



LANDTAG VON BADEN-WÜRTTEMBERG
Petitionsausschuss - Der Vorsitzende

Landtag von Baden-Württemberg Konrad-Adenauer-Straße 3 70173 Stuttgart

Arbeitsgemeinschaft Bauen und
Bewahren auf der Höri
Frau Dr. Anne Overlack
Deienmooser Straße 7
78345 Moos

Stuttgart, 25.07.2025
Telefon: 0711 2063 2525
Telefax: 0711 2063 142540
Aktenzeichen: Petition 17/02894

E-Mail: petitionen@landtag-bw.de

**Petition 17/02894; Arbeitsgemeinschaft Bauen und Bewahren auf der Höri,
78345 Moos
Denkmalschutz**

Sehr geehrte Frau Dr. Overlack,

der 17. Landtag von Baden-Württemberg hat in seiner 129. Sitzung am 24.07.2025 entsprechend der Beschlussempfehlung des Petitionsausschusses über die Petition 17/02894 entschieden. Die Entscheidung und Begründung wollen Sie bitte der beiliegenden Kopie aus der Landtagsdrucksache 17/9091 entnehmen.

Gemäß § 68 Absatz 4 der Geschäftsordnung des Landtags benachrichtige ich Sie als Vorsitzender des Petitionsausschusses über diese Landtagsentscheidung.

Das Petitionsverfahren ist mit dieser Mitteilung abgeschlossen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Thomas Marwein

Anlagen



Für die Richtigkeit

Susanne Sch

Angestellte

1. Petition 17/2894 betr. Denkmalschutz

Die Petentin wendet sich im Namen der „Arbeitsgemeinschaft Bauen und Bewahren auf der Höri“ gegen ein Bauvorhaben in der Gemeinde Gaienhofen, für welches das Landratsamt Konstanz eine Baugenehmigung erteilt hatte. In gleicher Sache initiierte sie im Internet eine „openPetition“ mit 3 742 Unterzeichnern. Der geplante Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage soll in direkter Nachbarschaft zu einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung entstehen. Es handelt sich dabei um das Mia- und Hermann-Hesse-Haus samt dessen Garten. Das geltende Denkmalschutzrecht – insbesondere der sogenannte Umgebungsschutz für solche Kulturdenkmale – würde diesem „massiv überdimensionierten“ Bauvorhaben entgegenstehen. Zudem werde der Garten des Kulturdenkmals durch den Wasserschwind aufgrund der Grabungen im Rahmen von Bauarbeiten gefährdet. Weiter sei das für dieses Vorhaben versagte Einvernehmen der Gemeinde Gaienhofen vom Landratsamt zu Unrecht ersetzt und das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart vor Erteilung der Baugenehmigung nicht beteiligt worden.

Die Prüfung der Petition hat das Folgende ergeben:

1. Sachverhalt

Das Kulturdenkmal

Bei dem Kulturdenkmal Mia- und Hermann-Hesse-Haus auf der Bodensee-Halbinsel Höri handelt es sich um die Sachgesamtheit eines Wohnhauses samt erhaltener Innenausstattung und einem dazugehörigen großen Garten. Das im Jahr 1907 entstandene Gebäude steht auf einer Anhöhe oberhalb des Dorfes mit Blick auf den See und das Schweizer Ufer. Das Haus wurde von dem Basler Architekten Hans Hindermann für den späteren Literaturnobelpreisträger Hermann Hesse, seine Frau Mia Hesse-Bernoulli und die Kinder des Ehepaares erbaut. Deren Einstellung war sehr stark durch die Reformbewegung dieser Zeit mit der Suche nach dem einfachen Leben in ländlicher Einsamkeit bestimmt. Dies bezog sich auch auf das Haus und den Garten.

Das Mia- und Hermann-Hesse-Haus ist eine kleine Villa bürgerlichen Zuschnitts. Der zweigeschossige Bau mit massivem, verputztem Erdgeschoss und verschindeltem Fachwerk-Obergeschoss ist an den einzelnen Seiten durch Bauglieder wie eine Loggia und darüber einen Balkon, durch Treppenhauserker und Risalite akzentuiert. Charakteristisch für die Bauzeit der Reformarchitektur ist, dass diese Bauglieder nicht additiv angefügt, sondern in den Umriss eines großen, alles übergreifenden Walmdachs eingebunden sind.

Der große Garten wurde durch Hermann Hesse selbst angelegt, bepflanzt und gepflegt. Es handelte sich um einen Hausgarten, der von einem Lattenzaun und einer Buchenhecke umgeben war und heute zum Teil noch vorhanden ist. Die Familie lebte in dem Anwesen bis zum Jahr 1912. Ein Teil des Gartens auf der Ostseite des Hauses, in dem sich Gemüse und Blumenbeete

befanden, wurde von Nacheigentümern in den 1990er-Jahren abgetrennt, verkauft und mit vier Häusern dicht überbaut. Trotz dieses Verlustes sind zwei in ihrer Gestaltung und Nutzung charakteristische Gartenbereiche in ihrer Fläche fast vollständig überliefert. Zum einen handelt es sich um einen Ziergarten mit der Zufahrt und einem Bereich unmittelbar um das Haus und zum anderen um einen Baumgarten, der mit seinem Bewuchs an Hecken und Bäumen sowie mit seinen gartenarchitektonischen Details wie Treppen und Wege noch weitgehend auf die von Hermann Hesse entworfene Anlage zurückgeht. Dem Garten kommt eine herausragende Bedeutung deshalb zu, weil seine besondere Ausgestaltung Zeugnis über den Lebensreformer und Dichter Hermann Hesse ablegt und auch Niederschlag in seinem literarischen Werk gefunden hat.

Das Mia- und Hermann-Hesse-Haus samt Garten ist ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes und zwar aus wissenschaftlichen Gründen (z. B. Architekturgeschichte, Geschichte des Gartenbaus, Blick über den See als Quelle für die Literatur von Hermann Hesse), aus künstlerischen Gründen (qualitativ hervorragend überlieferte Villa der Reformarchitektur) und aus heimatgeschichtlichen Gründen (Wohnhaus eines späteren Literaturnobelpreisträgers). Die Entdeckung der Halbinsel Höri durch Künstler begann mit Hermann Hesse und ist in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts zu einem prägenden Faktor geworden. Wie sehr diese Künstlerhäuser auch landschaftsprägend wurden, ist besonders anschaulich an einer Sichtachse zwischen Mia- und Hermann-Hesse-Haus und Ludwig-Finckh-Haus nachvollziehbar. Das Haus von Ludwig Finck, des Dichtere Freundes von Hermann Hesse, wurde im gleichen Jahr wie das Mia- und Hermann-Hesse-Haus und vom selben Architekten erbaut.

An der Erhaltung des Mia- und Hermann-Hesse-Hauses als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung liegt insbesondere wegen seines dokumentarischen und exemplarischen Wertes sowie seines hohen Seltenheitswertes ein besonderes öffentliches Interesse.

Die Eintragung des Mia- und Hermann-Hesse-Hauses in das Denkmalbuch des Landes, die alle drei im Denkmalschutzgesetz aufgeführten und möglichen Gründe für die Feststellung der Kulturdenkmaleigenschaft bzw. die Unterschutzstellung eines Objekts zusammen aufweist, erfolgte durch das Regierungspräsidium Freiburg als der hierfür zuständigen höheren Denkmalschutzbehörde am 28. Juli 2004. Grundlage dafür war ein entsprechendes Eintragungsgutachten des damaligen Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg.

Im Rahmen des Eintragungsverfahrens wurde die Gemeinde Gaienhofen vom Regierungspräsidium Freiburg gehört und um Stellungnahme dahingehend gebeten, ob gegen die Eintragung in das Denkmalbuch Bedenken bestünden und ob Vorhaben bekannt oder geplant sind, die das Kulturdenkmal beeinträchtigen könnten. Die Gemeinde Gaienhofen erhob keine Be-

denken, begrüßte am 15. Juli 2004 die Eintragung und erklärte, dass keine Vorhaben im erfragten Sinne bekannt oder geplant sind.

Entwicklung in der Umgebung des Mia- und Hermann-Hesse-Hauses bis 2021

Das Bauvorhaben, gegen die sich die Petition richtet, befindet sich im Bebauungsplan „Gütebohl-West“ der Gemeinde Gaienhofen. Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart hat als Denkmalfachbehörde zu dessen aktueller Fassung aus dem Jahr 2009 eine Stellungnahme abgegeben. Aufgeführt wurde ein Kulturdenkmal im Hermann-Hesse-Weg 4, und es wurde um dessen Kennzeichnung im Bebauungsplan gebeten. Eine Kennzeichnung des Kulturdenkmals Mia- und Hermann-Hesse-Haus im Hermann-Hesse-Weg 2, das Anlass für vorliegende Petition gab, erfolgte nicht, da es außerhalb des Verfahrensgebiets für diesen Bebauungsplan lag.

Im Gebiet des Bebauungsplans Gütebohl-West wurde im Jahr 2012 in der Umgebung des denkmalgeschützten Mia- und Hermann-Hesse-Hauses ein Bauvorhaben genehmigt. Es handelte sich hierbei um ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und einer Tiefgarage. Eine Anhörung des Landesamtes für Denkmalpflege erfolgte in diesem Verfahren nicht.

Auf dem diesem Anwesen direkt benachbarten Flurstück, welches ebenfalls in dem genannten Bebauungsplan liegt, befand sich ein Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude; diese Objekte wurden im Zuge des petitionsgegenständlichen Verfahrens bereits abgebrochen. Auf diesem Grundstück war zunächst ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und Tiefgarage geplant. Eine Baugenehmigung für das Vorhaben erfolgte am 19. November 2021. Die Gemeinde Gaienhofen hatte ihr Einvernehmen dazu erteilt gegenüber dem Landratsamt Konstanz aufgrund der Nähe des Vorhabens zum Kulturdenkmal im gegenüberliegenden Hermann-Hesse-Weg 2 aber darum gebeten, denkmalschutzrechtliche Belange zu prüfen. Das Landratsamt Konstanz beteiligte das Landesamt für Denkmalpflege an dem Verfahren und dieses hatte das Bauvorhaben unter Auflagen für genehmigungsfähig erklärt. So sollte u. a. sichergestellt werden, dass die Arbeiten an dem geplanten Neubau ohne Gefährdung des benachbarten Kulturdenkmals inklusive der Hecke durchgeführt werden sollen. Ein besonderer Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege erfolgte hinsichtlich der geplanten Tiefgarage für das Neubauvorhaben. Es sollte eine Verlegung der Garageneinfahrt erwogen werden, weil an der hierfür geplanten Stelle eine Gefährdung der Hecke drohe. Darüber hinaus wurde eine Umplanung des Neubaus im Rahmen einer Bauberatung der Baurechtsbehörden angeregt, um mit einer „ortsüblichen Bedachung und Kleinteiligkeit lokale Bautraditionen fortzuschreiben“. Das genehmigte Bauvorhaben wurde letztlich nicht umgesetzt.

Verfahrensverlauf im Zuge des petitionsgegenständlichen Bauvorhabens

Am 18. November 2022 wurde von der aktuellen Bauherrin ein Antrag auf Abbruch des Wohngebäudes mit Garage und Nebengebäude gestellt und der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit zehn Wohneinheiten und einer Tiefgarage beantragt. Mit dem Bauvorhaben soll von den Festsetzungen des Bebauungsplan Gütebohl-West dahingehend abgewichen werden, als dass die Baugrenze mit dem Dachüberstand um 30 cm überschritten wird. Außerdem sind (unterirdische) Überschreitungen für eine Tiefgarage sowie für Fahrradstellplätze, eine Müllanlage und einen Spielplatz vorgesehen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gaienhofen hatte am 24. Januar 2023 sein Einvernehmen gegenüber dem Bauvorhaben versagt und dies dem Landratsamt Konstanz mitgeteilt. Aus den Reihen des Rates wurde angemerkt, dass das nunmehr beantragte Vorhaben gegenüber dem in 2021 genehmigten Gebäude viel massiver sei. Auch wurde die Überschreitung des Baufensters durch die – teils oberirdisch in Erscheinung tretende – Tiefgarage kritisch gesehen.

Bei einer erneuten Beschlussfassung des Gemeinderats am 19. September 2023 wurde das Einvernehmen gegenüber dem Bauvorhaben erneut versagt. Nach Auffassung des Rates sollten die Auswirkungen des geplanten Neubaus und die daraus resultierenden Spannungen auf das direkt gegenüberliegende, denkmalgeschützte Mia- und Hermann-Hesse-Haus in Bezug auf die Frage des Umgebungsschutzes nochmals intensiv betrachtet und geprüft werden.

Die Baugenehmigung für den Abbruch des Wohnhauses mit Garage und Nebengebäude und für den geplanten Neubau wurde seitens des Landratsamtes Konstanz am 31. Oktober 2023 erteilt und das für diese Vorhaben versagte Einvernehmen der Gemeinde Gaienhofen ersetzt. Die Versagung des Einvernehmens durch die Gemeinde sei nach Prüfung der Sach- und Rechtslage nicht von den Vorschriften des Baugesetzbuches gedeckt.

Eine Anhörung des Landesamtes für Denkmalpflege durch das Landratsamt Konstanz erfolgte vor Erteilung der Baugenehmigung nicht. Das Landratsamt Konstanz verwies vielmehr darauf, dass auf demselben Grundstück am 19. November 2021 ein Gebäude mit fast den gleichen Ausmaßen samt Tiefgarage genehmigt worden sei und sich die Sachlage in den vergangenen zwei Jahren nicht geändert habe. Gegenüber der Planung aus dem Jahr 2021 habe sich sogar ein wesentlicher Vorteil für das Kulturdenkmal ergeben, indem die Tiefgarageneinfahrt nun nicht mehr direkt gegenüber demselben, sondern deutlich abgewendet an einer anderen Seite des Neubaus hergestellt werde. Auch verweist das Landratsamt Konstanz darauf, dass das Bauvorhaben aus dem Jahr 2012 bereits in ähnlicher Größe und mit Tiefgarage genehmigt und erstellt worden sei.

Das Regierungspräsidium Freiburg veranlasste als höhere Denkmalschutzbehörde gegenüber dem Land-

ratsamt Konstanz am 19. Dezember 2023 jedoch, eine Anhörung des Landesamtes für Denkmalpflege nachzuholen.

Fachliche Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege

Das Landesamt für Denkmalpflege gab am 29. Januar 2024 eine fachliche Stellungnahme im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben und dessen möglicher Wirkung auf das Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung ab. Vorangegangen war eine Prüfung vor Ort, wobei das in unmittelbarer Umgebung des Mia- und Hermann-Hesse-Haus befindliche Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude noch bestand.

Hervorgehoben wird seitens des Landesamtes für Denkmalpflege, dass zum Schutzzumfang der Sachgesamtheit Mia- und Hermann-Hesse-Haus neben dem Wohnhaus auch der Garten zählt. Denkmalfachlich relevant sind somit die optischen Bezüge, die sich zwischen der Villa und dem umgebenden Garten ergeben, also die Wirkung, die die Villa im Garten und der Garten für die Villa entfaltet. Das bauzeitliche Konzept des Mia- und Hermann-Hesse-Hauses berücksichtigend, welches das Villengebäude auf einer Anhöhe quasi in Alleinlage verortete und damit optische Bezüge in die umgebende Kulturlandschaft ermöglichte, erweitert dabei den optischen Bezugsrahmen über den Garten hinaus. Es wurden deshalb die prägenden Sichtbeziehungen zwischen dem Kulturdenkmal und dem geplanten Neubau in seiner Umgebung geprüft; daneben Sichtbeziehungen, die die Beziehung zwischen Wohnraum und Naturraum beeinflussen. Geprüft wurden zuletzt auch die substanzialen Eingriffe in den Denkmalbestand.

Die Prüfung ergab, dass von Süden her zum Mia- und Hermann-Hesse-Haus hin gemeinsame Blickbeziehungen nur in untergeordneter Weise existieren, weil von dort das Kulturdenkmal weitgehend von einer modernen Wohnbebauung abgeschirmt wird. In unmittelbarer Nähe des Mia- und Hermann-Hesse-Hauses treten hingegen bei Betrachtungsstandpunkten im Norden und Westen entlang des Erlenlohweges und des Hermann-Hesse-Weges gemeinsame Sichtbeziehungen auf. Das geplante Mehrfamilienhaus lässt dabei eine Beeinträchtigung erkennen. Die Kubatur des Neubaus und seine Rasterfassade mit hohen Glasfronten schränkt den Wirkungsraum des Villengebäudes ein – auch, so das Landesamt für Denkmalpflege, „wenn zu konstatieren ist, dass das Künstlerhaus bereits gegen Ende des 20. Jh. seine Alleinlage, die ehemals die Voraussetzung für den Villenbau darstellte, verloren hat“.

Neben den gemeinsamen Sichtbeziehungen, die aus dem öffentlichen Raum auf das Denkmal und das Neubauvorhaben bestehen, wurden auch Beeinträchtigungen geprüft, die die konstituierende optische Beziehung zwischen Wohnraum und Naturraum betreffen. So sind die Wohn- und Arbeitszimmer des Mia- und Hermann-Hesse-Hauses nach Süden und Westen angeordnet, um einen ungestörten Ausblick auf die Gartenanlage bzw. den umgebenden Naturraum zu er-

möglichen. Weiter soll der Blick aus einem dreiseitig gebrochenen Geschosserker des Treppenhauses, der aus der gleichen Intention entstand, den Blick in den nördlichen Teil des Gartens mit seiner Wegachse nach Norden sowie den Baum- und Heckenbestand freigeben, aber auch auf das nähere Umfeld.

Beim Blick aus dem Treppenhausfenster nach Nordwest wird, so das Landesamt für Denkmalpflege, „durch die Neubauplanung diese Fokussierung eingeschränkt, da anstelle der kleinteiligen, dörflichen Bebauung, für die das Bestandsgebäude steht, ein Maßstab sprengender Neubau die optischen Bezüge zwischen der Villa und dem Gartenraum mitprägt“.

Das Landesamt für Denkmalpflege prüft weiter Beeinträchtigungen für das Kulturdenkmal, die durch substanziale Eingriffe in das geschützte Gartenareal entstehen. Mit der Errichtung des geplanten Mehrfamilienhauses ist der Bau von Untergeschossen verbunden, wobei die Planunterlagen ein circa 8 Meter tiefes Bauwerk verzeichnen. Dieses grenzt mit seiner südöstlichen Kante mit geringem Abstand an den Hermann-Hesse-Weg an. Das Landesamt für Denkmalpflege geht dabei davon aus, dass durch den Verbau und die Wasserhaltung ein Arbeitsraum entstehen wird, der den Baumbestand und die Buchenhecke gefährden kann, in ihren Lebensraum eingreift und folglich ihren Erhalt gefährdet. Dieser Teil des Gartens gehört nach Auffassung des Landesamtes für Denkmalpflege zum wertvollsten Bestand und sei damit ein unverzichtbarer Bestandteil des Gartendenkmals sowie der Sachgesamtheit Mia- und Hermann-Hesse-Haus.

So bestünden aus denkmalfachlicher Sicht erhebliche Bedenken gegenüber der Errichtung der Untergeschosse des geplanten Neubaus. Art und Umfang des notwendigen Verbaus und Erläuterungen in Bezug auf die anstehenden Baugrundverhältnisse, insbesondere den Grundwasserbestand und gegebenenfalls intendierte Maßnahmen zur Wasserhaltung, seien darzulegen. Auf dieser Grundlage seien von einem Baumsachverständigen die notwendigen Maßnahmen in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege einzuleiten, die den Erhalt des Gartens der Sachgesamtheit Mia- und Hermann-Hesse-Haus sicherstellen sollen.

Letztlich wird in der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege aber ausgeführt, „dass mit der vorliegenden Planung eine Beeinträchtigung des geschützten Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals besteht, die aber die Grenze zur Erheblichkeit aufgrund der Vorbelastung des weiteren Umfelds der Sachgesamtheit des Mia- und Hermann-Hesse-Hauses mit Garten nicht überschreitet. Die denkmalfachlich relevanten optischen Bezüge zwischen dem Kulturdenkmal und seiner Umgebung liegen heute in der Bezugsetzung der Villa mit seiner Gartengestaltung“.

Nachträgliche Nebenbestimmungen des Landratsamtes Konstanz zur Baugenehmigung

Nachdem die Bauherrschaft im Februar 2024 seitens des Landratsamtes Konstanz zunächst formlos auf den aus denkmalfachlicher Sicht notwendigen Schutz des Gartens hingewiesen wurde, ergingen mit Bescheid vom 24. April 2024 förmliche Nebenbestimmungen zur erteilten Baugenehmigung vom 31. Oktober 2023.

Bis Ende Oktober 2024 wurden sodann von der Bauherrschaft alle in den Nebenbestimmungen geforderten Unterlagen vollständig vorgelegt; so eine Übersicht über den Baugrubenverbau, ein Oberflächenwasserkonzept, ein geologisches Gutachten zur Grundwassersituation, ein Entwässerungskonzept der Gemeinde Gaienhofen sowie ein Baum- und Heckengutachten.

Feststellungen des Landesamtes für Denkmalpflege und des Regierungspräsidiums Freiburg

Das Baum- und Heckengutachten wurde dem Fachgebiet Gartendenkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege vorgelegt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Ausführungen des Gutachtens zum Grundwasser und zum Baugrund nachvollziehbar und plausibel sind. Die geplanten Baumaßnahmen auf dem petitionsgegenständlichen Grundstück hätten keine negativen Auswirkungen auf den nördlichen Garten des Kulturdenkmals bzw. seien für diesen nicht existenzbedrohend.

Eine Gefährdungslage für den Teil des Gartens des Mia- und Hermann-Hesse-Hauses mit seinem Baum- und Heckenbestand sieht auch das Regierungspräsidium Freiburg nicht. Es stellt fest, dass das petitionsgegenständliche Bauvorhaben in einem bestehenden Baugebiet liegt, ein Regenwasser- und einen Mischkanal vorhanden ist und auch sonst keine wasserwirtschaftlichen Belange betroffen sind. Demnach liegt der Grundwasserspiegel zumindest in der Nähe des petitionsgegenständlichen Baugrundstücks deutlich unterhalb der Unterkante der geplanten Tiefgarage. Entsprechend dem geologischen Gutachten ist auf dem Baugrundstück mit einem zusammenhängenden Grundwasservorkommen erst in einer Tiefe zu rechnen, die für das Bauvorhaben irrelevant ist.

Vorbelastung der Umgebung des Kulturdenkmals durch ein bestehendes Gebäude

Das Landesamt für Denkmalpflege, das wie oben erwähnt in dem Verfahren zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Jahr 2012 nicht beteiligt war, stellte anlässlich des zu beurteilenden Falles am 19. März 2025 fest, dass die Beeinträchtigung, die von dem genannten Mehrfamilienhaus ausgeht, weitgehend mit der Beeinträchtigung gleichzusetzen ist, die durch die Bebauung des petitionsgegenständlichen Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus ausgeht. Demnach tritt die bereits bestehende zweigeschossige, giebelständige Bebauung bei gemeinsamen Sichtbeziehungen mit dem Mia- und Hermann-Hesse-Haus entlang des Hermann-Hesse-Weges oder entlang des Erlenlohwe-

ges wenig in Erscheinung. Vielmehr nimmt der Besucher des nördlichen Teils des Hesse-Gartens die Bebauung zwangsläufig immer zusammen mit dem Mia- und Hermann-Hesse-Haus wahr und muss darin einen störenden Maßstabssprung erkennen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals Mia- und Hermann-Hesse-Haus durch das bereits in seiner Umgebung bestehende Gebäude wird aus denkmalfachlicher Sicht nicht festgestellt.

2. Beurteilung des Falles, insbesondere rechtliche Würdigung

Die mit dem petitionsgegenständlichen Bauvorhaben befassten Behörden, das Landratsamt Konstanz, das Regierungspräsidium Freiburg und das Landesamt für Denkmalpflege haben aus rechtlicher Sicht vertretbar gehandelt. Sie waren der Auffassung, dass der Petition in wesentlichen Punkten, die nachstehend ausgeführt werden, nicht entsprochen werden kann.

Bebauungsplan; Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens

Das petitionsgegenständliche Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baubauungsplans Gütebohl-West und ist damit nach § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Danach ist ein Bauvorhaben in bauplanungsrechtlicher Hinsicht dann zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Das geplante Bauvorhaben entspricht sowohl nach der Art als auch nach dem Maß der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans und soll grundsätzlich innerhalb des in diesem Plan ausgewiesenen Baufensters errichtet werden.

Die geplante Müllanlage, ein Kinderspielplatz sowie ein Fahrradabstellraum entsprechen nicht diesen Festsetzungen. Hierfür wurde seitens des Landratsamt Konstanz gemäß § 31 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans jeweils eine Ausnahme gewährt. Für die Tiefgarage sowie einen Dachüberstand von 30 cm wurde gemäß § 23 der Baunutzungsverordnung eine Baufensterüberschreitung zugelassen, da die Abstandsflächen eingehalten und keine öffentlichen Belange durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden. Gleichzeitig wurde das versagte gemeindliche Einvernehmen durch das Landratsamt Konstanz ersetzt. Entsprechend textlicher Festsetzungen in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgelegt. Die geplante Tiefgarage mit ihrer Zufahrt befindet sich teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, widerspricht daher diesen Festsetzungen.

Die Baurechtsbehörde hat gemäß § 54 Absatz 4 Satz 1 Landesbauordnung (LBO) das Einvernehmen im Rahmen der Baugenehmigung zu ersetzen, wenn die Gemeinde das Einvernehmen rechtswidrig versagt hat. Diese Voraussetzungen lagen nach Auffassung des Landratsamtes Konstanz in diesem Fall vor, denn entsprechend weiterer textlicher Festsetzungen im Be-

bauplan können Pkw-Garagen und Stellplätze auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Hierbei handelt es sich um eine Zulassung nach § 23 Absatz 5 Satz 2 der Baunutzungsverordnung. Die Zulassung für die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze wurde erteilt, da die Abstandflächen (§§ 5, 6 LBO) eingehalten werden und keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden.

Die Gemeinde Gaienhofen erhob am 6. Dezember 2023 Widerspruch gegen den Baubescheid des Landratsamtes Konstanz vom 31. Oktober 2023, nahm diesen am 29. Februar 2024 aber wieder zurück. Ursächlich hierfür war das zwischenzeitliche Vorliegen der fachlichen Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 29. Januar 2024 zum petitionsgegenständlichen Bauvorhaben.

Nachträgliche Anhörung des Landesamtes für Denkmalpflege

Soweit in der Petitionsschrift ausgeführt wird, dass das Landesamt für Denkmalpflege erst nach Erteilung der Baugenehmigung beteiligt wurde, vermag dies die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung nicht in Zweifel zu ziehen. Im Falle einer Baugenehmigung bedarf es einer Zustimmung durch die untere Denkmalschutzbehörde nach § 7 Absatz 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes (DSchG). Nach § 3 Absatz 4 Satz 1 DSchG entscheidet die untere Denkmalschutzbehörde nach Anhörung des Landesamtes für Denkmalpflege. Zwar ist hierdurch die Baugenehmigung zunächst formell rechtswidrig, aber nicht nichtig (§ 44 Absatz 3 Nummer 4 Landesverwaltungsverfahrensgesetz, LVwVfG). Die formelle Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung wurde durch die nachträgliche Anhörung des Landesamtes für Denkmalpflege geheilt (§ 45 Absatz 1 Nummer 5, 2 LVwVfG). Danach kann die unterlassene Mitwirkung bis zum Abschluss der letzten Tatsacheninstanz bei den Verwaltungsgerichten nachgeholt werden. Vorliegend wurde die Baugenehmigung mit der Verfügung vom 23. April 2024 mit Nebenbestimmungen für den Denkmalschutz aufgrund von § 48 LVwVfG ergänzt, sodass die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege noch ihren Zweck erfüllen konnte.

Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung und deren Schutz

Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung genießen durch ihre Eintragung in das Denkmalbuch des Landes zusätzlichen Schutz (§ 12 Absatz 1 DSchG). Ein eingetragenes Kulturdenkmal darf nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde in seinem Erscheinungsbild oder seiner Substanz verändert werden (§ 15 Absatz 1 Nummer 2 DSchG).

Die Wasserbehörde beim Landratsamt Konstanz wurde in dem Verfahren seitens des Landratsamtes Konstanz als Genehmigungsbehörde nicht gehört, da das petitionsgegenständliche Bauvorhaben in einem bestehenden Baugebiet liegt. Das Regierungspräsidium Freiburg stellt im Zusammenhang mit den nachträglich in die Baugenehmigung vom 31. Oktober 2023

aufgenommenen Nebenbestimmungen zum Schutz des Gartens und nach eigener Prüfung fest, dass eine Gefährdung des Gartens in Bezug auf die Grundwassersituation nicht erkannt und eine erhebliche Beeinträchtigung der Substanz des Gartens als Teil des Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung nicht angenommen werden kann. Das Landesamt für Denkmalpflege, das die Nebenbestimmungen zum Schutz des Gartens gegenüber dem Landratsamt Konstanz veranlasst hatte, kam zu dem gleichen Ergebnis.

Kulturdenkmalen von besonderer Bedeutung kommt des Weiteren ein zusätzlicher Schutz im Zusammenhang mit ihrer Umgebung zu. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist, dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden (§ 15 Absatz 3 Satz 1 DSchG).

Der in diesem Zusammenhang häufig verwandte Begriff „Umgebungsschutz“ ist zunächst dahingehend zu präzisieren, als dass nicht „die“ Umgebung geschützt wird, sondern das Kulturdenkmal „vor“ seiner Umgebung. Der Umgebung als solcher kommt kein eigenständiger Denkmalwert zu. Das Denkmalschutzgesetz schützt insbesondere die Wirkung des Kulturdenkmals in seiner Umgebung und die optischen Bezüge zwischen Kulturdenkmal und Umgebung. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds im Sinne des Gesetzes setzt voraus, dass eine empfindliche Störung vorliegt. Die damit allgemein gekennzeichneten Anforderungen bleiben einerseits unterhalb der Schranke dessen, was üblicherweise „hässlich“ wirkt und deshalb im bauordnungsrechtlichen Sinne „verunstaltend“ ist. Andererseits genügt für eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds nicht jede nachteilige Beeinflussung des Erscheinungsbilds des Kulturdenkmals; vielmehr muss der Gegensatz deutlich wahrnehmbar sein und vom Betrachter als belastend empfunden werden.

Bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist im petitionsgegenständlichen Fall der hohen denkmalschutzrechtliche Wertigkeit der Sachgesamtheit des Mia- und Hermann-Hesse-Hauses samt Garten als einem Kulturdenkmal aus künstlerischen, wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen Rechnung zu tragen.

Demnach ist zunächst festzustellen, dass die Sichtachse zwischen Mia- und Hermann-Hesse-Haus und Ludwig-Finckh-Haus durch das petitionsgegenständliche Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird. Weiterhin ermöglicht die das Grundstück umgebende Buchenhecke und verschiedene Anpflanzungen eine Sicht auf das Haus sowie den Garten von verschiedenen Punkten aus nur in sehr eingeschränkter Weise. Die Kubatur des geplanten Baukörpers, die anstelle des bisherigen Bestandsgebäudes tritt, ändert daran nichts. Insoweit können künstlerische Schutzgründe auch nicht derart ins Gewicht fallen, dass eine möglichst umfassende und ungestörte Erhaltung der Sachgesamtheit geboten ist. Das petitionsgegenständliche Vorhaben lässt mit anderen Worten nicht erwarten,

dass die Sachgesamtheit Mia- und Hermann-Hesse-Hauses erdrückt oder übertönt wird.

Neubauten in der Umgebung sind auch nicht völlig an ein Kulturdenkmal anzupassen (vgl. VG Berlin, Urteil v. 22. Mai 2019 – 13 K 91.18-, Rn. 29 juris). Das gilt umso mehr, als sich in unmittelbarer Nachbarschaft bereits ein Mehrfamilienhaus befindet.

Unabhängig davon, stellt das neue Bauvorhaben keine völlig neue und bislang ungewohnte Erscheinung dar. Der als Maßstab zu nehmende Durchschnittsbetrachter ist nicht statisch, sondern dynamisch und auf gewandelte Einstellungen der Zeit angelegt. Hierbei ist sowohl der Gesichtspunkt der Nachverdichtung im Zuge einer erhöhten Nachfrage von Wohnraum als auch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu berücksichtigen. So entstanden, wie dargelegt, in den 1990er-Jahren in unmittelbarer Nähe des Mia- und Hermann-Hesse-Hauses bzw. in einem veräußerten Teil des Hesse-Gartens auch mehrere Wohnhäuser.

Nach der Rechtsprechung ist in gewissen Grenzen auch der Blick „aus“ dem Denkmal geschützt, wenn dieser Blick gleichzeitig das Denkmal und das störende Vorhaben in seiner Umgebung erfasst (vgl. VG Sigmaringen, Urteil vom 14. Februar 2019 – 9 K 4136/17 –, Rn. 111, juris; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27. September 2007 – 3 S 882/06-, Rn. 24, juris). Eine Schutzwürdigkeit des Blicks aus dem Denkmal kann u. a. dann angenommen werden, wenn ein Denkmal bewusst in eine Landschaft „hineinkomponiert“ oder seine Umgebung so gestaltet wurde, dass sie sich ihrerseits auf das Denkmal bezieht, um die mit ihm verfolgte künstlerische Absicht zu verdeutlichen oder zu verstärken. Gleiches gilt, wenn die Innenwirkung der Räume eines Denkmals mit dessen Außenwirkung zu einem Gesamteindruck verschmelzen (vgl. Bayerischer VGH, Beschluss vom 21. September 2015 – 22 ZB 15.1095 –, Rn. 36, juris). Eine Schutzwürdigkeit des Blicks „aus“ dem Denkmal ergibt sich ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 29. Januar 2024 aufgrund der konstituierenden optischen Beziehung zwischen Wohnraum und Naturraum. Der Geschosserker, in dem sich das Treppenhaus befindet, ist demnach mit der gleichen Intention entstanden.

Der Blick aus dem Kulturdenkmal Mia- und Hermann-Hesse-Haus auf das petitionsgegenständliche Bauvorhaben führt jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Sachgesamtheit. Aufgrund der Aufenthaltsqualität der Wohn- und Arbeitszimmer des Mia- und Hermann-Hesse-Hauses ist zunächst davon auszugehen, dass bezüglich des ungestörten Ausblicks auf die Gartenanlage bzw. den Naturraum diesem eine höhere Wertigkeit zukommt, als jenem aus dem Geschosserker des Treppenhauses. Bislang war das in seinen Ausmaßen kleine Bestandsgebäude sichtbar gewesen. Selbst bei Nichtumsetzung des Bauvorhabens wäre im Wesentlichen eine dahinterliegende Wohnbebauung und nicht der Naturraum erkennbar. Auch insoweit ist die Vorbelastung der Umgebung zu berücksichtigen. Im Übrigen bleibt der Blick auf die

Buchenhecke, der einen nicht unerheblichen Teil des Blickfeldes einnimmt, erhalten. Das Hinzutreten des Bauvorhabens lässt auch diesbezüglich keine erhebliche Verschlechterung erkennen.

Von dem petitionsgegenständlichen Bauvorhaben unberührt bleibt der Blick aus dem ehemaligen Arbeitszimmer von Hermann Hesse auf den See als Quelle der Inspiration. Dieser Blick kann nach Feststellung des Landesamtes für Denkmalpflege aufgrund des stark ansteigenden Geländes quasi nicht verbaut werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Kulturdenkmals durch das petitionsgegenständliche Bauvorhaben nicht vorliegt. Eine solche liegt auch nicht im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung in der Umgebung des Kulturdenkmals vor.

Die denkmalfachlich relevanten Sichtbeziehungen liegen heute in der Bezugsetzung der Villa mit ihrer Gartengestaltung, insbesondere der Buchenhecke. Der Gesamteindruck der Sachgesamtheit Mia- und Hermann-Hesse-Haus wird durch das petitionsgegenständliche Bauvorhaben nicht empfindlich gestört. Die hierfür erteilte Baugenehmigung des Landratsamts Konstanz vom 31. Oktober 2023 ist als solche aus denkmalschutzrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden.

Ausweislich einer vergleichenden grafischen und tabellarischen Darstellung des bereits bestehenden Gebäudes in der Umgebung des Kulturdenkmals, des geplanten Bauvorhabens und des in 2021 genehmigten, aber nicht umgesetzten Bauvorhabens, ergeben sich signifikante Abweichungen des in Rede stehenden Bauvorhabens von den anderen Gebäuden hinsichtlich der Kubatur bzw. des Raumvolumens v. a. im unterirdischen Bereich. Dies ist der geplanten Tiefgarage und der seitens des Landesamtes für Denkmalpflege beschriebenen Untergeschosse geschuldet.

Insoweit war die Aufnahme nachträglicher Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung bzw. das Erfordernis zur Vorlage von Gutachten zum Schutz des Gartens im weiteren Verfahren aus denkmalfachlicher Sicht geboten, um Gefährdungen für diesen wertvollen Teil des Kulturdenkmals möglichst auszuschließen. Eine solche ist ausweislich der vorliegenden Gutachten sowie deren Prüfung durch das Regierungspräsidium Freiburg und die Gartendenkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege nicht anzunehmen.

Die nachträgliche Einbeziehung des Landesamtes für Denkmalpflege in das weitere Verfahren nach Erteilung der Baugenehmigung für das petitionsgegenständliche Bauvorhaben ist insbesondere in Bezug auf den geschützten Bestand des Gartens des Mia- und Hermann-Hesse-Hauses als Abhilfe für einen vorgetragenen Punkt in der Petitionsschrift zu werten. Dem Vorbringen, wonach das geltende Denkmalschutzrecht – namentlich der sogenannte Umgebungsschutz – dem Bauvorhaben entgegensteht, kann nach Prüfung der Sach- und Rechtslage nicht gefolgt werden.

Der Petitionsausschuss hat in seiner Sitzung am 26. Juni 2025 über die Petition beraten. Hierbei wurde die während des anhängigen Petitionsverfahrens erteilte Teilbaufreigabe kritisch gesehen. Eine entsprechende Entschuldigung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen wurde akzeptiert. Der Ausschuss beschloss einstimmig, die Petition der Regierung als Material zu überweisen.

Beschlussempfehlung:

Die Petition wird der Regierung als Material überwiesen.