

Keine Angst vor Denkmalschutz und Denkmalpflege

Hinweise für die Entwicklung denkmalgeschützter Immobilien

Dr. Ulrike Wendland

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie



Begriffe

👤 Denkmalpflege

👤 Denkmalpfleger

👤 Denkmalschutz

👤 Denkmalbehörden:

- Schutzbehörden
- Fachamt, Fachbehörde Landesamt,



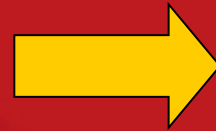
Denkmalpflege ist...

- 👤 ein in Grundgesetz und Landesverfassungen festgelegtes **Staatsziel**
- 👤 ein **gesamtgesellschaftlicher Konsens** wie Naturschutz, Gesundheitsförderung, Kulturförderung,
- 👤 Ziel vieler **bürgerschaftlicher Initiativen** (Stiftungen, Vereine, Initiativen, Protestinitiativen)
- 👤 Ziel verschiedener **Förderprogramme**



Denkmalpfleger sind...

- 👤 Politiker
- 👤 Immobilieneigentümer
- 👤 Stadtplaner
- 👤 Architekten
- 👤 Richter und Anwälte
- 👤 Bauhistoriker, Bauforscher
- 👤 Bürgerinitiativen, Vereine
- 👤 Journalisten
- 👤 Touristiker
- 👤 Stiftungen
- 👤 Ministerien und Verwaltungen
- 👤 Kirchengemeinden



Alle Akteure rund um die Denkmale sind verantwortlich für deren Bewahrung und Pflege oder auch deren Untergang



Denkmalschutz ist...

- 👤 die Gesamtheit der Aktivitäten, mit der die Denkmalschutzgesetze umgesetzt werden
 - Genehmigungsverfahren
 - Ordnungswidrigkeitsverfahren
 - Strafrechtliche Verfahren
- 👤 ein Erlaubnisvorbehalt auf einem Objekt/einer Gruppe von Objekten
- 👤 der gesetzlich fundierte Zwang zum Ausräumen von Werten und Zielen



Denkmalbehörden sind...

- 👤 Untere Denkmalschutzbehörden, zuständig für
 - Genehmigungsverfahren
 - Ordnungswidrigkeitsverfahren
 - Strafrechtliche Verfahren
- 👤 Obere Denkmalschutzbehörden
- 👤 Oberste Denkmalschutzbehörden
- 👤 Fachbehörden



Untere Denkmalschutzbehörden sind...

- 👤 Landkreise, Städte oder Körperschaften (Schlosserverwaltungen, Landeskirchen etc.)
- 👤 zuständig für
 - Genehmigungsverfahren (Veränderungen, Abbrüche in Denkmalbereichen)
 - Ordnungswidrigkeitsverfahren
 - Strafrechtliche Verfahren
- 👤 erste Ansprechpartner der Denkmaleigentümer
- 👤 verpflichtet zur Abwägung zwischen Belangen des Denkmalschutzes und den im Gesetz genannten Zumutbarkeitsregelungen

Untere Denkmalschutzbehörden vollziehen das Denkmalschutzgesetz, nicht das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie.



Obere Denkmalschutzbehörde ...

- 👤 ist das Landesverwaltungsamt
- 👤 hat die Fachaufsicht über die Unteren Denkmalschutzbehörden
- 👤 entscheidet über Abbruchanträge von Einzeldenkmalen
- 👤 bearbeitet die Fördermittelanträge



Oberste Denkmalschutzbehörde ...

- ist in Sachsen-Anhalt die Staatskanzlei -
Ministerium für Kultur



Denkmalfachbehörde ist ...

- das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (auch Landesdenkmalamt)
- eine wissenschaftliche Gutachter-/
und Expertenorganisation



Wer entscheidet was?

- 👤 Auswahl und Ausweisung der Denkmale

Fachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

- 👤 Genehmigung von Maßnahmen an Denkmälern

Untere Denkmalschutzbehörde

- 👤 Genehmigung der Zerstörung von Denkmälern

Obere Denkmalschutzbehörde



Wie werden Denkmale ermittelt?

- 👤 Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ermittelt die Denkmalewerte, formuliert die Denkmalebegründung, trägt ins Denkmalverzeichnis ein - ausschließlich aufgrund fachlicher Kriterien
- 👤 Bei Verdacht auf Denkmaleigenschaften kann eine Prüfung beantragt werden.
- 👤 Bei Zweifeln an der Denkmaleigenschaft kann ein „Antrag auf Feststellung der Denkmaleigenschaft“ gestellt werden



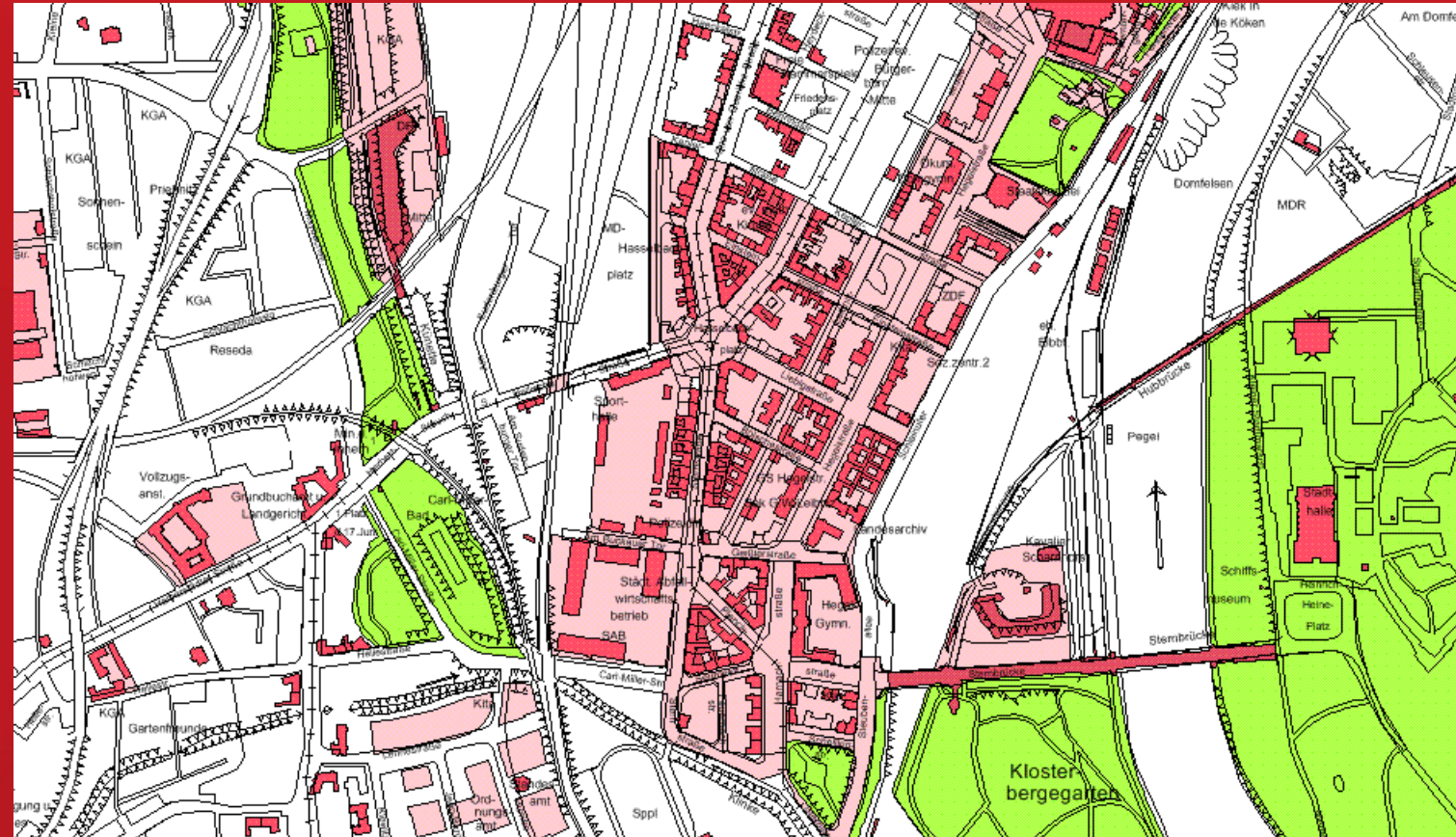
Wer gibt Auskunft über Denkmaleigenschaften einer Immobilie oder Freifläche?

- 👤 Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
- 👤 Die Untere Denkmalschutzbehörde
- 👤 In Magdeburg:
<http://denkmalverzeichnis.magdeburg.de>
- 👤 Ab 2018: Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalts online



Ausschnitt aus Denkmalverzeichnis Magdeburg

- Rot = Baudenkmal
- Rosa = Denkmalbereich
- Grün = Gartendenkmal



Denkmalarten

👤 Oberbegriff Kulturdenkmal: „gegenständliche Zeugnisse menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind“

- Baudenkmal
- Denkmalbereich
- archäologisches Kulturdenkmal
- archäologisches Flächendenkmal
- bewegliche Kulturdenkmale
- Kleindenkmale





Zweistufigkeit des Verfahrens

Feststellung
der
Denkmaleigenschaft



Aspekte der
Zumutbarkeit,
Erhaltungsfähigkeit
oder Konflikte mit
anderen öffentlichen
Belangen

Zumutbarkeitsklauseln

- ☛ Nach Gerichtsurteil vom März 1999 sind in allen Denkmalschutzgesetzen Zumutbarkeitsregelungen eingeführt worden.
- ☛ § 10 (4) Denkmalschutzgesetz LSA: Erhaltungsmaßnahmen **können nicht verlangt werden**, wenn die Erhaltung den Verpflichteten **unzumutbar belastet**. Unzumutbar ist eine wirtschaftliche Belastung insbesondere dann, wenn die Kosten der Erhaltung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen und andere Einkünfte des Verpflichteten nicht herangezogen werden können.



Weitere Zumutbarkeitsklauseln

- Erhaltungspflicht nach § 9:
Die Eigentümer ... von Kulturdenkmalen sind verpflichtet, diese im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten
- § 10 (2): Ein Eingriff in ein Kulturdenkmal ist zu genehmigen, wenn ... die unveränderte Erhaltung des Kulturdenkmals den Verpflichteten unzumutbar belastet



Denkmalschutz = Veränderungssperre?

Nein!

Denkmalschutz =
Erlaubnisvorbehalt



Ein Denkmal kann legal...

- 👤 ergänzt,
- 👤 modernisiert,
- 👤 energetisch optimiert,
- 👤 umgenutzt,
- 👤 in seinem Erscheinungsbild verändert,
- 👤 teilweise zerstört,
- 👤 ganz zerstört werden.

Voraussetzung dafür sind die Begründung für das Handeln und die Erlaubnis einer Genehmigungsbehörde.





Eigentümer stellt
Antrag auf
denkmalrechtliche
Genehmigung

Untere
Denkmalschutz-
behörde
prüft Antrag

UDB
benachrichtigt
Landesamt

Landesamt
prüft Antrag
im Hinblick auf
Denkmalgerechtigkeit
der Maßnahme

Landesamt
verfasst
fachliche
Stellungnahme

UDB wägt
fachliche Belange
und Eigentümerbelange
bzw. öffentliche
Belange ab

UDB verfasst
denkmalrechtliche
Genehmigung

Eigentümer
akzeptiert

Eigentümer
akzeptiert
nicht

Widerspruchs-
verfahren

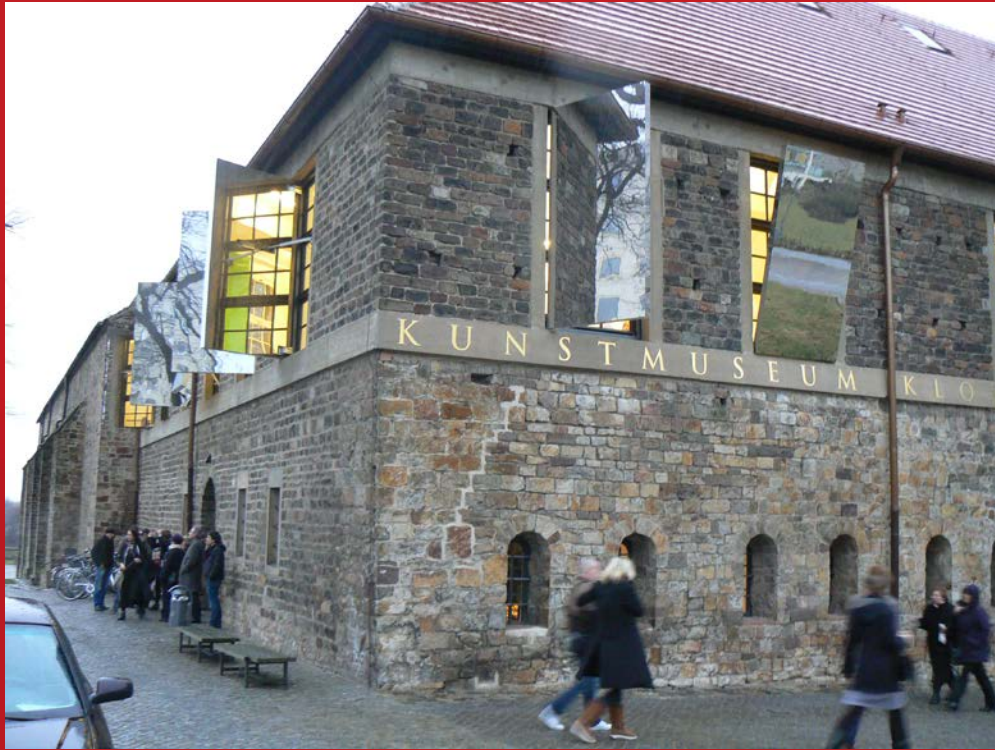
Klage

Grundsätze

- 👤 Nicht nur das Erscheinungsbild, sondern auch die Substanz sind Schutzgut
- 👤 Berücksichtigung Zeitschichten – auch spätere Hinzufügungen haben ggf. einen Wert, nicht nur die Urfassung
- 👤 Reversibilität (Rückführbarkeit) der Maßnahmen
- 👤 Ablesbarkeit der Hinzufügungen - Qualität der Hinzufügungen



Weiterbauen am Denkmal – Kloster Unser Lieben Frau



Sonnenschutz / Verdunklung als künstlerische Installation



Förderung

- 👤 Land Sachsen-Anhalt: Anträge beim Landesverwaltungsamt
- 👤 Deutsche Stiftung Denkmalschutz
- 👤 Städtebauförderung
 - Stadtumbau Ost Aufwertung
 - Städtebaulicher Denkmalschutz
- 👤 Lotto-Toto
- 👤 Ostdeutsche Sparkassenstiftung



Weitere Tips

- 👤 Architekten und Fachplaner mit nachgewiesenen Referenzen für die Instandsetzung und Weiterentwicklung von Denkmälern wählen
- 👤 Sehr früh Denkmalbehörden zur Beratung aufsuchen - ggf. schon vor dem Kaufvertrag
- 👤 Zeit und Geld für Voruntersuchungen (insbesondere Statik - Holzschutz - Bauforschung) nicht scheuen - gute Kenntnis der Potentiale und Schäden macht sich im weiteren Verlauf der Instandsetzung und Nutzung bezahlt



Denkmale können auch wirtschaftlich attraktiv sein

- 👤 Die erhöhte Abschreibungsmöglichkeit nach § 7 i oder 7 h des Einkommenssteuergesetzes macht Denkmale für bestimmte Eigentümergruppen interessant als Investitionsobjekt
- 👤 Städtebauförderung wird eher Denkmalen als Nichtdenkmalen gewährt
- 👤 EnEV-Befreiung und KfW-Kredite erleichtern die Investitionen ins Denkmal
- 👤 Denkmale können besondere Immobilien mit Alleinstellungsmerkmalen und Charakter sein



Weiter
Lesen



Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege: Recht, fachliche
Grundsätze, Verfahren, Finanzierung
Gebundene Ausgabe - 8. Dezember 2016
von Dieter J. Martin (Herausgeber), Michael Krautzberger
(Herausgeber, Bearbeitung),
Deutscher Stiftung Denkmalschutz (Herausgeber),
Dimitrij Davydov (Herausgeber, Bearbeitung)
ISBN-10: 3406698565

