

Denkmalschutz als Herausforderung und Chance



Ein Denkmal ist reizvoll! Vielleicht haben Sie – wie viele Menschen – schon einmal davon geträumt, in einem schönen, alten Haus zu wohnen – sei es ein traditionelles Fachwerkhäus auf dem Land oder die Wohnung in einem gründerzeitlichen Wohnhaus in der Stadt. Auch die Umnutzung historischer Industrie- und Gewerbebauten zu großzügigen Wohnungen, Lofts oder Wohn-Ateliers ist eine interessante Alternative zu Neubau oder marktgängigen Angeboten der Immobilienwirtschaft. Und das nicht nur aus ästhetischen Gründen und mit Blick auf die bestehende Infrastruktur. Ein Denkmal neu zu nutzen, kann auch mit Blick auf die Finanzierung lukrativ sein.

Die Definition eines Denkmals

Schon in der Antike haben Menschen bestimmte Bauwerke als besonders schützenswert betrachtet. Der gesetzlich geregelte Denkmalschutz ist in Deutschland gut 100 Jahre alt: Im Großherzogtum Hessen wurde mit dem „Gesetz, den Denkmalschutz betreffend“ vom 16. Juli 1902 das erste moderne Denkmalschutzgesetz Deutschlands verabschiedet. Das „Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler“ in NRW datiert aus dem Jahr 1980 und war das letzte Denkmalschutzgesetz in den alten Bundesländern. Es legt fest, dass nicht nur Bauwerke von hohem künstlerischen Rang und überregionaler Bedeutung als Denkmäler zu schützen und zu pflegen sind, sondern auch Objekte, die regionale oder lokale Bedeutung haben. Laut Gesetz besteht ein öffentliches Interesse am Erhalt eines Objektes, „wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, volkscundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.“ ■



Kriterien für den Denkmalschutz

Das Denkmalschutzgesetz in NRW (DSchG NW) unterscheidet grundsätzlich zwischen Bau- denkmälern, Bodendenkmälern, Denkmalbereichen und beweglichen Denkmälern (nicht ortsfeste Denkmäler). Das Gesetz stellt neben Hochbauten auch „Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen sowie andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile“ unter Denkmalschutz.

Anders als vielfach angenommen, braucht ein Denkmal nicht „schön“ oder besonders alt zu sein; vielmehr kommt es darauf an, dass es von besonderer historischer Bedeutung oder für eine Region „typisch“ ist. Ein Gebäude ist in der Regel in seiner Gesamtheit Denkmal, das heißt nicht allein sein Äußeres ist geschützt, sondern es gehören z.B. auch die erhaltenen historischen Strukturen und Ausstattungsstücke des Inneren dazu. Auskunft über den Schutzzumfang liefert der Eintragungstext in der Denkmalliste.

Entscheidend für die Einstufung als Denkmal ist die geschichtliche, wissenschaftliche, künstlerische, technikgeschichtliche, volkscundliche oder städtebauliche Bedeutung des Objekts. Welche dieser Kriterien in welcher Ausprägung und Intensität vorliegen, muss in einem wissenschaftlichen Gutachten festgestellt werden.

Ein hohes Baulter und Seltenheit sind keine zwingenden Indizien für die Bewertung der Denkmaleigenschaft eines Bauwerkes. Das subjektive Geschmackempfinden darf bei der Bewertung ebenso wenig zum Tragen kommen wie die Frage nach dem baulichen Zustand.

Die Denkmalbehörden in NRW

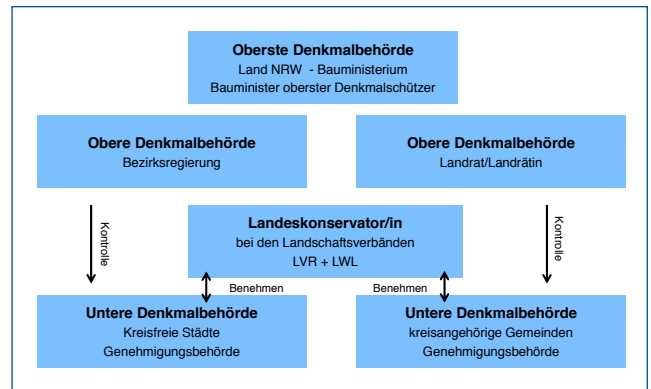
Die Denkmalbehörden sind in NRW dreistufig organisiert: Oberste Denkmalbehörde ist das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW. Als Obere Denkmalbehörde fungieren die Kreise und die fünf Bezirksregierungen für die kreisfreien Städte. Die Untere Denkmalbehörde ist bei den Städten und Gemeinden angesiedelt.

Neben den Denkmalbehörden gibt es traditionell die „Denkmalpflegeämter“, welche die Behörden fachlich beraten und unterstützen. Dies sind das „LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland“ (Landschaftsverband Rheinland) und die „LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur“ (Landschaftsverband Westfalen-Lippe).

Zuständige Behörde für die Erfassung, Erforschung, den Schutz und die Pflege der Denkmäler ist die Untere Denkmalbehörde, die bei den Städten und Gemeinden angesiedelt ist. Die Bewertung eines Objekts als Denkmal erfolgt in der Regel nach Sichtung des Bestandes sowie nach Auswertung von Quellen. Die Einstufung als Denkmal erfolgt „im Benehmen“ (d.h. nach Abstimmung) mit der Denkmalpflege des zuständigen Landschaftsverbandes.

Die Denkmalschutzliste

Um den Status eines geschützten Denkmals zu erhalten, muss das Objekt in die von der zuständigen Unteren Denkmalbehörde geführte Denkmalliste eingetragen werden. Das kann „von Amts



wegen“ durch die Kommune oder auf Antrag des Eigentümers oder des Landschaftsverbands erfolgen.

Dazu muss der Denkmalwert anhand der Kriterien des Denkmalschutzgesetzes geprüft, beschrieben und begründet werden. Ist der Denkmalwert festgestellt, muss die Kommune das Objekt in die Denkmalliste eintragen, wenn sie keine Gründe vorbringen kann, die gegen eine Eintragung sprechen. Innerhalb des Eintragungsverfahrens bestehen natürlich auch Anhörungspflichten gegenüber dem Eigentümer.

Auskunft darüber, ob ein Gebäude bereits in die Denkmalliste eingetragen ist (§ 3 DSchG NW) oder vorläufig unter Schutz gestellt ist (§ 4 DSchG NW), erteilt die zuständige Untere Denkmalbehörde Ihrer Kommune. ■

Steuervorteile bei Erwerb oder Sanierung eines Denkmals

Denkmaleigentümer können ihre Investitionen über mehrere Jahre abschreiben und erhalten so – bei entsprechender Steuerlast – erhebliche Steuervergünstigungen. Absetzbar sind alle Erhaltungsmaßnahmen am Baudenkmal, ebenso wie alle Arbeiten, die ein Denkmal überhaupt erst bewohn- und benutzbar machen. Um diese Steuervorteile geltend zu machen, ist eine entsprechende Bescheinigung der Unteren Denkmalbehörde obligatorisch.

Förderungs- und Finanzierungsmöglichkeiten

Maßnahmen an eingetragenen Denkmälern können gem. §§ 35 und 36 DSchG NRW direkt von der öffentlichen Hand oder von öffentlich-rechtlichen und privaten Stiftungen gefördert werden. Die Finanzierung der Erhaltung und der Pflege von Denkmälern kann durch die Denkmalförderung verschiedener Institutionen unterstützt werden:

- des Landes Nordrhein-Westfalen
- der Städte und Gemeinden
- des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe
- durch die Deutsche Stiftung Denkmalschutz
- des Bundes und der Europäischen Gemeinschaft (für Baudenkmäler von nationaler oder internationaler Bedeutung)

In besonderen Fällen werden Maßnahmen auch von der Deutschen Stiftung Denkmalschutz und von der NRW-Stiftung unterstützt. Ihre Architektin oder Ihr Architekt informiert Sie darüber, welche Fördermittel es gibt und wo die Anträge zu stellen sind.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat im Jahr 2013 sein Denkmalförderprogramm weitgehend von einer Zuschussförderung auf eine Darlehensförderung umgestellt. Seit dem 1. Oktober 2013 stehen Eigentümern von Baudenkmalern und besonders erhaltenswerter Bausubstanz zwei neue Förderprogramme in Form von zinsgünstigen Darlehen zur Verfügung.

Im 1. Förderprogramm werden im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes gezielt Personen mit selbst genutztem und/oder teilvermietetem Wohneigentum gefördert.

Das 2. Förderprogramm richtet sich in Form eines Darlehens der NRW.Bank an Eigentümer von gewerblich oder kulturell genutzten sowie kirchlichen Baudenkmalern und Gebäuden mit erhaltenswerter Bausubstanz.

Beide Darlehen können für die Gesamtkosten der Sanierung beantragt werden, und nicht nur wie zuletzt für die denkmalbedingten Mehrkosten einer Baumaßnahme.

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen und viele Fachleute des Denkmalschutzes in unserem Bundesland haben die Umstellung auf eine Darlehensförderung kritisiert, weil ein zinsvergünstigtes Darlehen in Zeiten niedriger Bauzinsen wenig attraktiv ist und weil Privateigentümer, insbesondere ältere Eigennutzer, sich scheuen und unter Umständen auch Probleme dabei haben, langjährige Kredite aufzunehmen.

Die Voraussetzungen für eine Darlehensförderung sind die Eintragung in die Denkmalliste und eine denkmalrechtliche Erlaubnis für die geplante Maßnahme. ■

Pflichten des Denkmal-Eigentümers

Das Denkmalschutzgesetz legt dem Eigentümer besondere Pflichten auf. Wer ein Denkmal besitzt, muss es vor dem Verfall schützen und so nutzen, dass die Substanz des Denkmals erhalten bleibt. Schäden sind zu reparieren. Grundsätzlich gilt: Für jede Änderung am Denkmal ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen.

Wenn der Denkmaleigentümer z.B. neue Türen und Fenster einsetzen will, das Dach verändern oder Bäume in seinem denkmalwerten Garten fällen möchte, muss er sich an die zuständige Untere Denkmalbehörde wenden.

Bauen in direkter Nachbarschaft zu einem Denkmal

Der Denkmalschutz eines Gebäudes betrifft zumeist nicht nur das Gebäude an sich, auch die nähere Umgebung des Denkmals ist in gewisser Weise „geschützt“. Laut Denkmalschutzgesetz NRW § 9 muss ein Bauherr, der „in der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will“, eine Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde (also bei der jeweils zuständigen Gemeinde) für die geplante Baumaßnahme einholen. Dies gilt vor allem, „wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.“

Daher müssen Planungen in unmittelbarer Umgebung zu einem Denkmal auf dieses z.B. in der Maßstäblichkeit Rücksicht nehmen. ■



Umbau und Sanierung eines Denkmals

Denkmalschutz bedeutet nicht, dass an einem Gebäude nichts mehr verändert werden darf oder ein bestimmter Zustand wieder hergestellt werden muss. Das DSchG NW legt grundsätzlich fest: „Die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten haben ihre Denkmäler instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zumutbar ist.“ (DSchG NW § 7 Abs. 1) Denkmäler dürfen verändert werden, um sie weiter erhalten und sinnvoll nutzen zu können.

Ziel jeder Maßnahme muss es aber sein, so viel an historischer Substanz wie möglich zu erhalten. Veränderungen sollen darüber hinaus als solche erkennbar sein und möglichst so gestaltet sein, dass sie eines Tages wieder rückgängig gemacht werden können. Entscheidend ist dabei, dass die Veränderungen das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals nicht erheblich beeinträchtigen.

Eigentümer, die eine Veränderung planen, müssen sich an die zuständige Untere Denkmalbehörde wenden und eine Erlaubnis für die geplante Maßnahme beantragen.

Eine Denkmalsanierung ist immer eine anspruchsvolle Aufgabe. Die Auflagen der Behörden zum Erhalt alter Substanz, Farben oder Materialien müssen in Einklang mit den Wohnwünschen der Besitzer gebracht werden. Konflikte gibt es regelmäßig bei der energetischen Sanierung. Hier lassen sich die Wünsche der Eigentümer und Vermieter nicht immer in Einklang mit den Vorstellungen des Denkmalschutzes bringen. Fachwerkhäuser, aufwändige Fassaden der Jahrhundertwende und ähnlich markante, teilweise

das Stadtbild prägende Fassaden können nicht einfach durch Wärmedämmverbundsysteme überklebt werden. Der Gesetzgeber hat deshalb die Pflicht zur energetischen Sanierung wie auch zur Vorlage eines Energieausweises beim Baudenkmal lockerer als bei anderen Gebäuden geregelt. So dürfen Besitzer von Baudenkmalern ihr Gebäude beispielsweise vermieten oder verkaufen, ohne einen Energieausweis vorlegen zu müssen.

Wer ein Baudenkmal saniert, sollte sich dazu sachverständige Hilfe von einem erfahrenen Architekten bzw. einer Architektin holen. Grundlage der Sanierung ist ein Gutachten, in dem die Besonderheiten des Gebäudes und die Wirkung der geplanten Maßnahmen auf die Substanz genau analysiert werden. Auf diesem Weg können alle Auflagen erfüllt und Bauschäden vermieden werden.

Das Denkmalschutzgesetz NRW sieht für geplante Maßnahmen an Baudenkmalern verschiedene Verfahren vor. Beim denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren (§ 9 DSchG NRW) treffen die Unteren Denkmalbehörden nach einer Begutachtung durch fachlich versierte Mitarbeiter ihre Entscheidungen „im Benehmen“, d. h. nach der Abstimmung, mit dem Landschaftsverband.

Weitere denkmalrechtliche Verfahren im Bereich der Praktischen Denkmalpflege sind:

- das Bescheinigungsverfahren für steuerliche Zwecke (§ 40 DSchG NRW)
- die Erhaltungsanordnungen bei verwahten oder akut gefährdeten Baudenkmalern (§ 7 DSchG NRW)
- die Rückbauverfügung bei unerlaubten Maßnahmen (§ 27 DSchG NRW). ■

Vor- und Nachteile für den Eigentümer

- + Steuervorteile
- + denkmalgeschützte Immobilien befinden sich zumeist in gewachsenen, innerstädtischen Strukturen und nicht „draußen vor der Stadt“
- + Reputation für den Eigentümer
- + Denkmale haben oft einen individuellen Charakter und strahlen historischen Charme aus, v.a. in Verbindung mit einem alten Baumbestand und gewachsenen Gartenstrukturen
- Pflicht zur Nutzung, der Instandhaltung und Pflege des Denkmals
- Ist ein Gebäude eingetragen, besteht rückwirkend kein Veto gegen die Unterschutzstellung

Denkmalschutz ist verpflichtend – der Eigentümer hat bzgl. des Ersteintrags in die Denkmalliste ein Anhörungs- und ein Klage-recht. Wenn es um Veränderungen am Denkmal geht, bezieht die Denkmalbehörde allerdings die Zumutbarkeit von Erhaltung und Restaurierung und die Interessen der Eigentümer mit ein.

Ein passendes Objekt finden

Die Vereinigung der Landesdenkmalpfeleger und die beiden Landschaftsverbände führen Listen, in denen verkäufliche Denkmal-immobilien aufgelistet sind. Weiterhin lassen sich zahlreiche Objekte in der deutschlandweiten Online-Datenbank „Denkmal-Börse“ finden. Gerne hilft Ihnen auch Ihre Architektin oder Ihr Architekt bei der Suche nach einem passenden Objekt.

Erhalt der Denkmalplakette

Denkmalgeschützte Gebäude und Architekturen sind im Stadt-bild klar erkennbar durch die Denkmalplakette gekennzeichnet. Als Anerkennung für die im öffentlichen Interesse übernom-menen Verpflichtungen verleiht das Land Nordrhein-Westfalen dem Eigentümer eines Denkmals eine Denkmalplakette nebst Urkunde. Die Plakette aus emailliertem Stahlblech sowie eine Urkunde wer-den dem Denkmaleigentümer von der Gemeinde überreicht, die diese beim Regierungspräsidenten anfordert. Die Kosten trägt das Land Nordrhein-Westfalen. Um einen Antrag für den Erhalt einer Denkmalplakette zu stellen, wenden Sie sich an die zuständige Untere Denkmalbehörde ihrer Gemeinde.

Das Denkmal der Öffentlichkeit zugänglich machen

Nach dem Denkmalschutzgesetz „sollen die Denkmäler im Rah-men des Zumutbaren der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden“. Eigentümer sind also in keiner Weise zur Öffnung ihrer Denkmäler verpflichtet. Alle Denkmalinteressierten freuen sich natürlich, wenn für sie beim jährlichen „Tag des offenen Denkmals“ (zweiter Sonntag im September) die Objekte zur Besichtigung ge-öffnet werden – eine schöne Gelegenheit, über Denkmäler und ihre Geschichte ins Gespräch zu kommen. Nach einer Sanierung oder Modernisierung ist auch der „Tag der Architektur“ der Architektenkammer NRW eine gute Gelegenheit, die Inwertsetzung und Weiterentwicklung eines Denkmals der Öf-fentlichkeit vorzustellen (letztes Wochenende im Juni). ■



Wie finde ich eine Architektin oder einen Architekten?

Die Titel „Architekt/in“ bzw. „Innenarchitekt/in“, „Landschaftsarchitekt/in“ oder „Stadtplaner/in“ sind ge-setzlich geschützt und dürfen nur von Mitgliedern einer Architektenkammer geführt werden. Die Architektenkam-mer NRW hat rund 31.000 Mitglieder.

Voraussetzung für die Mitgliedschaft in der Architek-tenkammer NRW ist u. a. der Nachweis eines erfolgreich ab-geschlossenen Studiums der entsprechenden Fachrichtung sowie über zwei Jahre berufspraktische Erfahrungen. Zu-dem unterliegen alle Mitglieder berufsständischen Regeln, die im Sinne des Verbraucherschutzes sicherstellen, dass nur qualifizierte und verlässliche Personen die Titel tragen.

In der Online-Architektenliste der Architektenkammer un-ter www.aknw.de finden Sie Kontaktmöglichkeiten zu Ar-chitektinnen und Architekten in NRW. Die Geschäftsstelle der Architektenkammer unterstützt Sie gerne auch per-sönlich bei der Suche unter (0211) 49 67-0.



Überreicht durch:

Impressum:
Herausgeber: Architektenkammer Nordrhein-Westfalen [c] 2014, Zollhof 1, 40221 Düsseldorf, Tel.: (0211) 49 67-0, www.aknw.de; Manuskript und Redaktion: Friederike Proff, Christoph Usener, Jutta Vermeulen-Linden; Lisa Melchior, Christof Rose, Christina Wolff; Fotos: S. 1: Historischer Stadtkern Freudenberg – Planer/in unbekannt, Foto: Stadt Freudenberg; S. 2: Grafik: Friederike Proff; S. 3 oben: Moltkeviertel Essen – Stadtplanung: Prof. Robert Schmidt, Architektur: Mitglieder der „Essener Raumkunstgruppe“, Foto: Dr. Volker Wagenitz; S. 3 unten: private Hausgärten in Detmold – Planer/in unbekannt, Foto: Stadt Detmold; S. 4: Foto: AKNW; Grafik, Layout und Satz: Naumilkat – Agentur für Kommunikation und Design.