

<p>STELLUNGNAHME zur Anfrage</p> <p>B'90/Die Grünen OR-Fraktion</p> <p>vom: 28.01.2012 eingegangen: 28.01.2012</p>	<p>Gremium:</p> <p>Termin:</p> <p>Vorlage Nr.:</p> <p>TOP:</p> <p>Verantwortlich:</p>	<p>Ortschaftsrat Durlach</p> <p>21.03.2012</p> <p>19 öffentlich Zentraler Juristischer Dienst</p>
<p>Prüfungsverfahren beim Abriss denkmalgeschützter Gebäude</p>		

Der gewünschte Abbruch eines Kulturdenkmals und der damit verbundenen Totalverlust löst ein im Einzelfall durchaus aufwändiges Prüfungsverfahren auf Seiten der Denkmalschutzbehörden aus. Unabhängig von baurechtlichen Verfahrensvorschriften (Kenntnisgabeverfahren oder Bau(Abbruch)genehmigungsverfahren) ist der Denkmalschutzbehörde die Unzumutbarkeit der Erhaltung der denkmalgeschützten Substanz nachzuweisen.

Vor diesem Hintergrund werden die gestellten Fragen beantwortet:

Wer genau prüft bei der Stadtverwaltung die Unzumutbarkeit/Zumutbarkeit der Erhaltung eines denkmalgeschützten Gebäudes?

Die Prüfung obliegt, mit Ausnahme eines evtl. Zuständigkeitsübergangs auf die Höhere Denkmalschutzbehörde für den Fall, dass die Stadt selbst Denkmaleigentümer und Antragsteller wäre, der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Karlsruhe.

Sind hierbei auch verwaltungsinterne Fachleute wie Architekten/Bauingenieure mit der Prüfung beauftragt?

Die Denkmalschutzbehörde bedient sich je nach Fragestellung insbesondere der verwaltungsinternen Fachleute der städtischen Grundstücksbewertungsstelle, aber auch der Kämmerei (in steuerlichen Fragen) und bindet ebenso den Stadtkonservator ein.

Welche Dokumente sind zur Prüfung vorzulegen?

Die Prüfung unterstellt eine fiktive Sanierung des Objekts und stellt dem daraus resultierenden (kalkulierten) Sanierungsaufwand den ebenfalls fiktiven Ertrag gegenüber. Berücksichtigt werden dabei auch die individuellen, als die auf den Eigentümer abgestellten, steuerlichen Gegebenheiten (z.B. Steuersatz).

Vom Eigentümer sind damit Unterlagen beizubringen, die den Aufwand für eine denkmalgerechte Sanierung darstellen, in der Regel also gewerkeweise Kalkulationen (Angebote) oder Kostenaufstellungen z.B. aufgrund von Baukostenindizes für eine denkmalgerechte Sanierung. Diese Unterlagen sind in der Regel mit der Unterstützung eines Architekten oder sonstigen (Bau)Fachgutachters zusammenzutragen, sie werden ergänzt um eine Abschätzung der Ertragssituation aus dem sanierten Objekt. Weitere Unterlagen sind zur Frage der individuellen steuerlichen Verhältnisse beizubringen, dies kann durch Steuerbescheide (in der Regel der letzten 3 - 5 Jahre) oder durch Testate eines Steuer- oder Wirtschaftsprüfers erfolgen. Die Prüfung des Einzelfalles kann weitere Belege erforderlich machen, insoweit ist der zuvor umrissene Unterlagenumfang nicht immer abschließend.

Wer erstellt diese? Der mögliche Investor/Eigentümer?

Da es sich zunächst um rein objektbezogene Betrachtungen handelt (Aufwand/Ertrag), kann ein Eigentümer die Erstellung der Unterlagen auch in die Hände eines Investors legen.

Die evtl. zu berücksichtigenden steuerlichen Aspekte betreffen jedoch den aktuellen Eigentümer und nicht einen evtl. Kaufinteressenten/Investor.

Auf die vorherigen Ausführungen wird zusätzlich verwiesen.

Gibt es eine Prüfung durch externe Fachleute?

Die Denkmalschutzbehörde geht davon aus, dass das bei der Stadt Karlsruhe vorhandene Fachwissen zu den verschiedenen Fragestellungen im Zusammenhang mit der Zumutbarkeits-/Unzumutbarkeitsprüfung eine externe Prüfung entbehrlich macht. Eine Hinzuziehung zusätzlichen externen Sachverständes wäre vom Einzelfall abhängig und im Bedarfsfalle immer möglich.