

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

63 Bauordnungsamt

**Beteiligt:****Betreff:**

Denkmalliste der Stadt Hagen

Löschung des Objektes Berliner Str. 89

**Beratungsfolge:**

07.06.2006 Bezirksvertretung Haspe

**Beschlussfassung:**

Bezirksvertretung Haspe

**Beschlussvorschlag:**

Das Gebäude Berliner Str. 89 wird aus der Denkmalliste der Stadt Hagen gelöscht.



Das Gebäude Berliner Str. 89 ist aus der Denkmalliste der Stadt Hagen zu löschen (§ 3 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen, Denkmalschutzgesetz, vom 11.03.1980, GV NRW S. 226, in der zur Zeit gültigen Fassung).

Aufgrund einer geplanten Bebauung entlang der Berliner Straße / Ecke Rolandstraße (Bauvoranfrage von Mai 2005) hatte die Eigentümerin (Ev.-Lutherische Kirchengemeinde) des Gebäudes Berliner Str. 89 um Überprüfung des Denkmalwertes gebeten und gleichzeitig den Antrag auf Abbruchgenehmigung gestellt.

Der Denkmalwert des Gebäudes wurde überprüft und im Nov. 2005 nach § 2 DSchG festgestellt.

Das Gebäude wurde daraufhin gemäß § 3 DSchG im Benehmen mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege im Dezember 2005 in die Denkmalliste der Stadt Hagen eingetragen.

Nach Eintragung des Gebäudes als Baudenkmal hatte die Eigentümerin das Haus zum Verkauf angeboten.

Im Zuge der Verkaufsverhandlungen wurde der bauliche Zustand überprüft und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Instandsetzung des Baudenkmals von entsprechenden Fachfirmen erstellt.

Die Berechnung ergab, dass die Instandsetzung und Restaurierung des Baudenkmals die Verhältnismäßigkeit zur wirtschaftlichen Verwertung (Verkauf und / oder Vermietung) überschreitet.

Die Kirchengemeinde hat daraufhin den Abbruchantrag aufrecht erhalten, da ihr eine Erhaltung des Baudenkmals wirtschaftlich nicht zuzumuten ist.

Das Verfahren entspricht der Zweistufigkeit des Denkmalschutzgesetzes NRW.

### **Zweistufiges Verfahren nach dem Denkmalschutzgesetz NRW**

#### **1. Stufe:**

##### **→ Eintragungsverfahren nach §§ 2 und 3 DSchG (sowie §§ 4, 5 DSchG):**

Eintragung in die Denkmalliste durch Bescheid

#### **2. Stufe:**

##### **→ Wirkungen und Folgemaßnahmen aus der 1. Stufe (Unterschutzstellung)**

Hierzu gehören: §§ 7 ff. DSchG

→ also insbesondere:

→ § 7 DSchG: Erhaltungs- und Instandsetzungspflicht durch den Eigentümer

→ § 9 DSchG: Erlaubnispflichtige Maßnahmen

#### *Instandsetzungspflicht nach § 7 DSchG*

Nach § 7 Abs. 1 DSchG haben die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten ihre Denkmäler instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das *zumutbar* ist.

*Instandhalten* bedeutet Renovierung, Vorbeugen vor Verfall.

*Instandsetzung* bedeutet die Beseitigung bereits eingetretener Schäden.

Die Erhaltungs- und Instandsetzungspflicht nach § 7 DSchG findet ihre *Grenze in der Zumutbarkeit*.

**Prüfungsschema für die Erteilung einer Abbruchgenehmigung i. R. des § 9 DSchG inklusive Überprüfung der Zumutbarkeit (Verhältnismäßigkeit)****1. Voraussetzung: Denkmalwert des Objektes**

Das Gebäude "Berliner Str. 89" wurde durch Bescheid vom 13.01.2006 gemäß §§ 2, 3 DSchG in die Denkmalliste der Stadt Hagen eingetragen.

Ausgenommen von der Unterschutzstellung sind: neue Dachdeckung, Giebelverbretterungen, Kunststofffenster sowie der neu gemauerte Teil auf der hinteren Giebelseite.

**2. Voraussetzung: Ermittlung des Erhaltungszustandes des Objektes**

Hier beginnt das Verfahren nach § 9 DSchG (erlaubnispflichtige Maßnahmen: Abbruch). Da die Beweislast beim Eigentümer liegt, hat dieser ein Gutachten erstellen zu lassen und vorzulegen (Urt. Verwaltungsgericht Arnsberg vom 09.11.01 - 12 K 4777/00 S. 7 amtliche Begründung).

**Inhalt des Gutachtens:**

- Ermittlung der vorhandenen Schäden (Schwamm, Putzschäden zum Parkplatz, Fenster etc.)  
Aufstellung der Kosten zur Schadensbeseitigung
- Aufstellung der Kosten für die Umbaumaßnahme für den geplanten Zweck
- Aufstellung der Kosten für den Neubau inkl. Abbruchkosten

→ *Sofern festgestellt wurde, dass das Objekt erhaltungsfähig ist, erfolgt der 3. Schritt - Zumutbarkeitsberechnung.*

**3. Voraussetzung: Zumutbarkeitsberechnung**

Es hat eine objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung (Kosten-/Nutzenanalyse) zu erfolgen.

**Berechnung:**

Investitions- und Bewirtschaftungskosten	(*Kosten, die aufgrund pflichtwidrig unterlassener Unterlassung entstanden sind, müssen bei der Zumutbarkeitsprüfung außer Acht bleiben.)
<u>abzüglich:</u> mögliche Nutzungserträge	(z. B. Mieteinnahmen, öffentl. Zuschüsse, Steuervorteile)

<b>Ergebnis = Verlust → Unzumutbarkeit → Abbruchantrag wird stattgegeben</b>
--

Die Kirchengemeinde hat nachweislich versucht, das Gebäude zu erhalten bzw. als Baudenkmal mit den damit verbundenen steuerlichen Vorteilen zu verkaufen und so indirekt für den Erhalt zu sorgen.

## **BEGRÜNDUNG**

**Drucksachennummer:**

0405/2006

**Teil 3 Seite 3**

**Datum:**

02.05.2006

Die veranschlagten und nachvollziehbaren Kosten für den Erhalt und die zeitgemäße Instandsetzung stehen jedoch in keinem Verhältnis zum derzeitigen Wert des Objektes bzw. zum Wert des instandgesetzten Objektes.

Die Zuständigkeit für die Löschung eines Baudenkmales von bezirklicher Bedeutung liegt bei der zuständigen Bezirksvertretung (§ 10 Abs. 2 Buchst. t der Hauptsatzung, § 37 Abs. 1 Buchst b der Gemeindeordnung NRW). Es ist deshalb erneut das Votum der Bezirksvertretung Haspe einzuholen, um verwaltungsseitig eine endgültige Entscheidung zur Frage der Löschung aus der Denkmalliste bzw. zu dem vorliegenden Abbruchantrag treffen zu können.

Anlage

Lageplan

**FINANZIELLE  
AUSWIRKUNGEN**

**Teil 4 Seite 1**

**Drucksachennummer:**

0405/2006

**Datum:**

02.05.2006

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen.

