

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister und Stellungnahme zu den Anträgen a) SPD-Gemeinderatsfraktion vom: 29.04.2010 eingegangen: 29.04.2010 b) Ortschaftsrat Durlach eingegangen am 29.04.2010	Gremium: Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	12. Plenarsitzung Gemeinderat 22.06.2010 400/401/402 6, 6 a + b öffentlich Dez. 6
	Erhaltungssatzung „Karl-Weysser-Straße/Badener Straße“, Karlsruhe-Durlach: Aufstellungsbeschluss gem. § 172 Abs. 2 BauGB	

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	09.06.2010	4	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Kenntnisnahme
Gemeinderat	22.06.2010	6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Beschlussfassung Gemeinderat - Kurzfassung (Langfassung S. 6/7)

- A. a) Das Bürgermeisteramt empfiehlt, die Erhaltungssatzung „Karl-Weysser-Straße/Badener Straße“, Karlsruhe-Durlach nicht aufzustellen und den Beschluss über die Zurückstellung der Abbruchgesuche für das Gebäude in der Karl-Weysser-Straße 11 in Karlsruhe-Durlach nicht zu fassen.
- b) Außerdem empfiehlt das Bürgermeisteramt, die Anträge des Ortschaftsrats Durlach und der SPD-Gemeinderatsfraktion mit der Intention einer Verhinderung des Abrisses des Gebäudes Karl-Weysser-Straße 11 abzulehnen.
- B. Sollte der Gemeinderat der Empfehlung des Bürgermeisteramtes nicht folgen, beschließt er:
- a) Die Erhaltungssatzung „Karl-Weysser-Straße/Badener Straße“, Karlsruhe-Durlach wird aufgestellt.
- b) Nach der Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses beantragt die Stadt Karlsruhe die Zurückstellung der Abbruchgesuche für das Gebäude in der Karl-Weysser- Straße 11 in Karlsruhe-Durlach.

Finanzielle Auswirkungen nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>			
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
897.000 €			
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition: Ergänzende Erläuterungen:			
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

I.

1. Aufstellungsbeschluss für die Erhaltungssatzung

Seit 1998 gilt im Bereich des historischen Ortskerns Durlach die Gesamtanlagensatzung nach § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG) „Altstadt Durlach“. Bis zum Inkrafttreten der Satzung war das Stadtbild mittels sanierungsrechtlicher Genehmigungen gepflegt und weiterentwickelt worden. Trotz der Gesamtanlagensatzung zeigte sich, dass einzelne bauliche Maßnahmen, die sich auf das Ortsbild Durlachs auswirkten - vor allem auch Abbrüche historischer Bausubstanz - nicht mit den Mitteln des Denkmalschutzes verhindert werden konnten.

Insbesondere im östlichen Bereich des Blocks Karl-Weysser-Straße, Karlsburgstraße, Pfinztalstraße, Badener Straße besteht ein grundlegendes Interesse des Ortschaftsrates Durlach, die dort vorhandene städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Gestalt zu erhalten. Diese ist geprägt durch einen im Westen und Süden geschlossenen, drei- bis viergeschossigen Blockrand, eine ähnlich hohe Doppelhausbebauung im Norden und Osten sowie zurückspringende Freiräume der Vorgärten vor den zweigeschossigen Schweizerhäusern Karl-Weysser-Straße 9 + 11. Die Bausubstanz dieser Gebäude ist teilweise als Einzeldenkmal geschützt. Nicht zum erhaltenswerten Ortsbild zählt die Neubebauung in der Blockmitte. Die städtebauliche Besonderheit, die durch eine Erhaltungssatzung geschützt werden soll, dokumentiert das gleichzeitige Nebeneinander von vorstädtischer Einfamilienhausbebauung und massiver städtischer Blockrandbebauung am südöstlichen Rand der Durlacher Altstadt als Ausdruck der sich rasant entwickelnden Wirtschaft und Gesellschaft zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Das Erscheinungsbild und die Substanz im Geltungsbereich der Satzung sollen als Ganzes, so wie sie sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt darstellen, erhalten und geschützt werden (Lageplan StplA 28.05.2010/Anlage).

Der Schutz der Satzung soll sich auf sämtliche Erscheinungsformen des Baubestandes und der Freiräume erstrecken, so wie sie die kollektive Erinnerung und die öffentlichen Wahrnehmung gegenwärtig vorfinden. Dabei ist es unerheblich, wie sich die bestehende Bebauung im Verhältnis zur näheren Umgebung bzw. zur dort vorhandenen städtebaulichen Typologie darstellt, weil die vorzufindenden Gegensätze, insbesondere im Hinblick auf das jeweils zulässige Maß und die Art der baulichen Nutzung, Teil der jeweiligen individuellen Situation sind und die besonders schützenswerte Gesamtsituation des Gebiets kennzeichnen.

Die Bausubstanz und die räumlichen Bestandssituationen sollen aus städtebaulichen Gründen erhalten werden, wegen ihres Zeugniswertes und ihres Beitrages zum oben dargestellten schützenswerten Ortsbild Durlachs.

Für das Schweizerhaus auf dem Grundstück Karl-Weysser-Straße 11 wurden Abbrucharträge gestellt. Das denkmalrechtliche Verfahren zur Karl-Weysser-Straße 11 ist mit der Feststellung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit des Erhaltes des Gebäudes abgeschlossen, die denkmalrechtliche Zustimmung zum Abbruch wurde verwaltungsintern von der unteren Denkmalschutzbehörde gegenüber der Baugenehmigungsbehörde erteilt. Die Abbrucharträge sind damit genehmigungsfähig. Der

Ortschaftsrat und die SPD-Fraktion begehren aus diesem Grund den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit dem Ziel, den Genehmigungsantrag nach § 15 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zunächst um 12 Monate zurückzustellen und damit den Abbruch des Gebäudes zu verhindern. Diese begehrte Kombination eines solchen Aufstellungsbeschlusses für einen klassischen Bebauungsplan mit dem Sicherungsinstrument der Zurückstellung des Genehmigungsantrages nach § 15 BauGB ist nicht zielführend, denn dieses Sicherungsinstrument kann nicht den Abbruch eines Gebäudes sperren, da es sich dabei nicht um ein Vorhaben i. S. des § 29 BauGB handelt. Auch eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB könnte letztlich nicht zum Erhalt des Gebäudes führen, da kein lediglich in die Zukunft weisendes Planungsziel dem Abbruch entgegengehalten werden könnte. Der Bauherr hätte grundsätzlich einen Anspruch auf Ausnahmeerteilung für den Abbruch. Aufgrund der fehlenden Eignung des Planungsinstrumentes Bebauungsplan für eine rein konservierende Rechtssetzung scheidet diese Variante grundsätzlich aus.

Schon aus diesen Gründen sind die Anträge des Ortschaftsrates und der SPD-Fraktion nicht zielführend und daher abzulehnen. Stattdessen kommt mit Blick auf die Intention der Anträge der Erlass einer Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Frage. Mit ihr könnte der konservierende Erhalt z. B. des Bereiches Karl-Weysser-Straße 9, 11 sowie Badener Straße 4 und 6 (Anlage Lageplan/Geltungsbereich) städtebaulich begründet und zielgerichtet betrieben werden. Der Antrag auf Erteilung der Abbruchgenehmigung könnte gem. § 172 Abs. 1 und 2 BauGB in entsprechender Anwendung des § 15 Abs. 1 BauGB nach der Bekanntmachung eines Aufstellungsbeschlusses für eine derartige Erhaltungssatzung für längstens 12 Monate zurückgestellt werden, weil der sachliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung auch den Abbruch eines Gebäudes umfassen würde.

Für den Aufstellungsbeschluss einer Erhaltungssatzung ist der Planungsausschuss in seiner Eigenschaft als beschließender Ausschuss nicht zuständig, deshalb muss der Gemeinderat die Aufstellung der Satzung beschließen.

Maßgebender Geltungsbereich für die künftige Erhaltungssatzung und damit des Aufstellungsbeschlusses ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamtes/Liegenschaftsamtes.

2. Zurückstellung Abbruchgesuche Karl-Weysser-Straße 11

Nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für die Erhaltungssatzung „Karl-Weysser-Straße/Badener Straße“ kann die Stadt Karlsruhe als Gemeinde unter Berufung auf den rechtswirksamen Aufstellungsbeschluss zunächst die Zurückstellung der Abbruchgesuche für das im künftigen Geltungsbereich der Satzung gelegene Grundstück Karl-Weysser-Straße 11 beim Bauordnungsamt - in der Funktion als staatliche Baurechtsbehörde - nach § 172 Abs. 2 i. V. m. § 15 Abs. 1 BauGB in entsprechender Anwendung beantragen. Nach dem Erlass einer Erhaltungssatzung wäre über die endgültige Versagung der Abbrucharträge zu entscheiden.

II.

Dem Gemeinderat wird allerdings empfohlen, den Beschluss, die obige Erhaltungssatzung aufzustellen und anschließend die Zurückstellung der Abbruchgesuche für das Gebäude auf dem Grundstück Karl-Weysser-Straße 11 zu beantragen, **nicht** zu fassen.

Begründung für die Ablehnungsempfehlung

Anlass für die angestrebte Beschlussfassung ist der drohende Abriss des denkmalgeschützten Schweizerhauses Karl-Weysser-Straße 11. An diesem Vorhaben wird deutlich, dass der dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung eines Gebäudes dienende Denkmalschutz keinen absoluten Schutz vor einem Abbruch des Gebäudes gewähren kann. Nach § 6 DSchG sind Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern zwar verpflichtet, diese zu erhalten und pfleglich zu behandeln, jedoch nur „im Rahmen des Zumutbaren“. Die Zumutbarkeit endet mit dem Nachweis, dass die Erhaltung des Denkmals für den Eigentümer wirtschaftlich nicht tragbar ist. Dieser Nachweis wurde im vorliegenden Fall geführt, deshalb wurde dem Abbruch des Gebäudes seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde zugestimmt.

Das Mittel der Wahl, um einen Abbruch abzulehnen, bleibt die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, nach einem vorhergehenden Aufstellungsbeschluss. Aufgrund dieses Aufstellungsbeschlusses könnte die Erteilung der Abbruchgenehmigung für längstens 12 Monate zurückgestellt werden und nach dem Erlass und dem Wirksamwerden der Erhaltungssatzung auch endgültig abgelehnt werden, wenn das Gebäude das Ortsbild prägt.

Allerdings hätte dies zwingend zur Folge, dass der Eigentümer eines mit zumutbarem Aufwand nicht mehr zu erhaltenden Gebäudes von der Gemeinde, die die Erhaltungssatzung aufgestellt hat und ihm die Abbruchgenehmigung versagt, gemäß § 173 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen kann. Die Gemeinde wird damit gegenüber dem Eigentümer, der nicht abreißen darf, entschädigungspflichtig, sie muss das Grundstück übernehmen und ihm den Wert des Grundstückes (ca. 280.000 €) als Entschädigung für den Verlust erstatten. Anschließend hätte die Gemeinde die Sanierung des Objektes, die derzeit mit ca. 617.000 € veranschlagt wird, selbst zu veranlassen. Die Stadt als öffentlich-rechtliche Körperschaft trifft für die Durchsetzung der Belange des Denkmalschutzes eine gesteigerte Verpflichtung. Sie könnte sich als Eigentümerin - im Gegensatz zum bisherigen Eigentümer - auch vor dem Hintergrund ihrer Haushaltslage grundsätzlich nicht ohne weiteres auf die Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals berufen. Somit könnte auf die Stadt Karlsruhe infolge der Übernahme des Grundstücks nach derzeitiger Schätzung eine wirtschaftliche Belastung von insgesamt 897.000 € zukommen.

Der Wunsch nach dem Erhalt der Schweizerhäuser ist durchaus nachvollziehbar und wird auch von der Verwaltung grundsätzlich geteilt. Allerdings ist dies vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltslage der Stadt nicht finanzierbar. **Deshalb ist dem Gemeinderat** - vor dem Hintergrund der erheblichen finanziellen Folgen für die Stadt - im Ergebnis **von der Aufstellung einer Erhaltungssatzung** mit dem Ziel, den Abbruch des Gebäudes in der Karl-Weysser-Straße 11 zu verhindern, **dringend abzuraten**.

Hinweis:

Zum umfassenden Schutz der Durlacher Altstadt ist für die Sitzung des Planungsausschusses am 7. Juli 2010 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) „Altstadt Durlach“ vorgesehen.

A. Empfehlung Bürgermeisteramt

- a) Das Bürgermeisteramt empfiehlt, die Erhaltungssatzung „Karl-Weysser-Straße/Badener Straße“, Karlsruhe-Durlach nicht aufzustellen und den Beschluss über die Zurückstellung der Abbruchgesuche für das Gebäude in der Karl-Weysser-Straße 11 in Karlsruhe-Durlach nicht zu fassen.
- b) Außerdem empfiehlt das Bürgermeisteramt, die Anträge des Ortschaftsrats Durlach und der SPD-Gemeinderatsfraktion mit der Intention einer Verhinderung des Abrisses des Gebäudes Karl-Weysser-Straße 11 abzulehnen.

B. Beschlussvorschlag:

Beschluss:

1. Der Gemeinderat lehnt die Anträge des Ortschaftsrats Durlach und der SPD-Gemeinderatsfraktion mit der Intention einer Verhinderung des Abrisses des Gebäudes Karl-Weysser-Straße 11 ab.

Sollte der Gemeinderat der Empfehlung des Bürgermeisteramts nicht folgen, beschließt er:

2. a) Die Erhaltungssatzung „Karl-Weysser-Straße/Badener Straße“, Karlsruhe-Durlach wird aufgestellt.
Der Geltungsbereich ist aus dem Plan vom 28.05.2010 ersichtlich, dieser wird Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

- b) Mit Wirksamwerden des Aufstellungsbeschlusses für die Erhaltungssatzung gemäß der obigen Ziff. a beantragt die Stadt Karlsruhe beim Bauordnungsamt die Zurückstellung der Abbruchgesuche für das Gebäude in der Karl-Weysser-Straße 11 in Karlsruhe-Durlach für 12 Monate nach § 172 Abs. 2 i. V. m. § 15 Abs. 1 BauGB.

Hauptamt - Sitzungsdienste -

17. Juni 2010