

## **Antrag**

**des Abg. Friedrich Haag u. a. FDP/DVP**

**und**

## **Stellungnahme**

**des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen**

### **Transparente und wirtschaftlich tragfähige Denkmalausweisung: Beteiligung der Kommunen und Eigentümer stärken**

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen  
zu berichten,

1. wie sie die derzeitige Praxis der Denkmalausweisung durch das Landesamt für Denkmalpflege, insbesondere im Hinblick auf die fehlende Beteiligung kommunaler Gremien, bewertet;
2. wie lange in der Regel Kommunen, Eigentümer und Investoren vor der Aufnahme einer Immobilie in die Denkmalschutzliste informiert werden;
3. welche Möglichkeiten sie sieht, die Beteiligung und das Mitspracherecht von Gemeinderäten und anderen kommunalen Gremien bei Entscheidungen über Denkmalausweisungen zu stärken;
4. ob und inwieweit sie beabsichtigt, das Denkmalschutzgesetz – etwa nach dem Vorbild anderer Bundesländer wie Nordrhein-Westfalen – anzupassen, um eine stärkere kommunale Mitsprache zu ermöglichen;
5. wie sie die finanziellen Auswirkungen von Denkmalausweisungen auf betroffene Kommunen und private Eigentümer einschätzt, insbesondere vor dem Hintergrund der prekären Finanzlage der Kommunen;
6. welche konkreten Schritte sie in den vergangenen Jahren unternommen hat, um die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Entscheidungen des Landesamtes für Denkmalpflege zu erhöhen;
7. wie sie zu der Kritik von Kommunen und Eigentümerverbänden an der aktuellen Praxis der Denkmalausweisung steht und welche Konsequenzen sie daraus zieht;

Eingegangen: 22.7.2025 / Ausgegeben: 15.8.2025

*Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet  
abrufbar unter: [www.landtag-bw.de/Dokumente](http://www.landtag-bw.de/Dokumente)*

*Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.*

8. inwiefern sie eine Unterschutzstellung als Denkmal bei Immobilien, die aufgrund ihres desolaten baulichen Zustands als Abrissobjekte gelten, ein Abriss jedoch aufgrund einer kürzlich erfolgten Unterschutzstellung als Denkmal verhindert wird, für sinnvoll und fachlich gerechtfertigt hält;
9. welche Unterstützung Eigentümer von Immobilien – sowohl staatliche als auch private – erhalten, bei denen eine Sanierung wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist und ein Abriss aus fachlicher Sicht die einzig sinnvolle Option wäre, dieser jedoch aufgrund einer kürzlich erfolgten Unterschutzstellung als Denkmal verhindert wird;
10. wie sie Denkmalausweisungen bewertet, die nach Einschätzung kommunaler Mandatsträger, der Stadtverwaltung und der Bevölkerung der städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen;
11. wie sie den Vorschlag bewertet, Ausweisungen als Denkmal durch einen Bürgerentscheid oder durch eine Zweidrittelmehrheit des Gemeinderats revidieren zu können;
12. welche Möglichkeit (zum Beispiel Gegengutachten) Eigentümer oder Kommunen haben, um Denkmalausweisungen durch das Landesamt für Denkmalpflege anzufechten oder aufzuheben.

22.7.2025

Haag, Dr. Schweickert, Dr. Jung, Bonath, Brauer, Haußmann,  
Hoher, Reith, Karrais, Scheerer FDP/DVP

#### Begründung

Die Denkmalschutzausweisungen des Landesamtes stoßen vor Ort zunehmend auf Unverständnis. Immer häufiger werden auch Gebäude unter Schutz gestellt, deren baulicher Zustand einen wirtschaftlichen Erhalt kaum noch zulässt und bei denen ein Abriss aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoller erscheint. Zudem werden vermehrt Bauwerke als Denkmäler klassifiziert, die der Stadtentwicklung im Wege stehen und von der örtlichen Bevölkerung nicht als erhaltenswert angesehen werden.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, warum den kommunalen Gremien keine Möglichkeit eingeräumt wird, in diese höchst umstrittenen und oftmals kostenintensiven Denkmalschutzentscheidungen einzugreifen oder zumindest mitzuentscheiden.

## Stellungnahme

Mit Schreiben vom 7. August 2025 Nr. MLW255-18/86 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen  
zu berichten,*

*1. wie sie die derzeitige Praxis der Denkmalausweisung durch das Landesamt für Denkmalpflege, insbesondere im Hinblick auf die fehlende Beteiligung kommunaler Gremien, bewertet;*

Zu 1.:

Die Feststellung der Kulturdenkmaleigenschaft von Gebäuden erfolgt auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) des Landes:

§ 2 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG) definiert den Begriff des Kulturdenkmals folgendermaßen: *„Kulturdenkmale im Sinne dieses Gesetzes sind Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Zu einem Kulturdenkmal gehört auch das Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet.“*

Alle Tatbestandsmerkmale des § 2 DSchG sind unbestimmte Rechtsbegriffe. Sie unterliegen in vollem Umfang der Nachprüfung durch Verwaltungsgerichte. Der Verwaltung ist in § 2 DSchG *kein Ermessen* eingeräumt. Die unbestimmten Rechtsbegriffe bieten auch keinen Beurteilungsspielraum für die Verwaltung, da ihre Anwendung kein höchstpersönliches Werturteil bzw. keine höchstpersönliche Fachentscheidung in einer nicht wiederholbaren Beurteilungssituation darstellt, sondern aufgrund von Fachkriterien jederzeit nachvollziehbar ist. Soweit es um zusätzlichen Schutz für Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung geht, erfolgt die Eintragung in das Denkmalsbuch nach §§ 12 ff. DSchG.

Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) hat nach § 3a Absatz 1 Nr. 3 DSchG die Aufgabe *„Kulturdenkmale und Gesamtanlagen in Listen zur erfassen, zu dokumentieren und zu erforschen“*. Das Verfahren ist geregelt in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen für die Erfassung von Kulturdenkmälern in einer Liste (VwV-Kulturdenkmalliste) vom 6. Dezember 2024 (GABl. S. 990).

Wenn ein Objekt die Merkmale eines Kulturdenkmals aufweist, steht es kraft Gesetzes unter Denkmalschutz; einer Erfassung in einer Liste bedarf es hierzu nicht (Ipsa-iure-Prinzip). Die Kulturdenkmalliste hat insoweit rein nachrichtlichen Charakter.

Auch für die Feststellung des Verlustes der Denkmaleigenschaft oder die Feststellung, dass eine solche nicht vorliegt, ist das LAD zuständig.

Die VwV-Kulturdenkmalliste sieht vor, den zuständigen Denkmalschutzbehörden, den Eigentümerinnen und Eigentümern und sonstigen im Einzelfall Betroffenen Gelegenheit zur Äußerung und zur Teilnahme an Ortsbegehungen zu geben. Dies wird regelmäßig vom LAD berücksichtigt, d. h. auch Kommunen werden wie alle anderen in dieser Art und Weise im Rahmen eines Austausches beteiligt.

Die Entscheidung über die Aufnahme eines Kulturdenkmals in die Liste hat der Gesetzgeber dem LAD zugewiesen, sodass die genannten Kriterien der Unterschutzstellung von Objekten fachwissenschaftlich von kunst- bzw. architekturhistorisch ausgebildeten und in der Denkmalpflege erfahrenen Fachleuten bewert-

tet und mit Begründungen hinterlegt werden. Die Denkmalpflege wendet gerade keine ästhetische Bewertungen („gefällt mir“ oder „gefällt mir nicht“) als Entscheidungsgrundlage an: Ästhetische Beurteilungen sind personen- und zeitgebunden – bei der Bewertung der Denkmaleigenschaft eines Objekts aber bildet allein der historische Wert die Beurteilungsgrundlage.

2. *wie lange in der Regel Kommunen, Eigentümer und Investoren vor der Aufnahme einer Immobilie in die Denkmalschutzliste informiert werden;*
3. *welche Möglichkeiten sie sieht, die Beteiligung und das Mitspracherecht von Gemeinderäten und anderen kommunalen Gremien bei Entscheidungen über Denkmalausweisungen zu stärken;*

Zu 2. und 3.:

Die Fragen 2 und 3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet:

Kommunen werden i. d. R. sehr frühzeitig in die Überlegungen zur Bewertung einer möglichen Denkmaleigenschaft einbezogen, u. a. da fast immer ein Ortstermin mit Besichtigung der Objekte vereinbart wird. Ob und inwieweit Kommunen ihre Gremien in solche Verfahren einbeziehen, obliegt der kommunalen Hoheit. In besonderen Fällen haben Vertreterinnen oder Vertreter des LAD auch in kommunalen Gremien die Denkmaleigenschaft von Objekten erläutert.

4. *ob und inwieweit sie beabsichtigt, das Denkmalschutzgesetz – etwa nach dem Vorbild anderer Bundesländer wie Nordrhein-Westfalen – anzupassen, um eine stärkere kommunale Mitsprache zu ermöglichen;*

Zu 4.:

Die Regelungen des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes stellen bundesweit eine Ausnahme dar. Aufgrund des dortigen Verwaltungsaufbaus und der Rolle der Landschaftsverbände in der Denkmalpflege und im Denkmalschutzrecht haben schon in der Vergangenheit die Kommunen in Nordrhein-Westfalen eine andere Rolle eingenommen. Baden-Württemberg findet sich bei dem eingangs zu Frage 1 beschriebenen Prozess der Feststellung der Kulturdenkmaleigenschaft bzw. der Rolle der Denkmalfachbehörden (hier das LAD) grundsätzlich im Einklang mit der gesetzlichen Grundlage der allermeisten Länder, abhängig vom jeweiligen Verwaltungsaufbau.

5. *wie sie die finanziellen Auswirkungen von Denkmalausweisungen auf betroffene Kommunen und private Eigentümer einschätzt, insbesondere vor dem Hintergrund der prekären Finanzlage der Kommunen;*

Zu 5.:

Das LAD hat die Finanzsituation der Kommunen und auch der privaten Eigentümer, insbesondere hinsichtlich der Fragen der Denkmalförderung im Rahmen der Erhaltung von Kulturdenkmälern, im Blick. Die Feststellung einer Kulturdenkmaleigenschaft bezieht jedoch Fragen der Finanzen ausdrücklich nicht mit ein, sondern die im Gesetz genannten Schutzgründe, die Denkmalfähigkeit und Denkmalswürdigkeit. Die Denkmaleigenschaft wird unabhängig von finanziellen Aspekten rein nach wissenschaftlich-fachlichen Aspekten bewertet (vgl. Antwort zu Frage 1).

Die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit hinsichtlich der Erhaltung von Kulturdenkmälern wird in gesonderten Verwaltungsverfahren geprüft (vgl. Antwort zu Frage 9).

6. *Welche konkreten Schritte sie in den vergangenen Jahren unternommen hat, um die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Entscheidungen des Landesamtes für Denkmalpflege zu erhöhen;*

7. *Wie sie zu der Kritik von Kommunen und Eigentümerverbänden an der aktuellen Praxis der Denkmalausweisung steht und welche Konsequenzen sie daraus zieht;*

Zu 6. und 7.:

Die Fragen 6 und 7 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Das LAD berichtet regelmäßig mit Pressemitteilungen, mit Beiträgen im Nachrichtenblatt der Denkmalpflege sowie im Jahresbericht der Bau- und Kunstdenkmalpflege, mit Fachpublikationen und Informationsbroschüren, bei der Online-Infoveranstaltung Denkmal am Mittwoch sowie bei den Ortsgesprächen und den Aktionen am Tag des offenen Denkmals zu neu ausgewiesenen Kulturdenkmalen und macht dort seine Entscheidungen transparent und nachvollziehbar. Die zentrale denkmalfachliche Öffentlichkeitsarbeit ist in § 3a Absatz 1 Nr. 5 DSchG deziidiert aufgenommen, sowie das berechnigte Informationsinteresse der Öffentlichkeit in § 3a Absatz 2 DSchG. Kritik an der Praxis der aktuellen Denkmalausweisung wird nur in seltenen Einzelfällen geäußert und kann i. d. R. bilateral geklärt werden.

8. *inwiefern sie eine Unterschutzstellung als Denkmal bei Immobilien, die aufgrund ihres desolaten baulichen Zustands als Abrissobjekte gelten, ein Abriss jedoch aufgrund einer kürzlich erfolgten Unterschutzstellung als Denkmal verhindert wird, für sinnvoll und fachlich gerechtfertigt hält;*

Zu 8.:

Das öffentliche Erhaltungsinteresse an einem Objekt hängt nicht nur von seinem Erhaltungszustand ab. Der Erhaltungszustand ist für die Abwägung insoweit von Belang, als das öffentliche Erhaltungsinteresse regelmäßig entfallen wird, wenn ein Denkmal nicht unter Beibehaltung seiner Identität erhalten, sondern nur noch rekonstruiert werden könnte. Bei derartigen Objekten sieht das LAD von einer Unterschutzstellung regelmäßig ab. Die Beurteilung eines baulichen Zustandes als „desolat“ wird jedoch häufig strittig gesehen und wird im Zweifelsfall mit einem Fachgutachten hinterlegt. So haben z. B. private Denkmaleigentümer in den letzten Jahrzehnten zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude vor dem Abriss bewahrt und vorbildlich saniert; Gebäude, die sich auch in öffentlicher Wahrnehmung in einem vermeintlich nicht sanierungsfähigen Zustand befanden. Die beiden Heimatverbände im Land und die Denkmalstiftung Baden-Württemberg würdigen seit langem dieses Engagement und unterstützen dies auch im Rahmen ihrer Möglichkeiten finanziell.

9. *welche Unterstützung Eigentümer von Immobilien – sowohl staatliche als auch private – erhalten, bei denen eine Sanierung wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist und ein Abriss aus fachlicher Sicht die einzig sinnvolle Option wäre, dieser jedoch aufgrund einer kürzlich erfolgten Unterschutzstellung als Denkmal verhindert wird;*

Zu 9.:

Grundsätzlich werden Gebäude nur unter Denkmalschutz gestellt, wenn sie aus denkmalfachlicher Sicht erhaltungsfähig sind.

Nach § 6 DSchG haben die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Besitzerinnen und Besitzer von Kulturdenkmalen diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Das Land trägt hierzu durch Zuschüsse nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel bei.

Neben der finanziellen Unterstützung spielen auch die kostenfreie fachliche Beratung und Unterstützung des LAD bei der Erhaltung und Pflege von Kulturdenkmälern eine wichtige Rolle.

Als eines von nur wenigen Ländern unterstützt Baden-Württemberg seit über 40 Jahren Denkmaleigentümerinnen und -eigentümer mit dem *Denkmalförderprogramm* des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen beim Erhalt ihrer Denkmale. Im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel können private Antragstellerinnen und Antragsteller für Maßnahmen an ihrem Kulturdenkmal eine Förderung von 50 % bei spezifisch denkmalbezogenen Aufwendungen erhalten, Kirchen und Kommunen 33 %. Finanziert wird das Denkmalförderprogramm aus Landesmitteln, die der Landtag Baden-Württemberg beschlossen hat. Der überwiegende Anteil der Fördermittel stammt aus den Erlösen der Staatlichen Toto-Lotto GmbH Baden-Württemberg. Das Denkmalförderprogramm des Landes hat aktuell ein jährliches Bewilligungsvolumen von rd. 16 Millionen Euro.

Im April 2025 wurde das erfolgreiche *Sonderprogramm „Wohnen im Kulturdenkmal“* des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen neu aufgelegt. Mit dem Programm unterstützt das Land die Eigentümerinnen und Eigentümer von denkmalgeschützten Gebäuden dabei, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen bzw. vorhandenen Wohnraum wieder nutzbar zu machen. In den Jahren 2022 bis 2024 standen 2,64 Millionen Euro hierfür zur Verfügung. In den Jahren 2025 und 2026 besteht ein Bewilligungsvolumen von insgesamt 1 Million Euro.

Das Land Baden-Württemberg fördert mit den Mitteln des *Welterbefonds BW* denkmal-verträgliche Projekte zum Schutz, zum Erhalt, der Pflege, der Vermittlung, der Inwertsetzung und der Vernetzung der von der UNESCO in die Welt-erbeliste eingetragenen materiellen Weltkulturerbestätten in Baden-Württemberg. Besonders erwünscht sind Maßnahmenbündel bzw. Kooperationsprojekte, um die nachhaltige, integrative und kooperative Zusammenarbeit innerhalb der einzelnen Welterbestätten sowie der Welterbestätten untereinander und die Wahrnehmbarkeit der Welterbefamilie in Baden-Württemberg als Ganzes in der Öffentlichkeit zu stärken. In den Jahren 2025 und 2026 stehen hierzu insgesamt Mittel in Höhe von 5,45 Millionen Euro zur Verfügung.

Zu den Förderprogrammen des Landes kommen die des Bundes. Hierbei werden die Bewilligungssummen je nach Förderprojekt ausgebracht.

Neben der staatlichen Denkmalförderung unterstützen die Deutsche Stiftung Denkmalschutz und die Denkmalstiftung Baden-Württemberg Eigentümer und Besitzer bei der Erhaltung und Pflege ihrer Kulturdenkmale.

Hinzu kommen für Denkmaleigentümer erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten.

Die Begrenzung der Erhaltungspflicht des Eigentümers auf das Zumutbare ist bei allen Entscheidungen nach § 8 DSchG zu beachten; bei der Entscheidung über geplante Abbrüche wie auch beabsichtigte Teilerstörungen, Umbauten, Veränderungen des Erscheinungsbildes usw. Unzumutbar ist die wirtschaftliche Belastung für den privaten Eigentümer in der Regel dann, wenn die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden. Es kommt dabei nicht auf die persönlichen wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigentümers an, sondern auf eine objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung, in der auch Zuschüsse berücksichtigt werden. Das Kulturdenkmal muss sich aus sich selbst heraus tragen können.

Entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnungen kommen im konkreten Einzelfall bei den angeführten Entscheidungen im Rahmen der Abwägung zum Tragen.

Nach der Aufgabenzuweisung gem. § 1 Absatz 2 DSchG („Diese Aufgabe wird vom Land und im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit von den Gemeinden erfüllt“) und Artikel 3c Absatz 2 der Landesverfassung, die dem Denkmalschutz Verfassungsrang einräumt, ergibt sich eine besondere, über die privaten Eigentümerpflichten hinausgehende Pflichtenstellung des Landes und der Gemeinden. Im Zusammenhang mit der gesteigerten Erhaltungspflicht bei Kulturdenkmälern im öf-

fentlichen Eigentum spielt der Gesichtspunkt der Leistungsfähigkeit die maßgebliche Rolle. Hier sind auch die durch die Nutzung zu erfüllenden öffentlichen Aufgaben zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägung bei der Ermessensentscheidung einzubeziehen.

*10. wie sie Denkmalausweisungen bewertet, die nach Einschätzung kommunaler Mandatsträger, der Stadtverwaltung und der Bevölkerung der städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen;*

Zu 10.:

Es gibt bei denkmalschutzrechtlichen Entscheidungen immer auch eine planerische Abwägung verschiedener öffentlicher Interessen, die gegebenenfalls auch zum Verlust von Teilen oder des gesamten Kulturdenkmals führen kann. Das LAD bemüht sich regelmäßig zusammen mit den Kommunen, auch städtebaulich sinnvolle Lösungen unter Erhalt von Kulturdenkmalen zu suchen.

*11. wie sie den Vorschlag bewertet, Ausweisungen als Denkmal durch einen Bürgerentscheid oder durch eine Zweidrittelmehrheit des Gemeinderats revidieren zu können;*

Zu 11.:

Die Feststellung der Kulturdenkmaleigenschaft einer Sache ist ausschließlich eine fachliche und behördliche Feststellung auf der Grundlage des DSchG, die vollumfänglich gerichtlich überprüfbar ist.

*12. welche Möglichkeit (zum Beispiel Gegengutachten) Eigentümer oder Kommunen haben, um Denkmalausweisungen durch das Landesamt für Denkmalpflege anzufechten oder aufzuheben.*

Zu 12.:

Solche Gegengutachten sind möglich, sie wurden im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung in der Vergangenheit in sehr seltenen Fällen erstellt, sie hatten jedoch vor Gericht keinen Bestand.

Ergänzend wird auf die Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zur LT-Anfrage 17/8714 „Herausforderungen für Eigentümer von denkmalgeschützten Gebäuden bei der Sanierung“ verwiesen, die ebenfalls entsprechende Fragestellungen erläutert.

In Vertretung

Dr. Schneider

Ministerialdirektor