



Was bitte sind denn prüffähige Unterlagen?

Angemessene Antragsunterlagen für ein denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren
von Elke Zanger

Wer die Sanierung eines eigenen denkmalgeschützten Objektes plant, geht davon aus, dass niemand das Gebäude besser kennt als er selbst. Da aber an eine solche Aufgabe auch öffentlich-rechtliche Anforderungen geknüpft sind, genügt das allein nicht. Ein Genehmigungsverfahren nach dem Denkmalschutzgesetz ist erforderlich, und das Vorhaben muss diversen Ansprechpartnern plausibel gemacht werden. Des Weiteren müssen meist Fachleute eingeschaltet werden, die unter Umständen nicht unmittelbar vor Ort zur Verfügung stehen. Falls Zuschüsse oder Kredite beantragt werden, muss das Vorhaben so aufbereitet werden, dass auch potenzielle Geldgeber Interesse an der Sache finden.

Hilfe! – ein denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren droht

Soll ein denkmalgeschütztes Gebäude saniert oder umgebaut werden, müssen die entsprechenden Maßnahmen schriftlich bei den Genehmigungsbehörden beantragt werden. Handelt es sich um eine Nutzungsänderung oder sind die Maßnahmen so weitreichend, dass ein baurechtliches Genehmigungsverfahren notwendig wird, tritt eine denkmalrechtliche Zustimmung zum Bauantrag an die Stelle einer eigenständigen denkmalrechtlichen Genehmigung. Bei beiden Verfahrensarten muss anhand eines Lageplans klar umrissen werden, wo sich das Objekt befindet und was bzw. welche Teile davon saniert oder umgebaut werden sollen. Wichtig ist, sich vor einer Antragstellung zu informieren, ob es sich bei dem Gebäude tatsächlich um ein Kulturdenkmal handelt. Die Kulturdenkmale in Deutschland werden in Listen erfasst. Welche Gebäude das sind und mit welcher Begründung sie dort aufgenommen wurden, erfährt man auf Nachfrage bei den Unteren Denkmalschutzbehörden, auf deren Gemarkung das Baudenkmal steht. Es ist immer anzuraten, von dort eine Auskunft einzuholen, da im Internet verfügbare Listen oft nicht auf dem aktuellen Stand sind.

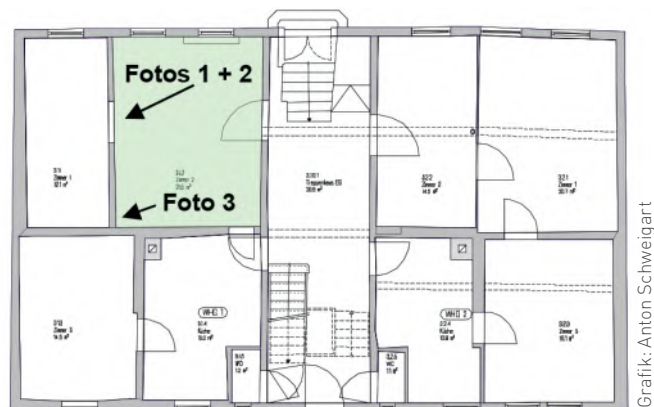
Je nach Umfang der geplanten Maßnahme reicht unter Umständen eine simple Beschreibung mit einigen Fotos; je komplexer die Sache ist, umso mehr Unterlagen werden benötigt. Aktuelle Fotos müssen sorgfältig aufbereitet, d. h.

einem erläuternden Text zugeordnet oder beschriftet werden. Aus ihnen sollte klar hervorgehen, wie der derzeitige Bestand des Gebäudes beschaffen ist. Der Antrag sollte eine detaillierte textliche Beschreibung der geplanten Maßnahmen beinhalten und mit Plänen und Handwerkerangeboten oder Leistungsverzeichnissen ergänzt werden.

In der Regel versenden die Denkmalbehörden nach Eingang der Unterlagen eine Bestätigung und teilen mit, ob die Unterlagen vollständig bearbeitungsfähig vorliegen. Ist dies der Fall, bittet die Untere Denkmalschutzbehörde meist zunächst um einen gemeinsamen Ortstermin, um dort noch offene Fragen zu klären.

Ansprechpartner bei denkmalrechtlichen Fragestellungen

Die Mitarbeiter der Unteren Denkmalschutzbehörden, die die Anträge entgegennehmen, sind Anlaufstelle für alle Fragen, sie betreuen das Verfahren und fertigen schließlich die Genehmigung bzw. Zustimmung zu den Vorhaben. In der Regel können sie umfassend beraten: zur Denkmaleigenschaft des Gebäudes, inwieweit Maßnahmen genehmigungspflichtig sind, zum notwendigen Genehmigungsverfahren, zu eventuellen Fördermöglichkeiten und zu den Möglichkeiten einer Bescheinigung zur steuerlichen Begünstigung der geplanten Maßnahmen. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren ist das Landesamt für Denkmalpflege als Fachbehörde eingebunden.



Grafik: Anton Schweigart

Grundriss mit Kennzeichnung der Fotostandorte.

Um eine Einzelmaßnahme, z. B. eine Fenstererneuerung an einem Kulturdenkmal zur Genehmigung zu beantragen, bedarf es nicht zwingend der Hilfe eines Architekten. Sobald die Sanierung jedoch eine gewisse Komplexität erreicht, ist es ratsam, sich schon bei der Antragstellung fachkundig betreuen zu lassen. Kommt es zu einer Besichtigung des Gebäudes durch die Denkmalbehörden, haben im Vorfeld meist schon Gespräche der Fachleute stattgefunden, und man möchte sich nun gemeinsam ein Bild vom beantragten Vorhaben machen. Im Rahmen eines solchen Ortstermins werden die Maßnahmen festgelegt, die erforderlich sind, um das Kulturdenkmal denkmalgerecht zu sanieren. Diese werden dann als Auflagen bzw. Nebenbestimmungen Bestandteil der beantragten denkmalrechtlich Genehmigung. Auch die Bauherrschaft sollte für einen solchen Termin gut vorbereitet sein. Bei größeren Objekten wird der Architekt auf kritische Punkte hinweisen. Unter Umständen ist es auch sinnvoll, einen Handwerker, der bereits über spezielles Fachwissen zum Haus verfügt, dazu zu bitten, damit er direkt am Objekt bestimmte Sachverhalte erläutern kann (z. B. der Zimmermann, der Fensterbauer etc.). Je schlechter der Zustand des Gebäudes, desto notwendiger ist zudem vor einer detaillierten Planung die Expertise eines in der Denkmalpflege erfahrenen Tragwerksplaners.

Welche Unterlagen werden benötigt?

Um ein Vorhaben bestmöglich vorzubereiten, empfiehlt es sich, einen Blick in die historischen Unterlagen zu werfen. Hierzu zählen Pläne, Fotos und Schriftstücke, die zur Geschichte des Objektes Auskunft geben können. Wenn der Eigentümer keine solchen besitzt, lohnt sich die Nachfrage in der Registratur des Baurechtsamtes oder beim jeweiligen Stadt- bzw. Kreisarchiv. Oft findet man dort außer den originalen Bauzeichnungen auch Planunterlagen und Berechnungen zur Statik.

Auch in früheren Jahren wurde nicht immer so gebaut wie beantragt, daher sollte vor jeder Planung eine bauhistorische Untersuchung und der Abgleich von vorhandenen Planunterlagen mit dem tatsächlich gebauten Bestand erfolgen.

Wenn an einem denkmalgeschützten Gebäude eine umfassende Änderung vorgesehen ist, müssen für einen Antrag auf denkmalrechtlich Genehmigung unbedingt Planunterlagen vorgelegt werden. Aus diesen muss der derzeitige Gebäudebestand erkennbar werden (schwarz kartiert). Alle Teile, die neu hinzugefügt werden sollen, werden rot markiert; alle Bauelemente, die entfernt werden sollen, werden gelb dargestellt.

In einem nächsten Schritt ist zu empfehlen, eine Schadenskartierung zu beauftragen, um festzuhalten, wo unabhängig von eventuellen Veränderungswünschen ein Bedarf zur Sicherung und Instandsetzung des Gebäudes besteht.

Wenn das Objekt schon vielfach umgebaut wurde und es viele verschiedene Bauteile aus unterschiedlichen Zeitschichten gibt, ist es notwendig, vom vorgefundenen Bestand Baualterspläne anzufertigen. Zur besseren Übersicht wird den jeweiligen Zeitschichten bei einer solchen Darstellung ein bestimmter Farbton zugeordnet, die dazugehörigen Bauteile werden dann in dieser Farbe kartiert.

Insbesondere bei hochwertigen Gebäuden mit reicher Ausstattung, z. B. bei Villen mit Wandvertäfelungen, Stuckdecken und aufwendigem Zierrat, kann die Denkmalschutzbehörde darauf bestehen, dass ein Raumbuch angelegt wird. Die Anfertigung eines Raumbuchs ist mit Aufwand verbunden, hat aber den großen Vorteil, dass es wie ein Leitfaden die gesamte Sanierung begleitet und dokumentiert. Es werden dort raumweise Fotos des ganzen Gebäudes zusammengestellt. Grundrisse, in die die jeweiligen Fotostandorte eingetragen werden, ergänzen das Raumbuch. Für die einzelnen Räume gibt es eine Beschreibung des Bestands bzw. der Schäden sowie eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen.

Wird ein Vorhaben zur Genehmigung beantragt, für das die Basisunterlagen wie der Lageplan, die Beschreibung des Bestands, die Beschreibung der geplanten Maßnahmen, Fotos, Pläne und Handwerkerangebote oder Leistungsverzeichnisse zur Beurteilung nicht ausreichen, muss die Denkmalbehörde weitere Unterlagen nachfordern. So ist es allgemein üblich, dass beispielsweise bei einer Fenstererneuerung die Profile der neuen Fenster anhand von Zeichnungen im Maßstab 1:1 abgestimmt und bei einer Dachneudeckung die Anschlüsse im Trauf- und Ortgangbereich als Detail-



Auszug aus einer Bestandsdokumentation; von links nach rechts: historische Türeinfassung (Foto 1), Fußpunkt (Foto 2), Raumecke mit Stuckdetail (Foto 3). Die Fotostandorte sind in nebenstehendem Grundriss gekennzeichnet.

zeichnung vorgelegt werden. Abstimmungen zu Farbigkeit und Material können oft erst nach einer restauratorischen Untersuchung erfolgen. Im Rahmen von Auflagen oder Nebenbestimmungen in der Genehmigung kann die Untere Denkmalschutzbehörde verlangen, dass Unterlagen verfeinert oder bestimmte Untersuchungen nachgereicht werden. Diese sind oft als Genehmigungsvorbehalte formuliert.

Im optimalen Fall erläutern die prüffähigen Unterlagen die geplanten Maßnahmen so detailliert, dass die Denkmalbehörden sich ein umfassendes Bild vom Zustand des Gebäudes sowie von der Planung machen können. Ist der Startschuss für eine Baumaßnahme gefallen, die Genehmigung erteilt, geht es oft drunter und drüber. In dieser Phase gilt es, das Geschehen auf der Baustelle und alle Gespräche mit den hinzugezogenen Fachleuten baubegleitend zu dokumentieren. Sind Auflagen erteilt worden, muss der Nachweis geführt werden, dass bestimmte Arbeiten in der vorgeschriebenen Art und Weise ausgeführt worden sind. Oft sind Maßnahmen nach ihrer Fertigstellung nicht mehr zugänglich und durch die Denkmalbehörden nicht mehr prüfbar. Eine sach- und denkmalgerechte Ausführung und die entsprechenden Belege dafür sind die zwingende Voraussetzung für eine Förderung oder für die Bescheinigung zur steuerlichen Begünstigung der Maßnahme.

Warum ist bei Baudenkmalen alles besonders kompliziert?

An der Erhaltung eines Baudenkmalen besteht ein öffentliches Interesse. Eine adäquate Nutzung für ein Denkmal ist in der Regel die beste Voraussetzung, um für spätere Generationen erhalten werden zu können. Jedoch können schon einfache Instandsetzungen, Modernisierungen oder Ertüchtigungen für ein historisches Gebäude vielschichtige Eingriffe in die historische Bausubstanz und somit Beeinträchtigungen mit sich bringen, sodass sich die Fachleute zuweilen erst nach intensiven Diskussionen auf einen gemeinsamen Weg einigen können.

In den schon 1964 dargelegten Grundsätzen der Denkmalpflege, der Charta von Venedig, heißt es in Artikel 5: „Die Erhaltung der Denkmäler wird immer begünstigt durch eine

der Gesellschaft nützliche Funktion. Ein solcher Gebrauch ist daher wünschenswert, darf aber Struktur und Gestalt der Denkmäler nicht verändern. Nur innerhalb dieser Grenzen können durch die Entwicklung gesellschaftlicher Ansprüche und durch Nutzungsänderungen bedingte Eingriffe geplant und bewilligt werden.“

In Artikel 11 heißt es dort weiter: „Die Beiträge aller Epochen zu einem Denkmal müssen respektiert werden: Stileinheit ist kein Restaurierungsziel. Wenn ein Werk verschiedene sich überlagernde Zustände aufweist, ist eine Aufdeckung verdeckter Zustände nur dann gerechtfertigt, wenn das zu Entfernende von geringer Bedeutung ist, wenn der aufzudeckende Bestand von hervorragendem historischem, wissenschaftlichem oder ästhetischem Wert ist und wenn sein Erhaltungszustand die Maßnahmen rechtfertigt. Das Urteil über den Wert der zur Diskussion stehenden Zustände und die Entscheidung darüber, was beseitigt werden darf, dürfen nicht allein von dem für das Projekt Verantwortlichen abhängen.“

Neue Elemente müssen sich einfügen und sich vom Originalbestand unterscheiden, so sieht dies Artikel 12 der Charta von Venedig vor: „Die Elemente, welche fehlende Teile ersetzen sollen, müssen sich dem Ganzen harmonisch einfügen und vom Originalbestand unterscheidbar sein, damit die Restaurierung den Wert des Denkmals als Kunst- und Geschichtsdokument nicht verfälscht.“

Aufgabe der Denkmalpflege ist es, ein Baudenkmal nach den hier auszugsweise zitierten Grundsätzen als Dokument zu überliefern. Um den dazu notwendigen Abstimmungsprozess zu dokumentieren und zu moderieren, sind die passenden Unterlagen in jeder Planungs- und Bauphase unerlässlich. Je besser diese aufbereitet sind, desto reibungsloser funktioniert die erforderliche Kommunikation mit den Denkmalbehörden bzw. auch die der Projektbeteiligten untereinander.

Zuschüsse für Baudenkmale werden in erster Linie über die jeweiligen Landesämter vergeben. Hierfür sind separate Anträge zu stellen, zu denen die Gebietskonservatoren des Landesamtes für Denkmalpflege beraten. Sobald sich ein Vorhaben als genehmigungsfähig abzeichnet und ein

gemeinsamer Ortstermin stattfindet, sollte die Möglichkeit eines Zuschussverfahrens angesprochen werden. In manchen Regionen gibt es auch Denkmalförderprogramme der Kommunen. Dort vor Baubeginn nachzufragen, ist jedem Eigentümer dringend zu empfehlen.

Soll die Sanierung des Baudenkmals nach Abschluss der Maßnahme steuerlich erhöht abgeschrieben werden, ist dazu ein eigenes Antragsverfahren erforderlich. Der Antrag auf Bescheinigung der Maßnahmen zur steuerlichen Begünstigung wird bei der Unteren Denkmalschutzbehörde gestellt. Um bescheinigt werden zu können, müssen die Maßnahmen mit der Behörde vor Baubeginn abgestimmt sein. Die jeweiligen Bescheinigungsrichtlinien der Bundesländer mit den zugehörigen Antragsformularen geben den Korridor der Möglichkeiten vor, in deren Rahmen ein Projekt steuerlich begünstigt werden kann. Falls nach der erfolgreichen Sanierung die Steuerbescheinigung nicht von demselben Sachbearbeiter ausgestellt wird, der das denkmalschutzrechtliche Genehmigungsverfahren und die Bauphase begleitet hat, zahlt sich eine baubegleitende Dokumentation aus, denn nicht abgestimmte Maßnahmen sind nicht bescheinigungsfähig.

CHECKLISTE

- Antragsformular**
geplante Maßnahmen erläutern und begründen
- Fotos**
Objekt insgesamt und mit Fokus auf zu sanierende Gebäudeteile bzw. Schäden darstellen
- Lageplan**
Maßstab 1:500, Objekt rot umranden
- Grundrisspläne und Schnitte**
Maßstab 1:100, farbig anlegen (Bestand schwarz, Ergänzung rot, Abbruch gelb)
- Fassaden**
Maßstab 1:100, farbig anlegen (Bestand schwarz, Ergänzung rot, Abbruch gelb)
- Detailzeichnungen**
zu Gebäudeteilen (z. B. Fenster, Türen, Treppen etc.) im angemessenen Maßstab beifügen
- Material und Farbe**
Aussagen zur Planung ergänzen durch Angebote von Restauratoren bzw. Handwerkern
- Nutzungsänderungen**
in Grundrissen bisherige Nutzung der Räume gelb, neue Nutzung rot unterstreichen
- Gesamtkosten**

Das gewünschte Ergebnis

Sanierungsaufgaben an und in einem Baudenkmal sollten in jedem Fall von einem Architekten mit Erfahrung begleitet werden. Das Projekt, insbesondere wenn verschiedene Gewerke beteiligt sind, wird davon profitieren. Beim Architekten laufen alle Fäden zusammen, er kann die Bauherrschaft den Behörden gegenüber auf Augenhöhe optimal vertreten. Mit den maßgeschneiderten Unterlagen für das jeweilige Vorhaben erhält man so ein „Rundum-Sorglos-Paket“. Da immer verschiedene Stellen durchlaufen und mehrere Akteure in die Planung einbezogen werden müssen, empfiehlt es sich, die Unterlagen als Projekt-Handbuch zusammenzustellen. Dieses kann z. B. auch Ausnahmeregelungen von energetischen Forderungen beinhalten, die zusammen mit der Dokumentation der erfolgten Abstimmung mit den Denkmalbehörden zu rechtskräftigen Vereinbarungen werden.

Wenn nach zwei Jahren eine weitere Baumaßnahme am Gebäude ansteht, muss man so mit den Voruntersuchungen nicht von vorne beginnen, sondern hat alles nachvollziehbar dokumentiert und findet einen leichteren Einstieg, selbst wenn der eine oder andere Ansprechpartner nicht mehr zur Verfügung stehen sollte.

Die Sanierung eines Baudenkmals schafft Nachhaltigkeit. Eine Dokumentation schafft Sicherheit und verhindert, dass doppelt gearbeitet werden muss. Wenn beispielsweise niemand mehr weiß, wo die Leitung verlegt worden war, müssen später kostspielige Sondagen hergestellt werden, um das herauszufinden.

Um es etwas weniger pragmatisch auszudrücken: Die Herstellung adäquater Unterlagen im Zusammenhang mit einer Sanierung eines historischen Gebäudes gehört zu den Grundsätzen denkmalpflegerischen Handelns, wie der Artikel 16 aus der Charta von Venedig zeigt: „Alle Arbeiten der Konservierung, Restaurierung und archäologischen Ausgrabungen müssen immer von der Erstellung einer genauen Dokumentation in Form analytischer und kritischer Berichte, Zeichnungen und Photographien begleitet sein. Alle Arbeitsphasen sind hier zu verzeichnen: Freilegung, Bestandssicherung, Wiederherstellung und Integration sowie alle im Zuge der Arbeiten festgestellten technischen und formalen Elemente. Diese Dokumentation ist im Archiv einer öffentlichen Institution zu hinterlegen und der Wissenschaft zugänglich zu machen. Eine Veröffentlichung wird empfohlen.“



ELKE ZANGER

ist freie Architektin mit langjähriger Berufserfahrung als Leiterin einer Unteren Denkmalschutzbehörde in Baden-Württemberg. Seit 2018 in Partnerschaft mbB wieder in der Projektarbeit als Architektin tätig, plant und berät sie Bauherren und Kollegen individuell im Themenfeld Denkmalschutz und Denkmalpflege.
www.konzept-sz.de