



<b>STELLUNGNAHME zur Anfrage</b> Stadtrat Marc Bernhard (AfD) Stadtrat Dr. Paul Schmidt (AfD)	Vorlage Nr.:  Verantwortlich:	<b>2018/0573</b>  <b>Dez. 1</b>
<b>Abriss des Torwächterhauses am Ochsentor in Durlach im Widerspruch zu den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes</b>		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
<b>Gemeinderat</b>	<b>23.10.2018</b>	<b>27</b>	<b>x</b>	

Die Verwaltung nimmt zu der vorliegenden Anfrage wie folgt Stellung:

### **Fragestellungen:**

**1.1. Wie kommt die Denkmalschutzbehörde angesichts der bescheinigten Eigenschaft des Objekts als "erhaltenswert" zu dem Ergebnis, dass die Planungen des Eigentümers (Abriss und Errichtung eines wesentlich größeren Neubaus) mit den Maßgaben der städtischen Gesamtanlagensatzung und den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes in Einklang stehen (Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag Torwächterhäuschen / TOP 8 Ortschaftsrat Durlach vom 13.06.2018)?**

Zu 1.1.

Zunächst ist festzuhalten, dass der Begriff „erhaltenswert“ im Denkmalschutzrecht keine rechtliche Wirkung entfaltet und damit keine gesetzliche Grundlage für die Forderung nach einer Erhaltung eines so bezeichneten Gebäudes gegeben ist.

Die Denkmalschutzbehörde und die Landesdenkmalpflege kommen nach pflichtgemäßer Abwägung der Belange und unter Würdigung des Schutzzwecks der Gesamtanlagensatzung zu der Entscheidung, dass sowohl dem Abbruch des Bestandsgebäudes als auch dem (Folge)Neubau zuzustimmen war.

Die Neubauplanung am Bauort wurde fachlich vom Denkmalschutz und der Stadtplanung begleitet. Der Bauherr hat deren Belange berücksichtigt, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Gesamtanlage „Altstadt Durlach“ nicht eintreten wird.

Der Neubau besteht aus zwei parallel zur Ochsentorstraße angeordneten Baukörpern, die durch einen schmalen Zwischenbau miteinander verbunden sind. Der Baukörper entlang der Ochsentorstraße an der Stelle des Bestandsgebäudes nimmt die Kubaturen des Gebäudes auf, d. h. die Grundfläche, die Geschossigkeit, die Traufhöhe, die Firsthöhe, die Dachform, soweit es einem Neubau, der den gegenwärtig gültigen Bauvorschriften und Baunormen unterliegt, überhaupt möglich ist. Wegen zu geringer Deckenhöhen im Bestandsgebäude müssen daher beispielsweise die Geschoss-, Trauf- und Firsthöhe des Neubaus geringfügig höher werden. Das führt jedoch nicht zu der „Errichtung eines wesentlich größeren Neubaus“: das Bauvolumen gliedert sich nämlich in drei Baukörper, von denen der Baukörper entlang der Ochsentorstraße das Bestandsgebäude mit Rücksicht auf aktuelle rechtliche und normative Anforderungen reproduziert. Die Gesamtanlage „Altstadt Durlach“ ist daher in ihrer Gänze durch den Abbruch und

Neubau nicht wesentlich beeinträchtigt. Im baurechtlichen Genehmigungsverfahren war die denkmalschutzrechtliche Zustimmung zu erteilen.

## **1.2. Welche Nebenbestimmungen hat die Denkmalschutzbehörde angeordnet?**

Zu 1.2.

Das öffentlich-rechtliche Genehmigungsverfahren nach den Bestimmungen des Baurechts ist noch nicht beendet, die Entscheidung bislang nicht erlassen worden. Konkrete behördliche Regelungen können in einem schwebenden Verfahren nicht öffentlich gemacht werden.

Die von der Denkmalschutzbehörde im Rahmen ihrer Zustimmung nach § 7 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz formulierten Nebenbestimmungen regeln - allgemein formuliert - Ausführungsdetails, die bei der Neubebauung zu berücksichtigen sind, damit das öffentliche Interesse am „Denkmalschutz“ in Bezug auf die Gesamtanlage „Altstadt Durlach“ gewahrt bleibt.

## **1.3. Hat die Denkmalschutzbehörde die Gemeinde vor ihrer Entscheidung entsprechend § 19 (2) Sz.3 DSchG\_BW gehört?**

### **1.3.1. Wann und wo ist dies geschehen?**

### **1.3.2. Falls Frage 1.3. mit "ja" beantwortet wird: Welche Stellungnahme hat die Gemeinde, also die Stadtverwaltung, hierzu abgegeben?**

### **1.3.3. Falls Frage 1.3. mit "nein" beantwortet wird: Wird die Stadtverwaltung darauf hinwirken, dass die unterbliebene Anhörung nachgeholt wird?**

### **1.3.4. Falls Frage 1.3.3. mit "nein" beantwortet wird: Warum nicht?**

### **1.3.5. Falls Frage 1.3.3. mit "ja" beantwortet wird: Welche Stellungnahme beabsichtigt die Stadtverwaltung als Gemeinde abzugeben?**

Zu 1.3

Die Gemeinde hat bei der Entwurfsplanung mitgewirkt. Im baurechtlichen Verfahren wurde das Stadtamt Durlach am 09. März 2018 beteiligt und damit die Möglichkeit eröffnet, zum Baugesuch Stellung zu nehmen. Das Bauvorhaben wurde auf Wunsch des Ortschaftsrats Durlach in der öffentlichen Sitzung vom 2. Mai 2018 von der Bauherrin und ihren Planern vorgestellt. Das Protokoll der Sitzung ging an die Genehmigungsbehörde.

## **1.4. Welche rechtlichen Möglichkeiten bestehen seitens der Orts- bzw. Stadtverwaltung, den Abriss des Torwächterhauses zu verhindern?**

### **1.4.1. Falls rechtliche Möglichkeiten bestehen, den Abriss des Torwächterhauses zu verhindern: Beabsichtigt die Stadtverwaltung hiervon Gebrauch zu machen?**

### **1.4.2. Falls Frage 1.4.1. mit "nein" beantwortet wird: Weshalb nicht?**

## **1.5. Haben Stadt- bzw. Ortsverwaltung die rechtliche Möglichkeit, auf den langfristigen Erhalt des Torwächterhauses hinzuwirken? Wenn ja, welche und wird die Stadt- bzw. Ortsverwaltung hiervon Gebrauch machen? Falls nicht, warum nicht?**

Zu 1.4 und 1.5

Der Abbruch des Bestandsgebäudes ist mit den in die Beurteilung des Abbruchartrags einzubeziehenden gesetzlichen Bestimmungen (Denkmalschutzgesetz - Gesamtanlagensatzung, Baugesetzbuch - Gestaltungssatzung (in Aufstellung), § 34 Baugesetzbuch) nicht zu verhindern.

Erhaltenswerte Nicht-Kulturdenkmale in denkmalgeschützten Gesamtanlagen genießen nach gängiger Rechtsauffassung nur einen Bildschutz, aber keinen Substanzschutz (siehe oben Ziff. 1.1).

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch keine weiteren rechtlichen Möglichkeiten, auf den Erhalt des Bestandsgebäudes hinzuwirken. Mittelfristig wäre es grundsätzlich möglich, zusätzlich zu der bestehenden Gesamtanlagensatzung und der voraussichtlich im 1. Quartal 2019 in Kraft tretenden Gestaltungssatzung eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB auf Grundlage des aus dem Jahre 2016 stammenden denkmalpflegerischen Wertepplanes für die Altstadt Durlach zu erlassen. Sie würde dann zukünftig weitere Teile des Gebäudebestandes, nicht jedoch jedes im Geltungsbereich vorhandene Bauwerk, schützen. Mit einer solchen Satzung wären naturgemäß weitere Einschränkungen in der Stadteentwicklung verbunden. Eine Fortführung der zur Aufstellung beschlossenen Teilbebauungspläne in der Altstadt Durlach ist kein geeignetes Mittel, um Abbrüche zu verhindern, da ein solches Abbruchverbot nicht Teil des § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplanes) ist. Bebauungspläne eignen sich für die Regelung von Neubauvorhaben, nicht jedoch für die Verhinderung von Abbrüchen.

**1.6. Weswegen sah die Stadtverwaltung bisher keine Notwendigkeit, die Öffentlichkeit von diesem einschneidenden Vorhaben, das Torwächterhäuschen abzureißen, zu informieren?**

Zu 1.6

Die öffentliche Diskussion von Bauvorhaben ist ohne Einwilligung der (privaten) Bauherren nicht möglich.

**1.7. Haben rechtliche Möglichkeiten bestanden oder bestehen solche noch, die Öffentlichkeit an dem Verfahren zu beteiligen? Falls ja, welche?**

Zu 1.7

Eine Beteiligung der (breiten) Öffentlichkeit ist in bau- oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach den hierbei einschlägigen Gesetzen nicht vorgesehen, eine solche Initiative läge allein in den Händen der Bauherren. Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung nach anderen Rechtsvorschriften bleiben hiervon unberührt. Nach Abschluss des öffentlichrechtlichen Verfahrens besteht vielmehr ein Anspruch des Antragstellers auf die Erteilung einer Entscheidung.

**2. In der Stellungnahme zum Antrag Torwächterhäuschen / TOP 8 Ortschaftsrat Durlach vom 13.06.2018 wird die Möglichkeit eines "freihändigen Erwerbs" vom Investor (d.h. Eigentümer) aufgezeigt.**

**Nach § 91 GemO\_BW soll die Gemeinde Vermögensgegenstände nur dann erwerben, wenn dies zur Erfüllung Ihrer Aufgabe erforderlich ist. Nach § 10 GemO\_BW schafft die Gemeinde in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit die für das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Wohl ihrer Einwohner erforderlichen öffentlichen Einrichtungen.**

**2.1. Haben Orts- bzw. Stadtverwaltung die Möglichkeit eines "freihändigen Erwerbs" geprüft?**

**2.1.1. Wann und in welcher Form ist dies geschehen?**

**2.2. Falls 2.1. mit nein beantwortet wird: Weshalb nicht?**

**2.3. Falls 2.1. mit ja beantwortet wird: Welche Gründe sprachen bzw. sprechen unter Berücksichtigung der in § 10 GemO\_BW genannten Grundpflichten der Gemeinde gegen einen "freihändigen Erwerb"?**

**2.4. Haben rechtliche oder tatsächliche Möglichkeiten bestanden oder bestehen solche noch, die Öffentlichkeit an einem Verfahren zum "freien Erwerb" dieses Objektes zu beteiligen? Falls ja, welche?**

zu 2.

Im Rahmen der Prüfung auf Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts wurde der Käufer darauf hingewiesen, dass das Grundstück Nr. 46297 im Geltungsbereich der Gesamtanlagensatzung „Altstadt Durlach“ vom 07.08.1998 liegt. Deshalb sind (zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenarten des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt) der Abbruch, die Änderungen oder die Nutzungsänderungen, sowie die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig. Ein Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht.

Es bliebe der Stadt tatsächlich nur eine Verhandlung mit dem Investor im Wege des "freihändigen Erwerbs". Gemäß § 91 Gemeindeordnung Baden-Württemberg soll die Gemeinde „Vermögensgegenstände nur erwerben, wenn dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist“. Weiter zu beachten sind die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (§ 77 Abs. 2 Gemeindeordnung).

Die Verwaltung sieht die öffentlich-rechtlichen Vorgaben im Rahmen des Bauvorhabens allerdings erfüllt und somit die Rahmenbedingungen (Aufgabenerfüllung, Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit) für den Erwerb des Objekts als nicht gegeben. Insbesondere die Anforderungen der Denkmalschutzbehörde in Bezug auf die Gesamtanlage und wegen des fehlenden Einzeldenkmalstatus sind in der Planung berücksichtigt worden, sodass auch sie ihre Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren erteilen konnte.

**3. Nach vorliegenden Presseberichten (z.B. ka-news.de vom 08.07.2018) soll im ersten Obergeschoss des nach Abriss des Torwächterhauses dort geplanten Neubaus eine Wohngruppe für Jugendliche entstehen.**

**3.1. Handelt es sich dabei um eine Wohngruppe oder mehrere Wohngruppen von sog. "MUFLs" (Minderjährige unbegleitete Flüchtlinge) oder von anderen Migranten?**

zu 3.1

Die Jugendhilfeeinrichtungen bzw. -träger planen und handeln in eigener Verantwortung. Sie können ihre Aktivitäten mit der Stelle Jugendhilfeplanung abstimmen, müssen dies aber nicht. Der Sozial- und Jugendbehörde ist bekannt, dass der Anbieter eine neue Wohngruppe für Kinder und Jugendliche mit einem Anspruch auf Hilfe zur Erziehung nach Paragraph 27 SGB VIII (unabhängig von ihrer Herkunft) in Durlach plant.

**3.2. Falls 3.1. mit "ja" beantwortet wird: Hat die Stadt Karlsruhe mit dem Betreiber des Objektes bereits Abreden über die Organisation, die rechtliche und finanzielle Abwicklung der Betreuung getroffen? Falls ja, seit wann und durch wen?**

zu 3.2

Es sind bisher keine Abreden über die Organisation und die rechtliche oder die finanzielle Abwicklung der Betreuung getroffen worden.

**3.3. Falls 3.1. mit "nein" beantwortet wird: Welche Jugendliche kommen für die zu errichtende Wohngruppe bzw. Wohngruppen in Betracht?**

zu 3.3

Der Anbieter bzw. Träger schlägt vor, für welche Zielgruppen die Wohngruppe geeignet ist. Im Rahmen der Leistungs- und Entgeltverhandlungen muss mit dem örtlichen Jugendamt und dem Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) eine Einigung erzielt werden. Von Seiten der Stadt sind bezogen auf die Herkunft offene internationale Wohngruppen gewünscht.

**3.4. Nach Seite 39 der Präsentation (a.a.O. zu Frage 1) sollen auch im Dachgeschoss des neu zu errichtenden Gebäudes Wohnräume entstehen. Sind diese ebenfalls für Jugendliche i.S.d. Frage 3.1. oder 3.3. vorgesehen?**

zu 3.4

Die Pläne des Anbieters sind derzeit im Detail nicht bekannt (siehe 3.1).

**3.5. Welche Kosten werden der Stadt Karlsruhe pro Jahr zusätzlich anfallen, wenn der Betreiber in Ober- und/oder Dachgeschoss MUFLs unterbringt?**

zu 3.5

Die Stadt Karlsruhe erfüllt die Aufnahmequote des Landes Baden-Württemberg bei der Versorgung von Unbegleiteten minderjährigen Ausländern (UMA). Immer mehr UMA können erfolgreich aus der Jugendhilfe entlassen werden, die Fallzahlen sinken deshalb. Die anfallenden Kosten für die Unterbringung und Betreuung von UMA werden der Stadt Karlsruhe vom Land Baden-Württemberg rückerstattet.

**4. Wie unter „Sachverhalt/Begründung“ dargelegt, sieht das Denkmalschutzgesetz für solche Fälle die Enteignung des Anwesens vor, um das erhaltenswerte Gebäude zu retten: Nach Par. 25 DSchG ist eine Enteignung dann zulässig, wenn die Erhaltung einer geschützten Gesamtanlage auf andere zumutbare Weise nicht gesichert werden kann.**

**4.1. Hat die Stadt Karlsruhe die Voraussetzungen für eine solche Enteignung geprüft?**

**4.2. Wie wurde bei dieser Prüfung vorgegangen?**

**4.3. Beabsichtigt die Verwaltung, einen entsprechenden Enteignungsantrag (Par. 18 Landesenteignungsgesetz) beim Regierungspräsidium einzureichen?**

**4.4. Falls 4.3. mit „nein“ beantwortet wird: Weshalb nicht?**

zu 4.

Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Enteignung nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes liegen nicht vor. Es mangelt hier an den Voraussetzungen, die § 25 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg formuliert: „Die Enteignung ist zulässig, soweit die Erhaltung eines eingetragenen Kulturdenkmals oder seines Erscheinungsbildes oder die Erhaltung einer geschützten Gesamtanlage auf andere zumutbare Weise nicht gesichert werden kann.“

---

Beim Bestandsgebäude handelt es sich nicht um ein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (weder nach § 2 noch nach § 12/28 DSchG) und auch dessen Verlust (durch Abbruch) sowie dessen Nachfolgebau gefährden die Gesamtanlage in ihrem umfassenden Bestand nicht. Die gefundene bauliche Lösung für den Nachfolgebau berücksichtigt vielmehr die Zielsetzungen und den Schutzzweck der Gesamtanlagensatzung „Altstadt Durlach“