

Anfrage Nr. 0020/2008/FZ  
**Anfrage von: Frau Stadträtin Dr. Lorenz**  
**Anfragedatum: 18.06.2008**

Stichwort:  
**Bergstraße 117, Flst. Nrn. 14181/2  
und 14178/7**

Schriftliche Frage:

Über die rechtmäßige Lage betreffend des Hauses Bergstraße 117 bestehen divergierende Ansichten, offenbar auch innerhalb der Verwaltung.

Wir bitten um eine kurze Stellungnahme zu diesem Thema.

Antwort:

Es laufen derzeit zwei Verfahren zu o. a. Anwesen:

**1. Abbruch des bestehenden Gebäudes Bergstraße 117**

- Abbruchgenehmigung vom 22.04.2008 (nach einem über acht Monate dauernden Prüfverfahren).
- Das Anwesen ist nicht in die Denkmalschutzliste Handschuhsheim, aufgestellt vom Landesdenkmalamt Karlsruhe im Jahr 1990, aufgenommen.
- Nach Vorliegen des Abbruchbegehrens wurde vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz die denkmalrechtliche Prüfung veranlasst. Ergebnis: Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Kulturdenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz.
- Auf dieser Grundlage fordert die Stadt als untere Denkmalschutzbehörde den Erhalt des Denkmals.
- Dieser Forderung tritt die Antragstellerin mit Nachweisen über die gegebene wirtschaftliche Beeinträchtigung entgegen.

Grundsätzliches zur Erhaltungspflicht:

Die Erhaltungspflicht eines Kulturdenkmals hat ihre verfassungsrechtliche Grundlage in der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Absatz 2 Grundgesetz i. V. m. Art. 2 Absatz 1 Landesverfassung).

Die Reichweite der Sozialbindung des Eigentums ist jedoch hinsichtlich der Erhaltungspflicht auf den Rahmen des Zumutbaren beschränkt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Bundesgerichtshofs findet die Sozialpflichtigkeit ihre Grenze in der Unzumutbarkeit.

Unter Anwendung der in ständiger Rechtsprechung von den Obergerverwaltungsgerichten hierzu vorgegebenen allgemeinen Grundsätzen (sowohl Grundsatzentscheidungen des Obergerverwaltungsgerichts Lüneburg vom 4.10.1984 - 6 A 11/83 - als auch die einschlägigen Urteile des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg) erfolgte die vorgegebene Wirtschaftlichkeitsberechnung. Hier liegen Gutachten von amtlich zugelassenen Sachverständigen zugrunde.

Wobei nach Prüfungen durch die Spezialisten des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz (Dipl.-Ing.) die für eine Erhaltung des Denkmals notwendigen Kosten ermittelt und in diesem Zusammenhang die von den Sachverständigen festgestellten Sanierungskosten um 30 % nach unten korrigiert worden sind. Im Ergebnis wurde ein jährliches Defizit von rund 30.000 € festgestellt. Nicht unerheblich haben dieses Ergebnis die notwendigen zusätzlichen Kosten zur Herstellung der nicht mehr gegebenen Standsicherheit des Gebäudes von allein rund 300.000 € beeinflusst. Dieser Aufwand ist außergewöhnlich und i. d. R. bei anderen Fällen nicht erforderlich. Insoweit lässt sich dieser Fall auch nicht auf den grundsätzlichen Umgang mit Kulturdenkmalen in Heidelberg übertragen.

Der Antragstellerin ist danach aufgrund des jährlich ermittelten Defizits von rund 30.000 € nicht zuzumuten, sonstiges Eigentum oder Vermögen einzusetzen, um das Kulturdenkmal zu erhalten.

Das Verfahren und die Entscheidung erfolgten in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe - Referat Denkmalpflege -. D. h. nach strengster Prüfung hat man sich den geltenden Vorschriften beugen müssen.

Gegen die Abbruchgenehmigung wurde Widerspruch von der "Bürgerinitiative Erhaltung Bergstraße 117, Heidelberg" erhoben.

Soweit in der Bürgerinitiative auch Eigentümer unmittelbar benachbarter Grundstücke vertreten sind, ist der Widerspruch zulässig und hat aufschiebende Wirkung.

Der bevollmächtigte Rechtsanwalt - Vertreter des Inhabers der Abbruchgenehmigung - hat die sofortige Vollziehung der Abbruchgenehmigung gemäß § 80 a VwGO (Verwaltungsgerichtsordnung) beantragt (zumal er der Auffassung ist, dass der Widerspruch der Bürgerinitiative unzulässig ist und deshalb kein Suspensiveffekt entfaltet).

Über diesen Antrag ist noch nicht entschieden. Es zeichnet sich jedoch ab, dass die Angelegenheit innerhalb dieses Eilverfahrens evtl. durch Verwaltungsgericht/Verwaltungsgerichtshof entschieden wird.

Im Übrigen wird der Widerspruch ordnungsgemäß abgewickelt.

## **2. Bauantrag zur Bebauung der Grundstücke Flst. Nr. 14181/2 und 14178/7**

Der Bauantrag sieht die Bebauung  
a) des Grundstücks Flst. Nr. 14178/7 (Bergstraße 117)  
b) des Grundstücks Flst. Nr. 14181/2 (Rummerweg/Ecke Kapellenweg)  
mit jeweils einem Wohngebäude (5 + 5 WE) und einer Tiefgarage (Zufahrt vom Rummerweg aus) vor.

Planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit dieser Vorhaben ist ein Bauflichtplan und im Übrigen der § 34 Baugesetzbuch.

Das Genehmigungsverfahren ist derzeit noch im Gange. Grundsätzlich wird eine Bebauung für zulässig bewertet, jedoch sind einige Korrekturen hinsichtlich der Einfügung noch erforderlich.