

## Zukunft Rathaus – Stellungnahme Denkmalschutz

Das Lörracher Rathaus ist ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (folgend: DSchG). Das DSchG verpflichtet sowohl Eigentümer als auch Besitzer von Kulturdenkmalen, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten.

Für die Gemeinde besteht in Bezug auf kommunale Kulturdenkmale eine über die Pflichten sonstiger Denkmaleigentümer hinausgehende Erhaltungspflicht. Dies ergibt sich aus der Staatszielbestimmung in Art. 3c Abs. 2 der Landesverfassung. Dieser besagt, dass Denkmale der Kunst, der Geschichte und der Natur öffentlichen Schutz und die Pflege des Staates und der Gemeinden genießen (diese gesteigerte Erhaltungspflicht steht unter dem Vorbehalt, dass ein daraus resultierender Eingriff in ihr Selbstverwaltungsrecht verhältnismäßig ist).

Nach dem Denkmalschutzgesetz ist die Denkmalverwaltung in Baden-Württemberg dreistufig aufgebaut. Die Aufgaben der **obersten Denkmalschutzbehörde** werden auf Ebene der Ministerien wahrgenommen. Die oberste Denkmalschutzbehörde entscheidet hierbei über alle grundsätzlichen Angelegenheiten des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. Sie führt die Rechts- und Fachaufsicht über die Denkmalschutzbehörden.

Die **höheren Denkmalschutzbehörden** sind bei den Regierungspräsidien angesiedelt. Inhaltlich sind sie insbesondere zuständig für Widerspruchsverfahren, aber auch in Konstellationen für denkmalschutzrechtliche Entscheidungen, wenn als Eigentümer oder Besitzer eines Kulturdenkmals eine kommunale Körperschaft betroffen ist, § 7 Abs. 5 Nr. 1 DSchG – im Fall Rathaus, wenn dieses im Eigentum der Stadt verbleibt.

Als **untere Denkmalschutzbehörde** werden die unteren Baurechtsbehörden (hier: Stadt Lörrach) tätig. Nach § 7 Abs. 4 Satz 1 DSchG sind die unteren Denkmalschutzbehörden zuständig, soweit nichts Abweichendes bestimmt ist. Sie sind somit insbesondere für die Entscheidung über die Erteilung von denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen zuständig – im Fall Rathaus, wenn dieses an einen Dritten veräußert wird.

### **Wann kann ein Denkmal abgebrochen werden?**

Soll ein Denkmal abgebrochen werden, kommt es für die rechtliche Beurteilung der Abbruchgenehmigung *insbesondere* auf die wirtschaftliche Zumutbarkeit des Denkmalerhalts im jeweiligen Einzelfall an. Nach ständiger Rechtsprechung (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 11.11.1999 – 1 S 413/99, VGH Baden-Württemberg,

*Urteil vom 22.11.2019, 1 S 2984/18*) ist die Zumutbarkeit der Erhaltung oder Sanierung eines Kulturdenkmals anhand einer vom Denkmaleigentümer vorzulegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung zu prüfen, bei der die voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten den möglichen Nutzungserträgen oder dem Gebrauchswert des Denkmals gegenüberzustellen sind. Grundsätzlich gilt, dass sich das Denkmal wirtschaftlich selbst tragen muss und der Eigentümer nicht verpflichtet werden kann, sein sonstiges Vermögen zum Denkmalerhalt einzusetzen.

Eine Abbruchgenehmigung könnte auch dann erteilt werden, wenn sich das Objekt als nicht erhaltungsfähig erweist, d.h., wenn z.B. im Rahmen der zwingend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen mehr als 50 % der historischen Substanz verloren gingen.

Bezogen auf das Lörracher Rathaus bedeutet dies, dass die Stadt selbst, ebenso wie ein potentieller Käufer, verpflichtet ist, das Objekt zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Ein etwaiges Abbruchgesuch dürfte nach dem zuvor Gesagten wenig Aussicht auf Erfolg bieten.

Sandra Held  
Fachbereichsleiterin

## Stellungnahme Tobias Venedey, Landesamt für Denkmalpflege

Von: "Venedey, Tobias (RPS)" <Tobias.Venedey@rps.bwl.de>  
An: "A.Buchauer@loerrach.de" <A.Buchauer@loerrach.de>,  
Datum: 20.10.2023 16:13  
Betreff: AW: Zukunft Rathaus - Untersuchungsergebnisse - Denkmalschutz

Liebe Frau Buchauer,

es freut mich zu hören, dass der Erhalt des Rathauses mit guten Argumenten weiter im Rennen ist. Da ich ab morgen für zwei Wochen im Urlaub bin, antworte ich Ihnen direkt und formlos per Mail.

Das Lörracher Rathaus ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG BW. Die Unterschutzstellung steht der Idee eines Abbruchs des Gebäudes diametral entgegen, denn ihr Sinn und Zweck ist ja genau der Erhalt des Objekts als Zeugnis seiner Zeit und der ihm zugeschriebenen Schutzgründe. Der Denkmalschutz bleibt natürlich auch erhalten, wenn das Rathaus nicht mehr als solches genutzt wird.

Eine Abbruchgenehmigung kann daher in Baden-Württemberg nur in zwei Fällen erfolgen. Zum einen, wenn sich das Objekt als als Kulturdenkmal nicht erhaltensfähig erweist, d.h., wenn z.B. hier im Rahmen der zwingend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen mehr als 50% der historischen Substanz, als Trägerin der Denkmaleigenschaft, verloren gingen. Dies ist aber nach derzeitigem, m.W. recht verlässlichem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Zum anderen ist eine Abbruchgenehmigung zu erteilen, wenn der Eigentümer nachweisen kann, dass ihm die Erhaltung des Objekts aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist. Da dies im Zusammenhang mit Art. 14 GG steht, können sich im engeren Sinne nur natürliche Personen sowie juristische Personen des Privatrechts darauf berufen, Kommunen daher nur begrenzt. Diese können hingegen die kommunale Selbstverwaltung geltend machen. Nahezu ausgeschlossen ist eine Berufung auf wirtschaftliche (Un-)Zumutbarkeit jedoch im Kontext eines Objekterwerbs. Dies stellt einen sog. Kauf sehenden Auges dar. D.h. der Käufer muss sich vor dem Kauf darüber im Klaren sein, ob er sich die Erhaltung eines Objekts leisten kann, oder ob nicht. Besonders sanierungs- und damit kostenintensive Objekte wechseln dabei häufig zu niedrigen Preisen den Eigentümer, das sollte im Vorfeld stutzig machen.

Konkret auf Ihre Frage und damit auf das Rathaus Lörrach bezogen bedeutet dies, dass ein potenzieller Käufer, ebenso wie die Stadt Lörrach, verpflichtet ist, das Objekt zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Ein Abbruchgesuch dürfte vor dem Hintergrund des zuvor gesagten in einem solchen Fall kaum Aussicht auf Erfolg haben.

Etwaige Eingriffe in das Objekt, die bei einer neuen Nutzung zweifelsohne fällig würden, wären dann, wie auch jetzt, im Einzelfall und konkret abzustimmen. Genehmigungsbehörde wäre dann jedoch wieder die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Lörrach.

Ich hoffe, diese Ausführungen helfen Ihnen einstweilen weiter.

Mit freundlichen Grüßen aus Freiburg

Tobias Venedey  
Konservator

Landesamt für Denkmalpflege  
im Regierungspräsidium Stuttgart  
Referat 83.2 Praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege

Sternwaldstr. 14  
79102 Freiburg