



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat



Besonders erhaltenswerte  
Bausubstanz in Deutschland  
und Europa

*Building Stock of High Conservation  
Value in Germany and Europe*

In der bayerischen Kommune Tittmoning werden örtliche Bauvorschriften wie eine Gestaltungssatzung zur Sicherung von besonders erhaltenswerter Bausubstanz eingesetzt. | complan Kommunalberatung  
*The Bavarian town of Tittmoning safeguards its building stock of high conservation value by using local building codes in order to regulate city planning and building design.*

**Besonders erhaltenswerte  
Bausubstanz in Deutschland  
und Europa**

*Building Stock of High Conservation  
Value in Germany and Europe*



# Inhaltsverzeichnis

## Table of Contents

<b>1. Vorwort</b> .....	6
<i>Preface</i>	
<b>2. Einführung</b> .....	10
<i>Introduction</i>	
<b>3. Besonders erhaltenswerte Bausubstanz als Baustein der integrierten Stadtentwicklung</b> .....	16
<i>Building Stock of High Conservation Value as a Building Block of Integrated Urban Development</i>	
<b>4. Besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der praktischen Anwendung von Städten und Gemeinden in Deutschland</b> .....	22
<i>Building Stock of High Conservation Value in Towns, Cities and Communities in Germany</i>	
<b>5. Praxisbeispiele in Deutschland und Europa</b> .....	30
<i>Real-World Examples in Germany and Europe</i>	
5.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS .....	30
<i>Federal Inventory of Nationally Important Built Sites in Need of Protection in Switzerland – ISOS</i>	
5.2 Gestalterische Vielfalt, städtebauliche Einheit in Hannover .....	34
<i>Design Diversity and Urban Architectural Unity in Hanover</i>	
5.3 Eigentümer*innen und Öffentlichkeit einbinden .....	36
<i>Bringing Property Owners and the Public on Board</i>	
5.4 Wrocław, Polen: Besonders erhaltenswerte Bausubstanz in einer osteuropäischen Stadt .....	38
<i>Wrocław, Poland: Building Stock of High Conservation Value in an East European City</i>	
<b>6. Resümee und Ausblick</b> .....	42
<i>Summary and Outlook for the Future</i>	
<b>Impressum</b> .....	46
<i>Imprint</i>	

## 1. Vorwort

Das baukulturelle Erbe mit seinen Denkmälern, Denkmalensembles, seiner besonders erhaltenswerten Bausubstanz und seinen zahlreichen Bestandsbauten ist gebautes Abbild unserer Geschichte. Es ist Teil unserer Identität, eine Ressource für Nachhaltigkeit und Klimaökologie sowie für Arbeitsplätze und Tourismus. Es ist eine Brücke, die die Vergangenheit mit Gegenwart und Zukunft verbindet. Wir alle tragen im Sinne der Leipzig Charta Verantwortung für Erhalt und Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes.

Denn: Das baukulturelle Erbe ist wesentlicher Bestandteil von Europa, egal, ob es in Italien, Litauen oder Deutschland ist. Es muss für zukünftige Generationen geschützt und weiterentwickelt werden.

Der gegenwärtig zu verzeichnende strukturelle Verlust baukultureller Qualitäten und historischer Substanz zeigt sich als europäisches Phänomen und ist eine Auswirkung eindimensionaler Priorisierung wirtschaftlichen Wachstums zu Lasten langfristiger, nachhaltiger und integrierter Stadtentwicklung. Europäische Städte und Gemeinden haben in wachsenden Regionen mit einem Verdichtungs- und Verwertungsdruck und in schrumpfenden Regionen mit Abwanderung, Leerstand und Verfall zu

## 1. Preface



Anne Katrin Bohle, Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat | Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat  
*Anne Katrin Bohle, State Secretary in the Federal Ministry of the Interior, Building and Community*

*Architectural heritage – with its heritage objects and ensembles, its high conservation-value building stock, and numerous individual buildings – is a built image of our history. It is a part of our identity and a resource for sustainability, climate ecology, jobs and tourism. It is a bridge that links the past together with the present and the future. Per the Leipzig Charter, we all share responsibility for preserving and developing architectural heritage.*

*This is because architectural heritage is an essential part of Europe, whether in Italy, Lithuania or Germany. It must be preserved and developed for future generations. The structural loss of architectural quality*

kämpfen. COVID-19 wird diese Entwicklung europaweit noch beschleunigen.

Es müssen daher planerisch und baulich neue Antworten auf gesellschaftliche, wirtschaftliche, technologische und klimatische Veränderungen in Europa gefunden werden. Die aktuellen Aufgaben erfordern mehr denn je eine bestandsorientierte Weiterentwicklung unserer Städte. Der Bestand in europäischen Städten und Gemeinden muss in seiner Gesamtheit betrachtet werden, weil wir nur so Visionen und Leitbilder für den innovativen Fortbestand des baukulturellen Erbes entwickeln können. Wir müssen dafür die zur Verfügung stehenden Instrumente nutzen und den Blick über die Denkmale hinaus auf den baukulturell wertvollen Bestand richten. In Deutschland beschäftigen sich Bund, Länder und Kommunen seit Jahren mit der besonders erhaltenswerten Bausubstanz. Sie bildet die Klammer zwischen den Denkmalen und Alltags-Bestandsgebäuden. Ist diese wertvolle Bausubstanz erkannt, kann sie frühzeitig in Planungsprozesse einbezogen und bestandsorientierte Stadtentwicklung praktisch umgesetzt werden. Im Ergebnis können historische Stadtkerne und Quartiere, Siedlungen und Ortsteile mit ihren Gebäuden, Freiräumen und Grünflächen in ihren städtebaulichen Strukturen und Elementen besser erhalten werden.

*and historic building stock is a phenomenon that can currently be observed throughout Europe. It is a result of one-dimensional prioritisation of economic growth at the expense of long-term, sustainable and integrated urban development. In growing regions of Europe, towns, cities and communities are struggling with the pressures of densification and making better use of the existing stock, while shrinking regions are faced with population loss and the resulting vacant and decaying building stock. COVID-19 will accelerate these developments across Europe.*

*New answers must thus be found – both in terms of planning and construction – to the social, economic, technological and climatological changes happening in Europe. The challenges we face today demand more than ever that we concentrate on developing our towns and cities based on their existing building stocks; in European towns, cities and communities, these stocks must always be seen as a whole, as it is only then that will it be possible for us to develop visions and models for innovative maintenance of architectural heritage. We must use the instruments available to us, looking beyond the individual heritage objects and towards the entire stock of architecturally valuable buildings. Within Germany, the federal government, the federal states and the municipalities work together when it comes to building stock of high conservation value – it being the latter*

In Europa hat sich insbesondere durch das Europäische Kulturerbejahr 2018 gezeigt, dass das baukulturelle Erbe an Bedeutung gewonnen hat. Das BMI bringt sich deshalb aktiv in die Urban Agenda Partnership for Culture and Cultural Heritage ein. Anlässlich der deutschen Ratspräsidentschaft ruft Deutschland auf seiner Agenda wichtige städtebauliche Themen wie die neue Leipzig Charta auf. Ich freue mich, dass wir dafür diese flankierende Publikation vorlegen können, die die Relevanz und Bedarfe einer bestandsorientierten, nachhaltigen und klima-ökologischen Stadtentwicklung unterstreicht.

*that links heritage buildings to the building stock in general. When we recognise this high-value building stock for what it is, it can be made a key part of urban planning processes at an early stage, helping in real terms to deliver on a building stock-oriented urban development. The result is that historic town cores and neighbourhoods, settlements and districts – including their buildings, free spaces and green areas – can be better preserved with their urban structures and elements.*

*In Europe, the 2018 European Year of Cultural Heritage in particular has demonstrated the increasing importance of architectural heritage. The BMI is thus actively involved in the Urban Agenda Partnership for Culture and Cultural Heritage. And during its Presidency of the European Council, Germany is focusing its agenda on key urban development issues such as the new Leipzig Charter. I am delighted that with this accompanying publication, we are able to highlight the relevance of a building-stock oriented, sustainable, climate-friendly and ecologically friendly urban development – and what is needed to deliver it.*





## 2. Einführung

Die Europäische Stadt steht als Synonym für kompakte städtische Strukturen, Bausubstanz aus vielen Epochen, Nutzungsmischung und -vielfalt für alle Lebensbereiche. Europäische Städte verbinden mit ihrer Stadtmorphologie aus historischen Stadtkernen, Siedlungen, Stadtquartieren, ihren Parks und Freiräumen Europa. In vielen europäischen Städten sind Stilelemente anderer europäischer Länder ablesbar, die bauliches Zeugnis über die Jahrhunderte alte Vernetzung europäischer Länder und Städte

## 2. Introduction

*The European town and city is a byword for compact urban structures, building stock from many eras, and a mixed, diverse use in all areas of life. With their urban morphology of historic town cores, settlements, districts, parks, and open spaces, European towns and cities connect Europe together. In many European towns and cities, stylistic elements from other countries in Europe are visible – an architectural sign of European towns, cities and countries' centuries-long interconnectedness. In Bucharest, for example, Ottoman, French*



Historische Fassaden im Stadtkern von Altlandsberg | AG Städte mit historischen Stadtkernen  
Historic facades in Altlandsberg town core

untereinander ablegen. So sind z. B. in Bukarest orientalische, französische und italienische Baumotive genauso zu finden wie rumänische. In Lviv sind Spuren der polnischen und österreichisch-ungarischen Vergangenheit gepaart mit mittel- und osteuropäischen sowie italienischen und deutschen Stilrichtungen der Architektur noch heute erkennbar. Das baukulturelle Erbe und seine regionalen Bautraditionen prägen europäische Städte und Regionen, unabhängig von deren Größe und Entstehungszeit. Hansestädte wie z. B. Lübeck, Wismar, Stralsund, Riga oder Amsterdam sind an ihren typischen giebelständigen Fassaden – in sämtlichen Variationen als Treppengiebel, Schnabelgiebel, Glockengiebel und Leistengiebel – zu erkennen. Die Ausprägungen der orts- oder stadtypischen Bautraditionen machen die Städte und Gemeinden, Regionen und Landschaften in ihren räumlichen Strukturen, ihren Gebäuden, Straßen, Frei- und Grünflächen einzigartig. Spezielle Baumaterialien wie Schiefer oder Klinker, Baukonstruktionen wie Fachwerk oder Lehmbauten, Fassadengestaltungen durch Schmuckornamente oder Farbe, bedeutende Architektur- und regionale Baukunstschaffende geben den Städten und Gemeinden ein unverwechselbares Gesicht und wirken identitätsstiftend auf die Bewohnenden.

*and Italian building elements are present alongside Romanian ones. In Lviv, traces of the Polish and Austro-Hungarian pasts are today visible alongside styles drawn from Central Europe/Germany, Eastern Europe, and Italy. Architectural heritage and regional building traditions are the true signs of European towns, cities and regions – regardless of their sizes and dates of origin. Hanseatic cities like Lübeck, Wismar, Stralsund, Riga and Amsterdam have characteristic gabled facades in all kinds of variations – stepped, beak, bell and strip gables. The varying expressions of local building traditions make towns, cities, communities, regions and landscapes unique in their spatial structures and their buildings, in their streets, and in their open and green spaces. Special building materials such as slate or clinker bricks, constructions such as half-timbered and clay buildings, and façade designs with decorative elements and colours; with these, key regional architects give the towns, cities and communities a distinctive character, becoming points of identity-creation for local residents.*

*In keeping with integrated urban development and the Leipzig Charter on Sustainable European Cities, some European countries, regions, municipalities and communities' urban planning is already focusing on an urban development that prioritises the existing building stock. Their planning processes are now integrating*



Häuserfassade am Feierabendweg in Bremen Ohlenhof | ASK GmbH  
*Facades in Feierabendweg-Alley, Bremen Ohlendorf*

Einige europäische Länder, Regionen, Kommunen und Gemeinden setzen bereits, im Sinne der integrierten Stadtentwicklung und der Leipzig Charta zur nachhaltigen Europäischen Stadt in der Stadtplanung, auf eine bestandsorientierte Weiterentwicklung. Sie beziehen die baulichen und räumlichen Gegeben-

*buildings and spaces that, while not being under heritage protection, have urban and architectural structures and elements that have been formative influences. Alongside heritage protection and preservation activities, they are also using available planning instruments both formal and informal. This makes it possible, for example, to preserve*

heiten ihres historischen Bestandes, der nicht unter Denkmalschutz steht, aber dennoch aufgrund seiner städtebaulichen und architektonischen Strukturen und Elemente prägend ist, in ihre Planungsprozesse mit ein. Sie nutzen vorhandene formelle und informelle Planungsinstrumente sowie den Denkmalschutz und die Denkmalpflege, um z. B. über den Umgebungsschutz oder über Bestimmungen zur Verhinderung von Aufstockungen und Anbauten, das historische Erscheinungsbild eines Altstadt-kerns oder eines Quartiers zu erhalten.

Das deutsche Bundesbauministerium unterstützt den Erhalt und die Weiterentwicklung der Städte und Gemeinden mit ihren spezifischen Strukturen seit nunmehr knapp 50 Jahren mithilfe der Bund-Länder-Städtebauförderung, seit knapp 30 Jahren auch mit dem besonderen Fokus auf historische Quartiere, Siedlungen, Stadtquartiere, Freiräume, Parks und Grünanlagen. Die Herangehensweise einer bestandsorientierten Stadtentwicklung hat das deutsche Bauministerium veranlasst, jene Substanz und Strukturen näher zu betrachten, die neben dem Denkmalbestand besonders prägend für die jeweilige Stadt, identitätsstiftend und damit erhaltenswürdig sind, die sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz (beB). Diese wertvolle Bausubstanz prägt gemeinsam mit den

*the historical face of old town centres and of neighbourhoods via vicinity protections or via legal provisions that prevent building extensions or storey additions.*

*Germany's Federal Ministry of Construction has been promoting the preservation and continued development of towns, cities and communities via specific in-house structures for almost 50 years via the federal government/federal state Urban Development Support programme, which has for almost 30 years been focusing in particular on historic neighbourhoods, settlements, urban districts, open spaces, parks and green spaces. This approach – urban development that focuses on the existing building stock – has led Germany's Ministry of Construction to look more closely at those buildings and structures that, beyond official heritage stock, have been especially formative for towns and cities' identities and which are thus worthy of preservation. These buildings and structures are referred to as besonders erhaltenswerte Bausubstanz (beB) – building stock of high conservation value. Alongside the individual heritage objects, this is the high-value building stock that has been the formative influence on historic old-town cores and neighbourhoods. Planning processes have in the past only protected heritage objects via Germany's heritage protection laws. The existing building stock in many historic town cores, settlement areas and historic neighbourhoods must thus be developed*

Denkmalen die historischen Altstadtkerne und Quartiere. In Planungsprozessen sind bisher nur Denkmale durch die deutschen Denkmalschutzgesetze geschützt. Der Bestand in vielen historischen Stadtkernen, Siedlungsbereichen oder historischen Quartieren muss deshalb mit einer besonderen Achtsamkeit entwickelt werden, damit ihre nicht denkmalgeschützte, aber dennoch für das Erscheinungsbild wertvolle Bausubstanz erhalten werden kann. Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz sollte künftig nicht mehr „en passant“, sondern als feststehende Kategorie in die Planungsprozesse integriert werden.

Das deutsche Bundesbauministerium unterstützt die Kommunen bei der Umsetzung ihrer planungshoheitlichen Aufgaben, in dem es in seiner Zuständigkeit für übergreifende Fragen der Stadtentwicklung, u.a. durch Studien oder Forschungen, entsprechende Grundlagen dafür erarbeitet. So hat es in Abstimmungen mit den deutschen Bundesländern und Kommunen z. B. den Begriff „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ für die beschriebene wertvolle Bausubstanz geprägt und Erfassungskriterien definiert. Für die Erfassung der besonders erhaltenswerten Bausubstanz werden in Deutschland weniger die individuellen künstlerischen Merkmale von Solitärgebäuden als Kriterien herangezogen, sondern vor allem das

*exceptionally carefully in order to also ensure protection of buildings that contribute to the area's visual character but which are not under heritage protection. In future, high conservation-value building stock must be integrated into planning processes not just in passing but as a fixed category.*

*Germany's Federal Ministry of Construction is helping municipalities to execute their plans, with the municipalities retaining ultimate planning sovereignty. Coming in various forms – such as studies and research – this help provides a suitable basis and is provided by the ministry as part of its overall responsibility for urban development. In coordination with Germany's municipalities and federal states, it thus coined the term building stock of high conservation value for this valuable building stock, with criteria being set at the same time for its identification. In gathering information on building stock of high conservation value, the criteria in Germany focus less on individual artistic features of isolated buildings and more on the typical local interplay of all urban structures and elements, including their architectural features, the materials used, and regional/local construction traditions from all layers of history.*

*The present publication describes Germany's approach to identifying and handling building stock of high conservation value as part of an integrated, building*

lokal charakteristische Zusammenspiel aus städtebaulichen Strukturen und Elementen mit architektonischen Merkmalen, verwendeten Materialien, regionalen oder lokalen Bautraditionen aus sämtlichen Zeitschichten.

In der vorliegenden Publikation werden die deutsche Herangehensweise an die Erfassung und der Umgang mit der besonders erhaltenswerten Bausubstanz in der integrierten bestandsorientierten Stadtentwicklung dargestellt sowie mit Beispielen aus der deutschen kommunalen Praxis untersetzt.

In zwei Gastbeiträgen werden der Umgang in der polnischen Stadt Wrocław und die Herangehensweise der Schweiz geschildert.

*stock-oriented urban development. It also includes real-world examples from German municipalities.*

*The two guest contributions cover the approaches taken in the Polish city of Wrocław and in Switzerland.*

### 3. Besonders erhaltenswerte Bausubstanz als Baustein der integrierten Stadtentwicklung

Aktuelle Herausforderungen wie der demografische, soziale und wirtschaftliche Strukturwandel sowie Veränderungen des Weltklimas tragen dazu bei, dass die vorhandene Bausubstanz an derzeitige und zukünftige Bedürfnisse angepasst werden muss. Der Druck auf die Planer\*innen wächst, für die historische Stadt mit ihren städtebaulichen Strukturen und Elementen, verträgliche Konzepte, z. B. für die energetische und klimafreundliche Ertüchtigung, für die Digitalisierung und Mobilität zu entwickeln. Kommunen sind gefordert, das jeweilige Orts- und Stadtbild in seinen Qualitäten zu sichern und Investitionen von Eigentümer\*innen und Maßnahmenträger\*innen anzuregen.

Europäische Städte sind anpassungsfähig und nachhaltig, robust und krisenfest. Sie haben sich über Jahrhunderte den veränderten gesellschaftlichen, ökologischen, ökonomischen und kulturellen Rahmenbedingungen angepasst und flexibel darauf reagiert. Gemeinsam leisten sie einen Beitrag für einen nachhaltigen, ressourcenschonenden Umgang und für den immateriellen identitätsstiftenden Reichtum in Europa. In dieser Tradition steht die

### 3. Building Stock of High Conservation Value as a Building Block of Integrated Urban Development

*Current challenges such as structural demographic, social and economic change – alongside change to the global climate – mean that the existing building stock must be adapted to current and future needs. When it comes to historic towns and cities and their urban structures and elements, there is increased pressure on planners to develop ideas – such as those concerning energy efficiency, readiness for climate change, digitalisation, and transport – that are compatible with existing structures. Municipalities are urged to safeguard the visual characters of their towns, cities and villages and to stimulate investment from property owners and organisations that are coordinating works.*

*European towns and cities are adaptable, sustainable, robust, and resilient. They have over the centuries flexibly reacted and adapted to broader social, ecological, economic and cultural contexts. Together, they contribute to sustainable, resource-efficient management and to creation of immaterial, identity-creating heritage in Europe. Building stock-oriented urban development is part of this tradition. It takes the historic building stock from all epochs – right up to the newest buildings of the last decade of*





Fassadenansicht der Reihenhäuser in der Werksiedlung Piesteritz in Lutherstadt Wittenberg | complan  
Kommunalberatung · Rowhouses in the workers' housing estate of Piesteritz, Lutherstadt Wittenberg

bestandsorientierte Stadtentwicklung. Sie macht den historischen Bestand sämtlicher Epochen, bis hin zu jungen Bauten aus dem letzten Jahrzehnt des vergangenen Jahrhunderts, zum Ausgangspunkt ihrer Planungen. Dabei wird der gesamte Bestand – Denkmale und besonders erhaltenswerte Bausubstanz – betrachtet. Dieser Vorgehensweise fühlen sich viele europäische Länder und Kommunen verpflichtet. Sie setzen sich auf unterschiedliche Weise für die besonders erhaltenswerte Bausubstanz ein. In Deutschland findet die Beschäftigung mit der besonders erhaltenswerten Bausubstanz im Rahmen der unterschiedlichen Verantwortungsbereiche und Zuständigkeiten auf Bundes-, Landes- und kommunaler

*the previous century – as the starting point for its planning. This includes the entire building stock: officially heritage-listed buildings alongside high conservation-value building stock. Many European counties and municipalities feel committed to this approach. In their various ways, they are all dedicating themselves to building stock of high conservation value. In Germany, high conservation-value building stock is the responsibility of a whole range of departments and jurisdictions at the federal, federal-state and municipal levels. It is thus a cross-sectoral issue – one that involves the responsibilities of various departments and disciplines. Integrated cooperation between the urban planning and heritage preservation sectors is especially vital – and is something that can be supported effec-*



Stadt- und ortsbildprägende Gestaltung durch Materialität und Ausführung, hier am Beispiel der Backsteinfasaden Eutins erkennbar, dient der Vermittlung baukultureller Qualitäten. | complan Kommunalberatung  
*Material and style are key-factors in creating the faces of towns and cities. As this example of brick-facades in Eutin show, they also convey qualities in building culture.*

Ebene gleichermaßen statt. Sie ist daher ein Schnittstellenthema, das die Kompetenzen verschiedener Fachbereiche verbindet. Insbesondere die integrierte Zusammenarbeit von Stadtplanung und Denkmalpflege ist gefordert und kann durch ein gut zusammenarbeitendes Projektteam für die Befassung mit der besonders erhaltenswerten Bausubstanz gefördert werden. Da die gut gepflegte besonders erhaltenswerte Bausubstanz zu den weichen Standortfaktoren für Unternehmen und Tourismus zählt, binden deutsche Kommunen häufig

*tively via a well-functioning project team for high conservation-value building stock. When it is well cared-for, high conservation-value building stock is one of the soft factors that draws business and tourism to a town or city. German municipalities thus often bring the mayoral office and the administrative bodies for tourism on board when dealing with building stock of high conservation value.*

*In Switzerland, on the other hand, building stock of high conservation value is the responsibility of the federal heritage*

auch das Bürgermeister\*innenamt und die für Tourismus zuständigen Verwaltungseinheiten in die Befassung mit der besonders erhaltenen Bausubstanz mit ein.

In der Schweiz ist die besonders erhaltenswerte Bausubstanz dagegen z. B. im Bereich der Bundesdenkmalpflege angesiedelt und in Polen der Stadterneuerung zugeordnet. Die Schweiz setzt sich seit Jahren für die Erfassung, den Schutz und den Erhalt der besonders erhaltenswerten Bausubstanz ein. Sie hat ein Bundesinventar für schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) erstellt. Das ISOS ergänzt die Schutz- und Bauinventare auf kantonaler und kommunaler Ebene und ist eine bedeutende Grundlage zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung und zur Förderung einer hohen Baukultur.

In einigen österreichischen Kommunen, wie z. B. den Stadtgemeinden Baden, Bad Vöslau, Mödling, Brunn am Gebirge, Wiener Neustadt und Neunkirchen, wurden neue Wege eingeschlagen, um innovative Lösungen im Rahmen der bestehenden rechtlichen Regelungsmöglichkeiten zu suchen und dem akut drohenden Verlust stadtbildprägender und bauhistorisch wertvoller Bausubstanz zu begegnen. Durch differenzierte Festlegung kleinteiliger Schutzzonen konnte sowohl der drohende Verlust

*authorities; in Poland, it has been placed in the hands of the urban renewal authorities. Switzerland has been dedicatedly seeking out, protecting and preserving high conservation-value building stock for many years. The country has created a Federal Inventory of Nationally Important Built Sites in Need of Protection (ISOS). ISOS is an additional element in the protection and building inventories at the cantonal and municipal levels. It is also a key foundation of high-quality residential settlement development and of support for high-level Baukultur (building culture).*

*In Austrian municipalities such as Baden, Bas Vöslau, Mödling, Brunn am Gebirge, Wiener Neustadt and Neunkirchen, new paths are being followed. These are making it possible to search for innovative solutions within the frameworks of existing regulations and to counter the major risk of losing buildings which have shaped town and cityscapes and which are of value in terms of architectural history. A nuanced definition of small-scale protection zones made it possible both to guard against the loss of protection-worthy buildings key to the town/cityscapes and to create a suitable set of instruments for the forward-thinking planning and design of areas key to the town/cityscapes.*

*While supporting sustainable use of available resources, preserving building stock of high conservation value also makes that*

schutzwürdiger bzw. stadtbildprägender Gebäude verhindert als auch ein geeignetes Instrumentarium zur vorausschauenden Planung bzw. Gestaltung ortsbildrelevanter Bereiche geschaffen werden.

Der Erhalt der besonders erhaltenswerten Bausubstanz dient zudem dem nachhaltigen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen und macht die besonders erhaltenswerte Bausubstanz zu einem wichtigen Baustein des Klimaschutzes. In Deutschland werden für die energetische Ertüchtigung der besonders erhaltenswerten Bausubstanz

*building stock into a key part of climate protection. In Germany, the state-run investment bank Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) provides special subsidies for upgrading energy systems in building stock of high conservation value.*

*Engaging with building stock of high conservation value drives forward the public and expert conversation on building culture while also contributing quantitatively and qualitatively to promoting the value of architectural heritage in its full breadth – which thus also contributes to its protection. In Austria, bringing the urban community on board was key to imple-*



Britensiedlung im Stadtteil Coerde in Münster | Stadt Münster  
*Housing estate built for officers of the British troops in Coerde district of Münster.*

daher spezielle Fördermittel von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Verfügung gestellt.

Die Befassung mit der besonders erhaltenswerten Bausubstanz regt vor allem den baukulturellen Dialog in der (Fach-) Öffentlichkeit an und dient der quantitativen und qualitativen Vermittlung des baukulturellen Erbes in seiner gesamten Breite, was wiederum zum Schutz beiträgt. Zur Implementierung des Schutzzonenmodells in Österreich war die Einbindung der Stadtgesellschaft entscheidend. Aktiv warben die österreichischen Kommunen um Verständnis und Akzeptanz für die Schutzzonen. Ähnliche Erfahrungen haben deutsche Kommunen gemacht. Viele von ihnen haben die (Fach-)Öffentlichkeit und besonders die Eigentümer\*innen aktiv einbezogen, um Chancen und Potenziale aber auch Grenzen aufzuzeigen.

Die Berücksichtigung und Erfassung der besonders erhaltenswerten Bausubstanz in Planungsprozesse stärkt historische Altstadtkerne und Quartiere. Wenn sie gemeinsam mit den Denkmälern zum integralen Bestandteil der bestandsorientierten Stadtentwicklung wird, können historische Räume qualitativ erhalten und zukunftsweisend weiterentwickelt werden.

*mentation of the protection-zone model. Austria's municipalities actively worked to promote understanding and acceptance of the protection zones; Germany's municipalities have had similar experiences. Many of them have actively brought the specialist public and, more importantly, property owners on board with the aim of highlighting opportunities and potentials while also shedding light on limitations.*

*When building stock of high conservation value is recognised and information on it actively gathered as part of planning processes, old town cores and neighbourhoods are strengthened. When this becomes an integral part of a building stock-oriented urban development alongside the heritage objects themselves, historic spaces can be preserved with an emphasis on quality and developed in a way that sets trends for the future.*

## 4. Besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der praktischen Anwendung von Städten und Gemeinden in Deutschland

Das deutsche Bundesbauministerium hat 2014 eine erste Publikation zur besonders erhaltenswerten Bausubstanz veröffentlicht. Die kommunale Arbeitshilfe skizziert das Erkennen, Erfassen, Regeln und Vermitteln der besonders erhaltenswerten Bausubstanz. Die darin zusammengefassten Erkenntnisse wurden in einem Praxistest in fünf deutschen Kommunen vor Ort auf ihre Anwendbarkeit hin überprüft und weiterentwickelt. Die Ergebnisse des Praxistestes werden 2021 in einer zweiten Arbeitshilfe veröffentlicht. Die zentralen Erkenntnisse aus der Befassung mit der besonders erhaltenswerten Bausubstanz werden in der vorliegenden Publikation dargestellt und mit Beispielen aus dem Praxistest untermauert.

Eine vorausschauende Stadtentwicklung mit Blick auf den historischen Bestand bietet viele Vorteile und Chancen: Ist die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in einer Stadt erkannt, erfasst und festgelegt, fließen diese fundierten Kenntnisse in die planungsbegründenden Unterlagen ein und dienen der Qualitätssicherung in Planungs- und Entscheidungsprozessen. Damit wird

## 4. Building Stock of High Conservation Value in Towns, Cities and Communities in Germany

*Germany's Federal Ministry of Construction issued its first publication on building stock of high conservation value in 2014. The municipal work aids sketch out how to recognise, survey, regulate and publicise building stock of high conservation value. The findings thus summarised were put on field trial in five German municipalities to check their applicability before undergoing further development. The results of the field trial will be published in a second work aid in 2020. The central findings from this engagement with high conservation-value building stock are presented in the present publication and substantiated with examples from the field trial.*

*Future-oriented urban development that focuses its gaze on the historical stock offers many advantages and opportunities: once a town or city's high conservation-value building stock has been identified, surveyed and given official status, the knowledge thus gained can be incorporated into planning documents to serve as quality assurance in planning and decision-making processes. The high conservation-value building stock thus surveyed becomes the basis for preservation of the typical features of entire town and city districts, neighbourhoods and settlements. Surveys*



Gebietstypisches Holzhaus in der Berliner Ortslage Wendenschloß | Bezirksamt Treptow-Köpenick  
*A timber house characteristic of building typology in Berlin's Wendenschloß neighbourhood*

die erfasste besonders erhaltenswerte Bausubstanz zur Grundlage für die Bewahrung der Gebietstypik ganzer Stadt- und Ortsteile, Quartiere und Siedlungen. Eine objektbezogene Erfassung kann dabei z. B. auch hilfreich sein, um historische Schlüsselgebäude im Stadtgebiet zu erkennen, erhalten und bestandsorientiert weiterzuentwickeln.

Die Beschäftigung mit der besonders erhaltenswerten Bausubstanz, von der Initiierung einer Untersuchung bis hin zum Einbringen der Ergebnisse in Planungsprozesse ist komplex. Sie kann z. B. Bestandteil von städtebaulichen Konzepten sein und bei dessen Erstellung erfasst werden.

*that focus on individual properties can be helpful in many ways. For instance, they help in identifying and preserving an urban district's key buildings – and in developing them in a way that is consistent with the local building stock.*

*From initiation to survey to the inclusion of findings into planning processes, handling high conservation-value building stock is complex. It can, for example, be a component in urban development plans – and be surveyed as part of their creation.*

*Survey procedures for building stock of high conservation value must be structured, and those involved must be ready to work together.*

Das Verfahren zur Erfassung der besonders erhaltenswerten Bausubstanz setzt ein strukturiertes Vorgehen und die Kooperationsbereitschaft der Beteiligten voraus.

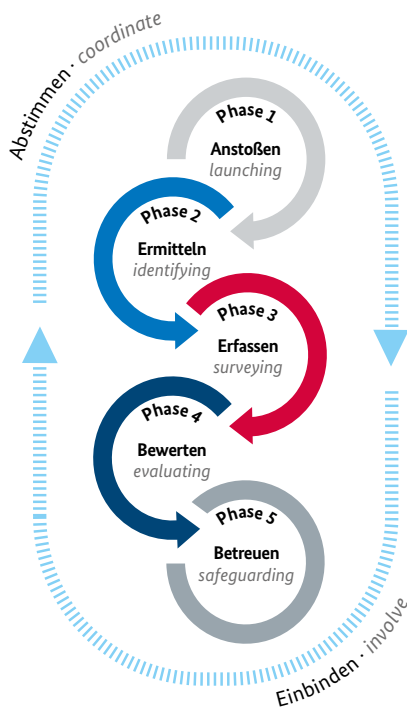
**Die Erfassung und Pflege der besonders erhaltenswerten Bausubstanz erfolgt in fünf Schritten:**

1. (Erfassung) **Anstoßen**
2. (Bedarf) **Ermitteln**
3. (Substanz) **Erfassen**
4. (Substanz) **Bewerten**
5. (Substanz) **Betreuen**.

Unerlässlich ist es dabei, die gesamte Erfassung durch intensive Abstimmungen zwischen den verschiedenen Fachbereichen auf kommunaler Ebene, Planer\*innen, Architekt\*innen und Eigentümer\*innen sowie die Beteiligung der (Fach-)Öffentlichkeit zu begleiten. Die integrierte bestandsorientierte Stadtentwicklung ist auch in diesem Fall ein Garant dafür, dass die Fachkenntnisse in der gesamten Verwaltung implementiert werden und somit die Qualität der Planung sichergestellt bzw. gesteigert werden kann. Mit Hilfe ihrer Beteiligungs- und Partizipationsformate sorgt die Verwaltung für eine breite Öffentlichkeit, Akzeptanz und im besten Fall für Identifikation mit der besonders erhaltenswerten Bausubstanz.

**Surveying and maintaining building stock of high conservation value is done in five steps:**

1. **launching** (the survey)
2. **identifying** (needs)
3. **surveying** (the built structures)
4. **evaluating** (the built structures)
5. **safeguarding** (the built structures).



Phasenmodell zur Erfassung und Pflege der besonders erhaltenswerten Bausubstanz | complan Kommunalberatung · Phase model of surveying and maintaining building stock of high conservation value



Integrierte Stadtentwicklungskonzepte sind eine Fördervoraussetzung der Städtebauförderung in Deutschland. Die Erfassung der besonders erhaltenswerten Bausubstanz gehört bisher noch nicht zu den festen Bestandteilen der Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Oftmals liegen deshalb konkrete Anlässe für die Befassung mit der besonders erhaltenswerten Bausubstanz vor, z. B. ein Abrissantrag oder Verwertungs- und Verdichtungsdruck. Im Wendenschloßquartier in Berlin sorgte der Verdichtungs- und Verwertungsdruck, u. a. zur Schaffung neuer Wohnungen, für Abriss des Bestandes, Neubau an gleicher Stelle und Verdichtung des Freiraums. Dies führte dazu, dass sich die städtebauliche Eigenart des Quartiers massiv zu verändern drohte.

Ein solcher „Anstoß“ kann dazu führen, dass sich Kommunen entschließen, die besonders erhaltenswerte Bausubstanz auf Quartiersebene oder sogar im gesamten Stadtgebiet zu erfassen. Dafür stellen sie ein Projektteam aus Vertreter\*innen der Stadtplanung und Denkmalpflege, dem Stadtmarketing und Tourismus und möglicherweise auch aus dem Bürgermeister\*innenamt zusammen. Das Projektteam ermittelt die Grundlagen, zu denen neben aktuellen Daten auch Archivmaterial und historisches Foto- und Planmaterial zählen. Es legt für das Untersu-

*Key in this is the entire survey being performed in detailed coordination between the municipal departments, planners, architects and owners, while also ensuring the participation of the specialist and general public. Integrated, building stock-oriented urban development here ensures proper use of the administrative organisation's specialist knowledge, thus ensuring and increasing the quality of the planning. By using participation programmes, the administrative organisation can ensure broad publicity, acceptance and, in the best-case scenario, active identification with the high conservation-value building stock.*

*In Germany, Urban Development Support funding is only provided where integrated urban development concepts are present; surveying high conservation-value building stock has not yet been made one of the fixed elements required in the creation of an integrated urban development plan. There are often real imperatives – demolition orders, pressure to exploit built assets or population density pressures, for instance – to look closely at the high conservation-value building stock. In the Wendenschloßquartier neighbourhood in Berlin, the pressures of densification and making better use of the existing stock have, amongst other things, led to the creation of new homes, to the demolition of the built stock for replacement with new buildings, and to densification of open space. One result of this was the risk of*



Besonders erhaltenswertes Gutsarbeiter-Doppelhaus im Ortsteil Burow, Gransee | Bruckbauer & Hennen GmbH  
*Typical rural workers' twin houses of high conservation value in Burow village, Gransee*

chungsgebiet Erfassungskriterien fest und definiert die Untersuchungstiefe. Um einen ersten Überblick über die potenzielle besonders erhaltenswerte Bausubstanz zu bekommen, reicht häufig eine räumliche Erfassung aus. Dabei geht es um die Identifizierung der städtebaulich prägenden Strukturen und Elemente. Handelt es sich z. B. um eine Siedlung werden die Anordnung der baulichen Anlagen, die Kubatur und Geschossigkeit, das Verhältnis von Baukörpern zu Freiflächen und Grün sowie mögliche Sichtachsen bestimmt. Sollen objektbezogene Daten der potenziellen besonders erhaltenswerten Bausubstanz erhoben werden, weil die Gebäude als besonders wertvoll für die städtebauliche Eigenart des Gebiets eingestuft

*the urban architectural uniqueness of the neighbourhood being changed.*

*“Launch impetus” of this sort can lead municipalities to decide to survey the high conservation-value building stock either at the neighbourhood level or across the entire urban area. This is achieved by putting together a project team drawn from the urban planning and heritage preservation departments, the urban marketing and tourism sectors, and possibly also from the mayoral office. The project team chooses the basis upon which this all proceeds. This includes current data, but also archive material and historical photographic and planning material. It defines survey criteria for the area in question and also decides how extensive the study will be. An initial*

werden, müssen Informationen u. a. zur Bestimmung der gebietstypischen Bautypologie, regionalen Bautraditionen und ihrer architektonischen Ausprägung an dem ausgewählten Gebäude zusammengetragen werden.

Anschließend wird die räumliche und objektbezogene Grundlagenermittlung mit dem Ist-Zustand vor Ort abgeglichen. Das Projektteam begutachtet das Untersuchungsgebiet und erfasst die Substanz. Bei einer groben räumlichen Erfassung, z. B. wie in der Modellkommune Gransee, die im ländlichen Raum liegt, reicht eine „Rundfahrt“ zur Inaugenscheinnahme aus. Oft empfiehlt es sich, die Erfassung mit einem Bürger\*innendialog zu koppeln und die Anwohner\*innen nach ihrem Blick auf die lokale besonders erhaltenswerte Bausubstanz zu befragen.

Am Ende der Erfassung wird die Bausubstanz bewertet und abschließend die besonders erhaltenswerte Bausubstanz festgelegt. Da das Projektteam die gesamte Erfassung der besonders erhaltenswerten Bausubstanz gemeinsam erarbeitet hat, konnte es Kenntnisse über Chancen und Potenziale sowie Defizite und Mängel, z. B. in der Bausubstanz, sammeln. Auf der Grundlage dieses Wissens kann das Team Handlungsempfehlungen u. a. für die Stadtplanung, das Bauamt oder die Denk-

*overview of potential high conservation-value building stock can often be won via a spatial survey. The goal here is to identify structures and elements that define the urban landscape. If this is, for example, a residential settlement, information would be gathered on the arrangement of the built structures, the cubic volume and number of storeys, the relationship of built structures to open and green spaces, and on any possible sight lines. When gathering data on individual buildings that may potentially be high conservation-value building stock that can be categorised as especially valuable in terms of the unique architecture of the area, the data collected must include, amongst other things, information on the area's typical building typology, regional construction traditions, and their expression within the building in question.*

*This initial spatial and building evaluation is then compared with the real-world situation on the ground. The project team evaluates the area in question and surveys the building fabric. For an outline spatial survey such as the one on the model municipality of Gransee – which is situated in a rural area – a round trip and visual inspection is sufficient. It is often advisable to accompany the survey with a residents' dialogue and to ask locals about their views on the local high conservation-value building stock.*

malpflege formulieren. Entscheidend für eine bestandsorientierte Stadtentwicklung ist, dass die Befassung mit der besonders erhaltenswerten Bausubstanz nicht mit der erfolgreichen Erfassung endet, sondern dass die identifizierte und festgelegte besonders erhaltenswerte Bausubstanz auch weiterhin betreut und aktiv in Stadtplanungs- und entwicklungsprozesse eingebunden wird. Gebiete mit einem hohen Anteil an besonders erhaltenswerter Bausubstanz können in Deutschland beispielsweise über Erhaltungssatzungen gemäß Besonderem Städtebaurecht geschützt werden. Deutlich wird, dass eine vorausschauende Erfassung und Festlegung der besonders erhaltenswerten Bausubstanz wesentlich zur Qualitätssicherung und -steigerung einer integrierten bestandsorientierten Stadtentwicklung beitragen kann.

*Once the survey is complete, the building fabric is evaluated and the high conservation-value building stock is set on record. The project team that worked on the survey of the high conservation-value building stock gathered knowledge about opportunities, potentials, deficits and deficiencies, such as those in the building fabric. Based on this knowledge, the team is able to formulate recommendations for bodies such as the urban planning department, the construction authorities, or the heritage preservation authorities. Key to building stock-oriented urban development is that the approach to building stock of high conservation value does not simply end with its identification – instead, once identified and officially set on record, high conservation-value building stock must receive further maintenance and be actively included in urban planning and development processes. Areas with a large amount of high conservation-value building stock can take various approaches, such as conservation statutes based on special urban planning law. It is clear that anticipatory surveying and identification of high conservation-value building stock can make a major contribution to delivering and increasing the quality of integrated, building stock-oriented urban development.*



Hannoveraner Straßenzug mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz | complan Kommunalberatung  
*Buildings of high conservation value lining a Hanover street.*

## 5. Praxisbeispiele in Deutschland und Europa

### 5.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS

**Dr. Oliver Martin**, Leiter der Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege des Bundesamtes für Kultur, Schweiz

Die Schweiz ist weltweit das einzige Land, das über ein flächendeckendes Ortsbildinventar verfügt. Die oberste Verwaltungseinheit der Schweiz erarbeitet seit über 40 Jahren das Bundes-

## 5. Real-World Examples in Germany and Europe

### 5.1 Federal Inventory of Nationally Important Built Sites in Need of Protection in Switzerland – ISOS

*Dr Oliver Martin, Head of the Department of Heritage Protection and Conservation, Federal Office of Culture, Switzerland*

*Switzerland is the only country in the world to have a comprehensive inventory of visual urban landscapes. For over 40 years, the senior administrative unit in Switzerland has been compiling the Federal Invento-*



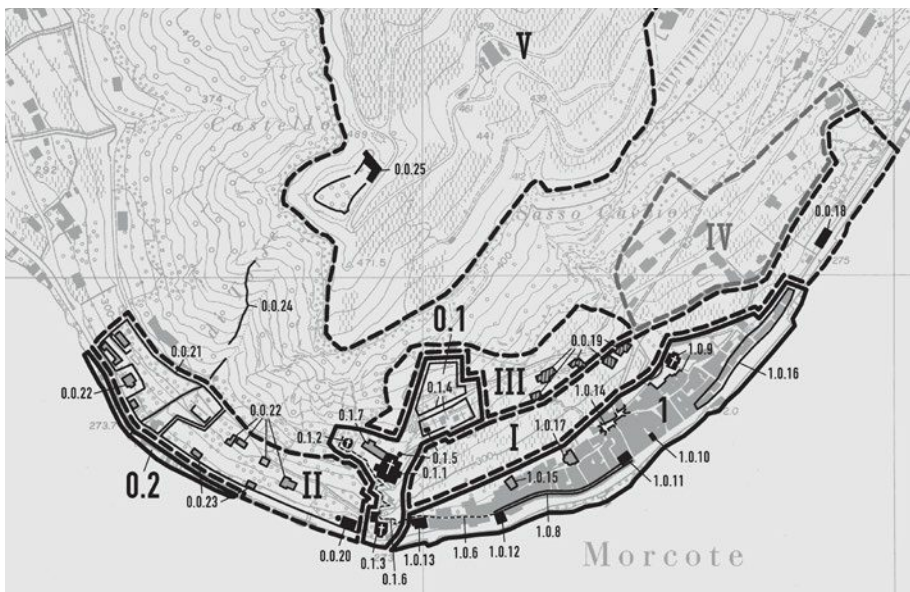
Morcote im Kanton Tessin, Dorf von nationaler Bedeutung | Schweiz Tourismus/Doyenne+ david&kathrin  
*The village of Morcote in the canton of Ticino is listed as a built site of national importance.*

inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, abgekürzt ISOS ([www.isos.ch](http://www.isos.ch)). Das ISOS ist ein Grundlageninstrument, das den Behörden der Denkmalpflege und des Bau- und Planungswesens hilft, baukulturelle Werte zu erkennen und langfristig zu sichern. Seine Rechtswirkung hängt im konkreten Fall von verschiedenen rechtlichen Konstellationen ab, seine Bedeutung nimmt diesbezüglich seit einigen Jahren zu.

Aufgabe des Inventars ist es, die wertvollsten, landesweit bedeutenden Ortsbilder aufzuführen und zu doku-

ry of Nationally Important Built Sites in Need of Protection in Switzerland (ISOS, [www.isos.ch](http://www.isos.ch)). ISOS is a key instrument: it helps heritage preservation authorities and the construction and planning sectors to recognise architectural assets and to secure them over the long term. Its legal impacts vary due to the differing legal contexts in each individual case, meaning that it has gained in importance in recent years.

The goal of the inventory is to list and document the most important and visually valuable urban landscapes across the country. ISOS surveys the Swiss settlement landscape in all its characteristic diversity.



Morcote, ISOS-Plan | BAK, Bern · Map of Morcote in ISOS

mentieren. Das ISOS untersucht die schweizerische Siedlungslandschaft in der für sie typischen Vielfalt. Es basiert auf einer wissenschaftlichen Methode mit nachvollziehbarem, einheitlichem Kriterienkatalog zur Beurteilung von Ortsbildern. Diese wird allen Siedlungen – vom Kleinstweiler bis hin zur Großstadt – gerecht und ermöglicht es, die national bedeutenden Ortsbilder zu bezeichnen und vergleichbare Ortsbildaufnahmen vorzulegen. Ob ein Ortsbild ins ISOS aufgenommen wird, hängt von seinen Lagequalitäten und seinen räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten ab.

Das ISOS ergänzt die Schutz- und Bauinventare auf kantonaler und kommunaler Ebene und trägt wesentlich zur Erhaltung der schweizerischen, baukulturellen Vielfalt bei. Es ermöglicht, Geschichte und Identität der Ortsbilder zu verstehen und ist somit eine bedeutende Grundlage zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung und zur Förderung einer hohen Baukultur.

*Its methodology is based on scholarship and includes a set of comprehensible, unified criteria for the evaluation of visual urban landscapes. This does justice to all settlements from the tiniest hamlet to the largest city while also making it possible to identify nationally significant localities and to present locality surveys that facilitate comparisons. The decision on taking up a visual urban landscape within ISOS depends on its qualities as a location and on its spatial and architectural-historical qualities.*

*ISOS is an additional element in the protection and building inventories at the cantonal and municipal levels and makes a key contribution to preserving the diversity of Switzerland's building culture. It also makes it possible to understand the histories and identities of visual urban landscapes and is thus key to high-quality settlement development and the promotion of high building culture.*





Charakteristische Architektur der 1930er-Jahre in der Siedlung Löwental, Friedrichshafen | complan  
Kommunalberatung · Löwental housing estate displays architecture typical of the 1930ies in the city of Friedrichshafen.

## 5.2 Gestalterische Vielfalt, städtebauliche Einheit in Hannover

Die Landeshauptstadt von Niedersachsen, Hannover, hat rund 500.000 Einwohner\*innen und ist in die Liste der Städte mit historischen Stadtkernen in Deutschland<sup>1</sup> eingetragen.

Hannover zählt zu den Städten, die im Zweiten Weltkrieg sehr stark zerstört und in der Nachkriegsmoderne überformt wurden. Dadurch hat die Stadt sehr viel historische Bausubstanz verloren. Bei der Erfassung der besonders erhaltenswerten Bausubstanz setzte sich

## 5.2 Design Diversity and Urban Architectural Unity in Hanover

*Hannover is capital of the state of Lower Saxony and has a population of around 500,000. It is included on the List of German Towns and Cities with Historic Town Cores<sup>1</sup>.*

*Hannover is one of the cities that were very heavily destroyed in the Second World War and later transformed in the post-war era. The city thus lost a great deal of its historic building stock. When surveying high conservation-value building stock, the city administration set the set itself the*



Expressionistische Gestaltungsmotive und einheitliches Fassadenmaterial in der Hannoveraner Südstadt | Dr. Holger Pump-Uhlmann  
*Expressionist shaping and clinker facades are very common in Hanover's Südstadt district.*

die Stadtverwaltung das übergeordnete räumliche Ziel, städtebauliche Elemente und Strukturen einer geordneten, gestalteten, qualifizierten und stabil funktionsfähigen Stadtentwicklung festzustellen. Ausgangspunkt der gesamtstädtischen Untersuchung war die Stadtbaugeschichte. Im Stadtgrundriss wurden prägende Stadtstrukturen festgelegt, Teilgebiete darin ausgewählt und sogenannte Empfindlichkeitsbereiche mit einer Anhäufung von besonders erhaltenswerter Bausubstanz identifiziert. Sie wurden anschließend eingehend auf ihre bautypologischen Qualitäten untersucht. Einzelgebäude lagen ausdrücklich nicht im Interesse der Betrachtung.

Parallel wurden die vorhandenen städtebaulichen Konzepte und Planungsinstrumente im Untersuchungsgebiet geprüft und Qualifizierungsbedarf benannt, um über eine gezielte Regelung und Steuerung gestalterische Vielfalt und städtebauliche Einheit im historischen Bestand zu sichern.

*overarching areal goal of identifying urban architectural elements and structures that were drawn from an ordered, designed, qualitatively justified and stably functioning urban development. The starting point for the city-wide investigation was to draw up a history of the city's urban development: characteristic urban structures in the city's ground plan were specified, sub-areas selected, and sensitive areas with greater densities of high conservation-value building stock identified. The building typologies were then surveyed in detail. A conscious decision was taken to not look at individual buildings in isolation.*

*At the same time, existing urban planning ideas and instruments in each survey area were examined alongside existing needs in terms of bringing the area up to a qualifying level. This makes it possible to deliver diversity in design and urban uniformity in the historic building stock via targeted regulation and controls.*

---

1 Die Liste wurde durch die Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in Deutschland im Auftrag des Bundesbauministeriums erstellt. Der Erfassung wurden einheitliche Qualitätskriterien für das gesamte Bundesgebiet zu Grunde gelegt.

---

1 Commissioned by the Federal Ministry of Construction, this list was developed by the German Association of State Heritage Conservationists. The registration is based on standardized quality criteria that apply to the entire federal territory.

### 5.3 Eigentümer\*innen und Öffentlichkeit einbinden

Nur wenn die interessierte Öffentlichkeit die Stadtplanung mitträgt, entstehen qualitätsvolle Weiterentwicklungen unserer europäischen Städte, Gemeinden und Regionen und es ist für Akzeptanz und Identifikation gesorgt. Die Modellkommune Arnsberg ist bei der Erfassung der besonders erhaltenswerten Bausubstanz einen besonderen Weg gegangen. Die nordrhein-westfälische Stadt Arnsberg hat 74.000 Einwohner\*innen und ist in die Liste der Städte mit historischen Stadtkernen in Deutschland eingetragen. Mit dem Einsatz von Vermittlungs- und Partizipa-

### 5.3 Bringing Property Owners and the Public on Board

*It is only when the interested public supports the urban planning sector that high-quality development of our European towns, cities and communities can take place – thus ensuring acceptance and identity-creation. The model municipality of Arnsberg took a unique path in surveying its high conservation-value building stock. The town of Arnsberg in North Rhine-Westphalia has a population of 74,000 and is on the List of German Towns and Cities with Historic Town Cores. Informational and participation programmes referred to by the town as “soft instruments” have increased appreciation for the historic*



Siedlung „Klein-Jerusalem“ in Arnsberg | Stadt Arnsberg  
“Little Jerusalem” is what inhabitants of Arnsberg call this estate of bungalows.

tionsformaten, die von der Stadtverwaltung als „weiche Instrumente“ eingestuft werden, wurden die Wertschätzung für den historischen Bestand gesteigert, die Sicherung und Weiterentwicklung ermöglicht und das Satzungs- und Baurecht unterstützt.

Dafür wurde ein Katalog mit passenden Werkzeugen für die Kommunikation und Partizipation entwickelt: Neben zielgruppenorientierten Broschüren, Leitfäden oder Faltblättern zählen Beratungsangebote bei der Planung, Gutscheine für Planungsleistungen sowie Workshops mit Quartiersarchitekt\*innen dazu. Weitere mögliche Angebote für Eigentümer\*innen sind Förderberatungen für die energetische Ertüchtigung sowie städtische Maßnahmen zur Umfeldverbesserung.

*building stock, enabled its protection and continued development, and expanded local statute and building law.*

*A set of suitable tools for public relations and participation was thus developed: alongside brochures, guidelines and leaflets aimed at specific target groups, there are also planning consultancy services, vouchers for planning services, and workshops with architects who design neighbourhoods. Other proposals for property owners include advice on energy efficiency subsidies and measures for improving the local vicinity as a whole.*

## 5.4 Wrocław, Polen: Besonders erhaltenswerte Bausubstanz in einer osteuropäischen Stadt

**Grażyna Adamczyk-Arns**, Projektleiterin Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart GmbH

In der Pflege von Baudenkmalern besitzt Polen reiche Erfahrungen, die polnische Restaurierungskunst genießt internationales Ansehen. Die gesellschaftliche Akzeptanz historischer Bausubstanz ist sehr hoch, sie wird als identitätsstiftend und attraktiv zugleich empfunden, unabhängig davon, wie groß der tatsächliche Anteil an Originalelementen ist. Oft wird die Eintragung ins Denkmalregister als die einzige Möglichkeit gesehen, wertvolle oder als wertvoll empfundene Bausubstanz zu erhalten. Dementsprechend stark ist die Autorität der Denkmalbehörden.

## 5.4 Wrocław, Poland: Building Stock of High Conservation Value in an East European City

**Grażyna Adamczyk-Arns**, Project Management for IBA27 StadtRegion Stuttgart GmbH

*Poland has a great deal of experience in the maintenance of built heritage, with Polish restoration skills enjoying a strong international reputation. Social acceptance of the historic building stock is very strong; it is seen as both attractive and identity-creating, regardless of how much of the stock is still comprised of original elements. Often, inclusion on the heritage list is seen as the only option to preserve building stock that is valuable or seen as such; the heritage authorities thus have a great deal of sway.*



Dachlandschaft von Wrocław | Thomas Arns · *Roofs of Wrocław*

Das polnische Denkmalschutzgesetz von 2003 sieht fünf Formen des Denkmalschutzes vor:

- Eintragung in das Denkmalregister;
- Eintragung in die Liste der Kulturerbeschätze;
- Anerkennung als Denkmal der Geschichte;
- Schaffung eines Kulturparks (gemeint ist damit eine als charakteristisch und bedeutend eingestufte Kulturlandschaft mit städtischen Strukturen, Bauten, Freiräumen);
- Festlegungen im B-Plan.

Zusätzlich zum klassischen Denkmalregister gibt es die Möglichkeit, eine kommunale Denkmalliste aufzustellen. Die in diese Liste aufgenommenen Objekte stehen nicht unter Denkmalschutz, müssen aber mit besonderer planerischer Obhut behandelt werden.

Organisatorisch unterstellt das Denkmalschutzgesetz die Denkmalpflege den Regierungsdirektoren der Wojewodschaften (die wiederum direkt der Regierung unterstellt sind). Damit definiert das Gesetz die Denkmalpfleger\*innen lediglich als Verwaltungsbeamte, ihr Interesse und ihre Pflichten gelten dem Schutz, nicht der ganzheitlichen Stadtentwicklung.

Eine ausgewogene Stadtentwicklung, die städtische Strukturen und ihre Elemente als Ganzes versteht und respektiert, ist unter diesen Voraussetzungen sehr

*Poland's 2003 heritage protection law provides five forms of heritage protection:*

- *Inclusion on the heritage object list*
- *Inclusion on the list of cultural heritage treasures*
- *Recognition as historical heritage*
- *Creation of a cultural park (this being a cultural landscape that has been categorised as characteristic and important, inclusive its urban structures, buildings and open spaces)*
- *Specifications in building plans*

*Alongside the regular heritage list, there is also the option of creating a municipal heritage list. While the buildings on this list may not be subject to heritage protection, they do have to be treated with exceptional care during planning processes.*

*The heritage protection law places heritage preservation under the authority of the governing directors of the voivodships – who are in turn directly answerable to the central government. The law thus regards heritage preservation officials only as administrators, with their interests and duties being focused on protection rather than on urban development as whole.*

*In such conditions, a balanced urban development that recognises and respects urban structures and their elements as a whole is exceptionally difficult, especially considering investment limitations the country has been subject to since the de-*

schwierig, besonders in Anbetracht des Investitionsdrucks, dem das Land nach der politischen Wende 1989 ausgesetzt war. Wrocław war die erste Stadt in Polen, die einen Sonderweg einschlug: Auf der Basis einer Vereinbarung zwischen Stadt und Wojewodschaft wurde die Funktion eines Stadtdenkmalpflegers bzw. einer Stadtdenkmalpflegerin geschaffen und damit ein Teil der Aufgaben in die Stadtverwaltung ausgelagert (u. a. das Führen der Denkmalliste). Das Büro des\*der städtischen Denkmalpflegers\*Denkmalpflegerin wurde dem Amt für Architektur und Stadtentwicklung unterstellt. Damit repräsentiert es eines der vielen Fachbereiche, die bei Stadtentwicklungsmaßnahmen in die Planungsabläufe miteinbezogen werden. Das war auch deshalb wichtig, weil sich der Großteil der Immobilien im städtischen Besitz befand. Die Gestaltung des lokalen Rechts (z. B. Prüfung von B-Plänen) blieb nach wie vor im Entscheidungsbereich des\*der Wojewodschaftsdenkmalpflegers\*denkmalpflegerin. Dieser Weg machte es möglich, die Interessen der Stadtentwicklung als eine ganzheitliche, integrierte Aufgabe zu betrachten. Dies ist jedoch gesetzlich nicht vorgeschrieben. Gehört eine bestandsorientierte Stadtentwicklung nicht zu den Prioritäten der lokalen Politik, besteht die Gefahr, dass lediglich die Denkmale mit besonderer Sorgfalt behandelt werden.

*mocratic transition of 1989. Among Polish cities, Wrocław took a pioneering path: on the basis of an agreement between the city and the voivodeship, a city monument conservation role was created, with some responsibilities thus being outsourced to the city administration (including the maintenance of the heritage list). The Office of Urban Heritage Preservationists was made directly answerable to the Office of Architecture and Urban Development. It thus represents one of the many specialist departments that is brought on board for urban development planning processes. This was also important due to the majority of properties being owned by the city. The voivodship heritage protection offices retained decision-making authority when it came to drafting local law in areas such as examination of building plans.*

*This approach has made it possible to consider the various needs of urban development as a holistic, integrated remit. This has however not been set down in law. When building stock-oriented urban development is not a local political priority, there arises a danger that only heritage-listed buildings will be handled with particular care.*





Wohnhaus der Siedlung Habichtshorst in Hannover | Dr. Holger Pump-Uhlmann  
*Stepped buildings as part of Habichtshorst housing complex in Hanover*

## 6. Resümee und Ausblick

**Gabriele Kautz**, Referatsleiterin Lebendige Zentren, Nationale Projekte des Städtebaus (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat)

Erhalt, Erneuerung und Weiterentwicklung der Europäischen Stadt mit und aus den vorhandenen baulichen und räumlichen Gegebenheiten ist seit vielen Jahrzehnten eine Aufgabe, der sich in Deutschland Bund, Länder und Kommunen gemeinsam stellen. Ziel ist es – ganz im Sinne der Leipzig Charta – die Funktionsfähigkeit der Stadt zu erhalten, eine ressourcenschonende Entwicklung voranzubringen sowie den sozialen Ausgleich und Zusammenhalt zu fördern. Insbesondere der Aspekt der Funktionsfähigkeit unserer Innenstädte und Zentren steht aktuell – bei durchaus dramatischen Entwicklungen in der Gewerbe- und Einzelhandelswirtschaft – besonders im Fokus.

Die COVID-19 Pandemie führt dazu, dass wir unsere Resilienzstrategien auch in bestehenden integrierten Stadtentwicklungskonzepten überdenken müssen. Die Stadt wird in diesen Zeiten anders wahrgenommen und genutzt. Der historische Bestand gewinnt als Identifikationspunkt mit seinen stadtbekanntesten Gebäuden, Plätzen und Parks an Bedeutung. Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung, Klimawandel rücken in

## 6. Summary and Outlook for the Future

**Gabriele Kautz**, Head of the Living Town and City Centres project, National Urban Planning Projects (Federal Ministry of the Interior, Building and Community)

*The preservation, renewal and development of the European town and city – with and based on its current architectural and spatial forms – has for several decades been a project faced together by the national government, the federal states, and municipalities in Germany. In line with the Leipzig Charter, the aim is to maintain towns and cities' abilities to function, to promote resource-sensitive development, and to promote social balance and cohesion. The functionality of our town and city centres is currently the focus of particular attention given the dramatic developments in the commercial and retail economies.*

*One consequence of the COVID-19 pandemic is that we must rethink our resilience strategies – including those that have already been made a part of existing integrated urban development plans. In such times, towns and cities are perceived and used differently. The historic built stock becomes more important as a point of identity creation, with all its well-known buildings, squares and parks. Sustainability, resource efficiency and climate change are moving towards the forefront; these are all issues that can be linked to preser-*



Prototyp-Einfamilienhausvarianten im Trabantenstadtteil Detmerode der Stadt Wolfsburg | complan  
Kommunalberatung · *Varying prototypes of single family houses in the satellite district of Detmerode, Wolfsburg.*

den Fokus. Themen, die mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung des historischen Bestandes verbunden werden können. Umso wichtiger ist es jetzt, die historischen Räume in unseren Städten zu pflegen. Dies kann nur gelingen, wenn der historische Bestand in seiner Gesamtheit, bestehend aus Denkmälern und Denkmalensembles, aus besonders erhaltenswerter Bausubstanz aus sämtlichen Epochen und Zeitschichten, aus Gebäuden, Straßen und Plätzen, Frei- und Grünflächen, in den Blick genommen wird. Nur dann können die historischen städtebaulichen Strukturen und Elemente in Stadt- und Ortslagen, in historischen Altstadtkernen, Quartieren und Siedlungen fortbestehen.

Wir müssen die bestandsorientierte Stadtentwicklung zur gemeinsamen europäischen Aufgabe machen. Wir stehen erst am Anfang. Die Befassung mit der besonders erhaltenswerten Bausubstanz hat erst begonnen. Wir benötigen

*vation and development of the historic building stock, meaning that it is all the more important to care for the historic spaces in our towns and cities. This can only succeed when the historical building stock is perceived in its totality – comprised of heritage objects and ensembles, high conservation-value building stock from all eras and layers of history, but also of buildings, streets, squares, and open and green spaces. It is only then that historic urban architectural structures and elements in town and city districts, historic old towns, in neighbourhoods and in settlements will survive into the future.*

*We must make building stock-oriented urban development into a shared European endeavour. We are just at the start; our work on building stock of high conservation value has only just begun. We need knowledge transfer and the sharing of ideas and experiences between the countries, regions, municipalities and communities of Europe.*

einen Wissenstransfer und Erfahrungsaustausch innerhalb der europäischen Länder, Regionen, Kommunen und Gemeinden.

Eine vorausschauende Stadtentwicklung mit Blick auf den historischen Bestand bietet viele Vorteile und Chancen: Ist die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in einer Stadt erfasst, kann sie aktiv in Planungs- und Entscheidungsprozesse einbezogen werden, kann den planenden und bauenden Behörden zur Verfügung gestellt und z. B. ins städtische GIS überführt werden. Und sie kann aktiv geschützt werden, indem sie in Bebauungsplänen, Erhaltungs-, Gestaltungs- und Sanierungssatzungen sowie deren Gebietskulissen ausgewiesen und in Stadtbildanalysen und Sichtachsenstudien integriert wird. Das Schweizer Beispiel und die deutschen Erfahrungen zeigen, dass die besonders erhaltenswerte Bausubstanz die Denkmalpflege unterstützen kann, indem der Umgebungsschutz durch erkannte besonders erhaltenswerte Bausubstanz gestärkt wird. Insgesamt reichen die vorhandenen Schutzinstrumente der Stadtplanung und des Denkmalrechts in Europa aus, um die besonders erhaltenswerte Bausubstanz adäquat zu schützen.

Die Vermittlung der Belange der besonders erhaltenswerten Bausubstanz spielt für die Akzeptanz in der breiten Öffentlichkeit eine entscheidende Rolle.

*Future-oriented urban development that focuses its gaze on the historical stock offers many advantages and opportunities: once a town or city's high conservation-value building stock has been set on record, it can be actively included in planning and decision-making processes, made available to the planning and construction authorities, and – for instance – be transferred to the municipal GIS. That same building stock can also be actively protected via specification (linked to its local visual backdrops) in development plans and in conservation, design and redevelopment statutes, and via its integration in town/cityscape analysis and sight-line studies. The Swiss example and Germany's experiences have demonstrated that high conservation-value building stock can add to heritage preservation when that building stock is used to strengthen local vicinity protection efforts. As a whole, Europe's available heritage law and urban planning instruments are up to the task of protecting high conservation-value building stock.*

*Public communication of the significance of high conservation-value building stock is key to widespread public acceptance. And the (specialist) public is interested in building culture, high conservation-value building stock, and heritage issues in general. It is keen on learning more about historical backgrounds, urban development, and quality architecture via resident workshops or building culture dialogues.*

Die (Fach-)Öffentlichkeit ist interessiert an Baukultur, an besonders erhaltenswerter Bausubstanz- und Denkmalthemen. Sie möchte kontinuierlich in Bürger\*innenwerkstätten oder Baukulturdialogen etwas zu den historischen Hintergründen, städtebaulichen und architektonischen Qualitäten erfahren.

Baukultur und das baukulturelle Erbe beeinflussen die Lebensqualität in Europa und prägen Orte. In Europa hat sich insbesondere durch das Europäische Kulturerbejahr 2018 gezeigt, dass das baukulturelle Erbe an Relevanz gewonnen hat. Die Davos Deklaration, die neue Leipzig Charta, die Urban Agenda Partnership for Culture and Cultural Heritage, das European Framework for Action on Cultural Heritage, die EU Programme Erasmus, Creative Europe of course oder Horizon 2020 setzen derzeit den fachlichen Rahmen für den zukünftigen Umgang mit unseren Städten und unserem historischen Bestand. Im Kern geht es um integrierte Stadtentwicklung aus Erbe, Bestand und Neubau. Baukultur und das baukulturelle Erbe ist zu einem internationalen Thema und stehendem Begriff avanciert. Die Werte für das baukulturelle Erbe und damit auch für die besonders erhaltenswerten Bausubstanz sind erkannt, die Rahmen gesetzt und die Ziele gesteckt. Nun muss das Bewusstsein für und die Befassung mit der besonders erhaltenswerten Bausubstanz gestärkt werden.

*Building culture and architectural heritage influence quality of life in Europe and define the locations in which they are found. In Europe, the 2018 European Year of Cultural Heritage in particular has demonstrated the increasing relevance of architectural heritage. Since then, the Davos Declaration, the new Leipzig Charter, the Urban Agenda Partnership for Culture and Cultural Heritage, the European Framework for Action on Cultural Heritage, the EU's Erasmus programme, Creative Europe, and Horizon 2020 have been the technical framework for the future handling of our towns, cities and historic building stock. At its core, this is about an urban development that integrates heritage, existing buildings and new construction. "Baukultur" – building culture – and architectural heritage have become fixed concepts of international relevance. The value of architectural heritage and thus of high conservation-value building stock have been recognised, the framework created, and the goals set. The next step is to create greater awareness of and engagement with building stock of high conservation value.*

## Impressum

### Herausgeber

Bundesministerium des Innern, für Bau  
und Heimat (BMI)

Referat SW III 5 Lebendige Zentren,  
Nationale Projekte des Städtebaus

11014 Berlin

Internet: [www.bmi.bund.de](http://www.bmi.bund.de)

### Fachliche Begleitung

Bundesministerium des Innern, für Bau  
und Heimat (BMI)

Referat SW III 5 Lebendige Zentren,  
Nationale Projekte des Städtebaus

Anke Michaelis-Winter

### Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung (BBSR)

im Bundesamt für Bauwesen und  
Raumordnung (BBR)

Referat I 7 Baukultur und Städtebauli-  
cher Denkmalschutz

Lena Hatzelhoffer

### Bearbeitung

complan Kommunalberatung GmbH

Nicola Halder-Hass, Yasmin Katzer,  
Annmariek Löwener

Voltaireweg 4, 14469 Potsdam

[www.complangmbh.de](http://www.complangmbh.de)

### Gestaltung

Schweiger Design

[www.schweiger-design.de](http://www.schweiger-design.de)

## Imprint

### Publisher

*Federal Ministry of the Interior, Building  
and Community (BMI)*

*Department SW III 5 for Living Town and  
City Centres, National Urban Planning*

*Projects • 11014 Berlin*

*[www.bmi.bund.de](http://www.bmi.bund.de)*

### Technical Support

*Federal Ministry of the Interior, Building  
and Community (BMI)*

*Department SW III 5 for Living Town and  
City Centres, National Urban Planning*

*Projects*

*Anke Michaelis-Winter*

### Research Support

*Federal Institute for Research on Building,  
Urban Affairs and Spatial Development*

*(BBSR)*

*part of the Federal Office for Building and  
Regional Planning (BBR)*

*Department I 7 for Building Culture and  
Protection of Urban Architectural Heritage*

*Lena Hatzelhoffer*

### Editorial Team

*complan Kommunalberatung GmbH*

*Nicola Halder-Hass, Yasmin Katzer,  
Annmariek Löwener*

*Voltaireweg 4, 14469 Potsdam*

*[www.complangmbh.de](http://www.complangmbh.de)*

## **Übersetzung**

Matthew Scown, Berlin

## **Druck**

G&S Druck und Medien GmbH

www.gsdruck.net

## **Foto | Bildnachweis**

Angabe Bild | Urheber des Bildes

## **Stand**

Oktober 2020

## **Auflage**

1.000

## **Bestellung dieser Publikation**

Bundesministerium des Innern, für Bau  
und Heimat (BMI)

Referat SW III 5 Lebendige Zentren,

Nationale Projekte des Städtebaus

E-Mail: SWIII5@bmi.bund.de

Stichwort: Besonders erhaltenswerte  
Bausubstanz in Deutschland und Europa

## **Hinweis**

Diese Publikation ist Teil der Öffentlich-  
keitsarbeit des Bundesministerium des  
Innern, für Bau und Heimat. Sie wird  
kostenlos abgegeben und ist nicht zum  
Verkauf bestimmt.

## **Graphic Design**

Schweiger Design

www.schweiger-design.de

## **Translation**

Matthew Scown, Berlin

## **Printed by**

G&S Druck und Medien GmbH

www.gsdruck.net

## **Photo | Image Credits**

Title | Author

## **Version date**

October 2020

## **Print run**

1,000

## **Order this publication**

Federal Ministry of the Interior, Building  
and Community (BMI)

Department SW III 5 for Living Town and  
City Centres, National Urban Planning  
Projects

Email: SWIII5@bmi.bund.de

Keywords: Building Stock of High Conser-  
vation Value in Germany and Europe

## **Note**

This publication is part of the public infor-  
mation work of the Federal Ministry of the  
Interior, Building and Community (BMI). It  
is offered free of charge and is not for sale.

