

Kleine Anfrage

des Abg. Dr. Hans-Ulrich Rülke FDP/DVP

Bedingungen für den Widerruf der Abbruchgenehmigung für das Baudenkmal „Technisches Rathaus“ in Pforzheim nach § 49 Landesverfahrensgesetz (LVwVfG)

Ich frage die Landesregierung:

1. Ist die Fraglichkeit der Projektfortsetzung eines in mehreren Etappen geplanten Bauprojekts ggf. hinreichend, um die Abbruchgenehmigung nach § 49 LVwVfG für ein Baudenkmal zu widerrufen, das als Teil der zweiten mehrerer Etappen abgebrochen werden soll?
2. Falls ja, welche Kriterien müssten diesbezüglich erfüllt sein?
3. Ist die gemeinderätliche Ablehnung nachträglich aufgestellter Bedingungen, unter denen ein Investor ein Projekt fortsetzen würde, zu dessen Erfüllung um eine Abbruchgenehmigung für ein Baudenkmal ersucht wurde hinreichend, um den Widerruf der Abbruchgenehmigung durch die Landesdenkmalbehörde zu prüfen, weil die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Abbruchgenehmigung nurmehr unzureichend erfüllt sind?
4. Wären bereits gravierende Charakterveränderungen der geplanten Nutzung dafür hinreichend?
5. Ist die Aufstellung von Bedingungen zur Fortsetzung des Projekts, auf dem eine Abbruchgenehmigung für ein Baudenkmal beruht, wie etwa dem Abkaufen eines bereits fertiggestellten Gebäudes bei einer im Gegenzug anzunehmenden Fertigstellung des Projekts hinreichend, um davon ausgehen zu können, dass kein Vermögensnachteil entsteht, der nach §49 LVwVfG zu entschädigen wäre, da ein Vermögensnachteil nur anzunehmen ist, wenn auch ohne Nachverhandlungen Durchführungsinteresse unterstellt werden kann?
6. Ist die Möglichkeit, gemäß §49 Absatz 1 „ganz oder teilweise“ widerrufen zu können, so zu verstehen, dass die Möglichkeit besteht, eine Abbruchgenehmigung temporär zu widerrufen, etwa um zu klären, inwieweit gravierende Sachverhaltsänderungen etwa an den Wirtschaftlichkeitsannahmen, bei erheblichen Wesensänderungen des Projekts oder begründeten Zweifeln am grundsätzlichen Willen der Fertigstellung des Projekts dazu führen können, dass der Abbruch eines Baudenkmales in fundamentalem Widerspruch zu den Annahmen stehen, die zur Erteilung der Abbruchgenehmigung des Baudenkmales geführt haben?
7. Falls ja, welche Voraussetzungen müssten dann dafür erfüllt sein?

20.11.2025

Dr. Rülke FDP/DVP

Begründung

In der Kleinen Anfrage Drucksache 16/5274 wurde die grundsätzliche Möglichkeit erfragt, inwieweit eine Abbruchgenehmigung für ein Baudenkmal rückwirkend widerrufen werden kann, da bereits im Jahr 2018 Fragen bestanden, ob die Voraussetzungen für die bereits erteilte Abbruchgenehmigung für das Baudenkmal „Technisches Rathaus“ in Pforzheim tatsächlich erfüllt werden.

Die Fragen speisen sich im Wesentlichen aus der Vertragskonstruktion über die Abfolge des Projekts Innenstadtentwicklung-Ost, bei dem der für den Investor lukrative Teil zu Beginn, Folgeabschnitte, die den Abbruch des Technischen Rathauses beinhalten sollen, im Anschluss stattfinden sollten. Konkret, in der Konstruktion des Projekts angelegte Fragen über das Investoreninteresse an der Realisierung innenstadtbelebender Folgeabschnitte, bei denen nicht die Stadt Pforzheim als langfristige, solvente Mieterin dauerhaften Cashflow sichern sollte.

Diese Fragen drängen sich vermehrt auf, insbesondere durch die schrittweise Ankündigung, weniger Handel ansiedeln zu wollen sowie Projektänderungen vornehmen zu wollen, die den Wesenskern des Projekts insbesondere an der Stelle, wo das Baudenkmal „im Weg“ steht, massiv verändern. Überdies hat am 13. November Oberbürgermeister Peter Boch den Vorschlag eines Kaufs des bereits fertiggestellten Gebäudes vom Investor angekündigt, bei dem die potenziellen Mietzahlungen der Stadt bereits nach 30 Jahren das Anderthalbfache des angestrebten Kaufpreises erreichen sollen. Die Frage, warum ein Investor auf diese langfristige Rendite bei nachfolgend immer noch erheblichem Restwert der baulichen Anlagen sowie des Grundstücks verzichten sollte, steht im Raum. In Anbetracht der schrittweisen Lösung vom Ursprungskonzept besteht die grundsätzliche Frage, ob er Investor tatsächlich die Bedingungen erfüllen kann oder will, unter denen die Abbruchgenehmigung für das Baudenkmal „Technisches Rathaus“ erteilt wurde.

Die Kleine Anfrage soll dazu dienen, festzustellen, wie vermieden werden kann, dass das Baudenkmal „Technisches Rathaus“ abgebrochen wird, ohne dass die Voraussetzungen erfüllt werden, die der Abbruchgenehmigung zugrunde liegen.

Die Grenze der Zumutbarkeit des Denkmalerhalts würde sich für den Fall einer Nichtumsetzung der bestehenden Planungen erneut stellen, mindestens ein im wettbewerblichen Dialogverfahren unterlegener Entwurf hatte den Denkmalerhalt berücksichtigt.