

BAURECHT

Der Weg zur Baugenehmigung

Teil 6: Denkmalschutz

Erika Schindecker, München

Teil 5 der SERIE „Der Weg zur Baugenehmigung“ befasste sich mit der Zweckentfremdungsverordnung und erschien in der Ausgabe Juni 2003.

Denkmalschutz und Denkmalpflege zählen zu den wichtigsten Aufgaben des Staates auf kulturellem Gebiet. Am 26. Juni 1973 verabschiedete der Bayerische Landtag als eines der ersten deutschen Länderparlamente ein Gesetz zum Schutz historischer Denkmäler.

Dieser Beitrag gibt einen Überblick über die sich für den Eigentümer ergebenden denkmalschutzbedingten Besonderheiten auf dem Weg zur Baugenehmigung.

Denkmäler sind von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Baudenkmäler (oder Teile davon, einschließlich dafür bestimmter historischer Ausstattungstücke) sind das als Bauform dargestellte, erhaltene und überlieferte Erbgut vergangener Epochen und als solches sorgsam zu bewahren, zu schützen, zu pflegen und von nachteiligen Einflüssen freizuhalten.

Bodendenkmäler sind bewegliche und unbewegliche Anlagen, die sich im Boden befinden oder befanden und in der Regel aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit stammen.

Dazu gehören Siedlungskörper und einzelne Gebäude, Kultstätten und Grabstätten in der freien Flur, auch mittelalter-

liche Stadtkerne, die im Laufe der Jahrhunderte untergegangen sind.

Gegenstand des Denkmalschutzes ist auch der Schutz prägnanter Platz-, Straßen- oder Ortsbilder, sowie historischer Park- und Gartenanlagen: hier handelt es sich dann nicht um einen Substanzschutz, sondern um einen Bildschutz.

Der Denkmalschutz ist – ungeachtet der Verantwortung des Staates – ein existentielles Anliegen der Städte und Gemeinden mit der Zielsetzung der Erhaltung der oft in Jahrhunderten geprägten Dorf- oder Stadtgestalt bzw. der noch erkennbaren Reste davon.

Diese historische Stadtgestalt drückt sich nicht nur in Stadtmauern, Wehrtürmen, Stadttoren und Marktplätzen mit beeindruckenden Rathäusern aus, sondern stellt sich in zahlreichen Einzelgebäuden und Bürgerhäusern dar, die Zeugnis vom Leben und wirtschaften unserer Vorfahren geben. Ganze Straßenzüge und Stadtviertel können so – als Ensemble – schützenswert sein und sind oftmals bereits unter Schutz gestellt. Die Frage, ob ein ‚Gegenstand‘ ein Denkmal ist, lässt sich oftmals nicht sofort beantworten.

Aus diesem Grund wurden Verzeichnisse (sogenannte Denkmallisten) erstellt, in denen alle bisher bekannten Baudenkmäler, Ensembles und Bodendenkmäler eingetragen sind. Sie liegen bei den Gemeinden und den Baugenehmigungsbehörden sowie beim Landesamt für Denkmalpflege (LfD) auf.



Erika Schindecker ist geschäftsführende Geschäftspartnerin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Vorstandsmitglied im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – Landesverband Bayern.

Die Denkmallisten werden laufend fortgeschrieben; das LfD kann über Änderungen des Denkmälerbestandes (Aufnahme weiterer Denkmäler, Streichung untergegangener Denkmäler) jederzeit Auskunft erteilen.

Denkmäler und Ensembles besitzen dann Denkmaleigenschaft, wenn die gesetzlich festgelegten Kriterien erfüllt sind. Ein förmliches, von der Behörde durchzuführendes Verfahren ist nicht notwendig.

Fortsetzung auf Seite 374

Wir verschönern München....

Als Münchner Unternehmen mit über 30 Jahren Tradition sind wir bemüht unseren Teil zum schöneren Stadtbild beizutragen.

Für unseren Bestand suchen wir laufend in guten Lagen Münchens:

Mehrfamilienhäuser – Wohnanlagen – Baugrundstücke.

Auch sanierungsbedürftige Altbauten mit oder ohne Denkmalschutz.
(Gerne auch in Sanierungsgebieten oder mit Erhaltungssatzung.)

**TECTA
PLAN**

direkt am Viktualienmarkt!

seit 1972 / Rosental 5 / 80331 München
Tel: (089) 23 11 22-0
Fax: (089) 23 11 22-22

Rufen Sie uns an!



Brunstr. 7 – zur Jahrhundertwende



Brunstr. 7 – Fassadenpreis 2001

Kommt der Eigentümer einer Unterhaltungspflicht nicht nach, kann diese Gegenstand einer schriftlichen Anordnung der Denkmalschutzbehörde werden. Bei einem Kulturdenkmal in desolatem Zustand ist dem Eigentümer die Erhaltung nur insoweit zuzumuten, als der Unterhaltungsaufwand noch in vertretbarem Verhältnis zum Denkmalwert steht. Eine Erhaltungspflicht besteht in der Regel dann nicht mehr, wenn die erforderliche Sanierung den Wegfall der denkmalgeschützten Bausubstanz soweit erforderlich macht, als dieses keinen Denkmalcharakter mehr besitzt.

Schäden und Mängel an einem Denkmal, die den Wert und die Substanz beeinträchtigen, müssen unverzüglich der Denkmalschutzbehörde angezeigt werden (*Anzeigepflicht*).

Anzuzeigen ist auch ein Eigentümerwechsel.

Dazu soll ein Denkmal möglichst nach der ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden, was ebenfalls nicht immer ganz problemlos ist. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens gibt es – parallel dazu – ein gesondertes und sehr zeitaufwendiges Verfahren, wenn der Bauantrag ein Baudenkmal zum Inhalt hat oder der Antragsbereich in der Nähe eines Denkmals, in einem Ensemble oder in der Nähe eines Ensembles liegt.

Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis (*Wiederherstellungs- und Beseitigungspflicht*) ist erforderlich für

- die Veränderung eines Denkmals,
- die Veränderung oder Entfernung von Ausstattungsstücken an einem Denkmal (z. B. Fenster oder auch nur Fenstersprossen, Stuck, Bodenbeläge etc.),
- die Errichtung von Anlagen in der Nähe eines Denkmals, in einem Ensemble und in der Nähe eines Ensembles. Dasselbe gilt für andere, mit dem historischen Erscheinungsbild nicht zu vereinbarende Einrichtungen.

Diese denkmalschutzrechtliche Erlaubnis kann versagt werden, wenn das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmales führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen.

Ist für die Maßnahme eine baurechtliche Genehmigung (*Genehmigungspflicht*) erforderlich, ersetzt die Baugenehmigung die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.



Ob Modernisierung, Umbau oder Verkauf, denkmalgeschützte Bausubstanz unterliegt besonderen Pflichten.

Genehmigung die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, wobei jedoch bei fehlender denkmalschutzrechtlicher Zustimmung eine Baugenehmigung für Maßnahmen an einem Baudenkmal, in der Nähe eines Baudenkmales, in einem Ensemble und in der Nähe eines Ensembles nicht erteilt werden kann.

Über die Genehmigungsfähigkeit im denkmalschutzrechtlichen Zuständigkeitsbereich entscheidet ein Gremium bestehend aus:

- dem bestellten Heimatpfleger bzw. Kreisheimatpfleger und
- einem Vertreter (oder mehreren) der Unteren Denkmalschutzbehörde
- Vertretern der Bauaufsichtsbehörde,

dem jeder Bauantrag vorzulegen ist, der denkmalschutzrechtliche Belange auch nur am Rande berührt. Die Genehmigung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

Das Gremium berät in nicht-öffentlicher Sitzung in einer Abwägungsuntersuchung mit den Ergebnissen

- Zustimmung
- Ablehnung
- Änderung oder – in Abhängigkeit von der Bedeutung der Maßnahme –
- Vorlage in der „Kommission für Stadtgestaltung“ (KfStG), in der – nun in öffentlicher Sitzung – neben dem Gremium Heimatpflege und Denkmalschutz (HDS), auch ein Bürgermeister und politische Vertreter eingebunden werden, ergänzt durch eine Anzahl bestellter, qualifizierter Architekten.

Die KfStG entscheidet nicht, sondern „empfiehlt“, was jedoch einer Entscheidung gleichgesetzt werden kann.

Skizzenhafte Plandarstellungen, Photomontagen, Perspektiven, Massen- und Baumodelle als Besprechungsgrundlagen für eine möglichst frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Heimatpfleger führen meist zu einem in der Planungsvorbereitung verwertbaren Ergebnis, ebenso eine Ortsbesichtigung in der gleichen Zusammensetzung, mit Ergebnisprotokoll für alle Beteiligten.

Die *Energieeinsparverordnung* stellt restriktive Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz von Außenbauteilen.

Soweit jedoch bei Baudenkmalern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der energiesparenden Anforderungen die Substanz und/oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen und andere Maßnahmen zu einem verhältnismäßig hohen Aufwand führen, lassen die Genehmigungsbehörden (Bauaufsichtsbehörden) auf Antrag Ausnahmen zu (§ 16 Abs. 1 EnEV). Gemäß Art. 25 Bayer.

Denkmalschutzgesetz werden die Bescheinigungen für die Erlangung von Steuervergünstigungen vom Landesamt für Denkmalpflege erteilt.

Besonderheit:

Art. 24 Bayer. Denkmalschutzgesetz **schränkt** die **Grundrechte** der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG, Art. 106 Abs. 3 BV), der freien Entfaltung der Persönlichkeit (Art. 2 Abs. 1 GG, Art. 101 BV) und des Eigentums (Art. 14 GG, Art. 101 BV) ein.

Abschließend die Einführung der CHARTA VON VENEDIG (1964) – Internationale Charta über die Konservierung und Restaurierung von Denkmälern und Ensembles (Denkmalbereiche) –:

„Als lebendige Zeugnisse jahrhundertalter Traditionen der Völker vermitteln die Denkmäler in der Gegenwart eine geistige Botschaft der Vergangenheit. Die Menschheit, die sich der universellen Geltung menschlicher Werte mehr und mehr bewusst wird, sieht in den Denkmälern ein gemeinsames Erbe und fühlt sich kommenden Generationen gegenüber für ihre Bewahrung gemeinsam verantwortlich. Sie hat die Verpflichtung, ihnen die Denkmäler im ganzen Reichtum ihrer Authentizität weiterzugeben.“