



Landkreis Potsdam-Mittelmark
Der Landrat

Untere Denkmalschutzbehörde

Landkreis Potsdam-Mittelmark · Postfach 1138 · 14801 Bad Belzig

Zustellungsurkunde

Antragsteller
Frau
Gunhild Haderlein
Jägerstraße 30
14467 Potsdam

Dienststelle: Fachbereich 4
Recht, Bauen, Kataster u. Vermessung
Fachdienst Öffentliches Recht, Kommunalaufsicht,
Denkmalschutz
Potsdamer Straße 18a, 14513 Teltow
Auskunft erteilt:
Frau Dr. Aehlich

Telefon (Durchwahl) Telefax
03328/318-543 03328/318-559
E-Mail dagmar.aehlich@potsdam-mittelmark.de

Aktenzeichen Datum
70474-11-40 **03.01.2013**

Vorhaben
Veränderung eines Baudenkmals
hier: *ehem. Pfarrhaus Boecke
Instandhaltungsanordnung

Grundstück
Boecke - OT von Wenzlow, Dorfstr. 25

Gemarkung
Flur
Flurstück
Boecke
1
128/1

Bescheid über die denkmalgerechte Durchführung von Maßnahmen zur Instandhaltung

hier: Auferlegung von Maßnahmen zum Schutz des Denkmals im Sinne von § 8 BbgDSchG

Sehr geehrte Frau Haderlein,

es
ergeht folgender

Bescheid

1. Das Denkmal ehemaliges Pfarrhaus in Boecke, Dorfstr. 25 OT Wenzlow in Boecke ist innerhalb von 6 Monaten nach Zustellung dieses Bescheides von einer Fachfirma in Form, Farbe, Material dem vorhandenen Bestand identisch wie folgt instand zu setzen.
 - a)- Fassade/ Fachwerkwände: Verbindungspunkte mit Nut und Zapfen oder Dübelungen sind zimmermannsmäßig zu sanieren
 - b)- an den Traufeckpunkten wo Sparren, Rähme, Stiele und Streben in Verbindung gehen, sind die durch Nassfäule zerstörten Hölzer zu kürzen und neu anzuschuhlen
 - c) Das obere Rähm und der Traufbalken müssen dort, wo zerstört, ausgewechselt werden
 - d) Am Ostgiebel sind zwei Stielhölzer und ein Riegelholz zu erneuern
 - e) Die im Erdgeschoss stark zerstörten Randhölzer der Dielen sind zu erneuern
 - f) Die verminderte Kraftschlüssigkeit zwischen Ostgiebel und Fachwerk ist zimmermannmäßig wieder herzustellen.
 - g) Die von Hausfäule befallenden straßenseitigen äußeren Balkenköpfe sind zu kürzen und neu anzublatten.
 - h) In Verbindung mit Punkt g sind alle äußeren Balkenköpfe freizulegen und danach von einem

Holzschutzgutachter begutachten zu lassen. Finden sich hier weitere Schäden, so sind diese gem. Punkt g) zu sanieren.

i) Die oberen Mittelpfetten sind abschnittsweise zu erneuern.

j) Der Riegel im Dach (s. Bild 12 des dem Bauantrag beigefügten Holzschutzgutachtens) ist gesund zu beilen und zu verstärken

k) Die Abbreterungen im Dach sind nach Abschluss dieser Maßnahmen innerhalb von 2 Monaten zu ersetzen.

l) Neue und sanierte tragende Konstruktionshölzer sind mit einem borhaltigen Holzschutzmittel (HSM) gemäß DiBt- Holzschutzmittelverzeichnis für Hölzer der Gefährdungsklasse 1-2 und dem Prüfprädi-
kat Iv und P intensiv zu behandeln.

Die äußeren Fachwerkhölzer der Giebeloberseiten aus Nadelholz sind mit einem öligen HSM der GfKI. 1-2 und dem Prüfprädi-
kat Iv,P und W zu behandeln.

m) Vor Beginn der Arbeiten, sind die zu sanierenden Hölzer in einer Zeichnung zu kartieren.

2. Die vorgenannten Arbeiten sind gem. Arbeitsmaterialien zur Denkmalpflege in Brandenburg Nr. 1 2002 von einem Holzschutzsachverständigen wie folgt zu dokumentieren.

- den Bestand vor Beginn der Maßnahmen
- die detaillierten Bautenstände während der Arbeiten
- den Zustand nach Fertigstellung

Insbesondere ist zu beachten:

- 1.) die Darstellung von Details
- 2.) die Zustände vor und während der Maßnahme sowie nach Fertigstellung **vergleichbar** erfasst und dokumentiert

Die Dokumentation ist der unteren Denkmalschutzbehörde 2 Monate nach Fertigstellung 2-fach vorzulegen.

3. Die Arbeiten werden aufgrund der Gefahrenlage mit Ausnahme von 1k im Sofortvollzug angeordnet.

4. Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde jeweils mindestens 2 Wochen vorher und nachher anzuzeigen.

5. Für den Fall der Nichtbefolgung der in Ziffer 1a getroffenen Anordnung drohe ich Ihnen ein Zwangsgeld in Höhe von je 1000,00€ an.

Für den Fall der Nichtbefolgung der in Ziffer 1b getroffenen Anordnung drohe ich Ihnen ein Zwangsgeld in Höhe von je 1000,00€ an.

Für den Fall der Nichtbefolgung der in Ziffer 1c getroffenen Anordnung drohe ich Ihnen ein Zwangsgeld in Höhe von je 1000,00€ an.

Für den Fall der Nichtbefolgung der in Ziffer 1d getroffenen Anordnung drohe ich Ihnen ein Zwangsgeld in Höhe von je 1000,00€ an.

Für den Fall der Nichtbefolgung der in Ziffer 1e getroffenen Anordnung drohe ich Ihnen ein Zwangsgeld in Höhe von je 1000,00€ an.

Für den Fall der Nichtbefolgung der in Ziffer 1f getroffenen Anordnung drohe ich Ihnen ein Zwangsgeld in Höhe von je 1000,00€ an.

Für den Fall der Nichtbefolgung der in Ziffer 1g getroffenen Anordnung drohe ich Ihnen ein Zwangsgeld in Höhe von je 1000,00€ an.

Für den Fall der Nichtbefolgung der in Ziffer 1h getroffenen Anordnung drohe ich Ihnen ein Zwangsgeld in Höhe von je 1000,00€ an.

Für den Fall der Nichtbefolgung der in Ziffer 1i getroffenen Anordnung drohe ich Ihnen ein Zwangsgeld in Höhe von je 1000,00€ an.

Für den Fall der Nichtbefolgung der in Ziffer 1j getroffenen Anordnung drohe ich Ihnen ein Zwangsgeld in Höhe von je 1000,00€ an.

Für den Fall der Nichtbefolgung der in Ziffer 1l getroffenen Anordnung drohe ich Ihnen ein Zwangsgeld in Höhe von je 1000,00€ an.

Für den Fall der Nichtbefolgung der in Ziffer 1m getroffenen Anordnung drohe ich Ihnen ein Zwangsgeld in Höhe von je 500,00€ an.

Für den Fall der Nichtbefolgung der in Ziffer 2 getroffenen Anordnung drohe ich Ihnen ein Zwangsgeld in Höhe von je 2000,00€ an.

5. Dieser Bescheid ergeht gebührenfrei.

Begründung:

Sie sind Eigentümer des oben genannten Objektes. Hierbei handelt es sich um ein Denkmal nach § 2 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG).

Der Ihnen mit Anhörung gemäß § 28 VwVfGBbg vom 04.10.2012 gesetzten Frist bis zum 19.10.2012 hierzu Stellung zu nehmen, sind Sie nachgekommen.

Sie geben an, dass Sie die Dachsanierung durchführen wollen, einen Zeitraum geben Sie aber nicht an.

Die Anordnung ergibt sich nicht aus Gründen der Standsicherheit, sondern allein aus Gründen der Sicherung und des Erhalts des Denkmals.

Die im Holzschutzgutachten und hier angeordneten Mängel führen bei einer Nichtsanierung dazu, dass sich der Zustand des Denkmals in kurzer Zeit erheblich verschlechtert.

Dem ist entgegenzuwirken.

Aufgrund einer Baugenehmigung alleine, sind Sie nicht verpflichtet, diese Maßnahmen auch durchzuführen.

Die Anordnung ist deshalb ein erforderliches Mittel, der Dringlichkeit der Umsetzung der Baugenehmigung Nachdruck zu verleihen.

Zu1.

Die festgestellten Mängel und Schäden rechtfertigen die Annahme, dass Sie Ihrer Erhaltungspflicht nach § 7 Abs. 1 BbgDSchG nicht (oder nur unzureichend) nachgekommen sind. Es bestehen für die Untere Denkmalschutzbehörde auch keine Anhaltspunkte dafür, dass Ihnen die Erhaltung des Schutzobjektes - namentlich die Beseitigung der festgestellten Mängel und Schäden - nicht zumutbar ist.

Eine eventuelle Unzumutbarkeit wäre durch Sie gem. § 7(5) BbgDSchG nachzuweisen.

Wenn Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte oder der Veranlasser nicht für die Erhaltung der Denkmale sorgen, kann die Untere Denkmalschutzbehörde sie zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen verpflichten (§ 8 Abs. 2 BbgDSchG).

Rechtsgrundlage dieses Bescheides ist § 8 Abs. 1 und 2 BbgDSchG. Danach kann die untere Denkmalschutzbehörde die erforderlichen Maßnahmen ergreifen, wenn der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte eines Denkmals entgegen seiner Verpflichtung nach § 7 Abs. 1 BbgDSchG nicht für dessen Erhaltung sorgt und eine ihm zuvor gesetzte Frist zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen abgelaufen ist. Die Anordnungen können nach § 36 Verwaltungsverfahrensgesetz Brandenburg (VwVfGBbg) mit Nebenbestimmungen versehen werden. Der Landkreis Potsdam-Mittelmark ist als untere Denkmalschutzbehörde zum Erlass dieser Anordnung nach §§ 8 Abs. 1 BbgDSchG sachlich und nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 VwVfGBbg örtlich zuständig.

Nach § 8 Abs. 1 BbgDSchG sind Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte von Denkmalen verpflichtet, diese im Rahmen des ihnen Zumutbaren zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Diese Pflicht umfasst die Vorsorge gegen den Eintritt und das Weiterwirken von Mängeln und Schäden sowie die denkmalgerechte Durchführung von Maßnahmen zur Instandhaltung bzw. Instandsetzung, um die historische Substanz nicht dem Verfall preiszugeben. Der dargelegte Zustand des Gebäudes verdeutlicht, dass dieser Pflicht hier nicht nachgekommen wurde. Dadurch ist eine konkrete Gefährdung der denkmalwerten Bausubstanz zu verzeichnen. Sie als Eigentümer sind daher auch für dessen bedenklichen Zustand verantwortlich.

Die untere Denkmalschutzbehörde hat sich daher in Ausübung des ihr eingeräumten Ermessens entschieden, diesen Bescheid Ihnen gegenüber zu erlassen. Nach § 8 Abs. 1 BbgDSchG kann sie den Eigentümer zu Maßnahmen verpflichten, die sie nach pflichtgemäßem Ermessen für erforderlich erachtet. Angesichts des Zustandes des Denkmals und der drohenden Verschlechterung musste eingegriffen werden, um Ihre nach dem BbgDSchG bestehende Erhaltungspflichtung als Eigentümer durchzusetzen.

Zustand und Gefahrenlage wurden analysiert; die geeigneten Maßnahmen wurden mit Sorgfalt ermittelt und auf das notwendige Maß begrenzt. Die Maßnahmen sind angesichts der Bedeutung des Denkmals auch verhältnismäßig.

Die genannten technischen Maßnahmen sind geeignet, die Sicherung der gefährdeten Bauteile des Denkmals vor weiteren Schäden und die Erhaltung in seiner überkommenen Substanz zu gewährleisten.

In dem von Ihnen selbst in Auftrag gegebenen Holzschutzgutachten werden diese Maßnahmen für erforderlich erachtet, die Inhalte des Holzschutzgutachtens werden somit Bestandteil dieses Bescheides.

Die Maßnahmen sind insgesamt erforderlich, weil ohne ihre Durchführung eine Beschleunigung des Schadensverlaufs und damit zumindest kurz – bis mittelfristig eine Gefährdung des gesamten Baubestandes zu befürchten ist. Auch auf einzelne der angeordneten Maßnahmen kann nicht verzichtet werden, weil die betroffenen Bauteile unverzichtbare Bestandteile des Denkmals sind. Soweit Ihnen zur Beseitigung bestimmter Mängel und Schäden technische Vorgaben erteilt wurden, war dies erforderlich, um sicherzustellen, dass die jeweils angeordnete Maßnahme in denkmalgerechter, das Baudenkmal möglichst schonender traditioneller Weise ausgeführt wird.

Gemäß § 8 Abs. 1 BbgDSchG steht die Pflicht des Eigentümers oder sonstigen Nutzungsberechtigten zur Erhaltung eines Denkmals unter dem Vorbehalt der Zumutbarkeit. Für die untere Denkmalschutzbehörde bestehen keine Anhaltspunkte, dass die unter den Nrn. 1 und 2 in Konkretisierung Ihrer Erhaltungspflicht angeordneten Maßnahmen den Rahmen des Zumutbaren überschreiten. Nach einer Gesamtschau der sich für die untere Denkmalschutzbehörde darstellenden objektbezogenen Faktoren wie der (zukünftigen) wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Schutzobjektes und des Kaufes zu einem Zeitpunkt, wo der Sanierungsaufwand schon absehbar war, sowie der einschlägigen subjektiven Gesichtspunkte - wie der in der Vergangenheit entgegen § 7 BbgDSchG unterbliebenen Instandhaltungsmaßnahmen und der Möglichkeit der Inanspruchnahme staatlicher Vergünstigungen (steuerliche Absetzungen, Zuschüsse) - kann davon ausgegangen werden, dass die Erhaltungsmaßnahmen am Schutzobjekt von Ihnen im Rahmen der Sozialbindung ihres Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz billigerweise verlangt werden können. Die angeordneten Maßnahmen sind in Ihrem wohlverstandenen Interesse auch wirtschaftlich, weil nur sie eine weitere Entwertung der Anlage verhindern können.

Für die Durchführung der angeordneten Maßnahmen waren Fristen zu setzen. Die gesetzte Frist reicht aus, um die Arbeiten zu planen, auszuschreiben, zu vergeben und termingerecht abzuschließen.

Die Frist der vorherigen Anzeige ist erforderlich, um der unteren Denkmalschutzbehörde ausreichend Zeit zu geben, die Überwachung der Arbeiten im Rahmen ihrer Dienstaufgaben einzuplanen.

Zu 2.

Der Zustand der geschädigten Bauteile, der Verlauf der Reparaturarbeiten und der Zustand nach Abschluss der Arbeiten sind mit aussagekräftigen Schwarz-Weiß-Fotografien und einem schriftlichen Bericht zu dokumentieren. Aufnahme und Abschluss der Arbeiten sind der unteren Denkmalschutzbehörde jeweils eine Woche vorher bzw. nachher anzuzeigen.

Zu 3.

Aufgrund des schlechten Zustandes und der damit einhergehenden Gefahrenlage war die Anordnung im Sofortvollzug erforderlich, sodass sicher gestellt werden kann, dass die Schäden am Denkmal nicht zu einem weiteren Verlust von Denkmalsubstanz führen.

Das mit dem Bauantrag vorgelegte Holzschutzgutachten hat die Gefahrenlage bestätigt. Sofern die dort beschriebenen Mängel nicht kurzfristig behoben werden, drohen dem Denkmal weitere Schäden.

Zu 4.

Die angeordnete Dokumentation dient dem Nachweis über die fachgerechte Durchführung der Maßnahmen an dem Baudenkmal. Die angeordnete Anzeigepflicht ermöglicht der unteren Denkmalschutzbehörde die Überwachung der Arbeiten.

Zu 5.

Die Androhung der Zwangsgelder stützt sich auf §§ 20 und 23 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes für das Land Brandenburg (VwVGBbg).

Wird die Verpflichtung zur Durchführung der geforderten Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Frist nicht oder nicht vollständig erfüllt, so erfolgt die Festsetzung des angedrohten Zwangsgeldes gem. § 24 VwVG Bbg. Es wird darauf hingewiesen, dass Zwangsmittel so oft und so lange angewendet werden können, bis die Verpflichtung vollständig erfüllt ist.

Die Androhung der jeweiligen Zwangsgelder ist verhältnismäßig, da hier ein erheblicher Substanzverlust droht und die Existenz des Denkmals in Frage steht.

Ich weise Sie ferner darauf hin, dass die unterlassene Sicherung des Denkmals zugleich eine Ordnungswidrigkeit darstellt, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Bei der Ermittlung einer angemessenen Bußgeldhöhe wird insbesondere zu berücksichtigen sein, ob die jeweilige Ordnungswidrigkeit vorsätzlich oder fahrlässig begangen wurde und ob eine ausreichende Mitwirkung bei der Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände des Denkmalschutzes zu verzeichnen ist.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erheben. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landkreis Potsdam-Mittelmark, Untere Denkmalschutzbehörde, Niemöllerstraße 1 in 14806 Bad Belzig einzulegen.

Hinweise:

Der Bescheid über die nachträgliche Baugenehmigung vom 04.04.2012 Az: 02019-11-10 ist weiterhin vollumfänglich zu beachten.

Weitere Arbeiten die weder von diesem Bescheid noch von der Baugenehmigung gedeckt sind, auch im Zusammenhang mit diesen angeordneten Arbeiten, sind baugenehmigungs-/erlaubnispflichtig.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Aehnlich

