

## **Kleine Anfrage**

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

**und**

## **Antwort**

**des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen**

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

Kleine Anfrage

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 Baudenkmals in fundamentalem Widerspruch zu den Annahmen stehen, die zur Erteilung der Abbruchgenehmigung des Baudenkmals 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 speisten 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 innenstadtlebender 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.

## Antwort

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2025 Nr. MLW28-255-18/91/1 beantwortet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen die Kleine Anfrage wie folgt:

- 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?*

Zu 1.:

Ein rechtmäßig begünstigender Verwaltungsakt darf nach § 49 LVwVfG, auch nachdem er unanfechtbar geworden ist, unter bestimmten Voraussetzungen ganz oder teilweise mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe (RPK) hatte zunächst mit der Entscheidung vom 12. Januar 2017 auf Antrag der Stadt Pforzheim die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zum Abbruch des Baudenkmals in Aussicht gestellt. Diese Entscheidung hat die Stadt beantragt, um ein Dialogverfahren und die europaweiten Ausschreibungen zur Entwicklung der Innenstadt durchführen zu können. In dieser Entscheidung wurden vom RPK als höhere Denkmalschutzbehörde nach Anhörung des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart als Fachbehörde die Belange der Stadt Pforzheim und die Belange des Denkmalschutzes umfassend abgewogen. Als Bedingung für die spätere Erteilung der Abbruchgenehmigung wurde festgehalten, dass der Zuschlag im wettbewerblichen Dialog erfolgt sein muss, die notwendigen Verträge zur Realisierung des Projekts geschlossen sein müssen und der entsprechende Bebauungsplan beschlossen sein muss. Hintergrund dieser Regelung war, dass vor einem Abbruch des Kulturdenkmals eine Folgenutzung des Areals gesichert sein sollte. Beim derzeitigen Sach- und Verfahrensstand lässt sich eine Aussage darüber, ob die Voraussetzungen für einen Widerruf der denkmalschutzrechtlichen Abbruchgenehmigung vom 8. April 2021 vorliegen, nicht abschließend treffen.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Behörde bei einem Widerruf nach § 49 Absatz 6 LVwVfG den Betroffenen auf Antrag den Vermögensnachteil zu entschädigen hat, den dieser dadurch erleidet, dass er auf den Bestand des Verwaltungsaktes vertraut hat, soweit sein Vertrauen schutzwürdig ist.

- 2. Falls ja, welche Kriterien müssen diesbezüglich erfüllt sein?*

Zu 2.:

Die Voraussetzungen für den Widerruf eines Verwaltungsaktes sind abschließend in § 49 LVwVfG geregelt.

- 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?*

Zu 3.:

Das Regierungspräsidium hat als höhere Denkmalschutzbehörde die Entscheidung vom 8. April 2021 unbefristet nur mit der Auflage einer bau- und kunsthistorischen Bestandsaufnahme und Dokumentation versehen, da die Bedingungen aus der Entscheidung vom 12. Januar 2017 erfüllt waren (vgl. hierzu auch Antwort zu Frage 1).

*4. Wären bereits gravierende Charakterveränderungen der geplanten Nutzung dafür hinreichend?*

Zu 4.:

Mit der Entscheidung vom 12. Januar 2017 sollte vermieden werden, dass nach einem Abbruch keinerlei Folgenutzung auf dem Areal stattfindet; eine konkrete Art der Folgenutzung wurde nicht festgeschrieben. Charakterveränderungen der geplanten Nutzung werden daher nicht als ausreichend erachtet.

*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?*

Zu 5.:

Ein Entschädigungsanspruch, der auf Antrag des Betroffenen festgesetzt wird, umfasst den Schaden, der aufgrund des Vertrauens auf den Fortbestand des Verwaltungsaktes entstanden ist. Der Schaden muss insoweit zunächst durch den Betroffenen dargelegt und durch die zuständige Behörde geprüft werden. Auf der Grundlage hypothetischer Erwägungen ist keine verlässliche Bewertung möglich, inwieweit ein entschädigungspflichtiger Vermögensnachteil entstehen oder nicht entstehen könnte.

*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 Baudenkmals in fundamentalen Widerspruch zu den Annahmen steht, die zur Erteilung der Abbruchgenehmigung des Baudenkmals geführt haben?*

*7. Falls ja, welche Voraussetzungen müssten dann dafür erfüllt sein?*

Zu 6. und 7.:

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

§ 49 LVwVfG bietet zwar die Möglichkeit, eine Entscheidung ganz oder teilweise widerrufen zu können, aber keine Möglichkeit, eine Entscheidung temporär zu widerrufen.

In Vertretung

Dr. Schneider

Ministerialdirektor