

Normierung von Denkmälern gegenüber Neubauten

1 Problemstellung

Die praktische Denkmalpflege ist in ihrem auf CICERO zurückgehenden Selbstverständnis von so komplexer Natur, daß sie alle Bereiche des menschlichen Lebens durchdringt: „Omnia monumentea dicuntur, quae faciunt alicuius rei recordationem“ - alle Dinge werden Denkmäler genannt, die **Erinnerungen** an etwas hervorrufen [1] S.24.

Daraus ergibt sich die grundlegende **Problemstellung** wie man mit dem **Bewahren** dieser Erinnerungen umgeht. Das Bewahren der Denkmäler fordert Lösungen, die zahlreiche umfangreiche Untersuchungen ausgelöst haben und auch für die Zukunft innovative Techniken befördern. Damit sind nicht nur Rekonstruktionen, sondern auch Umbauten, Umnutzungen und die denkmalgerechte Verbindung zwischen Altem und Neuem gemeint.

Das Gegenstück zur Bewahrung der Denkmäler stellt deren **Abbruch** dar. Beim Abbruch kann es sich um einen **gezielten Rückbau** (Devastation) für Teilbereiche oder Bauteile zu deren denkmalgerechter Sicherung handeln oder um **komplette Schleifung** des Denkmals (tabula rasa). Da in früheren Jahrhunderten trotz vielfacher Mahnungen und ersten Ansätzen zum Denkmalschutz [1] S.13 ff häufiger recht sorglos mit unserem „historischem Erbe“ umgegangen wurde, ist der Abbruch von Denkmälern ein besonders sensibles Thema für engagierte Denkmalschützer. Allein die Möglichkeit, daß ein Denkmal abgebrochen wird, stellt für einen Teil der Denkmalschützer bereits ein Sakrileg dar. Beide Extreme, nämlich das rücksichtslose Schleifen im Gegensatz zum Erhalt der Denkmäler um jeden Preis, sind als gesellschaftliche Zielstellung nicht umsetzbar.

Ebensowenig wie es im Privatleben des Einzelnen möglich ist, alle Erinnerungs-Gegenstände, -Bauwerke usw. zu bewahren, ist es der Gesellschaft möglich, die menschliche Umwelt als Denkmal zu konservieren. Man muß also eine Auswahl treffen. Natürlich wird durch die Denkmalschützer schon eine **Auswahl** getroffen, indem nur als schützenswert erachtete „*Dinge, die Erinnerungen hervorrufen*“, als Denkmal in die Denkmallisten aufgenommen werden. Gerade aber diese **Aufnahme** ist mitunter umstritten, da sich damit ein Interessenkonflikt zwischen der **Gesellschaft** - vertreten durch die Denkmalschutzämter - und dem **Einzelnen** - dem Eigentümer des Denkmals - ergeben kann. Gegen die von den Denkmalschutzämtern vorgenommenen Aufnahmen von Erinnerungs-Gegenständen, -Bauwerken usw. in die aktuellen Kulturdenkmallisten gibt es für den Einzelnen (z.B. Eigentümer) **keine Rechtsmittel**, da es sich bei dieser Aufnahme nicht um einen Verwaltungsakt handelt. Über die Aufnahme erfolgt i.d.R. nur eine Mitteilung an den Eigentümer, jedoch ohne Begründung.

Damit wird nicht etwa dem Schleifen die Lanze gebrochen oder generell dem Erhalt das Wort geredet, sondern das Spannungsfeld charakterisiert, das sich aus der Notwendigkeit der **Interessenabwägung** im Konfliktfall ergibt. Die Interessenabwägung wird durch die Denkmalschutzgesetze der Länder gefordert, indem es z.B. im Sächsischen Denkmalschutzgesetz [2] heißt:

„§ 8 Erhaltungspflicht

(1) Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern haben diese pfleglich zu behandeln, im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen.“

Die Denkmalschutzgesetze stellen also bei der Interessenabwägung auf das **Zumutbare** ab. Kann man also das Zumutbare bestimmen, hat man damit auch die Grenze zwischen Erhalt und Abbruch von Denkmälern festgelegt. Da es sich aber mit dieser Festlegung zur Bestimmung des Zumutbaren um einen beträchtlichen Ermessensspielraum handelt, der sogar noch auslegungsfähig ist, soll nachfolgend eine Methodik der Bewertung der immer notwendig zu treffenden Ermessensentscheidungen erarbeitet werden. Es handelt sich damit um ein Werkzeug, das richtig angewendet, nachvollziehbare Entscheidungen ermöglicht.

2 Bisherige Verfahrensweisen zur Bestimmung des Zumutbaren

Wie bereits vorstehend angedeutet, ist entsprechend dem Zitat aus dem Denkmalschutzgesetz das Zumutbare auslegungsfähig. Man muß nämlich nur die Frage stellen, für **wen** denn der Erhalt und der Schutz des Denkmals zumutbar sein soll? Für die **Gesellschaft** oder für den **Eigentümer** des Denkmals? Es geht keineswegs aus dem Gesetzestext zweifelsfrei hervor, daß es sich nur um das Zumutbare für den Eigentümer handeln muß. Es kann sich außer um den Eigentümer also auch noch um das Zumutbare für die Gesellschaft handeln und damit sind wir wieder mitten im Spannungsfeld der Interessenabwägung zwischen Gesellschaft und Einzelnen.

Die Aufnahme in die aktuellen Kulturdenkmalisten erfolgt durch die Denkmalschutzämter dadurch, daß die entsprechenden Objekte hinsichtlich ihrer besonderen Denkmaleigenschaften beschrieben werden. Man unterscheidet bei der Begründung in die **Denkmalfähigkeit** und die **Denkmalwürdigkeit**.

Bei den Ausführungen zur Denkmalfähigkeit erfolgt i.a. eine Beschreibung des Bauwerkes und seiner Besonderheiten, die es neben oder vor anderen Bauwerken auszeichnen. Auf den Erhaltungszustand wird nicht oder nur sehr kurz bei zerstörten oder nicht mehr vorhandenen Teilen des Denkmals eingegangen. Letztlich geht es unter diesem Punkt darum, die **Körperlichkeit** des Denkmals zu beschreiben, die zusammenfassend beispielsweise lautet:

„Die Denkmalfähigkeit des ...gebäudes ergibt sich aus seinem wissenschaftlich-dokumentarischen Wert als Zeugnis der ...architektur der ... Jahre (auch architekturhistorischer Wert) und seiner Bedeutung für die Ortsgeschichte sowie seiner ...geschichtlichen Bedeutung als ...“

Die Ausführungen zur Denkmalwürdigkeit beschreiben die frühere Bedeutung und den Einfluß, die mit der früheren Nutzung des Denkmals in Verbindung zu bringen sind. Es wird damit der **ideelle Wert** des Denkmals charakterisiert und lautet zusammenfassend beispielsweise:

„Aus obengenannten Bedeutungskriterien (wissenschaftlich-dokumentarischer bzw. architektonischer Wert und Bedeutung für die Ortsgeschichte sowie Bedeutung für die ...geschichte) ergibt sich ein besonderer kulturhistorischer Rang des dargestellten und beschriebenen Objektes. Somit besteht am Erhalt des ...gebäudes ... ein öffentliches Interesse.“

Beide Zusammenfassungen drücken eine Wertschätzung aus, lassen jedoch eine **Maßstabsbildung**, die die Wertschätzungen zu Bezugsobjekten in ein Verhältnis setzen, vermissen. Damit sind differenzierte Aussagen zu den Denkmaleigenschaften nicht aus den Wertschätzungen ableitbar, sondern lediglich pauschalierte Aussagen. Es hilft auch nicht, wenn man einwendet, daß es sich schließlich um Zusammenfassungen handelt und die eigentlichen Differenzierungen in den konkreten Textaussagen zu finden seien. Eine vergleichende Wertung ist auch aus diesen Differenzierungen nicht für den Leser ableitbar. Bei den Zusammenfassungen tut sich aber außerdem noch der Verdacht auf, daß es sich um Textbausteine handelt, die nur noch objektbezogen angepaßt werden, im wesentlichen aber unverändert bleiben. Diese Abstraktionen sind dann inhaltslos und damit stark redundant.

Wird über das Bauaufsichtsamt beim Denkmalschutzamt ein **Abbruchantrag** gestellt, so sind i.d.R. damit schon zur Antragsbearbeitung einige Arbeiten wie Aufmaß des Objektes und dessen zeichnerische Darstellung, Gutachten über den Erhaltungszustand und Fotodokumentation verbunden. Handelt es sich beim abzubrechenden Denkmal auch noch um Wohnraum, so ist beim Wohnungsamt auch noch ein Antrag auf **Zweckentfremdung** von Wohnraum zu stellen. Die Hürden zur formgerechten Bearbeitung der Anträge sind für den Normalbürger nur zu nehmen, wenn zur Erstellung dieser Unterlagen ein sachkundiges Architektur- oder Ingenieurbüro beauftragt wird, das wiederum die erforderlichen Sonderfachleute (Sachverständige) hinzuzieht. Die damit verbundenen Kosten sind i.d.R. bereits fünfstellig und der erforderliche Zeitaufwand in Jahren zu zählen.

Bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die den Abbruchantrag vom zuständigen Bauaufsichtsamt erhält, erfolgt nach den bisherigen Erfahrungen im Raum Dresden fast immer eine **Ablehnung**. Als Begründung für die Ablehnung des Abbruchantrages wird dem Eigentümer nun erstmals die Argumentation hinsichtlich der Denkmaleigenschaften (Denkmalwürdigkeit, Denkmalfähigkeit), die zur Aufnahme in die aktuelle Kulturdenkmalliste führte, bekanntgegeben. Auf Argumentationen der meist gutachterlich unteretzten Abbruchanträge, die sich mit **Kostendiskussionen** befassen, wird häufig nicht oder nur ausweichend eingegangen. Der Kostendiskussion wird ausgewichen, indem die grundlegenden Annahmen zur Kostenschätzung, nämlich das Denkmal in seiner ursprünglichen Form wieder herzustellen, nicht als Forderung erhoben werden, sondern Zugeständnisse durch das Denkmalschutzamt eingeräumt werden. Diese Zugeständnisse führen i.d.R. zur Kostenreduzierung und sind deshalb grundsätzlich positiv zu bewerten. Allerdings werden sie vom Zeitpunkt der Antragstellung so spät abgegeben, daß eine Überarbeitung der eingereichten Unterlagen notwendig ist, die natürlich nicht mehr im Rahmen der ursprünglichen Antragstellung erfolgen kann.

Erst im Widerspruchsverfahren zum Versagen der Abbruchgenehmigung bei der oberen Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium) ist es dann i.d.R. möglich, diese dann schärfer gefaßten Kostenprobleme zu diskutieren, sofern nicht wieder andere Zugeständnisse oder andere Ideen, da es sich beim Regierungspräsidium auch wieder um andere Bearbeiter handelt, für eine weitere Überarbeitung der Kostenansätze sorgen. Um aber überhaupt ein Kriterium für die Zumutbarkeit zu finden, wird bei Objekten ohne tatsächlich brisante Denkmaleigenschaften ab dem 1,4- bis 1,6-fachen der Wiederherstellungskosten¹ gegenüber den Neubaukosten eines **Vergleichsobjektes** die Abbruchgenehmigung erteilt.

Natürlich sind bis zu diesem Zeitpunkt erfahrungsgemäß bereits Jahre vergangen und man kann zweifelsfrei feststellen, daß diese bauordnungsrechtliche Verfahrensweise, wie sie in der Praxis ausgeübt wird, für beide Seiten in hohem Maße unbefriedigend ist.

3 Das Zumutbare als abstraktes Wertproblem

In [3] wurde das Wertproblem in seinen verschiedenen Aspekten ausführlich dargelegt, so daß auf [3] verwiesen werden kann. Für das zu lösende Problem der Bewertung der Zumutbarkeit zur Erhaltung eines Denkmals ist es wichtig, daß es sich hierbei nicht um eine objektive Eigenschaftsbestimmung handelt, die nur neutral bestimmt werden muß und damit das Ergebnis liefert. In [3] heißt es dazu:

„Der Wert eines Wirtschaftsgutes ist jedoch keine dem Gut innewohnende Eigenschaft, die objektiv vorhanden ist (wie z.B. eine chemische oder physikalische Eigenschaft) und von der bewertenden Person, die z.B. ein genormtes Meßinstrument bedient, unabhängig ist.

Der Wert - im allgemeinen Sinne - ist eine Beziehung (= Wertrelation) zwischen einem wertenden Menschen (= Bewerter) und einem zu wertenden Gut (= Wertträger), bezogen auf einen bestimmten Maßstab (= Wertskala).“

Die Bestimmung des Zumutbaren setzt also eine Bewertung auf einer Wertskala voraus und kann sich nicht von selbst bei der Analyse der Denkmaleigenschaften ergeben. Will man das Zumutbare tatsächlich bestimmen, so ist dafür eine Wertskala unerlässlich. Nachfolgend werden deshalb Überlegungen vorgestellt, die die erarbeitete Lösung des Bewertungsproblems begründen.

¹Diese Regelung ist keineswegs offiziell, sondern nur unter Adepten im Gebrauch. Wie man zu der Zumutbarkeitsgrenze kommt, die also 40 % bis 60 % höhere Sanierungskosten des Denkmals gegenüber den Neubaukosten als hinnehmbar erklärt, ist nicht bekannt.

4 Das Zumutbare als konkretes Wertproblem - Beurteilungskriterien

4.1 Eigenschaften von Denkmälern und Neubauten

4.1.1 Denkmalfähigkeit und Denkmalwürdigkeit

Übersetzt man **Denkmalfähigkeit** mit der vorstehend bereits angedeuteten **Körperlichkeit** des Denkmals, so ist dabei außer an die Abmessungen wie Länge, Breite, Höhe vor allem aber an das noch tatsächliche Vorhandensein von Teilbereichen oder Bauteilen und an den Erhaltungszustand, der jedoch in Tabelle 1 und 2 nicht berücksichtigt wird, des noch vorhandenen (Teil)-Denkmals zu denken. Von Bedeutung ist diese Möglichkeit vor allem dann, wenn es sich bei Denkmälern um Ensembles oder ähnliches handelt, die sich aus verschiedenen Teil-Denkmalen zusammensetzen.

Da die vorhandenen bzw. nicht mehr vorhandenen Teile des Denkmals nicht unbedingt die gleiche Wichtung haben müssen (z.B. können sehr bedeutende oder nur unbedeutende Teile zerstört sein), ist bei der Abminderung diese Wichtung zu berücksichtigen. Beispielsweise sind von einem Denkmal nur noch 15 % seines umbauten Raumes - also geringe Reste des Denkmals erhalten, die jedoch den bedeutendsten Teil repräsentieren, der mit einem höheren ideellen Wert einzuschätzen ist, so ergibt sich eine geringere Abminderung. Die damit in die Berechnung einzuführenden 69 % dieses Beispiels soll **ideeller Wert des Teildenkmal**s genannt werden.

| lfd. Nr. | Denkmal | Zustandsfaktor: $z(x) = 1,2^x$ ($x = -5 \dots 0$) | x |
|----------|---|--|------------|
| 1 | es sind nur noch unbrauchbare Trümmer übrig oder es ist nur noch die Stelle bekannt, an der das Denkmal stand | 0,40 | -5 |
| 2 | es sind nur noch geringe und eher unbedeutende Reste des Denkmals vorhanden | 0,48 | -4 |
| 3 | es sind umfängliche, aber eher unbedeutende Reste des Denkmals vorhanden | 0,58 | -3 |
| 4 | es sind nur noch geringe, aber besondere Reste des Denkmals vorhanden | 0,69 | -2 |
| 5 | es sind umfängliche besondere Reste des Denkmals vorhanden | 0,83 | -1 |
| 6 | das Denkmal ist restlos vorhanden | 1,00 | ± 0 |

Tab. 1: Skalierung des Vorhandenseins des Denkmals im Zustandsfaktor z

Wird in der Darstellung der **Denkmalwürdigkeit** als **ideeller Wert** des Denkmals auf alle Teile - auch auf die nicht mehr vorhandenen - Bezug genommen, so sind entweder die nicht mehr vorhandenen Teile wiederherzustellen, damit der ideelle Wert sich auch wieder in der Körperlichkeit begründet oder der ideelle Wert ist entsprechend den ideellen Anteilen, die in den nicht mehr vorhandenen Teilen stecken, abzumindern. Werden im ersten Fall die fehlenden Teile wiederhergestellt, so schlägt sich das in den Kosten (als Gesamtkosten in DM oder als bezogene Kosten in DM/m³) nieder. Sollen aber die fehlenden Teile nicht wieder ersetzt werden, so ist der ideelle Wert mit Tab. 1 abzumindern.

Für den ideellen Wert des Teildenkmal ist aber eine weitere Differenzierung durch einen Denkmalfaktor erforderlich, da natürlich diese Werte unterschiedlich sein können. So ist es ein Unterschied, ob man die Dresdner Frauenkirche beurteilt oder eine einfache Dorfkirche. Da jeder

Maßstab aber, den man anzulegen versucht, immer subjektiv sein muß, ist spätestens an dieser Stelle eine intersubjektive² Maßstababildung [3] erforderlich.

Der Denkmalfaktor kann angelehnt werden an die Wiederbeschaffungskosten des Denkmals, die wiederum affin zur Denkmalwürdigkeit des Denkmals verwendet werden kann.

| lfd. Nr. | Denkmal | Denkmalfaktor: $d(x) = 1,2^x$ ($x = 0 \dots 5$) | x |
|----------|--|--|---|
| 1 | ortsüblich ohne bemerkenswerte Besonderheiten | 1,00 | 0 |
| 2 | ortsüblich mit bemerkenswerten Besonderheiten | 1,20 | 1 |
| 3 | in der ortsansässigen Bevölkerung bekannt und beachtet | 1,44 | 2 |
| 4 | in der Bevölkerung des Bundeslandes bekannt und beachtet | 1,73 | 3 |
| 5 | bundesweit bekannt und beachtet | 2,07 | 4 |
| 6 | europaweit bekannt und beachtet | 2,49 | 5 |

Tab. 2: Skalierung des ideellen Wertes des Denkmals im Denkmalfaktor d

Aus dem Zustandsfaktor z und dem Denkmalfaktor d erhält man durch Multiplikation miteinander den Wertigkeitsfaktor des Denkmals w_d :

$$w_d = z * d$$

Die Logik, die sich in der Berücksichtigung des Zustandes des Denkmals und dem ideellen Wert des Denkmals verknüpft, bedarf keiner weiteren Argumentation. Streiten kann man jedoch lange und heftig über die numerische Größe der vorgeschlagenen Faktoren, die jeweils in 6 Stufen untergliedert sind und obendrein noch der Funktion $1,2^x$ folgen. Das ist schon starker Tobak! Die Lösung für die numerische Größe der Faktoren ist jedoch recht einfach, da sie vordergründig pragmatischer Natur ist: Die Multiplikation der Faktoren der Tabelle 1 und 2 ergeben eine Kombination, die das Denkmal beschreiben. Erst in Relation zum geplanten Neubau werden aber die verwendeten Faktoren bedeutsam, deren numerische Größe aber zumindest tendenziell plausibel sind. Es wird deshalb auf die weiterführenden Erläuterungen unter 4.1.3 verwiesen.

Da jedes Denkmalschutzamt eine Anzahl unterschiedlicher Denkmäler zu betreuen hat, ermöglichen die Tabellen 1 und 2 bei interner Anwendung im Denkmalschutzamt die Aufstellung von internen Prioritätenlisten. Damit könnten diese Listen eine Entscheidungshilfe sein, um den Einsatz der eigenen Kräfte im Denkmalschutzamt zielgerichteter und effizienter vornehmen zu können.

4.1.2 Neubaufähigkeit und Neubauwürdigkeit

Analog zur Denkmalfähigkeit kann man auch den Begriff **Neubaufähigkeit** erfinden. Unter diesem Begriff könnte man den tatsächlichen Planungsstand für einen Neubau verstehen. Es kann zum Beispiel durchaus sein, daß von einem **Ensemble** oder von einem größeren Bauwerk bestimmte Teile erst später gebaut werden sollen, die jedoch mit der Einschätzung der **Neubauwürdigkeit** (hier: in der Planungsphase einzuschätzender künftiger ideeller Wert) des Neubaus korrespondieren. Es erscheint jedoch wenig realistisch, eine solche Neubauwürdigkeit analog zur Tabelle 1 in die Diskussion einzuführen, da ihr praktischer Wert sehr wahrscheinlich nur gering sein wird. Besser wäre es, wenn man bauordnungsrechtlich dafür sorgen würde, daß der Abbruch eines Denkmals -

² In [3] heißt es dazu als Begriffserklärung: „Intersubjektiv definieren wir ... das, was verschiedene Einzelwesen ... gemeinsam als richtig ansehen“.

sofern der Erhalt intersubjektiv als nicht zumutbar erachtet wird - nicht wie derzeit vom Neubau entkoppelt erteilt wird, sondern die Abbruchgenehmigung mit der Baugenehmigung für den Neubau und die Abbruchfreigabe mit der Baufreigabe des Neubaus erteilt wird.

Die Neubauwürdigkeit wird also ohne Umwege sofort in dem Neubau-Wertigkeitsfaktor ausgedrückt, der numerisch mit den Zahlenwerten der Tabellen 1 und 2 korrespondiert und letztlich verschiedene Planungswertigkeiten und eine prognostizierte künftige Wertigkeit des Neubaus ausdrückt.

| lfd. Nr. | Geplanter Neubau | Neubau-Wertigkeitsfaktor: $w_n(x) = 1,2^x$ ($x = -5 \dots 2$) | x |
|-----------------|---|---|------------|
| 1 | es ist kein Neubau beabsichtigt, sondern nur der Abriß des Denkmals oder über den Neubau existieren keine Vorstellungen | 0,40 | -5 |
| 2 | Projekt der Leistungsphase 2 Architekturplanung | 0,48 | -4 |
| 3 | Projekt der Leistungsphase 3 Architekturplanung ohne Besonderheiten | 0,58 | -3 |
| 4 | Projekt der Leistungsphase 3 Architekturplanung mit Besonderheiten | 0,69 | -2 |
| 5 | Projekt ist Sieger eines nationalen Architekturwettbewerbes | 0,83 | -1 |
| 6 | Projekt ist Sieger eines internationalen Architekturwettbewerbes | 1,00 | ± 0 |
| 7 | bundesweit bekanntes und beachtetes Projekt | 1,20 | 1 |
| 8 | europaweit bekanntes und beachtetes Projekt | 1,44 | 2 |

Tab. 3: Skalierung der Wertigkeit des geplanten Neubaus im Neubaufaktor w_n

Um Fehler in der Handhabung des Verfahrens zu vermeiden sei nochmals klargestellt:

- (1) Fehlen Teile des Denkmals, die nicht wieder hergestellt werden sollen, ist die Abminderung mit Tabelle 1 vorzunehmen, sofern die Denkmalwürdigkeit darauf abstellt.
- (2) Fehlen Teile des Denkmals, die wieder hergestellt werden sollen, so ist keine Abminderung nach Tabelle 1 vorzunehmen.
- (3) In beiden Fällen nach (1) und (2) ergeben sich unterschiedliche bezogene Baukosten, so daß sich die Abminderung oder Nichtabminderung in den bezogenen Baukosten widerspiegelt.
- (4) Der Erhaltungszustand des Denkmals wird mit Tabelle 1 und 2 ebenfalls nicht erfaßt, sondern nur das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Denkmalteilen, da sich der Erhaltungszustand ebenfalls in den bezogenen Baukosten dokumentiert.

4.1.3 Diskussion der Relationen durch die Wertigkeitsfaktoren zwischen Denkmal und Neubau

Letztlich geht es bei dieser Diskussion darum, wie die Relationen zwischen Denkmal und Neubau hergestellt wurden. Ausgangspunkt der Überlegungen war, daß unabhängig von der Finanzierbarkeit und den tatsächlichen Kosten eine völlig konzeptionslose Neubauabsicht (Tabelle 3 Nr. 1: $w_n = 0,4$) nicht über einem in Schutt und Asche liegenden Denkmal der untersten Stufe stehen soll (Tabelle 1 Nr. 1: $z=0,4$; Tabelle 2 Nr. 1: $d=1,0 \Rightarrow w_d = 0,4 \cdot 1,0 = 0,4$), sondern gleichgewichtet wird.

Ebenso soll ein sehr bekanntes und beachtetes Denkmal, das ebenfalls vollständig zerstört ist (Tabelle 1 Nr. 1: $z=0,4$; Tabelle 2 Nr. 6: $d=2,49 \Rightarrow w_d = 0,4 \cdot 2,49 = 1,0$), nur mit einem Projekt vergleichbar sein, das international im Rahmen eines Architekturwettbewerbes erarbeitet wurde (Tabelle 3 Nr. 6: $w_n = 1,0$). Alle anderen Zwischenschritte oder Extrapolationen ergeben sich aus der Verwendung der Funktion $1,2^x$, die gewählt wurde, da sie tendenziell akzeptable Relationen in ihren

ganzzahligen Abstufungsschritten angibt. Es handelt sich damit um eine pragmatische Annahme, deren Begründung im Plausibilitätsprinzip liegt und nicht in einer wissenschaftlichen Herleitung. Diese Herleitung dürfte schlichtweg in dieser Form auch nicht möglich sein, da in ihr zum einen die Wiederbeschaffungsaufwendungen und zum anderen die (inter-)subjektive Wertschätzung steckt. Allerdings kann man nicht leugnen, daß die Herstellung der Relationen noch viele Möglichkeiten zur Verfeinerung des Verfahrens birgt. Kritiker können sich in erster Linie an diesem Punkt festbeißen. Man muß dem doch entgegenhalten, daß zutreffendere Relationen, sofern sie denn tatsächlich auffindbar sind, zwangsläufig unter der problembedingten Streuung der Eingangsgrößen leiden müssen und damit auch die Ergebnisse nicht integer sind. Das erarbeitete Verfahren ist deshalb als Werkzeug zur Entscheidungshilfe zu begreifen und nicht als mathematisierter Selbstläufer.

4.2 Bezogener Kostenvergleich

Der bezogene Kostenvergleich wird wie bisher auch schon üblich dadurch ermittelt, daß die Sanierungs- und Wiederbeschaffungskosten für das Denkmal³ den Neubaukosten gegenübergestellt werden. Durch die Bezugnahme auf DM/m³ oder DM/m² werden quasi zwei vergleichbare Größen nebeneinandergestellt und somit von ihrer absoluten Größe entkoppelt. Allerdings wird nicht wie unter Punkt 2 ein Faktor von 1,4 oder 1,6 oder ähnliches eingeführt, womit der Wertschätzung des Denkmals Rechnung getragen wird, da diese Wertschätzungen bereits mit den Tabellen 1 bis 3 differenzierter und weniger willkürlich berücksichtigt wurden.

Allerdings sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß hohe Faktoren der Tabellen 1 bis 3 grundsätzlich eine positive, d.h. steigende Tendenz haben, wogegen hohe bezogene Kosten negativ, d.h. fallend zu bewerten sind. Um gleichgerichtete Tendenzen miteinander zu vergleichen, ist deshalb der Reziprokwert der bezogenen Kosten zu verwenden. Die Faktoren k_d und k_n sind deshalb in m³/DM oder m²/DM zu verwenden.

4.3 Wahrscheinlichkeit der Finanzierung

Der letzte in die Überlegungen einzubeziehende Faktor betrifft die **Wahrscheinlichkeit der Finanzierung**. Er integriert solche Überlegungen zur Funktion, zum Gebrauchswert des Neuen gegenüber dem Alten, zu Renditeüberlegungen oder was man auch sonst noch als Kriterium heranziehen möchte.

³Beachte unter 4.1.2 die Aufzählungen (1) bis (4)

| lfd. Nr. | Denkmal | Wahrscheinlichkeit in % | | Neubau |
|-------------|--|----------------------------|-------|--|
| | | f_d | f_n | |
| 1 | ähnliche Objekte seit Jahren ohne Finanzierungsaussicht | 5 | | ähnliche Objekte seit Jahren leerstehend oder schwer vermietbar |
| 2 | Unikat, jedoch ungünstige Randbedingungen | 20 | | schwerwiegende ungünstige Randbedingungen für das Objekt |
| 3 | Unikat mit günstigen Randbedingungen (Begründung) | 40 | | günstige Randbedingungen für das Objekt (Begründung) |
| 4 | Unikat mit günstigen Randbedingungen (mind. 2 Bsp. aus jüngerer Vergangenheit) | 60 | | Investorenbestätigung und Bestätigung eines anerkannten Wirtschaftsberaters |
| 5 | Bestätigung eines erfolgreichen Investors mit mindestens 2 vergleichbaren Referenzobjekten | 80 | | Bestätigung eines erfolgreichen Investors mit mindestens 2 vergleichbaren Referenzobjekten |
| 6 | Bank- und Investorenbestätigung | 100 | | Bank- und Investorenbestätigung |

Tab.: Wahrscheinlichkeit der Finanzierung von Denkmälern f_d und Neubauten f_n

Letztlich kann ein Denkmal auch mit höchsten menschlichen und sittlichen Werten trotzdem nicht erhalten werden, wenn es nicht finanziert wird. Auch der Einwand, daß vielleicht zu einem späteren Zeitpunkt eine Finanzierung möglich sein könnte, ist i.d.R. nur Wunschdenken. Es ist vor allem deshalb Wunschdenken, weil ein Denkmal ohne Unterhaltung natürlich mit der Zeit beschleunigt verfällt und mindestens die Unterhaltung gewährleistet sein muß. Auf die Zeit zu setzen bedeutet: „Ruinen schaffen ohne Waffen“. Anders liegt natürlich der Sachverhalt, wenn eine begründete Finanzierungschance besteht, die entsprechend der in der Tabelle vorgenommenen Abstufung seinen Niederschlag findet.

5 Bewertungsverfahren

Auf der Suche nach einem geeigneten Normierungsverfahren wird man in [4] fündig. Das in [4] entwickelte Normierungsverfahren wurde verwendet, da es für den Vergleich von heterogenen Bewertungskriterien geeignet ist, um die es sich hier handelt. Einzelheiten zur Herleitung und den mathematischen Hintergründen können in [4] S.122 ff nachgelesen werden. Außerdem wurden in [4] zahlreiche andere Bewertungsverfahren gegenübergestellt. Daraus ist erkennbar, daß das verwendete Normierungsverfahren sehr leistungsfähig ist. Als Normierungsbasis wird der Wertigkeitsfaktor des Denkmals w_d und des Neubaus w_n verwendet. Die Bewertungskriterien sind die bezogenen Kosten und die Wahrscheinlichkeit der Finanzierung. Die Bewertungskriterien werden **gleichgewichtet** in das Normierungsverfahren eingeführt, da es weder eine plausible Begründung für eine unterschiedliche Wichtung der beiden Bewertungskriterien gibt, noch einen Anhalt wie ein Unterschied zu wichten wäre.

| | Denkmal | Neubau |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| bezogene Kosten | $\sqrt{\frac{w_d k_d}{w_n k_n}}$ | $\sqrt{\frac{w_n k_n}{w_d k_d}}$ |
| Wahrscheinlichkeit der Finanzierung | $\sqrt{\frac{w_d f_d}{w_n f_n}}$ | $\sqrt{\frac{w_n f_n}{w_d f_d}}$ |
| | Σ_d | Σ_n |

Entscheidungskriterien:

Ein Erhalt des Denkmals ist **zumutbar**: $\Sigma_d \geq \Sigma_n$

Ein Erhalt des Denkmals ist **nicht zumutbar**: $\Sigma_d < \Sigma_n$

Aus den vorstehenden Kriterien läßt sich nach einigen mathematischen Umformungen herleiten:

| | | |
|---|---|--|
| Zumutbarkeits-Kriterium | $\frac{w_d}{w_n} \sqrt{\frac{k_d f_d}{k_n f_n}} \geq 1$ | d.h., ist dieses Kriterium erfüllt, ist der Erhalt des Denkmals zumutbar |
| Nicht-Mehr-Zumutbarkeits-Kriterium | $\frac{w_d}{w_n} \sqrt{\frac{k_d f_d}{k_n f_n}} < 1$ | d.h., ist dieses Kriterium erfüllt, ist der Erhalt des Denkmals nicht mehr zumutbar |

Die mathematischen Funktionsuntersuchungen des Entscheidungskriteriums zeigen im relevanten Wertebereich keine Unstetigkeiten oder Singularitäten. Dieser stetige Funktionsverlauf ist damit auch im mathematischen Sinne als Entscheidungskriterium geeignet.

An dieser Stelle bietet es sich an, anhand des Entscheidungskriteriums die bisherige Vorgehensweise zu diskutieren, die nach den Berichten vom 1,4 bis 1,6 der Denkmal- zu den vergleichbaren Neubaukosten ausging. Setzt man nämlich im Entscheidungskriterium für $k_d/k_n = 1/1,5^4$ an und geht außerdem noch davon aus, daß die Finanzierungsmöglichkeiten keine Rolle spielen und damit gleichgesetzt werden mit $f_d/f_n = 1,0$ und auch die Wertigkeit des Denkmals stets unabhängig vom tatsächlichen Vorhandensein aller Teile betrachtet wurde, so müßte nach dem erarbeiteten Normierungsverfahren der vergleichbare Neubau auch noch Sieger eines nationalen Architekturwettbewerbes sein. Denkmale nach Tab. 2 lfd. Nr. 5 und 6, d.h. solche die bundes- oder europaweit bekannt sind, können mit diesen Kriterien immer zugemutet werden. Es sei denn, die Kostenrelationen verschieben sich noch mehr zu Gunsten des Neubaus.

Diese Betrachtung zeigt, daß die bisherige Verfahrensweise durchaus brauchbare Ergebnisse erzielte, sofern die Restriktionen zutrafen. Nichtzutreffende Restriktionen konnten aber nicht erfaßt werden und nur in diesem Punkt liegt der Mangel, der durch das erarbeitete Normierungsverfahren behoben wurde.

⁴ 1,5 als Mittelwert aus 1,4 und 1,6 zur Vereinfachung und wegen der reziproken Ansätze auch als Reziprokwert

6 Beispiele

6.1 Mehrfamilienhaus Ockerwitzer Straße 13 in Dresden

Im Sachverständigengutachten heißt es zum Zustand des Mehrfamilienhauses:

*„Die Ortsbesichtigung am 12.08.1996 ergab, daß das Bauwerk eine stark fortgeschrittenen Verfall zeigt. Es sind diverse Zerstörungen durch **Vandalismus** festzustellen. Die Haustür und sämtliche Innentüren sind beschädigt.*

*Das **Deckengewölbe** im Kellergeschoß unter dem Flur im Erdgeschoß ist durch einen vor der Treppe zum OG herunter gestoßenen Ofen **durchbrochen**. Sämtliche Fensterscheiben und Fenster sind defekt. In der **Küche EG**, rechte Wohnung (von der Straße aus gesehen linke Wohnung), wurde nach Angaben von ... vor etwa vor 1 ½ Jahren **Feuer gelegt**.*

*Die kleinen **Gauben** sind eine reine Holzkonstruktion, die ohne jegliche Wärmedämmung innen mit Putz und außen durch Ziegel geschützt ist. Das Holz ist schon stark verrottet, daß in absehbarer Zeit mit einem **Einsturz** gerechnet werden muß.*

*Das Dach zeigt starke Zerstörungen. Wegen der offensichtlichen Einsturzgefahr wurde der Spitzboden nicht betreten. **Ein Einsturz des Dachstuhls ist möglich**.*

*Der strukturierte **Außenputz** ist stark **verwittert** und ist großflächig abgeplatzt. Aus dem Augenschein ist erkennbar, daß der Mauermörtel der Außenwände vermutlich einem sehr hohen Luftkalkanteil hat. Der **Mörtel** sandet sehr stark, so daß nur noch von einer **sehr geringen Festigkeit** ausgegangen werden kann.*

*Die **Holzbalkendecken** insbesondere im Keller sind stark verrottet, daß **Einsturzgefahr** besteht.“*

| Denkmal | Neubau |
|--|---|
| Tab. 1 Nr. 5: $z = 0,83^5$; Tab. 2 Nr. 1: $d = 1,00^6$ $w_d = z * d = 0,83 * 1,00 = 0,83$ | Tab. 3 Nr. 1: $w_n = 0,48^7$ |
| $k_d = 1/550^8$ | $k_n = 1/450$ |
| Tab. 3 Nr. 2: $f_d = 20 \%$ | Tab. 3 Nr. 4 ⁹ : $f_n = 60 \%$ |

⁵ Der Abminderungsfaktor $z=0,83$ wurde verwendet, da aus Kostengründen auf die Rekonstruktion des Dachstuhles und der zunächst als schützenswert erachteten Gauben vom Denkmalamt verzichtet wurde, so daß Bestandteile der Denkmaleigenschaften entfallen sollten.

⁶ Die vom Denkmalschutzamt aufgezeigten Denkmaleigenschaften des Plänermauerwerkes im Sockelbereich, die Eckquaderungen an der Straßenfassade und die Gaubenausbildung sind sämtlich keine auffälligen Besonderheiten für den Nicht-Denkmalpfleger.

⁷ Ein Projekt der Leistungsphase 2 wurde nicht vorgelegt, jedoch wurde mit dem Gutachten ein Ersatzneubau angedacht. Bei entsprechendem Erfordernis wäre ein Projekt vorgelegt worden.

⁸ Die Ergebnisse in DM/m³ umbauter Raum sind aus einer umfangreicheren Kostenabschätzungen ermittelt worden. Es sind detailliertere Kostenabschätzungen erforderlich, damit das Ergebnis nicht durch manipulierte Reziprokwerte k_d oder k_n verfälscht werden kann.

⁹Eine Investorenbestätigung wurde verbal abgegeben, jedoch wurde keine Bestätigung eines anerkannten Wirtschaftsberaters vorgelegt, hätte aber bei Abforderung vorgelegt werden können.

$$\frac{w_d}{w_n} \sqrt{\frac{k_d f_d}{k_n f_n}} < 1$$

$$\frac{0,83}{0,48} \sqrt{\frac{450 \cdot 20}{550 \cdot 60}} = 0,903 < 1$$

Ein Erhalt des Denkmals ist **nicht zumutbar**, da $0.903 < 1$. Diese Entscheidung wurde auch vom Denkmalamt getroffen und unterstützt damit den Aussagewert des Ergebnisses.

6.2 „Löbnitzperle“ in Radebeul (Meißner Landstr./Bahnhofstr.)

Im Sachverständigengutachten heißt es zum Zustand der „Löbnitzperle“ auszugsweise:

„Etwa die Hälfte der Kellerdecke ist massiv ausgeführt. Als Konstruktion wurden Gewölbe bzw. Preußische Kappen zwischen Stahlträgern gewählt... Bei allen übrigen Decken handelt es sich um typische Holzbalkendecken...“

Die Kellerdecken und Wände sind zum Teil feucht und der Putz rieselt... Das Ziegelmauerwerk ist zum Teil aus minderwertiger Qualität, die Steine zerbröseln. ...Die Balkenlage ist ... komplett freizulegen! Unsere Empfehlung: Anorganische Decken einbauen...“

(Die Prüfung der Decke über 1. und 2. OG, sowie Dachgeschoß zeigte ebenfalls diverse Schäden, sowie diverse unklare Tragzustände für Trennwände)

„...Die Überprüfung der Dachkonstruktion ergab leichten bis starken Hausbockfraß. Die Hölzer sind gemäß DIN 68 800 abzubeilen und vorbeugend zu schützen!“

| Denkmal | Neubau ¹⁰ |
|--|------------------------------|
| Tab. 1 Nr. 5: $z = 0,83$; Tab. 2 Nr. 1: $d = 1,44$ $w_d = z \cdot d = 0,83 \cdot 1,44 = 1,20$ | Tab. 3 Nr. 1: $w_n = 0,69$ |
| $k_d = 1/650$ | $k_n = 1/550$ |
| Tab. 3 Nr. 2: $f_d = 60 \%$ | Tab. 3 Nr. 4: $f_n = 100 \%$ |

$$\frac{w_d}{w_n} \sqrt{\frac{k_d f_d}{k_n f_n}} \geq 1$$

$$\frac{1,20}{0,69} \sqrt{\frac{550 \cdot 60}{650 \cdot 100}} = 1,239 > 1$$

Ein Erhalt des Denkmals ist **zumutbar**, da $1.239 > 1$. Diese Entscheidung wurde auch vom Denkmalamt getroffen und unterstützt damit den Aussagewert des Ergebnisses.

7 Feststellungen und Empfehlungen

Die vorgenommene Skalierung der Denkmaler im Quervergleich mit der Skalierung der geplanten Neubauten ist plausibel. Ebenso die eingeführten Wahrscheinlichkeitsstufen der Finanzierung. Die

¹⁰ Diese Werte wurden nicht zur Diskussion beim Denkmalamt vorgelegt, sondern wurden vom Verfasser aus Vergleichsgründen unter der Maßgabe eingeschätzt, es wäre zu einer Diskussion gekommen.

Beispielrechnungen zeigen, daß das Bewertungsverfahren richtige Ergebnisse erzielt. Trotzdem sei nochmals darauf hingewiesen, daß die Eingangsgrößen und die Ergebnisbewertung des Bewertungsverfahrens intersubjektiv diskutiert und entschieden werden sollten. Für die vorliegenden Beispiele ist das nicht geschehen, so daß die Beispiele nur die Ansicht des Verfassers widerspiegeln und deshalb subjektiv und nicht intersubjektiv sind.

Man sollte deshalb in der Praxisanwendung ein Gremium bilden, das neben einem Denkmalschützer als Hüter der Erinnerungswerte auch aus dem Eigentümer und aus weiteren 5 Personen im Querschnitt der Bevölkerung besteht. Die beste und die schlechteste Beurteilung sollten stets in der Bewertung gestrichen werden und aus dem Rest sollte das arithmetische Mittel gebildet und in das Verfahren eingeführt werden. Letztlich ist das Bewertungsergebnis gewissenhaft zu wichten und durch vergleichende Überlegungen zu festigen.

Um einen Mißbrauch des Bewertungsverfahrens zu verhindern oder mindestens zu erschweren, sollte der Abbruch von Denkmalen, sofern man den Erhalt intersubjektiv nicht mehr als zumutbar erachtet hat, bauordnungsrechtlich an den Neubau und an Devastationen zur denkmalgerechten Bergung ausgewählter Teile knüpfen.

8 Zusammenfassung

In dem vorgelegten Bewertungsverfahren sind 4 Neuerungen gegenüber der bisherigen Verfahrensweise aufgenommen worden:

- (1) Es wurde eine Skalierung der Denkmäler erarbeitet, die den Denkmälern eine Wertigkeit untereinander zuordnet. Damit könnten interne Prioritätenlisten in den Denkmalschutzämtern erarbeitet werden, um den Einsatz der Kräfte unter Priorität Gesichtspunkten effektiver zu gestalten.
- (2) Dieser Wertigkeit der Denkmäler wurde eine Wertigkeit von geplanten Neubauten zugeordnet, so daß die Denkmale nicht mehr abstrakt für sich allein betrachtet werden, sondern einer Bauabsicht in unterschiedlichen Qualitätsstufen. Das entspricht dem realen Leben.
- (3) In die Bewertungsüberlegungen werden nicht nur wie auch schon bisher die Finanzierungskosten von Denkmal und vergleichbaren Neubau einbezogen, sondern auch deren Finanzierungswahrscheinlichkeit. Dieser Denkansatz spiegelt die Interessenlage am Markt und die Erhaltungs- und Neubauchancen wider.
- (4) Es wurde ein Normierungsverfahren angewendet, daß mit [4] für die Vergleichbarmachung von heterogenen Bewertungsfaktoren entwickelt wurde und deshalb gut für die vorliegende Problemstellung geeignet ist. Damit wird dem in [4] S. 1 zitierten und auf GALILEI zurückgehenden Anspruch genüge getan, „*Meßbares zu messen und nicht Meßbares meßbar zu machen*“.

9 Unterlagen und Literatur

- [1] Petzet, M.; Mader, G.: Praktische **Denkmalspflege**. Stuttgart, Berlin, Köln: Kohlhammer 1993, 340 S.
- [2] Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (**Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG**) vom 03. März 1993. Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt. Herausgegeben von der Sächsischen Staatskanzlei. Nr. 14/1993, Dresden, 16. März 1993; 2B 12109 B, S. 229-236
- [3] Aurnhammer, H.E.: **Wert** und Bewerten; einige grundsätzliche Gedanken zum Wert-Problem. Der Sachverständige, Stuttgart, 23(1996)7-8 S.17-23
- [4] Schiller, K.: Qualifizierung der betriebswirtschaftlichen Effektivitätsrechnung durch Objektivierung der **Aggregation und Vergleichbarmachung** von heterogenen Kriterien. Dissertation A, TU Dresden 1981, 163 S., Anlagen