

Kleine Anfrage

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

und

Antwort

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Erfüllung der 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 Feststellung der Verwaltung, einem Gemeinderat das Entscheidungsrecht bei einem städtebaulich prägenden Projekt unter Verweis auf „Geschäfte der laufenden Verwaltung“ zu versagen, rechtmäßig, wenn gravierende Umnutzungen im Nachfolgebau eines Baudenkmals vorgesehen sind, das dafür abgebrochen werden soll, obwohl der Gemeinderat aufgrund der Dimension der geplanten Umnutzung ein Mitentscheidungsrecht beschlossen hat?
2. Falls nein, erfüllen die in Vorlage S 0644 im Gemeinderat Pforzheim dargestellten Veränderungen am Projekt „Schlossberghöfe“ die Voraussetzungen, um feststellen zu können, dass es sich um gravierende Umnutzungen handelt?
3. Falls ja, erwächst daraus die Notwendigkeit eines Beschlusses des Gemeinderats Pforzheim, darüber zu befinden, nachdem der Gemeinderat Pforzheim bereits am 16. Dezember 2025 beschlossen hat, über die Vorlage S 0644 und die daraus erwachsenden Veränderungen des Gesamtprojekts entscheiden und nicht wie in Vorlage S 0668 von der Stadtverwaltung zur Abstimmung vorgelegt, lediglich ein Meinungsbild abgeben zu wollen?
4. Sind insbesondere die veränderten Rahmenbedingungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeitsberechnung der in den Vorlagen S 0668 und S 0644 dargestellten Veränderungen ausreichend, um die Abbruchgenehmigung für das Baudenkmal „Technisches Rathaus“ nach § 49 LVwVfG zu widerrufen?

18.2.2026

Dr. Rülke FDP/DVP

Begründung

In Drucksache 17/9921 wurde vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen dargelegt, dass die Abbruchgenehmigung für Baudenkmäler grundsätzlich nach § 49 LVwVfG widerrufen werden kann. § 49 LVwVfG sieht die Möglichkeit eines solchen Widerrufs etwa vor, wenn „die Behörde aufgrund nachträglich eingetretener Tatsachen berechtigt wäre, den Verwaltungsakt nicht zu erlassen, und wenn ohne den Widerruf das öffentliche Interesse gefährdet würde;“ sowie „um schwere Nachteile für das Gemeinwohl zu verhüten oder zu beseitigen.“ Dem Gemeinderat der Stadt Pforzheim wurden in der Vorlage S 0644 Umplanungen des Projekts Schlossberghöfe mitgeteilt, die bei erheblichen Teilen des Gemeinderats die Frage aufwarfen, ob ein Widerruf nun notwendig sei, insbesondere in Hinblick auf gravierende Änderungen hinsichtlich der zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnungen, des mithin nicht mehr ausreichend gegebenen öffentlichen Interesses sowie von Nachteilen für das Gemeinwohl. Der Gemeinderat hat deshalb am 16. Dezember 2025 auch beschlossen, selbst Herr des Verfahrens sein zu wollen, konkret, ihm die geplanten Umplanungen zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Stadtverwaltung hat sich auf den Standpunkt gestellt, das sei Geschäft der laufenden Verwaltung und eine Beschlussfassung verweigert, sondern lediglich ein unverbindliches Meinungsbild eingeholt. Die Kleine Anfrage möchte dieser Frage auf den Grund gehen und Auskunft, ob dem so ist, oder ob dem Gemeinderat die Entscheidungsbefugnis über Abriss, Erhalt oder anderweitigen Planänderungen über Flächen, die das Technische Rathaus betreffen obliegt.

Antwort

Mit Schreiben vom 16. März 2026 Nr. MLW28-255-286/14 beantwortet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium des Inneren, für Digitalisierung und Kommunen die Kleine Anfrage. Da eine abstrakte Beantwortung der Fragen ohne Kenntnis des zugrundeliegenden Sachverhalts nicht möglich ist, war eine *Stellungnahme der Stadt Pforzheim* einzuholen. Sie wird inhaltlich im Wesentlichen vor Beantwortung der Fragen nachstehend wiedergegeben.

I. Sachverhaltsdarstellung

Das Projekt Schlossberghöfe der Stadt Pforzheim wurde vor vielen Jahren auf den Weg gebracht. Ihm ging eine intensive inhaltliche Auseinandersetzung mit der künftigen Gestaltung und Entwicklung der Innenstadt voraus, die von einer breiten Öffentlichkeitsbeteiligung begleitet und durch mehrere Beschlüsse des Gemeinderates der Stadt legitimiert wurde. Auf dieser Grundlage wurden mit einem Investor umfangreiche Verträge geschlossen, die bis heute den Rahmen für die Umsetzung des Gesamtprojekts bilden. Wie bei städtebaulichen Vorhaben dieser Größenordnung üblich, wurde das Projekt über Jahre hinweg regelmäßig in den zuständigen politischen Gremien der Stadt, insbesondere im Bau- und Liegenschaftsausschuss, beraten und im Zuge dessen über den jeweiligen Projektfortschritt berichtet.

Mit der Fertigstellung des ersten Gebäudes (neues Technisches Rathaus) und dessen Bezug im April 2025 durch die technischen Ämter der Stadt wurde das bisherige Technische Rathaus erstmals tatsächlich frei. Erst ab diesem Zeitpunkt war es im weiteren Projektverlauf möglich, den nächsten Umsetzungsschritt – einschließlich eines Abbruchs – in tatsächlicher Hinsicht zu realisieren.

Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Abbruch des Technischen Rathauses wurde durch das Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Denkmalschutzbehörde mit Bescheid vom 8. April 2021 unter Auflagen erteilt. Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart hat als zentrale Denkmalfachbehörde des Landes am 15. Januar 2026 bestätigt, dass die Auflagen durch den Investor erfüllt wurden. Infolge hat die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Pforzheim mit Schreiben vom 21. Januar 2026 gegenüber dem Investor festgestellt, dass die Auflagen aus der Genehmigung erfüllt sind und die Freigabe zum Abbruch erteilt.

Unabhängig von dieser Ausgangslage ist nicht zu verkennen, dass das Projekt Schlossberghöfe – und insbesondere der Umgang mit dem bisherigen Technischen Rathaus – seit jeher Gegenstand kontroverser Diskussionen in Teilen der Stadtgesellschaft und auch innerhalb des Gemeinderats der Stadt Pforzheim war.

Die Verwaltungsspitze der Stadt steht vollumfänglich hinter dem Projekt Schlossberghöfe und ausdrücklich auch hinter der vollständigen Umsetzung aller vier vorgesehenen Gebäude. Dies gilt nicht nur vor dem Hintergrund, dass man sich an die Beschlüsse des Gemeinderates sowie an die daraus resultierenden vertraglichen Verpflichtungen gegenüber dem Investor gebunden sieht, sondern man steht nach wie vor auch inhaltlich und konzeptionell hinter dem Projekt in seiner Gesamtheit. Dieses wird zur festen Überzeugung der Verwaltungsspitze einen wesentlichen Beitrag zur Belebung und Weiterentwicklung der Pforzheimer Innenstadt leisten.

Städtebauliche Großprojekte entwickeln sich im Lauf der Zeit weiter. Dies ist aber nicht Ausdruck einer Abkehr von ursprünglichen Zielsetzungen, sondern eine notwendige Reaktion auf veränderte wirtschaftliche, gesellschaftliche und marktbezogene Rahmenbedingungen. Würde man im Jahr 2026 unverändert an Planungsannahmen aus der Vor-Corona-Zeit festhalten, bestünde vielmehr die Gefahr, an tatsächlichen Bedarfen vorbeizuplanen und strukturellen Leerstand zu erzeugen. Dies soll durch eine verantwortungsvolle und vorausschauende Projektsteuerung vermieden werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung der Stadt nach entsprechenden Vorbereitungen auf Arbeitsebene sowie Befassung im hierfür vorgesehenen Lenkungsausschuss eine Mitteilungsvorlage (S 0644) zu beabsichtigten Änderungen an der Planung in die Sitzung des Bau- und Liegenschaftsausschusses am 19. November 2025 und hierauf folgend in die Sitzung des Gemeinderats am 16. Dezember 2025 eingebracht.

Im Rahmen dieser Sitzung wurde seitens des Stadtrats Dr. Rülke beantragt, dass die Verwaltung eine Beschlussvorlage zur Abstimmung des Gemeinderats über diese Änderungen einbringen solle. Nachdem sich der Gemeinderat trotz des Hinweises der Verwaltung, dass die Zuständigkeit für eine Entscheidung in dieser Angelegenheit alleine beim Oberbürgermeister liegt, dennoch dem Antrag des Stadtrats mit knapper Mehrheit anschloss, wurde diesem Anliegen dadurch Rechnung getragen, dass die Beschlussvorlage S 0668 in den hierauf folgenden Sitzungslauf eingebracht wurde.

Der Beschlusstenor stellte die Empfehlung des Gemeinderats dar, die bereits in der Mitteilungsvorlage S 0644 dargestellten Planungsänderungen in Abstimmung mit dem Investor zu realisieren. Der Bau- und Liegenschaftsausschuss als vorab befasster Fachausschuss hat hierzu mit einem klaren Votum von neun Ja-Stimmen bei drei Nein-Stimmen am 21. Januar 2026 beschlossen, dem Gemeinderat zu empfehlen, die Realisierung der weiteren drei Gebäude entsprechend den bereits in der Mitteilungsvorlage S 0644 dargestellten Ausführungen vorzunehmen. Dieser Empfehlung ist der Gemeinderat im Rahmen der Abstimmung in seiner Sitzung am 10. Februar 2026 sodann gefolgt und hat mit einer Mehrheit von 20 Ja-Stimmen zu 15 Nein-Stimmen für die Konkretisierung votiert. Diese politische Rückbindung trägt klar die Fortführung des Projekts in der konkretisierten Form und wahrt die gesetzlichen Zuständigkeiten.

Die diskutierten Anpassungen der Planung, welche dem Gemeinderat hierbei im Rahmen der oben genannten Vorlagen vorgestellt wurden, betreffen im Kern funktionale und marktbedingte Konkretisierungen innerhalb des bestehenden Projekt- und Vertragsrahmens. Sie führen weder zu einer Änderung der städtebaulichen Grundkonzeption, noch zu einer Abkehr von den zentralen Zielsetzungen des Projekts. Insbesondere bleiben die Kubaturen, die Fassadengestaltung, die Lage der Gebäude, die Ausbildung der Fußgängerzone sowie der grundsätzliche Zeitplan unverändert. An der Zielsetzung, wonach ein Quartier entstehen soll, welches eine gemischte Nutzung aus Wohnbebauung, Einzelhandel, Gastronomie, Kita, Kultur und Verwaltung vorsieht, wurde nichts geändert. Alle vorgesehenen Gebäude sollen realisiert werden.

Im Einzelnen betreffen die Anpassungen vor allem den Wegfall unterirdischer und damit nicht mehr zeitgemäßer Einzelhandelsflächen zugunsten einer funktional verbesserten Tiefgaragenlösung, wobei die Reduktion von Einzelhandelsflächen mit einer gleichzeitigen Reduktion von Tiefgaragenstellplatzflächen einhergeht. Ferner steht die Verlagerung der zweiten Kita vom ersten Obergeschoss in das Erdgeschoss im Raum. Diese Maßnahme bringt erhebliche Vorteile für die Nutzerinnen und Nutzer der Einrichtung, insbesondere durch einen ebenerdigen Zugang und eine erleichterte Andienung und ermöglicht zugleich die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in den Obergeschossen sowie eine Reduzierung von Einzelhandelsflächen. Insgesamt können in den weiteren Gebäuden rund 160 Wohnungen realisiert werden, wobei der Anteil förderfähigen Wohnraums über das vertraglich geschuldete Maß hinaus erhöht werden soll.

Die Reduzierung einzelner ursprünglich angedachter Einzelhandelsflächen folgt dem allgemeinen Trend in Innenstädten, auf veränderte Nachfragebedingungen zu reagieren. Es ist aus Sicht der Stadt weder wirtschaftlich sinnvoll, noch im Interesse einer nachhaltigen Innenstadtentwicklung, Flächen zu errichten, für die absehbar kein Markt mehr besteht und die anschließend leer stünden. Die vorgenommenen Anpassungen sollen der Sicherung der langfristigen Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Gesamtprojekts dienen. Die grundsätzliche Begrenzung von Einzelhandelsflächen innerhalb des Gesamtprojekts stand dabei von Anfang an im ausdrücklichen Interesse des Gemeinderats. Vor diesem Hintergrund wurde in den Verträgen eine Höchstgrenze von 10 000 qm an Einzelhandelsflächen für das Gesamtprojekt festgelegt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich bei den benannten Veränderungen nicht um grundlegende Abweichungen von der ursprünglichen Planung oder Zielsetzung des Projekts Schlossberghöfe handelt, sondern um maßvolle, sachlich begründete Konkretisierungen innerhalb des bestehenden rechtlichen und vertraglichen Rahmens.

Ein Widerspruch zu den denkmalschutzrechtlichen Entscheidungen aus den Jahren 2017 und 2021 ist nicht erkennbar. Neue tatsächliche oder rechtliche Gesichtspunkte, die eine erneute denkmalschutzrechtliche Bewertung oder Überprüfung der Entscheidung vom 8. April 2021 erforderlich machen würden, ergeben sich hieraus nicht.

II. Rechtliche Würdigung

Im Lichte dieser Sachverhaltsschilderung ergibt sich Folgendes:

- a) Gemäß § 24 Absatz 1 Satz 2 GemO legt der Gemeinderat die Grundsätze für die Verwaltung der Gemeinde fest und entscheidet über alle Angelegenheiten der Gemeinde, soweit nicht der Bürgermeister kraft Gesetzes zuständig ist oder ihm der Gemeinderat bestimmte Angelegenheiten überträgt. Gemäß § 44 Absatz 2 Satz 1 erledigt der Bürgermeister in eigener Zuständigkeit die Geschäfte der laufenden Verwaltung und die ihm sonst durch Gesetz oder vom Gemeinderat übertragenen Aufgaben. Die Aufgaben der laufenden Verwaltung können dem Bürgermeister somit weder durch die Hauptsatzung, noch durch eine sonstige Satzung, noch durch Geschäftsordnung oder einen Beschluss des Gemeinderates im Einzelfall entzogen werden; der Gemeinderat kann dem Bürgermeister auf diesem Sektor keine Weisungen erteilen. Darüber hinaus erledigt der Bürgermeister auch die Weisungsaufgaben in eigener Zuständigkeit (§ 44 Absatz 3 GemO).
- b) Ob ein Geschäft der laufenden Verwaltung – im Zuständigkeitsbereich des Bürgermeisters – vorliegt, entscheidet sich regelmäßig danach, ob es sich um eine Angelegenheit handelt, die weder nach der grundsätzlichen Seite, noch für den Gemeindehaushalt von erheblicher Bedeutung ist und zu den normalerweise anfallenden Geschäften der Gemeinde gehören. Bei der sachlichen Bedeutung sind die politischen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen sowie die finanziellen Auswirkungen der Angelegenheit zu prüfen und ist festzustellen, ob sie, verglichen mit der Größe, Struktur und Leistungsfähigkeit der Gemeinde erheblich sind. Bei der Häufigkeit des Geschäfts genügt eine mehr oder weniger häufige Wiederkehr.

- c) Unter Berücksichtigung der o. g. Ausführungen handelt es sich bei der Zustimmung des Oberbürgermeisters zu einer geplanten Anpassung des Nutzungskonzepts durch den Investor für das Projekt Schlossberghöfe um ein Geschäft der laufenden Verwaltung. Dies ergibt sich aus Folgendem:

Das Projekt Schlossberghöfe stellt für die Stadt Pforzheim in der Innenstadt die größte Stadtreparaturmaßnahme seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges und der daraufhin erfolgten Neubebauung des Stadtgebietes dar. Es besteht aus insgesamt vier Gebäuden, die links und rechts des östlichen Teils der bestehenden Fußgängerzone angesiedelt sind und auch einen bisher als Kriegslücke brachliegenden Grundstücksteil (heutiger Rathaushof) einbezieht. Eines der vier Gebäude sowie weite Teile einer neuen Tiefgarage sind bereits fertiggestellt und bezogen (neues Technisches Rathaus); die übrigen drei Gebäude können nun – nach Abriss des alten Technischen Rathauses sowie von Teilen der Schlossberg-Bebauung – ebenfalls errichtet werden. Der Gemeinderat hat in einem mehrstufigen Verfahren, welches über mehrere Jahre dauerte, die Grundzüge der Planung bestimmt sowie die Auswahl des Investors getroffen und einen Vertrag mit dem Investor abgeschlossen. In diesem Vertrag hat der Gemeinderat seine Grundsätze der Bebauung und auch der Nutzung der Gebäude festgelegt. Die Ausführung sowie die notwendigen kleinteiligen Festlegungen der einzelnen Ausführungsarbeiten obliegen einem Lenkungsausschuss, welcher mit Personen aus dem Bereich des Investors und der Verwaltung paritätisch besetzt ist.

Die nunmehr vorgesehene Umnutzung im Nachfolgebau des alten Technischen Rathauses besteht darin, dass die vorgesehene Ladeneinheit zum Rathaushof hin, gestrichen und durch eine aufrückende Tiefgarage ersetzt wird. Ursprünglich hatte der Investor in diesem Bau eine zur Fußgängerzone hin orientierte Ladenzeile und eine weitere solche vorgesehen, die eine halbe Geschosse tiefer liegen sollte. Diese Ladenzeile hätte nur durch Oberlichter natürliches Licht erhalten.

Diese inhaltlich marginale Änderung zum ursprünglichen Nutzungsvorschlag stellte weder eine Änderung der bestehenden Verträge zwischen der Stadt und dem Investor dar, noch würde sie zu einer baurechtlichen Nutzungsänderung führen. Das gesamte Nutzungskonzept des Gebäudes bleibt unberührt; die – maßgebliche – Fußgängerzone erhält nach wie vor eine vollständige Ladenzeile im (de facto) Erdgeschoss, welches in den Plänen als 1. OG bezeichnet wird. Das angepasste Nutzungskonzept hält nach wie vor alle Vorgaben des Investorenvertrages ein und erfüllt diese sogar noch in einem größeren Umfang als die bisherige Planung. In Anbetracht der gesamten Größe und des Volumens des Investitionsvorhabens stellt die Abweichung vom ursprünglichen Plankonzept eine derartige Marginalie dar, dass dies zu keiner nennenswerten Auswirkung für die Umsetzung des Vorhabens, das Erscheinungsbild des Gebäudes und die Stadtgesellschaft führt.

Über solche in der Sache unbedeutenden Maßnahmen entscheiden die Projektleitungen beider Seiten (Stadt und Investor) im laufenden Tagesgeschäft bzw. in den Grundzügen durch den Lenkungsausschuss. Um „gravierende Umnutzungen“ handelt es sich dabei nicht.

- d) Demzufolge lag die Abgabe der Zustimmung zur Anpassung des Nutzungskonzepts in dieser Angelegenheit ausschließlich beim Oberbürgermeister; eine Beschlussfassung des Gemeinderates über diesen Sachverhalt war nicht möglich. Um dem Gemeinderat nach seiner – unzulässigen – Abstimmung über den Antrag des Stadtrats Dr. Rülke auf Einbringung einer Abstimmungsvorlage zu dieser Sache dennoch in gesetzeskonformer Weise nachzukommen und gleichzeitig einen Widerspruch nach § 43 Absatz 2 GemO gegen den Antrag zu vermeiden, wurde für den Gemeinderat eine Beschlussvorlage erstellt, in welcher lediglich eine Empfehlung des Gemeinderates an die Verwaltung ausgesprochen wurde. Hierbei empfahl die Vorlage, den Ausführungen zur Anpassung des Nutzungskonzepts – entsprechend dem Vortrag des Oberbürgermeisters – zu folgen. Der Antrag wurde mehrheitlich durch den Gemeinderat angenommen. Im Ergebnis hat daher auch der Gemeinderat dem Vorgehen des Oberbürgermeisters zugestimmt.

Die Ausführungen der Stadt Pforzheim sind aus Sicht der Rechtsaufsicht nicht zu beanstanden. Die Kleine Anfrage ist daher wie folgt zu beantworten:

1. *Ist die Feststellung der Verwaltung, einem Gemeinderat das Entscheidungsrecht bei einem städtebaulich prägenden Projekt unter Verweis auf „Geschäfte der laufenden Verwaltung“ zu versagen, rechtmäßig, wenn gravierende Umnutzungen im Nachfolgebau eines Baudenkmals vorgesehen sind, das dafür abgebrochen werden soll, obwohl der Gemeinderat aufgrund der Dimension der geplanten Umnutzung ein Mitentscheidungsrecht beschlossen hat?*

Zu 1.:

Die dargestellte Vorgehensweise des Oberbürgermeisters bzw. der Verwaltung, hier ein Geschäft der laufenden Verwaltung anzunehmen, ist nicht zu beanstanden.

2. *Falls nein, erfüllen die in Vorlage S 0644 im Gemeinderat Pforzheim dargestellten Veränderungen am Projekt „Schlossberghöfe“ die Voraussetzungen, um feststellen zu können, dass es sich um gravierende Umnutzungen handelt?*

Zu 2.:

Die Frage erübrigt sich durch die Beantwortung der Frage 1.

3. *Falls ja, erwächst darauf die Notwendigkeit eines Beschlusses des Gemeinderats Pforzheim, darüber zu befinden, nachdem der Gemeinderat Pforzheim bereits am 16. Dezember 2025 beschlossen hat, über die Vorlage S 0644 und die daraus erwachsenden Veränderungen des Gesamtprojekts entscheiden und nicht wie in Vorlage S 0668 von der Stadtverwaltung zur Abstimmung vorgelegt, lediglich ein Meinungsbild abgeben zu wollen?*

Zu 3.:

Eine Notwendigkeit eines Beschlusses des Gemeinderats erwächst daraus nicht. Auf die ausführliche Sachverhaltsdarstellung wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

4. *Sind insbesondere die veränderten Rahmenbedingungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeitsberechnung der in den Vorlagen S 0668 und S 0644 dargestellten Veränderungen ausreichend, um die Abbruchgenehmigung für das Baudenkmal „Technisches Rathaus“ nach § 49 LVwVfG zu widerrufen?*

Zu 4.:

Den zitierten Gemeinderatsunterlagen lassen sich keine veränderten Rahmenbedingungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeitsberechnung entnehmen. Die beschlossenen Umplanungen sind nicht ausreichend, um die Abbruchgenehmigung für das Technische Rathaus zu widerrufen.

In Vertretung

Dr. Schneider

Ministerialdirektor