

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0158/2022
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	26.08.2022
Vollzug des Denkmalschutzgesetzes, Antrag auf denkmalschutzrechtliches Erlaubnis zur Beseitigung des Anwesens Breslauer Straße 9, 11 und 13 (Denkmalnummer D-3-61-000-430)		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Hannich, Jasmin		
Beratungsfolge	21.09.2022	Bauausschuss
	04.10.2022	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Beseitigung des Anwesens Breslauer Straße 9, 11 und 13 vom 01.06.2002, Az. EDG-283-2022-2, wird nicht zugestimmt. Es wird angeregt, eine denkmalpflegerische Voruntersuchung durchzuführen.

Sachstandsbericht:

Die Eigentümerin des Anwesens Breslauer Straße 9, 11 und 13 beantragte mit Schreiben vom 01.06.2022, eingegangen bei der Stadt Amberg am 02.06.2022, die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Beseitigung dieses Baudenkmals mit anschließendem Bau eines Mehrfamilienwohnhauses im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus. Zur Begründung wird im Begleitschreiben zum Erlaubnis Antrag allgemein auf den derzeitigen Schwerpunkt politischer Bemühungen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen verwiesen. Ziel wäre es, auch im Bereich Bergsteig nochmals ein Mehrfamiliengebäude mit 6 Wohnungen, vorrangig für Bevölkerungsschichten des sozialen Wohnungsbaus, zu errichten. Der Zustand des denkmalgeschützten Gebäudes Breslauer Straße 9, 11 und 13 wird als baulich derart desolat eingeschätzt, dass eine Sanierung nicht mehr in Frage käme. Des Weiteren wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 117 "Bergsteig Mitte II", der an dieser Stelle einen 3-geschossigen Neubau vorsehe und die Regelung zum Abbruchantrag nach 9.2 der Textfestsetzungen, hingewiesen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sei im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sicherlich eingebunden gewesen und hätte somit Kenntnis von den Bemühungen der Stadt Amberg für diese adäquate Nachnutzung haben müssen. Abschließend wird nochmals betont, dass es sich um die Schaffung von Mietwohnraum und nicht um Eigentumswohnungen handle.

Dem Antrag ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster beigelegt. Weitere Antragsunterlagen wurden nicht vorgelegt.

Die Stadt Amberg als Untere Denkmalschutzbehörde hat den Antrag noch am 02.06.2022 dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorgelegt, das mit Schreiben vom 10.06.2022 eine Stellungnahme zu dem Antrag abgegeben hat (siehe Anlage 6). Im Ergebnis wird eine etwaige Erteilung der beantragten Erlaubnis als Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz eingestuft. Es wird die Durchführung einer denkmalpflegerischen

Voruntersuchung (statisch-konstruktive Schadenskartierung, Bauaufnahme und darauf aufbauendem Instandsetzungs- und Nutzungskonzept) empfohlen.

Bei entsprechender Abstimmung vorab kann eine Bezuschussung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in Aussicht gestellt werden.

Seitens der Städtebauförderung wurde mitgeteilt, dass eine Förderung nach Abzug der Denkmalförderung und eines Eigenanteils der Antragstellerin sehr gut vorstellbar sei.

Allgemeine, rechtliche Grundlagen

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG kann die Beseitigung eines Baudenkmals versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen.

Dabei ergeben sich nach ständiger Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs gewichtige Gründe des Denkmalschutzes in der Regel bereits aus der die Eigenschaft als Baudenkmal begründenden Bedeutung des Bauwerks (vgl. BayVGh, Urteil vom 12.8.2015, Az. 1 B 12.79). Demzufolge ist davon auszugehen, dass grundsätzlich bei jedem Denkmal das Erhaltungsinteresse besteht und damit Gründe für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands indiziert sind (vgl. VG Ansbach, Urteil vom 04.11.2022; Az. AN 3 K 19.01575). „Gewichtig“ bedeutet demnach nicht, dass dem Baudenkmal eine gesteigerte Bedeutung zukommen muss (vgl. VG Ansbach, Urteil vom 04.11.2022; Az. AN 3 K 19.01575; BayVGh, Urteil vom 27.09.2007, Az. 1 B 00.2474).

Trotz Vorliegens gewichtiger Gründe des Denkmalschutzes muss die Erlaubnis für die Beseitigung jedoch erteilt werden, wenn dem Eigentümer die Erhaltung des Denkmals nicht zuzumuten ist, wobei auf einen für Denkmalbelange aufgeschlossenen Eigentümer abzustellen ist.

Die Erhaltung eines Baudenkmals ist unzumutbar, wenn sich die Ziele des Denkmalschutzes nicht mehr verwirklichen lassen, weil das Baudenkmal nicht mehr erhaltungswürdig ist, wenn nur noch so wenig Substanz erhalten ist, dass bei einer Sanierung die Identität des Denkmals verloren ginge und nur noch eine Rekonstruktion entstünde oder wenn eine den Anforderungen des Art. 5 BayDSchG genügende Nutzung nicht in Betracht kommt (vgl. BayVGh, Urteil vom 27.09.2007, Az. 1 B 00.2474). Des Weiteren ist die Erlaubnis zum Abbruch zu erteilen, wenn die Erhaltung des Denkmals dem Eigentümer objektiv wirtschaftlich nicht zuzumuten ist. Das ist der Fall, wenn der Erhalt des Denkmals auf Dauer nicht aus den Erträgen zu finanzieren ist, sich das Objekt also wirtschaftlich nicht selbst trägt; eine Rendite durch die Nutzung des Denkmals muss nicht erzielt werden können (vgl. BayVGh, Urteil vom 12.08.2015, Az. 1 B 12.79). Die Unzumutbarkeit ist der Ausnahmefall. Den Eigentümer trifft hier eine Mitwirkungs- und Darlegungspflicht. Er muss die nach Möglichkeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten, erforderlichen Sanierungsmaßnahmen für eine zeitgemäße Nutzung und den daraus resultierenden Aufwand sowie den mit dem Objekt zu erzielenden Ertrag in einer alle relevanten Faktoren in nachvollziehbarer Weise ermittelnden und bewertenden Wirtschaftlichkeitsberechnung darlegen, die einen prognostischen Zeitraum von etwa 15 Jahren erfasst (ebenda). Die Finanzierungskosten einer Sanierung sowie die Bewirtschaftungskosten sind den voraussichtlichen Mieteinnahmen bzw. dem Gebrauchswert des Denkmals sowie bewilligten oder verbindlich in Aussicht gestellten Zuschüssen (vor allem öffentlichen Mitteln) und Steuervergünstigungen, die sich je nach den Einkommensverhältnissen unterschiedlich auswirken, gegenüberzustellen (vgl. BayVGh, Urteil vom 27.09.2007, Az. 1 B 00.2474).

Die Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 14.01.2009 gehen im Übrigen konsequent davon aus, dass juristische Personen, die mittelbar oder unmittelbar mindestens mehrheitlich im Staatsbesitz stehen, sich von vornherein nicht auf den Einwand der Unzumutbarkeit berufen können. Auch Gemeinden, Gemeindeverbände und privatrechtlich organisierte Unternehmen im mehrheitlichen kommunalen Besitz sind keine Träger des Eigentumsgrundrechts, so dass dies entsprechend gelten müsste. Die Eigentumsbelange können in der Abwägungsentscheidung jedenfalls von vornherein nicht das gleiche Gewicht haben, wie bei einem Privaten (vgl. VG Regensburg, Urteil vom 20.11.2011, Az. RO 7 K 09.1518).

Es ist festzuhalten, dass die Antragstellerin ein kommunales Unternehmen der Stadt Amberg und des Landkreises Amberg-Sulzbach ist. Es ist zudem davon auszugehen, dass der Antragstellerin die Denkmaleigenschaft zum Zeitpunkt des Erwerbs 2001 bekannt war.

Der Einwand der Unzumutbarkeit kann daneben aufgrund der Umstände des Einzelfalls eingeschränkt oder ausgeschlossen sein, wenn beispielsweise der Eigentümer das Grundstück in Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis der Denkmaleigenschaft und des grundsätzlichen Instandsetzungsbedarfes erworben hat. Wird das Denkmal „sehenden Auges“ übernommen, mindert dies die Schutzwürdigkeit des Eigentümers, die Eigentümerstellung ist von vornherein denkmalschutzrechtlich eingeschränkt (vgl. BVerfG, Beschluss vom 14.04.2010, Az. 1 BvR 2140/08).

Aufbauend auf den vorgenannten Grundsätzen hat das Bayerische Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst den Unteren Denkmalschutzbehörden, denen die Aufgabe obliegt die Wirtschaftlichkeitsberechnung dahingehend zu überprüfen, ob sie die wesentlichen entscheidungsrelevanten Punkte enthält und ggf. entsprechend zu ergänzen, mit Schreiben vom 14.01.2009 folgendes, geeignetes (vgl. BayVGH, Urteil vom 18.10.2010, Az. 1 B 06.63) Schema an die Hand gegeben:

- 1) Aufstellung der mit den Denkmalbehörden abgestimmten notwendigen Maßnahmen und Kosten (insbesondere: Notsicherungsmaßnahmen)
 - 2) Davon sind aus Rechtsgründen folgende Kosten abzuziehen:
 - Kosten und Folgekosten von unterlassenem Bauunterhalt durch den Eigentümer und seine Rechtsvorgänger,
 - bau- und sicherheitsrechtlich veranlasste Kosten
 - Abzug der möglichen Steuervorteile bei Instandsetzung (aus Gesamtkosten nach a)),
 - Abzug möglicher Zuwendungen (Entschädigungsfonds, Denkmalfördermittel, Fördermittel der Bayerischen Landesstiftung)
 - Abzug des Werts von Kompensationsmaßnahmen („Herbeiführung der Zumutbarkeit“ s.u.)

→ Zwischenergebnis = Basiskosten
 - 3) Hinzurechnung der anteiligen Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten für die Ba-
siskosten
 - 4) Gegenüberstellung der Basiskosten (zzgl. c)) mit den aus dem Objekt zu erzielenden
Einnahmen unter Berücksichtigung des Wertzuwachses des Objekts durch die Sanie-
rung
- Ergebnis = anteiliger Verlust oder Gewinn.

Da Art. 141 Abs. 2 BV und Art. 83 Abs. 1 a.E. BV dem Staat, den Gemeinden und den Körperschaften des öffentlichen Rechts den Denkmalschutz als Aufgabe ausdrücklich zuweist, sind die Vollzugsbehörden bei einem rechnerisch negativen Saldo der Wirtschaftlichkeitsberechnung verpflichtet zu prüfen, ob eine Kompensationsmöglichkeit (s. Schema 2 letzter Spiegelstrich) wie zum Beispiel durch teilweise Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten oder Aufstockung angeboten werden kann, um das Baudenkmal dennoch zu erhalten.

Denkmalfachliche Würdigung

Das Anwesen Breslauer Straße 9, 11 und 13 ist mit folgendem Text in der bayerischen Denkmalliste als Einzelbaudenkmal verzeichnet:

D-3-61-000-430 *Wohnhaus, ehem. dem Heeresamt zugehörig, dann Behelfswohnhaus mit Kindergarten, zweigeschossige, traufständige und gestelzte Holzbaracke mit Satteldach, um 1940.*

Das Landesamt für Denkmalpflege hatte auf Anregung Dritter am 30.03.2000 eine Ortseinsicht zur Prüfung der Denkmaleigenschaft zweier Barackenbauten, Breslauer Straße 9, 11 u. 13 sowie Breslauer Straße 15 in Amberg vorgenommen und der Stadt Amberg daraufhin mit Schreiben vom 06.11.2000 mitgeteilt, dass die Gebäude Breslauer Straße 9, 11, 13 und Breslauer Straße 15 aufgrund ihrer baugeschichtlichen, geschichtlichen und ortsgeschichtlichen (städtebaulichen) Bedeutung die Kriterien nach Artikel 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes erfüllen und sie daher mit Datum vom 06.11.2000 in die Bayerische Denkmalliste eingetragen worden sind (s. Anlage 2). Zur Begründung wird insbesondere angeführt, dass es sich bei den um 1940 entstandenen Baracken um mittlerweile seltene Vertreter der für die staatliche Planung des NS-Regimes typischen Bauten des Mangels handle. Die beiden Baracken auf dem Bergsteig in Amberg, die als normierte Holzbauten unter Verwendung von seriell vorgefertigten Teilen erstellt wurden, würden außerdem nicht nur die Bedeutsamkeit des Provisoriums für das Bauen in der NS-Zeit und die für die moderne Architekturgeschichte wichtige Entwicklung zur Normierung und zum Fertigbau widerspiegeln, sondern seien als Notkapelle und Behelfswohnung inmitten einer Neubausiedlung darüber hinaus die letzten Zeugnisse der entbehrrungsreichen Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg und erinnern an einen wichtigen Abschnitt der Geschichte der Stadt Amberg (s. Anlage 2).

Gemäß eines Zeitzeugenberichts wurden die Baracken des ehemaligen Heereszeugamts für die nach dem Krieg in kleineren Lagern verteilten Heimatvertriebenen und Flüchtlinge auf dem Areal des ehem. Heereszeugamtes aufgestellt und die Menschen dahin umgesiedelt (s. Anlage 5). Sie bildeten u.a. den Grundstock für die heutige Siedlung am Bergsteig. Grundsätzlich stellte Barackenproduktion spätestens seit dem ersten Weltkrieg einen wichtigen Wirtschaftszweig dar, bei deren Typenbildung selbst namenhaft Architekten wie Peter Behrens, Bruno Taut und Heinrich Tessenow beteiligt waren. Hierbei wurde auf geringes Gewicht, exaktes Ineinanderpassen aller einzelnen Bestandteile, leichtes und schnelles Auf- u. Abmontieren durch ungeübte Leute und hohe Widerstandsfähigkeit

gegenüber Witterungseinflüssen Wert gelegt. Die Zweckbauten waren Sinnbild für die Industrialisierung und zu dieser Zeit noch Pionierarbeit der heute üblichen seriellen Fertigung.

Baracken wurden in den Kriegs- und Nachkriegsjahren üblicherweise z.B. als mobiles Lazarett, Magazin, Gefangenenlager in den Konzentrationslagern oder provisorischer Wohnraum für „Displaced Persons“ genutzt. Jedoch auch Kirchennutzung war üblich, wie die benachbarte Baracke am Bergsteig noch heute zeigt. Grundsätzlich sind Barackenbauten dieser Art in Deutschland nur noch in sehr geringer Anzahl erhalten geblieben. Am Bergsteig waren in den späten 1960 Jahren bereits viele durch andere Wohnhäuser ersetzt worden.

Entsprechend der nachvollziehbaren Ausführungen des Landesamtes für Denkmalpflege als Fachbehörde handelt es sich vorliegend um ein Baudenkmal, für dessen Erhalt gewichtige Gründe des Denkmalschutzes vorliegen, die sich bereits aus den die Denkmaleigenschaft begründenden Umständen ergeben.

Es liegt auch kein Ausnahmefall vor bzw. ist nicht substantiiert dargetan, in dem die Erlaubnis trotz Vorliegens gewichtiger Gründe des Denkmalschutzes erteilt werden muss, weil dem Eigentümer die Erhaltung des Denkmals nicht zumutbar ist.

Die bloße Behauptung, dass die Sanierung des Gebäudes wegen des desolaten Zustandes nicht in Frage komme, genügt nicht. Es ist nicht substantiiert dargelegt und nicht nachgewiesen, dass der Zustand des Gebäudes so schlecht ist, dass es nicht mehr erhaltungswürdig ist oder bei einer Sanierung die Identität des Denkmals verloren ginge. Die Darlegungs- und Beweisleist obliegt der Antragstellerin.

Es wurde auch keine objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt, die aufzeigt, dass die Beibehaltung des bisherigen Zustandes für die Antragstellerin aus wirtschaftlichen Gründen unzumutbar ist. Es ist nicht ersichtlich, dass ein wirtschaftlich zumutbarer Erhalt von vornherein hoffnungslos erscheint. Zum aktuellen Bauzustand liegen bislang keine Untersuchungen vor, jedoch wurde zur Zeit der Unterschutzstellung dokumentiert, dass der Bauzustand in Bezug auf Konstruktion, Raumschalen, Wänden gut war, viele Baudetails, wie beispielsweise Türen größtenteils vorhanden waren und augenscheinlich wenig Veränderungen der Originalsubstanz aufwiesen. Seit dieser Zeit sind keine Anträge der Eigentümerin auf denkmalrechtliche Erlaubnis zur Behebung von Schäden oder Änderungen des Bauzustandes bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eingegangen.

Aufgrund der erfolgten Unterschutzstellung dürfte sich an dem oben beschriebenen Zustand seitdem nichts geändert haben, da die Eigentümerin gem. Art.4 (1) BayDSchG verpflichtet war, das Baudenkmal instand zu halten und vor Gefährdung zu schützen. Anträge auf denkmalrechtliche Erlaubnis zur Behebung von Schäden oder Änderungen am Bauzustand sind zwischenzeitlich nicht bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eingegangen.

Bei einer aktuellen äußeren Inaugenscheinnahme fielen offenstehende Fenster und ein defektes Fallrohr auf, worauf die Eigentümerin hingewiesen wurde, um Schäden am Baudenkmal im Sinne von Art. 4 BayDSchG zu vermeiden. Die Aufforderung zur Beseitigung der Schäden wurde per mail mit Hinweis auf den von CSU und ÖDP geplanten Abbruch abgewiesen.

Bis Ende 2015 wurde das Anwesen zumindest teilweise durch den Sozialdienst katholischer Frauen für den Spiel- und Hausaufgabentreff genutzt. Im Jahr 2017 wurde ein Abbruchartrag für das Gebäude Breslauer Str. 9-13 eingereicht, der aufgrund inhaltlicher Unbestimmtheit abgelehnt wurde. Hier wurde die Eigentümerin bereits auf das oben erläuterte Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst zur erforderlichen Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 14.01.2009 hingewiesen.

Da allein die Beseitigung des Baudenkmals begehrt wird, kann eine eingehende Zumutbarkeitsprüfung durch die Untere Denkmalschutzbehörde unterbleiben.

Abgesehen davon ist festzuhalten, dass die Antragstellerin ein kommunales Unternehmen der Stadt Amberg und des Landkreises Amberg-Weizsach ist. Es ist zudem davon auszugehen, dass der Antragstellerin die Denkmaleigenschaft zum Zeitpunkt des Erwerbs 2001 bekannt war.

Der Bebauungsplan Amberg 117 "Bergsteig Mitte II", auf den die Antragstellerin verweist, führt zu keinem anderen Ergebnis (s. Anlage 3). Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung vom 30.09.2013 im Vorgriff auf das betreffende Bebauungsplanänderungsverfahren mehrheitlich beschlossen, dass die Baracke Breslauer Straße 9, 11 und 13 abgebrochen werden kann. Im Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 117 "Bergsteig Mitte II" wurde sodann darauf hingewiesen, dass ein Abbruch „momentan“ denkmalrechtlich nicht zulässig sei. Deshalb wurde im Bebauungsplan ausweislich der Begründung unter Textfestsetzung Nr. 9.2 auch lediglich aufschiebend bedingt festgesetzt, dass die Errichtung des im Bebauungsplan festgesetzten Wohnhauses so lange unzulässig ist, bis eine Erlaubnis zur Beseitigung nach dem Denkmalschutzgesetz erlassen worden ist. Für den Fall der Nichtverwirklichung des Vorhabens wurde die planungsrechtliche Erschließung alternativ festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates am 09.10.2017 als Satzung beschlossen und wurde anschließend am 12.03.2018 ausgefertigt und am 16.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Abwägungsentscheidung wurde demzufolge auf das nachgeschaltete Erlaubnisverfahren verlagert. Im Bebauungsplan erfolgten keine Ermittlung, Gewichtung und Abwägung der relevanten Belange des Denkmalschutzes und der Belange der Grundstückseigentümerin.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:

Dem Abbruchartrag wird zugestimmt.

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan M 1:1000

Anlage 2: Schreiben Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 06.11.2000 (Anlage 2)

Anlage 3: Auszug aus Bebauungsplan Amberg 117 "Bergsteig Mitte II" und Begründung

Anlage 4: Aktuelles Foto 2022; Hist. Foto einer Baracke am Bergsteig, Quelle Stadtarchiv
Amberg, bez. Bergsteig_H.Frank_03.jpg

Anlage 5: Zeitzeugenbericht von Herrn Wilhelm Frank, Kümmersbruck, Quelle Stadtarchiv
Amberg

Anlage 6: Schreiben Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 10.06.2022