



Checkliste Denkmalpflege für Einzelleigentümerinnen und Einzelleigentümer

Zur Unterstützung bei der Sanierung von Baudenkmalern oder Gebäuden in denkmalgeschützten oder baukulturell bedeutsamen Quartieren, kann das Sanierungsmanagement beratend tätig werden. Die folgende Checkliste soll

Sanierungsmanagerinnen und Sanierungsmanagern eine erste Richtschnur für Beratungsgespräche mit Einzelleigentümerinnen und Einzelleigentümern im baukulturell sensiblen Gebäudebestand geben. Die Checkliste unterscheidet zwischen der Konzeptphase, der Beratung im Rahmen des Sanierungsmanagements, der Aufschlüsselung der Arbeitsschritte einer Sanierungsmaßnahme und gibt eine Kurzübersicht über aktuelle Fördermittel.

Arbeitsschritte	Check	Anmerkung
1. Konzeptphase: Denkmalschutz und Baukultur im Quartier		
<p>Zu prüfende Aspekte/Rahmenbedingungen: Rechtliche Ausgangslage: Existiert für das betreffende Quartier eine gemeindliche Denkmalschutzsatzung oder gibt es weitere kommunale Instrumente wie zum Beispiel Gestaltungshandbücher? Wenn ja: Welches Gebiet ist darin bezeichnet, in dem Baumaßnahmen der denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen? Welche Einzelobjekte oder Siedlungsstrukturen stehen in dem Gebiet unter Denkmalschutz?</p>		
<p>Baukulturelle Situation: Wie ist die grundsätzliche baukulturelle Situation im Quartier? Welche baukulturellen Aspekte sind bei der Gebäudesanierung zu berücksichtigen oder lassen Zielkonflikte mit der Gebäudesanierung erwarten (z.B. denkmalgeschützte Fassaden, Dachlandschaft)? Welche Sanierungsstaus und unsachgemäße Sanierungen wirken sich bereits jetzt negativ auf das Quartier aus? Gibt es innerhalb der Kommune einen spezifischen Bautypus für den ein allgemeiner Sanierungsleitfaden entwickelt werden kann, oder bereits entwickelt wurde? Können an Referenzprojekten Sanierungsvorhaben erläutert und beworben werden? Gibt es Traditionen oder Strukturen wie Siedlergemeinschaften o.ä., die für die Zugehörigkeit zum Quartier oder die Wertschätzung des Wohnumfeld von besonderer Bedeutung sind?</p>		



<p>Kommunikative Ausgangslage: Welchen Stellenwert genießt der Denkmalschutz im betreffenden Quartier? Wird der denkmalgeschützte Gebäudebestand von der Bürgerschaft, aber insbesondere auch seitens der Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümer als Wert im Quartier oder als Bürde wahrgenommen? Gibt es Vereine oder Interessengemeinschaften, die an einer entsprechenden Meinungsbildung mitwirken?</p>		
<p>2. Individuelle Beratung von Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümern</p>		
<p>Beratungsinhalte:</p> <p>Hinweis auf denkmalpflegerische/baukulturelle Werte: In einer Erstberatung wird eine erste augenscheinliche Bestandsaufnahme/ Begehung des Objektes empfohlen. In diesem Rahmen kann das Sanierungsmanagement eine erste Einschätzung zur Substanz des Objekts treffen und auf baukulturelle Werte sowie augenscheinliche Mängel aufmerksam machen. Je nach Kenntnisstand des Eigentümers sollte das Sanierungsmanagement dabei gezielt auf die aus Sicht des Denkmalschutzes wertvollen Elemente des Objektes aufklären und aufmerksam machen. Dabei sollte ggf. auch der Bezug zu Struktur und (Bau-)Geschichte des Quartiers hergestellt und über die unter Punkt 1 (Rahmenbedingungen) gesammelten Erkenntnisse gesprochen werden.</p>		
<p>Hinweis auf kostengünstige und effiziente Sanierungsmaßnahmen: Energetische Sanierungsmaßnahmen im denkmalgeschützten Bestand müssen nicht teuer sein! Nach Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde können auch kostengünstige Maßnahmen effizient sein und kurzfristig mit nur wenig Aufwand in Eigenleistung umgesetzt werden. Zu diesen effizienten Maßnahmen zählen häufig die Dämmung von Rollladenkästen, der oberen Geschossdecke, der Dachbodentreppe, der Kellerdecke, des Kellerabgangs, der Heizkörpernische und der Heizleitungen sowie die Nachrüstung von Fenster- und Türdichtungen.</p>		



<p>Hinweis zur Förderlandschaft: Die Fördermöglichkeiten von energetischen Umbaumaßnahmen im denkmalgeschützten Bestand sind breit gefächert und müssen individuell abgewogen werden. Eine konkrete Kostenschätzung der geplanten Baumaßnahmen kann erst nach einer professionellen Analyse des Baubestands und somit nach Erstellung eines Sanierungskonzeptes erfolgen. Dementsprechend kann im Rahmen einer ersten Sanierungsberatung nur auf die bestehende Förderlandschaft hingewiesen werden. Konkrete Aussagen zu möglichen Kosten können zu Beginn nicht getroffen werden.</p>		
<p>Hinweis zu möglichen baukonstruktiven und anlagentechnischen Maßnahmen: In der Erstberatung kann das Sanierungsmanagement über die Bandbreite möglicher Sanierungsmaßnahmen aufklären. Mögliche baukonstruktive Maßnahmen sind: Fassadendämmung, Innendämmung, Austausch von Fenster und Türen, Feuchteschutz und Wasserdampfdiffusion. Mögliche anlagentechnische Maßnahmen sind: Austausch von Heizungs- und Lüftungsanlagen, Einsatz erneuerbare Energien, Installation von Solarthermie/ Photovoltaik auf dem Dach/an der Fassade, Außenluftwärmeübertragung/ Lüftungsanlage. Hierbei sollte das Sanierungsmanagement eine erste Einschätzung zu möglichen Konflikten zwischen geplanten Sanierungsmaßnahmen mit bestehenden Denkmalschutzauflagen (z.B. bei der Fassadendämmung, PV-Anlagen auf dem Dach) hinweisen. Erfahrungsgemäß ist in diesem Zuge auch eine erste Einschätzung durch die Denkmalbehörde empfehlenswert.</p>		
<p>Synergieeffekte nutzen: Synergieeffekte mit weiteren Bürgerbeteiligungsprozessen (z.B. Stadtentwicklungskonzept), ggf. Veranstaltungen bündeln und ggf. Vereine oder Interessensgemeinschaften vor Ort einbinden.</p>		
<p>3. Arbeitsschritte eines Sanierungsvorhabens unter Denkmalschutz:</p>		
<p>1. Bestandsaufnahme des Gebäudes (Gebäudeensembles)</p>		
<p>2. Frühzeitige Kommunikationsaufnahme mit der Denkmalbehörde zur Denkmalberatung</p>		
<p>3. Professionelle Analyse zur qualifizierten bautechnischen und bauphysikalischen Untersuchung der vorhandenen Bausubstanz</p>		



4. Erstellung eines Sanierungskonzeptes zu den Zielen und Möglichkeiten der geplanten Sanierung		
5. Abstimmung der geplanten Maßnahmen mit der zuständigen Behörde, ggf. mit der Bauaufsicht		
6. Kostenschätzung der zu erwartenden Kosten für die Umsetzung anhand der prognostizierten Einsparungen und aktueller Fördermöglichkeiten		
7. Abschließende Auswahl der umzusetzenden Maßnahmen		
8. Anfertigung der detaillierten Maßnahmenplanung mit Hilfe dessen die Baugenehmigung bei der zuständigen Behörde eingeholt werden kann		
9. Ausschreibung der geplanten Baumaßnahmen (Vergleich der Angebote unter Berücksichtigung der Fachkunde und Erfahrung der jeweiligen Firmen)		
10. Umsetzung der Baumaßnahmen. Empfohlen wird hierzu eine Fachbauleitung, die die Qualität der Leistungen und den zeitlichen Ablauf prüft, sowie Arbeitsergebnisse und Abrechnungen dokumentiert. Bei einer Inanspruchnahme von Fördermitteln der KfW ist eine Fachbauleitung vorgeschrieben. Dies gilt in der Regel auch bei Maßnahmen mit erhöhtem denkmalpflegerischem Schwierigkeitsgrad.		
4. Beratung zu Fördermitteln		
Wie bereits aufgezeigt, kann eine konkrete Empfehlung zu spezifischen Fördermöglichkeiten und Kostenschätzungen erst im Verlauf des Sanierungsvorhabens getroffen werden. Daher ist eine umfangreiche Beratung zu möglichen Förderungen im Rahmen einer ersten Sanierungsberatung durch das Sanierungsmanagement nicht umsetzbar. Bei spezifischem Beratungsbedarf sollte der Kontakt zu den jeweiligen Fördermittelgebern vermittelt werden. Zudem ist zu beachten, dass sich die Vielzahl der angebotenen Programme und Zuschüsse stetig ändert. Nachfolgend ist eine Liste aktueller Programme (Stand 2022) aufgeführt:		



<p>Kommunale Förderprogramme: Einige Kommunen stellen individuelle Förderprogramme auf. Die Kommune oder das Sanierungsmanagement kann über mögliche Fördermittel beraten.</p>		
<p>Förderlandschaft NRW: Zur Übersicht über die aktuellen Förderlandschaft in NRW können Sie das Fördernavigationssystem von NRW.Energy4Climate nutzen. Link: https://tool.energy4climate.nrw/foerder-navi</p> <p>Das MHKBG gibt einen Überblick über Unterstützungsangebote zum Erhalt und zur Pflege von Denkmälern in Nordrhein-Westfalen. Link: 2019_12_11_BroschuereDenkmaeler.pdf (mhkbg.nrw)</p> <p>Seit Oktober 2013 steht Denkmaleigentümern ein Darlehensprogramm des Landes NRW zur Finanzierung von Maßnahmen an ihren Denkmälern zur Verfügung. Weitere Informationen finden Sie hier: NRW.BANK.Baudenkmaeler</p>		
<p>KfW – Kreditanstalt für Wiederaufbau: Die KfW bietet eine Bundesförderung für energieeffizientes Sanieren an, die zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse zu geplanten Vorhaben zur Verfügung stellt. Seit April 2012 besteht zudem ein spezielles Programm: „KfW-Effizienzhaus Denkmal“. Werden Fördermittel der KfW in Anspruch genommen, ist eine Fachbauleitung vorgeschrieben. Link:http://www.kfw.de/</p>		
<p>BAFA – Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle: Das BAFA fördert unterschiedliche Formen von Anlagentechnik, wie zum Beispiel Solarthermieanlagen, Biomasseanlagen, Blockheizkraftwerke oder Wärmepumpen ebenso wie die Energiesparberatung (Vor-Ort-Beratung) durch Zuschüsse. Link: http://www.bafa.de/</p>		
<p>Förderungen in der Denkmalpflege: <u>Bitte beachten Sie die Details der jeweiligen Förderrichtlinie</u>, insbesondere das Fördermittel nur für solche Vorhaben bewilligt werden dürfen, die noch nicht begonnen wurden und für die noch keine Auftragsvergabe erfolgt ist. Zudem sind bestimmte Förderbedingungen in frühen Planungsphasen zu berücksichtigen.</p>		



<p>Steuerliche Förderung: Neben Förderungen durch Zuschüsse und Darlehen können die Investitionen in das Baudenkmal auch steuerlich geltend gemacht werden. Die Inanspruchnahme von steuerlichen Vergünstigungen für Denkmalschutz und Denkmalpflege setzt die Vorlage einer Bescheinigung bei der Finanzbehörde voraus, die von der Denkmalbehörde ausgestellt wird. Bescheinigungsrichtlinie zur Anwendung der §§ 7i, 10f und 11b des Einkommensteuergesetzes vom 6. September 2019: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?anw_nr=1&gld_nr=2&ugl_nr=224&bes_id=41213&menu=1&sg=0&aufgehoben=N&keyword=Bescheinigungsrichtlinien-det0</p>		
<p>5. Weitere Beratungsmöglichkeiten sowie Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner</p>		
<p>Energieeffizienz-Expertenliste: In der „Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes“, geführt von der Deutschen EnergieAgentur (dena), finden Sie den passenden Experten rund um die energetische Gebäudesanierung – so auch speziell ausgebildete Energieberaterinnen und Energieberater sowie Fachplaner innen und Fachplaner für die energetische Sanierung von Baudenkmalern. Seit Ende 2011 haben sich über 5.000 Energieberater durch eine umfangreiche Weiterbildung für die Eintragung qualifiziert. Nur diese dürfen die Förderprogramme des Bundes, also die vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) geförderte Energiesparberatung vor Ort, sowie die durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) geförderte Umsetzung von „KfW Effizienzhäusern“ und Einzelmaßnahmen beantragen und fachlich begleiten. Für das KfW-Förderprogramm „Effizienzhaus Denkmal“ sind zusätzlich weitere Fachkenntnisse nachzuweisen. Link: www.energie-effizienz-experten.de</p>		