

<b>Stellungnahme</b>	Datum: 11.03.2015	
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling	
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter:		
<b>Konzept zur Bewahrung der Baudenkmäler in der Hansestadt Rostock 2015/AN/0714 und 2015/AN/0714-02 (ÄA)</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
25.03.2015	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

**Beschlussvorschlag aus Antrag Nr. 2015/AN/0714:**

„Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, der Bürgerschaft ein Konzept zur Bewahrung der Baudenkmäler in der Hansestadt Rostock bis zur Sitzung der Bürgerschaft am 03. Juni 2015 vorzulegen.“

Dazu sollen in einer Liste aller Baudenkmäler die jeweiligen denkmalpflegerischen Zielsetzungen und notwendigen Maßnahmen und Zuständigkeiten aufgezeigt werden.“

**Beschlussvorschlag aus Änderungsantrag Nr. 2015/AN/0714-02 (ÄA):**

„Satz 2 des Beschlussvorschlags wird gestrichen und durch den folgenden Satz ersetzt:

Dazu sollen in einer Prioritätenliste gefährdeter Baudenkmäler, unterschieden nach kommunalen und privaten Eigentümern, die jeweiligen denkmalpflegerischen Zielsetzungen und Handlungsbedarfe aufgezeigt werden.“

**Stellungnahme:**

Umfängliche Vorgaben zum Denkmalschutz und zur Denkmalliste ergeben sich aus dem Denkmalschutzgesetz (DSchG)\*.

Denkmale werden gemäß § 5 Abs. 1 DSchG in die Denkmalliste der Hansestadt Rostock eingetragen, diese ist im Internet unter [www.rostock.de/denkmalpflege](http://www.rostock.de/denkmalpflege) für jeden einsehbar. Dort sind auch die Denkmalbereiche aufgeführt, die nach § 5 Abs. 3 DSchG ausgewiesen wurden.

Eine denkmalpflegerische Zielstellung kann nach § 7 Abs. 1 und 2 DSchG bei Veränderungen an Denkmalen verlangt werden. Bei Objekten, an denen in der Vergangenheit größere Umbau- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, liegen

diese in den jeweiligen Objektakten vor. Die denkmalpflegerische Zielstellung formuliert auch die erforderlichen Maßnahmen zum Erhalt des Denkmals.

Die Zuständigkeiten sind in § 3 Abs. 2 DSchG eindeutig geklärt: Die unteren Denkmalschutzbehörden sind für den Vollzug des Denkmalschutzgesetzes zuständig. In der Hansestadt Rostock wird diese Aufgabe vom Bereich Denkmalpflege des Amtes für Kultur, Denkmalpflege und Museen wahrgenommen.

Nach § 6 Abs.1 DSchG sind Eigentümer, Besitzer und Unterhaltspflichtige von Denkmalen verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Erhält die untere Denkmalschutzbehörde Kenntnis von der Gefährdung eines Denkmals, sei es durch regelmäßige Kontrollgänge oder nach Hinweisen von Ämtern der Stadtverwaltung, den Ortsbeiräten oder von aufmerksamen Bürgern, ist sie nach § 20 DSchG ermächtigt, erforderliche Erhaltungsmaßnahmen vom Eigentümer zu fordern (Abs. 1) oder selbst einzuleiten (Abs.2).

Wird der Aufforderung, die beanstandeten Mängel abzustellen, nicht nachgekommen, ergreift die untere Denkmalschutzbehörde weitere Maßnahmen wie Buß- oder Zwangsgeld. Auch eine Ersatzvornahme ist möglich (Die untere Denkmalschutzbehörde lässt die Sicherungsmaßnahmen selbst durchführen und stellt die Kosten dem Eigentümer in Rechnung).

In den Anlagen sind aktuelle Beispiele zu der Vorgehensweise bei gefährdeten Denkmalen aufgeführt (Lokschuppen des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofs – Anlage 2; Eselkörnerstraße 23 – ehem. Kleines Haus – Anlage 3)

Für das Denkmal der revolutionären Matrosen werden die Sanierungsplanungen zurzeit erarbeitet.

Die starken Schäden an der Heinkelwand resultieren daher, dass sie seit 20 Jahren frei steht. Dieser Zustand war nicht beabsichtigt, vielmehr war vorgesehen, dass die Mauer in ein neues Gebäude einbezogen wird. Dass sich die damaligen Planungen für ein Büro- und Gewerbestandort nicht realisieren ließen, ist nicht der Denkmalpflege anzulasten. Bei einem Antrag auf Abbruch prüft die Untere Denkmalschutzbehörde nach dem in Anlage 1 beigefügten Handlungsleitfaden.

Das Landesamt für Denkmalpflege als zuständige Fachbehörde nach § 4 DSchG kann aufgrund akuten Personalmangels ihre gesetzlich geregelten Aufgaben nur eingeschränkt erfüllen. Dadurch ergibt sich eine erhebliche zusätzliche Belastung der unteren Denkmalschutzbehörden.

Bei den Denkmalen ist zu differenzieren zwischen Denkmalen im Eigentum der Hansestadt Rostock und solchen, die im Eigentum anderer stehen.

Eine Prioritätenliste gefährdeter Baudenkmale wird auf dieser Grundlage erstellt.

\* Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S.12), zuletzt geändert durch Artikel 5 und 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 366, 379, 383, 392)

Roland Methling

#### **Anlage/n:**

- Zumutbarkeit im Denkmalrecht (Anlage 1)
- Vorgang „Lokschuppen“ (Anlage 2)
- Vorgang „Eselkörnerstraße 23, ehemals Kleines Haus“ (Anlage 3)



Stand: Jan. 2014

## Abbruch von Denkmälern / Zumutbarkeit im Denkmalrecht

(Zusammenfassung des Seminars „Zumutbarkeit im Denkmalrecht“ vom 25.11.2013)

### Allgemeines:

Gemäß Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern sind das Land, die Landkreise und die Gemeinden verpflichtet, die Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition zu schützen und zu pflegen. Diese Vorschrift ist nach aktueller Rechtsprechung für alle Träger staatlicher Gewalt bindendes objektives Landesrecht. Demzufolge sind die Vollzugsbehörden verpflichtet, auch bei Vorliegen eines Abbruchartrages primär den Erhalt des Denkmals oder Schutzobjektes zu verfolgen.

### Entbehrlichkeit der Zumutbarkeitsprüfung

Die Prüfung der Zumutbarkeit ist entbehrlich, d.h. sie muss nicht durchgeführt werden, weil in diesen Fällen die Erfüllung der denkmalrechtlichen Pflichten ohne weiteres zumutbar ist, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

1. Bei der Erhaltung bzw. Instandsetzung entstehen ausschließlich Kosten, die auf die Unterlassung des Bauunterhalts oder eine sonstige Verletzung denkmalrechtlicher Pflichten oder deren Folgewirkungen (Folgeschäden) zurückgehen. Diese sind im DSchG M-V ausführlich formuliert, d.h. pflichtwidrige Vernachlässigung der denkmalpflegerisch notwendigen Erhaltungsmaßnahmen (§6 Abs. 1 i.V.m. §26 DSchG M-V).

(Unterlassener Bauunterhalt: vgl. BVerwG v. 21. April 2009, BayVGh v. 18. Oktober 2010; Instandhaltung von Verschleißteilen, z.B. Dachdeckung, Regenentwässerung etc. sind als „erhöhte Mühewaltung“ stets zumutbar, vgl. BVerwG vom 21. April 2009)

**Wichtig:** Denkmalbehörden müssen sichtbare Ordnungswidrigkeiten z.B. Unterlassung des Bauerhaltes frühzeitig ahnden (Aufforderung, Sicherungsverfügung o.ä.).

2. Bei der Erhaltung bzw. Instandsetzung entsteht kein denkmalpflegerischer Mehraufwand, alle Kosten sind „Sowieso-Kosten“ bzw. gehen zurück auf bau- oder sicherheitsrechtliche Anforderungen (Verunstaltung, Standsicherheit, Brandschutz, Wärmeschutz).

(vgl. BVerwG, Beschl. vom 11. April 1989, NJW 1989, 2638)

3. Der Antragsteller (Eigentümer oder Investor) hat das Baudenkmal bzw. das Grundstück mit dem Bodendenkmal in Kenntnis der Denkmaleigenschaft und der damit verbundenen denkmalrechtlichen Lasten erworben („Erwerb sehenden Auges“ vgl. VG Regensburg vom 20.01.2011 – RO 7 K 09.1518 – n.v.; „Kenntnis oder Kennen müssen des Risikos“). Das freiwillig übernommene Risiko mindert die Schutzwürdigkeit des Eigentümers, er kann sich nicht auf Unzumutbarkeit berufen. Die Zumutbarkeit kann ferner davon beeinflusst werden, ob der Eigentümer Vorteile aus dem Risiko, etwa durch reduzierten Kaufpreis oder durch Schenkung erzielt hat, vgl. BVerfGE 102, 1, 21f.

In den Fällen eines Erwerbes in spekulativer Absicht und generell „sehenden Auges“ in Kenntnis der Denkmaleigenschaft ist eine Berufung auf Unzumutbarkeit nicht möglich.

4. Das Denkmal bzw. das Grundstück mit dem Bodendenkmal wird genutzt und die bestehende Nutzung wird durch die denkmalrechtlichen Pflichten nicht beeinträchtigt (BVerfG 1999). Das Eigentumsgrundrecht wird in solchen Fällen nicht eingeschränkt.

5. Die gewährten Kompensationen (z.B. Entgegenkommen der Behörden durch Verzicht auf kostenintensive Standards, Erweiterung des Baurechts etc.) übersteigen den anererkennungsfähigen Erhaltungs- bzw. Instandsetzungsaufwand offensichtlich (Ergebnis vom BVerfG 1999).

6. Das Grundstück mit dem Denkmal kann veräußert werden; diese Möglichkeit schließt die Berufung auf Unzumutbarkeit in der Regel aus, solange nicht bestimmte Umstände einen Verkauf verbieten. (soziale Gründe: z.B. das selbstgenutzte Wohnhaus, wobei dann die Frage nach dem Abbruch des Wohnhauses von vornherein fragwürdig ist).

**Grundsatz:** Der hohe Wert des Denkmalschutzes für die Allgemeinheit (Denkmalbegriff) erfordert die Suche nach Alternativen: Deshalb muss der Nicht-Erhaltungswillige das Denkmal oder Schutzobjekt an einen Erhaltungswilligen abgeben, wenn es dadurch erhalten werden kann.

*vgl. VG Berlin vom 13.10.2011, 16 K 28.10 „... ist nämlich die Grenze der zumutbaren und damit verfassungsrechtlich zulässigen Belastung des Eigentümers eines denkmalgeschützten Objekts nicht bereits dann überschritten, wenn der Erhalt und die Bewirtschaftung des Baudenkmals prognostisch unwirtschaftlich ist, sondern erst dann, wenn das Objekt für den Eigentümer überdies zu einem angemessenen Preis praktisch unverkäuflich ist (vgl. auch BVerfG, Beschlüsse v. 02.03.1999 und 14.04.2010, a.a.O.; OVG Rh.-Pf., Urteil v. 02.12.2009- 1 A 10547 -, juris; SächsOVG, Urteil v. 10.06.2010, SächsVBl. 2011, 29,32).*

Bei einem reinen **Investitionsobjekt** erschöpft sich die Darlegungslast betreffend der Unwirtschaftlichkeit der Erhaltung oder Nutzung des Denkmals nicht in der Darstellung einer auf einen Zeitraum von max. 10-15 Jahren beschränkten Einnahmenüberschussrechnung nach steuerlichen Maßstäben. Denn selbst wenn eine solche zeitlich beschränkte Einnahmenüberschussrechnung ein jährliches Defizit aufweisen sollte, ist daraus allein in der Regel nicht zu schließen, die Erhaltung oder Nutzung des Denkmals sei wirtschaftlich unzumutbar. Die Einnahmenüberschussrechnung bildet das Ertragspotential des Denkmals als Investitionsobjekt nämlich nicht in vollem Umfang ab. Vermietungs- und Verpachtungsobjekte werden regelmäßig dazu genutzt, die (Einkommens-)Steuerlast des Eigentümers durch damit verbundenen „negative Einkünfte“ zu reduzieren. Bereits die Ausgestaltung der Finanzierung (Höhe des Darlehensbetrages, zugrunde gelegter Zinssatz, Tilgungszeitraum, Sollzinsbindung) erfolgen üblicherweise im Lichte der (individuellen) steuerlichen Folgewirkungen. Nicht zuletzt wegen der mit diesen steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten zusammenhängenden begrenzten Aussagekraft einer zeitlich beschränkten Einnahmeüberschussrechnung ist im Regelfall zu verlangen, dass ein Eigentümer, der sich auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung des als Investitionsobjektes genutzten Denkmals beruft, zusätzlich nachweist, dass er sich erfolglos um die Veräußerung des Denkmals zu einem angemessenen Preis bemüht hat (vgl. BVerfG, Beschluss vom 2. März 1999 – 1 BvL 7/91-, BRS 62 Nr. 214; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 2. Dezember 2009 – 1 A 10547/09-, juris.).

*Die Unverkäuflichkeit des Denkmals zu einem angemessenen Preis ist entweder durch eine an den Tatsachen orientierte fachliche Stellungnahme oder in sonstiger geeigneter und prüfbarer Form zu belegen. Dies ist erforderlich, um der Denkmalbehörde die Feststellung zu ermöglichen, ob das Denkmal tatsächlich unverkäuflich ist oder ob seine Veräußerung allein an den nicht angemessenen Preisvorstellungen des Eigentümers gescheitert ist, der letztlich auf die lukrativere Verwendung des Grundstückes ohne das Denkmal spekuliert (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 2. Dezember 2009 – 1 A 10547/09 –, juris.).*

*In der Bewertung der Angemessenheit der Preisvorstellungen ist zu berücksichtigen, dass der Eigentümer das Grundstück in Ansehen der Denkmaleigenschaft und in Kenntnis des Sanierungsbedarfes erworben hat. Er hat damit ein auf der Hand liegendes Kostenrisiko für eine rentable Nutzung bewusst in Kauf genommen. Dieser Umstand ist zu berücksichtigen, denn bei der Verwirklichung eines mit dem Erwerb eines Denkmals freiwillig übernommenen Risikos kann sich der Erwerber nicht zu Lasten des Denkmalschutzes schadlos halten. Es würde dem Grundsatz der im Denkmalrecht konkretisierten Sozialpflicht des Eigentums widersprechend, könnte man unter Ausnutzung der sich aus dem schlechten Erhaltungszustand eines Denkmals ergebenden Wertminderung ein Grundstück zu einem günstigen Preis erwerben und diesen Vorteil anschließend auf Kosten des Denkmalschutzes ohne weiteres durch Abbruch des Denkmals realisieren (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 2. Dezember – 1 A 10547/09 –, juris.).*

*Im Zuge des Nachweises, dass keine Verkaufsmöglichkeiten bestehen, sind Belege für eine über einen längeren Zeitraum erfolgte Vermarktung (i.d.R. mind. 2-5 Jahre) des Objektes vorzulegen. Eine Verkaufsmöglichkeit ist auch bei einer Wertminderung jedenfalls zumutbar, die etwa 10% des Verkehrswertes des Grundstückes beträgt (BayObIG, BayVBl. 1999, 251).*

7. Das Denkmal ist nicht für eine „geldwerte“ Nutzung bestimmt; in solchen Fällen kann es auch keine Wirtschaftlichkeitsberechnung mit der Gegenüberstellung von Erträgen und Belastungen geben (vgl. VG München vom 18. Oktober 2010, M 8 09.3950 – juris).



## Abbruchantrag / notwendige Unterlagen

Nach ursprünglichen Zweifeln über die Beweislast bei behaupteter Unzumutbarkeit hat sich mittlerweile die Rechtsprechung gefestigt und sog. Obliegenheiten für die Antragsteller formuliert. Bei Abbruchanträgen sind nach der Rechtsprechung insbesondere des BVerfG, des BVerwG und des BayVGH im Hinblick auf den hohen Rang des Denkmalschutzes und auf das grundsätzliche Erhaltungsgebot für Denkmäler spezielle Unterlagen und Angaben erforderlich. „Da der Eigentümer das Denkmal im Rahmen des ihm Zumutbaren erhalten muss, muss er auch das ihm Zumutbare zur Klärung dieser Frage beitragen<sup>1</sup>. Stellt er sich auf den Standpunkt, dass für ihn nur eine Beseitigung in Betracht kommt, obwohl sich das Denkmal in einem erhaltungsfähigen Zustand befindet, dann kann er (von den Behörden und Gerichten) nicht erwarten, dass von diesen die Zumutbarkeit im Einzelnen geprüft wird“.

Vom Antragsteller sind deshalb auf eigene Kosten zu erbringen<sup>2</sup>:

- Nachweis der eigenen Bereitschaft zur Erhaltung und Vorlage einer mit den Behörden abgestimmten Erhaltungsplanung (BayVGH),

*(Soweit zur Erhaltung bzw. wirtschaftlichen Nutzung eines Schutzobjektes neben den laufenden Instandsetzungskosten weitergehende Investitionen erforderlich werden, sind die voraussichtlichen Investitionskosten zu ermitteln und darzustellen (Sanierung zum Erhalt). Hierfür ist eine konkrete Planung vorzulegen. Dazu muss sich der Eigentümer vorläufig auf eine denkmalverträgliche Nutzung mit oder ohne Veränderungen festlegen, auch wenn er die Beseitigung anstrebt).*

- Gutachten zur fehlenden technischen Erhaltungsfähigkeit (BVerfG)<sup>3</sup>,
- Nachweis der fehlenden Nutzung und fehlenden Nutzbarkeit (BVerfG),
- Nachweis der fehlenden Veräußerbarkeit (BVerfG)
- Nachweis, in welcher Höhe die Erhaltungskosten über den unterlassenen Bauunterhalt und dessen Folgen hinausgehen und wieweit keine „Sowieso-Kosten“ vorliegen („überschießende Kosten“),
- Nachweis der Unzumutbarkeit der Tragung der „überschießenden Kosten“ unter Vorlage einer entsprechenden Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Nachweisen zu Zuschussanträgen und Steuervorteilen<sup>4</sup>.
- ggf. Nachweis der Genehmigungsfähigkeit des Ersatzbaus,
- ggf. Vorlage zu fordernder Sicherheiten (bei Beginn des Abbruchs)

**Hinweis:** Der Abbruch darf nur für den Antragsteller gelten, da die Wirtschaftlichkeitsberechnung (Steuervorteile etc.) nur für ihn gelten. Bei Weiterverkauf mit Abbruchgenehmigung muss die Wirtschaftlichkeitsprüfung für den neuen Eigentümer neu geprüft werden (Widerruf für wechselnde Personen „Höchstpersönlichkeit“).

- ggf. Abbruchdokumentation (erst bei/nach Erteilung der Genehmigung).

Die Kosten für fachgerechte Untersuchungen, Gutachten und sonstige Nachweise können beträchtliche Höhen erreichen. Aus diesem Grunde ist es jeweils erforderlich, genaue Überlegungen über Art und Umfang der geforderten Unterlagen anzustellen und nach den Grundsätzen der Geeignetheit, Notwendigkeit und Verhältnismäßigkeit differenziert die Einzelheiten für das Verwaltungsverfahren festzulegen. Erscheint der Antrag aus Sicht der Behörde aussichtslos (s. Entbehrlichkeit der Zumutbarkeitsprüfung), so ist dies dem Antragsteller rechtzeitig mitzuteilen.

Die Kosten der erforderlichen Unterlagen für die Genehmigung des Antrags zur Veränderung seines Denkmals hat im Übrigen, wie in jedem anderen öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren der Antragsteller als Veranlasser zu tragen; auf Zumutbarkeit kommt es regelmäßig nicht an<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> VG Regensburg, Urt. v. 5.3.2002 Az. RN K 01.1023, EzD 1.1 Nr. 9.

<sup>2</sup> Begründungen: BVerfG, Beschluss vom 2.3.1999, E 100, 226 = EzD 1.1 Nr. 7, BVerwG, Beschl. v. 17.11.2009 Az. 7 B 25.09 – juris = EzD 5.4 Nr. 17, BayVGh, Urt. v. 27.9.2007, BayVBl. 2008, 141 ff. mit Anm. Martin.

<sup>3</sup> OVG RP, Urt. v. 2.12.2009 Az. 1 A 10547/09, EzD 2.2.6.1 Nr. 37. <sup>4</sup> OVG RP, Urt. v. 2.12.2009, a.a.O.

<sup>4</sup> BVerwG, Beschl. v. 17.11.2009 Az. 7 B 25.09, a.a.O.: Es ist mit der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie vereinbar, wenn dem Eigentümer die Darlegungs- und Beweislast dafür aufgebürdet wird, ob die Voraussetzungen eines Übernahmeanspruchs wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit (hier nach § 31 DSchGNW) vorliegen.

<sup>5</sup> s. hierzu Martin/Krautzberger, a.a.O., Teil D Kapitel III Nr. 2 b–d, sowie Teil G Kapitel II Nr. 3 c.



## Beim Lokschuppen, Lokschuppen des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofs mit Drehscheibe

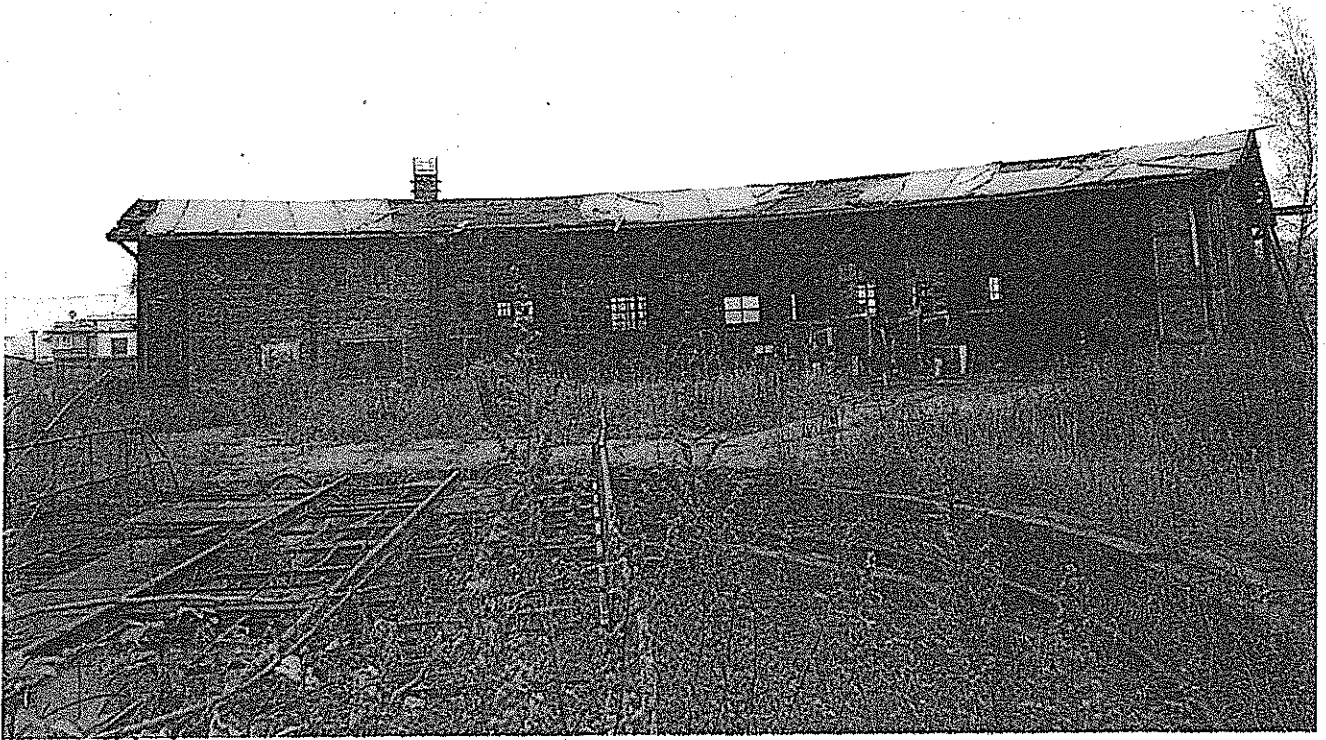
Maßnahmen zur Durchsetzung der Erhaltung des Denkmals gemäß § 20 DschG M-V: Der Eigentümer eines Denkmals ist nach § 6 Abs. 1 DSchG M-V für dessen Erhaltung verantwortlich. Gemäß § 16 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde verpflichtet, Maßnahmen zu treffen, die ihr nach pflichtgemäßen Ermessen erforderlich erscheinen, um Denkmale zu schützen, zu erhalten oder Gefahren von ihnen abzuwenden.

Die gemäß § 20 Abs. 1 DSchG M-V geforderten Sicherungsmaßnahmen sind angemessen, um die Gefahr des weiteren Verfalls des Denkmals abzuwenden und die Sicherung der noch vorhandenen Bausubstanz sicherzustellen.

30.04.2009	Verkauf des Grundstücks aus dem BRD- Bundeseisenbahnvermögens
Juni 2010	Antrag auf Sanierung und Umnutzung zu Wohnungen mit Vorlage einer Denkmalflegerischen Zielstellung / Antrag wurde nach vollständiger Bearbeitung zurück gezogen
ab 2010	Erarbeitung des B-Plan Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof" (Rechtskraft mit Veröffentlichung: 16.05.202)
06.12.2011	Antrag auf Abbruch des Lokschuppens unter Vorlage eines Schadstoffgutachtens, Holzschutzgutachtens und statischem Gutachten
März 2012	Beauftragung eines Gutachtens durch die Hansestadt Rostock, auf Grund dessen Ablehnung des Abbruchartrages mit Stellungnahme vom 23.04.2012/ Antrag wird zurück gezogen
28.06.2012	nach Ortskontrollen und Anhörung Sicherungsverfügung mit sofortigem Vollzug und Zwangsgeldandrohung von 10.000 EUR
27.07.2012	Widerspruch gegen Sicherungsverfügung und Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruches
27.07.2012	Gleichzeitig Klageverfahren im einstweiligen Rechtsschutzverfahren beim Verwaltungsgericht Schwerin
28.08.2012	Erneuter Antrag auf Abbruch des Lokschuppens
16.01.2012	Hinweis der HRO an das Verwaltungsgericht wegen der notwendigen Sicherung des Lokschuppens
23.01.2013	Beschluss des Verwaltungsgerichtes vom 8.01.2013 zur Sicherung des Lokschuppens im einstweiligen Rechtsschutzverfahrens
11.03.2013	Ablehnung des Abbruchartrags für den Lokschuppen mit Drehscheibe nach Stellungnahme vom 21.02.2013

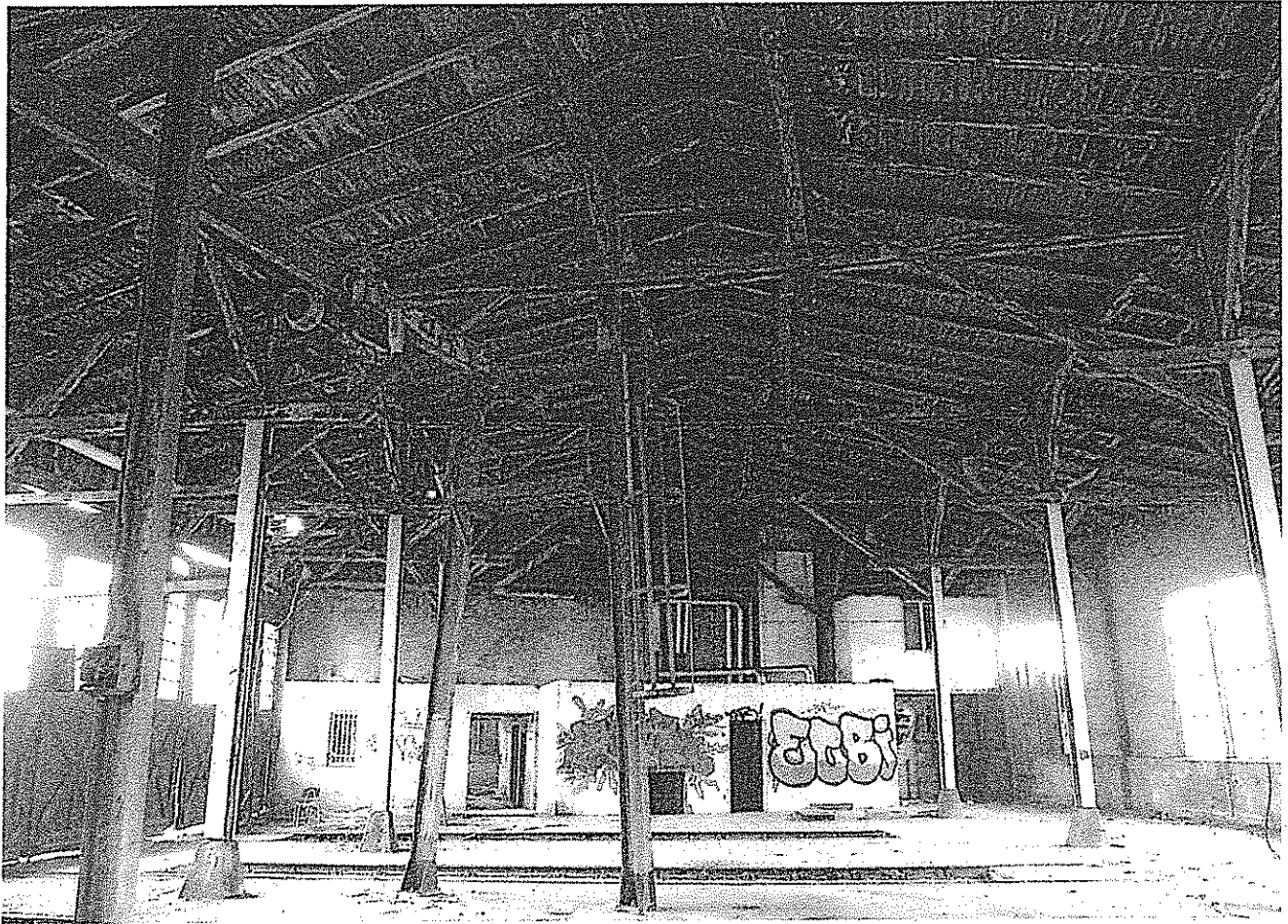
<b>15.03.2013</b>	Anhörung des Eigentümers und Festlegung der Maßnahmen zur sofortigen Sicherung entsprechend dem Beschluss des Verwaltungsgerichts Schwerin
<b>03.04.2013</b>	Widerspruch gegen die Ablehnung des Abbruchs
<b>24.07.2013</b>	Widerspruchsbescheid der HRO mit Betätigung der Ablehnung des Abbruchs
<b>18.10.2013</b>	Abschluss der Sicherungsmaßnahmen, die am 15.03.2013 festgelegt wurden mit Ortskontrolle
<b>30.01.2014</b>	Verkauf des Lokschuppens einschließlich Grundstück
	Erarbeitung eines Bauantrages zur Umnutzung des Lokschuppens zu Wohnungen mit Abstimmungsterminen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der HRO und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege am 27.03.2014 / 06.06.2014 durch die neuen Eigentümer
<b>13.11.2014</b>	Ortsbesichtigung mit dem Eigentümer zum Zustand
<b>19.12.2014</b>	Abschluss der Sicherungsmaßnahmen und Ortskontrolle (Anlage1)
<b>03.12.2014/ 18.02.2015</b>	Schreiben des Eigentümers und Planers, dass die notwendigen Bauantragsunterlagen zur Freizeichnung vorliegen und der Bauantrag kurzfristig eingereicht wird (Anlage2)

Stand: 4.03.2015



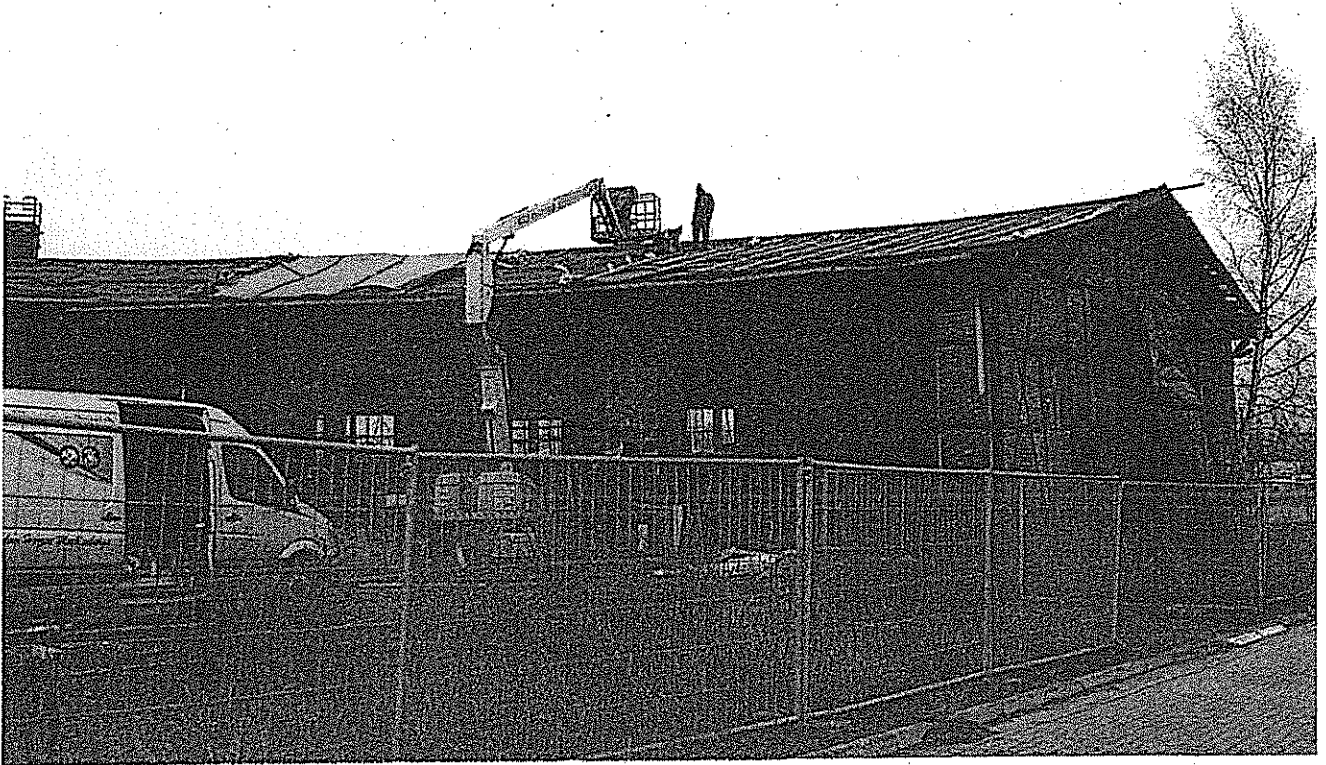
13.11.2014

Dachabdeckung defekt  
Türen / Fenster offen



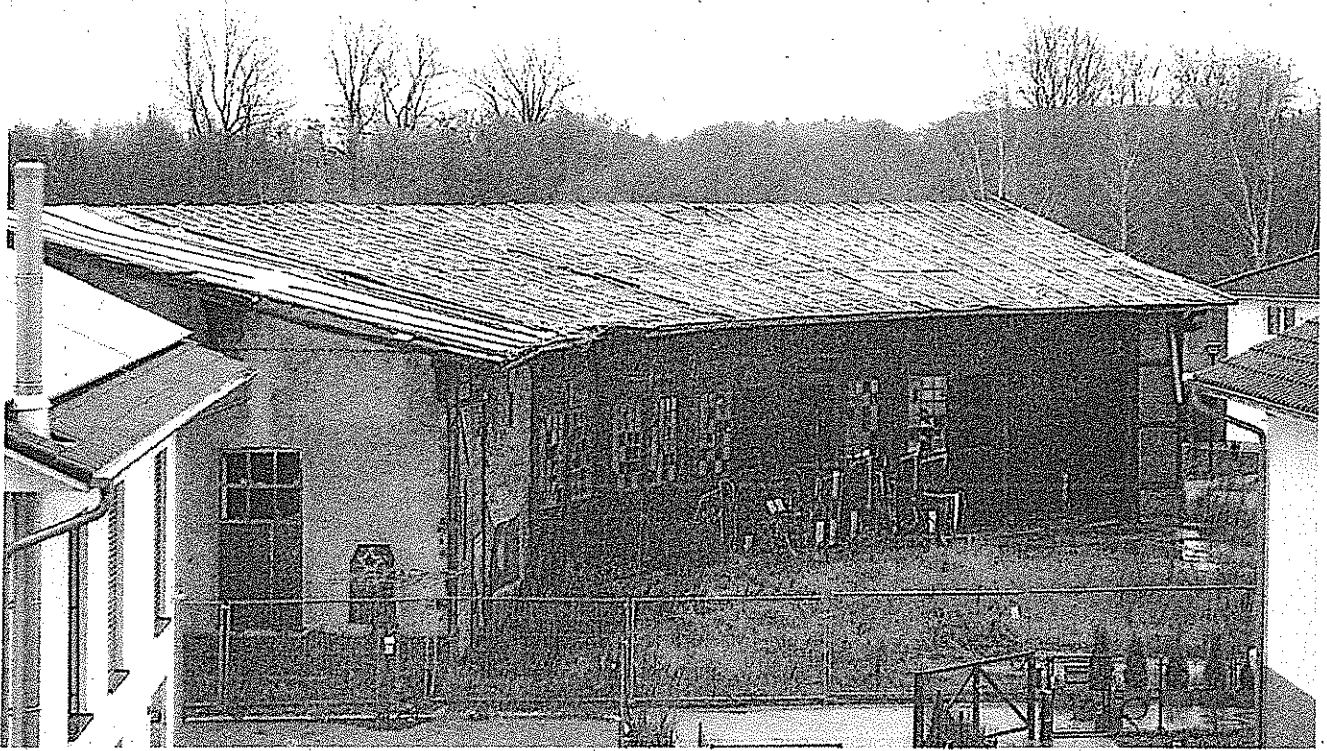
13.11. 2014

Verstärkung der  
früher noch vorhandene  
nur nicht zu überdauern



16.12.2014  
Sicherung Dach





19.12.2014



19.12.2014  
Verschluss alle Eingänge  
(Fenster/Türen) im  
Ergeschoss gegen un-  
befugtes Betreten



**Esselföterstraße 23, ehem. Kleines Haus**

Maßnahmen zur Durchsetzung der Erhaltung des Denkmals gemäß § 20 DschG M-V:

Der Eigentümer eines Denkmals ist nach § 6 Abs. 1 DSchG M-V für dessen Erhaltung verantwortlich. Gemäß § 16 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde verpflichtet, Maßnahmen zu treffen, die ihr nach pflichtgemäßen Ermessen erforderlich erscheinen, um Denkmale zu schützen, zu erhalten oder Gefahren von ihnen abzuwenden.

Die gemäß § 20 Abs. 1 DSchG M-V geforderten Sicherungsmaßnahmen sind angemessen, um die Gefahr des weiteren Verfalls des Denkmals abzuwenden und die Sicherung der noch vorhandenen Bausubstanz sicherzustellen.

10.12.2009 **1. Sicherungsverfügung**, Teilsicherungen an Dach und Wand des Giebelhauses daraufhin durchgeführt

16.11.2012 **2. Sicherungsverfügung**

Aufforderung zur Erstellung einer detaillierten **Denkmalpflegerischen Zielstellung** zum Erhalt des Denkmals – Vorlage und Bestätigung April 2012 (29 S., Inhaltsverzeichnis s. Anlage 1, Einsicht bei der Denkmalpflege jederzeit möglich)

Diskussion des benachbarten Neubauvorhabens im **Gestaltungsbeirat** 19.09.2012 (Protokoll s. Anlage 2)

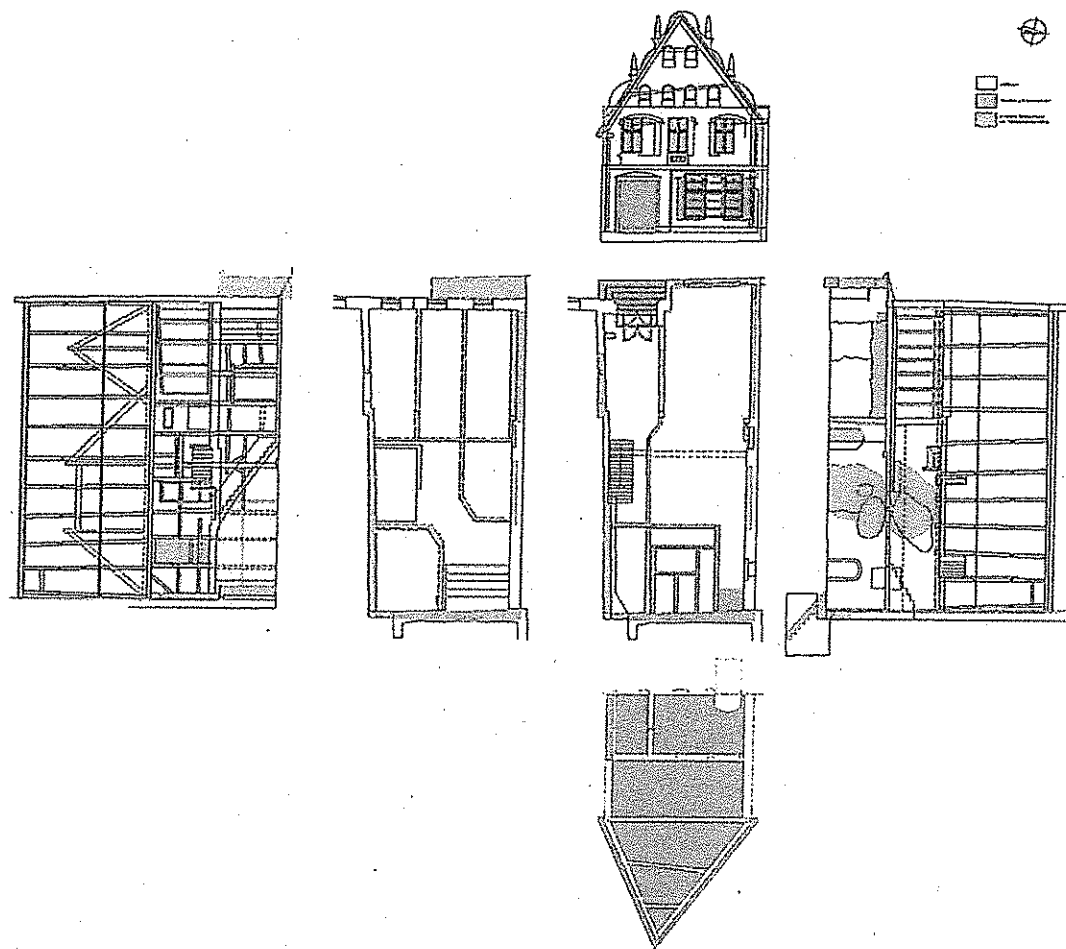
12.06.2014 **3. Sicherungsverfügung + Androhung Ersatzvornahme**

8.08.2014 **Zwangsgeldfestsetzung** in Höhe von 5 000,00 €

daraufhin wurden Sicherungsmaßnahmen zur Standsicherheit durchgeführt (s. Fotos, Anlage 3)

DAS WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS  
EBELFÖTER STRASSE 33 IN ROSTOCK  
(HOTEL "STADT DOBERAN" / THEATER "KLEINES HAUS")

DENKMALPFLEGERISCHE ZIELSTELLUNG



DENKMALPFLEGERISCHE ZIELSTELLUNG - TEIL DER GENEHMIGUNGSPLANUNG

Projekt 2007-08-02 / Oktober 2011 bis April 2012



jörg schröder  
freier dipl.-restaurator - vdr  
voßstraße 52  
18059 rostock



## 2 Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	1
2	Inhaltsverzeichnis .....	2
3	Vorbemerkung .....	3
4	Angaben zum Standort und zum Gebäude.....	4
4.1	Entwicklungsgeschichte .....	5
4.2	Zustandsbeschreibung des Gebäudes.....	11
4.3	Denkmalpflegerische Bedeutung und Würdigung .....	11
5	Denkmalpflegerische Zielstellung .....	12
5.1	Grundsatz zur denkmalpflegerische Zielstellung .....	12
5.2	Verdeutlichung der denkmalpflegerische Maßnahmen .....	14
5.3	Erläuterung der denkmalpflegerischen Maßnahmen.....	22
5.3.1	Westwand und Fassade .....	22
5.3.2	Nordwand .....	24
5.3.3	Südwand .....	25
5.3.4	Ostwand.....	26
5.3.5	Decken.....	26
5.3.6	Fußboden im EG.....	26
5.3.7	Dach .....	27
5.3.8	Besondere Einbauten – Treppe .....	27
5.3.9	Notsicherungsmaßnahmen.....	28
5.3.10	Allgemeines .....	28
6	Anhang .....	29

## TOP 3 Bauvorhaben in der Esselföterstr. 23-25

Referent: Herr Tilo Ries (Architekt)

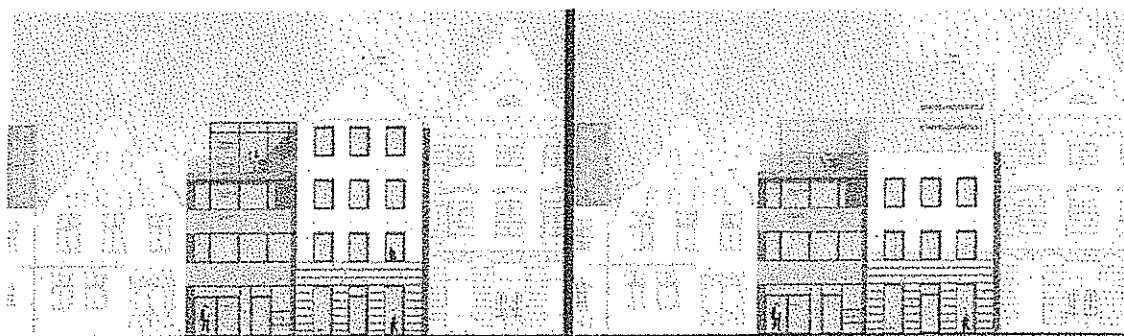
Stand des Projektes: Bauantrag gestellt, noch nicht genehmigt

Herr Ries stellt die zwei Varianten der geplanten Bebauung an der Esselföterstraße vor. Die vorhandene Bausubstanz des früheren „kleinen Hauses“ des Theaters zwischen den denkmalgeschützten historischen Giebelhäusern Esselföterstr. 23 und Esselföterstr. 26 wird abgerissen und die Lücke durch ein optisch zweigeteiltes Gebäude neu bebaut. Im hinteren Bereich des Grundstücks sind zudem eine Garage und ein Reihenhhaus mit 4 Wohneinheiten geplant.

In der im Zuge des Bauantrags vorgelegten Planung ist die Errichtung eines Giebelhauses neben der Esselföterstr. 26 sowie eines Verbindungsbaus mit Flachdach und zurückspringender Loggia im DG vorgesehen. Hinter der zweigeteilten Fassade sind die Grundrisse jedoch ineinander verwoben, sodass es sich tatsächlich um nur ein Haus handelt.

Als Alternative zu diesem Entwurf stellt Herr Ries auch eine Planung ohne Giebelneubau vor. Darin werden Giebel und obere Etage des Neubaus durch zwei Staffelgeschosse ersetzt.

Anschließend wird über die Fassadenaufteilung, die Gebäudehöhe und das Einfügen des Neubaus in die benachbarte historische Bausubstanz gesprochen. Auch über die Herausforderungen der hohen Bebauungsdichte für die Wohnqualität wird diskutiert.



Variante Genehmigungsplanung

Variante Staffelgeschoss

### Empfehlungen des Beirates:

1. Das geplante Ensemble besteht aus mehreren Gebäudeteilen. An der Straße sollte neben dem denkmalgeschützten Gebäude Esselföterstraße 23 der Neubau eindeutig als **ein** Haus herausgearbeitet werden. Das gilt für Grundriss und Fassade.
2. Die straßenseitige Bauflucht sollte das typisch, historisch gewachsene Relief mit Vor- und Rücksprüngen aufnehmen und für die Plastizität der Fassade sowie für die Adressbildung der einzelnen Gebäudeteile (einschließlich Hofbebauung) genutzt werden.

3. Dem Anschluss an das historische Gebäude Eselföterstraße 26 ist besonderes Augenmerk zu schenken. Die Traufe des Neubaus sollte deutlich unter der Nachbartraufe liegen.
4. Die Fassade sollte wesentlich ruhiger gestaltet werden und sich in Bedeutung und Ausdruck deutlich den historischen Nachbarn unterordnen.
5. Für den Neubau müssen wertige Materialien und sorgfältige Details entwickelt werden.
6. Aufgrund der hohen Verdichtung mit teilweise geringen Abständen (auch zu den Nachbargebäuden) wird eine Belichtungs- und Besonnungsstudie für den 20. März, 20. Juni und 20. September jeweils um 10.00, 12.00, 14.00 und 16.00 Uhr empfohlen.<sup>2</sup>
7. Für das Gebäude wird die Einhaltung hoher Nachhaltigkeitsstandards empfohlen (Energieeffizienz, barrierearme Ausführung, etc.).

Das Projekt sollte nach Überarbeitung erneut dem Planungs- und Gestaltungsbeirat vorgelegt werden.

---

<sup>2</sup> zur Anwendung siehe Anlage 1 zu diesem Protokoll (Beschattungsstudie)

