

# **Karlsruhe, Beiertheimer Allee 2 ehemaliges Badenwerk/Landratsamt Denkmalrechtliche Einordnung**

Dr. Claudia Baer-Schneider



**Baden-Württemberg**  
Landesamt für Denkmalpflege  
im Regierungspräsidium Stuttgart

# Rechtliche Grundlagen für das Handeln der Denkmalbehörden

## Verfassung des Landes Baden- Württemberg (Artikel 3 c)

(2) Die Landschaft sowie die  
Denkmale der Kunst, der  
Geschichte und der Natur  
genießen öffentlichen Schutz und  
die Pflege des Staates und der  
Gemeinden.


## Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg (DSchG)



# Feststellung der Kulturdenkmaleigenschaft

- ☞ Aufgabe des Landesamts für Denkmalpflege (LAD)
- ☞ Prüfung, ob künstlerische, wissenschaftliche oder heimatgeschichtliche Gründe vorliegen
- ☞ Beim ehemaligen Badenwerk treffen alle drei Gründe zu. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG.
- ☞ Damit besteht laut Gesetz ein öffentliches Interesse am Erhalt des Gebäudes.



 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A1  
Begründung der Denkmaleigenschaft

Regierungsbezirk: Karlsruhe Stand: 01.03.2012  
Land-Stadtkreis: Karlsruhe Bearb.: Dr. Kieseer  
Gemeinde: Karlsruhe  
Gemarkung: Karlsruhe  
Ortsall/Wohnplatz: Bötzenstadt  
Stadtteil: Bötzenheimer Allee 2  
Gewonn:  
Fluraltick: 0-3384\_0-3387  
Karten: TK 25: 6916  
FK: 093-068  
DGK: 7616.3

| Objekt   | Status |
|--|--------|
| Verwaltung der Badenwerk AG, heute Landratsamt | § 2    |

Das genannte Anwesen erfüllt die gesetzlichen Kriterien eines Kulturdenkmals gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg. An seiner Erhaltung besteht aus künstlerischen, wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

Der Vorwärtungsatz des Energieunternehmens Badenwerk AG, errichtet von 1961 bis 1965, besitzt ein zentrales, 72 m hohes Hochhaus mit 21 Geschossen, einer vorgehängten Glas- und Aluminiumfassade und einem repräsentativen Foyer. Dar über einer Verbindungsbau reicherrig angelegte viergeschossige Langhaus gleicher Außengestaltung ist linksseitig und im Erdgeschoss mit Betonwabenfenstern versehen. Auf der Westseite des Hochhauses steht der große Katschbau mit umlaufend bestehenden Obergeschoss über zwei Verweilzonen in den Untergeschossen. Der repräsentative Vorplatz im Westen ist mit einer Tiefgarage unterteilt. Schon bei der Gründung war der Gebäudeteil mit seinen Verweilzonen durchgehend klimatisiert. Hervorstechendes Merkmal des Hochhauses und des Langhauses ist die eindeutige Kontakt der gerasteten Glasvorbaufassaden an den Langseiten zu den fensterlosen, weiß verkleideten Schmalbauten.

Heute befindet sich in der Anlage das Landratsamt des Landkreises Karlsruhe. Der Auftraggeber, die Badenwerk AG (1921 bis 1998), war zur Erbauungszeit führender Energierieser der Region und setzte mit seinem großen, am "Internationalen Stil" orientierten Neubauprojekt ein selbstbewusstes, städtebaulich höchst wirksames und repräsentatives Zeichen. Unweg der historischen Innenstadt, die von einer vier- bis fünfgeschossigen Blockrandbebauung geprägt ist, suchten die Auftraggeber in modernistischen Kategorien, zur helbig gleichzeitigen Stadtautor den Aufbau in die richtigerne Moderne nordamerikanischer Prägung.

Auch in städtebaulicher Hinsicht sind die frühen 1960er Jahre das Zitatler planerischer „Cohesion“. Nur wenige Stadtwerte vom Marktplatz entfernt wollten die Karlsruher Stadtbauer mit diesem Bau den Stadtgrundriss nach Süden mit großen Sollatbauten öffnen. Mit dem

Seite 1 von 2



# Kulturdenkmal – was bedeutet das in der Praxis?

- ☞ Genehmigungspflicht von Maßnahmen an und in einem Kulturdenkmal (denkmalschutzrechtliche Genehmigung)
- ☞ Zuständigkeit liegt bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des jeweiligen Stadt- oder Landkreises (hier: Stadt Karlsruhe) und dem LAD, das die denkmalfachlichen Belange als „Anwalt“ des Denkmals vertritt. Die Untere Denkmalschutzbehörde berücksichtigt auch andere Belange (z.B. Bau- und Planungsrecht, Brandschutz usw.).
- ☞ Ablehnung einer Genehmigung nur bei erheblichen Eingriffen/Veränderungen
- ☞ Abbruch = Totalverlust des Kulturdenkmals = Ablehnung einer Genehmigung!
- ☞ Aber: Das Denkmalrecht und vor allem die Rechtsprechung kennen Ausnahmen – allerdings nur nach genauer Prüfung



# Prüfung eines Abbruchantrags

- ✚
 Erhaltungsfähigkeit klar nicht mehr gegeben – Verlust kann nur noch zur Kenntnis genommen werden.
- ✚
 Mangelnde wirtschaftliche Zumutbarkeit (Nachweis durch Antragsteller/detaillierte Prüfung durch die UDSchB) – Genehmigung wird erteilt, wenn Unterhaltskosten die möglichen Einnahmen aus dem Objekt übertreffen.
- ✚
 Aber: Für öffentliche Eigentümer gilt dies so nicht.



| Daten  | Schnellberechnung |  |                                   |
|--|-------------------|--|-----------------------------------|
| Objekt:  |                   |  | Sanierungskosten                  |
| Wohnfläche (qm):   |                   |  | lt. Gutachten                     |
| erzielbare Netto-Miete:  |                   |  | 0,00 €                            |
| Gewerbefläche (qm):  | je qm/Monat       |  | abzgl. Zuschüsse                  |
| erzielbare Netto-Miete:  |                   |  | abzgl. unterlassener Bauunterhalt |
| Anzahl Einheiten:  | je qm/Monat       |  | 0,00 €                            |
| Bauherr:   |                   |  | Restsanierungskosten              |
|  |                   |  | 0,00 €                            |
|  |                   |  | Investitions- und Folgekosten     |
|  |                   |  | Finanzierungskosten               |
|  |                   |  | 0,00 €                            |
| Steuervergünstigung  |                   |  | Bewirtschaftungskosten            |
| Steuersatz in %:   |                   |  | Verwaltungskosten                 |
| max. Steuerlast:   |                   |  | 0,00 €                            |
| oder   |                   |  | Instandhaltungskosten             |
| lt.  |                   |  | Mietausfallwagnis                 |
| Prognoseberechnung:  |                   |  | 0,00 €                            |
| Sanierungskosten   |                   |  | Rückstellungen für größere        |
| lt. Gutachten:   |                   |  | Reparaturen                       |
|  |                   |  | Summe der jährlichen Kosten       |
|  |                   |  | 0,00 €                            |
| zugesagte Zuschüsse:   |                   |  | Realisierbarer Nutzwert           |
|  |                   |  | Erzielbare Nutzungserträge        |
|  |                   |  | 0,00 €                            |
| Kosten für unterlassene Bauunterhaltung konkret ermittelt oder Anzahl Jahre: |                   |  | Steuervergünstigung               |
|  |                   |  | 0,00 €                            |
|  |                   |  | Summe der jährlichen Einnahmen    |
|  |                   |  | 0,00 €                            |
| Finanzierungskosten  |                   |  | Kosten-Nutzen-Analyse             |
| Effektivzins:  |                   |  | Summe der jährlichen Einnahmen    |
|  |                   |  | abzüglich Summe der jährlichen    |
|  |                   |  | Kosten                            |
|  |                   |  | 0,00 €                            |
|  |                   |  | Ergebnis                          |
|  |                   |  | 0,00 €                            |



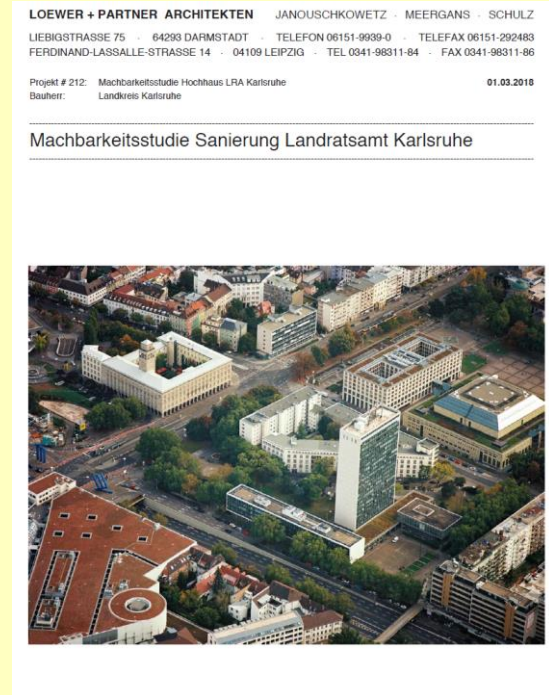
# Auswirkungen einer Sanierung

- Sehr hoher Sanierungsbedarf = umfangreicher Austausch von historischer Substanz gegen neue Materialien.
- Sehr sorgfältige Prüfung durch die Denkmalbehörden, wieviel Substanzverlust die Instandsetzung bedeuten würde. Antragsteller muss Schadenskartierung vorlegen.
- Kein Kulturdenkmal mehr nach Sanierung? LAD entscheidet, ob die für das Kulturdenkmal prägenden Merkmale erheblich geschmälert werden oder nicht.
- Wenn Denkmaleigenschaft nach Sanierung fallen würde, wird Abbruchgenehmigung erteilt. Andernfalls: Erhaltungspflicht!
- Denkmaleigenschaft fällt erst beim Vollzug des Abbruchs!



# Sonderfall Landratsamt

- ☞ Beim Landratsamt keine klassische Schadenskartierung möglich, aber umfangreiche Unterlagen vorgelegt.
- ☞ Intensive Prüfung durch die Denkmalbehörden erforderlich
- ☞ Öffentliches Interesse:  
Landesverfassung und DschG, aber auch bürgerschaftliches Engagement (Pressearbeit, Petition)
- ☞ Komplexes Verfahren = längere Bearbeitungszeit, auch durch Einholung von zusätzlichem externen Sachverstand
- ☞ Entscheidung steht noch aus!



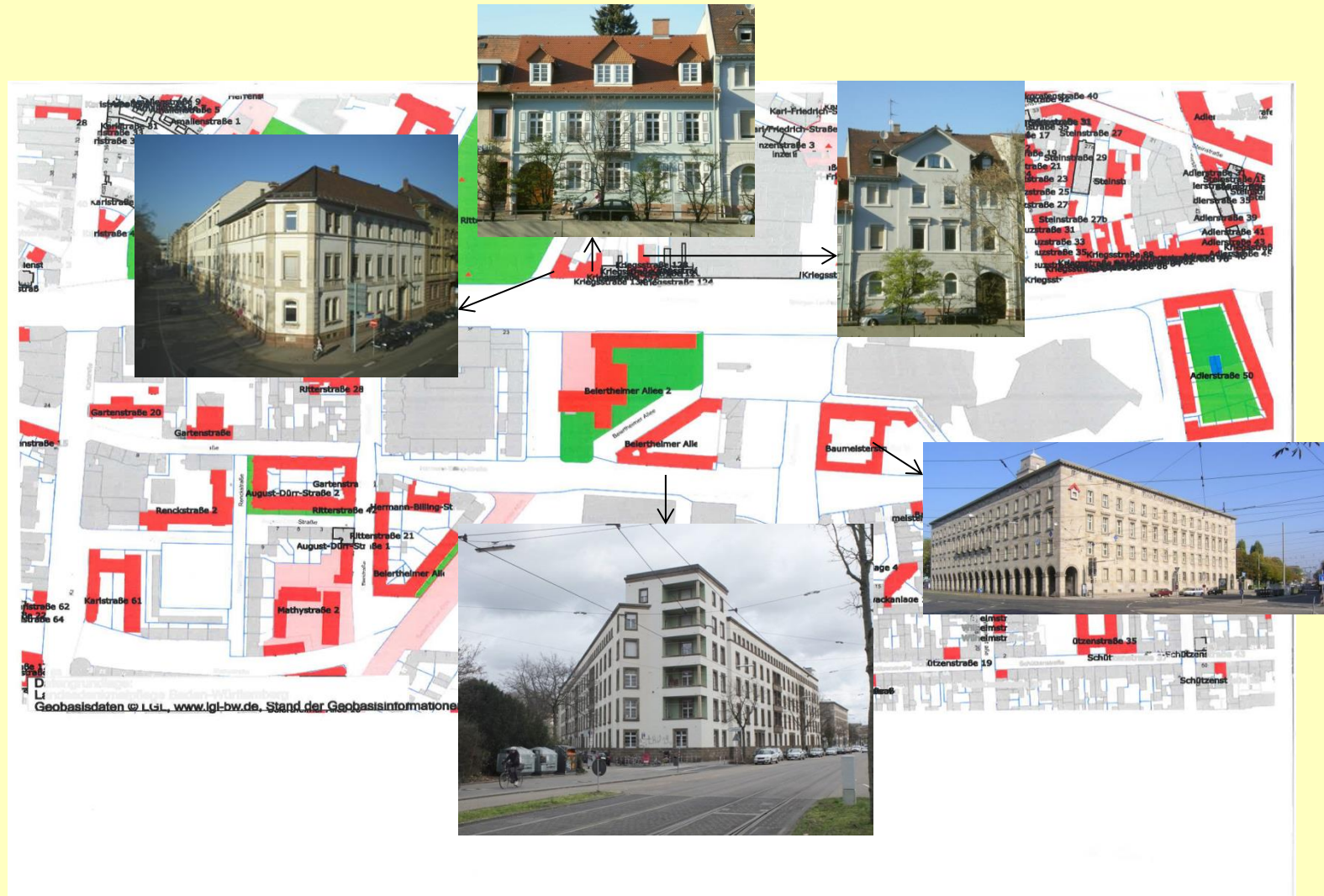
# Beteiligung des LAD am Werkstattverfahren

- Grundsätzliche Anhörung LAD als Träger öffentlicher Belange bei Bebauungsplanverfahren
- Umgebungsschutz für Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung = Genehmigungspflicht, d.h. Auswirkungen der Planung auf beispielsweise Schloss, Rathaus, Stadtkirche, Bundesgerichtshof, Verfassungsoobelisk am Rondellplatz und Pyramide sind zu prüfen; ebenso auf die Achse vom Ettlinger Tor zum Schloss („Via triumphalis“)
- LAD macht keine Vorgaben, dass Neubau Kopie des Bestandsbaus sein muss.





# Kulturdenkmale im Planungsbereich erhalten



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

