

## Hinweise zur Präzisierung der Denkmalausweisungen für das Gartenreich Dessau-Wörlitz

Mit der erstmals im Amtsblatt 02/2020 veröffentlichten Präzisierung der Denkmalausweisung für das Gartenreich Dessau-Wörlitz erfolgte neben der inhaltlichen Klarstellung eine Angleichung der Grenzen des Denkmalbereichs an die Grenze der Kernzone des UNESCO-Welterbegebietes Gartenreich Dessau-Wörlitz sowie die Neuausweisung der Ortskerne Naundorf, Jonitz, Mildensee und Großkühnau als Denkmalbereiche innerhalb des Denkmalbereichs Kulturlandschaft Gartenreich Dessau-Wörlitz.

Durch die Neuausweisung des Denkmalbereichs Ortslage Mosigkau erhält Mosigkau mit dem Schloss, seinen Gartenanlagen sowie der umgebenden Siedlung und der historischen Feldflur ebenso einen besonderen Schutz, der diese Ortslage für die Gegenwart und Zukunft bewahren soll.

Damit sind alle Eigentümer\*innen im Gartenreich Dessau-Wörlitz Teil der weltweiten UNESCO-Gemeinschaft, das gegenüber anderen Grundbesitzern etwas Besonderes darstellt. Sie sind nunmehr Eigentümer von Kulturdenkmälern. Daraus ergeben sich Neuerungen, die inzwischen in 3 von 4 geplanten Bürgerinformationsveranstaltungen erläutert wurden. Immer wieder tauchten dabei Fragen auf, deren Beantwortung von Interesse für alle Eigentümer\*innen von Objekten in den Denkmalbereichen ist.

Hier folgt eine kurze Zusammenfassung.

### 1. Seit wann steht das Gartenreich Dessau-Wörlitz unter Denkmalschutz?

Schon seit DDR-Zeiten steht das Gartenreich unter Schutz und wurde 1991 in das Denkmalrecht des Landes Sachsen-Anhalt überführt, 1995 erfolgte dann die Benachrichtigung der Eigentümer über die Denkmaleigenschaft durch die Stadtverwaltung Dessau im Amtsblatt vom 24. April 1995. Damals war die Denkmalausweisung sehr allgemein formuliert, und aus diesem Grund konnte den Eigentümern der Denkmalwert nicht detailliert erklärt werden, so dass eine Einzelbenachrichtigung der jeweiligen Eigentümer über die Wertigkeit ihres Besitzes bisher nicht erfolgte. Der Denkmalwert beschreibt, was das Besondere des Denkmals aus kultureller, geschichtlicher, städtebaulicher Sicht ist. Dazu war eine Konkretisierung der Denkmalausweisung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt nötig, das für diese Aufgabe nach dem Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt verantwortlich ist. Dies ist nun erfolgt.

### 2. Was war Anlass für die Konkretisierung des Denkmalbereichs Gartenreich Dessau-Wörlitz?

Anlass war, wie unter 1. beschrieben, die Notwendigkeit, die Denkmalwerte des Gartenreiches Dessau-Wörlitz ausführlicher und präziser zu begründen und Grenzen abzugleichen, damit die Eigentümer die Ausweisung nachvollziehen können.

Im Jahr 2000 erfolgte die Ausweisung des Gartenreiches Dessau-Wörlitz als UNESCO-Weltkulturerbestätte. Mit dem daraufhin bis 2009 erstellten Denkmalrahmenplan wurde für die Welterbestätte eine Zielstellung und fachliche Entscheidungsgrundlage erarbeitet, die auch die Grundlage für die jetzt erfolgten Präzisierungen der Denkmalausweisungen für das gesamte Gartenreich bildet.

Mit diesen Präzisierungen ist die Ausweisung der historischen Ortskerne als zusätzliche separate Denkmalbereiche erfolgt, deren Denkmalwert in den historischen Bauten und in ihrer städtebaulichen Gestaltung besteht und in großen Teilen schon zur Entstehungszeit des Gartenreiches (ca. 1750-1850) existierte. Diese Bereiche sind in der Übersichtskarte Grün dargestellt und werden im Weiteren nur als „Historische Ortskerne“ bezeichnet.

Die über diesen Bestand hinausgehenden bebauten Bereiche (in der Karte schraffiert dargestellt) sind in späterer Zeit entstanden und dürfen die historischen Ortskerne, aber auch die gestaltete Landschaft mit ihren Feldern, Wiesen und Wäldern sowie den Parkanlagen nicht stören. Es geht grundsätzlich um die Erhaltung des Ortsbildes.

Die grünen und die schraffierten Bereiche besitzen damit unterschiedliche Bedeutung für das Gartenreich Dessau-Wörlitz. Das hat Auswirkungen auf die notwendigen denkmalrechtlichen Genehmigungen (vgl. 3.)

Weiterhin erfolgte in diesem Zusammenhang die Neuausweisung des Denkmalbereichs Ortslage Mosigkau (blau in der Karte). Dieser Denkmalbereich dient auch als Schutzzone für die zum UNESCO-Welterbe gehörenden Schloss- und Gartenanlagen. Er umfasst dabei die umgebende Siedlung und die dazugehörige Feldflur. Eine Differenzierung der Denkmalwerte der Ortslage wird gegenwärtig durch das LDA vorgenommen.

### 3. Wann und wofür muss ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung gestellt werden?

Grundsätzlich sind Maßnahmen an Denkmälern immer genehmigungspflichtig. Allerdings gibt es Unterschiede, bei wem und wofür Sie einen Antrag einreichen müssen.

Wenn Sie an Ihrem Eigentum Veränderungen vornehmen, abreißen oder neu bauen wollen, wofür eine **Baugenehmigung** beim **Bauordnungsamt** der Stadt Dessau-Roßlau zu beantragen ist, müssen Sie keine zusätzlichen Anträge bei der Unteren Denkmalschutzbehörde stellen, da das Bauordnungsamt die Untere Denkmalschutzbehörde automatisch mit einbezieht.

Bei **baugenehmigungsfreien Vorhaben** müssen Sie einen formlosen Antrag an die **Untere Denkmalschutzbehörde** der Stadt Dessau-Roßlau stellen.

Welche genehmigungsfreien Vorhaben Sie bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragen müssen, hängt davon ab, ob Sie mit Ihrem Eigentum in den grün dargestellten, historischen Ortskernen (Ziel: Schutz der Bauten und des Ortsbildes in ihrer städtebaulichen Bedeutung) oder in den darüber hinaus gehenden, schraffierten Bereichen (Ziel: keine Störwirkung auf die umgebende Kulturlandschaft des Gartenreichs) liegen.

Zu beantragen sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde in den

- historischen Ortskernen:
  - Veränderungen an der äußeren Hülle
    - Dachdeckung
    - Dachaufbauten wie Dachfenster, Gauben u.ä.
    - Anbringung von Photovoltaikanlagen u.ä.
    - Fassadengestaltung bzw. Farbgebung,
    - Fenster, Haustüren, Tore
  - sowie
    - Einfriedungen und bauliche Umgestaltung von Vorgärten
    - Errichtung von baugenehmigungsfreien Gebäuden wie Garagen u.a.
  
- darüber hinaus gehenden Bereichen:
  - Veränderungen an der äußeren Hülle
    - Dachdeckung,
    - Anbringung von Photovoltaikanlagen u. ä.
    - Fassadengestaltung bzw. Farbgebung
  - sowie
    - Errichtung von baugenehmigungsfreien Gebäuden wie Garagen u.a.

Eine Prüfung der Bauvorhaben erfolgt immer im **Einzelfall**, da kein Haus dem anderen gleicht. Eine Genehmigungsfähigkeit wird aber in Aussicht gestellt, wenn sich Ihr Vorhaben grundsätzlich an Folgendem orientiert:

- Dachdeckung - vorzugsweise mit naturroten Dachziegeln/Dachsteinen, auch braun bis anthrazit, nicht glänzend
- Photovoltaikanlagen u. ä. auf nicht vom öffentlichen Verkehrsraum und vom Landschaftsraum aus einsehbaren Dachflächen
- Fassadengestaltung: Putzfassaden mit gedeckten natürlichen Farbtönen wie z.B. helle Sandsteinfarbtöne, ziegelsichtige Fassaden in gelb oder rot
- Fenster in den historischen Ortskernen mit zeittypischer Gliederung, Haustüren und Tore vorzugsweise in Holz, in gedeckter Farbgebung (kein Reinweiß)
- Einfriedungen und Vorgartengestaltung in den historischen Ortskernen in ortstypischer Ausführung und Gestaltung wie Zäune, Hecken, ggf. Mauern; keine Umnutzung von gärtnerisch gestalteten Vorgärten zu Stellplätzen o.ä.

Am Ende wird immer entsprechend des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt abgewogen, was für den jeweiligen Antragsteller wirtschaftlich zumutbar und für das Denkmal noch verträglich ist.

#### 4. Wie schnell ist eine Genehmigung von Anträgen zu erwarten?

Denkmalrechtliche Genehmigungen müssen bei vollständig vorliegenden Unterlagen innerhalb von 2 Monaten nach Posteingang durch die Untere Denkmalschutzbehörde erteilt werden. Vorhaben im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren beim Bauordnungsamt sind ab Vollständigkeit der Unterlagen in 3 Monaten zu entscheiden.

Um Klarheit für die Genehmigungsfähigkeit zu bekommen, empfehlen wir, frühzeitig Beratung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu suchen.

#### 5. Kostet mich die denkmalrechtliche Genehmigung etwas?

Denkmalrechtliche Genehmigungen sind entsprechend Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt grundsätzlich kostenfrei.

Für Vorhaben, die einer Baugenehmigung durch das Bauordnungsamt bedürfen, ist eine Gebühr entsprechend Baugebührenverordnung zu begleichen. Der denkmalrechtliche Teil der Baugenehmigung erzeugt keine Mehrkosten.

#### 6. Mindert die Denkmalausweisung den Wert meines Grundstückes?

Der Einfluss der Denkmalausweisung auf den Wert eines Grundstückes lässt sich, wie eine Genehmigung, auch nur im Einzelfall feststellen. Wertminderungen oder auch Wertsteigerungen hängen immer von den notwendigen Erhaltungskosten für das jeweilige Objekt ab. Grundsätzlich ist anerkannt, dass es zu Wertminderungen kommen kann, weil in den Denkmalschutzgesetzen steuerliche Vergünstigungen für Maßnahmen an Denkmalen vorgesehen sind (OVG Hamburg 24.10.1963), dies allerdings unter bestimmten Voraussetzungen und wegen möglicher höherer Erhaltungskosten.

Eine Wertminderung wird also davon abhängen, wie hoch die denkmalpflegerischen Anforderungen an das Eigentum tatsächlich sind (vgl. 3.).

Bei einem Objekt in einem Denkmalbereich wie dem Gartenreich, wo es im Wesentlichen auf die städtebauliche Wirkung (Dach, Fassade, Einfriedung ...) ankommt, ist eigentlich nicht mit höheren Erhaltungskosten zu rechnen.

Natürlich greift eine solche Wertminderung erst, wenn man durch Verkauf Gewinne erzielen will. Da die meisten Objekte selbstgenutzt sind, wird eine ggf. entstehende Wertminderung überschaubar bleiben.

#### 7. Wird die Gebäudeversicherung teurer?

Auch diese Frage ist nur im Einzelfall zu beantworten. Die Anbieter von Gebäudeversicherungen gehen unterschiedlich heran. Bitte wenden Sie sich an Ihren zuständigen Versicherer, da es von Versicherer zu Versicherer variiert. Auch spielt es eine Rolle, ob es sich um bestehende Verträge oder Neuverträge handelt.

#### 8. Gibt es finanzielle Entschädigungen für Denkmaleigentümer\*innen?

Der Gesetzgeber hat wegen der unter Pkt. 6. und 7. formulierten möglichen Vermögensverluste verschiedene Maßnahmen zur Entlastung eingeführt:

- Kostenlose denkmalrechtliche Genehmigung (vgl. 5.)
- Steuerliche Vergünstigungen  
Eine gute Übersicht über mögliche Steuererleichterungen liefert die Broschüre des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz „Denkmäler im Privateigentum – Hilfe durch Steuererleichterungen“. Im Internet abrufbar unter:  
[http://www.dnk.de/\\_uploads/media/2075\\_10\\_DNK-Denkmaeler-Privateigentum-Bd-59.pdf](http://www.dnk.de/_uploads/media/2075_10_DNK-Denkmaeler-Privateigentum-Bd-59.pdf).

##### Vergünstigungen bei der Einkommenssteuer

Um Steuervergünstigungen in Anspruch nehmen zu können, kann eine Bescheinigung gem. Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7i, 10f und 11b Einkommensteuergesetz bei der unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden. Bescheinigungsfähig sind bei Gebäuden innerhalb eines Denkmalbereichs die Aufwendungen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Denkmalbereichs erforderlich sind und die vor Durchführung genehmigt worden sind. (vgl. 3. und 6.)

##### Vergünstigungen bei der Grundsteuer

Nach §15 (5) des Grundsteuergesetzes wird die Steuermesszahl für bebaute Grundstücke um bis zu 10 Prozent ermäßigt, wenn sich auf dem Grundstück Gebäude befinden, die Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des LSA sind.

##### Vergünstigungen bei der Schenkungs- und Erbschaftssteuer

Grundbesitz oder Teile von Grundbesitz bleiben unter gewissen Voraussetzungen ganz oder teilweise nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 ErbStG steuerfrei.

- Förderung  
Es gibt verschiedene Fördermöglichkeiten. Allerdings hängt die Erlangung von Fördermitteln immer von verschiedenen Faktoren ab, wie z.B. Menge an Geldern im jeweiligen Fördertopf, Antragsmenge, Bedeutung des jeweiligen Denkmals.

Hingewiesen wird auf die Landesförderung. Die Anträge sind an das Landesverwaltungsamt, Obere Denkmalschutzbehörde, Hakeborner Straße 1, 39112 Magdeburg zu richten.

Die Anträge für das darauffolgende Jahr sind bis spätestens 01. August des laufenden Jahres zu stellen und über die untere Denkmalschutzbehörde einzureichen. Baumaßnahmenbeginn darf erst nach positivem Bewilligungsbescheid bzw. bewilligtem Antrag auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn sein; gefördert werden maximal 49 % der Gesamtkosten.

Weiter Informationen dazu finden Sie im Internet unter: <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/das-lvwa/kulturdenkmalschutz/denkmalschutz-unesco-weltkulturerbe/denkmalpflegefoerderung/>.

Zu weiteren Förderprogrammen der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, der Deutschen Bundesstiftung Umwelt, der Lotto-Toto GmbH Sachsen-Anhalt und der Ostdeutschen Sparkassenstiftung wird auf die Informationen auf der städtischen Internet-Seite unter <https://verwaltung.dessau-rosslau.de/stadtentwicklung-und-umwelt/baukultur-und-denkmalpflege/denkmalpflege-und-denkmalschutz.html> verwiesen.

9. Müssen unsere Straßen wegen der Denkmalausweisung in dem häufig anzutreffenden unbefestigten Zustand bleiben?

Denkmale lassen sich nur für die Nachwelt erhalten, wenn sie genutzt und damit auch an die modernen Bedürfnisse angepasst werden. Für jede Straße muss das im Einzelfall betrachtet werden. Zumeist lassen sich gute Lösungen finden, die den Denkmalbereich nicht wesentlich stören.

Für unbefestigte Straßen bedeutet das, dass man auf Asphalt als Deckschicht zurückgreifen kann. Das Erscheinungsbild ähnelt bei entsprechender Behandlung einer sandgeschlammten Wegedecke. Ein gutes Beispiel dafür kann an der Großkühnauer Kirche besichtigt werden.

Sollten Sie weitere Fragen haben, melden Sie sich bitte telefonisch unter 0340 204 1361 / 0340 204 1961 oder per E-Mail über [denkmalpflege@dessau-rosslau.de](mailto:denkmalpflege@dessau-rosslau.de).

Die denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau, Gustav-Bergt-Straße 3 in 06862 Dessau-Roßlau oder über die o.g. E-Mailadresse zu beantragen.