

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Olaf Duge und Christa Goetsch (GRÜNE) vom 14.02.13

und Antwort des Senats

Betr.: Schutzinstrumente und Fördermöglichkeiten von historisch wertvoller Bausubstanz

Derzeit läuft die Gesetzinitiative des Senates zur Einführung des Ipsa-lege-Prinzips im Denkmalschutz. Das Denkmalschutzgesetz ist aber nicht die einzige Möglichkeit, historisch wertvolle Bausubstanz zu schützen. Einige Instrumente sind nur so lange als Schutz wirksam, wie es für den Eigentümer wirtschaftlich vertretbar ist und können vor Gericht gekippt werden. Aufgrund der Tatsache, dass der Wohnungsbau sehr stark angezogen hat und auf Investorenseite der Wohnungsbau an ökonomischem Stellenwert zugenommen hat, wird eine Reihe von Gebäuden abgerissen und es werden Neubauten errichtet. Vielfach ist die Bausubstanz nicht mehr erhaltungsfähig, vielfach ist es aber auch nur der ökonomischen Verwertbarkeit geschuldet, dass stadtbildprägende Bausubstanz abgerissen wird.

Den Verwaltungen sind in vielen Fällen die Hände gebunden, da der Hinweis auf die mangelnde Wirtschaftlichkeit keinen Ermessensspielraum ermöglicht.

Es stellt sich die Frage, ab welcher Renditehöhe dieser Spielraum gegeben ist und wann nicht. Sind 2 Prozent ausreichend, um ein Gebäude abreißen zu dürfen, oder dürfen es auch 5 Prozent oder 10 Prozent sein?

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

- 1. Welche Rechtsinstrumente gibt es auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene insgesamt zum Schutze von historischer und/oder stadtbildprägender Bausubstanz beziehungsweise von historisch wertvollen Teilen einer Bausubstanz, wie beispielsweise einer Fassade? Bitte ausführliche Darstellung der juristischen Sachlage in Bezug auf die Schutzwirkung beziehungsweise des Ermessensspielraums bei Abrissanträgen unter der Annahme, dass das neue Hamburgische Denkmalschutzgesetz in der jetzt vom Senat vorliegenden Form schon rechtswirksam ist.*
- 2. Wer ist bei den unter 1. angeführten jeweiligen Schutzinstrumenten für den Erlass beziehungsweise die Beantragung zuständig?*

Zur rechtlichen Sachlage nach dem Gesetzentwurf zum Neuerlass des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes und zur Anpassung weiterer Vorschriften siehe Drs. 20/5703. Die Mitteilung des Senates wurde der Bürgerschaft am 30. Oktober 2012 zugeleitet. Das Gesetz wird nach der Befassung durch die Ausschüsse der Bürgerschaft voraussichtlich mit dem Ersten des Monats in Kraft treten, der dem Beschluss durch die Bürgerschaft folgt.

Zuständig für den Denkmalschutz nach dem Hamburgischen Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist die Kulturbehörde.

Unabhängig vom Denkmalschutzrecht besteht auf bundesrechtlicher Grundlage gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Möglichkeit, eine städtebauliche Erhaltungsverordnung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des jeweiligen Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu erlassen, wonach der Rückbau, die Veränderung und die Neuerrichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Städtebauliche Erhaltungsgebiete nach § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB können auch im Rahmen von Bebauungsplänen festgesetzt werden.

Ist ein Gebiet festgesetzt worden, bedarf die Errichtung baulicher Anlagen, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung (vergleiche § 172 Absatz 1 Satz 1 und 2 BauGB).

Die Genehmigung darf gemäß § 172 Absatz 3 BauGB 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. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Liegen – auch im Fall eines Rückbaus – die Voraussetzungen für eine Versagung der Genehmigung nicht vor, besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung; liegen die Voraussetzungen für die Versagung vor, muss die Genehmigung dagegen versagt werden. Ein Ermessensspielraum besteht nicht.

Weiterhin können auf der Grundlage von § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung durch Rechtsverordnung Vorschriften erlassen werden über die äußere Gestaltung von Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten in bestimmten, genau abgegrenzten oder unbebauten Teilen des Gebiets der Freien und Hansestadt Hamburg. In Hamburg gibt es zwölf solche Baugestaltungsverordnungen, die ganz überwiegend auf der Grundlage von Vorläuferregelungen der oben genannten Rechtsgrundlage erlassen wurden und in keinem Fall Aussagen zu einem etwaigen Abriss enthalten, sodass insoweit gleichfalls kein Ermessen auszuüben ist.

Über die Genehmigung eines Abrissantrags nach § 173 BauGB entscheidet das jeweils zuständige Bezirksamt, in den Vorbehaltsgebieten die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

Rechtsinstrumente auf EU-Ebene im Sinne der Fragestellung sind den zuständigen Behörden nicht bekannt.

- 3. Was ist unter dem Begriff der „wirtschaftlichen Verwertbarkeit“ beziehungsweise „Wirtschaftlichkeit“ in dem oben angegebenen Sachverhalt zu verstehen? Wie muss eine Wirtschaftlichkeitsberechnung gestaltet sein beziehungsweise welche Kriterien muss diese erfüllen, um eine juristische Wirkung erzielen zu können?*

Wirtschaftliche Unzumutbarkeit ist insbesondere gegeben, soweit durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nachgewiesen wird, dass die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung dauerhaft nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Denkmals aufgewogen werden können.

Mithilfe einer Wirtschaftlichkeitsberechnung wird das Verhältnis von Kosten und Erlösen eines Projektes ermittelt. Grundlage ist die Ermittlung der Gesamtkosten des Bauvorhabens, aus denen sich die Abschreibung ergibt, und der Finanzierungsplan, dem die Kapitalkosten zu entnehmen sind. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt im Allgemeinen folgende laufende Aufwendungen: Kapitalkosten, nämlich Fremdkapitalzinsen, Erbbauzinsen, Eigenkapitalzinsen, begrenzt Tilgungsleistungen, die einen Tilgungssatz von 1 Prozent überschreiten (Tilgungen werden kalkulatorisch aus der Abschreibung finanziert) sowie folgende Bewirtschaftungskosten, nämlich Abschreibung (Gebäudeabschreibung 1 Prozent), Verwaltungskosten (Pauschale), Instandhaltungskosten (Pauschale) und Mietausfallwagnis (2 Prozent der laufenden Aufwendungen), Betriebskosten (Abrechnung durch Umlage), Umlagenausfallwagnis (2 Prozent der Betriebskosten). Weitere Angaben sind nur aus dem jeweiligen Einzelfall zu ermitteln.

4. *Bei welchen der unter 1. angeführten jeweiligen Schutzinstrumenten kann aus wirtschaftlichen Gründen nach dem Erlass aus welchen Gründen trotzdem ein Abriss erwirkt werden?*

Nach dem Denkmalschutzgesetz, wenn Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung dauerhaft nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Denkmals aufgewogen werden können. Weiteres ist im jeweiligen Einzelfall zu klären.

5. *Ab welcher Renditehöhe kann bei welchem der oben angeführten Schutzinstrumente ein (Total-)Abriss einer stadtbildprägenden und/oder historisch wertvollen Bausubstanz versagt werden beziehungsweise nicht versagt werden?*

Siehe Antwort zu 3. Im Übrigen spielt die Renditehöhe bei diesen Entscheidungen keine Rolle, da dem Eigentümer im Rahmen der Sozialbindung seines Eigentums und der individuellen Leistungsfähigkeit gegebenenfalls sogar echte Verluste zugemutet werden können.

6. *Ist dem Senat bekannt, bei wie vielen Bauvorhaben beziehungsweise Bauantrags-/Bauvorbescheidsverfahren der letzten zehn Jahre eines der oben angegebenen Instrumente wirksam war, ein Abriss beantragt wurde, die Genehmigung des Abrisses versagt wurde und daraufhin dagegen juristisch vorgegangen wurde?*

Wenn ja, bitte mit Angabe des Jahres, des Bezirks und wenn möglich der Belegenheit mit welchem Ergebnis tabellarisch auflisten.

Von 2008 bis 2012 wurde aufgrund von Abbrucharträgen in 38 Fällen vorläufiger Denkmalschutz nach § 26 DSchG erlassen. In 15 Fällen wurde dagegen Widerspruch eingelegt, in der nachfolgenden Tabelle sind die Zahlen nach Bezirken aufgeschlüsselt. Vor 2008 wurden diese Daten nicht gesondert erhoben; die Beantwortung für diesen Zeitraum würde die Durchsicht von circa 200 Akten erfordern und ist in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht zu bewältigen. Dargestellt werden können für die Jahre 2003 bis 2007 die aufgrund § 26 HmbDSchG erfolgten Denkmaleintragungen.

Im Bereich des Bezirksamtes Hamburg-Nord wurde in der Andreasstraße 25 der Abbruch einer Hälfte eines mehrgeschossigen Wohngebäudes versagt beziehungsweise die entsprechende Frage im Vorbescheid negativ beantwortet, da es sich um ein Erhaltungsgebiet handelt und das Gebäude schützenswert ist. Der Widerspruch zu der Versagung ist gegenwärtig im Bezirksamt anhängig. Da der Abbruchartrag für die Inselstraße 6 ebenfalls versagt werden sollte und keine Schutzinstrumente vorhanden waren, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einem Erhaltungsgebiet beschlossen. Der Abbruchartrag wurde daraufhin zurückgestellt. Auch dieser Widerspruch ist zurzeit im Bezirksamt Hamburg-Nord anhängig.

Aufgrund § 26 DSchG erfolgte Denkmaleintragungen 2003 – 2007

Bezirk	2003	2004	2005	2006	2007
HH-Mitte	7	7	3	7	8
Altona	17	11	12	12	8
Eimsbüttel	4	6	16	4	8
HH-Nord	1	1	3	7	5
Wandsbek	3	1	2	2	5
Bergedorf	10	1	5	1	0
Harburg	7	4	14	2	3

§ 26 DSchG Eintragungen aufgrund Abbruchartrag 2008 – 2012 mit anschließendem Widerspruch (W)

Bezirk	2008	2009	2010	2011	2012	Widersprüche
HH-Mitte	6	1	2 W	1 W	3/1 W	4
Altona	4	1	3	3 W	3 W	6
Eimsbüttel	2	0	0	1 W	0	1
HH-Nord	1	1	0	1 W	0	1

Bezirk	2008	2009	2010	2011	2012	Widersprüche
Wandsbek	1	0	2 W	0	1	2
Bergedorf	1	0	0	0	0	0
Harburg	0	0	1 W	0	0	1

7. *Wie viele Abrissgenehmigungen wurden in welchen Bezirken für welche Gebäudeart seit 2010 erteilt? Falls nicht alle Daten zur Verfügung stehen, bitte die Daten angeben, die zur Verfügung stehen.*

Siehe Anlage. Durch das Statistikamt Nord wurde für die Jahre 2010 und 2011 der Abgang an Gebäuden, Wohneinheiten und Wohnräumen in Hamburg erhoben. Die Zahlen für 2012 liegen noch nicht vor. Eine Einzelfallauszählung für das Jahr 2012 ist in der zur Beantwortung zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich; zur Beantwortung müssten beispielsweise im Bezirksamt Bergedorf 362 Vorgänge durchgesehen werden.

8. *Welche Förderungsmöglichkeiten beziehungsweise finanziellen Anreize gibt es auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene für Eigentümer für den Erhalt und die Sanierung historisch wertvoller Bausubstanz? Bitte nach Art des finanziellen Anreizes (Sanierungszuschuss, Steuervorteil und so weiter) aufschlüsseln.*

Land: Zuwendungen für denkmalpflegerischen Mehraufwand.

Bund: Erhöhte steuerliche Abschreibung für Aufwendungen zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung von denkmalgeschützten Gebäuden (§§ 7i, 10f, 11b EStG) beziehungsweise die Erhaltung von sonstigen Kulturgütern (§ 10g EStG). Im Übrigen siehe Antwort zu 9.

EU: Zuschüsse aus dem ELER-Programm (Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums, Abwicklung auf Landesebene über die BWVI), Laufzeit 2007 – 2013, Mittelabfluss bis 2015.

9. *Welche öffentlichen oder privaten Institutionen/Einrichtungen gibt es in Hamburg, auf Bundes- und auf EU-Ebene, die die Eigentümer denkmalgeschützter Gebäude bei der Instandsetzung beziehungsweise Sanierung ihrer Gebäude und/oder bei der Art und Höhe der möglichen finanziellen Unterstützung zur Instandsetzung beziehungsweise Sanierung denkmalgeschützter Gebäude beraten?*

Hamburg: Denkmalschutzamt (Beratung, Förderung), Stiftung Denkmalpflege Hamburg (Förderung), WK-Förderprogramme, verschiedene private Stiftungen (Förderung).

Bund (über BSU): Stadterneuerung/Städtebaufördermittel/Programm städtebaulicher Denkmalschutz (Beratung, Förderung), KfW-Förderprogramme; in besonderen Fällen Bundesprogramm zur Erhaltung national wertvoller Kulturdenkmäler, Denkmalsonderprogramm (Sonderfälle).

EU: Siehe Antwort zu 8.

Anlage

Abgang an Gebäuden, Wohneinheiten und Wohnräumen in Hamburg nach Bezirken

Insgesamt (einschl. Abgang von Gebäudeteilen) ^{1) 2) 3)}												
Jahr	Bezirk / Land	Gebäude/ Gebäude- teile	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohn- gebäuden	davon mit Räumen einschl. Küchen								Räume in Wohn- ungen insge- samt
				1	2	3	4	5	6	7 und mehr		
										Wohn- ungen	Räume	
2010	1 Hamburg-Mitte	42	36	26	7	2	0	1	0	0	0	51
	2 Altona	25	40	9	10	4	7	5	0	5	47	141
	3 Eimsbüttel	10	4	0	0	1	2	0	0	1	7	18
	4 Hamburg-Nord	11	10	0	0	9	0	1	0	0	0	32
	5 Wandsbek	50	128	33	73	2	1	12	4	3	25	298
	6 Bergedorf	10	6	0	1	1	3	1	0	0	0	22
	7 Harburg	13	25	0	21	1	2	1	0	0	0	58
	02 Hamburg	161	249	68	112	20	15	21	4	9	79	620
2011	1 Hamburg-Mitte	40	7	0	0	1	3	1	2	0	0	32
	2 Altona	40	66	0	8	18	17	7	14	2	27	284
	3 Eimsbüttel	17	18	0	1	4	6	5	1	1	8	77
	4 Hamburg-Nord	33	22	0	5	6	6	4	0	1	7	79
	5 Wandsbek	38	155	8	94	25	16	9	0	3	22	402
	6 Bergedorf	15	13	0	0	7	2	1	0	3	27	61
	7 Harburg	14	13	0	4	0	4	3	0	2	14	53
	02 Hamburg	197	294	8	112	61	54	30	17	12	105	988

Abgang ganzer Gebäude ^{2) 3)}										
Jahr	Bezirk / Land	Wohngebäude		Darunter Wohngebäude mit Wohnungen				Nichtwohngebäude		
		Gebäude	Wohnungen	1	2	3 und mehr...		Gebäude	Nutzfläche in 1000 qm	Wohnungen
						Gebäude	Wohnungen			
2010	1 Hamburg-Mitte	2	9	1	0	1	8	36	52,1	0
	2 Altona	13	36	7	3	3	23	10	31,8	1
	3 Eimsbüttel	3	3	3	0	0	0	4	6,2	1
	4 Hamburg-Nord	2	9	1	0	1	8	5	4,0	1
	5 Wandsbek	38	126	19	1	18	105	8	10,0	0
	6 Bergedorf	3	5	1	2	0	0	4	5,1	0
	7 Harburg	3	22	2	0	0	0	9	32,1	3
	02 Hamburg	64	210	34	6	23	144	76	141,0	6
2011	1 Hamburg-Mitte	5	7	4	0	1	3	30	77,8	0
	2 Altona	15	57	9	1	5	46	20	17,7	0
	3 Eimsbüttel	8	16	5	0	3	11	7	15,2	2
	4 Hamburg-Nord	6	11	2	3	1	3	24	26,9	3
	5 Wandsbek	23	151	11	1	10	137	13	8,5	4
	6 Bergedorf	7	13	5	1	1	6	5	4,4	0
	7 Harburg	7	13	4	1	2	7	5	3,1	0
	02 Hamburg	71	268	40	7	23	213	104	153,7	9

¹⁾ Totalabgänge und Abgänge durch Nutzungsänderung

²⁾ ohne Wohnheime

³⁾ ohne nach HBauO verfahrensfreie Gebäudeabgänge

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken