



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 128/2006

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.04.02 Denkmalschutz

Datum:
11.10.2006

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	02.11.2006
	Entscheidung

Vorläufige Unterschutzstellung des Wohngebäudes Billerbecker Straße 7

Beschlussvorschlag (1):

Das Gebäude Billerbecker Str. 7 wird gemäß § 4 DSchG NRW vorläufig unter Schutz gestellt.

Beschlussvorschlag (2)

Dem Abbruch des Gebäudes wird gemäß § 9 DSchG in Verbindung mit § 7 DSchG zugestimmt.

Beschlussvorschlag (3)

Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung ist bei einer Neubebauung der Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld zu beteiligen. Das Ergebnis der Beratung ist dem Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das 1927 bis 1928 errichtete Gebäude an der Billerbecker Straße 7 ist Zeugnis einer Fabrikantenvilla der 1920er Jahre. Da das Gebäude sowohl in der äußeren Erscheinung als auch im inneren Grundrisszuschnitt weitestgehend dem ursprünglichen Zustand entspricht, hat die Untere Denkmalbehörde der Stadt Coesfeld in Zusammenarbeit mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege das Unterschutzstellungsverfahren gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) eingeleitet. Die fachliche Einschätzung zum Denkmalwert des Objektes ergibt sich aus der Stellungnahme des Westf. Amtes für Denkmalpflege (WAfD) vom 29.05.2001, die den Eigentümern mit dem Schreiben vom 24.07.2001 mitgeteilt wurde. In der Benehmensherstellung gemäß § 3 Abs. 2 und § 21 Abs. 4 SchG NW des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege wurde das Objekt detailliert beschrieben. In der Benehmensherstellung betont das WAfD die einzelnen Bestandteile und Details, die das Objekt an der Billerbecker Straße im Gegensatz zu vergleichbaren Objekten in Coesfeld denkmalwürdig erscheinen lässt.

Aus der Begründung:

„...An Erhaltung und Nutzung besteht ein öffentliches Interesse aus wissenschaftlichen, hier baugeschichtlichen, Gründen. Das Haus des Fabrikanten Seegers ist für die Stadt Coesfeld eines der besterhaltenen, sehr qualitätvollen Beispiele des konservativen Bauens für die gehobene Bürgerschicht der 1920er Jahre. (...) Für Coesfeld ist das Haus Seegers das beste Beispiel für diesen charakteristischen Haustyp des gehobenen Bürgertums der 1920er Jahre. Die anderen, äußerlich ähnlichen Gebäude dieser Art in Coesfeld sind entweder stärker verändert, von geringerer Qualität oder können aufgrund der städtebaulichen Situation (Häuser am Basteiwall) nicht als „Landhaus“ bezeichnet werden.“

Aus dieser Bewertung lässt sich ablesen, dass folgende wesentliche Merkmale den Denkmalwert des Objektes ausmachen:

- Der insgesamt weitgehend unveränderte Zustand
- der bisherige Erhalt der inneren Struktur und Ausstattung,
- die Größe des Objektes und die städtebauliche Situation als freistehendes Objekt auf einem großen Grundstück

Hierdurch wird jedoch auch deutlich, dass die Beibehaltung dieser Merkmale bei einer weiteren Nutzung entscheidend ist für die Einstufung des Objektes als erhaltenswertes Denkmal. Ohne diese Merkmale ist der Denkmalwert des Objektes nicht gegeben. Der Bautypus an sich ist durch eine Vielzahl vergleichbarer Objekte in der Region gut dokumentiert.

Das Unterschutzstellungsverfahren wurde bisher in Abstimmung mit dem WAfD nicht abgeschlossen, da gleichzeitig und unabhängig von einer Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld versucht wurde, mit den Eigentümern, die selber ein hohes Interesse am Erhalt des Gebäudes zeigten, ein tragfähiges Nutzungskonzept zu entwickeln. In einem fortlaufenden Prüfungsprozess wurden die unterschiedlichsten Alternativen geprüft. Dabei wurden in enger Zusammenarbeit mit dem WAfD auch mögliche Kompromisse zwischen den Erhaltungszielen und einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit untersucht. Die angedachten Nutzungsarten variierten hierbei von reinen Wohnnutzungen bis zu gewerblichen und freiberuflichen Nutzungen. Trotz aller Bemühungen unterschiedlicher Interessenten mit verschiedensten Konzepten, die sowohl von einer alleinigen Umnutzung des Gebäudes, baulichen Erweiterungen sowie von ergänzenden Neubauten auf dem Grundstück ausgingen, konnte kein wirtschaftliches Nachnutzungskonzept für die seit Dezember 2000 nicht mehr zu Wohnzwecken genutzte und seitdem leer stehende Villa gefunden werden.

Da letztlich keiner der Interessenten ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept erarbeiten konnte, wurde am 26.01.2005 ein weiteres Gespräch zwischen den beteiligten Behörden (Untere Denkmalbehörde der Stadt Coesfeld, Westfälisches Amt für Denkmalpflege) und Vertretern der Eigentümergemeinschaft geführt. Hierbei verständigten sich die Beteiligten darauf, dass noch bis zum 1. September 2005 ein weiterer Vermarktungsversuch für das Objekt unternommen werden soll. Gleichzeitig wurde den Eigentümern seitens des WAfD mitgeteilt, dass aus Sicht der Fachbehörde ein Erhalt des Gebäudes über diesen Zeitpunkt hinaus den Eigentümern wirtschaftlich nicht mehr zugemutet werden kann. Den Eigentümern wurde das Benehmen durch das WAfD zu einer Beseitigung des Gebäudes gemäß § 9 DSchG NRW in Verbindung mit den §§ 1 und 7 DSchG NRW in Aussicht gestellt.

Anfang 2006 scheiterte auch der letzte Versuch, ein tragfähiges Konzept zu entwickeln. Ein Abbruchartrag wurde am 30. Mai 2006 bei der Stadt Coesfeld eingereicht. Die Entscheidung über den Abbruchartrag ist wegen der noch nicht abgeschlossenen Klärung der denkmalrechtlichen Fragen noch nicht getroffen worden.

Heutiger rechtlicher Status

Das Gebäude ist zur Zeit kein Denkmal im Sinne des DSchG NRW, da im Einvernehmen mit dem WAfD bisher das Verfahren zur Eintragung nicht abschliessend durchgeführt wurde. Im heutigen Zustand ist der Denkmalwert allerdings gegeben. Eine Eintragung in die Denkmalliste kann daher erfolgen.

Erst durch die Eintragung eines Objektes in die entsprechende Denkmalschutzliste nach § 3 DSchG oder die vorläufige Unterschutzstellung nach § 4 DSchG entfaltet sich der Schutz des Denkmalrechtes und erst dann sind die weiteren Regelungen des DSchG NRW anzuwenden. Gemäß der § 9 (4) Hauptsatzung der Stadt Coesfeld vom 20.10.1999 nimmt der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen die Aufgaben nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen wahr. Somit muss in einem ersten Schritt über die Unterschutzstellung entschieden werden.

Rechtsfolgen bei Eintrag in die Denkmalliste oder vorläufiger Unterschutzstellung

Gemäß § 1 (1) DSchG NRW sind Denkmäler „zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen.“ Grundsätzlich sind die Eigentümer eines Denkmals nach § 7 DSchG NRW verpflichtet, „ihre Denkmäler instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit es ihnen zumutbar ist.“

Eine den Zielen des Denkmalschutzes entsprechende Erhaltung und Nutzung würde im

vorliegenden Fall eine grundlegende denkmalgerechte Instandsetzung und Gestaltung des Objektes und der Außenanlagen voraussetzen. Dabei müssten die für den Denkmalwert wesentlichen Merkmale -originaler Bauzustand und Ausstattung, Erhalt der ursprünglichen Struktur und Raumaufteilung und freie Lage auf dem Grundstück- gewahrt bleiben. Eine Nutzung des dann weitgehend unveränderten Gebäudes könnte zu Wohnzwecken oder als Büro erfolgen.

Zumutbarkeit zum Erhalt eines Denkmals

Die Beschränkung der Nutzung eines Grundstücks durch denkmalschützende Maßnahmen stellt eine Inhalts- und Schrankenbestimmung gemäß Art. 14 I S.2 und Abs. II Grundgesetz (GG) dar¹. Die Zumutbarkeit bestimmt sich u.a. nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Eigentümers. Der Erhalt eines Denkmals ist aber regelmäßig dann nicht mehr zumutbar, wenn der Eigentümer dauerhaft zur Erhaltung des Denkmals Aufwendungen tragen muss, die nicht erlöst werden können oder wenn eine zweckentsprechende Nutzung des Denkmals nicht möglich ist. Der Eigentümer kann nicht verpflichtet werden, für die denkmalgerechte Erhaltung dauerhaft „zuzuschießen.“

Ermittlung der Zumutbarkeit

Für das Gesamtobjekt wurde der zu erwartende Ertrag ermittelt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass zur Wahrung der denkmalwürdigen Merkmale eine bauliche Ergänzung auf dem Grundstück nicht erfolgt. Es wurden alternativ eine Wohnnutzung wie auch eine gewerbliche Vermietung angenommen. Dem Ertrag wurden die laufenden Aufwendungen gegenübergestellt. Die Ermittlung führt zu einem dauerhaft negativen Ergebnis. Eine denkmalgerechte Erhaltung und Nutzung des Objektes führt dauerhaft zu erheblichen Belastungen, die auch unter Berücksichtigung steuerlicher Vorteile nicht kompensiert werden können. Eine Zuwendung aus öffentlichen Mitteln kann in einem mittelfristigen Zeitraum nicht erwartet werden. Die denkmalgerechte Erhaltung ist dem Eigentümer daher nicht zumutbar.

Weitere Schritte

Im Einvernehmen zwischen Eigentümer, WAfD und Stadt wurden seitens der Eigentümer, wie oben bereits dargestellt, auch Nutzungskonzepte mit dem Ziel des Erhalts des Objektes untersucht, bei denen aber Einschränkungen der für den Denkmalwert maßgebenden Merkmale in Kauf genommen werden, um zu einer sinnvollen Nutzung des Objektes kommen, die dem Eigentümer auch wirtschaftlich zugemutet werden kann. Ein wirtschaftlich positives Ergebnis ist aber nur dann zu erzielen, wenn auf dem Grundstück in erheblichem Umfang zusätzliche Nutzflächen realisiert werden und ein vollständiger Umbau des vorhandenen Gebäudes erfolgt. Der für das Gebäude charakteristische Grundriss mit zentralem Treppenhaus müsste vollständig verändert werden. Auch das Merkmal eines freistehenden Solitärbaus ginge weitgehend verloren. Trotz dieser Einschränkungen des Denkmalwertes kann auch bei diesen Konzepten kein angemessener Erlös erzielt werden. Diese Nutzungskonzepte führen andererseits zu einer so erheblichen Beeinträchtigung der den Denkmalwert ausmachenden Merkmale, dass die Schutzziele nach DSchG NRW nicht mehr erreicht werden.

Folgewirkungen

Das WAfD kommt zu der abschließenden Einschätzung, dass die Schwelle der Zumutbarkeit bei den Eigentümern zur Erhaltung des Objektes überschritten ist. Schon der lange Zeitraum der Vermarktungsversuche sowie die umfangreichen und kostenaufwendigen Unterlagen, die die Erbgemeinschaft zur besseren Interessentenansprache erstellt hat, haben das Maß der Zumutbarkeit überschritten. Eine zur Erzielung einer angemessenen Wirtschaftlichkeit geprüfte Umnutzung mit Erweiterung würde nicht mehr den Zielen des DSchG NRW entsprechen. Das WAfG empfiehlt daher mit Schreiben vom 05.10.2006, das Objekt zwar zunächst wegen der unbestrittenen Denkmaleigenschaft vorläufig unter Schutz zu stellen, gleichzeitig aber eine Zustimmung nach §9 zu erteilen und den vorliegenden Abbruchantrag positiv zu bescheiden, da eine zweckentsprechende Nutzung und Erhaltung des Objektes nicht möglich sind.

¹ Vgl. BVerfGE 100, 226.

Übernahme des Denkmals durch die Gemeinde

Wird einem Abbruch nicht nach § 9 Abs.1 DSchG NRW zugestimmt, sieht das DSchG NRW unter bestimmten Voraussetzungen die Übernahme eines Denkmals durch die Gemeinde vor. Der Eigentümer kann verlangen, dass die Gemeinde das Denkmal übernimmt, wenn und soweit es ihm wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Denkmal zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen (§§ 30, 31 DSchG NRW). Bei einer solchen Übernahme ist der Eigentümer entsprechend zu entschädigen. In einem solchen Fall ist eine Entschädigung gemäß der §§ 31 S. 2, § 30 (3) S. 1 DSchG NRW in Verbindung mit dem § 10 (1) EEG durch die Gemeinde zu leisten. Hierbei muss nach eigener Einschätzung und Auskunft der für diese Entscheidungen zuständigen Bezirksregierung Münster der objektive Verkehrswert des zu enteignenden bzw. zu übernehmenden Grundstücks berücksichtigt werden.

Eine öffentliche Nutzung für das Objekt ist praktisch nicht möglich, da die Stadt keinen weiteren Raumbedarf, sondern Raumüberhänge hat. Die städtischen Nutzungen sind bereits heute überwiegend in denkmalwerten oder erhaltenswürdigen Gebäuden (Rathaus, ehem. Schloss, Bücherei (Altbau), WBK) untergebracht. Auch bei anderen öffentlichen Institutionen ist kein weiterer Bedarf erkennbar. Die Stadt Coesfeld stände daher vor dem gleichen Problem wie die heutigen Eigentümer, dass eine denkmalgerechte Nutzung unwirtschaftlich ist und einen erheblichen laufenden Zuschussbedarf erfordern würde.

Der Eigentümer hat angekündigt, dass er bei Versagen der Erlaubnis zur Beseitigung nach §9 DSchG NRW und Ablehnung des vorliegenden Abbruchantrages die Übernahme des Denkmals gemäß § 31 DSchG NRW verlangen wird. Dann wäre durch die Stadt eine Entschädigung in Höhe des objektiven Verkehrswertes des Objektes zu zahlen. Die genaue Ermittlung des Entschädigungswertes müsste über ein separates Gutachten erfolgen.

Der Rechtsvertreter der Eigentümer hat mit Datum vom 13.09.2006 Klage gegen die Stadt Coesfeld erhoben. Darin wird die Erteilung einer Abbruchgenehmigung beantragt.

Anlagen:

- Schreiben des WAfD vom 29.05.2001
- Schreiben des WAfD vom 03.05.2005
- Schreiben des WAfD vom 05.10.2006
- Lageplan, Ansichten
- Schreiben RA Baumeister vom 31. Juli 2006