



Initiative
kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar

Denkmalgeschützte Gebäude

- Definition
- Anforderungen des Denkmalschutzes
- Zuständigkeiten und rechtliche Grundlagen
- Landesdenkmalämter

Inhaltsverzeichnis

Denkmalgeschützte Gebäude	2
1 Zur Definition:	2
1.1 Was ist ein Einzeldenkmal?	2
1.2 Was ist ein Ensemble?	2
2 Zu den Anforderungen des Denkmalschutzes	3
2.1 Bei Einzelbauten	3
2.2 Beim Ensemble	3
3 Zuständigkeiten und rechtliche Grundlagen	4
Anschriften der Landesdenkmalämter	5

8.5 Denkmalgeschützte Gebäude

Ein unter Denkmalschutz stehendes Haus kann viel Freude bereiten und trägt in aller Regel zum Renomé des Eigentümers bei; Pflege und Erhalt bedeuten aber auch die Bereitschaft zur Übernahme gewisser Verpflichtungen. Das Flair des Alten spiegelt Tradition und Geschichte wieder, alte Handwerks- und Bautechniken sind stets gegenwärtig, und in aller Regel besitzen diese Bauwerke einen unvergleichlichen Wohnwert, der nicht selten in starkem Kontrast zu den in heutiger Zeit errichteten, vielfach nicht auf Umwelt, Nachhaltigkeit und Wohnbedürfnisse Rücksicht nehmenden Bauwerken steht.

Auch unter finanziellen Gesichtspunkten lohnt oftmals der Erhalt historischer Bauten. Steuererleichterungen, staatliche Sparförderung, Förderungen durch Mittel des Sozialen Wohnungsbaus, Zuwendungen aus der Städtebauförderung, Wohnungsmodernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzen sowie Zuschüsse und Mittel aus Sonderprogrammen der Öffentlichen Hand oder auch Institutionen, Körperschaften, privaten Stiftungen und Initiativen können dazu beitragen, Mehraufwendungen beim Unterhalt denkmalgeschützter Bausubstanz aufzufangen bzw. zu verringern.

Um fundierte Entscheidungen im Hinblick auf den Erwerb, geplante Umbaumaßnahmen und vorgesehene Nutzungen eines denkmalgeschützten Gebäudes treffen zu können, ist die Kenntnis einiger grundlegender Gedanken, Regeln und Anforderungen des Denkmalschutzes hilfreich.

Denkmalschutz ist definiert, geregelt und legitimiert. Unter „Denkmalschutz“ werden in erster Linie die administrativen Maßnahmen zur Erhaltung der Kulturdenkmäler verstanden, insbesondere die Anwendung der Denkmalschutzgesetze (s.w.u.), Inventarisierung und Erfassung der Denkmäler in Listen und Büchern, während „Denkmalpflege“ die Bauunterhaltung, d.h. alle praktischen Maßnahmen zur Erhaltung von Denkmälern wie Konservierung (Haltbarmachung von Bauteilen), Restaurierung (Wiederherstellung von Kunstwerken), Rekonstruktion (Wiederherstellung von Gebäuden) und Sanierung (nachhaltige Instandsetzung) umfasst.

1 Zur Definition:

1.1 Was ist ein Einzeldenkmal?

Ein Einzeldenkmal (Baudenkmal) ist eine bauliche Anlage, an deren Erhalt aufgrund z.B. einer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen, volkskundlichen oder technischen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht und die entweder durch Verwaltungsakt oder kraft Gesetzes Denkmaleigenschaft erlangt hat.

Auch die Umgebung eines Einzeldenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, darf nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden (denkmalschutzrechtlicher Umgebungsschutz).

1.2 Was ist ein Ensemble?

Unter Ensemble versteht man eine Gruppe baulicher Anlagen wie z.B. historische Stadt- und Ortskerne, Straßenzüge, Plätze und Gebäudegruppen, bei der nicht jede einzelne Anlage selbst Baudenkmal sein muss, die aber als Ganzes - bei Vorliegen der unter Einzeldenkmalen genannten Voraussetzungen - ein Denkmal darstellen.

Teile des Ensembles können eigenständige Baudenkmäler mit besonderer Ausstattung sein. Der Ensembleschutz zielt auf die Denkmal- und Erhaltungswürdigkeit ganzer Orts-, Platz- und Straßenszenen ab. Der denkmalschutzrechtliche Umgebungsschutz gilt für Ensemble ebenfalls.

2 Zu den Anforderungen des Denkmalschutzes:

Welche besonderen Anforderungen ergeben sich aus dem Denkmalschutz?

Das traditionelle Aufgabenfeld der Denkmalpflege ist die weitgehende Erhaltung und die wissenschaftlich gesicherte Restaurierung des historischen Bestandes. Dies trifft auf das Einzeldenkmal wie auf Gebäudeensemble gleichermaßen zu.

2.1 Bei Einzelbauten

Die Betreuung alter, gerade unter Denkmalschutz stehender Wohnbauten erfordern einen großen Aufwand, insbesondere viel Liebe zum Erhalt des Details und entsprechende handwerkliche Techniken. Soviel wie möglich ist an originaler Bausubstanz zu erhalten, so wenig wie möglich abzutragen und zu zerstören. Nur das Notwendige ist zu sanieren: „gesunde“ und unzerstörte Materialien verbleiben im Objekt. Befunde sind zu dokumentieren.

Bei einer Neu- oder Umnutzung historischer Gebäude fällt der Zuweisung von Nutzungen, die eine langfristige Erhaltung und Pflege der Gebäude sicherstellen, besondere Bedeutung zu. Hierbei ist zu beachten, daß die weitgehende Identität der neuen mit den alten Nutzungen den Funktionserhalt eines historischen Gebäudes, Freiraums oder Quartiers erleichtert. Die Denkmalwürdigkeit der Bauten bleibt weitestgehend erhalten, wenn die geänderten bzw. neuen Funktionen den vorhandenen Räumen angepasst werden. Wenn vorhandene historische Bauteile erhalten und auch Raum- und Funktionszusammenhänge gewahrt bleiben, ist aus der Sicht der Denkmalpflege meistens schon eine sicht- und spürbare Verbesserung des Gebäudes zu erzielen.

Im Bereich der Denkmalpflege ist bei baulichen Einzelobjekten folgendes denkbar:

- Handwerkliche Maßnahmen zur Erhaltung und Erneuerung der originalen, historischen Bausubstanz durch Restaurieren, Ergänzen und Auswechseln einzelner Bauelemente,
- die teilweise Erhaltung oder die Ergänzung einzelner erneuerungsbedürftiger Bauelemente durch neue Bauteile,
- die teilweise Erhaltung der Bausubstanz (z.B. die Erhaltung der äußeren Bauform bei Entkernung und neuem Innenausbau),
- Neubauten unter Wiederverwendung einzelner historischer Bauteile oder Bauelemente alter Häuser (Spolien).

Die Wertigkeit der vorstehend genannten Möglichkeiten ist jedoch stets im Einzelnen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden (s.w.u.) abzustimmen.

2.2 Beim Ensemble

Die Betreuung denkmalgeschützter Einzelgebäude innerhalb eines Ensembles erfordert die gleiche Behandlung wie oben dargestellt. Das Ensemble selbst ist meist abhängig vom historischen Stadtgrundriss, so dass alle Sanierungsmaßnahmen darauf abzielen, den historischen Stadtgrundriss zu erhalten.

Im Bereich der Denkmalpflege ist beim Ensemble folgendes denkbar:

- Denkmalwerte großräumige Ensembles können in ihrem historischen Erscheinungsbild durch Beschränkung von Bausubstanzverlusten und trotz Wandels der Funktionen erhalten werden,
- der Abbruch einer Nachbarbebauung zur Hervorhebung von Baudenkmalern sollte verhindert werden, ebenso wie die unangemessene Freilegung von Fachwerk, Mauerwerk oder anderer Konstruktionen des Baudenkmal selbst,
- die Wiederherstellung maßstabsgerechter Raumfolgen sollte durch die Neubebauung freier Flächen gewährleistet sein,

- Baulücken sollten maßstabsgerecht mit Neubauten, deren Flächenbedarf sich an einer angemessenen Nutzung orientiert, geschlossen werden. Dabei ist die Umgebungsbebauung durch Wahrung der Architekturharmonie und des Maßstabs („Bauen im Bestand“) zu berücksichtigen,
- besondere Stadtansichten, Silhouetten und Fronten sind zu schützen, entstehende Neubauten neben Baudenkmalern oder innerhalb eines Schutzbereiches zu verhindern.

Rekonstruierender Neubau und historisierendes Bauen sind keine Aufgabe der Denkmalpflege und sollten auf Ausnahmen beschränkt bleiben; sie sind, wie auch beim Einzeldenkmal, mit den zuständigen Denkmalbehörden im Einzelnen abzustimmen.

Dazu gehören auch Maßnahmen wie die teilweise Erhaltung der Bausubstanz (z.B. Erhaltung der äußeren Bauform bei Entkernung und neuem Innenausbau) sowie das maßstabsgerechte Einfügen und Anpassen in die alte Umgebung - d.h., Aufnahme und Neuinterpretation stadtbildbestimmender Elemente auch bei gewandelten Funktionen.

3 Zuständigkeiten und rechtliche Grundlagen

Wer ist für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständig?

Zuständig sind die unteren Denkmalschutzbehörden in den Stadt- und Kreisverwaltungen, das Landesamt für Denkmalpflege als zentrale Landesfachbehörde, oft auch im Regierungspräsidium, sowie auf ministerieller Ebene die oberste Denkmalschutzbehörde, meist im Landeskultus- oder -bauministerium angesiedelt. Korrespondierend hierzu sind die Bauaufsichtsämter der Städte und Kommunen heranzuziehen.

Geregelt sind die Zuständigkeiten dieser Behörden und Institutionen per Gesetz.

Bundesweit gibt es keine übergreifende und einheitliche Gesetzgebung über den Schutz baulicher und städtebaulicher Denkmale und über die Förderung von Maßnahmen zur Erhaltung und Rehabilitation wertvoller historischer Substanz und anderer Maßnahmen zur Orts- und Stadtbildpflege. Denkmalpflege unterliegt der Kulturhoheit der Länder und wird von diesen wahrgenommen.

Der Beauftragte der Bundesregierung für Angelegenheiten der Kultur und der Medien hat jedoch die Möglichkeit, die Substanzerhaltung und Restaurierung von unbeweglichen Kulturdenkmälern nationaler Bedeutung aus seinem Denkmalschutzprogramm - in Abstimmung mit den Ländern - zu fördern.

Trotzdem gibt es Regelungen zum Denkmalschutz (im weiteren und im engeren Sinne), die im Prinzip in allen Bundesländern relevant sind:

1. Gestaltungs-, Genehmigungs- und Planungsvorschriften des Baugesetzbuches
2. Besonderes Städtebaurecht des Baugesetzbuches, insbesondere Regelungen über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen; Energieeinsparungsgesetz und Energieeinsparverordnung
3. Einkommenssteuergesetzgebung
4. Landesbauordnungen der Länder
5. Orts- und Gestaltungssatzungen der Städte und Gemeinden
6. und als spezialgesetzliche Regelung Denkmalschutzgesetze der Länder, darin: Inventarisierung und Eintragung des Denkmals in eine Denkmalliste

Fragen der Finanzierung von Mehrkosten im Denkmalschutz, die sich durch gesetzliche Auflagen ergeben, werden durch diverse Förderungsmöglichkeiten (s.w.o.) geregelt. Auskünfte über die jeweils im einzelnen zutreffenden Fördermöglichkeiten erteilen die Unteren Denkmalschutzbehörden oder die Landesämter für Denkmalpflege.

Anschriften der Landesdenkmalämter

(Hier erhältlich alle Anschriften der Unteren Denkmalschutzbehörden in den einzelnen Verwaltungsgebieten)

Baden-Württemberg

Landesdenkmalamt Baden-Württemberg
Mörikestraße 12
70178 Stuttgart

Bayern

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4
80539 München

Berlin

Landesdenkmalamt
Klosterstraße 47
10179 Berlin

Brandenburg

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege
Verwaltungszentrum
Wünsdorfer Platz 4 - 5
15838 Wünsdorf

Bremen

Landesamt für Denkmalpflege
Sandstraße 3
28195 Bremen

Hamburg

Freie und Hansestadt Hamburg
Denkmalschutzamt
Imstedt 20
22083 Hamburg

Hessen

Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Schloß Biebrich / Westflügel
65203 Wiesbaden

Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern
Domhof 4 - 5
19055 Schwerin

Niedersachsen

Niedersächsisches Landesverwaltungsamt
Institut für Denkmalpflege
Scharnhorststraße 1
30175 Hannover

Nordrhein-Westfalen

Rheinisches Amt für Denkmalpflege
Abtei Brauweiler
Ehrenfriedstraße 19
50259 Pulheim

Westfälisches Amt für Denkmalpflege

Erbdrostenhof
Salzstraße 38
48143 Münster

Rheinland-Pfalz

Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz
Schillerstraße 44
55116 Mainz

Saarland

Staatliches Konservatorenamt
Schloßplatz 16
Vorstadtstraße 3
66117 Saarbrücken

Sachsen

Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
Ständehaus
Schloßplatz 1
01087 Dresden

Sachsen-Anhalt

Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt
Große Märkerstraße 21 / 22
06108 Halle

Schleswig-Holstein

Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein
Wall 74, Schloß
24103 Kiel

Thüringen

Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege
Petersberg Haus 12
99084 Erfurt