

# Denkmalwert als Klagegrund

15.11.2012 11:19 von Bernd Kibies

## Denkmalwert als Klagegrund



Das Foto zeigt die eingestürzte Holzbalkendecke in einem ehemaligen Bahnhofsgebäude der sogenannten „Korkenzieherbahn“. Der Begriff stammt aus dem Volksmund und entstand aufgrund der sehr kurvenreichen Trassierung durch das Bergische Land, die grob gesehen an einen Korkenzieher erinnert. *„Die Bahnstrecke sollte in erster Linie dem direkten Antransport von Rohstoffen (Stahl und Kohle) aus dem Ruhrgebiet sowie der Verfrachtung der in Solingen hergestellten Fertigwaren (insbesondere der Schneidwaren) dienen. Die Beförderung von Personen spielte immer eher eine untergeordnete Rolle. Neben den zahlreichen, zum Teil nur abschnittsweise verkehrenden Güterzügen verkehrten bis zu 13 Personenzüge pro Werktag und Richtung auf der eher unbedeutenden Nebenbahn“* (Quelle: Wikipedia) Ein Investor hat hier erfolgreich den Echten Hausschwamm und Schimmelpilzkolonien für sich eingesetzt. Die Bahnhofsgebäude konnten nach Jahren „erfolgreich“ aus der Denkmalliste ausgetragen werden und einem Abbruch stand somit nichts mehr im Wege. Hier ist nun Brache, geplant ist ein Supermarkt.

Aus meiner nun über 20-jährigen Tätigkeit in der Baudenkmalpflege ist mir kein Objekt bekannt, bei dem eine Sanierung und Instandsetzung in hohem Maße unwirtschaftlich gewesen wäre, auch wenn durch den jahrelangen Leerstand die konstruktiven Schäden enorm waren und nur durch Sicherungsmaßnahmen und Notabstützungen hier ein völliger Verfall verhindert werden konnte.

In eine umfassende Betrachtung der Wirtschaftlichkeit sollten besonders Investoren nicht nur Kosten für eine Instandsetzung und Modernisierung einfließen lassen und diese mit den Kosten für Abriß und Neubau gegen rechnen. Die „graue Energie“, die in der tragenden Struktur eines Gebäudes enthalten ist, sollte grundsätzlich in die Gesamtbetrachtung einer Wirtschaftlichkeit immer mit einbezogen werden.

Zu bedenken ist außerdem, dass die Gebäude oftmals nach der Instandsetzung auch eine gehobene Ausstattung haben, hier ist sicherlich auch einiges an Einsparungen möglich. Nicht zu vernachlässigen sind außerdem die steuerlichen Vorteile für Baudenkmale, Fördermittel von der Deutschen Stiftung Denkmalschutz und z.B. in NW Denkmalmittel vom Regierungspräsidenten für projektbezogene Zuschüsse des Landes (Förderhöhe max. 33 Prozent bei Privaten für festgestellte denkmalbedingte zwendungsfähige Ausgaben).

Die Schadensuntersuchung mit einer Kölner Architektin kam bei diesen Bahnhofsgebäuden eindeutig zu

dem Ergebnis, dass eine Instandsetzung machbar gewesen wäre. Diese Beurteilung beruhte auf den Ergebnissen der üblichen Herangehensweise: Erstellung einer Bestandsaufnahme, Schadenskartierung, Ausarbeitung eines Instandsetzungskonzeptes unter Einbeziehung der Denkmalpflege und der Nutzungswünsche und Vorplanung, sowie einer detaillierten Kostenermittlung, gewerkeweise, auf Basis einer genauer Massenermittlung.

Ein später erstelltes zweites Gutachten beschäftigte sich nicht mehr mit den Kosten und der Machbarkeit. Dieses wies nur noch auf die Schäden hin, die sich im Laufe der Jahre natürlich nicht verringert hatten. Das vom Gericht bestellte Gutachten bescheinigte nur noch den Erhalt von maximal 10 Prozent der Originalsubstanz. Damit waren aus Sicht des Gutachters die Denkmaleigenschaften nicht mehr gegeben. Wenn man lange genug wartet, kann dieses Ergebnis nicht verwundern. Im Umkehrschluss heißt das z.B. für Köln, irgendwann müssten alle romanischen Kirchen und selbst der Kölner Dom aus der Denkmalliste ausgetragen werden, da diese keine original erhaltene Bausubstanz mehr aufweisen.

Denkmäler sind eben keine "normale" Investitions- und Renditeobjekte und durch den Denkmalschutz werden in der Regel keine verfassungsrechtlich verbürgten Rechte beschnitten, da die Eigentumsfreiheit der Denkmaleigentümer eben nicht uneingeschränkt gewährleistet wird. Grundsätzlich sollten nicht nur museumswürdige Objekte oder klassische Denkmäler den gesetzlichen Schutz genießen.

Ein interessanter Artikel vom Deutschen Nationalkomitee für Denkmalschutz, der u.a. auch "Denkmalwert als Klagegrund" zum Thema hat: [http://www.dnk.de/\\_uploads/beitrag-pdf/514dc2f73f9f5a90721d208c4a63c95f.pdf](http://www.dnk.de/_uploads/beitrag-pdf/514dc2f73f9f5a90721d208c4a63c95f.pdf)

**Einen Kommentar schreiben**