

**Amt: Bauamt**

**Zuständiger Mitarbeiter: Herr Hermsen**

**Ratsinformation**

öffentliche Sitzung

Sitzungstag: 08.10.2009

**Thema: Baudenkmal Nr.: 47,,Ehemaliges St. Johannes Hospital in Kranenburg**  
hier: Abbruchartrag

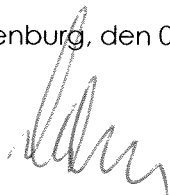
**Sachverhalt**

In seiner Sitzung am 24.04.2008 hat der Rat der Gemeinde Kranenburg beschlossen, das ehemalige St. Johannes Hospital in Kranenburg, Kirchplatz 2 (Eigentümer: Kath. Kirchengemeinde St. Peter und Paul Kranenburg –Sondervermögen St. Johannes Stift-) in die Liste der Baudenkmäler der Gemeinde Kranenburg einzutragen. Auf die Drucksachen-Nr.: 539 und 539/1 wird verwiesen. Nach vorhergehender Anhörung wurde der entsprechende Eintragungsbescheid am 02.05.2008 erlassen. Der Eintragungsbescheid wurde nicht angefochten und ist somit bestandskräftig.

Mit Datum vom 22.09.2009 hat die Katholische Kirchengemeinde St. Peter und Paul einen Bauantrag auf Abbruch des ehemaligen Krankenhauses in Kranenburg gestellt. Dem Abbruchartrag wurde eine umfangreiche Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Kapellmann und Partner aus Mönchengladbach beigefügt. Die vorgenannte Rechtsanwaltsgesellschaft begründet die Notwendigkeit des Abrisses mit der wirtschaftlichen und ideellen Unzumutbarkeit eines Erhaltens des Gebäudes sowie mit dem kirchlichen Selbstbestimmungsrecht. Der Abbruchartrag nebst Anlagen ist in Kopie zur Kenntnisnahme beigefügt.

Zum vorliegenden Antrag muss die Gemeinde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Stellungnahme abgeben. Zudem bedarf der Abbruch eines Baudenkmals gemäß § 9 Abs. 1 Buchstabe c) des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde. Untere Denkmalbehörde ist ebenfalls die Gemeinde Kranenburg. Die Untere Denkmalbehörde hat ihre Entscheidungen im Benehmen mit dem Landschaftsverband (s.g. Landeskonservator) zu treffen (§ 21 (4) DSchG NRW). Kann eine denkmalrechtliche Erlaubnis nicht erteilt werden, so führt dies zur Versagung der Bau- der Abrissgenehmigung. Vor dem erläuterten Hintergrund hat die Verwaltung den Abrissantrag nebst der Begründung dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege zur fachlichen Beurteilung übersandt. Sobald eine Antwort vorliegt, wird die Angelegenheit dem Planungs- und Umweltausschuss (vermutlich in der Sitzung am 03.12.2009) zur weiteren Beratung und Entscheidung vorgelegt. Die Katholischen Kirchengemeinde Kranenburg hat einen entsprechenden Zwischenbescheid erhalten.

Kranenburg, den 01.10.2009



Anlage

An die untere Bauaufsichtsbehörde Kreis Kleve -Der Landrat- Abt. Bauen und Umwelt Nassauer Allee 15-23, über die Gemeinde Kranenburg		Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde <b>Gemeindeverwaltung Kranenburg/Ndrhn.</b> Eing: 23. SEP. 2009		Aktenzeichen	
PLZ, Ort 47533 Kleve					
<b>Antrag auf Genehmigung</b>			<b>Abbruch</b>		
<b>Bauherrin / Bauherr Antragstellerin / Antragsteller</b>		<b>Entwurfsverfasserin / Entwurfsverfasser</b>		<b>Abbruchunternehmerin / Abbruchunternehmer</b>	
Name, Vorname, Firma Kath. Kirchengemeinde St. Peter und Paul Kranenburg		Name, Vorname, Firma Planungsbüro Willemsen		Name, Vorname, Firma wird nach Ausschreibung benannt	
Straße, Hausnummer Kirchplatz 1		Straße, Hausnummer Waldstrasse 4		Straße, Hausnummer	
PLZ, Ort 47559 Kranenburg		PLZ, Ort 47559 Kranenburg		PLZ, Ort	
vertreten durch: Name, Vorname, Anschrift Pfarrer Christoph Scholten Kirchplatz 1 47559 Kranenburg					
Telefon mit Vorwahl 02826-226	Telefax	Telefon mit Vorwahl 02826-266	Telefax 02826-8533	Telefon mit Vorwahl	Telefax
E-Mail stpeterundpaul-kranenburg@bistum		E-Mail planungsbuero.willemsen@t-online.d		E-Mail	
<b>Grundstück</b>					
Ort, Straße, Hausnummer, ggf. Ortsteil Kranenburg, Kirchplatz 2					
Gemarkung(en) Kranenburg		Flur(e) 31	Flurstück(e) 464		
<b>Genauere Bezeichnung des Abbruchvorhabens</b>					
Abbruch des ehem. Krankenhauses in Kranenburg					
Gebäudehöhe: 17,20 m    Brutto-Rauminhalt: 7048,800 m³					
<input checked="" type="checkbox"/> 3-fach    Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte i.S.v. § 2 Abs. 2 BauPrüfVO mit der Darstellung der Lage des Abbruchvorhabens					
<b>Bindungen für Beurteilung</b>		Bescheid vom	erteilt von (Behörde)	Aktenzeichen	
<input type="checkbox"/> Wohnungsrechtl. Genehmigung					
<input type="checkbox"/> Denkmalrechtliche Erlaubnis					
<input type="checkbox"/> Baulast Nr.					
<b>Beschreibung der Anlage nach ihrer wesentlichen Konstruktion</b> (z.B. statisches System, Wand- und Deckenbauart, Baustoffe)		Ziegelsteinmauerwerk, KG Kappendecken, EG, OG u. DG Balkenlage, Holzbinderkonstruktion mit Tonziegeleindeckung			

259

Darstellung d. Abbruchvorganges <small>(z.B. Abtragen, Abgreifen, Einschlagen, Eindrücken, Sprengen, Trennen)</small>	abtragen, abgreifen
Vorgesehene Geräte	Hydraulikbagger mit Abgreifzange
Abbruchtiefe	z.B. Keller, Fundamenttiefe Kellersohle
Art und Verbleib des Abbruchmaterials	fachgerecht entsorgt
Art und Beseitigung gefährlicher Stoffe	keine
Herrichtung des Grundstücks	planeben aufgefüllt
Vorkehrungen gegen unkontrollierten Einsturz	durch Abstützungen
Sicherung der Baustelle	Bauzaun
Abgrenzung der Gefahrenzone	nicht vorhanden
Maßnahmen gegen Belästigungen durch Staub und Lärm	Befeuchtung gegen Staubeentwicklung Einsatz lärmarmer Geräte
Gewährleistung der Standsicherheit angrenzender bzw. benachbarter Anlagen	nicht vorhanden <input type="checkbox"/> Nachweis ist beigelegt
Sicherung der Tragfähigkeit des benachbarten Baugrundes	nicht vorhanden <input type="checkbox"/> Nachweis ist beigelegt
Sonstige Angaben und Hinweise, die für die Beurteilung des Vorhabens notwendig sind	<small>(z.B. Grunddienstbarkeiten, Versorgungsleitungen)</small> vor Abbruch vom öffentl. Netz abgetrennt
Ergänzungen vorstehender Angaben	<small>(z.B. durch Lageplan, Fotos, Zeichnungen)</small> Lageplan Fotos und Grundriss Begründung siehe Schreiben RAe Kapellmann und Partner vom 18.09.2009

## Erklärung des Bauherrn / der Bauherrin

Mir ist bekannt, dass ich vor oder während der Abbrucharbeiten der Bauaufsichtsbehörde den Wechsel der Unternehmer oder des Unternehmers unverzüglich mitzuteilen habe.

Ort, Datum  
Kranenburg, 22.09.2009

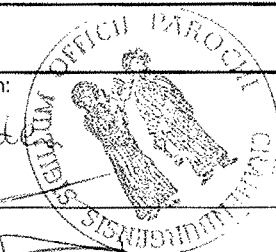
Ort, Datum  
Kranenburg, 22.09.2009

Für den Bauherrn / die Bauherrin:

Unterschrift

Der Entwurfsverfasser / die Entwurfsverfasserin:

Unterschrift

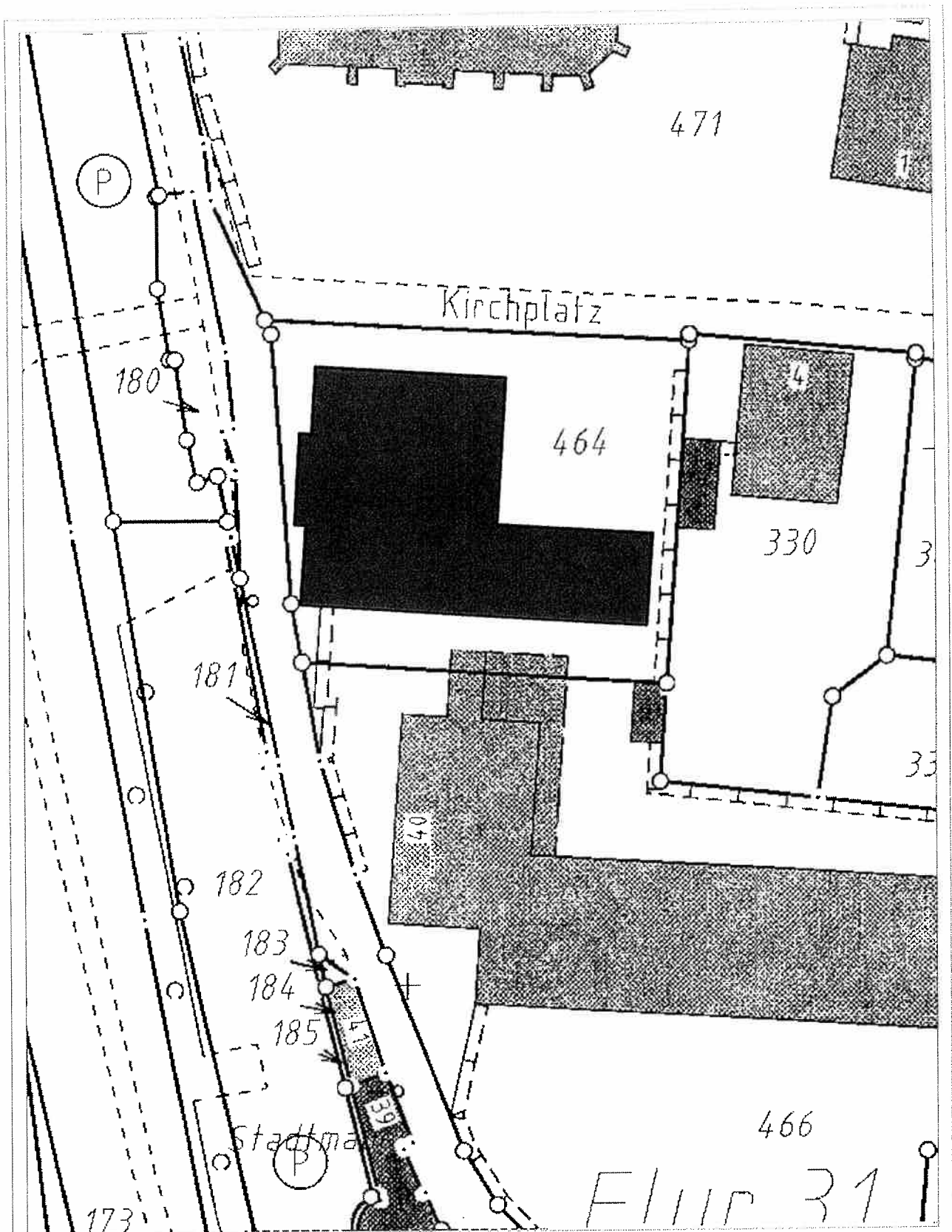


PLANUNGSBURO WILLEMSSEN  
WALDSTRASSE 4 47559 KRANENBURG



*Christoph Seifert*  
*[Signature]*

*[Signature]*



LAGEPLAN M 1-500

KATH. KIRCHENGEMEINDE ST. PETER UND PAULI KRANENBURG  
 KIRCHPLATZ 1  
 47559 KRANENBURG  
 KRANENBURG, 22.09.2009  
 BAUHERR:

*Christoph Schotten*  
*Dr. Meyer*

*Krause*



1 GEPL. ABBRUCH  
 GEMEINDE: KRANENBURG  
 GEMARKUNG: KRANENBURG  
 FLUR: 31  
 FLURSTÜCK: 464

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

- Liegenschaftskarte / Flurkarte -  
Standardauszug

Maßstab 1:500

Datum 16.04.2009

Antrag-Nr.:



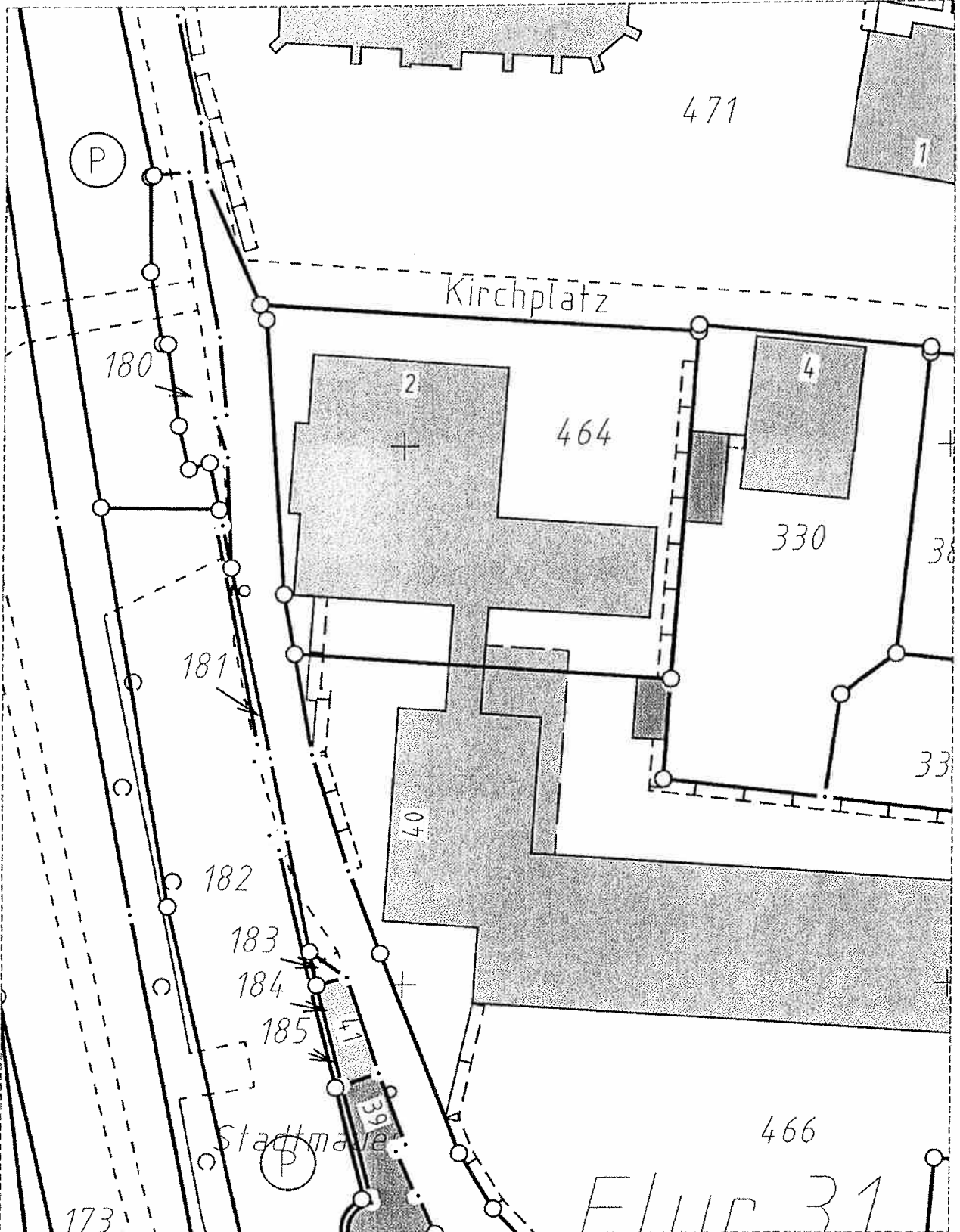
Kreis Kleve  
Abt. Kataster, Raumbezug

Gemeinde

Gemarkung Flur

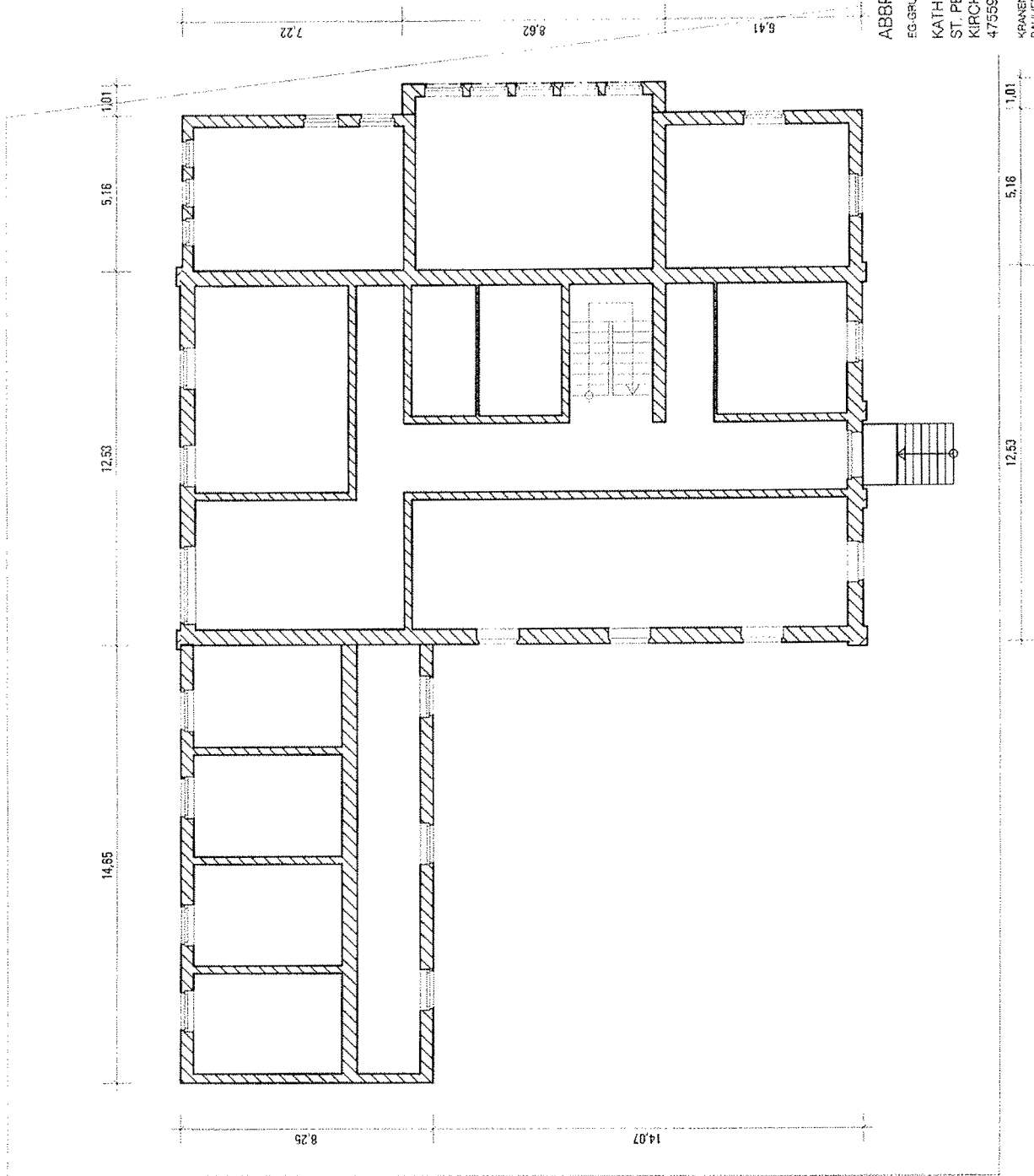
R 2500 500 m

H 5739 490 m



Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§ 3 Abs. 1 VermKatG NW). Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.



ABBRUCH EHEM. KRANKENHAUS IN KRANENBURG

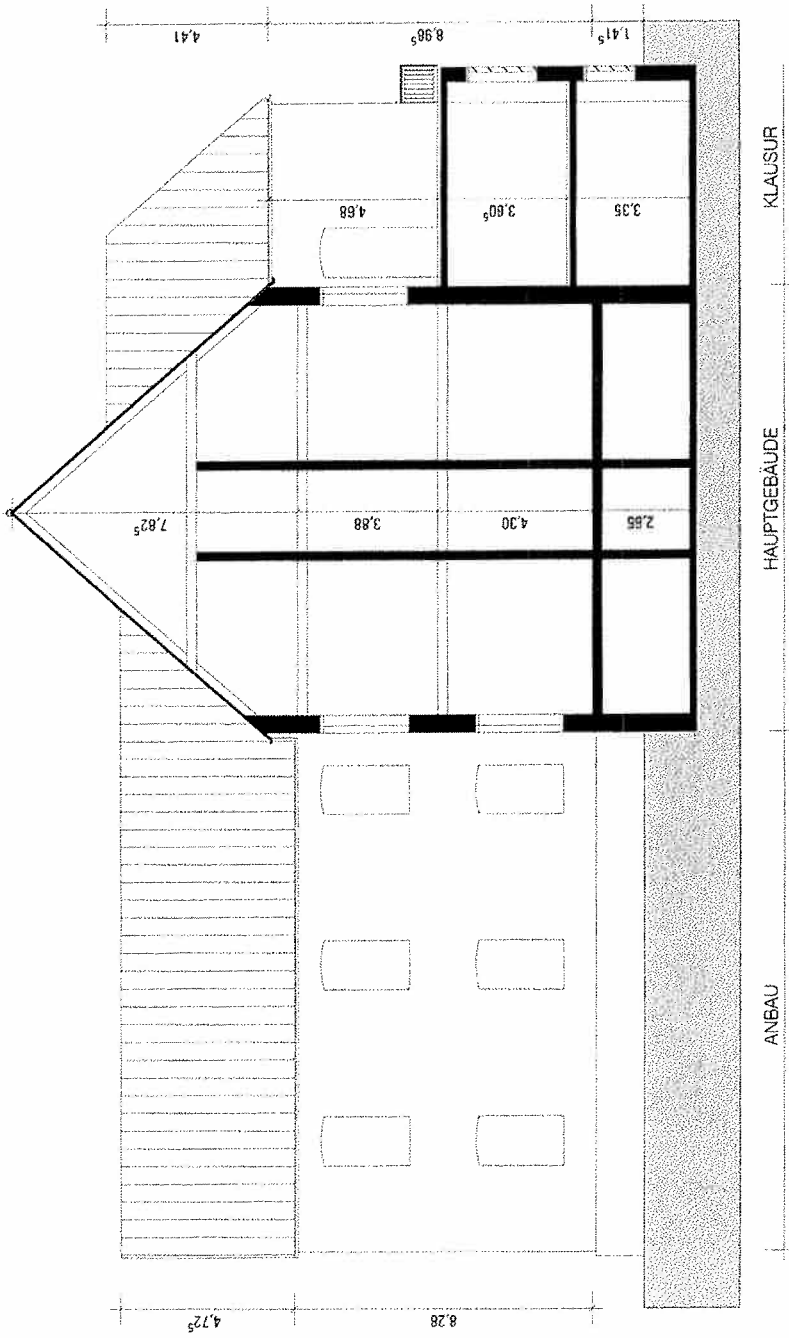
EG-GRUNDRISS 1:200 -ANLAGE ZUM ABRUCHANTRAG-

KATH. KIRCHENGEMEINDE  
ST. PETER UND PAUL KRANENBURG  
KIRCHPLATZ 1  
47559 KRANENBURG

KRANENBURG, 22.09.2008  
BAUHERR



*Christoph Scholten*  
*W. K...*



ABBRUCH EHEM. KRANKENHAUS IN KRANENBURG

QUERSCHNITT ANSICHT 1:200 -ANLAGE ZUM ABRUCHANTRAG-

KATH. KIRCHENGEMEINDE

ST. PETER UND PAUL KRANENBURG

KIRCHPLATZ 1

47559 KRANENBURG

KRANENBURG, 22.09.2009  
BAUHERR.



*Christoph Schönbauer*  
*Architekt*  
*Kranenburg*

**Aufstellung umbauter Raum**

Bauvorhaben: Abbruch des ehem. Krankenhauses (Altbau) in Kranenburg  
Bauherr: Kath. Kirchengemeinde St. Peter und Paul Kranenburg  
Kirchplatz 1, 47559 Kranenburg

**Hauptgebäude**

-Kellergeschoss	970,660 m <sup>3</sup>
-Erdgeschoss	1.537,990 m <sup>3</sup>
-Obergeschoss	1.323,390 m <sup>3</sup>
-Dachgeschoss	926,100m <sup>3</sup>
-Spitzboden	581,720 m <sup>3</sup>
<b>Gesamt Hauptgebäude</b>	<b>5.339,860 m<sup>3</sup></b>

**Anbau**

-Kellergeschoss	336,920 m <sup>3</sup>
-Erdgeschoss	519,760 m <sup>3</sup>
-Obergeschoss	286,290 m <sup>3</sup>
-Dachgeschoss	177,630 m <sup>3</sup>
-Spitzboden	47,680 m <sup>3</sup>
<b>Gesamt Anbau</b>	<b>1.368,280 m<sup>3</sup></b>



**Klausur Zwischenbau zum Hauptgebäude**

-Kellergeschoss	164,800 m <sup>3</sup>
-Erdgeschoss	175,860 m <sup>3</sup>
<b>Gesamt Klausur Zwischenbau zum Hauptgebäude</b>	<b>340,660 m<sup>3</sup></b>

**Zusammenstellung umbauter Raum**

-Hauptgebäude	5.339,860 m <sup>3</sup>
-Anbau	1.368,280 m <sup>3</sup>
-Gesamt Klausur Zwischenbau zum Hauptgebäude	<u>340,660 m<sup>3</sup></u>
<b><u>Gesamt</u></b>	<b><u>7.048,800 m<sup>3</sup></u></b>

Kranenburg, 22.09.2009

PLANUNGSBÜRO WILLEMSSEN  
WALDSTRASSE 4 47559 KRANENBURG



NORDSEITE

ABBRUCH DES EHEM. KRANKENHAUSES  
IN KRANENBURG  
-ANLAGE ZUM ABRUCHANTRAG-



SÜDSEITE

ABBRUCH DES EHEM. KRANKENHAUSES  
IN KRANENBURG  
-ANLAGE ZUM ABRUCHANTRAG-



WESTSEITE

ABBRUCH DES EHEM. KRANKENHAUSES  
IN KRANENBURG  
ANLAGE ZUM ABRUCHANTRAG



SÜDWESTSEITE

ABBRUCH DES EHEM. KRANKENHAUSES  
IN KRANENBURG  
ANLAGE ZUM ABRUCHANTRAG

Kapellmann und Partner, Postfach 100 228, 41002 Mönchengladbach

Kreis Kleve  
- Der Landrat -  
Abteilung Bauen und Umwelt  
Nassauer Alle 15 - 23  
47533 Kleve

Mönchengladbach, 18.09.2009  
sebastian.semmler@kapellmann.de  
Sekretariat: Sabrina Zumborn  
Durchwahl: 02161/811-620  
Se/sz

**UNSER ZEICHEN: 1729/07MT44 D70/1780**  
**Kath. Kirchengemeinde Kranenburg / Gemein-  
de Kranenburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir die Katholische Kirchengemeinde St. Peter und Paul, Kirchplatz  
1, 47559 Kranenburg, vertreten durch den Kirchenvorstand, in ihren rechtlichen Interes-  
sen vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir in Kopie bei. Gegenstand unse-

**MÖNCHENGLADBACH**

Prof. Dr. Klaus D. Kapellmann<sup>1</sup>  
Prof. Dr. Werner Langen<sup>1</sup>  
Dr. Ewald Hansen  
Monika Mittendorf<sup>5</sup>  
Dr. Alexander Kus<sup>1</sup>  
Dr. Reinhard Lethert<sup>1</sup>  
Dr. Stefan Kaiser<sup>1</sup>  
Dr. Thomas Spiritus  
Jochen Piefenbrink<sup>2,11</sup>  
Dr. Heiko Fuchs<sup>1</sup>  
Dr. Frank Verfürth<sup>2,6,11</sup>  
Dr. Anja Birkenkämper<sup>1</sup>  
Dr. Tom Giesen<sup>4</sup>  
Dr. Günter Krings, LL.M.  
Dr. Andreas Berger<sup>1</sup>  
Dr. Gerolf Sonntag<sup>1</sup>  
Dr. Axel Kallmayer  
Dr. Oliver Kraft<sup>8</sup>  
Dr. Thomas Rütten  
Dr. Gregor Schiffers, LL.M.  
Sebastian Semmler  
Martin Ludgen  
Philipp Probsting<sup>14</sup>  
Eckroff Berg  
Dr. Simone Mölders  
Dr. Ivo du Mont, LL.M.

**DÜSSELDORF**

Prof. Dr. Klaus Oehmen<sup>3</sup>  
Dr. Klaus Eschenbruch<sup>1,2,13</sup>  
Dr. M.-Maximilian Lederer<sup>1</sup>  
Marino Loy<sup>4</sup>  
Dr. Kai-Uwe Hunger<sup>1</sup>  
Dr. Ralf Steding  
Dr. Hans-Peter Kulartz<sup>10</sup>  
Dr. Walter Scheerbarth<sup>7</sup>  
Dr. Harald Bröck<sup>1</sup>  
Dr. Hans-Claudius Scheef<sup>1</sup>  
Dr. Antonius Ewers<sup>2</sup>  
Dr. Jürgen P. Schlösser, LL.M.<sup>1</sup>  
Dr. Barbara Gay<sup>1</sup>  
Dr. Thomas Jelliffe  
Dr. Hendrik Röwekamp  
Dr. Hendrik Schilder<sup>3</sup>  
Dr. Angela Lindfeld  
Dr. Florian Kirchhof  
Christian Mayer  
Dr. Jan Duikers  
Volker Geisel, LL.M.  
Dr. Martin Willemeier  
Dr. Daniel Strupp  
Dr. Dennis O. Vorsmann  
Verena Förster

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001

**BERLIN**

Dr. Christian Bönker<sup>1</sup>  
Dr. Martin Jung<sup>1,15</sup>  
Dr. Guido Schulz<sup>9,1</sup>  
Dr. Michael Wolters  
Dr. Martin Lallach<sup>1</sup>  
Dr. Eva Reininghaus<sup>1</sup>  
Dr. Harald Poß<sup>1</sup>  
Dr. Christoph Steiner<sup>1</sup>  
Dr. Anja Marie Tilsen  
Dr. Jachen Reuter

**FRANKFURT / MAIN**

Prof. Dr. Martin Havers  
Dr. Markus Planker  
Dr. Kerstin Müller<sup>1,12,15</sup>  
Dr. Stefan Pützenbacher<sup>3</sup>  
Dr. Christian Lühmann<sup>1</sup>  
Heinz-Peter Zirbes  
Dr. Maximilian R. Jahn  
Christian Heuff

**HAMBURG**

Dr. Claus von Rintelen<sup>1</sup>  
Dr. Peter Leicht<sup>1</sup>  
Dr. Mathias Finke<sup>1</sup>  
Marianne Varwig, LL.M.  
Dr. Ralf Hangebrack<sup>15</sup>

**MÜNCHEN**

Dr. Jachen Markus<sup>1</sup>  
Dr. Alexander Häubl<sup>4</sup>  
Dr. Susanne Kapellmann<sup>1</sup>  
Dr. Marcus Hädl<sup>1</sup>  
Dr. Tobias Schneider

- 1) Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- 2) Fachanwalt für Steuerrecht
- 3) Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- 4) Fachanwalt für Arbeitsrecht
- 5) Fachanwalt für Familienrecht
- 6) Fachanwalt für Erbrecht
- 7) Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
- 8) Fachanwalt für Strafrecht
- 9) Licencié spécial en droit européen (Brüssel)
- 10) Mag. rer. publ.
- 11) Dipl.-Finanzwirt
- 12) Dipl.-Verwaltungswirtin
- 13) Vereidigter Buchprüfer
- 14) maître en droit
- 15) Wirtschaftsmediator/in

www.kapellmann.de

**BERLIN**  
Anna-Louisa-Karsch-Straße 2  
Spreepalais am Dom  
10178 Berlin  
Telefon: 030 / 399769-0  
Telefax: 030 / 399769-91  
b@kapellmann.de

**DÜSSELDORF**  
Stadthor 1  
40219 Düsseldorf  
Telefon: 0211 / 600500-0  
Telefax: 0211 / 600500-91  
d@kapellmann.de

**FRANKFURT / MAIN**  
Oberindou 76-78  
60323 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 / 719133-0  
Telefax: 069 / 719133-91  
f@kapellmann.de

**HAMBURG**  
Alstertor 9  
20095 Hamburg  
Telefon: 040 / 3009160-0  
Telefax: 040 / 3009160-61  
hh@kapellmann.de

**MÖNCHENGLADBACH**  
Rheinbahnstraße 28-38  
41063 Mönchengladbach  
Telefon: 02161 / 811-8  
Telefax: 02161 / 811-777  
mg@kapellmann.de

**MÜNCHEN**  
Schäfflerstraße 8  
Schäfflerhof  
80333 München  
Telefon: 089 / 242168-0  
Telefax: 089 / 242168-61  
m@kapellmann.de

rer Beauftragung ist die Begründung und ggf. auch die Durchsetzung des vorstehenden Abrissantrages vom 22.09.2009 der Katholischen Kirchengemeinde St. Peter und Paul Kranenburg.

## **1 Sachverhalt**

Die Katholische Kirchengemeinde St. Peter und Paul Kranenburg (im Weiteren Kirchengemeinde) ist Eigentümerin des „Ehemaligen St. Johannes-Hospitals in Kranenburg“, Kirchplatz 2, 47559 Kranenburg (Gemarkung Kranenbrug, Flur 31, Flurstück 464). Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Kranenburg vom 02.05.2008 wurde das ehemalige Krankenhaus denkmalrechtlich unter Schutz gestellt und in die Denkmalliste eingetragen. Die Unterschutzstellung ist bestandskräftig.

Schon im Vorfeld der Unterschutzstellung bestand auf Seiten der Kirchengemeinde der Wunsch, das ehemalige Krankenhaus abzureißen und durch ein Pfarrheim an gleicher Stelle zu ersetzen. Die nachstehenden Ausführungen belegen, dass es der Kirchengemeinde weder wirtschaftlich noch ideell zumutbar ist, das ehemalige Krankenhaus in einem denkmalwerten Zustand zu erhalten und auf den Neubau eines Pfarrheims an gleicher Stelle zu verzichten.

## **2 Wirtschaftliche Unzumutbarkeit**

Die Kirchengemeinde hat einen Anspruch auf die Erteilung einer Abrisserlaubnis für das ehemalige Krankenhaus nach § 9 Abs. 1 c) DSchG NRW.

Die gem. § 7 Abs. 1 DSchG NRW auf Seiten der Kirchengemeinde bestehende Verpflichtung, das Baudenkmal instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, belastet die Kirchengemeinde finanziell in einer unzumutbaren Weise.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass die „Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Weise für den Eigentümer im Allgemeinen wirtschaftlich unzumutbar ist, wenn er das Denkmal auf Dauer nicht aus Erträgen

des Objekts finanzieren kann, wenn sich das Denkmal also nicht auf Dauer „selbst trägt“. Denn der Eigentümer darf zwar im öffentlichen Interesse an der Erhaltung des kulturellen Erbes in seiner Eigentumsnutzung – erheblich – eingeschränkt, nicht aber gezwungen werden, dauerhaft defizitär zu wirtschaften bzw. aus seinem sonstigen Vermögen „zuzuschießen“.

*Vgl. OVG NRW, Urteil vom 04.05.2009, Az.: 10 A 699/07, mit Verweis auf OVG NRW, Urteil vom 20.03.2009, Az.: 10 A 1406/08; BVerwG, Beschluss vom 07.02.2002, Az.: V B 4.02; OVG NRW, Beschluss vom 22.08.2007, Az.: 10 A 3453/06; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 10.05.1988, Az.: 1 S 1949/87; OVG Saarland, Urteil vom 20.11.2008, Az.: 2 A 269/08.*

Es ist (noch) verfassungsgemäß, wenn denkmalbedingte Sonderlasten dauerhaft dazu führen würden, dass die Erträge aus dem Denkmal dessen Kosten decken. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass der Eigentümer die Möglichkeit haben muss, aus Überschüssen Rücklagen für die Erhaltung des Denkmals oder zur Deckung des Nutzungsausfallrisikos oder – etwa für Mietausfälle – zu bilden. Denn der Eigentümer kann nicht gezwungen werden, aus seinem sonstigen Vermögen dauerhaft „zuzuschießen“; die Frage der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit ist dabei objektbezogen zu beantworten.“

*Vgl. OVG NRW, Urteil vom 04.05.2009, Az.: 10 A 699/07; OVG NRW, Urteil vom 20.03.2009, Az.: 10 A 1406/08.*

„Erforderlich ist eine Betrachtung, die bei privaten wie gewerblichen Nutzungen einen für derartige Investitionen üblichen und jeweils betroffenen Objekt angemessenen Zeithorizont von regelmäßig 10 – 15 Jahren erfasst und die Prognose rechtfertigt, dass die zu erzielenden Erträge dauerhaft über den Kosten des Objekts liegen werden. Solange es eines Einsatzes von Finanzierungsmitteln bedarf, müssen die Erträge des Objekts die Kosten der Finanzierung also ebenfalls decken.“

*Vgl. OVG NRW, a.a.O.*

Mit Hilfe des bischöflichen Generalvikariats Münster, Hauptabteilung Verwaltung, Abteilung Bauwesen, wurde für das ehemalige Krankenhaus eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt. Den nachfolgenden Ausführungen vorwegnehmend kommt diese zu dem Ergebnis, dass eine Sanierung des ehemaligen Krankenhauses, zusammen mit einem Teilabbruch und einer anschließenden Integration eines Pfarrheims sowie eine Vermietung der übrigen Flächen in wirtschaftlicher Hinsicht nicht vollziehbar ist und insoweit zu einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit für die Kirchengemeinde führen würde.

Einleitend ist anzuführen, dass die Kirchengemeinde auf dem Grundstück, das zur Zeit mit dem ehemaligen Krankenhaus bebaut ist, ein Pfarrheim errichten möchte. Auf die Tatsache, dass ein Anspruch auf die Erteilung der Abrisserlaubnis nach § 9 Abs. 1 c) DSchG NRW schon aufgrund des ideellen Interesses der Kirchengemeinde besteht, ist unter Ziff. 3 einzugehen. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung wird aber aufgezeigt, dass eine Verwertung des Bestandsgebäudes die Kirchengemeinde wirtschaftlich so hoch belasten würde, dass von einer Unzumutbarkeit der Verpflichtung zum Erhalt des Gebäudes unzweifelhaft auszugehen ist.

Von Seiten des BGV Münster wurde sodann im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt, wie eine Integration eines neuen Pfarrheims in das denkmalgeschützte Gebäude bei gleichzeitigem Teilabbruch nachträglich angebaute Gebäudeteile, einer Sanierung des gesamten Gebäudes sowie der Nutzung der übrigen Fläche als Wohnungs- oder Büroräumen realisierbar wäre. Für die Kostenberechnung wurde eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 1.320 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt, wovon 350 m<sup>2</sup> BGF für das neu zu integrierende Pfarrheim veranschlagt wurden. Dies entspricht einer Nett Nutzfläche von 300 m<sup>2</sup> für das zu integrierende Pfarrheim und einer Nett Nutzfläche von 707 m<sup>2</sup> für eine Büro- und/oder Wohnnutzung. Als Sanierungskosten wurden 1.614,84 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche berechnet.



Hieraus ergibt sich, dass auf der Kostenseite ein Betrag von 1.118.375,00 € für den Erhalt und die Sanierung des alten Krankenhauses aufzubringen wären. Die Integration des Pfarrheims würde 474.558,00 € kosten, für den Teilabbruch der späteren Anbauten an dem ehemaligen Krankenhaus müssten 33.210,00 € gezahlt werden. Damit würden die Baukosten mit 1.626.143,00 € zu Buche schlagen.

Gerechnet auf einen 20-Jahres-Zeitraum würden der Kirchengemeinde zudem Betriebskosten i.H.v. 1.018.689,00 € (50.934,47 €/Jahr) und Instandhaltungskosten von 245.520,00 € (12.276,00 €/Jahr) entstehen.

Von den Baukosten müssten 1.151.585,00 € fremdfinanziert werden. D.h., dieses Geld müsste im Rahmen eines Darlehens aufgenommen werden. Den Restbetrag i.H.v. 474.558,00 € würde die Kirchengemeinde aus Kirchensteuermitteln erhalten. Aufgrund überwiegender Fremdfinanzierung würden auf der Kostenseite daher, gerechnet auf einen 20-Jahres-Zeitraum, zusätzlich Zinskosten i.H.v. 604.582,00 € anfallen.

Damit würden über einen 20-Jahres-Zeitraum Kosten i.H.v. 3.494.934,00 € für die Realisierung des zuvor beschriebenen Projektes anfallen.

Auf der Finanzierungsseite würde die Kirchengemeinde 144.200,00 € an sog. Schlüsselzuweisungen von Seiten des BGV Münster erhalten. Nach den dort feststehenden Zuweisungsschlüsseln würden die 350 m<sup>2</sup> BGF mit 20,60 € multipliziert, was zu einer Jahres-schlüsselzuweisung von 7.210,00 € führen würde. Gerechnet auf 20 Jahre ergibt dies die zuvor angeführt Summe von 144.200,00 €. Über einen 20-Jahres-Zeitraum müsste der Differenzbetrag zu den entstandenen Kosten durch Mieteinnahmen gedeckt werden. Demnach müssten 2.876.176,00 € an Mieteinnahmen erzielt werden, damit nach Ablauf der 20 Jahre die vollständig anfallenden Kosten i.H.v. 3.494.934,00 € abgetragen werden können. Dies würde dazu führen, dass eine Kaltmiete i.H.v. 14,46 €/m<sup>2</sup> erzielt werden müsste. Zudem müsste ein voraussichtlicher Heizkostenanteil von 2,49 €/m<sup>2</sup> hinzuge-rechnet werden. Daraus folgt, dass eine monatliche Warmmiete von 16,95 €/m<sup>2</sup> (143.808,80 € pro Jahr) erzielt werden müsste, um nach 20 Jahren sämtliche Kosten des



Bauprojektes getilgt zu haben. Hierzu ist anzuführen, dass eine Warmmiete von 16,95 €/m<sup>2</sup> als äußerst unrealistisch angesehen werden muss. Als realistische Warmmiete hat das BGV Münster einen Betrag i.H.v. 8,49 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Gerechnet auf einen 20-Jahres-Zeitraum könnten somit Mieteinnahmen i.H.v. 1.440.583,00 € erzielt werden. Im Vergleich zu den Mieteinnahmen bei einer Miethöhe von 16,95 €/m<sup>2</sup> würde sich hieraus ein Fehlbetrag i.H.v. 1.435.593,00 € ergeben.

Die gesamte Berechnung basiert zudem darauf, dass die Büro- und Wohnflächen über den gesamten Zeitraum von 20 Jahren durchgehend vermietet werden können und damit der avisierte Mietzins auch durchgehend anfällt. Daraus folgt, dass noch nicht einmal das Mietausfallrisiko in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einbezogen wurde.

Ebenfalls ist zu beachten, dass bei der Berechnung nicht der von Seiten der Rechtsprechung zugrunde gelegte 10 -15-Jahres-Zeitraum berücksichtigt wurde, sondern sogar ein 20 jähriger Tilgungszeitraum. Hieraus folgt, dass eine Nutzung des ehemaligen Krankenhauses durch die Kirchengemeinde bei einer realistischen Betrachtung zu einem Defizit von nahezu 1,5 Mio. € führen würde, so dass unzweifelhaft eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit vorliegt.

Demgegenüber hat das BGV Münster im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt, dass der vollständige Abriss des ehemaligen Krankenhauses und der Neubau eines Pfarrheims mit 350 m<sup>2</sup> BGF zu Kosten i.H.v. 801.025,00 € führen würde. Diese gesamten Kosten würden der Kirchengemeinde aus Kirchensteuermitteln zur Verfügung gestellt, da im Falle eines Totalabrisses und Neubau eines Pfarrheims dieses vollkommen subventionsfähig wäre. Die Betriebskosten i.H.v. 162.930,00 €/20 Jahre und die Instandhaltungskosten i.H.v. 65.100,00 €/20 Jahre würden durch die schon beschriebenen Förderungssystematiken des BGV Münster weitgehend ausgeglichen. Daraus folgt, dass nur durch den Abriss des ehemaligen Krankenhauses und den gleichzeitigen Neubau eines Pfarrheims mit 350 m<sup>2</sup> BGF/300 m<sup>2</sup> NF eine Realisierung des Pfarrheimprojektes für die Kirchengemeinde erreichbar wäre.

Anzumerken ist, dass auch einem gewerblichen Investor, der das ehemalige Krankenhaus erwerben und vollständig sanieren würde, um es sodann einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, ein vergleichbarer Kostenausfall, wie der Kirchengemeinde, drohen würde. Es ist insoweit nicht ersichtlich, dass ein gewerblicher Investor einen höheren Mietzins erzielen kann, als die Kirchengemeinde selbst. Dass ein Warmmietzins i.H.v. 16,95 €/m<sup>2</sup> erreicht werden kann, muss als vollkommen unrealistisch erachtet werden. Zudem wäre mit diesem Mietzins lediglich eine kostenneutrale Tilgung der entstehenden Bau-, Betriebs- und Unterhaltungskosten möglich, jedoch könnte mit einem solchen Mietzins nicht einmal geringfügige Rücklagen erwirtschaftet werden, um das unzweifelhaft drohende Mietausfallrisiko auffangen zu können.

Daraus folgt, dass auf Seiten der Kirchengemeinde ein Anspruch auf die Erteilung der Abrisserlaubnis nach § 9 Abs. 1 c) DSchG NRW besteht, da sämtliche alternativen Lösungsansätze zu einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit führen würden.

### 3 Ideelle Unzumutbarkeit

Es besteht ein Anspruch auf die Erteilung der Abrisserlaubnis allerdings auch unter dem Gesichtspunkt der ideellen Unzumutbarkeit. So führt das OVG NRW aus, dass unter bestimmten Bedingungen auch aus nichtwirtschaftlichen Gründen ein Anspruch auf die Erteilung der Abrisserlaubnis besteht. Wörtlich heißt es:

„Wenn allerdings die Erhaltung des Denkmals für den Eigentümer aus nicht wirtschaftlichen Gründen unzumutbar ist, etwa weil er schutzwürdige ideelle Interessen an einer Veränderung oder Beseitigung des Denkmals geltend machen kann, reicht das Angebot finanzieller Entschädigung oder Übernahme regelmäßig nicht aus, die Unverhältnismäßigkeit des mit dem Erhaltungsgebot verbundenen Eigentumseingriff zu kompensieren. In einem solchen Fall, wenn also administrative Maßnahmen oder finanzielle Mittel die Verhältnismäßigkeit der Eigentumseinschränkung nicht sicherstellen können, kommt ein Anspruch auf Veränderung oder Beseitigung des Denkmals in Betracht, weil das private Interesse des Eigentümers das öffentliche Interesse an der ungeschmälernten Erhaltung der Denkmalaussage überwiegt.“

*Vgl. OVG NRW, Urteil vom 20.03.2009, Az.: 10 A 1406/08.*

Genau diese Konstellation ist im vorliegenden Fall erfüllt. Das mit dem ehemaligen Krankenhaus bebaute Grundstück, welches im Eigentum der Kirchengemeinde steht, liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu der eigentlichen Kirche sowie dem Pastorat. Die Ansiedlung eines Pfarrheims in unmittelbarer Nähe des Pastorats und der Kirche ist ein seit langem gehegter Wunsch der Kirchengemeinde, dessen Umsetzung sich aufgrund der Nähe der Gebäude auch unmittelbar aufdrängt.

Es besteht daher auf Seiten der Kirchengemeinde nicht nur der Wunsch, das ehemalige Krankenhaus aufgrund der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit abzureißen, sondern auch das darüber hinausgehende Interesse, das zur Zeit denkmalbelastete Grundstück in einer anderen Form als der zur Zeit möglichen, zu nutzen. Insoweit ist zu beachten, dass der Neubau eines Pfarrheims in unmittelbarer Nähe zum Kirchengebäude und zum Pastorat eine Einheit schaffen würde, die den Kernbereich der kirchlichen Betätigung, die Glaubensverkündung, nachhaltig stärken würde. Damit ist aber zugleich das durch Art. 140 GG i.V.m. Art. 137 Abs. 3 WRV gewährleistete Recht auf eine selbständige Ordnung und Verwaltung der kirchlichen Angelegenheiten berührt.

In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist anerkannt, dass für den Fall, dass die durch Art. 140 GG i.V.m. Art. 137 Abs. 3 WRV geschützten kirchlichen Befugnisse nicht ohne weiteres durch allgemeinverbindliche Regelungen, wie etwa das DSchG NRW, beschränkt werden können, sondern dass es insoweit stets einer Güterabwägung bedarf, bei der die Eigenständigkeit und das Selbstverständnis der Kirchen zu berücksichtigen sind.

*Vgl.: BVerfG, Beschlüsse vom 13.12.1983, E 66, 1, 22, und vom 14.5.1986, E 72, 278, 289.*

Im Rahmen der gebotenen Güterabwägung ist daher zu berücksichtigen, dass nur durch

den Abriss des Krankenhauses und durch den Neubau eines Pfarrheims an gleicher Stelle die gewünschte räumliche Einheit der kirchlichen Einrichtungen herbeiführen kann.

#### 4 Zusammenfassung

Aus den vorstehenden Ausführungen folgt, dass ein Anspruch der Katholische Kirchengemeinde St. Peter und Paul auf die Erteilung einer Abrisserlaubnis nach § 9 Abs. 1 DSchG NRW sowohl unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit eines Erhaltens des Gebäudes, unter dem Gesichtspunkt der ideellen Unzumutbarkeit, als auch aufgrund des kirchlichen Selbstbestimmungsrechts besteht.

  
Gez. Sebastian Semmler

Rechtsanwalt

Zustellungen werden nur an den/die  
Bevollmächtigte(n) erbeten!

Eingegangen

Vollmacht

26. NOV. 2007

ELLMANN UND PARTNER  
MÖNCHENGLADBA...

KAPPELLMANN  
UND PARTNER  
RECHTSANWÄLTE

Der Partnerschaft Kapellmann und Partner

wird hiermit in Sachen Kath. Kirchengemeinde Krauenburg / Gemeinde  
wegen Krauenburg - 1729/07MS44  
Vollmacht erteilt

1. zur Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO); eingeschlossen ist die Befugnis, Widerklagen zu erheben und zurückzunehmen;
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen; Vereinbarungen über Scheidungsfolgen abzuschließen sowie Anträge auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften zu stellen;
3. zur Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit des Mandanten) zur Vertretung § 411 II StPO und damit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO; Strafanträge und andere nach der Strafprozessordnung zulässige und nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen notwendige Anträge zu stellen, insbesondere auch für das Beträgsverfahren;
4. zur Vertretung in allen sonstigen Verfahren und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art; insbesondere in Unfallsachen Ansprüche gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer geltend zu machen;
5. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen) im Zusammenhang mit der oben unter „wegen ...“ genannten Angelegenheit.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenz- und Vergleichsverfahren über das Vermögen des Gegners). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, einlegen zu lassen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen.

Die Vollmacht ermächtigt ferner, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen (Inkassovollmacht) sowie Akteneinsicht zu nehmen.

KRAUENBURG

, dem 13



[Handwritten Signature]  
(Unterschrift)  
[Handwritten Signature]  
[Handwritten Signature]

AZ: 626-110-704/2007

kirchenaufsichtlich  
Genehmigt



Münster, 19. November 2007  
Bischöfliches Generalvikariat

i. V.

Honkomp, Justitiar