

men. Schließlich erübrigt sich insbesondere – vorerst – die Zumutbarkeitsprüfung im Einzelnen, wenn ohnehin eine unmittelbare Maßnahme nach Art. 4 Abs. 3 DSchG durchzuführen ist, die – vorerst – voll aus öffentlichen Mitteln (Entschädigungsfonds, Zuwendungen) finanziert wird.

Von besonderer Bedeutung im Alltag der Unteren Denkmalschutzbehörden ist abschließend die obergerichtliche Feststellung, wonach in § 80 Abs. 5 VwGO-Verfahren kein Anlass zur näheren Prüfung besteht, „ob die Rechtmäßigkeit einer angeordneten Sicherungsmaßnahme nach Art. 4 Abs. 2 Satz 1 DSchG (auch) davon abhängt, dass die dauernde Erhaltung eines denkmalgeschützten Gebäudes wirtschaftlich zumutbar ist. In Anbetracht der niedrigen Kosten der Sicherungsmaßnahmen könnte deren Rechtmäßigkeit allenfalls dann zweifelhaft sein, wenn die finanziellen Belastungen durch den dauernden Erhalt bei einer Offensichtlichkeitsprüfung außer Verhältnis zum realisierbaren Wert des Denkmals stünden.“ Ob eine derartige Offensichtlichkeit gegeben ist, muss zuallererst derjenige glaubhaft und nachvollziehbar darlegen, der diesen Sachvortrag – entgegen der sachverständigen Beurteilung insbesondere des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege – ins Verfahren einführt. Unbeschadet der selbstverständlich bestehenden Amtsermittlungspflicht der Denkmalbehörden liegt die Darlegungslast, also die Verpflichtung zum substantiierten Sachvortrag, für die behauptete Unzumutbarkeit eines

behördlicherseits eingeforderten Verhaltens auch im § 80 Abs. 5 VwGO-Verfahren somit beim Denkmaleigentümer. Auch in diesem einstweiligen Rechtsschutzverfahren ist es nicht die Aufgabe der Denkmalbehörden, auf das bloße Behaupten einer (verfassungswidrigen) Unzumutbarkeit denkmalrechtlicher Vorgaben hypothetische Prüfungen und Begutachtungen sozusagen „ins Blaue hinein“ anzustellen bzw. zu finanzieren. Dem im Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 2. März 1999, a. a. O., überdeutlich ausgesprochenen Grundsatz der in aller Regel gegebenen Verfassungsmäßigkeit staatlichen Handelns beim Vollzug der Denkmalschutzgesetze wird insoweit gebührend Rechnung getragen.

Dies ändert allerdings nichts an der Feststellung, dass die zuständigen Denkmalbehörden wesentlich frühzeitiger von den verwaltungsrechtlichen Mitteln des Art. 4 Abs. 2 und 3 DSchG Gebrauch machen sollten und müssen. Diese dienen eben gerade dazu, zu Zeiten noch „kostengünstig“ möglicher Maßnahmen Denkmaleigentümer an ihre vom Bundesverfassungsgericht (vgl. Beschluss vom 2. März 1999, a. a. O.) ebenfalls aus dem Grundgesetz abgeleiteten Instandhaltungsverpflichtung gegenüber ihrer baulichen Anlage, aber auch gegenüber dem ihnen anvertrauten baulichen kulturellen Erbe zu erinnern und zu mahnen.

Wolfgang Karl Göhner

Verkäuflche Denkmäler

Wohnen im Baudenkmal? Warum nicht! Wer immer schon den Wunsch hatte, in einem stilschönen, denkmalgeschützten Haus mit der Atmosphäre vergangener Tage zu leben, kann sich seinen Traum selbst erfüllen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege führt auf seiner Internet-Homepage seit dem Jahr 2003 eine Liste von denkmalgeschützten Gebäuden im Freistaat Bayern, die von ihren Eigentümern zum Verkauf angeboten werden. Kaufinteressenten haben somit die Möglichkeit, sich im Internet gezielt über aktuelle Angebote zu informieren und mit den Eigentümern der Baudenkmäler Kontakt aufzunehmen.

Ob im ländlichen Raum oder im Innenstadtbereich – das Angebot ist vielfältig. Einen Link zur aktuellen Liste aller Denkmale, die zum Verkauf stehen, finden Sie auf den Internetseiten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege unter www.blfd.bayern.de.

Diese Internetseiten halten zudem nähere Informationen und weitere Kontaktadressen bereit. Allen Denkmaleigentümern sowie allen, die sich für den Kauf eines denkmalgeschützten Gebäudes interessieren, steht somit ein Wegweiser in Sachen Denkmalpflege in Bayern zur Verfügung: Man findet hier nützliche Hinweise für die Planung von Baumaßnahmen, für die Vorbereitung von Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren sowie für die Beantragung von finanziellen Hilfen und steuerlichen Vergünstigungen.

Im Folgenden stellen wir aus den Regierungsbezirken je ein zum Verkauf stehendes Baudenkmal vor:

1. Oberbayern

83229 Aschau im Chiemgau, OT Hohenaschau, Kampenwandstraße 90

Daten: Grundstücksgröße ca. 868 m², Nutzfläche/Wohnfläche: gesamt ca. 630 m², teilbar. Gewerbe-/Büro Räume ca. 360 m², Büro-/Wohnfläche ca. 270 m²

Verkaufspreis: VB 635.000,- Euro

Kontakt: Besichtigungen sind jederzeit in Absprache mit den derzeitigen Mietern (Plecto AG) und dem Eigentümer möglich. Eigentümer: Gisela und Fritz Wüstringer, 83112 Frasdorf, Nußbaumstraße 3, Tel. 08052/9173, E-Mail: amtshaus@wuestinger.de

Beschreibung:

Das Gebäude liegt am Fuß der Kampenwand und von Burg/Schloss Hohenaschau. Es steht unter Denkmalschutz und wurde 1991 behutsam, unter weitgehendem Erhalt der ursprünglichen Bausubstanz und

von Bauteilen wie Türen, Fenstern und Treppe umfassend saniert. Es weist neben dem attraktiven Denkmalfair außer einigen Kleinigkeiten kaum Mängel auf und entspricht weitgehend zeitgemäßer Qualität (außer natürlich den historisch zu erhaltenden Bauelementen)

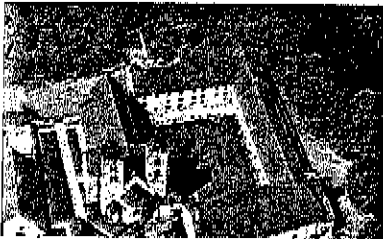


- Wände:** teilweise historisches Mauerwerk, im hinteren Bereich neues Ziegelmauerwerk
- Decken:** Holz/Beton
- Dach:** Aufdachisolierung mit sichtbaren Sparren und 30 mm Holzschalung
- Böden:** alte und neue Holzböden/Ziegel und Ziegelfliesen/Fliesen
- Fenster:** alte und neue Holzfenster
- Türen:** alte und neue Holztüren
- Alarmanlage:** mit Bewegungsmeldern, Fensterkontakten und Zentrale
- Technik:** Öl-Zentralheizung, Warmwasserbereitung über Boiler
- Keller:** Tankkeller; Erdgeschoss: 8 Räume, 2 Toiletten, 1 Duschbad, Heizung, großer Büroraum, einige Räume mit Gewölbe; Obergeschoss: 8 Räume, einer der Räume groß mit Galerie, 1 Bad mit Toilette, Dusche und Badewanne in attraktiven Gewölben; Dachgeschoss: 3 Räume und Galerie, 1 Bad mit Toilette und Dusche, zweite interne Treppe.
- Objektnutzung:** Das Gebäude kann sowohl als Büro-/Gewerbeobjekt als auch gemischt mit Wohnräumen genutzt werden.
- Bezug:** Teilfläche ab 1. Februar 2007, Rest ab September 2007, eventuell auch früher.

2. Niederbayern

93354 Biburg, Klosteranlage Biburg, ehemaliges Benediktinerkloster aus dem 12. Jahrhundert

Daten: Gebäudenutzfläche ca. 3500 m², 23119 m² Grund, davon ca. 8000 m²



Bauland, genehmigter Bebauungsplan (15 Häuser + 1 Wohnturm), 4-geschoßig, mit Liftanlage vom Keller bis zum 2. OG, komplett erneuertes Dach, historischer Gewölbekeller

Verkaufspreis: 990.000,- Euro

Kontakt: HN-IMMOBILIEN, Heiner Nies, Feldhans 2, 84048 Mainburg, Tel.: 08751-4732, Fax: 08751-5436, Mobil: 0171-8040108, E-Mail: hnmai@t-online.de, Internet: <http://www.hnimmo.de>

Beschreibung:

Das weitläufige Gebäude wurde in den 1970er Jahren als überregional bekanntes Hotel genutzt und ist zuletzt als Übergangwohnheim für Spätaussiedler von der Regierung angemietet worden. Der U-förmige Komplex beinhaltet neben den Wohngebäuden auch die ehemalige Klosterbrauerei Biburg. Die Wohngebäude sind jetzt vollständig geräumt, die kleinteilige Raumaufteilung wurde jedoch bewusst belassen, um eine etwaige spätere Nutzungsmöglichkeit, die diese Aufteilung benötigt, offenzuhalten. Ein Rückbau der Leichtbauaufteilung ist problemlos möglich. Alle Geschosse und Räume sind mit der Zentralheizung verbunden. Im Untergeschoß, früher als Speiseraum genutzt, sind die Räume mit Bodenheizung ausgestattet.

Die außerordentlich schöne und verkehrstechnisch günstige Lage zu München, Ingolstadt und Regensburg machen verschiedene Nutzungen denkbar, z. B. Hotel und/oder Gastronomie, Seminarhaus/Akademie, Betreutes Wohnen o. ä., Aufteilung und Umbau zum privaten Wohnen, ideal auch für Gemeinschaften zum Wohnen und Arbeiten. Für Teilflächen liegen Anfragen zur langfristigen Anmietung vor! Bei näherem Interesse stehe ich Ihnen gerne mit vielen weiteren Informationen und Unterlagen zur Verfügung.

3. Oberpfalz

Derzeit wird kein Baudenkmal zum Verkauf angeboten.

4. Oberfranken

91301 Forchheim, St.-Martin-Straße 4, ehemaliger Kanonikatshof

Daten: Gesamtnutzfläche ca. 130 m² (geeignet für Wohnen und Gewerbe), abgeschlossene Einheit im Erdgeschoss

Verkaufspreis: Büro-/Praxis-/Gewerbe-/Wohneinheit: 189.000,- Euro, Carport direkt am Objekt kann zusätzlich erworben werden.

Maklercourtage: 3,48 % inkl. MwSt.



Kontakt: accoplan -- Bauplanungs- und -betreuungs-gesellschaft mbH, Abteilung: Immobilien, Herr Wagner, Fritz-Bauer-Straße 3, 90518 Altdorf, Tel. 09187/90 60 470

Beschreibung:

Erdgeschoss und Sandstein-Gewölbekeller in denkmalgeschütztem Gebäude aus dem 16. Jahrhundert (Ursprung sogar 13. Jahrhundert), ehemaliger Kanonikatshof mit Weinkeller, frühgotische Elemente bis heute erhalten, sorgfältig restauriert und gepflegt. 4 großzügige Zimmer, zusätzlich Bad und WC wie auch Küche und Flur. Sichtbares Innenschalwerk, mediterrane Steinfliesen, historisch nachempfundene Fenster, Fresken (abgemauert).

Beziehen Sie das Ambiente des trockenen, mittelalterlichen Sandstein-Gewölbekellers mit in Ihr Gewerbe- oder Wohnkonzept ein! Die Bewunderung Ihrer Kunden/Gäste ist Ihnen sicher! Nutzbar z. B. als Weinkeller für Events oder Feiern oder auch als Verkaufsraum mit besonderem, authentischem Ambiente! Direkter und alleiniger Zugang vom Innenraum. Neben dem Hauptzugang befindet sich auf der Rückseite des Gebäudes ein Nebeneingang, der sich dem Innenhof zuwendet. Dieser Platz kann als sonnige Veranda genutzt werden.

Nach der erfolgreichen Sanierung im Jahr 1984 erhielt das Anwesen den zweiten Platz bei der Prämierung der schönsten Forchheimer Hausfassaden. Die Jury bewertete die gelungene farbliche und architektonische Abstimmung, die handwerkliche Ausführung und den städtebaulichen Zusammenhang.

Historie: Das Anwesen St.-Martin-Straße 4 ist in die Baudenkmalliste der Stadt Forchheim eingetragen. Es ist in den Bayerischen Kunstdenkmälern von Tilmann Breuer beschrie-

ben. St.-Martin-Straße 4, die frühere Kirchenstraße 4, ist der ehemalige Dechanthof von St. Martin zu Forchheim, der 1564/65 von Festungsbaumeister und Steinmetz Mailik und Zimmermeister Dietz neu errichtet wurde (Sandsteinquader, verputztes Fachwerk). Wie Befundunterlagen ergeben haben, gehört die Bausubstanz im Wesentlichen sogar noch dem Mittelalter an. Die Fassade des Gebäudes wurde 1910 in den Formen des Jugendstils umgestaltet. Während der Sanierung wurde die spätmittelalterliche Hauskapelle entdeckt, die im 16. Jahrhundert mit einem umfangreichen Freskenzyklus mit Darstellungen aus der Passion Christi und örtlich verehrter Patrone entstanden ist. Die bedeutenden manieristischen Malereien wurden gesichert, die gotische Spitzbogentür erhalten.

5. Mittelfranken

90518 Altdorf b. Nürnberg, Türkeistraße 16/18

Daten: Gesamtnutzfläche ca. 400 m² (geeignet für Wohnen und Gewerbe), Grundstücksgröße 515 m²

Verkaufspreis: Die VB für beide Anwesen beträgt 160.000,- Euro, wobei der Verkehrswert für das Grundstück nach der Richtwertkartei bereits bei ca. 300,- Euro/m² liegt.

Kontakt: Stadt Altdorf, Herr Peter, Tel.: 09187/807200 oder Stadtbau Amberg, Herr Voith, Tel. 09621/37879

Beschreibung:

Bei den Baudenkmalern handelt es sich um die Anwesen Türkeistraße 16 und 18, FlstNr. 93 und 92 der Gemarkung Altdorf, die in zentraler Lage am nördlichen Rand der Altstadt und mit bester Anbindung an den S-Bahnhof Altdorf (ca. 250 m) liegen. Auch zum Marktplatz sind es nur ca. 150 m Fußweg. Auch alle anderen Infrastruktureinrichtungen der Stadt Altdorf sind auf kurzem Wege zu erreichen. Die beiden Grundstücke sind mit zwei ehemaligen Ackerbürgerhäusern zusammengebaut und weisen derzeit im Erdgeschoß und 1. OG vier Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 290 m² auf. Auf der Süd- und Südwestseite der beiden Häuser befindet sich ein geräumiger Hof, auf dem Platz für Garagen oder Stellplätze sowie für Grün- und Spielplätze für Kinder besteht.



Die Gebäude, die derzeit von drei sozial schwachen Familien bewohnt werden, sind in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die Gebäude bestehen größtenteils aus Sandstein und Mauerwerk und im Obergeschoß teilweise aus Fachwerk. Der Dachstuhl, das Dach und die Außenfassaden müssen generalüberholt und saniert werden. Bei einem Ausbau des bisher nicht ausgebauten Dachgeschoßes können insgesamt ca. 400 m² Wohn- oder Nutzfläche mit bis zu 7 Wohnungen oder gemischter Nutzung mit Büro im Erdgeschoß und Wohnungen im 1. OG und Dachgeschoß untergebracht werden.

Für die Anwesen liegt ein analytisches Bauaufmaß, eine dendrochronologische Untersuchung mit Nutzungskonzept, Flächenberechnung und Kostenberechnung vom September

2001 vor. Die Gesamtbaukosten wurden auf insgesamt ca. 1,4 Mio. DM inkl. Nebenkosten und MwSt. beziffert, wobei sich diese Kosten erheblich reduzieren können sofern das Dachgeschoß nicht ausgebaut wird.

6. Unterfranken

97842 Karbach, Hauptstraße 62, Landkreis Main-Spessart, Fränkisches Fachwerkhaus 17. Jahrhundert

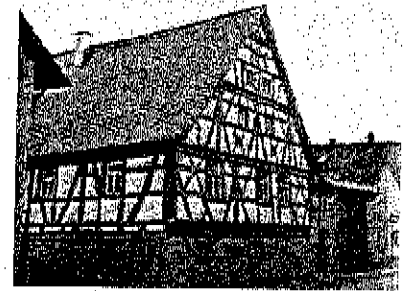
Daten: Grundstücksgröße ca. 1911 m², Gesamtnutzfläche Fachwerkhaus mit allen Nebengebäuden ca. 1.180,00 m², davon Fachwerkhaus: Wohnfläche 256 m², Nutzfläche 96 m², für Gewerbe und Wohnen geeignet

Verkaufspreis: VB für den Verkaufspreis wird auf Anfrage mitgeteilt. Der Bodenrichtwert beträgt ca. 40 Euro/m²

Kontakt: Annemarie Kumpers, Hauptstraße 18, 97842 Karbach, Tel.: 09391/915250, Architekten Gruber & Hettiger, Fahrgasse 5, 97828 Marktheidenfeld, Tel.: 09391/918280

Beschreibung:

Karbach ist eine Marktgemeinde mit 1458 Einwohnern und Teil der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld. Das Einzeldenkmal ist Teil einer fränkischen Hofanlage. Die restlichen Gebäude der Hofanlage stehen nicht unter Denkmalschutz.



Das Grundstück grenzt im Norden an die Hauptstraße, im Osten und Westen an Nachbarbebauung und im Süden an eine landwirtschaftliche Nebenstraße.

Das Denkmal wurde als Bauabschnitt I saniert und statisch instand gesetzt. Dabei wurden Dach und Fassade einschließlich Fenster, Putz etc. komplett saniert. Innen wurden nur Rohbauarbeiten durchgeführt, die Gebäudestatik wiederhergestellt sowie eine neue Bodenplatte und tragende Wände für die zukünftige Raumaufteilung gemacht. Das Gebäude hat innen Rohbaustandard.

Überbaute Fläche: ca. 560,00 m²,

Fachwerkhaus ca. 8,80 × 12,70 = ca. 112 m²,

Nebengebäude 1 ca. 76 m²,

Nebengebäude 2 ca. 264 m²,

Nebengebäude 3 ca. 25 m²,

Nebengebäude 4 ca. 64 m²,

Nebengebäude 5 ca. 19 m²,

Hofffläche ca. 328 m², hinter den Nebengebäuden im Süden liegend ca. 1023 m².

7. Schwaben

87484 Nesselwang, OT Thal, Haus Nr. 2

Daten: Nutzfläche: ca. 150 m² (Wohnteil), ca. 124 m² (Wirtschaftsteil), Grundstücksgröße ca. 1200 m²

Verkaufspreis: 110.000 Euro

Kontakt: Eigentümer Herbert Hösl, Thal 7, 87484 Nesselwang, Tel. 08361/428

Fortsetzung auf Seite 45

Beschreibung:

Das in einem kleinen Weiler gelegene Anwesen ist ein typischer Allgäuer Einfirsthof mit flachem Satteldach, der im 18. Jahrhundert errichtet wurde. Nach Norden ist der Blick in die



Allgäuer Landschaft frei von Bebauung. Der Weiler liegt nahe des Autobahnanschlusses der A 7 (Nesselwang). Der stattliche Mitterstallbau – von der Konstruktion her ein Bohlen-Ständerbau – besitzt einen zweigeschoßigen Wohnteil zu drei Fensterachsen auf der Traufseite sowie fünf Achsen auf der Giebelseite, wobei eine Achse auf den ausgebauten Schopf entfällt. Der Wohnteil besitzt die typische Aufteilung mit breitem Mittelgang, von denen die Räume

Stube, Küche, Kammer sowie ausgebauter Längsschopf zugänglich sind. Das Gebäude besitzt noch zahlreiche historische Ausstattungsteile (Fenster, Türen, Wandtäfer in der Stube). Wohn- und Wirtschaftsteil sind noch mit dem bauzeitlichen Pfettendach gedeckt. Die Schwarzfärbung der Balken erinnert an das Vorhandensein einer ehemals offenen Rauchhaube. Nahezu der gesamte Wohnteil (bis auf den Mittelgang) ist mit einem hohen, aus Bruchstein gemauerten Keller unterfangen, bei dem es sich möglicherweise um einen Webkeller handelt.

Das Gebäude ist in einem sanierungsfähigen Zustand. Um eine bessere Raumhöhe vor allem im Erdgeschoß zu erreichen, ist es möglich, den Boden etwas tiefer zu legen. Ein Ausbau des Wirtschaftsteils ist ebenfalls möglich. Für die Sanierung liegen Bestandspläne sowie ein Maßnahmenkatalog mit Kostenschätzung vor.

Wolfgang Karl Göhner

■ IM AMT – Tel. 089/2114-0

Personelle Änderungen im Landesamt

Direktion

Vorgestellt wird hier im Heft **Karin Pohl M.A.**, die am 20. November 2006 als Wissenschaftliche Mitarbeiterin zur Ausbildung begonnen hat (s. Kasten).

Almut Schäffner M.A. hat am 15. November 2006 ein zweijähriges Volontariat am Landesamt begonnen und wird zuerst das Nachqualifizierungsprojekt des Referats Z I – Denkmalerfassung/Denkmaltopographie kennenlernen (s. Kasten).

G 4 Organisation, Personal, Haushalt

Nach über siebenjähriger Tätigkeit verlässt die Verwaltungsangestellte **Ingrid Resch**, Dienstsitz München, das Landesamt am 31. März 2007 und geht in den Vorruhestand.

Abt. A: Praktische Denkmalpflege: Bau- und Kunstdenkmäler:

Referat A VI – Förderwesen

Die Verwaltungsangestellte **Isabella Vollmar**, vormals **Zöldy**, 2003 als Schwangerschaftsvertretung der Verwaltungschefin gekommen, zuletzt als stellvertretende Referatsleiterin A VI tätig, schied am 8. Dezember 2006 aus dem Amt. – Dipl.-Verwaltungswirt (FH) **Johann Feigel** wechselte ins Referat Z VI.

Abt. B: Praktische Denkmalpflege: Bodendenkmäler:

Referat B I – Oberbayern/München (Dienststelle München)

Am 31. März 2007 geht der archäologische Zeichner **Hans-**

Dieter Stölzl nach 26-jähriger Dienstzeit in den Ruhestand (s. Porträts, S. 51 ff.).

Referat B V – Restaurierung Archäologie

Mit einem Sechsmonatsvertrag bearbeitet die Restauratorin **Ingrid Wiesner** in der Projektwerkstatt in München seit 15. Dezember 2006 Funde aus den frühmittelalterlichen Gräbern von Germering. Der Vertrag von **Maruchi Yoshida** als studentische Hilfskraft läuft am 31. März 2007 aus.

Referat B VI – Prospektion

Der Geophysiker **Dr. Helmut Becker**, langjähriger Referatsleiter, wurde rückwirkend zum 1. März 2006 in den Ruhestand versetzt (s. Porträts, S. 50 f.).

Abt. Z: Denkmalerfassung und Denkmalforschung:

Katja Hofmann M.A. begann am 9. Januar 2007 als Wissenschaftliche Mitarbeiterin zur Ausbildung in der Abteilung Z (s. Kasten); **Stefan Arnold M.A.** folgte am 1. März.

Referat Z I – Bayerische Denkmalliste/Denkmaltopographie

Dr. Christian Bollacher, der seit 1. Dezember 2006 als Listenreferent Archäologie für Schwaben und Mittelfranken mit Dienstsitz in Thierhaupten tätig ist, wird in diesem Heft vorgestellt (s. Kasten).

Dr. Burkhard Körner erhielt zum 1. Januar 2007 einen 18-Monats-Vertrag als Wissenschaftlicher Angestellter zur

Fortsetzung auf Seite 49