



Verwaltungsgericht Kassel
Tischbeinstr. 32

34121 Kassel

Reitmeier/Stadt Kassel

Unser Zeichen: 2572/06Z16 sbD6/601

Versagung Abrissgenehmigung

Sachbearbeiter: Rechtsanwalt Roland Zappek 16.06.2008

Durchwahl Sekretariat: 0561/70026-37 (Frau Baum)

Reitmeier ./ Stadt Kassel

- 2 E 48/07 -

Der Forderung des Landesamtes für Denkmalpflege unter Punkt 1. Satz 1, das GA auf das Wohnhaus zu beschränken wird widersprochen. Es trifft weder zu, dass die Nebengebäude nicht vom Abbruchartrag betroffen sind, noch ist deren Abbruch nicht streitbefangen.

Im Schreiben der Beklagten vom 03.07.1987 wurde bereits eindeutig und unmissverständlich mitgeteilt, dass nicht nur das Wohnhaus, sondern die gesamte Hofanlage als Einzeldenkmal eingestuft und entsprechend vom Kläger zu behandeln sei.

Anlage K 15: Schreiben der Beklagten vom 03.07.1987

Der vorangegangene Schriftverkehr und die Anlage "Auflagen der Denkmalbehörde" in der Baugenehmigung belegen, dass auch für dieses marode und vielfach umgebaute Wirtschaftsgebäude eine aufwendige einzeldenkmalgerechte Sanierungsplanung vom Kläger erstellt werden musste. Von der Denkmalbehörde gefordert wurde zudem im Vorwege eine detaillierte Bestandsdokumentation.

/ **Anlage K 16: Baugenehmigung der Beklagten vom 03.05.2000 für die Sanierung des ehemaligen Stallgebäudes Az. 2000-0176**

In dem Bauantrag vom 22.05.2006 (Anlage K 1) wurde vom Kläger die denkmalschutzrechtlich notwendige Genehmigung für den Abriss aller Gebäude beantragt.

/ **Anlage K 17: Ergänzung des Klägers vom 29.05.2006 zum Az. 2006-0617**


Auch in der Versagung der Baugenehmigung der Beklagten vom 15.11.2006 (Anlage K3) und dem Widerspruchsbescheid der Beklagten vom 06.12.2006 (Anlage K 5) zu obigem Antrag steht eindeutig, dass die Hofanlage (..) als Kulturdenkmal ein unverzichtbarer Teil des Ortskerns von Niederzwehren (ist).

Weitere Beweise können bei Bedarf vorgelegt werden.

Da die Beklagte mithin vom Kläger von 1987 bis heute ausnahmslos gefordert hat, die gesamte Hofanlage denkmalgerecht zu erhalten und zu sanieren und der Kläger deshalb auch gezwungenermaßen die Genehmigung zum Abriss der gesamten Hofanlage beantragt hat, ist es aus Sicht des Klägers weder sachlich gerechtfertigt noch zulässig jetzt das Verfahren und das GA zur wirtschaftlichen Zumutbarkeit auf das ehemalige Wohnhaus oder ein anderes Gebäude der Hofanlage zu beschränken.

Zwei Abschriften anbei.

Rechtsanwalt

Stadt Kassel Magistrat		
Amt:	für Bauordnung und Denkmalpflege	
Auskunft erteilt: Anschrift:	Frau Wortmann Obere Königsstraße 8	
Zimmer-Nr.: Tel. (0561) 787-	W 306 a 6118	

Stadt Kassel · Rathaus · Postfach 102660 · 3500 Kassel

Frau
Reitmeier
Ahrensbergstraße 19

3500 Kassel

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben

Unser Zeichen

Datum

B 0671/87
Wo/v

03.07.1987

Umbau- und Sanierungsarbeiten an der Hofanlage Brüder-Grimm-Straße 43
hier: Denkmaleigenschaft der Anlage
Bezug: Telefongespräch Frau Reitmeier / Frau Wortmann am 01.07.1987

Sehr geehrte Frau Reitmeier,

um die angemessene Bearbeitung Ihrer Bauvoranfrage vom 22.04.1987 zu gewährleisten, wurde von der Unteren Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 25.05.1987 bezüglich des Denkmalwertes Ihrer im Betreff genannten Anlage bei der Denkmalfachbehörde in Marburg angefragt.

Wir erhielten mit Schreiben vom 03.06.1987 von dort die Feststellung, daß es sich bei dem Objekt, Hofanlage mit Wohngebäude, fraglos um ein Kulturdenkmal handelt.

Wir möchten Sie auf diese Tatsache nochmals ausdrücklich hinweisen, da die Denkmaleigenschaft der Gebäude für alle weiteren Sanierungs- und Umbauplanungen von grundlegender Bedeutung ist. Die Hofanlage liegt also nicht nur innerhalb der Gesamtanlage Niederzwehren gemäß § 2 Abs. 2 Ziff. 1 Hess.Denkmalchutzgesetz, sondern ist darüber hinaus als einzelnes Kulturdenkmal erfaßt.

Um Ihnen Informationen bezüglich der Rechte und Pflichten des Eigentümers eines eingetragenen Kulturdenkmals zu geben, fügen wir als Anlage das Hess. Denkmalschutzgesetz in der novellierten Fassung vom 05.01.1987 bei.

Zur Beantwortung weiterer Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
I.A.

Wortmann

(Wortmann)

Anlage: Denkmalschutzgesetz

Sprechzeiten grundsätzlich
Montag, Mittwoch, Freitag
von 8.30 bis 12.30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Fernsprechanschluß:
(0561) 787-1 (Vermittlung)
Fernschreibanschluß:
992272

Konten der Stadt Kassel:
Stadtsparkasse Kassel
011 098 (BLZ 520 501 51)
Postscheck Ffm 107 07-603

Auflagen der Denkmalbehörde

1. Die Sanierung des Fachwerks ist durch einen, in der Fachwerksanierung erfahrenen Prüflingenieur zu überwachen.
2. Die Sanierung des Fachwerks ist durch nachweislich in der Fachwerksanierung erfahrene Fachkräfte durchzuführen. Dies ist durch Vorlage von Referenzobjekten zu belegen, die vor nicht länger als drei Jahren saniert wurden. Die Arbeiten sind von einem Restaurator im Zimmerhandwerk zu leiten.
3. Die mauerwerksmäßige Ausfachung ist in kleinteiligen Steinformarten vorzunehmen. Stark schwindende Materialien (Gasbeton o.ä.) sind nicht geeignet. Empfohlen werden Schwemmsteine oder porosierte Ziegel ohne Lochungen. Die Steine sind im Bereich der Verleistung auszuklinken. Es sind Dreikantleisten gleicher Holzart in die Gefache mit nichtrostenden Schrauben zu befestigen, die die ausgeklinkten Ausmauerungssteine aufnehmen sollen.
4. Der Aussenwandaufbau der Fachwerkwände hat hohlraumfrei zu erfolgen und ist kapillar offen zu gestalten.
5. Die Gestaltung der Fenster ist mit der Denkmalschutzbehörde in Material, Form und Detail abzustimmen. Mit der Fertigung der Fenster darf erst nach Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde begonnen werden.
6. Die Dacheindeckung hat mit naturroten Muldenfalzziegeln zu erfolgen. Die Ortgänge sind als Zahnleisten auszubilden.
7. Die Art der Holzverschalung ist mit der Denkmalschutzbehörde in Form und Farbe abzustimmen.
8. Über die Sanierungsmaßnahme ist eine Fotodokumentation zu fertigen und der Denkmalschutzbehörde vorzulegen.

Gerhold Reitmeier

Dipl.-Ing. (TU)

Brüder-Grimm-Straße 43A
D - 34134 Kassel

Gerhold Reitmeier, Brüder-Grimm-Str 43A, D - 34134 Kassel

Magistrat der Stadt Kassel
- Stadtplanung und Bauaufsicht -

persönliche Abgabe

Per Draht und drahtlos erreichbar
zu Hause Fon: (0)561 9324712
Fax: 9324713
Email: reitmeier@arcor.de

im Dienst
Mo - Do 7.30 - 16.00, Fr - 14.30 Uhr
Fon: (0)561 2091445
Fax (0)561 2091265

Datum: 29. Mai. 2006

- **Mein Antrag auf Abrissgenehmigung für Hofanlage Brüder-Grimm-Strasse 43 vom 22.05.2006, persönl. abgegeben am 23.05.2006.**

hier: Telefon. Mitteilung Ihres Herrn Steinkopf am 24.05.06, dass Abt.-Leiter Siebert dem Begleitantrag 2 (Hinzuziehung des Bauakte mit Az. 2002-0602) nicht zustimme und alle Antragsanlagen neu verlange.

Sehr geehrter Herr Steinkopf,

da es Ihrem Chef - aus welchem mir leider von Ihnen nicht benannten Grund auch immer - offenbar nicht möglich ist, mir aus meiner Sicht absolut unnötige Arbeit und Kosten zu ersparen, überbringe ich persönlich alle noch "fehlenden" Unterlagen. Bis auf die geforderte neue Liegenschaftskarte, die mich wieder 26,- Euro gekostet hat, konnte ich diese Gott-sei-Dank einfach meinem offensichtlich besser organisierten Archiv entnehmen.

Ich füge für alle Fälle auch noch einmal die Erläuterungen zum geforderten Inhalt der Antragsmappe (Nummerierung nachstehend in Übereinstimmung mit der amtlichen Bauvorlagenübersicht) bei, damit es z.B. zu Anlage 03 nicht ggfls. erneut Rückfragen gibt:

- 01: Liegt 1-fach bereits vor.
- 03: Die kostenträchtige Einschaltung eines Bauvorlageberechtigten ist bei einem Totalabriss sachlich nicht erforderlich und wird bei einem Totalabriss von der HBO, die mir als Textausgabe der einschlägigen Autoren Allgeier/v. Lutzau vorliegt, folglich auch nicht gefordert.
Diese Rechtsauffassung wurde bereits in 2002 (Abrissantrag Az. 2002-0602) von meinem Rechtsanwalt Herrn Roland Zappek (Tel. 0561 700260) nach Rücksprache mit Dr. Erich Allgeier, dem Baurechts-Experten im HMWVL (Tel. 0611 815-2955), als juristisch korrekt bestätigt. Sie ist im Mai 2006 immer noch korrekt.
- 04: Liegt 3-fach bei. Zur sicheren Zuordnung füge ich eine kopierte Liegenschaftskarte (einfach) mit entsprechender Zahlenmarkierung der Einzelgebäude bei. **Wohnhaus = 1, Stallgebäude = 2, Scheune = 3.**
- 06: Liegt 1-fach original und 2-fach in Kopie bei.
- 07: Bezüglich der geforderten/erforderlichen Bestandspläne/Baubeschreibungen etc. ver-

weise ich auf nachstehende im Amt bereits vorhandene Unterlagen:

Bestandspläne des ehemaligen Wohnhauses (1):

Dem Amt liegt ein detailliertes Sanierungsgutachten vom Juli 1989 für die gesamte Hofanlage vor, das eine detaillierte Bestandsdokumentation für das Wohnhaus enthält.

Bestandspläne der ehemaligen Stallgebäude (2):

Dem Amt liegt eine detaillierte Bestandsdokumentation für die ehemaligen Stallgebäude vor, die ich im Rahmen des BV 20000176 von mir erstellt werden musste.

Bestandspläne der ehemaligen Scheune (3):

Im Bauunterlagenarchiv der Stadt liegt eine Bauzeichnung (Bauherr Georg Siebert, baupolizeilich geprüft am 25.01.46) für die in den 40er Jahren erfolgte Wiederherstellung der im 2. Weltkrieg schwer beschädigten Scheune vor, die weitestgehend mit dem aktuellen Bestand korrespondiert und alle für einen Abriss relevanten Informationen liefert.

Ich gehe davon aus, dass diese vorhandenen Unterlagen von allen mit diesem Antrag befassten Mitarbeitern problemlos einzusehen und auszuwerten sind, so dass sich im Sinne von § 15 der BauVorVO eine weitere zeit- und kostenaufwendige Vervielfältigung und Einreichung von meiner Seite erübrigt.

09: Liegen 1-fach bei. Zahlreiche weitere Fotos der Gebäude und der baulichen Details liegen dem Amt bereits in den unter 07 angeführten Unterlagen vor.

11: Liegt für Gebäude 1 – 3 je 1-fach bei.

Hinweis zum "Wohnhaus":

Es ist dem Amt f. Bauordnung und Denkmalpflege, dem Liegenschaftsamt, dem Rechtsamt und dem Ordnungsamt spätestens nach dem Erwerb des Anwesens durch mich im August 1986 aktenkundig gemacht worden, dass das gesamte Anwesen seit Jahrzehnten nur noch untergeordnet gewerblich genutzt wurde und bis heute genutzt wird. Eine Wohnnutzung des Wohnhauses war und ist nicht möglich. Ich verweise diesbezüglich auch auf den amtlichen Schriftverkehr wegen mir zu Unrecht vorgeworfener Zweckentfremdung von Wohnraum und unzulässiger gewerblicher Nutzung.

Mit freundlichem Gruß



Anlagen

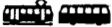
Magistrat

Stadtplanung und Bauaufsicht

Für persönliche Rücksprachen:

Herr Steinkopf / Frau Nebenführ

Zimmer:	Telefon Durchwahl:	Telefax:
H 318 a	(0561) 787 - 6135	787 - 6133

 Linien: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 · Haltestelle: Rathaus

Bauvorlagen für den Abbruch und die Beseitigung baulicher Anlagen über 300 m³ gemäß HBO vom 18.06.2002 und dem Bauvorlagenerlass vom 22.08.2002

Nr.:	Art der Bauvorlage	Anzahl	vorh.	fehlt
X 01	Antragsvordruck	1-fach		
02	Unterschriftsvollmacht (§ 48 Abs. 2 HBO)[*]	1-fach		
03	Bauvorlageberechtigung (gem. § 60 HBO)	1-fach		
X 04	Baubeschreibung für den Abbruch baulicher Anlagen (je abzubrechendem Gebäude) formlos!	je 3-fach		
05	Übersichtsplan o. topographische Karte (Ausschnitt) [*]	1-fach		
X 06	Auszug aus der Liegenschaftskarte mit der abzubrechenden oder zu beseitigenden baulichen Anlage	3-fach (1 x Original!)		
07	Bestandspläne über die abzubrechenden oder zu beseitigenden baulichen Anlagen [*]	3-fach		
08	Stellungnahme/n des/der angrenzenden Nachbarn [*]	1-fach		
X 09	Foto/s Gesamtansicht und Nachbargebäude	1-fach		
10	Nachweis der Standsicherheit [*] (Vordere Tasche)	2-fach		
X 11	Abgangserhebungsbogen je Gebäude (Hintere Tasche)	1-fach		

Hinweise

- [01] Der Bauantrag ist von der Bauherrschaft (natürliche Person) und von der für den Entwurf verantwortlichen Person, die Bauvorlagen von der für den Entwurf verantwortlichen Person gem. § 60 (5) HBO zu unterschreiben.
 - [02] Kopien und Faksimile sind nicht statthaft.
 - [03] Angabe einer natürlichen Person als Antragsteller bei Angabe einer Firma o.ä. als Bauherrn.
 - [04] **Weitere Anforderungen bleiben vorbehalten!**
- [*]Soweit diese für eine Beurteilung der Maßnahme erforderlich sind!

Bearbeitungsvermerke der Stadtplanung und Bauaufsicht

[01]	Unterschrift Bauherrschaft / Planverfasser		vorh.	fehlen
[02]	Angabe einer natürlichen Person		vorh.	fehlt
[03]	Antrag ist unvollständig (Zurückweisung!)		Post	direkt

631 631 abbruch01.doc

Mo - Fr. 8.30 - 12.30

Mi. 14 - 17.30

Sie erreichen uns
mittwochs von 8.30 - 12.30 Uhr und 14.00 - 17.30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Telefon-Vermittlung: (0561) 7 87 - 0
Telefax-Zentralanschluß: (0561) 7 87 - 2258

Konto der Stadt Kassel:
Kasseler Sparkasse 11 099 (BLZ 520 503 53)