarten gelten unterschiedliche Obergrenzen, von 0,2 für Wochenendhausgebiete bis 3,0 für Kerngebiete. Ist das Produkt aus den im Bebauungsplan festgesetzten Größen GRZ und Z größer als die nach Baunutzungsverordnung zulässige GFZ, kann entweder die GRZ oder Z nicht voll ausgeschöpft werden.

Sind dagegen GRZ und H im Bebauungsplan festgesetzt, wird ihr Produkt, die Baumassenzahl BMZ begrenzt. Die BMZ gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Auch die BMZ hängt von der Art des Baugebietes ab, ist aber in der Baunutzungsverordnung nicht für jede Gebietsart getrennt ausgewiesen. Von den Regeln zu GFZ und BMZ gibt es wieder zahlreiche Ausnahmen. So dürfen nach § 17 BauNVO in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, beide Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern. Das trifft auf die engere Umgebung wohl aller Baudenkmäler zu. Denkmalschutz ist immer ein ausreichender städtebaulicher Grund. Aber auch für Gebiete, die überwiegend erst nach dem 1. Aug. 1962 gebaut wurden, sowie Gebiete, für die es weder einen Bebauungsplan noch Baudenkmäler in der engeren Umgebung gibt, lässt die Baunutzungsverordnung weit gefasste Ausnahmen zu, sodass generell der Anpassung von Neubauten an die gebaute Umgebung in Gebäudehöhe, -breite und soweit sichtbar auch in der Tiefe in zusammenhängend bebauten Gebieten Vorrang vor der Einhaltung von GFZ und BMZ nach Baunutzungsverordnung gegeben werden kann.

2.4.5 Anpassung im Detail

Schließlich sind die Neubauten nicht nur in Höhe, Breite und Volumen der denkmalgeschützten Umgebung anzupassen, sondern auch in Einzelheiten. Handelt es sich beispielsweise bei den Denkmälern um Massivbauten, reicht die Berücksichtigung ihrer Gesamthöhe und -breite bei Neubauten im Allgemeinen zwar aus. Aber bei Fachwerkhäusern werden die Fassaden in der Senkrechten in Geschosse, in der Waagerechten durch die Stützenabstände gegliedert. Fachwerkhäuser wirken deshalb viel kleinmaßstäblicher als Massivbauten. Bei Bauvorhaben in ihrer Umgebung ist das zu beachten. Der Architekt kann daher den Neubau in Holz-, Stahl- oder Stahlbetonskelettbauweise planen, weil die historische Fachwerkbauweise den heutigen Anforderungen etwa an den Wärmeschutz generell nicht mehr genügt. Er kann aber auch die Fassaden von Massivbauten durch Vor- und Rücksprünge wie Hauseingänge, Erker oder Loggien entsprechend kleinmaßstäblich gliedern.

Oder – ein weiteres Beispiel – bei älteren Gebäuden ergeben die Fenster- und Türöffnungen und die Mauerpfeiler zwischen den Fenstern (fast) immer stehende Rechtecke. Deshalb sollten auch die Fassaden von Neubauten in ihrer Umgebung möglichst vertikal strukturiert werden. Ist zum Beispiel ein Mehrfamilienhaus zu planen, sind Spänner dafür besser geeignet als Ganghäuser (zu den Begriffen s. u. 3.3.3), weil beim Spänner in den Fassaden meistens die Vertikale, beim Ganghaus, durch die Außengänge und die Bänder der Loggien bedingt, die Horizontale überwiegt. Aber auch bei Spännern können große Fenster etwa für Wohnzimmer, Balkone und Loggien liegende Rechtecke in der Fassade

ergeben, die sich jedoch durch Fensterrahmen oder Rankgerüste in vorwiegend vertikale Flächen unterteilen lassen.

Dasselbe wie für Neubauten in der engeren Umgebung von Baudenkmälern gilt für bauliche Veränderungen an den Denkmälern selbst. Wenn beispielsweise beim Einbau eines Ladens in ein Fachwerkhaus vom Bauherrn den Maßstab der Fassade sprengende, große Schaufenster gefordert werden, sollte man nicht einige Ständer des Fachwerks abfangen, was ziemlich sicher den kleinteiligen, vorwiegend vertikalen Maßstab der Fassade sprengen würde, sondern besser das Schaufenster um eine Gangbreite hinter die Fachwerkfassade zurücksetzen (Kolonnadenlösung). Oder wenn aus Gründen der Energieeinsparung neue Fenster mit geringeren Wärmeverlusten eingebaut werden sollen, kann man zum Beispiel hinter die alten Fenster ein neues mit dicht schließenden Rahmen und Doppelverglasung setzen. So wird zugleich das Erscheinungsbild des Baudenkmals nach außen bewahrt und der Energieeinsparverordnung entsprochen. Oder wenn der Bauherr Markisen an einer vertikal strukturierten Fassade wünscht, sollten sie nicht über die ganze Hausbreite gehen, sondern in Einzelschirme über den Fenstern und Türen aufgeteilt werden. Auch der Anpassung von Werbeanlagen ist Beachtung zu schenken: Größe begrenzen und keine bewegliche Lichtreklame zulassen.

Weiter sind Neubauten, An- oder Einbauten in Material und Farbe der denkmalgeschützten Umgebung anzupassen. In historischen Städten weisen die Gebäude in dieser Hinsicht große Einheitlichkeit auf: Im Bergischen Land beispielsweise, wo der Verfasser lebt, schwarz-weißes Fachwerk, blau-grauer Schiefer als Dachdeckung und Wandverkleidung auf der Wetterseite, weiß gestrichene Fensterrahmen und grüne Haustüren und Fensterläden. Die Aufzählung soll verdeutlichen, wie weit ins Detail die Übereinstimmung früher allgemein ging. Im Münsterland dagegen, keine 100 km weiter, herrschen Ziegel für Wände und Dächer als Baumaterial und die braune Farbe vor. Neubauten dem anzupassen bedeutet nicht, sich auf diese Materialien und Farben zu beschränken. Aber wenn man neue Baustoffe verwendet, die ja auch heutigen Anforderungen genügen müssen, sollte man dazu passende wählen.

Schließlich die Neubauten und Umbauten in sonstigen zusammenhängend bebauten Gebieten ohne Baudenkmäler: Gibt es für das Gebiet einen Bebauungsplan, können darin alle in diesem Abschnitt genannten Einzelheiten von der vertikalen Struktur der Fassade bis zu Material und Farbe der Wände, Dächer und Fenster vorgeschrieben werden. Rechtsgrundlage dieser detaillierten Festlegungen bildet nicht das Bundesrecht, sondern die Bauordnungen der Länder, z. B. § 86 BauO NW. In der Praxis wird jedoch von dieser Möglichkeit kaum Gebrauch gemacht. Das gilt erst recht für Bauvorhaben in Gebieten, wo es weder Baudenkmäler in der engeren Umgebung noch einen Bebauungsplan gibt. Hier kann dem Architekten nur empfohlen und nicht gefordert werden, bei der Anpassung von Neubauten an die gebaute Umgebung sowie bei Umbauten vorhandener Gebäude auch auf die o. a. Details zu achten.

2.4.6 Zusammenfassung

Bisher war immer nur die Rede von der Anpassung der Neubauten an die vorhandene gebaute Umgebung. Andererseits aber sollte der Architekt sich nicht nur einfügen und unterordnen, sondern zugleich zeitgemäß bauen und den Unterschied zwischen Vergangenheit und Gegenwart betonen. Aber was bedeutet heute zeitgemäßes Bauen? Bis zum 18. Jahrhundert war es selbstverständlich, das sich jeder Baumeister im Stil seiner Zeit, etwa der Gotik oder des Barock, ausdrückte. Das 19. Jahrhundert hat schon keinen gemeinsamen Baustil mehr hervorgebracht, sondern nur noch eine beliebige Wiederholung aller früheren Stile; und heute versucht jeder Architekt, seinen eigenen, persönlichen Stil, seine „Handschrift“ finden. Aber das ist meistens ein Trugschluss. Das Ergebnis ist (fast) immer eine Wiederholung dessen, was gerade Mode ist, und die Moden wechseln immer rascher.

Deshalb sollte der Architekt zeitgemäße Konstruktionen und Baustoffe wählen, die einen deutlichen Gegensatz zur gebauten Umgebung bilden können. Auch eine zeitgemäße Gestaltung oder besser noch eine persönliche Handschrift ist anzustreben. Aber zugleich sind Neubauten oder Umbauten vorhandener Gebäude der gebauten Umgebung in dreifacher Hinsicht anzupassen: dem Baugebiet zum Beispiel in der Art der Nutzung, der Grundstücksgröße usw. (s. Kap. 2.2), dem (Straßen)raum in Bauflucht, Skyline etc. (Abschn. 2.3) und vor allem den umgebenden Gebäuden in Höhe, Volumen, Dachform, Fassaden, Baumaterialien und Farben (Kap. 2.4). Das Lehrbuch des Verfassers „Städtebau. Ein Grundkurs“ veranschaulicht durch zahlreiche Abbildungen zu den meisten behandelten Fragen, wie man zugleich zeitgemäß und gut an die gebaute Umgebung angepasst bauen kann.

Wenn ein Neubau in eine nicht denkmalwürdige Umgebung einzufügen ist, herrscht dort unter Umständen ein wildes Durcheinander verschiedener Gebäudegrößen, Maßstäbe der Fassaden, Baumaterialien und Farben. Dann sollte das Bauvorhaben nicht an die unmittelbare Umgebung angepasst werden, sondern an orts- und landschaftstypische Vorbilder in derselben Straße, in der Stadt oder in der Region. Oder ein unmittelbarer Nachbar des Neubaus ist ein „Ausreißer“. Er passt nicht ins Straßenbild, weil er vielleicht ein ganzes Geschoss höher ist als alle anderen Gebäude in der engeren Umgebung. Dann sollte das Bauvorhaben nicht dem Ausreißer angepasst und so ein weiteres zu hohes Gebäude zugelassen werden. Stattdessen ist der Neubau am Durchschnitt der näheren Umgebung auszurichten.



<http://www.springer.com/978-3-8348-2410-3>

Nachhaltige Stadt- und Verkehrsplanung
Grundlagen und Lösungsvorschläge

Meyer, J.

2013, XI, 133 S., Softcover

ISBN: 978-3-8348-2410-3