

Praxis Ratgeber

zur Denkmalpflege

Albert Distelrath/Doris Fischer

Das Kulturdenkmal und seine Instandsetzung



Informationsschriften der
DEUTSCHEN BURGENVEREINIGUNG e.V.
BEIRAT FÜR DENKMALERHALTUNG



Das Kulturdenkmal und seine Instandsetzung

Die Erhaltung von Monumenten, die als bedeutend eingestuft wurden, hat eine sehr lange Tradition. Sie ist nicht erst eine Erfindung, die im Zusammenhang mit der Formulierung und Verabschiedung von Denkmalschutzgesetzen im 20. Jahrhundert steht. Erinnert sei hier an die Erhaltung von Bauten bereits in der Antike oder aber auch an Johann Wolfgang von Goethes Einschätzung mittelalterlicher Sakralbauten, die, nunmehr wertgeschätzt, nicht mehr abgebrochen wurden. Fand diese Art der Denkmalerhaltung zunächst außerhalb gesetzlicher Regelungen statt, bedurfte es vor allem in bürgerlichen und demokratischen Gesellschaften der allgemein und verbindlich geregelten und formulierten Denkmalschutzgesetze. Denkmalschutz und Denkmalpflege wurden nun als staatliche Aufgabe begriffen. Innerhalb der bundesdeutschen föderalen Struktur unterstehen sie der Kulturhoheit der Bundesländer. Demzufolge gibt es entsprechend viele Denkmalschutzgesetze mit zum Teil unterschiedlichen Verfahren, Zuständigkeiten und Begrifflichkeiten. Im Kern sind jedoch alle bundesdeutschen Denkmalschutz- und -pflegegesetze gleich: Sie definieren den Begriff des Kulturdenkmals und die Notwendigkeiten und Bedingungen seines Erhalts.

1. Was ist ein Kulturdenkmal?

Kulturdenkmäler können ein vielgestaltiges Erscheinungsbild haben, manchmal sind sie sogar nicht einmal auf den ersten Blick als solche zu erkennen. Sie müssen auch nicht schön oder besonders alt sein oder sich in einem respektablen und gut restaurierten Zustand befinden; sind sie es aber, erleichtert dies in ganz erheblichem Umfang Akzeptanz, Identifikation mit dem Kulturdenkmal und Verantwortung in der Öffentlichkeit.

Die landläufige Meinung, was ein Kulturdenkmal ist oder sein müsse, unterscheidet sich oft von der fachlich differenzierten Einschätzung und Begründung. Bedingt durch die Entwicklung der Denkmalpflege und der damit verbundenen Ausweitung des Denkmalsbegriffs sind nicht mehr nur die allgemein akzeptierten „Klassiker“ Schloss, Burg, Kirche oder Stadtmauer als Kulturdenkmäler eingestuft, sondern beispielsweise auch Hinterlassenschaften der Alltags- und Industriekultur wie der Nachkriegsarchitektur. Unsere heutige Zeit mit ihrer Schnelllebigkeit stellt darüber hinaus weitere Anforderungen an die Denkmalpflege, da oftmals lieber abgebrochen und neu gebaut wird als zu reparieren und instand zu setzen. Hinzu kommt, dass die Archi-

tekturen der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts aufgrund ihrer Baumaterialien und Konstruktionsweisen teilweise nur schwer zu erhalten sind. So geraten zunehmend auch vergleichsweise junge Bauten in den Fokus der Denkmalerfassung, von denen uns nicht einmal eine Generation trennt. Die gesellschaftliche Akzeptanz für solche, als Kulturdenkmäler zu erhaltenden Bauten oder Anlagen ist demzufolge mehr oder weniger stark ausgeprägt. Was also ist ein Kulturdenkmal? Wie wird es definiert?

Ganz allgemein formuliert, sind es Bauwerke, Anlagen oder Hinterlassenschaften, die einen Zeugniswert besitzen und an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Der Begriff des Kulturdenkmals umfasst Bodendenkmäler, Baudenkmäler und bewegliche Denkmäler gleichermaßen. Im Folgenden soll das Augenmerk jedoch ausschließlich auf das Baudenkmal gerichtet werden, das beispielsweise im Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz unter § 3 (1) wie folgt definiert ist:

„Kulturdenkmäler sind Gegenstände aus vergangener Zeit, die

1. a) Zeugnisse, insbesondere des geistigen oder künstlerischen Schaffens, des handwerklichen oder technischen Wirkens oder historischer Ereignisse oder Entwicklungen,
b) Spuren oder Überreste menschlichen Lebens oder
c) kennzeichnende Merkmale der Städte und Gemeinden sind und
2. an deren Erhaltung und Pflege oder wissenschaftlicher Erforschung und Dokumentation aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.“

Anhand der in den jeweiligen Denkmalschutzgesetzen definierten Kriterien ist also von der zuständigen Denkmalfachbehörde ein Objekt zunächst auf seinen Denkmalwert hin zu überprüfen. Wird dieser festgestellt, so ist er zu begründen, und das Baudenkmal ist in die Denkmalliste einzutragen. Grundsätzlich gibt es verschiedene Arten von Kulturdenkmälern: Einzeldenkmäler, bauliche Gesamtanlagen und Denkmalzonen. Die jeweiligen Bezeichnungen können allerdings in den bestehenden Denkmalschutzgesetzen voneinander abweichen. Bei Einzeldenkmälern ist der Denkmalschutz umfassend, d. h. er betrifft die Gesamtheit des Kulturdenkmals mitsamt dem Inneren und Äußeren, also innere Strukturen, wie Grundrisse und Geschosseinteilung, mit wandfester Ausstattung, z. B. Holzvertäfelungen oder Stuckaturen, wie den Gesamtbestand an überkommener Bausubstanz.



Abb. 1. Bauliche Gesamtanlage: Neuwied, Abtei Rommersdorf (Foto: Georg Peter Karn).

Bei den baulichen Gesamtanlagen sind größere zusammengehörende Einheiten erfasst, so beispielsweise Hofanlagen oder Villen inmitten von Garten- und Parkanlagen mit historischer Umzäunung. In diesen Fällen sind also die zugehörigen Hof-, Frei- und Gartenflächen ebenso Bestandteil des Kulturdenkmals. Auch hier unterliegen in der Regel Bausubstanz und äußeres Erscheinungsbild dem Denkmalschutz (Abb. 1).

Denkmalzonen sind – im Verhältnis zu baulichen Gesamtanlagen – noch größere räumliche Einheiten. Bei ihnen kann der Schutzzweck jedoch sehr verschieden sein. Er kann Straßen-, Platz und Ortsbilder genauso betreffen wie planmäßige Quartiere und Siedlungen, Ortsgrundrisse mit Parzellenaufteilung und Straßennetz, historische Park-, Garten- und Friedhofsanlagen. Der Umfang des Substanzschutzes hängt vom Schutzzweck ab: Er kann vom Vollschutz wie bei einem Einzeldenkmal bis hin zum äußeren Erscheinungsbild oder vorhandenen Strukturen gehen (Abb. 2).

Hat man mit einem Kulturdenkmal zu tun oder interessiert sich für ein solches, muss man wissen, um was für eine Art Kulturdenkmal es sich handelt und was genau Schutzzweck und Schutzzumfang sind. Das bedeutet für einen Denkmaleigentümer oder jemanden, der es werden möchte, dass er sich zu allererst bei den zuständigen Denkmalbehörden informieren muss. Dies kann in einem direkten Gespräch oder aber auf den entsprechenden Seiten im Internet erfolgen. Bei Unklarheiten empfiehlt sich eine schriftliche Klärung.

Darüber hinaus spielt im Zusammenhang mit der Vergabe von „Labeln“ oder Finanzmitteln eine Rolle, ob die Kulturdenkmäler eine lokale, regionale, überregionale, nationale Bedeutung haben oder sogar als Welterbe der Menschheit eingestuft werden.

2. Welche gesetzlichen Grundlagen gelten? Wer ist zuständig?

Das älteste und damit erste moderne Denkmalschutzgesetz entstand 1902 im Großherzogtum Hessen. Auch in der Weimarer Verfassung von 1919 war in Artikel 150 (1) ganz allgemein festgehalten: „Die Denkmäler der Kunst, der Geschichte und der Natur sowie die Landschaft genießen den Schutz und die Pflege des Staates“. Unsere derzeit geltenden Denkmalschutzgesetze wurden in den westlichen Bundesländern vor allem in den 70er- und 80er-Jahren des 20. Jahrhunderts verabschiedet. In den östlichen Bundesländern entstanden sie in der heutigen Form nach 1990, wobei es bereits zu DDR-Zeiten ein Denkmalschutzgesetz gab, dessen Schutzzweck allerdings auf die sozialistische Nationalkultur ausgerichtet war.

Aufgrund unserer föderalen Strukturen gibt es eine Vielzahl an bestehenden Denkmalschutzgesetzen, die zum Teil hinsichtlich der Zuständigkeiten, Verfahren und Bezeichnungen differieren. In allen Gesetzen wirken jedoch für den Schutz und die Pflege von Kulturdenkmälern verschiedene Behörden zusammen: die Untere Denkmalschutzbehörde, die Denkmalfachbehörde und die Obere bzw. Oberste Denkmalbehörde.

Die Untere Denkmalschutzbehörde ist als „Vollzugs- und Genehmigungsbehörde“ in der Regel auf kommunaler Ebene angesiedelt. Sie ist für alle Anfragen rund um den Denkmalschutz immer die erste Anlaufstelle für Fragen zum Kulturdenkmal.

Die Denkmalfachbehörde ist für alle fachlichen Belange und Grundsatzfragen zuständig. Hier erfolgt u. a. in der Abteilung Inventarisierung die Denkmalerfassung, Denkmalerforschung, Denk-

Abb. 2. Denkmalzone
Monreal in der Eifel (Foto:
Georg Peter Karn).



malerkennung und Denkmalauswahl. D.h. hier wird die Entscheidung darüber getroffen, was als Kulturdenkmal in die Denkmalliste des Landes eingetragen werden muss. Die Denkmalliste enthält den jeweils aktuellen Stand der gesetzlich geschützten Kulturdenkmäler. Die denkmalfachliche Beratung der Denkmaleigentümer wird vor allem bei besonderen fachlichen Anforderungen und Fragestellungen von der Abteilung Praktische Denkmalpflege geleistet.

Bei unterschiedlichen Auffassungen von Unterer Denkmalschutzbehörde und Denkmalfachbehörde und daraus resultierenden Dissensfällen oder -verfahren haben die Obere Denkmalbehörde, angesiedelt auf der Ebene der Bezirksregierungen, bzw. die Oberste Denkmalbehörde im zuständigen Ressortministerium, eine abschließende Entscheidung zu treffen. Solche Dissensverfahren betreffen in der Regel den Umfang und die Art von Veränderungen an einem Kulturdenkmal.

3. Wie wird ein Kulturdenkmal richtig instandgesetzt? Was ist bei einer Umnutzung zu beachten? – Planungsprozesse beim Bauen im Bestand

Der Eigentümer eines Kulturdenkmals hat die Pflicht, sein Kulturdenkmal zu erhalten und zu pflegen (Abb. 3). Entgegen der landläufigen Meinung, dass ein Kulturdenkmal unter eine „Käseglocke“ gestülpt sei, also unverändert und ungeschmälert erhalten und genutzt werden müsse, sind Veränderungen grundsätzlich möglich.

Liebhaber alter Gebäude sollten sich – bevor sie sich für den Kauf eines Kulturdenkmals entscheiden – Klarheit über die eigenen Pläne, Vorstellungen und Bedürfnisse verschaffen. Erst dann wird man sich ein passendes Kulturdenkmal suchen und für einen Kauf entscheiden können. Es hat keinen Sinn, für die Einrichtung beispielsweise eines Fitnessstudios mit dem Bedarf für einen großzügigen Raumzuschnitt ein kleinteiliges Bauernhaus mit niedrigen Decken und kleinen Räumen zu suchen. Ebenso wenig würden sich derzeitige Wohnvorstellungen mit fließenden Grundrissen mit einer kleinteiligen historischen und daher denkmalrelevanten Raumaufteilung vertragen. Hierfür würden sich besser hallenartige Gebäude, vielleicht aus Industriezusammenhängen eignen. Auch die Einrichtung eines Altenwohn- und Pflegeheims in einer historischen Buranlage mit schwierigen Erschließungsverhältnissen und verspringenden Fußbodenebenen wird nicht denkmalverträglich möglich sein. Insofern müssen Kulturdenkmal und Nutzungsvorstellungen kompatibel sein.

Hat man ein passendes Kulturdenkmal erworben, ist es wichtig, sich intensiv mit dem vorhandenen Baubestand auseinanderzusetzen. Es muss auf seinen historischen Bestand und dessen Bedeutung ebenso untersucht werden wie auf den baulichen Zustand. Der Umfang und die Fragestellungen für die erforderlichen Untersuchungen wie auch die dafür in Frage kommenden Fachleute bespricht man am besten mit den zuständigen Denkmalbehörden.

Abhängig von der Aufgabenstellung und der bauhistorischen und technischen Komplexität eines Kulturdenkmals stellt man sich dann einen Kreis

kompetenter Partner als **Planungsteam** zusammen: Architekt, Fachplaner, Handwerker. Je nach Art des Kulturdenkmals, Zustand und Nutzungsplanung reichen manchmal Architekt und Handwerker aus. Zuweilen ist aber neben der Haustechnik, dem Brandschutz etc. eine Vielzahl von weiteren Fachplanern notwendig, so beispielsweise für Tragsysteme, Bauphysik, Restaurierung, Baugrund, ... Bei der Auswahl aller Fachleute und Handwerker ist es wichtig, dass die erforderliche Erfahrung und Kompetenz im Umgang mit einem Kulturdenkmal und den spezifischen Handwerkstechniken vorhanden sind. Hier ist ein kreativer Neubauarchitekt, der sich im Kulturdenkmal verwirklichen will, genauso fehl am Platze wie ein Handwerker, der sich nicht mit historischen Materialien, Verarbeitungstechniken und Konstruktionen auskennt. Bei Bedarf erkundigt man sich bei den zuständigen Stellen, beispielsweise der Handwerks- oder Architektenkammer. Für spezifische Fragestellungen kann man sich auch an den Beirat für Denkmalerhaltung der Deutschen Burgenvereinigung wenden.

Nach ersten Gesprächen zur Klärung der Bauaufgabe sollte mit dem Architekten bzw. Planer ein Architekten- bzw. Werkvertrag geschlossen werden. Dabei sollten auch die für das Bauen im Bestand geltenden Regeln wie Umbauzuschläge und die Anrechnung vorhandener Bausubstanz geklärt werden. Diese Zulagen benötigt der Planer normalerweise, um die Komplexität der Maßnahme im Bestand auskömmlich planen zu können, da die Anforderungen gegenüber einer Neuplanung entsprechend höher sind. Auch die vom normalen Aufgabenkatalog abweichenden besonderen Leistungen, wie zum Beispiel die Erstellung von Bestandsplänen, sind zu vereinbaren. Dies sollte unbedingt mit Vertragsschluss geregelt sein, um nicht im Nachhinein Schwierigkeiten in der Abrechnung und damit auch im Vertrauensverhältnis zu erzeugen. Gerade ein gewisses Vertrauen zwischen Bauherrn und Planer ist unerlässlich für einen möglichst reibungslosen Bauablauf. Fragen zum Vertrag und zur Honorierung sind in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure HOAI geregelt. Die HOAI orientiert sich an **Planungsphasen**, in denen auch genau der Ablauf und die dafür notwendigen Aufgaben des Planers definiert sind. Die Planungsphasen (lt. HOAI Leistungsphasen) sind im § 34, Anlage 10 HOAI 2013 aufgeführt. Die im Folgenden skizzierten Aufgaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Es sollen vielmehr die Besonderheiten beim Planen im Bestand hervorgehoben werden.

3.1 Grundlagenermittlung

Der Planungsprozess beginnt mit dem **Formulieren der Aufgabenstellung**. Die Bauaufgabe wird definiert, Nutzungen festgelegt, Raumprogramme



zusammengestellt. Wichtig hierbei ist, dass die Nutzung zum Bestand passt, möglichst flexibel ist, damit Eingriffe minimiert, Kosten gespart werden und das Baudenkmal erhalten bleibt. Eingriffe sollten substanzschonend und reversibel ausführbar sein, so dass auch künftige Änderungen möglich sind, ohne wiederum den gesamten Gebäudebestand umbauen zu müssen.

Nach Klärung der Aufgabenstellung kann die weitere **Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter** erfolgen. Je nach Planungsanforderungen und -fortschritt können die Fachplaner ins Planungsteam aufgenommen werden.

Unerlässlich beim Bauen im Bestand ist die Kenntnis über den genauen Zustand des Bauwerks. Eine an die Bauaufgabe angepasste **Bestandsaufnahme** (u. a. Vermessung, Erstellen von Bestandsplänen, bauhistorische Untersuchung, ggfs. inklusive archivalischer Recherche, archäologische Belange, restauratorische Voruntersuchungen, Einschätzungen des Tragwerks, Schadenskartierung, vorläufige Maßnahmenkartierung) ist die Grundvoraussetzung aller weiteren Planungsschritte (Abb. 4). Die Untersuchungen sollten zielgerichtet erfolgen und auf das notwendige Maß beschränkt sein. Eine bauhistorische Begutachtung und solide Bauaufnahme sollten jedoch immer in der Grundlagenermittlung enthalten sein.

Warum, wird man berechtigterweise die Frage stellen, sind Voruntersuchungen notwendig? Vergleich-

Abb. 3. Sondershausen, Notabstützung der Sternengewölbe im Schloss (Foto: Stiftung Thüringer Schlösser und Gärten, M. Mucha).

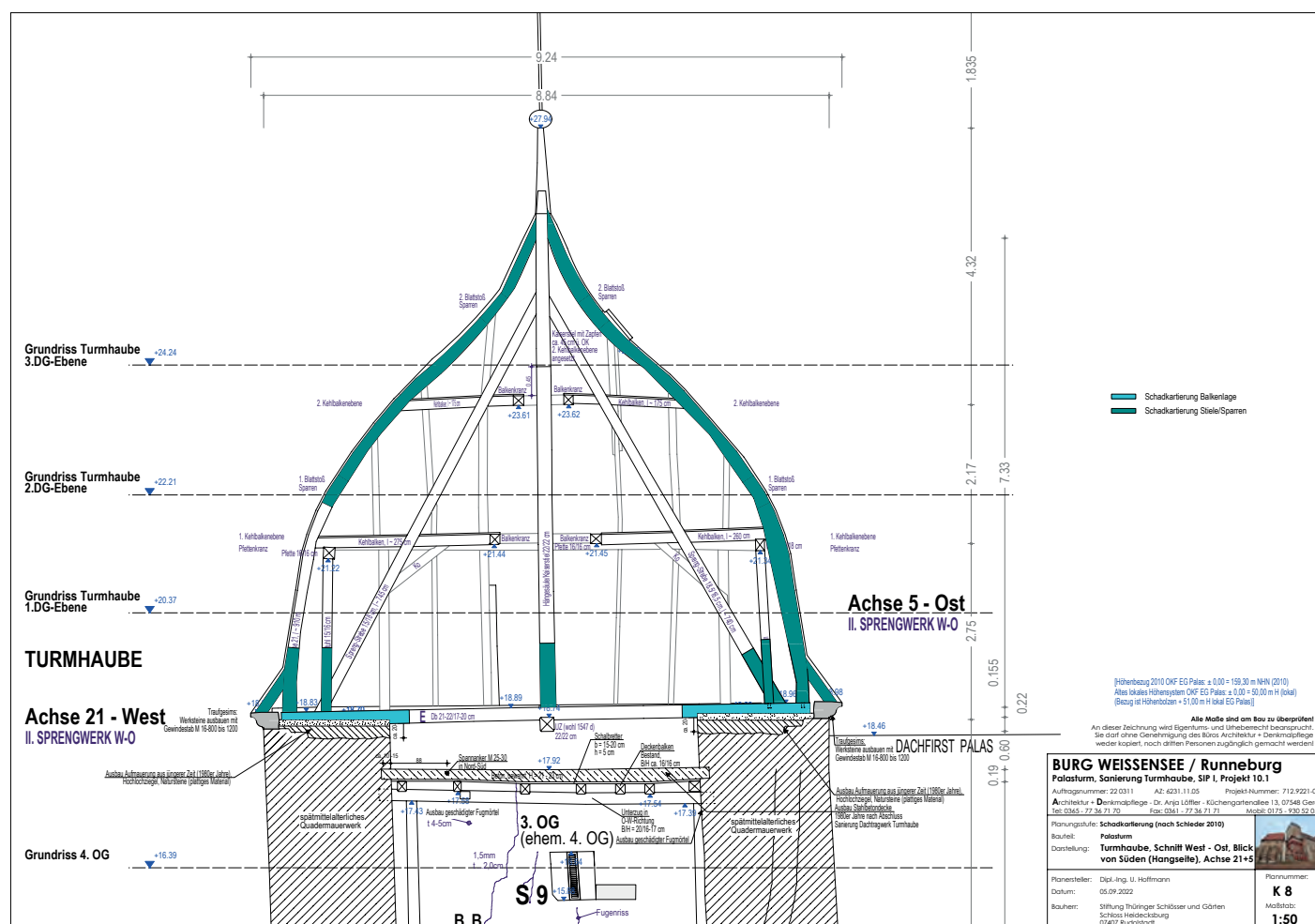


Abb. 4. Schadenskartierung: Runneburg, Weißensee (Turmhaube Palasturm) (Zeichnung: U. Hoffmann; Büro Architektur + Denkmalpflege Dr. Anja Löffler, Gera 2022).

bar einer medizinischen Behandlung, die von Erfolg gekrönt sein soll, sind Untersuchungen und richtige Diagnosen zwangsläufig. So ist es auch bei einem Baudenkmal: Erst die Kenntnis des Bestandes und des Zustandes ermöglichen eine solide Planung, die Erstellung eines realistischen Zeitplans und verschaffen die notwendige Kostensicherheit. Unzureichende, fehlende oder falsche Voruntersuchungen führen in der Regel zu unschönen Überraschungen, baulichen Verzögerungen und nicht zuletzt oft auch zu explodierenden Kosten. Ganz abgesehen von damit verbundenen weiteren Folgen und strapazierten Nerven.

3.2 Vorplanung

Die Aufgabenstellung wird nun in **Planungskonzepten** (Vorentwürfe) umgesetzt. Hierzu gehört auch die Untersuchung alternativer Lösungsmöglichkeiten. Ein gutes Planungsinstrument kann hierbei auch die Erstellung und Fortschreibung von Raumbüchern sein, in denen raumweise Bestand und Maßnahmen aufgeführt werden. Die Vorplanung endet mit einer **Kostenschätzung** nach DIN 276 und einer ersten **Terminplanung**. Sie dienen zur Ermittlung des Finanzbedarfs. Dabei sollte auch die **Beantragung von Zuschüssen** oder die Bereitstellung von zinsreduzierten Darle-

hen berücksichtigt werden. Auch steuerliche Vorteile sollten geprüft und beachtet werden (siehe Kapitel 4 – Finanzierung).

3.3 und 3.4 Entwurfs- und Genehmigungsplanung

Der favorisierte Entwurf wird nun weiter geplant und das denkmalverträgliche Nutzungskonzept entsprechend feinjustiert. Dabei werden auch die **Leistungen der Fachplaner** integriert. Danach kann der **Bauantrag** durch eine/n bauvorlagenberechtigten Architektin/en erstellt und eingereicht werden. Bauanträge sind in der Regel bei Änderungen der Nutzung oder Eingriffen in das Tragwerk zu stellen. Sollten nur bestimmte Fragen für das geplante Bauvorhaben geklärt werden, die zur Realisierung eines Bauvorhabens besonders wichtig sind und im Bestand oftmals vorkommen, kann dies auch vor einem Bauantrag (unter Umständen schon in der Vorplanung) durch die Einreichung einer Bauvoranfrage geschehen. Dadurch lassen sich mögliche Erschwernisse, besondere Auflagen oder gar eine Ablehnung des Bauantrags vermeiden. Alle Maßnahmen stehen jedoch generell unter einem Genehmigungsvorbehalt, was bedeutet, dass eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bzw.

Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen ist. Diese ersetzt jedoch keineswegs die Baugenehmigung. Im innerbehördlichen Verfahren zwischen Unterer Denkmalschutzbehörde und Denkmalfachbehörde wird eine solche Genehmigung abgestimmt und gegebenenfalls mit entsprechenden Auflagen versehen. Hierbei wird festgelegt, welche Art und welcher Umfang an Veränderungen als denkmalverträglich eingestuft werden, wobei die Denkmalbehörden auf die Zumutbarkeit achten. Die Entscheidung der Denkmalbehörden fußt auf der Wahrung des Schutzzwecks, woraus das Maß an möglichen Veränderungen resultiert. Empfehlenswert ist es, im Vorfeld eines Genehmigungsverfahrens einen Beratungstermin bei der Unteren Denkmalschutzbehörde wahrzunehmen und das Planungsvorhaben im Hinblick auf die denkmalrelevanten Vorgaben zu erörtern und abzustimmen. Ziel der Denkmalbehörden ist es, bei einer Instandsetzung, Neu- oder Umnutzung den Umfang an Beeinträchtigungen an der denkmalkonstituierenden Substanz sowie am

Erscheinungsbild möglichst gering zu halten. Durch die Erlangung der **denkmalschutzrechtlichen Genehmigung** können aber auch Vorgaben wie z.B. die der Energieeinsparverordnung EnEV an den Denkmalbestand angepasst und eventuell reduziert werden. Die Entwurfsplanung beinhaltet die **Kostenberechnung** nach DIN 276 einschließlich Kosten- und Terminkontrolle aus der Vorplanung. Der Kostenberechnung kommt im Rahmen der Kostenermittlungen, die je nach Planungsfortschritt immer genauer werden, eine besondere Funktion zu. Die nun ermittelten Kosten stellen nicht nur die Grundlage der Honorarermittlungen dar, sondern sind auch in bestimmten Spannungsbreiten verpflichtende Grundlage für die Planer. Für eine Kosten- und Terminalsicherheit ist es unerlässlich, dass die Planung nun soweit fortgeschritten ist, dass es zu keinen späteren Änderungen kommen sollte. Gerade spätere Änderungswünsche, verbunden mit Umplanungen, sind oftmals die Hauptkriterien für steigende Kosten und längere Bauzeiten!

Abb. 5. Ausführungsplanung Burg Ranis, Ranis (sog. Vorburg) (Zeichnung: Susan Müller; Bau-Consult Hermsdorf, Gera 2024).

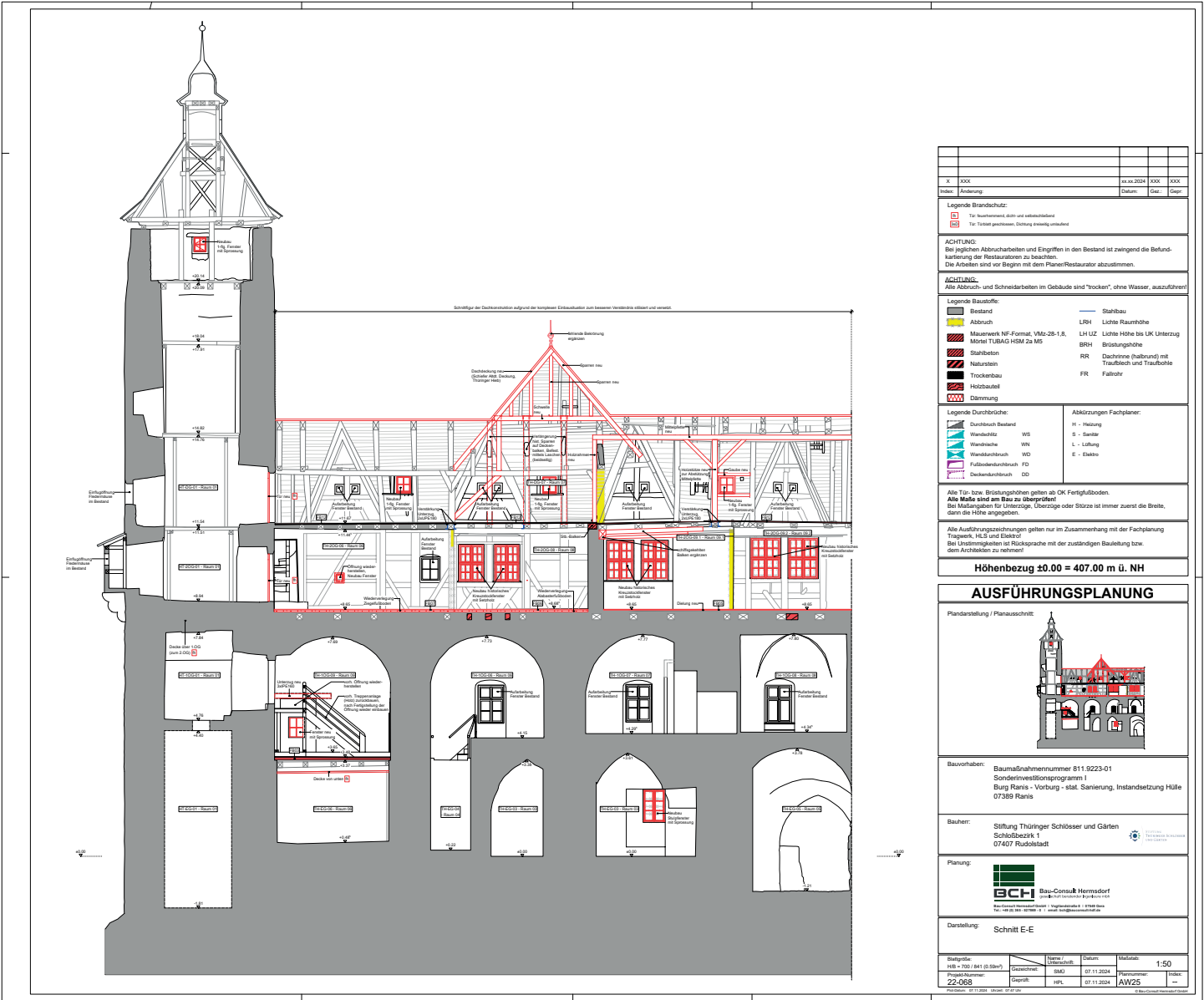




Abb. 6. Baustelle: Burg-
ruine Ehrenstein mit Gerüst
(Foto: Philipp Hort).

3.5 Ausführungsplanung

Mit der **Erstellung der Werkpläne** wird das Planungskonzept weiter detailliert und zur Ausführungsreife fortentwickelt (Abb. 5). Auflagen aus der Baugenehmigung sind zu integrieren. Ebenfalls sollte eine zuvor erstellte Maßnahmenkartierung angepasst werden. Für eine bestandsverträgliche und gestalterisch hochwertige Planung kann die Entwicklung von Leitdetails empfehlenswert sein. Gerade dadurch kann dem Bauvorhaben eine gewisse gestalterische Handschrift gegeben werden, die sich wie ein „roter Faden“ durch die Planung zieht. Eingriffe in den Bestand können und sollten ablesbar sein, aber vor allem den Bestand wertschätzen. Die weiteren Leistungen der Fachplaner sind nun wiederum in die Planung aufzunehmen. Gerade die Planung der Gebäudetechnik wird immer wichtiger und nimmt einen zunehmenden Anteil an den Gesamtkosten ein.

Die Ausführungsplanung bildet die Grundlage für die folgende Ausschreibung, d. h. Einholung der

Angebote. Oftmals wird zur Zeitersparnis schon parallel zur Ausführungsplanung zumeist nur auf Grundlage der Entwurfspläne ausgeschrieben. Dies führt natürlich zu ungenaueren Ausschreibungen, verbunden mit unvollständigen Angeboten und daraus resultierenden Nachträgen. Die Planungsschritte sollten daher unbedingt eingehalten und nicht übersprungen werden. Gerade darin liegt ein weiteres großes Kosten- und Terminrisiko!

3.6 und 3.7 Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe

Auf Basis der Ausführungsplanung sowie der Maßnahmenkartierung werden die Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen (LV) für die einzelnen Gewerke erstellt. Die einzelnen Positionen der LVs werden in der Regel bepreist und die dadurch gewonnenen Kosten mit der Kostenberechnung abgeglichen. Es erfolgt die Auswahl von Handwerkern und ausführenden Restauratoren, die mit Hilfe der LVs Angebote abgeben. Die Abgrenzung von Eigenleistungen ist notwendig, wobei die eigene Leistungsfähigkeit oftmals überschätzt wird.

Nach Eingang sämtlicher Angebote werden diese geprüft und bewertet. Die Ergebnisse fließen in einen Kostenanschlag ein, wiederum verbunden mit einer Kosten- und Terminkontrolle. Nach Verhandlungen mit Bietern kommt es zur Auftragsvergabe.

Je nach Auftraggeber (öffentlich, privat) und abhängig von der zu erwartenden Auftragssumme gibt es unterschiedliche Ausschreibungsverfahren (beschränkt, unbeschränkt, gegebenenfalls mit Teilnehmerwettbewerb, europaweit u. a.). Ein gesetzeskonformes Vergabeverfahren ist, insbesondere bei Inanspruchnahme von Fördermitteln, zwingend zu beachten.

3.8 Objektüberwachung (Bauüberwachung)

Mit der Auftragserteilung kann dann der Baubeginn erfolgen. Auch hier ist es empfehlenswert, erst zu beginnen, wenn alle Angebote vorliegen. Nur dann ist es noch möglich, bedingt planerisch einzugreifen, um damit in gewissem Rahmen noch Kosten einsparen zu können. Änderungen im Bauablauf sind zu vermeiden. Mit Erstellung und Abgleich der Bauzeitenplanung wird der Bauablauf skizziert und werden kritische Punkte für die Terminplanung definiert (Bestellung von Teilleistungen, Freigaben durch den Bauherrn, Abnahmen u. a.).

Mit Baubeginn erfolgt auch die Überwachung der Bauausführung (Bauleitung). Der Bauablauf ist zu dokumentieren. Protokolle sollten auch die ausstehenden Aufgaben der Baubeteiligten aufführen. Nachträge lassen sich trotz guter Planung besonders im Bestand nicht immer ganz vermeiden, jedoch ist der richtige Umgang damit entscheidend.

Abb. 7. Handwerker bei der
Arbeit: Weißensee, Runne-
burg, Turmhaube Palasturm:
Zimmermannsarbeiten
(Foto: Thomas Müller).



Ein vollständiges und gut strukturiertes Nachtragsmanagement, ein kontinuierlicher Abgleich der angebotenen mit den erbrachten Leistungen sowie die frühzeitige Mängelbeseitigung reduzieren wiederum das Risiko von Kostenüberschreitungen. Nach Fertigstellung der Leistungen der einzelnen Gewerke erfolgt die Abnahme der jeweiligen Bauleistungen (Abb. 6–8). Mit der Fertigstellung wird das Bauobjekt an den Bauherren übergeben. Zuvor werden in einer Kostenfeststellung nach DIN 276 die Gesamtkosten abschließend zusammengestellt. Trotz umfassender Voruntersuchungen können im Verlauf der Instandsetzungsarbeiten an einem Kulturdenkmal dennoch Überraschungen aufwarten, die zu einem Überdenken oder einer Veränderung von festgelegten Maßnahmenkonzepten führen können. Manchmal handelt es sich sogar um spektakuläre Entdeckungen, wie zum Beispiel das Auffinden von mittelalterlichen Bodenbelägen oder Wandmalereien, die zwar die Herzen von Wissenschaftlern und Denkmalpflegern höherschlagen lassen, für den Eigentümer aber in der Regel eine Herausforderung sind. Für solche Fälle sollte der bauleitende Architekt die notwendigen Fachplaner wie die Vertreter der Denkmalbehörden zeitnah einbeziehen, um gemeinsam zu beraten und festzulegen, wie damit umzugehen ist. Selbstverständlich sind die eventuell daraus resultierenden Mehrkosten ernst zu nehmen und für einen solchen Fall gemeinsam mit dem Eigentümer Perspektiven zu entwickeln, wie diese aufgefangen werden könnten.

3.9 Objektbetreuung und Dokumentation

Zur Objektbetreuung kommt insbesondere die Mängelfeststellung und -beseitigung vor Ablauf der Gewährleistungsfristen, eine Leistung, die viele Planer scheuen, da sie in der Regel nur gering honoriert wird und ein hohes Risiko birgt. Der Bauherr sollte dies also schon möglichst früh (am besten mit Auftragserteilung) mitbeauftragen. Ebenfalls ist es wichtig, mit der Bauübergabe eine vollständige Dokumentation mit aktualisierten Bestandsplänen zu erhalten. Es sollte daher schon frühzeitig im Planungsprozess daran gedacht werden, aus Planungsdaten Lifecycle-Management- und Facility-Management-Daten zu gewinnen, die für die Nutzung und den Betrieb des Gebäudes später unerlässlich sind. Wartungsverträge sind zu schließen und das Objekt weiter zu betreuen.

Bauunterhaltungsmaßnahmen bzw. ein regelmäßiges Baumonitoring sind direkt nach Fertigstellung des Baues einzuplanen. Hierfür sind schon mit Betriebsbeginn Instandhaltungsrücklagen zu bilden (in der Regel 1–3 % der Herstellungskosten). Dies wird gerade beim Bauen im Bestand oft nicht berücksichtigt. Unterlassener Bauunterhalt führt zu steigenden Kosten für spätere aufwendigere Instandsetzungsmaßnahmen.



4. Finanzierung, Zuschüsse, Steuervorteile

Der Gesetzgeber weiß um die Mehrbelastung, die der Eigentümer eines Kulturdenkmals hat und ist sich gleichermaßen seiner Verantwortung im Sinne des öffentlichen Interesses bewusst. Er hat daher grundsätzlich verschiedene Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten für die anfallenden denkmalbedingten Mehraufwendungen geschaffen.

Welche Förderprogramme wo bestehen und in welcher Weise sie gegebenenfalls kombiniert werden können (z. B. mit Dorferneuerungsmitteln oder Städtebaufördermitteln), erfragt man am besten bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde. Grundsätzlich gibt es bei den Denkmalbehörden, zumeist bei der Denkmalfachbehörde, Zuschüsse zur Erhaltung nichtstaatlicher Kulturdenkmäler, die unter bestimmten Bedingungen gewährt werden können. Voraussetzung sind immer eine Abstimmung mit den Denkmalbehörden und eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung (siehe 3.4). Ein Anspruch auf einen Zuschuss besteht nicht, zumal die verfügbaren Mittel begrenzt sind.

Verschiedene Stiftungen, etwa die Deutsche Stiftung Denkmalschutz oder aber die Kulturstiftungen der Sparkassen, gewähren zudem Zuschüsse für Maßnahmen an Kulturdenkmälern.

Wichtig ist bei allen Fördermöglichkeiten, dass sich der Eigentümer vor Beginn einer Maßnahme umfassend informiert und die jeweiligen Verfahren, Modalitäten und Fristen ganz genau abgeklärt werden. Anträge auf Zuschüsse müssen immer vor Baubeginn gestellt und genehmigt werden, da es ansonsten förderschädlich ist, d. h. nicht mehr bezuschusst wird!

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, alle zur Erhaltung und Nutzbarmachung eines Kulturdenkmals getätigten Aufwendungen, vorausgesetzt sie sind denkmalverträglich und liegen nicht im

Abb. 8. Handwerker bei der Arbeit: Weißensee, Runneburg, Turmhaube Palasturm: Schieferarbeiten (Foto: Stiftung Thüringer Schlösser und Gärten, Tino Trautmann).



Abb. 9. Öffentlichkeitsarbeit: Schloss Schwarzburg: öffentliche Führung (Foto: Stiftung Thüringer Schlösser und Gärten, Anke Pennekamp).

Luxusbereich, steuerlich geltend zu machen. Bei entsprechender Steuerlast führt dies zu teilweise erheblichen Steuervergünstigungen und kann sich daher mehr lohnen als ein gewährter Zuschuss. Auch hier ist unbedingt das notwendige Verfahren mit den Denkmalbehörden abzustimmen und einzuhalten, da die Steuervorteile ohne eine entsprechende Bescheinigung der zuständigen Denkmalbehörde nicht und auch nicht im Nachhinein geltend gemacht werden können. Für das Finanzamt ist eine solche Bescheinigung obligatorisch.

5. Wie wichtig ist die Kommunikation auf der Baustelle?

Der Umgang mit einem Kulturdenkmal, der Vielzahl beteiligter Behörden und Fachleute, nicht immer standardisierter Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen bringt in der Regel einen intensiven Kommunikations- und Moderationsprozess mit sich. Ein offener, konstruktiver, fairer und vor allem nicht dogmatischer Austausch ist hier genauso notwendig wie ein verständnisvoller und respektvoller Umgang miteinander. Gerade die Vertreter der Denkmalbehörden sind hier gefordert, indem sie ihre Vorgaben und Entscheidungen begründen und vermitteln, aber dabei neben dem pflichtigen Umgang mit dem Kulturdenkmal auch die Interessen und Möglichkeiten, vor allem die finanziellen Grenzen des Eigentümers mit betrachten. Der Eigentümer selbst sollte sein Kulturdenkmal wertschätzen, respektvoll mit ihm umgehen und die Denkmalpflege ernst nehmen. Vorurteile und Ablehnung helfen hier nicht weiter.

Gelingt ein solcher positiver und konstruktiver Prozess ebenso wie ein erfolgreiches Ergebnis, das zudem im besten Fall auch noch die Kenntnis von Historie, Bedeutung und Erkenntnis des Kultur-

denkmals erweitert, sind die Freude über und der Stolz auf das Geleistete groß. Nimmt darüber hinaus auch noch die Öffentlichkeit positiven Anteil und gibt es entsprechende Resonanz, wird deutlich, warum die Erhaltung von Kulturdenkmälern ein öffentliches Interesse ist. Der Mehrwert wird für die Gesellschaft erkennbar, die Identifikation mit dem kulturellen Erbe wird gestärkt und das Verantwortungsbewusstsein gegenüber unserer Geschichte und Zukunft wird gefördert. Eine gute Gelegenheit, sein Kulturdenkmal zu präsentieren wie auch mit einer interessierten Öffentlichkeit ins Gespräch zu kommen, ist der jährlich im September stattfindende „Tag des offenen Denkmals“, an dem man sein Kulturdenkmal für die Öffentlichkeit zugänglich machen und von der mit ihm verbundenen „Lust und Last“ erzählen kann.

6. Literatur

- DIN 276: 2018-12 Kosten im Bauwesen. Ermittlung und Gliederung von Kosten im Bauwesen. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz, Fassung vom 20.12.2014.
- Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Schriftenreihe) Bonn 1977 (www.dnk.de/Publikationen/n2359).
- Achim Hubel: Denkmalpflege. Geschichte, Themen, Aufgaben, 4. Aufl., Stuttgart 2019.
- Dieter J. Martin/Michael Krautzberger: Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege einschließlich Archäologie, Recht, fachliche Grundsätze, Verfahren, Finanzierung, 3. Aufl., München 2011.
- Horst Thomas: Denkmalpflege für Architekten und Ingenieure. Vom Grundwissen zur Gesamtleitung, 2. Aufl., Köln 2004.
- Vereinigung der Denkmalfachämter in den Ländern: <https://www.vdl-denkmalpflege.de/von-uns/publikationen>.

Praxis Ratgeber Nr. 16 – September 2025

ISSN 2510-3105

Herausgeber: Deutsche Burgenvereinigung e.V. (DBV), Marksburg, 56338 Braubach

Verfasser: Dr.-Ing. Albert Distelrath
Stellvertretender Dombaumeister
Kölner Dombauhütte
Roncalliplatz 2
50667 Köln
Tel.: 0221-17940-311
E-Mail: Albert.Distelrath@koelner-dom.de

Dr. Doris Fischer
Stiftung Thüringer Schlösser und Gärten
Schlossbezirk 1
07407 Rudolstadt
Tel.: 03672-447111
E-Mail: fischer-d@thueringerschloesser.de

Redaktion: Dr. phil. Dipl.-Ing. Günther Stanzl, Mainz
Satz: Martina Holdorf, M.A.
Druck: Görres-Druckerei, Neuwied

Titelbild: Marksburg über Braubach (Foto: Christofer Herrmann, 2025)

Ansprechpartner des Beirats für Denkmalerhaltung der Deutschen Burgenvereinigung e.V.
finden Sie unter:

<https://www.deutsche-burgen.org/de/verein-startseite/beiräte/beirat-für-denkmalerhaltung/>

Besuchen Sie die DBV auf Facebook:

<https://www.facebook.com/deutsche.burgenvereinigung/>

Bisher erschienen in der Reihe „Praxisratgeber“

Konrad Fischer: Holzfenster. Sechzehn Argumente für die erhaltende Instandsetzung, Nr. 1/1991

Stephan L. Prinz zur Lippe: Finanzielle Hilfen für Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in den fünf neuen Ländern, Nr. 2/1991 (vergriffen)

Klaus Bingenheimer: Historisches Mauerwerk. Empfehlungen zur handwerklichen Sicherung, Nr. 3/1997² (vergriffen)

Konrad Fischer: Wirtschaftliches Instandsetzen von Baudenkmälern. Finanzierung und Planung, Nr. 4/1997 (vergriffen)

Konrad Fischer: Erhaltendes Instandsetzen von historischen Putzfassaden. 12 Fragen und Antworten, Nr. 5/1995

Sylwester Kabat: Brandschutz in historischen Bauten, Nr. 6/1999

Claus Meier: Altbau und Wärmeschutz. 13 Fragen und Antworten, Nr. 7/1999

Ingo Nuss: Schimmelpilze. 11 Fragen und Antworten, Nr. 8/2001

Claus Meier: Bauphysik des historischen Fensters. Notwendige Fragen und klare Antworten, Nr. 9/2001

Hermann Wirth: Denkmalpflegerische Grundbegriffe, Nr. 10/2003 (vergriffen)

Claus Meier: Richtig heizen. 14 Fragen und Antworten, Nr. 11/2009

Günther Stanzl: Denkmalpflege auf Burgen und Burgruinen, Nr. 12/2010, ISBN 978-3-927558-42-7

Lothar Goretzki: Salze, Gips und Feuchte im Mauerwerk, Nr. 13/2016

Andreas Bruschke: Bauaufnahme, Teil 1, Nr. 14/2016

Wolfgang Conrad: Konservierung historischer Metallobjekte im Außenbereich, Nr. 15/2018

Neuerscheinungen im Verlag der Deutschen Burgenvereinigung

Michael Kienzle

Burg und Kulturlandschaft

Beobachtungen zum soziokulturellen und topografischen Umfeld mittelalterlicher Adelssitze im Bereich der Mittleren Schwäbischen Alb. Diss. Universität Tübingen. Textband und Katalog der Burgen, Ruinen und Burgstellen (384 und 480 Seiten, reich bebildert). ISBN 978-3-949843-03-7 im Buchhandel ca. 85,- Euro (für **DBV-Mitglieder ca. 60,- Euro**) zuzügl. Porto – lieferbar ab Mitte Oktober



Torhäuser auf Burgen des Mittelalters und der frühen Neuzeit, hrsg. vom Europäischen Burgeninstitut in Kooperation mit der Stiftung Thüringer Schlösser und Gärten

(= Tagung auf Burg Ranis am 22.03.2024)

184 Seiten, zahlreiche meist farbige Abb.

ISBN 978-3-949843-06-8

im Buchhandel 28,00 Euro

für **DBV-Mitglieder 20,00 Euro** zuzügl. Porto
lieferbar ab Mitte Oktober

Bestellungen an:
Europäisches Burgeninstitut
Schloss-Str. 5
56338 Braubach
Tel. 02627/974156
ebi.sekretariat@deutsche-burgen.org

