

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 0 6 4 / 2 0 2 2 / I V

Datum:
21.03.2022

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:
Dezernat I, Rechtsamt

Betreff:

**Bericht über Bauvorhaben Ladenburger Straße 14
"Altes Fischerhaus"**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: | Kenntnis genommen: | Handzeichen: |
|-------------------------------------|-----------------|-------------|--------------------------|--------------|
| Stadtentwicklungs- und Bauausschuss | 29.03.2022 | Ö | () ja () nein () ohne | |

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss nimmt die Informationen zum Bauzustand des Gebäudes Ladenburger Straße 14 „Altes Fischerhaus“ sowie die Rechtslage betreffend das Bau- und Denkmalschutzrecht, die Erhaltungssatzung und eines Instandsetzungsgebots nach § 177 Baugesetzbuch, zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

| Bezeichnung: | Betrag in Euro: |
|---------------------------------|-----------------|
| Ausgaben / Gesamtkosten: | |
| • keine | |
| | |
| Einnahmen: | |
| • keine | |
| | |
| Finanzierung: | |
| | |
| | |
| Folgekosten: | |
| • keine | |
| | |

Zusammenfassung der Begründung:

Nach Genehmigung der Umbaumaßnahmen am „Alten Fischerhaus“ stellte sich heraus, dass es wegen der Zerstörung der Bausubstanz durch langjährigen Pilzbefall nicht erhalten werden kann. Der Abbruch ist nach Denkmalschutzrecht und auf Grundlage der Erhaltungssatzung genehmigungsfähig. Eine Möglichkeit, das Gebäude durch die Stadt zu übernehmen und es zu erhalten, gibt es nicht.

Begründung:

Nach dem Antrag der Bunten Linken vom 01.02.2022 zum Erhalt des Kulturdenkmals Ladenburger Straße 14 soll die Stadt alle Möglichkeiten des Baurechts und Denkmalschutzes nutzen, um dieses Haus zu erhalten. Notfalls soll sie das Baudenkmal übernehmen.

1. Erteilte Baugenehmigung für den Umbau

Das „Alte Fischerhaus“ ist ein Kulturdenkmal und liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Neuenheim Alter Dorfkern – Bereich um die Schulzengasse“ vom 18.07.2013.

Die Baugenehmigung für den „Umbau und die Erweiterung des Mehrfamilienwohnhauses sowie für die Errichtung einer Dachloggia und einer Außentreppe“ wurde am 09.10.2020 erteilt. Ein Abbruch des Wohnhauses war weder beantragt noch genehmigt worden. Die Bau-freigabe wurde am 15.12.2020 erteilt und der Baubeginn zum 16.02.2021 angezeigt.

Die untere Bau- und Denkmalschutzbehörde war von Anfang an am Baugenehmigungsverfahren zum Umbau und zur Sanierung und damit zum Erhalt des Gebäudes beteiligt.

Im Zuge von Baumaßnahmen im Frühjahr 2021 haben sich seitens des Eigentümers und der beteiligten Fachfirmen Zweifel an der Bausubstanz, insbesondere bei den Holzbauteilen, ergeben. Im Sommer 2021 erfolgte die Hinzuziehung eines vom Landesamt für Denkmalpflege anerkannten Sachverständigen für Holz- und Holzkonstruktionen, dessen Untersuchungsergebnisse im Gutachten vom 27.09.2021 zusammengefasst sind.

Die Arbeiten ruhen seitdem.

2. Feststellung der Schäden am Gebäude, Entstehungszeitpunkt

Der festgestellte Pilzbefall an Holz- und Mauerwerk ist „typisch“ von innen nach außen verlaufen. Die Ursachen der Schädigung liegen viele Jahre bis Jahrzehnte zurück. Der fortschreitende Befall im Inneren der Holz- und Mauerwerksbauteile ist in der Regel von außen nicht erkennbar und **auch meist nur mit speziellen Messgeräten zu ermitteln**. Das Gebälk und Mauerwerk erscheint dabei trocken und intakt, der Pilzbefall weitet sich jedoch im Inneren des Holzes fortschreitend aus und wird erst dann sichtbar, wenn die Bauteile etwa bei Umbau- und Sanierungsarbeiten geöffnet und bearbeitet werden sollen, wie es hier im Sommer 2021 geschehen ist, oder wenn die Bauteile im schlimmsten Fall versagen.

Das Schadensbild wurde zwar durch die Arbeiten ab April 2021 offengelegt, ist dadurch aber weder ausschlaggebend beeinflusst noch verursacht worden.

Nachdem infolge der gutachterlichen Feststellungen im Herbst 2021 ein möglicher Abriss des Gebäudes in Rede stand, erfolgte am 23.11.2021 ein Ortstermin durch die untere Denkmalschutzbehörde zusammen mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Das Dach war nach Kenntnis des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz mit Planen fachgerecht gesichert, wie sich auch aus einer Kontrolle am 30.09.2021 nach Nachbarhinweisen ergab. Dem Amt lagen zuvor aus der Bevölkerung und Nachbarschaft keine Hinweise vor, dass hier Handlungsbedarf bestehen könnte. Da die Schäden durch Pilzbefall zeitlich deutlich vor der Baumaßnahme entstanden, hätten sich etwaige Undichtigkeiten in der Folienabdeckung oder an der Sicherung des Gebäudes insgesamt nicht mehr auf das festgestellte Schadensbild negativ auswirken können.

3. Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Abbruch, Neubau

Der Abbruchantrag ist am 01.03.2022 eingegangen und wird nun unter Einbindung aller maßgeblichen Aspekte des Denkmalschutzes und der Erhaltungssatzung geprüft. Bisher ist die Genehmigung für den Abbruch noch nicht erteilt worden.

Im Anschluss ist das förmliche Bauverfahren für einen möglichen Neu- oder Ersatzbau zu erwarten. **Ein Neubau unterliegt den Schranken der Erhaltungssatzung und müsste sich ortsbildverträglich in die Umgebung einfügen.**

3.1 Genehmigungsfähigkeit des Abbruchs gemäß Denkmalschutzgesetz

Aus dem Schadensbild ergibt sich, dass **aus denkmalschutzrechtlicher Sicht der Abbruch des Gebäudes nicht versagt werden kann**, da die historische und schützenswerte Bausubstanz unwiederbringlich geschädigt ist. Das Landesamt für Denkmalpflege hat dies sowohl im Rahmen des Ortstermins als auch danach fachlich geprüft und bestätigt.

Ausweislich des Gutachtens führt das Entfernen des Pilzbefalls zu einer De-Facto-Beseitigung und damit zum Untergang des Kulturdenkmals: „Wahrscheinlich können, wenn überhaupt, nur wenige Prozent der bisherigen Bausubstanz erhalten werden; weil viele Hausfäulepilze nicht nur Holz und andere organische Materialien befallen, sondern auch Mauern durchwachsen, betrifft die Notwendigkeit der Auswechslung nicht nur Hölzer, sondern eben auch Mauerwerk und Verputz bis hinunter ins Kellergeschoss!“.

Das Gebäude wäre in diesem Fall anschließend nur noch eine Kopie des Bestands, hätte aber keinen Kulturdenkmalwert mehr.

Da der Pilz außerdem in den derzeit wenigen noch nicht erkennbar geschädigten Bereichen überleben kann, muss davon ausgegangen werden, dass neu eingebautes gesundes Holz mittelfristig wieder mit dem im Restbestand vorhandenen Pilz befallen würde. Eine wirtschaftlich begründbare Instandsetzung mit dem Ziel, die Gebäudesubstanz in wesentlichen Teilen zu erhalten, ist also bautechnisch nicht möglich.

Aus dem Gutachten ergibt sich zudem: „Weil der per Laborbefund bestätigte Pilzbefall nicht nur auf neu eingebaute organische Materialien, sondern auch auf Nachbargebäude übergreifen kann, besteht entsprechend akuter Handlungsbedarf.“ Auch deshalb ist ein zügiger Abbruch geboten.

3.2 Genehmigung des Abbruches nach Erhaltungssatzung ermessensgerecht

Nach § 172 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch darf die Genehmigung gemäß Erhaltungssatzung für den Abbruch nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Diese Voraussetzung liegt bei einem Kulturdenkmal zweifelsohne vor. In solchen Fällen ist die Genehmigung in der Regel zu versagen, es sei denn, es liegt eine atypische Fallgestaltung vor:

Dies ist dann der Fall, wenn das Gebäude wegen seines baulichen Zustands aus bautechnischen Gründen nicht mehr erhalten werden kann. **In diesen Fällen entspricht es pflichtgerechter Ermessensausübung, den Abbruch des Gebäudes zu genehmigen.**

Die Entscheidungen über einen möglichen Abriss aufgrund Denkmalschutzgesetz sowie aufgrund der Erhaltungssatzung liegen in der Zuständigkeit der unteren Baurechts- und Denkmalschutzbehörde.

4. Voraussetzungen für Übernahme, für Instandsetzungsgebot und Enteignung liegen nicht vor

4.1 Kein Anspruch der Stadt auf Übernahme des Grundstücks

§ 173 Absatz 2 Baugesetzbuch sieht keinen Anspruch der **Stadt** gegen den **Eigentümer** auf Übernahme des Gebäudes vor, um es vor dem Abriss zu bewahren.

Nur sofern der Abbruch des Gebäudes nicht genehmigt würde, hätte vielmehr der Eigentümer einen Anspruch auf Übernahme des Grundstücks gegen die Stadt, wenn und soweit es ihm nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, falls er das Grundstück nicht doch selbst behalten will. Da der Anspruch auf Erteilung der Abbruchgenehmigung bejaht wird, erübrigt sich die Frage nach einem möglichen Übernahmeanspruch des Bauherrn gegen die Stadt.

4.2 Voraussetzungen für Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauGB liegen nicht vor

Instandsetzungsmaßnahmen dürfen **aufgrund von § 177 BauGB nur angeordnet werden, wenn die Instandsetzung bautechnisch möglich** ist. Handelt es sich nicht um eine Instandsetzung, sondern um eine Neuerrichtung, ist § 177 BauGB nicht anwendbar. Laut des o.g. Gutachtens könnten im Falle einer Sanierung nur wenige Prozent der Bausubstanz erhalten bleiben. In diesem Fall handelt es sich dann nicht mehr um das selbe Gebäude, sondern um ein Aliud, also eine Neuerrichtung.

4.3 Enteignung

Voraussetzung für die Enteignung nach § 85 Absatz 1 Nummer 6 Baugesetzbuch ist, dass das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und ein freihändiger Erwerb gescheitert ist. Jedoch reicht nicht jedes beliebige öffentliche Interesse aus, sondern erforderlich ist ein **besonders schwerwiegendes dringendes öffentliches Interesse**. Dieses liegt nicht vor.

Eine Enteignung auf Grundlage des § 25 Denkmalschutzgesetz ist nur für eingetragene Kulturdenkmale vorgesehen.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes /der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

| Nummer/n: (Codierung) | + / - berührt | Ziel/e: |
|----------------------------------|--------------------------|---|
| SL 1 | +/- | Ziel/e: Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren Begründung: Durch den Abbruch des Gebäudes geht zwar ein historisches Element des Stadtteils verloren, über die Erhaltungssatzung muss sich ein Neubau ins Ortsbild einfügen. |
| SL 2 | + | Ziel/e: Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren Begründung: Nach dem Verlust des Gebäudes kann eine neue qualitativ anspruchsvolle Architektur eingebracht werden. |
| WO1 | + | Ziel/e: Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr Begründung: Der geschädigte Gebäudebestand ist nicht mehr weiter als Wohnraum nutzbar. Durch einen Neubau kann zusätzlicher und zukunftsfähiger Wohnraum geschaffen werden. |

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Der Verlust des durch Denkmalschutz und die Erhaltungssatzung geschützten Gebäudes ist in Folge des Schadensbildes unvermeidlich. Eine Neubebauung unter Einbindung aller städtebaulichen Aspekte bietet gleichzeitig die Möglichkeit, das Grundstück zeitgemäß und zukunftsfähig zu gestalten.

gezeichnet
Jürgen Odszuck