

Schulungsseminar Bauantrag (online) für Architekten/-innen bzw. Bauvorlageberechtigte

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Feuerwehr Heidelberg, Abteilung Vorbeugender Brandschutz

sowie mit frdl. Unterstützung der Architektenkammer Baden-Württemberg,

Kammerbezirk Karlsruhe, Kammergruppe Heidelberg

Heidelberg, 14.10.2022

4. Bezirk Denkmalschutz

Referent: Bezirksleiter Denkmalschutz,
Dipl. Verwaltungswirt (FH), Stadtratsrat Alexander Ihrig



4. Bezirk Denkmalschutz

Das Zusammenwirken von Baurecht und Denkmalrecht

Die Beteiligten:

- Bauherrschaft
- Architekt/-in = Entwurfsverfasser/-in / Bauvorlageberechtigte, § 43 Abs. 3 LBO
- Die Untere Baurechtsbehörde (hier Stadt Heidelberg, Amt für Baurecht und Denkmalschutz – Amt 63)
- Die Untere Denkmalschutzbehörde (hier Stadt Heidelberg, Amt 63, Bezirk Denkmalschutz)
- Die Obere Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart – kurz LAD)

Die Zuständigkeiten:

- Baugenehmigung → Stadt Heidelberg
- Denkmalschutzrechtliche Genehmigung → Stadt Heidelberg; Anhörung des LAD vor Entscheidung;
- Denkmalschutzrechtliche Zustimmung → Stadt Heidelberg; Anhörung des LAD vor Entscheidung;
Ausnahme: Objekt im Eigentum der Stadt Heidelberg → denkmalschutzrechtlich Zuständigkeit beim RP Karlsruhe Referat 21

Verfahrensvorgabe:

- Baugenehmigungsverfahren: baurechtlich verfahrenspflichtige Verfahren bedingen i.d.R. eines bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers
- Denkmalschutzrechtliche Verfahren: formal zunächst keine Qualifikation eines Sachverständigen erforderlich

4. Bezirk Denkmalschutz

Das Zusammenwirken von Baurecht und Denkmalrecht

				
	<p>Kein Denkmal und auch keine Lage in einem Gebiet einer Gesamtanlagenschutzsatzung gem. § 19 DSchG</p>	<p>Kein Denkmal , aber Lage in einem Gebiet einer Gesamtanlagenschutzsatzung gem. § 19 DSchG (Schutz des äußeren Erscheinungsbildes)</p>	<p>Kein Denkmal , aber Lage in einem Gebiet einer Gesamtanlagenschutzsatzung gem. § 19 DSchG (Schutz des äußeren Erscheinungsbildes)</p>	<p>Denkmal und evtl. Lage in einer Gesamtanlagenschutzsatzung</p>
	<p>Maßnahmen Innen und/oder Außen</p>	<p>Maßnahmen im Innern</p>	<p>Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild</p>	<p>Maßnahmen Innen und/oder Außen</p>
<p>Bauvorhaben ist baurechtlich NICHT verfahrenspflichtig nach § 49 LBO</p>	<p>Baurechtlich verfahrensfrei Und da kein Denkmalschutz besteht, denkmalschutzrechtlich verfahrensfrei</p>	<p>Baurechtlich verfahrensfrei und denkmalschutzrechtlich verfahrensfrei</p>	<p>Baurechtlich verfahrensfrei aber Bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Entscheidung (Genehmigung)</p> <p>Steuerliche Abstimmung verfahrensimmanent; Z.2.3</p>	<p>Baurechtlich verfahrensfrei aber Bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Entscheidung (Genehmigung)</p> <p>Steuerliche Abstimmung verfahrensimmanent; Z.2.3</p>

4. Bezirk Denkmalschutz

Das Zusammenwirken von Baurecht und Denkmalrecht

				
	<p>Kein Denkmal und auch keine Lage in einem Gebiet einer Gesamtanlagenschutzsatzung gem. § 19 DSchG</p>	<p>Kein Denkmal , aber Lage in einem Gebiet einer Gesamtanlagenschutzsatzung gem. § 19 DSchG (Schutz des äußeren Erscheinungsbildes)</p>	<p>Kein Denkmal , aber Lage in einem Gebiet einer Gesamtanlagenschutzsatzung gem. § 19 DSchG (Schutz des äußeren Erscheinungsbildes)</p>	<p>Denkmal und evtl. Lage in einer Gesamtanlagenschutzsatzung</p>
	<p>Maßnahmen Innen und/oder Außen</p>	<p>Maßnahmen im Innern</p>	<p>Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild</p>	<p>Maßnahmen Innen und/oder Außen</p>
<p>Bauvorhaben ist baurechtlich verfahrenspflichtig nach § 49 LBO</p>	<p>Baugenehmigung erforderlich</p>	<p>Baugenehmigung erforderlich aber denkmalschutzrechtlich verfahrensfrei</p>	<p>Baugenehmigung erforderlich und Bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Zustimmung (= Verfahrenskonzentration)</p> <p>Steuerliche Abstimmung verfahrensimmanent; Z.2.3</p>	<p>Baugenehmigung erforderlich und Bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Zustimmung (= Verfahrenskonzentration)</p> <p>Steuerliche Abstimmung verfahrensimmanent; Z.2.3</p>

4. Bezirk Denkmalschutz

Erforderliche Abstimmung und steuerliche Anerkennung im denkmalsch. Verfahren

vermeidbare Probleme

Fördermöglichkeiten



4. Bezirk Denkmalschutz

Erforderliche Abstimmung und steuerliche Anerkennung im denkmalsch. Verfahren

Belastung

- Genehmigungsvorbehalt
- Abstimmungsbelastung mit den Behörden
- etc.



Fördermöglichkeiten

1. Zuschuss = direkte Zuwendung
2. Sonderabschreibung gem. §§ 7i, 10f, 11b EStG
= indirekte Zuwendung durch Reduzierung der Steuerlast für einen längeren Zeitraum:
5, 10 bzw. 12 Jahre



4. Bezirk Denkmalschutz

Erforderliche Abstimmung und steuerliche Anerkennung im denkmalsch. Verfahren
Förderung von Kulturdenkmalen oder Gebäuden innerhalb einer Gesamtanlagenschutzsatzung
durch die Gewährung der Sonderabschreibung gem. §§ 7i,10f,11b EStG

Rechtsgrundlagen:

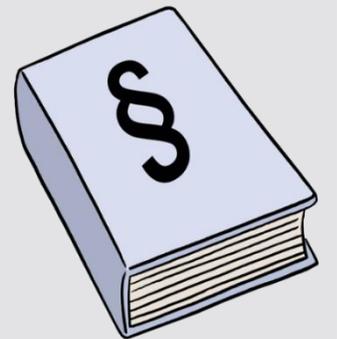
Einkommensteuergesetz (EStG)

§ 7i Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen

(1) Bei einem im Inland belegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, kann der Steuerpflichtige [...] im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, absetzen. [...]

(2) Bescheinigungsrichtlinien

Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums und des Finanzministeriums für die Erteilung von Bescheinigungen nach den §§ 7i, 10f und 11b Einkommensteuergesetz vom 12.12.2016, - Az.: 2-2550.1-2/7 – (Bescheinigungsrichtlinien - Denkmalschutz)



4. Bezirk Denkmalschutz

Erforderliche Abstimmung und steuerliche Anerkennung im denkmalsch. Verfahren

Die 3 Voraussetzungen für die Gewährung der Sonderabschreibung gem. §§ 7i, 10f, 11b EStG

Die 3 Voraussetzungen:

1. Das Gebäude muss ein Kulturdenkmal (KD) kurz „Denkmal“ sein; und / oder das Gebäude muss innerhalb einer Gesamtanlagenschutzsatzung (GASS) gem. § 19 Denkmalschutzgesetz liegen.
(Nicht zu verwechseln mit Erhaltungs-, Gestaltungs- oder Sanierungssatzungen !)
2. Die Aufwendungen müssen erforderlich sein zur Sanierung in die Substanz oder zur sinnvollen Nutzung
→ „unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten“!
3. Die Baumaßnahmen müssen **vor Beginn ihrer Ausführung** mit der Bescheinigungsbehörde abgestimmt worden sein.

4. Bezirk Denkmalschutz

Erforderliche Abstimmung und steuerliche Anerkennung im denkmalsch. Verfahren

Das Abstimmungserfordernis Ziffer 2.3 und 2.3.1 der Bescheinigungsrichtlinien

2.3 Vorherige Abstimmung

Die Baumaßnahmen müssen **vor Beginn** ihrer Ausführung mit der Bescheinigungsbehörde abgestimmt worden sein. Die Abstimmung mit der Bescheinigungsbehörde (d. h. **deren Zustimmung**) kann innerhalb eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens oder eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. [...]

2.3.1 Fehlende vorherige Abstimmung

Ist eine vorherige Abstimmung unterblieben, liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Bescheinigung **nicht** vor. Die fehlende vorherige Abstimmung kann nicht nachträglich ersetzt werden, auch nicht durch die nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung oder einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

→ **kein Ermessen der Behörde** → ggf. **SCHADENSERSATZFORDERUNG** an den Architekten, wegen fehlender Abstimmung oder fehlender Bauherrenberatung dahingehend.

4. Bezirk Denkmalschutz

Erforderliche Abstimmung und steuerliche Anerkennung im denkmalsch. Verfahren

Die Auswirkungen fehlender Abstimmungen auf das Verhältnis Architekt / Behörde

vermeidbare Probleme:

1. Erstellung einer **gewerkeweisen Maßnahmenbeschreibung** mit **realistischen Kostenansätzen** (alles drin?)
2. Frühzeitiges **Nachmelden von anstehenden Mehrkosten, Zusatzgewerken oder sonstiges Unvorhergesehenes** und (zumindest per E-Mail) **Zustimmung des Amtes einholen**; „Schweigen ersetzt nicht die Zustimmung der Behörde!“
3. Die Baugenehmigung oder denkmalschutzrechtliche Genehmigung
 - Mehrfertigung vom Bauherrn geben lassen
 - Genehmigung und Auflagen lesen (bei abweichender Ausführung = fehlende Abstimmung = erfolgt Versagung!)
 - Ist die Kostenangabe bzw. -grenze in der Genehmigung, s. Nebenbestimmung KD4010-steuerliche Abstimmung (und Maßnahmenbeschreibung) noch aktuell?

. Bezirk Denkmalschutz

Erforderliche Abstimmung und steuerliche Anerkennung im denkmalsch. Verfahren

Die Auswirkungen fehlender Abstimmungen auf das Verhältnis Architekt / Behörde

Auswirkungen

- Vertrauen / Vertrauensverlust – auch bei künftigen Bauvorhaben
 - Vermeidung der Anordnung von Abnahmen von Einzelgewerken / Bauteilen
 - Vermeidung der Prüfung von Sanktionsmöglichkeiten, spätestens im Wiederholungsfall (Stichwort: unrichtige Gebührenerhebung zum Nachteil der Stadt Heidelberg)
- Abwehr von Vermögensschadenforderungen durch die Bauherrschaft
- Basis: Es können nur die angegebenen bzw. abgestimmten Kosten sowohl für die Genehmigungsgebühren als auch für die Steueranerkennung berücksichtigt werden.



Vielen Dank

Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Technisches Bürgeramt,
Berufsfeuerwehr Heidelberg, Abt. Vorbeugender Brandschutz,
sowie mit frdl. Unterstützung der Architektenkammer Baden-Württemberg (AKBW)
Kammerbezirk Karlsruhe, Kammergruppe Heidelberg

Stadt Heidelberg

Gebäude Prinz Carl, Kornmarkt 1
69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-25500

Telefax 06221 58-25900

baurechtsamt@heidelberg.de

www.heidelberg.de



**Architektenkammer
Baden-Württemberg**

Kammergruppe Heidelberg