

STADT BEDBURG

Zu TOP:

Drucksache: WP8-
148/2010

Fachbereich III - Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	Sitzungsteil
Az.: 65.30.29.5/1	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:
Rat der Stadt Bedburg	31.08.2010

Betreff:

Schloss Bedburg

Beschlussvorschlag:

Das Beratungsergebnis bleibt abzuwarten.

Beratungsergebnis:

Gremium:						Sitzung am:
Einstimmig:	Mit Stimmenmehrheit:	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Bemerkungen:						

Begründung:**Schadensbild:**

In der Vergangenheit veranlasste das äußerlich erkennbare und sich mit zunehmendem Umfang darstellende Schadensbild an den Fassaden und Räumlichkeiten der Ritterakademie sowie der Schlosskapelle die Stadt Bedburg - als Untere Denkmalbehörde - die Ursache dieser Entwicklung festzustellen.

Die nachfolgenden Untersuchungen durch Gutachter sollten die Grundlage für entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Denkmalensembles bilden.

Es liegen zwischenzeitlich drei Schadensbeurteilungen durch Gutachter vor:

04.10.2003 - Gutachten von Dipl.-Ing. Werner Biela aus Hürth

26.05.2008 – Gutachten von Dr. Neumann & Busch Consulting aus Aachen

08.12.2009 – Stellungnahme des Sachverständigenbüros J-F+P Jung u. Partner mbH, Herr Dipl.-Ing. Brabender

Weiterhin ist ein entsprechender Bergschadensverzicht im Grundbuch für das gesamte Objekt eingetragen, der eine Aussicht auf eine evtl. Schadensregulierung durch die Bergbautreibende erheblich reduziert. Aufgrund der nachfolgend gutachterlich mindestens festgestellten Schadensursachen, wäre eine Zuordnung des Schadensbildes alleine durch Bergschäden auch nicht haltbar.

Dieser Ausschluss des Bergschadens wird im Gutachten von Dipl.-Ing. Biela bereits erwähnt. Die festgestellte Einsinkmulde im Bereich unter der Ritterakademie und der Schlosskapelle entstand nicht aus Setzung infolge Überlastung aus Bauwerk über Schwächezonen des Untergrundes, die Einsinkung hier wäre auch ohne Bauwerkslast vonstatten gegangen. Sie muss also als Sackung oder Einsinkung bezeichnet werden im Sinne eines Schrumpfungsprozesses. Er zieht es in Erwägung, dass die Südlängswand, welche an den Südwest-Turm des originären Schlosses anschließt, auf der soliden Gründungsebene des Schlosses steht. Wenn sich nun vom Weiher her die Untergrundverhältnisse (unter der Ritterakademie und Schlosskapelle) ändern, bauen sich zwischen dem sicher gegründeten Teil an der Südlängswand und dem Bereich dieser Mulde Zwängungsspannungen auf, denen das Mauerwerk nicht standhalten kann – schon gar nicht der Querschnitt der langen Fassade mit seinen Maueröffnungen (Fenster; Tür).

Als Sanierungsmaßnahmen schlug er im Jahre 2003 drei Alternativen vor:

a) Abfangung und Tieferführung der Fundamente auf einer Strecke von 11m auf sog. Wurzelpfählen; er schloss diese Alternative aus Kostengründen jedoch aus.

b) Beseitigung der zwei großen Linden vor der Ritterakademie zur Verlangsamung der Untergundaustrocknung – diese Maßnahme wurde anschließend durchgeführt.

c) Dauerhafte Wässerung des Muldenbereiches um eine weitere Schrumpfung und Austrocknung des Baugrundes zu unterbinden. Er wies darauf hin, dass zu diesem Zeitpunkt (2003) der Schrumpfungsprozess noch nicht beendet sei!

Im Gutachten von Dr. Neumann & Busch Consulting mbH wird herausgestellt, dass es in Folge der Austrocknung des Bodens zu einer Verrottung und zu Pilzbefall der Holztragekonstruktion gekommen ist. Diese massiven Schäden an der Gründungskonstruktion können als Hauptursache für die eingetretenen Gebäudeschäden angesehen werden. Dies bedingt, dass unter allen tragenden Wänden die

Holzpfehlgründung durch eine andere nachträgliche Tiefgründung ersetzt werden muss. Ergänzend zu dieser Neugründung kann dann eine teilweise Anhebung der Ritterakademie durchgeführt werden, um die eingetretenen Senkungen und Schiefstellungen soweit wieder rückgängig zu machen, wie es für die vorhandene Bausubstanz vertretbar ist.

Herr Dipl.-Ing. Brabender vom Sachverständigenbüro J-F+P Jung u. Partner mbH, kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die Ritterakademie und die Schlosskapelle im Bereich des ehemaligen Schlossteiches über einer nicht ausreichend tragfähigen Auffüllung errichtet wurden. Die Bauwerkslasten werden über einen Holzträgerrost und Holzpfähle in die ca. 5m bis 8m unter der Geländerunterkante liegenden Kiesschichten abgeleitet. Eine Ausnahme bilden hier die südöstliche Gebäudetrennwand und die nordöstliche Außenlängswand der Ritterakademie. Aufgrund der geringen Setzungen ist hier zu vermuten, dass zur Weiterleitung der Bauwerkslasten in den tragenden Baugrund kein Holz verwendet wurde. Aus den gemessenen Setzungen kann gefolgert werden, dass die Holzbauteile der Gründung ihre Tragfestigkeit verlieren. Dieser Vorgang hat sich innerhalb der letzten Jahre erheblich beschleunigt. Er bestätigte in seiner Stellungnahme die stark reduzierte Standsicherheit sowie die Möglichkeit des Umstürzens der Außenwand teilweise oder komplett, mit den damit verbundenen Folgen für das restliche Tragwerk.

Gleichzeitig zeigte Herr Dipl.-Ing. Brabender mit einer Stellungnahme vom 25.01.2010 eine Reihe substanzzerstörender Maßnahmen bei Erhalt der beiden Bauwerksteile auf.

Mit Schreiben vom 22.12.2009 beantragte die Eigentümerin die Übernahme (gem. § 31 DSchG NRW) der Grundstücksteile des Denkmals auf denen sich die Ritterakademie und die Schlosskapelle befinden durch die Stadt Bedburg.

Weiterhin stellte die Eigentümerin am 15.01.2010 den Antrag auf Entwidmung der v.g. Gebäudeteile aus der Denkmaleigenschaft (gem. § 3 Abs. 4 DSchG NRW). Diese wäre durchzuführen, wenn die Denkmaleigenschaft nicht mehr vorliegt.

Gleichzeitig wurde auch eine Kopie des Antrages auf Abbruchgenehmigung (§ 9 DSchG NRW) mit gleichlautendem Datum an die Untere Bauaufsichtsbehörde des Rhein-Erft-Kreises (REK) zur Kenntnis vorgelegt.

Kosten:

Der zu erwartende Sanierungskostenumfang wird laut Sachverständiger Dipl.-Ing. Brabender derzeit auf über 3 Mio. € geschätzt. Dies beinhaltet eine nachhaltige Gründungssanierung (Stahlbetonpfählen) und Innensanierung. Erforderliche Umbau-/Ausbaumaßnahmen für anderweitige oder höherwertige Nutzungen sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

Die Kosten für eine Ausarbeitung eines fundierten Sicherungskonzeptes für die beiden Gebäude (Kapelle und Anbau) durch das Sachverständigenbüro J-F+P Jung u. Partner mbH würde ca. 100.000.- € kosten. Diese Untersuchungen wurden bisher nicht veranlasst. Da die Kostenüberlegungen insofern auf Annahmen beruhen, muss auf die Unsicherheit der Kostenschätzung hingewiesen werden. Insgesamt kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächlichen zum Erhalt der beiden Gebäude aufzuwendenden Kosten noch höher als die vorgenannte Summe von ca. 3 Mio. € zu veranschlagen sind.

Rechtliche Würdigung:

Bei dem Schlossensemble handelt es sich um ein in die Denkmalliste der Stadt Bedburg eingetragenes Denkmal (i.S.d. § 3 DSchG NRW).

Grundsätzlich ist die Denkmaleigentümerin (gem. § 7 DSchG NRW) in der Pflicht, ihr Denkmal instand zu erhalten, instand zu setzen und vor Gefährdung zu schützen. Dies beinhaltet auch die Beseitigung der Schäden, wie hier der in Rede stehenden statischen Gebäudeschäden, die durch Senkungen des Untergrundes entstanden sind.

Hinsichtlich einer möglichen Sanierung sowohl als auch aufgrund des vorliegenden Abbruchantrages ist eine gegenwärtige Prüfung der Tatbestandsmerkmale der erlaubnispflichtigen Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1a DSchG NRW durchzuführen.

Hier liegt wie zuvor erwähnt, ein Antrag auf Abbruchgenehmigung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des REK vor. Diese teilt die Entscheidung, unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Beurteilung, in einem einheitlichen Bescheid der Antragstellerin mit. Untersagt die Untere Denkmalbehörde die Gestattung des Vorhabens (Abbruch), darf die Baugenehmigungsbehörde die Abbruchgenehmigung nicht erteilen.

Eine jeweilige Erlaubnis wäre zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen. Grundsätzlich können Gründe des Denkmalschutzes selbst bei akuter Einsturzgefahr der Erlaubnis auf Abriss entgegen stehen. Jedoch muss dann die Frage nach dem Fortbestand des Denkmals positiv beantwortet werden. Sofern hier allerdings die Mittel für die Sicherung des statischen Fortbestandes nicht zeitnah für den jeweiligen Erhaltungspflichtigen verfügbar sind, kann die bauliche Sicherung nicht betrieben werden und die Bauwerke können nicht mehr erhalten werden. In diesem Fall ist die Denkmaleigenschaft der baufälligen Teile entsprechend zu reduzieren und dem Antrag auf Entwidmung aus der Denkmaleigenschaft vom 15.01.2010 zu entsprechen.

Eine zustimmende Stellungnahme im Rahmen des § 9 DSchG NRW zum Abbruchantrag an die Untere Bauaufsichtsbehörde wäre danach nicht mehr erforderlich und die bereits mit Datum vom 11.08.2010 erteilte Abbruchgenehmigung würde Rechtmäßigkeit erlangen.

Sofern die Untere Denkmalbehörde die entsprechende Denkmaleigenschaft nicht aufhebt und dem Abbruchantrag nicht zustimmt, kann die Denkmaleigentümerin nach § 31 DSchG NRW die Übernahme des Denkmals gegen Entschädigung zum Verkehrswert verlangen, wenn es ihr wirtschaftlich nicht zumutbar ist, das Denkmal zu behalten oder es in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Weise zu nutzen. Für das Vorliegen dieser Voraussetzungen trägt sie die Darlegungslast.

Wirtschaftlich unzumutbar ist die Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals, wenn es sich auf Dauer nicht "selbst trägt". Erforderlich ist eine objektbezogene Wirtschaftlichkeitsrechnung, in die alle Kosten und vermögenswerten Vorteile des Denkmals einzustellen sind – einschließlich der Einnahmen bez. des historischen Schlosses.

Die Eigentümerin legte am 05.02.2010 auf Grundlage des Ertragswertverfahrens die erforderliche Wirtschaftlichkeitsberechnung vor.

Diese weist eine monatliche Unterdeckung i.H.v. 36.000.- € zwischen Sollmietwert und lfd. Aufwendungen für das Gesamtensemble (ursprüngliches Schloss, Anbau der Ritterakademie und Schlosskapelle) aus. Betrachtet man nur die Ritterakademie und die Kapelle, da für diese Gebäudeteile der Übernahmeantrag besteht, wird die Unterdeckung noch größer.

Öffentliche Fördermittel durch das Ministerium sind laut Aussage der zuständigen Dezernentin Frau Dr. Ringbeck nicht zu erwarten. Selbst eine Eingabe an den

Ministerpräsidenten Dr. Jürgen Rüttgers am 29.01.2010 brachte keine Aussicht auf die Bereitstellung entsprechender Mittel.

Fördermöglichkeiten durch private Institutionen wie die Deutsche Stiftung für Denkmalschutz sind ebenso für die dringend gebotene und zeitnahe Schadensbehebung erfolglos verlaufen.

Eine Bankfinanzierung wurde nach verwaltungsinterner Kenntnis durch die KSK-Köln ebenfalls abgelehnt. Auch ein Finanzierungsantrag vom 08.08.2010 über die NRW-Bank (Förderbank) verlief erfolglos. Hier wirkt sich auch der Umstand des im Grundbuch eingetragenen Bergschadensverzichtes äußerst nachteilhaft aus.

Somit kann die wirtschaftliche Unzumutbarkeit für die Eigentümerin hier festgestellt werden.

Mit denkmalpflegerischer Stellungnahme vom 22.07.2010 an die Stadt Bedburg bestätigt Herr Dr. Kretzschmar (Denkmalfachbehörde), dass inzwischen sämtliche Möglichkeiten durchgeprüft wurden, den technisch machbaren Erhalt dieser Bauteile des Schlosses finanziell zu realisieren. Auch die fehlende Nutzungsperspektive und die vorgebrachte mangelnde Wirtschaftlichkeit finden Berücksichtigung. In dieser Stellungnahme wird weiterhin bestätigt, dass das Benehmen seitens der Denkmalfachbehörde nicht hergestellt werden kann, dass aber ihrerseits auch auf das Recht, die Oberste Denkmalbehörde (Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW) anzurufen, verzichtet wird. Demnach hat die Stadt Bedburg als Untere Denkmalbehörde bezüglich ihrer Entscheidung keine nachträgliche Regulierung durch die Oberste Denkmalbehörde zu erwarten.

Die in Rede stehenden Gebäudeteile sind vom Gesamtkomplex hinsichtlich der denkmalrechtlichen Beurteilung sowie einer möglichen Entschädigungsleistung durch die Stadt Bedburg separiert zu behandeln.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit des Erhaltes und der nutzungstauglichen Sanierung ist (gem. § 7 DSchG NRW) eine Entscheidung, die gem. § 9 DSchG NRW zur Versagung des Abbruchartrages führen würde, nur dann rechtmäßig, wenn der Eigentümerin gleichzeitig eine angemessene Entschädigung bei der Übernahme der betreffenden Denkmalgebäudeteile angeboten wird. Das Entschädigungsfestsetzungsverfahren würde auf Antrag der Eigentümerin oder der Unteren Denkmalbehörde bei der Bezirksregierung durchgeführt werden.

Die Beurteilung aller Tatbestände und Rechtsfolgen nach dem Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) durch die Stadt Bedburg erfolgt im Rahmen der Landesauftragsverwaltung als Untere Denkmalbehörde.

Es steht der Kommune jedoch als Selbstverwaltungskörperschaft auch das Recht auf eine davon unabhängige Entscheidung zur Übernahme des Denkmals in eigener Verantwortung und Leistungsfähigkeit zu. Hierbei ist zu bedenken, dass die Kommune einerseits (gem. Art. 18 der Landesverfassung NRW) bereit sein muss, finanzielle Aufwendungen für den Schutz der Denkmäler in ihrem Gebiet zu leisten. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Gemeindefinanzen gesund bleiben müssen (§ 8 GO NRW) und die stetige Aufgabenerfüllung gesichert sein muss (§ 62 GO NRW).

Die diesbezügliche Haushaltskonsequenz einer Übernahme der sanierungsbedürftigen Ritterakademie und der Schlosskapelle durch die Stadt Bedburg, ist der beigefügten Anlage „Stellungnahme des Stadtkämmerers“ zu entnehmen.

Mit Schreiben vom 22.02.2010 teilte die Eigentümerin die Abriss- und Entsorgungskosten i.H.v. 178.500.- € - laut eines vorliegenden Angebotes - mit. Die anschließende

denkmalgerechte Instandsetzung der Fassade des originären Schlossgebäudes, die an die Giebelwand der Ritterakademie grenzt, wird mit ca. 20.000.- € kalkuliert. Weitere Kosten entstehen für die Wiederherstellung der Außenanlagen auf der Grundfläche der zurückgebauten Objekte. Grundsätzlich sind Fördermittel lediglich für die Erhaltung von Denkmalsubstanz einsetzbar. Eine finanzielle Unterstützung für den Abriss wäre nicht denkbar.

Sollte die Entscheidung der Stadt Bedburg die Abbrucherlaubnis zur Folge haben, und die Eigentümerin die Finanzierung auch nicht aufbringen können, wäre als Unterstützung ein Ankauf des originären Schlosses zu einem angemessenen Kaufpreis denkbar. Ebenfalls wäre hier die Höhe der Ausgabe unter Berücksichtigung der schwachen Haushaltsmittel kritisch zu hinterfragen.

Der Sturmschaden vom 28.02.2010 im Giebel des historischen Schlosses (siehe Anlage) wurde bisher noch nicht vollständig behoben. Die Mauer- und Steinmetzarbeiten werden voraussichtlich Mitte Oktober 2010 beginnen.

Finanzielle Auswirkungen:Nein ☐Ja ☒

Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmerers*:

* evtl. gesondertes Beiblatt beifügen

50181 Bedburg, den 23.08.2010

(Harald Schreier)
Sachbearbeiter

(Jürgen Schmeier)
Fachbereichsleiter(in)

(Gunnar Koerdt)
Bürgermeister