Führung / Kommunikation

Bei denkmalgeschützten Altbauten detailliert Bestand erkunden, empfiehlt die ARGE Baurecht

Bauen und Denkmalschutz - diese Kombination stellt Planer vor besondere Herausforderungen. Neben der notwendigen Baugenehmigung müssen sie auch eine denkmalrechtliche Erlaubnis einholen. Bei der Abstimmung zwischen den Denkmalschutzbehörden und den Bauämtern kommt es jedoch immer wieder zu Schwierigkeiten. Daher rät die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) zu einer rechtzeitigen und sorgfältigen Planung inklusive einer detaillierten Bestandserkundung.

Für die Baugenehmigung sieht die Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) aufeinander abgestimmte Arbeitsschritte, sogenannte Leistungsphasen, vor. Diese sind für einen reibungslosen Projektablauf elementar. In den ersten beiden Leistungsphasen entwickelt der Planer die Vorstellung des Bauherrn und arbeitet diese aus. Im Arbeitsschritt 3, der Entwurfsplanung, kann eine Prüfungsunterlage für die Baugenehmigungsbehörden erstellt werden. Die Bedingungen sind oftmals vorgegeben, gerade wenn ein Bebauungsplan vorliegt. Erst nach erteilter Baugenehmigung können ausführungsreife Darstellungen in zeichnerischer oder schriftlicher Form folgen.

Entfernung sanierungsbedürftiger auch mit Schadstoffen und Pilzen befallener Einzelteile

Diese Abfolge passt nicht so recht zu den Anforderungen an den Projektablauf, wenn eine Beteiligung der Denkmalschutzbehörden gegeben ist. „Die Erteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung bezieht sich bei Umbauvorhaben fast immer auch auf die konkreten Ausgestaltungen von Ausführungsdetails, wie etwa Bodenbeläge, Wandfarben und vor allem der Entfernung sanierungsbedürftiger auch mit Schadstoffen und Pilzen befallener Einzelteile“, so Johannes Jochem, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Mitglied der ARGE Baurecht. Hier sind Detailabsprachen nötig, die es aber so im Baugenehmigungsverfahren bei den Bauämtern nicht gibt. Zudem besteht die Gefahr, dass sich während des Bauvorgangs ungeplante Neuerungen aufwerfen können, die dann langwierige Abstimmungen hinsichtlich der Erhaltenswürdigkeit und den Sanierungsmöglichkeiten nach sich ziehen.

Detailabsprache mit den Denkmalschutzbehörden so früh wie möglich

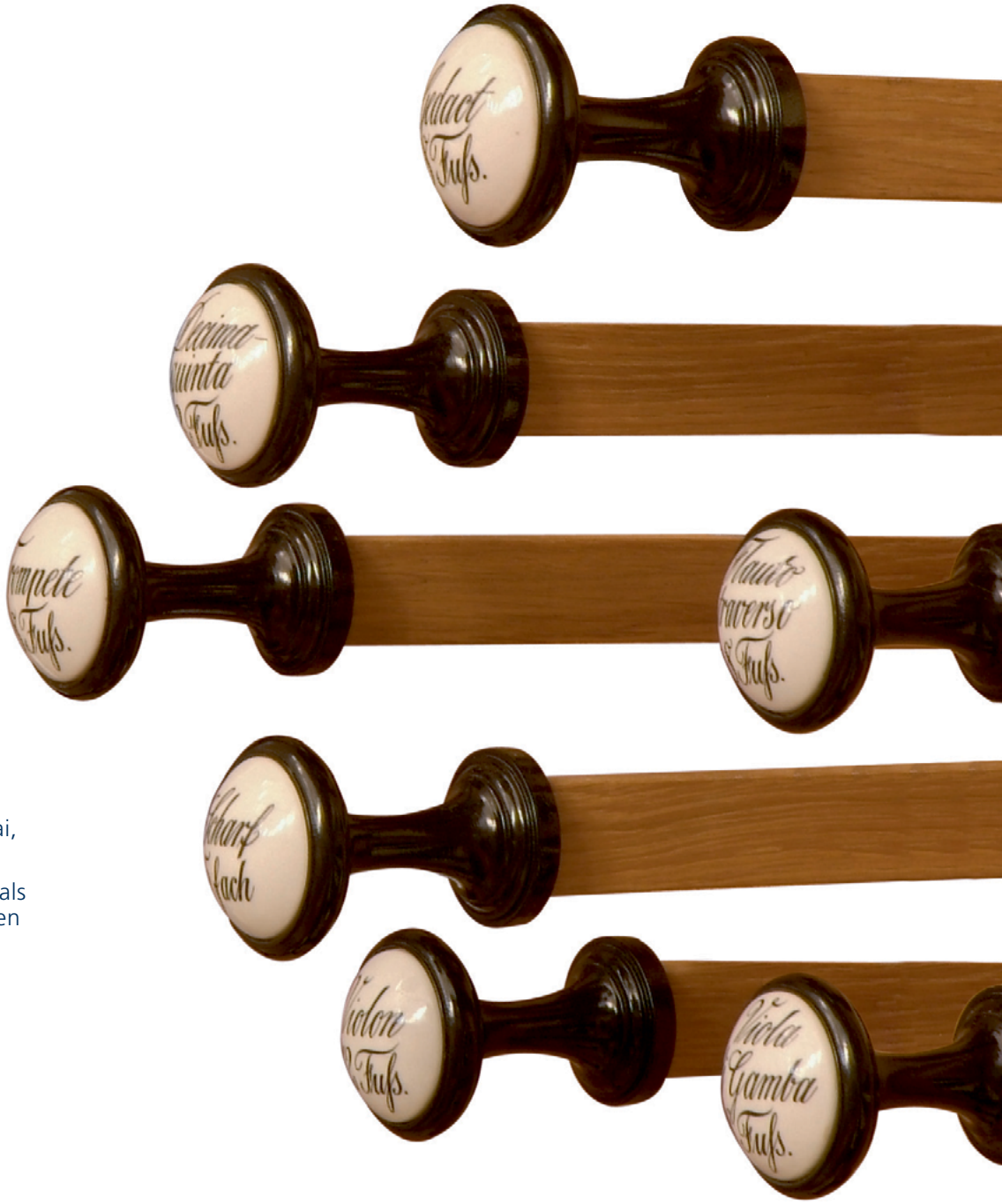
„Wer sein Projekt nicht in einer unkoordinierten Gemengelage zwischen Ausführung, Ausführungsplanung und Genehmigungsverhandlungen umsetzen will, sollte sich im Vorhinein sehr viel Zeit zur Bestandsaufnahme und Bestandserkundung nehmen“, rät Jochem. Die Detailabsprache mit den Denkmalschutzbehörden sollte daher so früh wie möglich geschehen. Für diese umfangreiche Vorbereitung steht Planern und beratenden Restauratoren eine Vergütung zu. „Mit dieser vergleichsweise geringen Investition für die frühzeitige und sorgfältige Ausführungsplanung schaffen Bauherren beste Voraussetzungen für einen reibungslosen Verlauf des gesamten Bauvorhabens“, so Jochem abschließend.

www.arge-baurecht.com

Über die ARGE Baurecht

Die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein ist der größte Berufsverband von baurechtlich spezialisierten Rechtsanwälten in Deutschland und Europa. Sie unterstützt die anwaltliche Fortbildung und fördert berufspolitische und wirtschaftliche Interessen ihrer rund 2.900 Mitglieder. Von deren spezifischen Leistungen profitieren Investoren, öffentliche Auftraggeber, Bauunternehmen, Architekten, Ingenieure, private Bauherren und andere Interessengruppen. Zudem stellt die ARGE Baurecht die Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SOBau) bereit, um Konfliktfälle am Bau schnell und fundiert zu lösen.

KULTURGUT



Orgelregister
Kirche St. Nikolai,
Stralsund

Eines von mehr als
3600 geförderten
Denkmalen.

DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ

25
JAHRE

Wir bauen auf Kultur.

Spendenkonto 305 555 500 · BLZ 380 400 07 · www.denkmalschutz.de

Design/Konzeption: www.gute-botschafter.de · Foto: ML Preis