

## Kataloge verkäuflicher Baudenkmale oder „Der Traum vom eigenen Schloß: Im Osten wird er wahr“

So titelte beispielsweise die WELT im Oktober 1994, und ähnlich begeistert äußerten sich viele andere Zeitungen über einen relativ dünnen, wenn auch schön bebilderten Immobilienkatalog, den die Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandanstalt mbH (TLG) im Oktober 1994 herausgegeben hatte. Seit Jahren gibt es auch in den meisten alten Bundesländern Zusammenstellungen unter dem Leitsatz „Erhaltungswürdige Baudenkmale suchen erhaltungswillige Käufer“, wenn auch in erheblich einfacherer Aufmachung. Sie sollen am Schluß dieser Besprechung durchgemustert werden. Zunächst wollen wir die 1994 erschienenen vier großen Denkmal-Immobilienkataloge für östliche Bundesländer analysieren:

### Immobilienkataloge Burgen, Schlösser, Herrenhäuser – Angaben

- 1 **Besonders gefährdete Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen, Bulletin 1 – Schlösser und Herrenhäuser**, herausgegeben vom Freistaat Sachsen, Staatsministerium des Innern, Dresden 1994 (Schriftenreihe für Baukultur, Architektur, Denkmalpflege, Reihe B)
- 2 **1. Immobilienkatalog, Schlösser und Gutshäuser in Mecklenburg-Vorpommern**, Herausgeber Wirtschaftsministerium Mecklenburg-Vorpommern und Gesellschaft für Wirtschaftsförderung M.-V. mbH, delecto Wirtschaftsverlag Detlev Lüth, Schwerin 1994
- 3 **Schlösser für die Zukunft – Fairy-tales for sale**, Schlösser, Burgen und Herrenhäuser in den Neuen Bundesländern. Castles, Stately-Homes, and Manor Houses in the New States of the Federal Republic of Germany, herausgegeben von der Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandanstalt mbH (TLG), Berlin 1994
- 4 **Katalog denkmalgeschützter Objekte**, Vorgestellt auf der denkmal-Info-Börse im Rahmen der denkmal Fachmesse für Denkmalpflege und Stadterneuerung, herausgegeben von der Leipziger Messe GmbH, Leipzig 1994.

Herausgeber	1	2	3	4
Einführungstext	x	x	–	–
Geschichte/Kunstgeschichte	x	–	–	–
Finanzierung	x	–	–	–
Nutzung	–	x	–	–
Seitenzahl	232	93	123	318
Anzahl der Objekte	104	40	20	297
Anzahl der Schlösser/Herrenhäuser	104	40	20	64
Seite pro Objekt	2	1	4–6	1
Eigentümer/Besitzer	x	x	–	–
Adresse des Objektes	x	–	x	x
Kreis	x	x	–	–
Ortslage beschrieben	–	x	x	z. T.
Verkehrsanbindung	–	x	x	–
Lageplan (– 1:10.000)	x	–	x	–
Lagekarte, topograph. (– 1:100.000)	x	–	–	–
Lagekarte, geogr. (kleiner)	–	x	x	–
Katasterangaben	–	–	x	–
Grundstücksgröße	x	x	x	x
Geschoßfläche	x	–	x	x
Gebäudegrundriß	meist	–	30%	–
Aufriß/Schnitt	oft	–	20%	–
Abbildung, Farbe pro Objekt	je 2	1	2–8	–
Abbildung, schwarz-weiß	x	x	–	–
Abbildung, historisch	x	x	–	–
Beschreibung, ausführlich	x	–	x	–
Beschreibung, kurz	–	x	–	x
Baudaten (Jahr)	x	x	x	x
Geschichte/Baugeschichte	x	–	x	–
gegenwärtige Nutzung	x	x	x	x
Nutzungsempfehlung	x	x	x	x
nutzungsoffen	x	–	–	x
Zustandsbewertung	x	x	x	x
„gefährdet“	x	–	x	–
verkäuflich	80%	x	x	x
Preis	–	–	x	–
Konsultationspartner	x	x	x	x
engl. Text	–	–	x	–
Übersichten	x	x	x	x



Die Übersicht gibt Auskunft über die Details der recht unterschiedlichen Kataloge, denen das DIN-A4-Format und der Wunsch gemeinsam ist, für Baudenkmale Käufer zu finden. Die Gefährdung der Baudenkmale auf dem Land und die Ereignisse bzw. Fehlentscheidungen, die dazu geführt haben, wurden an anderer Stelle bereits behandelt (vgl. die bisher erschienenen Bücher in Reihe B, Veröffentlichungen der Deutschen Burgenvereinigung von Bruno J. Sobotka: „Burgen, Schlösser Gutshäuser in . . .“ [den neuen Bundesländern]). Nun muß man zu mehr oder weniger aufwendigen Werbemitteln greifen, um wieder Eigentümer zu finden, die sich der Gebäude mit hohen Investitionen anzunehmen haben.

Um es vorweg zu sagen: Der Katalog zu Sachsen ist die am sorgfältigsten ausgearbeitete Publikation dieser Art; hier ist die im Impressum mitgeteilte Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege am wirksamsten geworden. Dem entsprechen die ausführlichen geschichtlichen und kunsthistorischen Beschreibungen der Objekte. Der instruktive Artikel des Landeskonservators Prof. Dr. Heinrich Magirius über die Verluste an Schlössern und Herrenhäusern nach 1945 gibt der Publikation die historische Tiefe, die nötig ist, um den gegenwärtigen Zustand und die Notlage zu verstehen, unter der ein solcher Katalog überhaupt herausgegeben werden muß. Zudem wird gründlich auf mehr als zwei Seiten über Denkmalförderprogramme und steuerliche Vergünstigungen berichtet.

Im Katalog Mecklenburg-Vorpommern beschränkt sich der Wirtschaftsminister nur auf einige Hinweise im Vorwort; zwei Beispiele erfolgreicher Umnutzungen werden im Vorspann zur Ermutigung vorgeführt. Eine historische oder kunsthistorische Einleitung vermißt man im Katalog 2. Die TLG-Broschüre (3) erweist sich unter einem solchen Aspekt als reiner Warenkatalog mit etwas zu vielen Farbphotos auf Hochglanzpapier, die wohl die diesbezügliche Euphorie in unserem Blätterwald erzeugt haben. Die ausführlichen geschichtlichen und kunstgeschichtlichen Objektbeschreibungen sind in ihrer Qualität unterschiedlich – von gut (Basedow) bis wurr (Tützpatz).

Der Katalog der Leipziger Messe will nicht mehr sein als das, was man normalerweise erwartet: ein Verzeichnis von verkaufbaren Objekten mit den wichtigsten Angaben. Hier finden wir nicht nur Burgen und Schlösser, sondern alle Baudenkmale, die der Messeleitung nach der ersten Fachmesse für Denkmalpflege und Stadterneuerung vom 26. bis 29. Oktober 1994 bekannt geworden sind (Redaktions-schluß 1. November 1994). Die Kataloge 1 und 2 sind auf die jeweiligen Bundesländer bezogen, der TLG-Katalog auf alle neuen Bundesländer. Der Leipziger Messekatalog, der umfangreichste der vier, bietet Baudenkmale in ganz Deutschland an, wobei mehr als die Hälfte in den neuen Bundesländern liegt (153), von denen wiederum 44% (67) Burgen, Schlösser und Herrenhäuser sind. Es ergibt sich folgende Verteilung:

	Objekte	Burgen und Schlösser
Brandenburg	23	2
Vorpommern	19	16
Sachsen	54	30
Sachsen-Anhalt	53	18
Thüringen	4	1

Es ist einsichtig, daß von den in Katalog 4 angebotenen 19 Objekten aus Mecklenburg-Vorpommern mehrere (7) auch im Katalog 2 erscheinen, während die TLG-Objekte aus Zuständigkeitsgründen weder hier noch dort zu finden sind. Verwundern muß die geringe Zahl von Objekten in Thüringen (bei der TLG sind es immerhin 5 von 20), denn von den 180 Burgen und Schlössern, die das neugegründete Land Thüringen 1921 aus landesherrlichem Besitz übernahm, werden nur 30 in die Stiftung Thüringische Schlösser und Gärten übernommen werden (vgl. „Mitteilungen“ 53, 1994, S. 26). Von einem Katalog der „übrigen“ 150 ist bislang nichts zu sehen, die Objekte selbst schlummern im Dornröschenschlaf, der, wie jeder weiß, mit fortschreitendem Verfall verbunden ist!

Zu den vorgeschlagenen **Nutzungen**: Wir vergleichen die Kataloge der TLG (3) und Mecklenburg-Vorpommerns (2). In letzterem erscheinen für 40 Objekte 32mal Hotelfunktionen in den verschiedensten Variationen, wobei man Einfallreichtum zeigt, der letztlich niemandem hilft. Wie würde man als Interessent zwischen „Hotel und Tagungsobjekt“/„Hotel und Schulungsobjekt“/„Pension und Schulungsobjekt“ unterscheiden? Elf solcher Variationen werden genannt, die immer eine Hotelfunktion beinhalten. Die öffentliche Nutzung (Bildungsstätte, Gemeindezentrum, Schulungsobjekt, Kulturstätte ohne Hotel) erscheint nur viermal, der Reiterhof in Kombination sechsmal. Liegen diesen Vorschlägen irgendwelche planerischen Analysen zugrunde, die auf Fremdenverkehrsströme, Einzugsbereiche von Großstädten, Erreichbarkeit zur nächsten großen Bahnstation bzw. Flughafen Rücksicht nehmen? Der Katalog verrät nichts von planerischen Ansätzen, obwohl er doch gerade hier Kompetenz zeigen müßte, immerhin steht dahinter ein Ministerium!

Die von der TLG (3) vorgeschlagenen Nutzungen erscheinen dagegen besser durchdacht. Insgesamt elf Möglichkeiten werden aufgeführt, wobei fast immer Kombinationen oder Alternativen gemeint sind; so lassen sich in Gebäuden, die für Bildungs- und Schulungszentren Möglichkeiten bieten (zehnmals genannt), auch Privatkliniken oder Reha-Zentren kleinerer Art unterbringen (neunmal). Selbstverständlich spielt das Hotel bei diesen großen Gebäuden eine bedeutende Rolle (neunmal), mit drei Vorschlägen ist das Wohnen ausgesprochen wenig vertreten, was auch für den Katalog Mecklenburg-Vorpommern zutrifft. Man drückt sich um diese Möglichkeit vermutlich aus Gründen herum, die in der Geschichte dieser Objekte liegen, denn sie waren allesamt „nur“ Wohnhäuser – aber eben nur einer Familie, was 45 Jahre nicht sein durfte. So verordnet man derartigen Objekten „sanften Tourismus“ oder ernennt sie zum „Erholungsobjekt“ wie Schloß Tschorna in Sachsen, da seine Nutzung keine Vermehrung des Verkehrs verursachen darf.

Sind die gemachten **Angaben ausreichend** für einen Käufer? Es fällt auf, daß in 3 und 4 Eigentümer bzw. Besitzer nicht genannt werden. Aus dem Katalog Mecklenburg-Vorpommern erfahren wir nicht die genaue Adresse des Objekts, was verwundert, da die übrigen Angaben – es werden Kreis genannt und Ortslage beschrieben – in Zusammenhang mit einem Handbuch der Kunstdenkmäler genügen, das Objekt zu finden. Vielleicht möchte man den Kaufreiz durch ein vorhergehendes Suchspiel erhöhen. Die Geschoßfläche, eine wesentliche Voraussetzung für Kaufabsichten, fehlt ebenso wie der Gebäudegrundriß. Die bei-



den Abbildungen können das nicht ersetzen. Man wird einwenden, daß für diese Gebäude nicht immer Grundrisse verfügbar sind, weil sie früheren Epochen zugehören und diese Pläne nicht immer überliefert sind. Darauf ist zu erwidern, daß eine solche Aufnahme für ein geübtes Team weder allzu schwer noch zu langwierig ist.

Was die Angaben zur Grundstückslage seiner Größe und Ortsanbindung angeht, ist der Katalog der TLG am ausführlichsten und deshalb auch ausreichend informativ. Nützlich, ja eigentlich notwendig ist die Angabe der Verkehrsanbindung, die in Katalog 1 und 4 nicht gemacht wird. Um den Kaufwillen aufzubauen, auch um eine Vorstellung von der Größenordnung zu gewinnen, ist für die Interessenten die Nennung eines Preises sehr wichtig, doch nur die TLG macht diesbezüglich Angaben.

Generell ist davon auszugehen, daß alle diese Objekte in ihrem Bestand gefährdet sind (in Sachsen bleiben 15 Objekte explizit davon ausgenommen), wobei der **Grad der Gefährdung** mit der Dauer von Nicht-Nutzung bzw. Leerstehen korreliert. In diesem Zusammenhang interessiert noch die Bewertung des baulichen Zustands den Benutzer solcher Kataloge. Klare Kriterien dafür werden nicht angegeben. So verwundert es nicht, wenn die Herausgeber für die sowohl im Katalog 2 als auch in 4 genannten Objekte zu unterschiedlichen Noten gelangen, wie die mecklenburgisch-pommerschen Beispiele zeigen (Jessenitz, Luckwitz, Puchow, Janow). Welche Vorstellung soll ein Käufer beispielsweise vom Renaissance-Schloß Quilow erlangen (bereits von der Deutschen Burgenvereinigung gefördert), das in Katalog 2 mit „befriedigend bis schlecht“ eingestuft wird? Hier reißen die Gewölbe im Erdgeschoß, weil nach dem Verfüllen der Wassergräben zu DDR-Zeiten die Fundamente ins Rutschen geraten sind!

Das Erscheinen der besprochenen großen Kataloge für östliche Bundesländer veranlaßte die Geschäftsstelle der Deutschen Burgenvereinigung zur Versendung eines Fragebogens an alle Landesdenkmalämter Deutschlands. Die folgende Übersicht gibt Auskunft, in welchen Ländern derartige existiert:

+ Liste/Katalog vorhanden · – nicht vorhanden · 0 keine Antwort	
Baden-Württemberg	+ (durch die 4 Bezirksregierungen)
Bayern	0
Berlin	–
Brandenburg	–
Bremen	–
Hamburg	–
Hessen	0
Mecklenburg-Vorpommern	+
Niedersachsen	+ (durch die 4 Bezirksregierungen)
Rheinland (NW)	+
Rheinland-Pfalz	+
Saarland	–
Sachsen	+
Sachsen-Anhalt	–
Schleswig-Holstein	–
Thüringen	–
Westfalen	– (geplant für Zeitschrift „Denkmalpflege in Westfalen-Lippe“ ab 1995).

Außer den bereits besprochenen Katalogen von Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich um Lose-Blatt-Sammlungen von allen verkaufbaren Baudenkmalen, unter denen sich selbstverständlich auch Schlösser und Herrenhäuser befinden. Einige Ämter nehmen für die Zusendung Gebühren. In drei dieser Sammlungen finden wir auch Einführungstexte für finanzielle Hilfen. Im folgenden werden die Angaben aus den zurückgesandten fünf positiven Fragebogen (aus den Regierungsbezirken in Niedersachsen liegen keine Angaben vor) wiedergegeben, dabei sind auch die bereits analysierten Kataloge von Sachsen (1995 erschienen: Bulletin 2: Bürgerhäuser, Bauernhäuser) und Mecklenburg-Vorpommern.

#### Angaben in den fünf positiven Fragebögen

genaue Lage/Adresse	4
Eigentümer/Ansprechpartner	5
Objektgröße	4
Grundstücksgröße	4
Baubeschreibung	4
Angaben zur Geschichte	4
Bild	5
bisherige Nutzung	3
gegenwärtiger Zustand	5
Verkaufspreis	4
zukünftige Nutzungsvorstellung	3

**Zusammenfassend** läßt sich festhalten, daß – da die Verhältnisse keine bessere Möglichkeit zulassen – jeder Versuch zu begrüßen ist, unsere profanen Baudenkmale durch Vermittlung an Käufer in bewahrende Hände zu geben. Das gilt für die einfachen, aber dennoch vollständig informierenden Listen aus den Landesdenkmalämtern wie für die aufwendigen Kataloge aufgrund „Spezialauftrag“ in den neuen Ländern. Die Qualität der letztgenannten ist unterschiedlich zu bewerten. Die Frage bleibt offen, warum nur in Sachsen das Landesdenkmalamt voll zur Wirkung kommen durfte und nicht auch in Mecklenburg-Vorpommern. Dort hätte man zumindest auf die vorhandenen Beschreibungen der Baudenkmale zurückgreifen können, Platz ist auf den Rückseiten noch reichlich vorhanden. Bei der bekannten Überlastung dieser Ämter lassen sich auch freie Kunsthistoriker heranziehen, die froh darüber sind, ihr Wissen anzuwenden – diese Empfehlung gilt besonders für die TLG. Gerade der hohe Aufwand bei der Drucklegung würde die gezielte Zuziehung von Fachleuten rechtfertigen, handelt es sich doch um unwiederbringliche Zeugnisse unserer Bau- und Denkmalschutzgeschichte.

*Busso von der Dollen*

#### Die Autoren dieses Heftes:

Malte Bischoff, Kiel / Dipl.-Ing. Gerd Braun, Wuppertal / Dr. phil. Busso von der Dollen, Braubach / Dr. Ludger Fischer, Aachen / Nils Häusler, Marburg / Dr. phil. Hans-Wilhelm Heine, Langenhagen / Prof. Dr.-Ing. habil. Hartmut Hofrichter, Kaiserslautern / Dr. Hubert Kolling, Staffelstein / Michael Losse M.A., Marburg / Dr. Brigitte Riese, Leisnig / Dr.-Ing. Stefan Uhl, Warthausen / Prof. Dr. phil. habil. Dr.-Ing. Hermann Wirth, Weimar / Dr. Joachim Zeune, Bamberg