

## BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 043/2019

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<b>Antrag der SWG/BfS-Fraktion vom 26.02.2019, "Kesselhaus"</b>		
Datum <b>07.03.19</b>	Geschäftszeichen <b>FB 6</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>190225 BfS_SWG, aktualisierter_Antrag_Kesselhaus 190306 Denkmalkarte Kesselhaus</b>
Federführender Fachbereich: <b>Fachbereich 6 - Planen und Bauen</b>		Beteiligte Fachbereiche: <b>FB 2</b>
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit

Liegenschaftsausschuss	12.03.2019	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	26.03.2019	Vorberatung
Hauptausschuss	28.03.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	04.04.2019	Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

**Die Anträge der SWG/BfS Fraktion vom 26.02.1019 „zum Kesselhaus“ werden zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.**

### Vorbemerkungen/Zusammenfassung

Im Hinblick auf die Komplexität der Antragstellung wird ein Entscheidungsvorschlag der Verwaltung zunächst nicht unterbreitet. Im Folgenden werden jedoch zu den Kernpunkten der vorliegenden Anträge („Errichtung eines Parkhauses auf dem Kesselhaus-Gelände“ [alternativ] „Abriss des Kesselhauses“) weitere Informationen und Hinweise unterbreitet.

Die Behandlung der weiteren Folge- oder Alternativanträge dürfte sich aus der Beschlussfassung zu diesen beiden „Kernanträgen“ ergeben.

Die antragstellende Fraktion hat mit mail vom 26.02.2019 („Fraktionspost“) eine Neuformulierung ihres Antrages übermittelt und die „Beachtung der Belange des Denkmalschutzes“ ergänzend aufgenommen.

Sie hat auf Nachfrage der Verwaltung weiterhin erläutert, dass den Anträgen die Annahme zugrunde liegt, dass lediglich die südliche Außenfassade des ehemaligen „Kesselhauses“ der Brauerei unter Denkmalschutz stehe. In einem weiteren Anschreiben an „Fraktionspost“ wurden außerdem „alle Dokumente zum Denkmalschutz“ angefordert.

Die „Denkmalkarte“ zum Objekt „Fabrikgebäude Brauerei, südlicher Gebäudekomplex“ wird als Anlage 2 dieser Vorlage wiedergegeben. Die Denkmalkarte zum Objekt enthält auf ca. 70 Seiten den seit 1988 angefallenen Schriftwechsel mit den jeweiligen Grundstückseigentümern einschließlich des Bescheids über die Unterschutzstellung

sowie zeichnerische Darstellungen und sonstige Dokumentationen. Da lediglich die „Denkmalkarte“ öffentlich zugänglich ist, wird vorläufig von einer Digitalisierung des übrigen Vorgangs Abstand genommen.

In der Sache ist festzuhalten, dass sämtliche Außenfassaden des „Kesselhauses“ sowie die Dachkonstruktion unter Denkmalschutz stehen, weiterhin die Gewölbekeller.

Unter Punkt 1) des von der antragstellenden Fraktion vorgeschlagenen Prüfauftrages (**„ist auf dem Kesselhaus-Gelände unter Beachtung des Denkmalschutzes der Bau eines Parkhauses möglich“**) wäre damit nach Auffassung der Verwaltung (zunächst) auf einen Umbau des „Kesselhauses“ unter Erhaltung der Außenfassaden abzustellen.

Insoweit legt nämlich die besondere Bezugnahme der (ergänzten) Antragstellung auf die „Beachtung des Denkmalschutzes“ nahe, dass auch eine Erhaltung des Denkmals angestrebt werden soll.

Im Vorgriff auf die nach zustimmender Beschlussfassung durchzuführenden genaueren bautechnischen Untersuchungen sowie architektonischen Vor- und Entwurfsplanungen gelangt die Verwaltung in dem jetzt zur Verfügung stehenden knappen „Zeitfenster“ allerdings zu der Einschätzung, dass der Umbau des „Kesselhauses“ der ehemaligen Brauerei in ein Parkhaus mit der Zielsetzung einer (bestmöglichen) Erhaltung der Außenfassaden in einem wirtschaftlich angemessenen Rahmen nicht realisiert werden kann.

Eine Darstellung und Würdigung der rechtlichen Voraussetzungen des (damit vorausgesetzten) Eingriffs in ein geschütztes Baudenkmal erfolgt nachstehend unter „Sachverhalt“.

Soweit hingegen mit der Formulierung „auf dem Kesselhaus-Gelände“ der Abriss des aufstehenden Gebäudes vorausgesetzt wird, kann zunächst auf die Ausführungen zu Punkt 2 des Folgeantrags ( S. 2 des Antrags vom 26.02.2019) Bezug genommen werden.

Zu Punkt 2 des Folgeantrags gem. Anschreiben vom 26.02.2019 (**„die Verwaltung wird beauftragt, unter Beachtung des Denkmalschutzes eine Beschlussvorlage zum Abriss des Kesselhauses zu erstellen“**)

schlägt die Verwaltung eine Abänderung des Beschlussantrags in der Weise vor, dass die Verwaltung beauftragt werden soll, einen Antrag gem. § 9 Abs. 1 Buchstabe a) DSchG auf Beseitigung eines Baudenkmals zu stellen.

Aus den im nachstehenden „Sachverhalt“ dargelegten Gründen werden einem solchen Antrag allerdings nur geringe Erfolgsaussichten beigemessen.

### Sachverhalt:

## ( 1. Welche Festsetzungen trifft die Denkmalliste der Stadt Schwelm für das „Kesselhaus“)

Der Bescheid der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Schwelm vom 20.02.1989 an den damaligen Eigentümer der Schwelmer Brauerei stellt fest, dass „das Fabrikgebäude Brauerei (Fassaden, Dächer, Gewölbekeller des südl. Gebäudekomplexes Neumarkt 1, Fl. 19, Flurstück 795“ in die Denkmalliste der Stadt Schwelm eingetragen (sind)“.

Der Bescheid hat Bestandskraft erlangt.

Nach § 7 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) haben die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten ihre Denkmäler instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zumutbar ist. Für die Zumutbarkeit ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln oder steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden können. Die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten können sich nicht auf Belastungen durch erhöhte Erhaltungskosten berufen, die dadurch verursacht worden sind, dass Erhaltungsmaßnahmen diesem Gesetz oder sonstigem öffentlichen Recht zuwider unterblieben sind.

Nach § 9 Abs. 1 lit. a) DSchG bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer Baudenkmäler (u.a.) ...beseitigen, verändern, oder die bisherige Nutzung ändern will.

Für den vorliegenden Fall bleibt somit festzuhalten, dass auch der Umbau des Bestandsgebäudes einen wesentlichen Eingriff in die Substanz der Anlage mit sich bringen würde. Ebenso wie in der nachfolgend besprochenen Handlungsalternative „Abriss des Gebäudes“ wäre in einem denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren darzulegen, dass die Erhaltung des Gebäudes ohne die fraglichen Eingriffe dem Eigentümer nicht zuzumuten ist.

## (2. Welches Verfahren ist für den Abriss des „Kesselhauses“ zu beachten)

(Zusammenfassende Darstellung):

Die Erlaubnis zur Beseitigung eines Denkmals kann die Untere Denkmalbehörde (die regelmäßig auch das Einvernehmen des Landschaftsverbands als Denkmalpflegeamt einzuholen hat [§ 21 Abs. 4 DSchG] ), nur erteilen, wenn die Verweigerung einen unverhältnismäßigen Eigentumseingriff bewirken würde – mithin die Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals wirtschaftlich unzumutbar wäre. Hierbei trifft die Darlegungslast den Denkmaleigentümer.

Genauer z.B.

OVG NRW Urteil vom 27.6.2013 2 A 2668/11

*Nach § 9 Abs. 1 a) DSchG NRW bedarf einer Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer ein Baudenkmal beseitigen will. Die Erteilung dieser Erlaubnis ist an die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 DSchG NRW geknüpft. Gemäß § 9 Abs. 2 a) DSchG NRW ist die Erlaubnis zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen. Wird ein Anspruch auf Erteilung einer Abbrucherlaubnis für ein Denkmal geltend gemacht, ist bei der Prüfung des § 9 Abs. 2 a) DSchG NRW ein strenger Maßstab anzulegen. Die vollständige Beseitigung der denkmalwerten Aussage einer in die Denkmalliste eingetragenen baulichen Anlage kann nur dann gerechtfertigt sein, wenn die Verweigerung der Erlaubnis sich im Einzelfall als unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkung darstellt, etwa weil die Erhaltung des Denkmals nicht mehr möglich ist oder weil das Beseitigungsverbot für den Eigentümer aus anderen Gründen unzumutbar ist und dies nicht durch eine Entschädigung, durch die Übernahme des Denkmals (§§ 33, 31 DSchG NRW) oder auf andere Weise ausgeglichen werden kann (vgl. OVG NW, Beschluss vom 31.5.2012 2 A 931/11, BauR 2012, 1936 = NWVBl. 2013, 22 = juris Rn. 9; Urteil vom 4.5.2009 10 A 699/07, BRS 7 4 Nr. 216 = juris Rn. 28).*

*Bei der Abwägung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit gilt nach der zitierten Rechtsprechung dann noch eine Besonderheit für Eigentümer, die zwar (wie im entschiedenen Fall eine Kirchengemeinde – oder wie vorliegend eine Kommune) „auf der einen Seite Trägerin der Grundrechte ist, auf der anderen Seite einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft angehört, die mit ihren Einrichtungen (...) gewissermaßen öffentlich-rechtliche Zwecke verfolgt, in dessen Rahmen sich im Einzelfall der Ansatz einer (strikten) Ökonomisierung der Zumutbarkeitsprüfung des Denkmalerhalts relativieren kann“*

*(OVG NW aaO, Fundstelle z.B.*

<https://www.denkmalrechtbayern.de/wp-content/uploads/2015/06/NW-OVG-NRW-27.6.2013-2-A-2668.11-12-S.pdf>

Für den vorliegenden Fall wäre somit von der Stadt Schwelm darzulegen, dass das „Kesselhaus“ mit keiner denkbaren und rechtlich zulässigen Nutzungskonzeption weiter („als Denkmal“) erhalten werden kann.

Hier dürfte bei einer rechtlichen Prüfung unter anderem darauf abgestellt werden, dass einem früheren Grundstückseigentümer bereits eine Baugenehmigung zur Errichtung von Wohnungen und Gewerberäumen im Objekt erteilt wurde und für dieses Konzept zumindest eine Duldung des Denkmalpflegeamtes erreicht werden konnte.

Eine zwischenzeitlich vermutlich eingetretene Substanzverschlechterung könnte nach den bereits zitierten §§ 7 Abs. 1 S. 3, 27 DSchG NRW nicht geltend gemacht werden.

Einer rechtlichen Prüfung dürfte auch das Argument aus der Antragsbegründung nicht standhalten, wonach Stellplätze für ein Bauvorhaben ausnahmslos in einer fußläufigen Entfernung von 300 bis 400 m herzustellen wären, sodass (sinngemäß) nur die Fläche des „Kesselhauses“ zur Errichtung von Stellplätzen für die weiteren Bauvorhaben der „Neuen Mitte“ in Betracht käme.

Eine derartig „zwingende“ Auslegung der Landesbauordnung wurde nämlich auch bei früheren, vergleichbaren Bauvorhaben in der Stadt nicht vorgenommen und widerspräche auch aktuellen Überlegungen, den Stellplatzbedarf des Rathauses zwar im Bereich der Innenstadt, aber durchaus außerhalb eines Radius von 300 bis 400 m um das Bauvorhaben zu decken.

Sollte sich der Rat für die Einleitung eines Verfahrens nach § 9 Abs. 1 DSchG entscheiden, wäre zunächst der bauliche „Ist“-Zustand durch einen, von der LWL – Denkmalpflege anerkannten Bausachverständigen zu begutachten. Dieser wird dann aufgrund der festgestellten Bauschäden eine Kostenschätzung für eine denkmalgerechte Sanierung sowie für eine Sanierung ohne Berücksichtigung des Denkmalschutzes ermitteln. Die Differenz zwischen diesen beiden Sanierungsarten muss zu einer unzumutbaren wirtschaftlichen Belastung führen. Für eine solche Kostenschätzung muss natürlich auch ein Nutzungskonzept vorliegen, mit dem der Gutachter arbeiten kann. Ohne ein Nutzungskonzept könnten nur die Kosten zum Erhalt der denkmalgeschützten Teile ermittelt werden.

Lediglich der Vollständigkeit halber soll noch erwähnt werden, dass die bautechnischen Untersuchungen zur Umsetzung beider Anträge – ebenso wie die architektonischen Vor- und Entwurfsplanungen zur Umsetzung des Antrags zu 1). nicht im Hause erbracht werden können und insbesondere für die Vorbereitung und Umsetzung des Antrags zu 1. ein spezialisiertes Fachbüro beigezogen werden sollte.

Die Bürgermeisterin  
gez. Grollmann