Die denkmalrechtlichen Erhaltungspflichten und ihre Durchsetzung beim Bahnbetriebswerk Pankow

Rechtsgutachten zur Erhaltung des Komplexes Bahnbetriebswerk Pankow Verfahrensfragen, Zumutbarkeit und Anspruch auf Genehmigungen

Erstattet im Auftrag des Bezirks Pankow
von Dr. Dieter J. Martin, Ltd. Akad. Direktor i.R.
ehemals Management und Recht der Denkmalpflege
Otto-Friedrich-Universität Bamberg
Januar 2018

Gliederung

Inhalt Abkürzungen Anlagen Literaturhinweise und Link Rechtsgutachten A Problemstellung B Zur Anwendbarkeit des Denkmalschutzgesetzes Berlin C Die Verfahrenspflichten nach Bauordnung und Denkmalrecht D Die Erhaltungspflichten nach Denkmalrecht und ihre Grenzen E Zum Anspruch auf Erteilung der Genehmigungen zur Beseitigun Anlagen des Betriebswerkes Pankow F Erhaltungsanordnungen G Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	2 5 6 9 23 47 73 g der 96 104 115
Inhalt	
A Problemstellung Seite	9
 Auftrag Vorbemerkungen 1. Verständnisfragen 2. Erhaltungsplanung 3. Die strittigen Fragenkomplexe 4. Bezeichnung der betroffenen Anlagen 5. Größenordnungen, Flächen, Kosten, Wertverhältnisse 6. Thematische Überschneidungen I. Zum Stand der denkmalrechtlichen Verfahren 1. Die Anträge auf Beseitigung vom 24.10.2017 und vom 7.12.2017 2. Die Anordnung der UD vom 5.1.2017 zur Gefahrenerforschung a) Inhalt der Anordnung b) Zum weiteren Inhalt der Anordnung c) Beschluss des VG Berlin vom 21.4.2017 d) Beschwerde zum OVG Berlin-Brandenburg gegen den B. des VG Berlin e) Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 5. 12. 2017 f) Fortsetzung des Verfahrens mit weiteren Anordnungen 	
II. Grundstücke, Bebauung und Eigentumsverhältnisse 1. Lage der Grundstücke 2. Bebauung	
3. Eigentumsverhältnisse und Entwidmung III. Baurecht	
Bauplanungsrechtliche Lage: Bauordnungsrechtliche Lage, Altlasten IV. Denkmaleigenschaften nach Einschätzung der Beteiligten Denkmalliste (Denkmaldatenbank) Denkmalpflegegesetz der DDR Denkmaleigenschaft nach Einschätzung der Eigentümerin Einschätzung der denkmalrechtlichen Lage durch die Behörden V. Problemstellung	

B Zur Anwendbarkeit des Denkmalschutzgesetzes Berlin

Seite 23

- I. Anwendung des Denkmalschutzgesetzes Berlin
- II. Amtliche Erfassung
 - 1. Grundlage: Denkmalliste. Zum Zeitpunkt des Eintritts der Denkmaleigenschaft
 - 2. Grundlage: Denkmaltopographie
 - 3. Die Anlagen des Betriebswerks Pankow in der Denkmalliste
- III. Begutachtung der Denkmaleigenschaften des Bahnbetriebswerks Pankow
 - 1. Einleitung
 - 2. Beschreibung der Anlagen
 - 2.1 Der Rundlokschuppen (A) Beschreibung
 - 2.2 Der Ringlokschuppen (B) -Beschreibung
 - 2.3 Das Sozialgebäude (C) -Beschreibung
 - 2.4 Zum Gesamtkomplex Bahnbetriebswerk
 - 2.5 Zum Zustand der Anlagen. Vorgesehene Grundsicherungsleistungen
 - 2.5.1 Rundlokschuppen (A)
 - 2.5.2 Ringlokschuppen (B)
 - 2.5.3 Verwaltungsgebäude / Sozialgebäude (C)
 - 2.5.4 Nebengebäude, Reste der Gleisanlagen
 - 2.5.5 Unbeachtliche Umstände: Zustand, Kosten
 - 3. Denkmalfähigkeit, Bedeutungskriterien
 - 4. Die Bedeutungskriterien bei den einzelnen Teilen des Bahnbetriebswerks
 - 4.1 Bedeutungskriterien beim Rundlokschuppen (A)
 - 4.2 Bedeutungskriterien beim Ringlokschuppen (B)
 - 4.3 Bedeutungskriterien beim Sozialgebäude (C)
 - 4.4 Zusammenfassung zu den Bedeutungskriterien für die Gesamtanlage
 - 5. Denkmalwürdigkeit: Singularität
 - 6. Zuordnung zu einer Denkmalgruppe
- IV. Zusammenfassung/Ergebnis

C Die Verfahrenspflichten nach Bauordnung und Denkmalrecht

Seite 47

- I. Das System von Verfahrenspflichten und Erhaltungspflichten
 - 1. Erhaltungspflichten nach dem DSchG
 - 2. Die Verfahrenspflichten nach der Bauordnung und dem Denkmalschutzgesetz
 - a) Baugenehmigungspflicht
 - b) Denkmalrechtliche Genehmigungspflicht:
- II. Zum Verfahren
 - 1. Notwendige Unterlagen
 - 2. Zu den einzelnen Positionen:
 - a) Nachweis der Bereitschaft zur Erhaltung
 - b) Vorlage einer Erhaltungsplanung
 - aa) Grundlagen
 - bb) Weitere der Denkmalschutzbehörde vorliegende Unterlagen
 - cc) Zwischenergebnis
 - c) Gutachten zur fehlenden technischen Erhaltungsfähigkeit
 - d) Nachweis der fehlenden Nutzung und fehlenden Nutzbarkeit
 - e) Nachweis der fehlenden Veräußerbarkeit
 - f) Kostenzuordnung
 - g) Nachweis der Unzumutbarkeit, Wirtschaftlichkeitsberechnung
 - 3. Obliegenheiten
 - 4. Konsequenzen
- III. Ergebnis

D Die Erhaltungspflichten für das Bahnbetriebswerk Pankow nach dem DSchG Bln und ihre Grenzen Seite 73

Vorbemerkungen

- 1. Gutachten Wirtschaftlichkeitsberechnung des Sachverständigen Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff
- 2. Aufgabe
- 3. Die Zumutbarkeit als zentrales Erfordernis der Erhaltungspflicht
- I. Grenzen der Erhaltungspflicht: Unzumutbare Belastung des Verpflichteten
 - 1. Zum System von Verfahrenspflichten und Erhaltungspflichten
 - 2. Die Unzumutbarkeit als generelle Grenze der denkmalrechtlichen Pflichten
 - a) Definition der Zumutbarkeit:
 - b) Grundfragen der Zumutbarkeit
 - c) Umstände des Objektes
 - aa) Kosten, Kostengruppen und Wirtschaftlichkeit
 - bb) Bedeutung des Denkmals
 - cc) Zustand des Denkmals
 - d) Ermittlung der notwendigen Erhaltungsmaßnahmen
 - e) Subjektive Seiten der Zumutbarkeit
 - f) Herbeiführen der Zumutbarkeit
 - aa) Entbehrlichkeit der Zumutbarkeitsprüfung
 - bb) Herbeiführung
 - cc) Steuerliche Auswirkungen
 - g) Persönliche und zeitliche Grenzen der denkmalrechtlichen Pflichten
 - aa) Persönliche Grenzen der denkmalrechtlichen Pflichten
 - bb) Zeitliche Grenzen denkmalrechtlicher Pflichten
- II. Die Grenzen der Erhaltungspflichten beim Betriebswerk Pankow
 - 1. Reichweite der Pflichten zur Erhaltung und zur Unterlassung der Beseitigung
 - a) Stufe Zumutbarkeit der Erhaltung der Denkmale, Kostentragung
 - b) Stufe Unzumutbarkeit der Unterlassung der Beseitigung und Anspruch auf Erteilung der Genehmigung zur Beseitigung des Betriebswerks Pankow
 - 2. Anspruch auf Genehmigung der Beseitigung oder Ablehnung des Abbruchantrags
 - a) Das Argument der fehlenden Nutzungsmöglichkeit
 - b) Fehlende Verkaufsmöglichkeit
 - c) Die steuerrechtliche Betrachtung
 - d) Unwirtschaftlichkeit
 - e) Erwerbsumstände
 - f) Kompensationen
- III. Zwischenergebnisse

E Zum Anspruch auf Erteilung der Genehmigungen

Seite 96

- I. Rechtsgrundlagen für einen Rechtsanspruch auf die Genehmigungen
 - 1. Anspruch auf Abbruchgenehmigungen nach Bauordnung
 - 2. Anspruch auf Genehmigung der Beseitigung nach § 12 DSchG Bln
 - a) Materielle Voraussetzungen der Beseitigung eines Denkmals
 - aa) Entgegenstehende Gründe des Denkmalschutzes
 - bb) Überwiegendes öffentliches Interesse verlangt die Beseitigung
 - cc) Weitere Rechtsgrundlagen für einen Anspruch auf Beseitigungsgenehmigung
 - Reichweite des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit
 - Reichweite des Eigentumsgrundrechts
 - Reichweite des Willkürverbots
 - dd) Ermessensreduzierung auf Null
 - b) Verfahrenspflicht bei der Beseitigung des Bahnbetriebswerks
- II. Anspruch auf Erteilung der Genehmigungen zur Beseitigung
- III. Auswirkungen auf mögliche gerichtliche Verfahren

F Erhaltungsanordnungen

Seite 104

- I. Erhaltungspflicht und Erhaltungsanordnungen
 - 1. Rechtsgrundlage Instandhaltungsanordnung nach § 8 Absatz 2 DSchG Bln
 - 2. Rechtsgrundlage Wiederherstellungsanordnung § 13 DSchG Bln
 - 3. Rechtsgrundlage Bauordnung
- II. Mögliche Inhalte
 - 1. Mögliche Sicherungsanordnungen nach DSchG Bln am Beispiel des Rundlokschuppens mit Teilmaßnahmen
 - 2. Mögliche Sicherungsanordnungen nach DSchG Bln für weitere Anlagen
 - 3. Wiederherstellungsanordnung § 13 Abs. 1 DSchG Bln
 - 4. Bauordnung
- III. Vorgaben der Rechtsprechung
 - 1. Vorgaben des OVG Berlin-Brandenburg v. 5.12.2017
 - 2. Weitere Vorgaben der Rechtsprechung
- IV. Kostentragung
 - 1. Kosten
 - 2. Kostentragung
- V. Verfahrensfragen beim Bahnbetriebswerk Pankow

G Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Seite 115

Anlagen

nach Seite 116

- 1. Flächen Pankower Tor West Zentrum Ost 24.4.2017; Quelle: Eigentümerin
- 2. Denkmalkarte Betriebswerk Pankow
- 3. Nebenanlagen 1 -39; Quelle: Abbruchantrag
- 4. Nebenanlagen 40 51; Quelle: Abbruchantrag
- 5. Nutzungsalternative Pankower Tor KGG; Quelle Eigentümerin
- 6. Bauzustände; Quelle UD

Abkürzungen

BayVBI Bayer. Verwaltungsblätter
DSchG Bln Denkmalschutzgesetz Berlin

DRD Denkmalrecht in Deutschland (Datenbank beim

Denkmalnetz Bavern)

Eberl/Martin/Spennemann Kommentar zum BayDSchG, 7. Aufl. 2017

EzD Entscheidungen zum Denkmalrecht

Haspel/Martin/Wenz/Drewes Denkmalschutzrecht in Berlin, 2. Aufl. 2008

LDA Landesdenkmalamt Berlin

Mieth/Spennemann Die Unzumutbarkeit im Denkmalrecht, 2.

Auflage 2017; 1. Aufl. als Martin/Mieth/Spennemann

UD Untere Denkmalschutzbehörde Pankow

V.n.b. Veröffentlichung nicht bekannt

Hinweise auf verwendete Literatur

1. Zu Zumutbarkeitsfragen

Davydov, Erläuterung des § 9, Erl. 3.3 in Davydov/Hönes/Martin/Ringbeck, Kommentar zum DSchGNRW

Haaß, Privatnützigkeit und Wirtschaftlichkeitsberechnung im Denkmalschutz, NVwZ 2002, 1054 ff.

Haspel/Martin/Wenz/Drewes, Denkmalschutzrecht Berlin, 2008, Erl. der §§ 8, 10, 12 Lücke, Die (Un)zumutbarkeit als allgemeine Grenze öffentlich-rechtlicher Pflichten des Bürgers, 1973

Martin, Verursacher, Veranlasser und Kostenfolgen im Denkmalrecht, BayVBI. 2001, 289 ff., 332 ff.

ders. Zumutbarkeitsfragen im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren, BayVBI. 2013, 257 ff.

ders., Abbruch. Zu einem zentralen Thema des Denkmalschutzes, NVwZ 2014, 24 ff. Martin/Mieth/Spennemann, Die Zumutbarkeit im Denkmalrecht, 1. Aufl. 2014 Mieth/Spennemann, Die Zumutbarkeit im Denkmalrecht, 2. Aufl. 2018 Moench/Schmidt, Die Freiheit der Baugestaltung, 1989

Spennemann, Zumutbarkeit, in: Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Auflage 2017

2. Zum Denkmalrecht Monographien und Materialien

DRD - Denkmalrecht in Deutschland, Onlineportal im Denkmalnetz Bayern, zitiert als DRD mit Angabe der Nr.

Eberl/Kapteina/Kleeberg/Martin et.al, Entscheidungen zum Denkmalrecht, Loseblattausgabe, 1997 ff.

Eberl/Martin/Spennemann, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 7. Auflage 2016 Haspel/Martin/Wenz/Drewes, Denkmalschutzrecht in Berlin, 2. Aufl. 2008 Martin/Krautzberger (Hrsg.), Denkmalschutz und Denkmalpflege, Handbuch, 3. Aufl. 2010, 4. Aufl. 2016; soweit nicht anders angegeben zitiert nach 4. Auflage Mieth/Spennemann, Die Zumutbarkeit im Denkmalrecht, 2. Aufl. 2017; zuvor 1. Auflage als Martin/Mieth/Spennemann, 2014; soweit nicht anders angegeben zitiert nach 2. Auflage

Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, Bauordnung für Berlin, 6. Auflage 2008

3. Fachliteratur zum Eisenbahnwesen

Baukammer Berlin, 4/2016, Der Verfall der Rundlokschuppen

Berlin und seine Bauten, Teil X, Band B (1), S. 187 Bahnbetriebswerk Pankow, 1984 Berlin und seine Eisenbahnen 1846 – 1896., Band 2, 1896

Bley, Die Entwicklung der Berliner Eisenbahnen, in: Berlin und seine Bauten, Band B, Anlagen und Bauten für den Verkehr, (2) Fernverkehr, Berlin 1986, S.1-12.

Butter, Neues Leben, neues Bauen. Die Moderne in der Architektur der SBZ/DDR zwischen 1945 und 1951, Berlin 2006.

Escherich, Verwaltungsbauten der 1960er Jahre in der DDR. In: kunsttexte.de, Nr. 2, 2012.

Föhl, Was der Reisende nicht sieht: in: Eisenbahn und Denkmalpflege, ICOMOS Heft XXVII, 1998,, S. 62 ff.

Fuhrmann, Deutsche Bahnbetriebswerke und der Triebfahrzeugpark der deutschen Eisenbahnen von 1920 bis heute. Loseblattsammlung

Gerstner/Klamann, Industriebauten der DDR, 1962

Grabner, Eisenbahn-Hochbau, Berlin 1973

Güttler, Bauten und Anlagen für die Fahrzeuge, Berlin und seine Bauten, Teil X, Band B (2), 1984, S. 83 ff.

Hänsel, Vertiefende Untersuchung zum Denkmalwert des Baudenkmals

Sozialgebäude des ehem. Bahnbetriebswerks Pankow, 2017

Henn, Bauten der Industrie, 1957

Henn, Sozialbauten in der Industrie, 1966

ICOMOS, Deutsches Nationalkomitee, Eisenbahn und Denkmalpflege, ICOMOS Hefte IV, IX und XXVII, 1992, 1993, 1998

Lichtenberger Eisenbahnfreunde Berlin e.V. (Hrsg.): 100 Jahre Rangierbahnhof Berlin- Pankow, 100 Jahre Bahnbetriebswerk Pankow, Berlin 1993

Lindstädt, Das ehemalige Betriebswerk Pankow - Ein Erfahrungsbericht der Leiterin der Pankower Unteren Denkmalschutzbehörde, in Baukammer Berlin, 4/2016, Der Verfall der Rundlokschuppen

Martin, Studie Die Denkmaleigenschaften des Münchner Hauptbahnhofs, 2016, DRD 1.3.3.2

Mempel, Hochbauten der Deutschen Reichsbahn, in: Deutsche Architektur, Heft 10/1958, S. 538-545.

Pinkes, Das Sozialgebäude im Industriebau, Diss. TH Dresden 1960 -

Prietz, Zum Tragverhalten der Schwedlerkuppel und ihrer Entstehung, in Baukammer Berlin, 4/2016, Der Verfall der Rundlokschuppen

Reimer, Das Bahnbetriebswerk Berlin-Schöneweide. Chronik. Berlin 1993. In: Fuhrmann, a.a.O

Paul, Janina, Die Denkmale in Berlin – Pankow, herausgegeben vom LDA Berlin und Bezirksamt Pankow, 2000.

Reimer/Winkler, Berliner Bahnbetriebswerke. Von den preußischen Lok- Remisen bis zum ICE- Betriebshof, München 2001

Rödel/Schomann, Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Hrsg.), Eisenbahn in Hessen, 2005; Band I EISENBAHNGESCHICHTE UND -BAUGATTUNGEN 1829-

1999 (Rödel – Literaturverzeichnis S. 401 - 404); Teil II EISENBAHNBAUTEN UND -

STRECKEN 1839 – 1939 (Schomann – 2.4 Lokomotivschuppen S. 1079, 2.5

Wassertürme S. 1079, 2.6 Bahnbetriebswerke S. 1080)

Schätzke, Zwischen Bauhaus und Stalinallee. Architekturdiskussion im östlichen Deutschland 1945–1955, Braunschweig 1991

Schulze, Das Eisenbahnwerk Brandenburg-West. Eisenbahnwerkstätten in Brandenburg- Kirchmöser. 2008

Slotta, Probleme mit Denkmalen der Eisenbahn, in: Eisenbahn und Denkmalpflege, ICOMOS Heft XXVII, 1998, S. 6 ff.

Tiedtke, Bahnbetriebswerke. Teil 3, Drehscheiben und Lokschuppen. (= EK Special, Nr. 34.), Freiburg o. J.

Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland (VDL) (Hrsg.): Zwischen Scheibe und Wabe. Verwaltungsbauten der Sechzigerjahre als Denkmale, Petersberg 2012

Wolff, Rundlokschuppen Berlin-Rummelsburg: Schwerelos, 2016, in Baukammer Berlin, 4/2016, Der Verfall der Rundlokschuppen

Ders., Es läuft nicht rund - im Rundlokschuppen, in Baukammer Berlin, 4/2016, Der Verfall der Rundlokschuppen

Wolfram, Der Rundlokschuppen, Urbaner Knoten- und Treffpunkt in Berlin, Masterthesis Hochschule Wismar Fakultät Gestaltung, Studiengang Innenarchitektur, 2017

4. Link

Die tagesaktuelle Entwicklung ist nachzuvollziehen unter folgendem Link: http://ooo.instergod.ru/category/berlin-pankow

Die denkmalrechtlichen Erhaltungspflichten und ihre Durchsetzung beim Bahnbetriebswerk Pankow

Rechtsgutachten

Gliederung

A Problemstellung	9
B Zur Anwendbarkeit des Denkmalschutzgesetzes Berlin	23
C Die Verfahrenspflichten nach Bauordnung und Denkmalrecht	47
D Die Erhaltungspflichten nach Denkmalrecht und ihre Grenzen	73
E Zum Anspruch auf Erteilung der Genehmigungen zur Beseitigung	der
Anlagen des Betriebswerkes Pankow	96
F Erhaltungsanordnungen	104
G Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	114

A Problemstellung

Auftrag

Das Bezirksamt Pankow von Berlin, Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde (im Folgenden UD), erbittet ein Rechtsgutachten zu der Frage, ob ein Rechtsanspruch auf Erteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung zur Beseitigung von Teilen des ehemaligen **Betriebswerks** Pankow (insbesondere Rundlokund Ringlokschuppen, Sozialgebäude), Am Feuchten Winkel (östlich des S-Bahnhofs Heinersdorf), Grundbuch Blatt 35788N; Flur 150, Flurstück 347; Flur 156, Flurstück 5158, besteht. Sie erbittet Hinweise für die Behandlung der Abbruchanträge vom 24.10.2017 und vom 7.12.2017 sowie für künftige Sicherungs- bzw. Instandsetzungsanordnungen unter Berücksichtigung des Rechtsbehelfsverfahrens betreffend die behördliche Anordnung vom 5.1.2017.

Die komplexe Problematik in verfahrensrechtlicher und materiell-rechtlicher Hinsicht erfordert ein weiteres Ausholen und die Würdigung der gesamten denkmalrechtlichen Situation nach dem gegenwärtigen Stand der Verfahren.

Vorbemerkungen

1. Verständnisfragen

Der aktuelle Verfahrensstand zum Betriebswerk Pankow offenbart Verständnisschwierigkeiten zwischen Eigentümerin, Unterer Denkmalschutzbehörde (UD) und Gerichten. Sämtliche denkmalpflegerische Maßnahmen von der Sanierung eines Weberhauses in Potsdam bis zum Wiederaufbau der Frauenkirche in Dresden folgen einem gleichbleibenden Ablaufschema unabhängig davon, ob die Maßnahme vom Eigentümer freiwillig umgesetzt wird oder ob eine behördliche Maßnahme mit einer Anordnung durchgesetzt wird:

Phase 1: Gefahrerforschung: Hierzu gehören die Erfassung des vorhandenen Baubestandes in unterschiedlichen Genauigkeitsstufen und die Erfassung des Zustandes.

Phase 2: Planung: Auf der Grundlage der Analyse der Gefahrerforschung werden notwenige Erhaltungsmaßnahmen diskutiert; ggf. in Alternativen und Stufen wird eine Planung beginnend mit Sicherungsmaßnahmen von einem Rohbau entsprechenden Grundsicherungen bis zu einer den Vorgaben der Rechtsprechung entsprechenden Erhaltungsplanung zum nutzungsreifen Ausbau festgelegt.

Phase 3: Das Ergebnis der Planung wird bei der Durchführung der Maßnahme abschnittswiese umgesetzt.

Diese Phasen müssen auch die Maßnahmen am Betriebswerk Pankow durchlaufen.

2. Erhaltungsplanung

Wie zu zeigen sein wird, kommt es im Genehmigungsverfahren für die Beseitigung entscheidend u.a. auf die Frage der Vorlage einer Erhaltungsplanung seitens der Eigentümerin im Zusammenhang mit den Beseitigungsanträgen an. Hier ist zu unterscheiden zwischen den möglichen Zielen einer solchen Planung: Sie reichen von der bloßen Gefahrerforschung über Sicherungsstufen (Sperrung des Zugangs, Verkehrssicherung, Entfernung des Bewuchses, Schließung der Dächer, statische Sicherung, Sicherung unter Dach und Fach, Sicherung vor weiterem Verfall) und über die Planung der künftigen Nutzung bis hin zur Planung einer vollständigen Sanierung und Modernisierung mit Ermittlung der jeweiligen Kosten. Zur Klärung dieser Fragen sind bisher nur erste Schritte eingeleitet mit dem ersten Antrag und der Wirtschaftlichkeitsberechnung des Sachverständigen Bischoff, mit einzelnen Vorlagen der Eigentümerin (siehe die Liste unter C II 2 b bb) und der UD sowie der Anordnung der Denkmalschutzbehörde vom 5.1.2017 (siehe A I Nr. 2).

3. Die strittigen Fragenkomplexe

Rechtlich umstritten sind zwei Fragenkomplexe:

- Anforderungen an Sicherungsanordnungen (hierzu Beschluss des OVG Berlin v. 5.12.2017, s. unten I Nr. 2); mögliche Anordnungen müssen sich anschließen (Teil F);

sowie

- Anspruch auf Erteilung der Genehmigungen zur Beseitigung (Ergebnis unter D II Nr. 2).

4. Bezeichnung der betroffenen Anlagen

Die drei großen baulichen Anlagen des Betriebswerks, für die ein Beseitigungsantrag gestellt ist, werden im Einklang mit dem aktuellen Verfahrensstand im Gutachten wie folgt bezeichnet:

- A Rundlokschuppen 1889 1893, Denkmalliste Nr. 09050599,
- B Ringlokschuppen 1901 1906, Denkmalliste Nr. 09085403,
- C Sozialgebäude 1960 1961, Denkmalliste Nr. 09085380.

Nicht ausdrücklich in der Denkmalliste erfasst sind aktuell die zahlreichen noch vorhandenen ca. 50 **Nebengebäude** (siehe Anlagen 3 und 4) und die Reste der Gleisanlagen, die sich zum Teil außerhalb des Bereichs der Dankmalkarte (Anlage 2) befinden.

5. Größenordnungen, Flächen, Kosten, Wertverhältnisse

5.1 Die **Flächen** des ehemaligen Güterbahnhofs und der sog. Ostfläche (in der auch das Betriebswerk Pankow liegt), ergeben sich aus den Angaben der Eigentümerin (siehe Anlage 1 Flächen Pankower Tor West Zentrum Ost mit qm vom 24.4.2017). Die Studie Pankower Tor (Anlage 5) nennt eine Gesamtfläche von **401.683 qm**, davon 106.583 für die sog. Ostfläche. Der "Wirtschaftlichkeitsberechnung für Teilflächen" des Sachverständigen Bischoff wird demgegenüber nach dessen Angaben nur eine Teilfläche von **30.300 qm** zugrunde gelegt, die dem Eigentumsanteil der Eigentümerin an der Fläche des Denkmalbereichs der Denkmalkarte (Anlage 2) entspreche.¹

5.2 Die Größenordnungen der **Kosten** für die Instandsetzungs- oder auch nur Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen sind von keiner Seite verlässlich ermittelt und bisher nur grob geschätzt worden.

Die Machbarkeitsstudie "Pankower Tor"² der Eigentümerin klammert die Nebengebäude und die Gleisanlagen aus. Die Gebäude A bis C werden nach der Studie denkmalgerecht **instandgesetzt**. Die Lokschuppen (A und B) werden nicht beheizt. Haustechnische Anlagen wie z. B. Elektroversorgung, Lüftung, Heizung, Rauchabzugsanlagen und sanitäre Anlagen, sowie Nebenkosten (Gutachten, Honorare), sind nicht enthalten. Der Sozialbau (C) wird "mit dem nötigsten Wärmeschutz" versehen und kann zukünftig beheizt werden. Die Summen jeweils **brutto**: Rundlokschuppen (A) Grundpreis 6.828.000 €; Ringlokschuppen(B) Grundpreis 7.454.500 €; Sozialbau (C) Grundpreis 4.591.500 €. Das Gutachten des Sachverständigen Bischoff geht offenbar von diesen Zahlen aus.³

Die vom LDA beauftragte GSE - Ingenieur-Gesellschaft mbH Saar, Enseleit und Partner - kommt in ihrer "Kostenvermutung" (in Anlage 3 zum Bericht Ermittlung der Honorare für Architekten und Ingenieure zur Grundsicherung Betriebswerk Pankow vom 30.8.2016) zu folgenden Netto - Beträgen für eine Grundsicherung: Rundlokschuppen (A): 574.763,64 €; Ringlokschuppen (B): 872.495,76; Sozialbau (C): 77.072,80 €.

Immerhin wird sich aus diesen Angaben durch die UD eine überschlägige Kostenschätzung einer denkmalverträglichen Ausführung sowohl von Maßnahmen der Sicherung als auch einer Sanierung und Modernisierung ermitteln lassen. Dabei werden sich auch dem Laien geläufige Unsicherheitsfaktoren und Kostenmehrungen nicht ausschließen lassen.

² Angaben nach Folien 26 ff. der Präsentation zum Werkstattgespräch 24.04.2017 von Numrich Albrecht Klumpp, Architekten.

¹ Siehe die Angaben unter 5.2 im Gutachten des Sachverständigen Bischoff: "Wirtschaftlichkeitsberechnung für Teilflächen der Flurstücke Gemarkung Pankow Flur 150 Flurstück 347 und Flur 156 Flurstück 5158, 13189 Berlin, Bezirk Pankow, Ortsteil Pankow, unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange".

³ Zitat Bischoff: "In den Unterlagen befindet sich eine Kostenschätzung für die Nutzung zu Lagerzwecken der beiden Lokschuppen sowie für eine einfache Büronutzung des 23. Mai 2017 mit den folgenden Angaben. … Die Kostenschätzung für die beiden Lokschuppen geht von einem sehr einfachen Zustand aus, der nicht einfach marktfähig ist. So fehlen u.a.eine vollständige Heizung, Lüftungsanlagen, Notfalleinrichtungen (z.B. Sprinkleranlage), Büros und Serviceräume sowie Sozialräume."

5.3 Für die Beurteilung der Zumutbarkeit der Tragung von Kosten einer Sanierung und Modernisierung in einem erfahrungsgemäß nicht auszuschließenden Umfang von 20 bis 30 Mio Euro kann die **Entwicklung der Wertverhältnisse** der Grundstücke nicht unberücksichtigt bleiben. Unbekannt ist bisher, welchen Kaufpreis die Eigentümerin beim Erwerb ab dem Jahr 2010 für das Gesamtgrundstück bezahlt hat.⁴ Seither dürfte ein wesentlicher Zuwachs in demselben zeitlichen Rahmen entstanden sein, in dem das gesamte Betriebswerk durch das weitgehende Nichtstun der Eigentümerin in den sanierungsbedürftigen Zustand gefallen ist. Diese Fragen sind im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung relevant, weil sie eine Kompensation im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts eröffnen (siehe Teil D II Nr. 2 f).

6. Thematische Überschneidungen

Bei der Behandlung der Rechtsfragen lassen sich einige thematische Überschneidungen nicht vermeiden. So spielt z.B. die Frage des Zustands der Denkmale sowohl bei der Denkmaleigenschaft als auch bei den Kostengruppen, der Zumutbarkeit, beim möglichen Rechtsanspruch auf Genehmigungen und dem Erlass von Anordnungen zur Sicherung und Instandsetzung bzw. zur Wiederherstellung jeweils eine Rolle. Zumutbarkeit, Verhältnismäßigkeit und Übermaßverbot erscheinen infolge der uneinheitlichen Rechtsprechung der vielen Gerichte, die damit argumentieren, wiederholt auf. Dasselbe gilt für Fragen der Nutzung, der Erwerbsumstände "sehenden Auges" und der Verkäuflichkeit des Denkmals. Die Leser werden gebeten, sich von diesen scheinbaren Wiederholungen nicht irritieren zu lassen.

I. Zum Stand der denkmalrechtlichen Verfahren

Nach aktuellem Stand laufen zu den zwei Fragenkomplexen mehrere getrennt zu behandelnde Verfahren: Das Verwaltungsverfahren mit der Anordnung der UD zur Gefahrenermittlung und die Verwaltungsverfahren zur Entscheidung über die Anträge der Eigentümerin auf Beseitigung von Teilen des Bahnbetriebswerks. Das Gutachten untersucht die Verfahren und führt die Ergebnisse in der Bewertung der Erfolgsaussichten der Anträge auf Beseitigung (Teil D) und in Hinweisen zu möglichen Anordnungen der Behörden (Teil F) zusammen.

1. Die Anträge auf Beseitigung vom 24.10.2017 und vom 7.12.2017

Die Partnerschaft von Rechtsanwälten mbH Gaßner, Groth, Siederer & Coll., Berlin hat für die Krieger Grundstück **AG** mit Schreiben vom 24.10.2017 in einem **ersten** Antrag nur die denkmalrechtliche Genehmigung zur Beseitigung der genannten drei Anlagen A, B und C bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt. Die Krieger Grundstücks GmbH ist seit 2010⁵ Eigentümerin des über 400.000 qm umfassenden Areals in Heinersdorf, das bis in die 1950er Jahre als Güterbahnhof Pankow zu Bahnzwecken genutzt worden war. Der Antrag enthält

⁴ Die Kaufverträge waren dem Gutachter nicht zugänglich. Die Eigentümerin wird im Rahmen ihrer Auskunftsverpflichtung entsprechende Angaben zu liefern haben.

⁵ Auflassung It. Grundbuchauszügen wohl von PLG - Pankow Projekt GmbH, Zossen, bzw. DB Netz Aktiengesellschaft an die Krieger Grundstück GmbH, Schönefeld, am 10.8.2012, eingetragen am 18.6.2013. Nach anderen Angaben erwarb diese das Eigentum im Jahre 2010 von der aurellis, einer Tochter der Deutsche Bahn AG. Die Kaufverträge konnten bisher nicht eingesehen werden. Die Krieger-GmbH wurde mittlerweile in eine AG umgewandelt.

kurze Ausführungen zur Wirtschaftlichkeit (hierzu hat die Antragstellerin zur Ergänzung das Gutachten "Wirtschaftlichkeitsberechnung für Teilflächen der Gemarkung Pankow unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange" des Sachverständigen Dipl. Ing. Bernhard Bischoff vom 21. Juli 2017 vorgelegt). Das Antragsschreiben vom 24.10.2017 enthält ferner eine "Steuerliche Betrachtung" (Nr. 5) und eine Fristsetzung der Eigentümerin für die Entscheidung der Unteren Denkmalschutzbehörde bis zum 1. Quartal 2018. Weitere Unterlagen waren dem Antrag nicht beigefügt. Allerdings wurden im Zusammenhang mit dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren mittlerweile auch der UD zugängliche weitere Unterlagen vorgelegt (siehe C II Nr. 2 b bb). Der Antrag vom 14.10.2017 ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde ausweislich des Eingangsvermerks eingegangen am 1.11.2017. Der zweite Antrag vom 7.12.2017 der Krieger Handel SE betrifft die Nebengebäude. Er enthält über Lagepläne hinaus keine nennenswerten weiteren Unterlagen; er ist nur formelhaft begründet und am 7.12.2017 bei der UD eingegangen.

Im Antragsschreiben vom 24.10.2017 zum ersten Antrag bezweifelt die Antragstellerin die Denkmalwürdigkeit der Anlage A (Ringlokschuppen und Ensemble) sowie die Denkmalfähigkeit der Anlage C (Sozialgebäude). Eine Nutzungsmöglichkeit der Anlagen sei nicht gegeben, alle Varianten von Instandhaltung und Nutzung seien deutlich unwirtschaftlich und damit unzumutbar. Wegen der Einzelheiten wird auf den Schriftverkehr und das Gutachten Bischoff verwiesen.

Wesentliche Argumente sind also

- Einzelnen Gebäuden komme nicht die Eigenschaft von Denkmalen im Sinn des Denkmalschutzgesetzes von Berlin (DSchG Bln) zu;
- eine Nutzung der Anlagen sei unwirtschaftlich und unzumutbar;
- die Instandhaltung der Anlagen sei unwirtschaftlich und unzumutbar.

Die UD Pankow hat über die Abbruchanträge noch nicht entschieden.

Die Fragen im Zusammenhang mit der Anordnung der UD vom 5.1.2017 zur Gefahrenerforschung sind in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht **zum Teil vorgreiflich** für die Frage nach den Aussichten der Beseitigungsanträge und werden deshalb in diesem Gutachten gewürdigt.

2. Die Anordnung der UD vom 5.1.2017 zur Gefahrenerforschung

a) Inhalt der Anordnung

Bereits vor Stellung des ersten Beseitigungsantrags vom 24.10.2017 hatte die UD unter dem 5.1.2017 eine Anordnung gemäß § 8 Abs. 2 DSchG Bln⁶ zur Ermittlung der Art und des Umfanges von Maßnahmen zur Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude erlassen. Darin ordnete sie **Planungsleistungen** zur Ermittlung des Umfanges der denkmalschutzrechtlich erforderlichen Sicherungen zur

⁶ Auszug aus § 8 DSchG Bln v. 24.4.1995: § 8 Erhaltung von Denkmalen:

⁽¹⁾ Der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, ein Denkmal im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten und instand zu setzen, es sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen. ... (2) Der Verfügungsberechtigte kann durch die zuständige Denkmalbehörde verpflichtet werden, bestimmte Maßnahmen zur Erhaltung des Denkmals durchzuführen. ... Der Verfügungsberechtigte kann im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der entstandenen Kosten herangezogen werden.

Erhaltung der Bausubstanz des Rund- sowie des Ringlokschuppens und des Sozialgebäudes gemäß § 8 Abs. 2 DSchG Bln an; in der Anordnung werden jedoch noch **keine baulichen Maßnahmen** verlangt (zur Unterscheidung siehe oben A Vorbemerkungen 1. Verständnisfragen). Verlangt wurde nur die **Einleitung von Untersuchungs- und Planungsschritten**:

Für Sozialgebäude (C), Rundlokschuppen (A) und Ringlokschuppen (B) jeweils die Erstellung der Objektplanung gemäß § 34 HOAI 2013 ("Leistungsbild Gebäude und Innenräume") und der Tragwerksplanung gemäß § 51 HOAI 2013 ("Leistungsbild Tragwerksplanung").

b) Zum weiteren Inhalt der Anordnung

Zur Durchführung der genannten Planungsleistungen sollte die Eigentümerin ein Sachverständigenbüro beauftragen. Die UD hatte eine Frist gesetzt, die sofortige Vollziehung angeordnet und die Durchführung der angeordneten Maßnahmen im Wege der Ersatzvornahme angedroht. Sie hat ferner für den Fall, dass die Eigentümerin der Anordnung zu 1. und 2. nicht fristgerecht Folge leistet, ein Zwangsgeld in Höhe von 50.000 Euro angedroht.

c) Beschluss des VG Berlin vom 21.4.2017

Gegen die Anordnung hat die Eigentümerin Widerspruch eingelegt und beim Verwaltungsgericht beantragt, die aufschiebende Wirkung wiederherzustellen.

Das Verwaltungsgericht Berlin hat mit Beschluss vom 21.4.2017 die aufschiebende Wirkung der Anordnung hergestellt. Aus der Begründung: Mit der Anordnung verfolge das Land Berlin Ziele der Gefahrerforschung. ... Die Anordnung betreffe das Vorfeld und solle konkrete Maßnahmen erst ermöglichen. Es sei indes zweifelhaft, ob es einer (weiteren) Gefahrerforschung überhaupt bedurft und nicht sogleich eine Sicherungsanordnung/Instandsetzungsverfügung erlassen werden konnte (Seite 5). Jedenfalls sei die Anordnung insoweit von der Ermächtigung nicht gedeckt, als sie der Eigentümerin eine umfassende, detaillierte "Durchplanung" auferlege. Es bedürfe nicht für jedes Detail exakter Anweisungen durch die Behörde, es genüge eine präzise Zielvorgabe.⁷

d) Beschwerde zum OVG Berlin-Brandenburg gegen den B. des VG Berlin

In ihrer Beschwerdebegründung vom 22.5.2017 gegen den B. des VG Berlin vom 21.4.2017 macht die UD u.a. geltend: Nach deren eigenen Angaben habe die Eigentümerin die Immobilie in Kenntnis der denkmalschutzrechtlichen Rahmenbedingungen seinerzeit von der Deutschen Bahn erworben; sie hatte dabei keine eigenen Nutzungsvorstellungen bzw. hielt sie Nutzungen für unwahrscheinlich, da die Gebäude ihres Erachtens verfallen waren. Der Zustand der Gebäude sei bis 2010 noch nicht so desolat gewesen, dass die UD hätte ordnungsbehördlich handeln müssen. Bei den der UD mittlerweile bekannten Vorschlägen der Eigentümerin zur Gebäudesicherung handelte es sich nicht um vollstreckungsfähige Maßnahmen zur Grundsicherung, sondern um bloße Schadenskartierungen. Nur in den drei nachfolgend aufgeführten Dokumenten gebe es Aussagen zu erforderlichen Sicherungsmaßnahmen:

_

⁷ Unter Hinweis auf einen Beschluss des OVG NRW v. 14.7.2003, DRD 2.5.3 NW.

- Ringlokschuppen (B), EiSat GmbH vom November 2015;
- Rundlokschuppen (A), M.J.Z. Architekten & Ingenieure GmbH vom 20.04.2015:
- Sozial- (Verwaltungs-) gebäude (C), EiSat GmbH vom August 2015.

Bisher konnte die UD mangels genauer Kenntnis der Schäden keine konkrete und vollstreckungsfähige Anordnung erlassen. Hätte sie lediglich aufgegeben, die drei betroffenen Gebäude instand zu setzen, wäre ihr zu Recht entgegengehalten worden, eine unbestimmte Verfügung erlassen zu haben.⁸

e) Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 5. 12. 2017

Das OVG weist die Beschwerde (d) zurück und bestätigt die Argumente des VG vollinhaltlich. Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegen die Anordnung der UD vom 5.1.2017 wurde wieder hergestellt.

Auszug aus den wesentlichen Passagen des Beschlusses des OVG:

§ 8 Abs. 2 DSchG Bln scheidet als Rechtsgrundlage für die Verpflichtung eines Denkmaleigentümers aus, umfangreiche Planungsleistungen in Auftrag zu geben, wenn es — wie hier — um denkmalschutzrechtlich erforderliche Sicherungsmaßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz geht. Maßnahmen der Gefahrerforschung sind nur angezeigt bei einem **Gefahrenverdacht**, d.h. wenn aufgrund objektiver Umstände das Vorhandensein einer Gefahr für möglich, aber nicht für sicher gehalten wird. Vorliegend geht jedoch die UD in der Verfügung vom 5.1.2017 selbst bereits davon aus, dass "festgestellte Bauschäden, die eine unmittelbare Gefahr für den Substanzerhalt des Rund- und Ringlokschuppens sowie des Sozialgebäudes bedeuten können", jedenfalls seit Ende 2015 dringend **Sicherungsmaßnahmen** erfordern, weil — wie im April 2016 augenscheinlich festgestellt - "die Gebäudesubstanz erheblich desolat ist" und die "Gefahr des unwiederbringlichen Verlustes der denkmalgeschützten Gebäude" sowie zum Teil Einsturzgefahr" besteht (vgl. S. 1, 7, 8 des Bescheides).

Auch ist nicht lediglich die generelle Schadhaftigkeit der Gebäude bekannt. Vielmehr sind dem von der Antragstellerin (Eigentümerin) in Auftrag gegebenen und der UD eingereichten Gutachten der Ingenieur-Büro Panter GmbH über den baulichen Zustand der Dachverbandshölzer und der Gebäudesubstanz vom 13.11.2015 auf den Seiten 12 bis 29 detailliert Feststellungen zu Schädigungen und Maßnahmen zu entnehmen wobei ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die Sanierungsempfehlungen nur als Sicherungsmaßnahmen zu werten seien und es sich bei den ausgewiesenen Maßnahmen und Feststellungen nur um eine Grobzusammenfassung handele. Ebenso enthält der von der UD beauftragte Bericht der GSG, "Ermittlung der Honorare für Architekten und Ingenieure zur Grundsicherung Betriebswerk Pankow", vom 30.8.2016, der u.a. auf dem o.a. Gutachten vom 13.11.2015 basiert, für die einzelnen Gebäude Vorschläge für Maßnahmen zur Grundsicherung (vgl. S. 4 und 5), die die UD in den angefochtenen Bescheid übernommen hat (vgl. S. 10 des Bescheids vom 5.1.2017). Dass sich aus der Gesamtheit dieser Vorschläge und Empfehlungen für eine Denkmalschutzbehörde anordnungsfähigen Sicherungsmaßnahmen keine

⁹ Unter Hinweis auf SächsOVG v. 31.3.2014 - 1 A 699/13 - juris Rn. 6 m.w.N.

⁸ Siehe das U. der Kammer v. 28.1.2016 - Az. VG 13 K 442.14, DRD 2.5.3 BEBbg VG, in einem ähnlich gelagerten Fall.

ableiten ließen, legt die UD nicht schlüssig dar. Angesichts dessen kommt eine Maßnahme der bloßen Gefahrerforschung nicht in Betracht.

Das im Zentrum der Beschwerdebegründung stehende Argument der UD, es habe gerade der Gefahrerforschung bedurft, weil nicht festgestanden habe, welche Schäden mit welchem Ausmaß bestehen, und so der Erlass einer hinreichend bestimmten Verfügung nicht möglich gewesen sei, verfängt nicht. Weder ist die Anordnung von Planungsleistungen die unter dem Gesichtspunkt der Bestimmtheit einzig in Betracht kommende Maßnahme, noch kommt als einzige Alternative hierzu allein die pauschale Anordnung der Instandsetzung des Denkmals in Betracht. So weist das VG unter Bezugnahme auf einschlägige Rechtsprechung und Literatur darauf hin. dass es Falle Sicherungsmaßnahmen in aller Regel keiner exakten Planung und weiter nicht für jedes Detail exakter Anweisungen durch die Behörde bedürfe, sondern zum Teil eine präzise Zielvorgabe genüge und es in der Regel ausreiche, die schadhaften Bauteile und das Ziel der Reparatur zu benennen.

Ohne Erfolg hält die UD der Entscheidung des OVG NRW¹⁰ entgegen, der dort entschiedene Sachverhalt sei mit dem hiesigen nicht vergleichbar. Das von der Eigentümerin beigebrachte o.a. Gutachten vom 13.11.2015 enthält auf 16 Seiten konkrete Schadensbezeichnungen und in der Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse (S. 29/30) u.a. den Vorschlag, die zahlreichen notwendigen Abbrüche durch **Notdächer** zu erneuern, um einen weiteren Verfall abzuwenden. Vor diesem Hintergrund ist es nicht plausibel, dass es der UD nicht möglich sein soll, konkrete Sicherungsmaßnahmen anzuordnen. Es wird als ausreichend angesehen, dass die Mängel dargelegt sind und das Ziel der Anordnung eindeutig bestimmt ist, z.B. das Dach zum Schutz vor weiteren Feuchtigkeitsschäden abzudichten, zerstörte Fensteröffnungen zu schließen usw.¹¹

Ebenso wenig verfängt der Hinweis der UD auf das Urteil des VG vom 28. Januar 2016 (VG 13 K 442/14). Dort war die Behörde nach Ansicht des VG gehalten, der Denkmaleigentümerin im Rahmen des Gefahrerforschungseingriffs die Erstellung eines Gutachtens zum Zustand des Daches aufzugeben, um sich über den Umfang der bereits eingetretenen Beschädigung der Dachkonstruktion und der daraus resultierenden Einsturzgefahr nähere Aufschlüsse zu verschaffen. Es ist zwar anerkannt, dass derartige Gutachten als unmittelbare Vorstufe zur Abwendung der Gefährdung eines Denkmals zu den Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen gehören, wenn das Baudenkmal gefährdet ist und erst ein Gutachten Aufschluss darüber geben kann, welche Maßnahmen zur eigentlichen Sicherung und Erhaltung durchzuführen sind. 12 Hiervon zu unterscheiden und insoweit nicht vergleichbar sind jedoch die hier geforderten Planungsleistungen, die über die in den genannten Entscheidungen beschriebene Zielrichtung eines Gutachtens weit hinausgehen. Bei einer Sachlage wie der vorliegenden war es in jedem Fall zum Zeitpunkt des Erlasses der angefochtenen Verfügung Aufgabe der Denkmalschutzbehörde, Sicherungsmaßnahmen konkrete

¹¹ Unter Hinweis auf Viebrock, in: Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Auflage 2017, E Rn. 107 mit weiteren Beispielen.

¹⁰ Vgl. OVG NRW v. 14.7.2003, DRD 2.5.3 NW.

¹² Unter Hinweis auf VG München v. 3.3.2016 - 1 S 16.401 -, juris Rn. 21; HessVGH v. 10.3.1992, - 3 TH 2160,91 -, juris Rn. 25.

bezeichnen, ohne dass es in diesem Zusammenhang entgegen der Ansicht der UD - auf das frühere Verhalten der Antragstellerin ankommt.

Schließlich ist die getroffene Anordnung nicht verhältnismäßig. Es fehlt bereits an der Geeignetheit der angeordneten Planungsleistungen, da diese gemessen an dem desolaten Zustand der denkmalgeschützten Gebäude nicht unmittelbar zu der gebotenen Sicherung vor einem weiteren Verfall führen. Soweit die UD anführt, die Planungsleistungen seien erforderlich für eine hinreichende Bestimmtheit einer im Anschluss zu treffenden Sicherungsanordnung, gelten die obigen Ausführungen. Insbesondere fehlt es hier jedoch an der nötigen Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne, da die Beauftragung von Planungsleistungen in Höhe von über 300.000 € nicht zumutbar ist als Vorstufe zu einer vorübergehenden Sicherung eines Denkmals vor weiteren Gefährdungen. Denn für die Bewertung, ob sich die angeordnete Maßnahme im Rahmen des Zumutbaren im Sinne von § 8 Abs. 2 DSchG Bln hält, kommt es grundsätzlich nicht darauf an, ob eine **Sanierung** des Denkmals zum Zwecke der Erhaltung zu unzumutbaren Belastungen führen würde. Entscheidend ist vielmehr, ob die konkret angeordnete Maßnahme zur vorübergehenden Sicherung des Denkmals vor Gefährdungen als solche zumutbar ist.13

f) Fortsetzung des Verfahrens mit weiteren Anordnungen

Das Bezirksamt Pankow hat nunmehr zu entscheiden, ob und wie es das Verfahren fortsetzen möchte. Der Beschluss des OVG betrifft nur einen Teil der Anordnung vom 5.1.2017, nämlich deren sofortige Vollziehung. Die weiteren Inhalte der Anordnung bestehen fort, sind aber mit Widerspruch angefochten. Das Bezirksamt Pankow hat verschiedene Möglichkeiten zur Beendigung, aber auch zur Fortsetzung dieses Verfahrens. Dabei wird es die Vorgaben des OVG zu beachten haben. Siehe Teil F Erhaltungsanordnungen nach Bau- und Denkmalrecht.

II. Grundstücke, Bebauung und Eigentumsverhältnisse

1. Lage der Grundstücke

Die drei Anlagen A bis C und die Nebenanlagen, für welche die Genehmigungen zur Beseitigung beantragt werden, befinden sich Am Feuchten Winkel (östlich des S-Bahnhofs Heinersdorf), Grundbuch Blatt 35788N; Flur 150, Flurstück 347 und Flur 156, Flurstück 5158. Die Lage der Grundstücke ist aus dem anliegenden Plan (Anlage 1 Flächen West, Zentrum und Ost vom 24.4.2017) zu ersehen. Die Fläche des Betriebswerks Pankow mit den Denkmalen hat die Eigentümerin zusammen mit den weiteren großen Flächen des ehemaligen Eisenbahngeländes erworben; die Gesamtflächen betragen nach Angabe der Machbarkeitsstudie "Pankower Tor" der Eigentümerin 401.683 qm (Anlagen 1 und 5). Die Fläche des Betriebswerks Pankow beträgt nach Angaben des Sachverständigen Bischoff 30.300 qm.¹⁴

¹³ Vgl. B. des Senats v. 30.4.2014 - OVG 2 S 89.13, und v. 30.6.2008 - OVG 2 S 29.08 -, juris Rn. 6.

¹⁴ Angabe im Gutachten Bischoff unter 5.2.

2. Bebauung

Auf den Grundstücken des Bahnbetriebswerks Pankow befinden sich aktuell mehrere Gebäude, die im gesamten Verfahren einheitlich bezeichnet werden, nämlich

- (A) Rundlokschuppen 1889 1893, Denkmalliste Nr. 09050599,
- (B) Ringlokschuppen 1901 1906, Denkmalliste Nr. 09085403, und
- (C) Sozialgebäude 1960 1961, Denkmalliste Nr. 09085380

Die Lage der einzelnen Gebäude ergibt sich aus dem Auszug der Denkmalkarte Berlin (Anlage 2 Denkmalkarte Betriebswerk Pankow).

Auf den genannten und einigen benachbarten Grundstücken befinden sich über die Anlagen A – C hinaus aktuell (Ortstermin 24.11.2017) ca. 50 weitere Anlagen, Nebengebäude zu den Eisenbahnanlagen und kleinere Gebäude in meist desolatem Zustand, ferner Reste von Gleisanlagen, die bisher offenbar weder erfasst noch denkmalrechtlich gewürdigt worden sind (Anlagen 3 und 4), die aber weitgehend innerhalb des so vom Landesdenkmalamt so bezeichneten Ensembles liegen. Auf der Denkmalkarte (Anlage 2 Stand 5.9.2016) sind die Gebäude zumindest in Umrissen zu erkennen. Auf den Luftaufnahmen (Anlage 6) sind sie in Ihrem Degradationsprozess von 2007 auf 2016 gut erkennbar. Der Vertreter der Eigentümerin hat anlässlich des Ortstermins im Beisein des Gutachters angekündigt, diese Anlagen kurzfristig beseitigen zu wollen; der UD liegt seit 7.12.2017 ein Antrag auf Beseitigung der Nebengebäude ("zweiter" Antrag), nicht aber der Reste der Gleisanlagen vor.

3. Eigentumsverhältnisse und Entwidmung

Eigentümerin war zunächst die Deutsche Bundesbahn. Ab 2010 hat die Fa. Krieger Grundstück GmbH die Grundstücke gekauft. 15 Im Abbruchantrag vom 24.10.2017 teilt ihr Vertreter mit, dass nunmehr die Krieger Grundstück AG Eigentümerin sei, welche durch formwechselnde Umwandlung aus der GmbH entstanden sei.

Die ehemals für Bahnzwecke genutzten Anlagen wurden wohl im Jahr 1996 eisenbahnrechtlich entwidmet; der genaue Zeitpunkt ist für das Gutachten ohne Belang, da die Erhaltungspflichten von der Bahn auf die neue Eigentümerin übergegangen sind. Eine Ausnahme gilt für die Anwendung der Rechtsgrundlage des § 13 Abs. 1 DSchG Bln (Wiederherstellungsanordnung nach unterlassenen Erhaltungsmaßnahmen, siehe Teil F I Nr.2).

¹⁵ Die Kaufverträge liegen der UD und lagen dem Gutachter bis 14.1.2018 nicht vor. Die UD wir ggf. von ihrem Auskunftsrecht Gebrauch machen müssen. Auflassung für Teilflächen It. Grundbuchauszügen am 10.8.2012, eingetragen am 18.6.2013.

III. Baurecht

1. Bauplanungsrechtliche Lage:

Für das Gelände des Bahnbetriebswerks besteht nach Angaben der UD kein Bebauungsplan.

Der Flächennutzungsplan Berlin¹⁶ weist das Gebiet als Bahnfläche mit der Spezialisierung "Betriebshof" aus; südlich ist eine gemischte Baufläche dargestellt, während nordöstlich eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Der Senat hat im Mai 2016 eine Änderung des Flächennutzungsplans für die gesamte Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofes Pankow eingeleitet, dessen frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 26. September bis zum 28. Oktober 2016 erfolgte. Der Entwurf sieht für die Fläche des Untersuchungsobjektes eine gemischte Baufläche M2 mit der Ausweisung eines (mittlerweile wieder fraglichen) Schulstandortes vor. Zusätzlich ist die Fläche als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Nach Angaben des Bezirksamts Pankow war 2004/2005 der Entwurf einer Nutzungskonzeption Gegenstand eines Moderationsverfahrens zum möglichen zukünftigen Planungsrecht zwischen der Tochtergesellschaft aurelis der Deutschen Bahn, dem Land Berlin und dem Bezirk Pankow. Die Ergebnisse des Verfahrens seien bereits in den Entwürfen zum Stadtentwicklungsplan II Einzelhandel (STEP II) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung berücksichtigt worden.¹⁷

2. Bauordnungsrechtliche Lage, Altlasten

Die Eigentümerin hat bisher keine Genehmigungen für baugenehmigungspflichtige Vorhaben auf den Grundstücken des ehemaligen Betriebswerks Pankow beantragt. Sofern es sich - entsprechend den Vorstellungen der Eigentümerin - bei einzelnen Anlagen nicht um Baudenkmale handeln sollte, wäre der Antrag umzudeuten in einen Antrag auf Baugenehmigung zum Abriss bzw. in eine Anzeige nach § 61 Abs. 3 Satz 1 BauO Bln.¹⁸

Die Anlagen entsprechen aktuell weitgehend nicht den sicherheitsrechtlichen Anforderungen der BauO Bln (2017). Das gilt insbesondere für die Allgemeinen Anforderungen des § 3; denn die Bestandsgebäude und die Anlagen gefährden zumindest in Teilen die öffentliche Sicherheit und Ordnung und erfüllen die allgemeinen Anforderungen ihrem Zweck entsprechend nicht dauerhaft. Die Nutzbarkeit für Menschen ist nicht gewährleistet. Erhebliche Mängel bestehen hinsichtlich § 12 Standsicherheit, § 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse und § 14 Brandschutz. Die Möglichkeiten für bauordnungsrechtliche Anordnungen sind auszuloten, zumal diese ohne Zumutbarkeitsprüfung durchgesetzt werden können. Siehe hierzu Teil F I Nr. 3.

¹⁶ I.d.F. der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABI. Nr. 2 S. 31).

¹⁷ An der Berliner Straße, direkt am U- und S-Bahnhof, wird die Möglichkeit zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel befürwortet. Hier ist beispielsweise ein Shopping-Center möglich. An der Prenzlauer Promenade kann sich auch die Stadtverwaltung die Ansiedlung einer größeren Fachmarktagglomeration vorstellen. Der Bezirk Pankow hat sich in seinem aktuellen Entwurf zum Zentrenkonzept Einzelhandel bisher für eine Einzelhandelsnutzung am S- und U- Bahnhof Pankow ausgesprochen.

¹⁸ § 61 BauO Bln (2017) Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen. Siehe hierzu Knuth in: Wilke/Dageförde/Kuhn et al., Bauordnung für Berlin, 6. Auflage 2008, RdNr. 33 ff. zu § 62 BO.

Bisher ist die offenkundige **Bodenkontamination** der Flächen nur ansatzweise erforscht worden; der Gutachter ABACON geht von der Beseitigung der Gebäude aus. ¹⁹ Die gesamte Anlage ist infolge der früheren Nutzung als Werkstätten für die Eisenbahn eine altlastverdächtige Fläche, ein Altstandort, bei dem der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht, § 2 Absatz 6 des Bodenschutzgesetzes. Notwendig sind wohl zur Sanierung im Sinne § 2 Absatz 7 Nr. 1 erst zu ermittelnde Maßnahmen zur Beseitigung oder Verminderung der Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) unter der Maßgabe, dass die Denkmalsubstanz erhalten bleiben muss. Offen ist die Kostentragung. ²⁰

Die Zuordnung zu den bau-, bodenschutz- und sicherheitsrechtlichen Anforderungen hat Auswirkung auf die Prüfung der Zumutbarkeit und die Wahl der Rechtsgrundlagen für Anordnungen. Die entstehenden Kosten fließen nicht in die Berechnung der denkmalrechtlichen Zumutbarkeit ein (siehe Teil D I Nr. 2 Die Erhaltungspflichten und ihre Grenzen und Teil F Erhaltungsanordnung).

IV. Denkmaleigenschaften nach Einschätzung der Beteiligten

1. Denkmalliste (Denkmaldatenbank)

Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude sind in der Denkmaldatenbank - Berlin nach § 4 DSchG Bln (aktueller Stand 11.2017) wie folgt verzeichnet (genauer Wortlaut siehe Teil B II Nr. 3):²¹

Nr. 09085403 Betriebswerk Pankow, Ringlokschuppen (B) und Sozialbau (C); Denkmalart Ensemble:

Nr. 09050599 Rundlokschuppen (A), Denkmalart Baudenkmal;

Nr. 09085380 Betriebswerk Pankow, Sozialbau (C); Denkmalart: Baudenkmal.

-

¹⁹ Baugrundgutachten der Fa. ABACON vom 30.9.2014. Siehe auch das weitere Gutachten vom 6.4.2017 "Orientierende Altlastenuntersuchungen in Anlehnung an BBodSchV" und die Bewertung dieses Gutachtens durch das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamts Pankow von Berlin vom 8.5.2017.

Zentraler Streitpunkt rechtlicher Auseinandersetzungen über die Altlastensanierung ist jeweils die Frage, wer dazu verpflichtet ist. Diese Frage regelt zunächst § 4 BodSchG. Die gegenwärtige Eigentümerin der Grundstücke des Bahnbetriebswerks ist Zustandsstörer im Sinn des Haftungsrechts. Sie war zwar am Entstehen der Altlast nicht beteiligt. Das BVerfG hat im sog. Altlastenbeschluss vom 16.2.2000, DRD 2.5.1, ausgeführt: Der Eigentümer habe regelmäßig die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit, auf die Sache und damit auch auf die Gefahrenquelle einzuwirken. Die Möglichkeit zur wirtschaftlichen Nutzung und Verwertung des Sacheigentums korrespondiere mit der öffentlich-rechtlichen Pflicht, die sich aus der Sache ergebenden Lasten und die mit der Nutzungsmöglichkeit verbundenen Risiken zu tragen. Nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit sei Obergrenze der Inanspruchnahme zwar im Regelfall der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks. Andererseits könne eine Haftung über den Verkehrswert hinaus in Betracht kommen, wenn der Eigentümer die Umstände, die zur Altlast geführt haben (zum Beispiel – wie hier – die frühere Nutzung als Werkstätten von DR und DB), beim Erwerb des Grundstücks gekannt hat.

²¹ Erstmals aufgenommen wurden der Rundlokschuppen und das Sozialgebäude als Einzeldenkmale in die Denkmalliste im Jahr 1995 (Amtsblatt vom 28.9.1995, veröffentlicht als Berliner Denkmalliste, Beiträge Heft 5, 1995). 1996 folgte die Eintragung des Ensembles mit dem Ringlokschuppen.

die UD Bezüglich des Denkmalwertes verweist auf die internen Denkmalbegründungen des Landesdenkmalamtes Berlin (siehe unten Nr.4) und zur lagemäßigen Einordnung auf die Denkmalkartierung (Anlage 2). Die Nebengebäude und die Gleisanlagen (Anlagen 3 und 4) werden vom LDA nicht ausdrücklich erwähnt, sie sind aber nach Auffassung des LDA auch ohne Nennung in Denkmalliste und Denkmalbegründungen zumindest Bestandteil des Ensembles (Denkmalliste Nr. 09085303). Dies kann aber nicht für die außerhalb des bisher erfassten Ensembles gelten; die entsprechende Einordnung des LDA wird zu hinterfragen sein.

2. Denkmalpflegegesetz der DDR²²

In der Zentralen Denkmalliste von 1979 und in den Denkmallisten der unteren Ebenen werden die Anlagen nach mündlicher Auskunft des Landesdenkmalamts vom 24.11.2017 nicht genannt.

3. Denkmaleigenschaft nach Einschätzung der Eigentümerin

Im Antrag auf Beseitigungsgenehmigung vom 24.10.2017 führt die Eigentümerin aus, die **Denkmaleigenschaft** sei zum Teil fraglich. Bei der "Anlage 09085403 (Prenzlauer Promenade, Betriebswerk Pankow, Rundschuppen, Ringlokschuppen, Sozialgebäude - Pasewalker Straße – Baudenkmale - siehe: Prenzlauer Promenade Rundschuppen: Sozialgebäude - weiterer Bestandteil des Ensembles: 09085379 -Ringlokschuppen. 1901-06, 1909. 1921 (PAN/PANKO-E) sei Denkmalwürdigkeit und bei der Anlage 09085380 (Prenzlauer Betriebswerk Pankow - Sozialgebäude, 1960/61 vom Entwurfs- und Vermessungsbüro Deutsche Reichsbahn - siehe Ensemble Prenzlauer Promenade) Pasewalker Straße (PAN/PANKO-D)" sei sogar die **Denkmalfähigkeit** zweifelhaft; zur weiteren Begründung verweist sie auf ihren Schriftsatz im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht.

4. Einschätzung der denkmalrechtlichen Lage durch die Behörden

a) Das **Landesdenkmalamt Berlin** hat die Anlagen A, B und C in die Denkmalliste eingetragen (siehe Teil B II Nr. 1). Es erläutert die Denkmalbedeutung der Anlagen am 23.1.2013 und am 15.2.2017 in den internen Denkmalbegründungen unter Angabe einschlägiger Literatur²³ ausführlich. Der Rundlokschuppen (A) gehöre zu den herausragenden Zeugnissen der deutschen Eisenbahngeschichte und habe geschichtliche, wissenschaftliche und städtebauliche Bedeutung. Der Schutz erstreckt sich auf den Rundlokschuppen von 1889 – 1893 (A), das Sozialgebäude von 1960 – 1961 (C) und (als Ensembleteil) auf den Ringlokschuppen von 1901 – 1906 (B).

b) Die **UD** geht bisher von den aktuellen Eintragungen in die Denkmalliste aus, siehe die Anordnung vom 5.1.2017 und ihre Einlassungen im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht und dem OVG. Sie hat die Eigentümerin auf das Fehlen von Abbruchanträgen für die Nebenanlagen hingewiesen. Mittlerweile hat die

²² Siehe hierzu u.a. Trötschel-Daniels und Drewes, Denkmallisten in der DDR, online http://ddr-planungsgeschichte.de/denkmallisten/

_

²³ Insbesondere Hänsel, Vertiefende Untersuchung zum Denkmalwert des Baudenkmals Sozialgebäude des ehemaligen Bahnbetriebswerks Pankow, 2017.

Eigentümerin Pläne der Nebenanlagen vorgelegt, die auch Anlagen außerhalb des Ensembles der Denkmalkarte umfassen (Anlagen 2, 3 und 4).

c) Es gehört zu den **Aufgaben des Gutachtens**, die seitens der Eigentümerin bestrittene Denkmaleigenschaft des Betriebswerks Pankow und seiner Teile als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des Denkmalschutzgesetzes Berlin zu prüfen. Dabei werden insbesondere die Einstufung als Ensemble und die Denkmaleigenschaften der bisher unbeachteten Neben- und Gleisanlagen einzubeziehen sein.

V. Problemstellung

Aufgabe dieses Gutachtens ist die Würdigung der denkmalrechtlichen Situation nach dem gegenwärtigen Stand der beiden Verfahren unter besonderer Berücksichtigung der Fragen der Zumutbarkeit der Erhaltung der Anlagen für die Eigentümerin, eines Anspruchs auf Erteilung der Beseitigungsgenehmigungen und der Möglichkeiten von Instandsetzungs- und Sicherungsanordnungen.

*

B Zur Anwendbarkeit des Denkmalschutzgesetzes Berlin

I. Anwendung des Denkmalschutzgesetzes Berlin²⁴

Das DSchG Bln kann nur angewendet und muss angewendet werden auf Gegenstände, welche die Kriterien des Denkmalbegriffs erfüllen. Berlin geht schon seit dem neuen Gesetz vom 24. April 1995 vom sog. materiellen Denkmalbegriff aus. ²⁵ Unabhängig von der förmlichen Eintragung in die Denkmalliste oder einer förmlichen Erklärung der Denkmaleigenschaft ist hier eine Sache bereits dann Denkmal im Sinn des Gesetzes, wenn sie die materiellen Kriterien des Gesetzes erfüllt, ihr insbesondere die Denkmalfähigkeit und die Denkmalwürdigkeit zukommen und keine Gründe vorliegen, welche die Denkmaleigenschaft ausschließen. Ob ein Denkmal in die Denkmalliste auch tatsächlich und richtig eingetragen ist, ist nicht entscheidend. Sowohl die Betroffenen als auch die Behörden können jederzeit neue Erkenntnisse und Bewertungen in das Verfahren einbringen.

II. Amtliche Erfassung

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 und 3 DSchG Bln obliegen dem Landesdenkmalamt die systematische Erfassung von Denkmalen (Inventarisierung), das Erstellen einer Denkmaltopographie, deren Veröffentlichung sowie die nachrichtliche Aufnahme der Denkmale in die Denkmalliste.

Die wissenschaftliche Erfassung in diesem gesetzlichen Sinn geschieht in Berlin vornehmlich in zwei wissenschaftlichen Grundlagen: der Denkmalliste nach § 4 DSchG Bln und der Denkmaltopographie. Im Zusammenhang mit dem DSchG Bln hat das LDA die nachrichtliche **Denkmalliste** als aktuelles Verzeichnis der gegenwärtig bekannten Denkmale erarbeitet. Die **Denkmaldatenbank** enthält Informationen zu allen in der Denkmalliste aufgeführten Positionen.

1. Grundlage: Denkmalliste

Rechtsgrundlagen für die Denkmalliste Berlins sind die §§ 4 und 5 Abs. 2 Nr.3 DSchG Bln. Das LAD hat die nachrichtliche Denkmallste erstellt und veröffentlicht²⁶. Die Denkmalliste ist nach dem Verständnis des Gesetzgebers bereits durch das Gesetz selbst angelegt. Geführt, d.h. als Datenbestand angelegt und fortgeführt wird die Liste durch das LAD, welches die einzelnen Denkmale in die Liste durch Eintragung "aufnimmt". Dieser Eintragung kommt aber keine rechtsbegründende, sondern allein nachrichtliche Bedeutung zu, § 4 Abs. 1, 5 Abs. 1 DSchG Bln.

Zum Zeitpunkt des Eintritts der Denkmaleigenschaft nach DSchG Bln

Die Denkmaleigenschaft einer Sache wurde in Berlin spätestens mit Inkrafttreten des neuen Denkmalschutzgesetzes vom 24. April 1995 und seinem damaligen konstitutiven Eintragungssystem begründet, wenn sie nicht bereits vorher nach dem

²⁴ Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) v. 24.4.1995 (GVBL. S. 274), geä. durch Art. 11 Nr. 1 u. 2 d. Ges. v. 4.7.1997 (GVBL. S. 376), Art. IV d. Ges. v. 17.5.1999 (GVBL. S. 178), Ges. v. 16.7.2001 (GVBL. S. 271), zuletzt geä. durch Ges. v. 14.12.2005 (GVBL. S. 754).

²⁵ Siehe Haspel/Martin/Wenz/Drewes, Denkmalschutzrecht in Berlin, Kommentar, 2008.

²⁶ Das LDA stellt die Denkmalliste als Öffentliches Verzeichnis in der jeweils vorliegenden aktualisierten Fassung online in der Denkmaldatenbank zur Verfügung.

vorhergehenden Berliner Denkmalschutzgesetz von 1991 oder das zeitlich vorausgehende Denkmalpflegegesetz der DDR begründet worden war. Nach mündlicher Auskunft des LDA vom 24.11.2017 waren die Anlagen in den Listen nach DDR-Recht nicht erfasst; der Rundlokschuppen und das Sozialgebäude wurden 1995 in die Denkmalliste eingetragen, der Eintrag des Ensembles Betriebswerk Pankow folgte 1997.

Es ist davon auszugehen, dass die Denkmaleigenschaften sämtlicher Gebäude und Anlagen des Betriebswerks Pankow einschließlich der Nebenanlagen (Anlagen 3 und 4) auch ohne eine Eintragung bereits unmittelbar mit Inkrafttreten des DSchG Bln vom 24.4.1995 begründet wurde (ipsa lege). Wegen des nachrichtlichen Charakters der Denkmalliste kam es weder auf eine objektbezogenen Veröffentlichung der Denkmaleigenschaft noch auf eine Mitteilung an die damalige Eigentümerin an. Gleichzeitig setzte damit die Geltung der Erhaltungspflicht nach § 8 Absatz 1 ein, wonach der Verfügungsberechtigte verpflichtet wurde, ein Denkmal im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten und instand zu setzen, es sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen. Hieraus folgten für die Eigentümerin Pflichten, auch zu diesem Zeitpunkt bereits bestehende Gefährdungen abzuwehren und eingetretene Schäden "instand zu setzen", insoweit wirkt die Erhaltungspflicht also auch in die Vergangenheit.

2. Grundlage: Denkmaltopographie

Das LDA gibt auch die Bände der Reihe Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland heraus. Die Topographie Pankow ist noch nicht insgesamt erschienen.²⁷

3. Die Anlagen des Betriebswerks Pankow in der Denkmalliste

Die Anlagen sind in der **Denkmaldatenbank** nach Stand 11.2017 wie folgt verzeichnet:

- 1. Nr.: 09085403, **Betriebswerk Pankow, Ringlokschuppen (B)** und **Sozialbau (C)**, Prenzlauer Promenade, Datierung: 1893, 1901-1906, 1909, 1921, 1960-1961, Bauherr Königliche Eisenbahndirektion Berlin und Deutsche Reichsbahn, Entwurf: Entwurfs- und Vermessungsbüro Deutsche Reichsbahn; **Denkmalart Ensemble**:
- 2. Nr. 09050599,²⁸ **Rundlokschuppen (A)**;²⁹ für Güter- und Rangierlokomotiven & Lokomotivschuppen des Verschiebebahnhofs Pankow, Prenzlauer Promena-

Es liegt nur vor: Denkmale in Berlin: Bezirk Pankow - Ortsteil Buch, Hrsg.: Landesdenkmal-amt Berlin, 2010. Weitere Darstellungen für Pankow sind nicht in Arbeit.
 Enthalten in der Denkmalliste Berlin nach Stand 3.8.1995, ABI. für Berlin Nr. 45 vom

²⁹ In der Denkmalbegründung des LDA angegebene Literatur u.a.: Berlin und seine Bauten X B 2 1984, Seite 85 & 187, Bley, Die Entwicklung der Berliner Eisenbahnen, Seite 1-12, Güttler, Bauten und Anlagen für die Fahrzeuge, Betriebswerke, Seite 83-91, Bauten und Anlagen für den Güterverkehr, Rangierbahnhöfe, Seite 94, BusB X B 1 1979, Seite 187 (Bahnbetriebswerk Pankow), Eisenbahnmagazin (1994) 1, Seite 47, Berlin und seine Eisenbahnen 1846 - 1896, Zweiter Band, 1896, Seite 464-465, 491, Zeitschrift für Bauwesen, Jg. LIII, Berlin 1903, Seite 283-292, Vasilev, Metallkonstruktionen mit großen Spannweiten, 1979, Kurrer, Geschichte der Baustatik, 2002, Seite 490.

de und Am Feuchten Winkel, Datierung: Entwurf: 1889 Fertigstellung: 1893, Bauherr: Königliche Eisenbahndirektion; **Denkmalart Baudenkmal**;

3. Nr. 09085380,³⁰ **Betriebswerk Pankow**, **Sozialbau (C)**,³¹ Prenzlauer Promenade, Datierung: 1960-1961, Bauherr: Deutsche Reichsbahn, Entwurf: Entwurfs- und Vermessungsbüro Deutsche Reichsbahn; **Denkmalart: Baudenkmal**.

Das Betriebswerk Pankow ist darüber hinaus verzeichnet in Paul, Die Denkmale in Berlin – Pankow, herausgegeben vom LDA Berlin und Bezirksamt Pankow, 2000, und in: "Berlin-Pankow, Aus der Orts- und Baugeschichte", Autorin: Kerstin Lindstädt, Herausgeber: Bezirksamt Pankow von Berlin, 1. Auflage 2010, (S. 171).

Die **Nebengebäude** und die Reste der Gleisanlagen (Anlagen 3 und 4) sind nach aktuellem Stand nicht in der Denkmalliste und in den Denkmalbegründungen erwähnt; sie gehören seit 1995 jedenfalls materiell zum Bestand des Baudenkmals bzw. des in der Denkmalkarte umgrenzten Ensembles, selbst wenn der aktuelle Text einzelne Teile nicht erwähnt oder unzutreffend bezeichnet ("falsa demonstratio non nocet"³²). Außerhalb der aktuellen Denkmalkarte liegende Anlagen (Nebengebäude und Gleisanlagen) sind bisher vom LDA nicht erfasst; eine Anpassung der Denkmalausweisungen in der Denkmalliste und in der Denkmalkarte an die Einschätzung des gesamten Betriebswerks Pankow als Einzeldenkmal erscheint veranlasst (siehe Teil B III Nr. 6).

Das LDA verfügt über weitergehende Denkmalbegründungen zum "Baudenkmal Rundlokschuppen" vom 23.1.2013 und zum "Ensemble Bahnbetriebswerk Pankow" 15.2.2017.

III. Begutachtung der Denkmaleigenschaften des Bahnbetriebswerks Pankow³³

1. Einleitung

Für die Beurteilung der Denkmaleigenschaften maßgeblich ist die gesetzliche Definition des § 2 DSchG Bln. Nach Abs. 1 sind Denkmale im Sinne dieses Gesetzes Baudenkmale, Denkmalbereiche, Gartendenkmale sowie Bodendenkmale. Nach Abs. 2 ist ein Baudenkmal eine bauliche Anlage oder ein Teil einer baulichen Anlage, deren oder dessen Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

³⁰ Enthalten in der Denkmalliste Berlin nach Stand 5.5.1997, ABI. für Berlin Nr. 23 v. 29.5.1997.

³¹ Vom LDA angegebene Literatur: Gerstner/Klamann, Industriebauten der DDR, 1962, Henn, Bauten der Industrie, Berlin 1957, ders., Sozialbauten in der Industrie, München 1966, Hopp, Zum Problem der Industriearchitektur in: Deutsche Architektur 3 (1954).

³² Der Grundsatz falsa demonstratio non nocet bedeutet, dass ein Fehler des Erklärenden in der Ausdrucksweise für ihn nicht nachteilig ist, wenn der wahre Sinn der Erklärung erkennbar oder unzweideutig feststellbar ist. http://www.rechtswoerterbuch.de.

³³ Grundsätzliches und jeweils mit weiteren Nachweisen zur Denkmaleigenschaft in Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Auflage 2016, Teil C II und III; Eberl/Martin/Spennemann, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 7. Auflage 2016, Art. 1 Erl. 11 ff.; Haspel/Martin/Wenz/Drewes, a.a.O., 2008, Erl. 2.3 ff.; Denkmalrecht in Deutschland – DRD – Nr. 1.3.3, 3.5.1, 5.1 Berlin, 5.2.1.

Nach § 2 Abs. 3 ist ein Denkmalbereich eine Mehrheit baulicher Anlagen oder Grünanlagen (Ensemble, Gesamtanlage) sowie Straßen-, Platz- und Ortsbilder sowie Siedlungen einschließlich der mit ihnen verbundenen Frei- und Wasserflächen, deren Erhaltung aus in Absatz 2 genannten Gründen im Interesse der Allgemeinheit liegt, und zwar auch dann, wenn nicht jeder einzelne Teil des Denkmalbereichs ein Denkmal ist.

Denkmale sind danach Sachen, die im Interesse der Allgemeinheit zu erhalten sind (sog. **Denkmalwürdigkeit**). Dieses Interesse besteht, wenn die Sache von geschichtlicher, künstlerischer, wissenschaftlicher oder städtebaulicher Bedeutung ist (sog. **Denkmalfähigkeit**).

Hinsichtlich des Komplexes des Bahnbetriebswerks Pankow sind Denkmalfähigkeit und Denkmalwürdigkeit sowohl für die einzelnen Teile der Anlage als auch für die Gesamtanlage zu prüfen und klarzustellen.

2. Beschreibung der Anlagen

Der Gesamtkomplex des Bahnbetriebswerks Pankow besteht derzeit noch aus den drei Anlagen A Rundlokschuppen 1889 – 1893, B Ringlokschuppen 1901 – 1906, und C Sozialgebäude 1960 – 1961. Die bestehenden Neben- und Gleisanlagen (Anlagen 3 und 4) sind Bestandteile des Betriebswerks.

2.1 Der Rundlokschuppen (A) - Beschreibung³⁴

Rundlokschuppen (oder auch Rundhaus, Rotunde, Heizhausdom, Kreis-, oder Zentralschuppen genannt), bestehen aus einem kreisrunden Gebäude, in dessen Mitte sich die Drehscheibe befindet, um die sich sternförmig die Abstellgleise für die Lokomotiven anschließen. Das Gebäude hat eine oder mehrere Zufahrten von außen und ist ansonsten komplett überdacht.³⁵ Der Pankower Rundlokschuppen (A) ist ein Rundbau von 1893 mit einem Kuppeldach (Schwedlerkuppel) von ca. 38 Metern Durchmesser und mittigem Laternenaufbau. Die Anlage diente zur Unterbringung und Wartung von Lokomotiven. Sie besteht aus einer runden, offenen Halle mit Außenmauern aus roten Ziegelsteinen und einer Raumtiefe von etwa 64 Metern. Das Kuppeldach ist eine Eisenkonstruktion und gegenüber den äußeren, von Eisenfachwerkbindern getragenen Dachflächen durch ein stehendes, umlaufendes Fensterband abgesetzt. Ein Lüfteraufsatz mit Kegeldach bildet den mittigen Abschluss der Kuppel, die im Halleninneren von schlanken, gusseisernen Säulen gestützt wird. Die Außenwände sind mit je drei hohen Stichbogenfenstern mit engen Eisensprossen zwischen kräftigen Wandpfeilern gegliedert, die am Außenbau als flache Lisenen hervortreten. Das mit Dachpappe auf Holzbindern gedeckte flache Kegeldach ist über die Traufe vorgezogen. An der Südostseite befinden sich zum Bahngelände hin zwei Eisentore für das Einfahrts- und das Ausfahrtsgleis. Diese führen in die Mitte des Gebäudes zur Drehscheibe, die mit ihrem historischen Antrieb überliefert ist. Weitere 22 Gleise waren kreisförmig um die Drehscheibe angeordnet. Der Schornstein befand sich unter einem Auffangtrichter des Rauchabzugs; die

³⁵ Nach Wikipedia Stand 11.2017 zu "Lokschuppen".

³⁴ In Anlehnung an die Erläuterungen des LDA vom 23.1.2013 (Anlage 2a). Siehe auch Berlin und seine Bauten, Teil X, Band B (1), S. 187 Bahnbetriebswerk Pankow, Berlin und seine Bauten, Teil X, Band B (2), Berlin 1984: Bley, Die Entwicklung der Berliner Eisenbahnen, S.1-12. Güttler, Bauten und Anlagen für die Fahrzeuge, Betriebswerke, S.83-91; Bauten und Anlagen für den Güterverkehr, Rangierbahnhöfe, S.94. Materialien in Wolfram, Der Rundlokschuppen, Urbaner Knoten- und Treffpunkt in Berlin, 2017.

Rauchabzüge der einzelnen Stände, die bis durch das Kuppeldach geführt wurden, sind nicht mehr vorhanden, die ehemaligen Gitteröffnungen des Lüfteraufsatzes auf der Kuppel sind mit Platten verschlossen.

Schutzgutbezeichnung des LDA: Der Denkmalschutz erstreckt sich auf den Denkmalbereich bestehend aus: Baudenkmal: Rundschuppen (A), 1889-1893, Ensembleteil: Ringlokschuppen (B), 1901-1906 (Gleis 1-5), 1909 (Gleis 6-9), 1921 (Gleis 10-23), Baudenkmal: Sozialgebäude (C), 1960-1961.

2.2 Der Ringlokschuppen (B) –Beschreibung³⁶

Der Ringlokschuppen ist eine Bauform des Lokomotivschuppens, die sich aus den Erfahrungen mit den Rundhäusern ergab. Der Ringschuppen ist grundsätzlich einer Drehscheibe angegliedert und kreissegmentartig um diese herumgebaut.³⁷ Der nördlich des Pankower Rundlokschuppens liegende, 1901-1906 erbaute Ringlokschuppen wurde bis in die 1920er Jahre als klinkerverkleidete Halbringhalle mit vorgelagerter Drehscheibe, 23 Ständen und Werkstatt erweitert. Der Ringschuppen besitzt eine besondere verkehrsgeschichtliche Bedeutung, da sein Bautyp die Modernisierung des überkommenen Lokschuppens zu einer erweiterbaren Form darstellt. Diese Entwicklung war der größeren Länge der Güterund Rangierlokomotiven mit Tender geschuldet, die nicht mehr im geschlossenen Bau eines Rundschuppens gewartet werden konnten. Der Ringschuppen des Rangierbahnhofs und Bahnbetriebswerks Pankow wurde zwischen 1901 und 1921 in drei Bauetappen errichtet und zeigt damit die Anwendung des Prinzips der Erweiterungsmöglichkeit.

Schutzgutbezeichnung des LDA: Ensembleteil: Ringlokschuppen, 1901-1906 (Gleis 1-5), 1909 (Gleis 6-9), 1921 (Gleis 10-23).

2.3 Das Sozialgebäude (C) –Beschreibung³⁸

Das Sozialgebäude liegt gegenüber dem Ringlokschuppen (B). Der dreigeschossige verputzte Bau wurde in Stahlbetonskelettkonstruktion ausgeführt und wird von einem weit vorkragenden Flachdach überdeckt. Die Stahlbetonstützen sind in das Rastersystem der Fassadengestaltung eingebunden. Der Treppenhausrisalit ist ein aus der Mittelachse herausgerückter Baukörper. Eine zweiläufige Freitreppe mit filigranem Stahlgeländer führt zur zweiflügeligen, verglasten Eingangstür, die von einem beleuchteten Stahlbeton-Kragdach überdeckt wird. Das Treppenhaus ist mit schwarz-weißen Geländern aus Rund- und Flachstahl in stilisierten Mäandern mit Aluminiumhandläufen gestaltet. Neben der Ausstattung des Treppenhauses haben sich bauzeitliche Innentüren und Schränke in den Umkleideräumen erhalten.

Schutzgutbezeichnung des LDA: Baudenkmal: Sozialgebäude, 1960-1961.

³⁶ In Anlehnung an die Erläuterungen des LDA in der Denkmalbegründung vom 15.2.2017.

³⁷ Nach Wikipedia Stand 11.2017 zu "Lokschuppen".

³⁸ In Anlehnung an Hänsel, Vertiefende Untersuchung zum Denkmalwert des Baudenkmals Sozialgebäude des ehem. Bahnbetriebswerks Pankow, 2017, S. 5 ff.

2.4 Zum Gesamtkomplex Bahnbetriebswerk

Der aktuell noch aus den genannten Gebäuden A bis C bestehende bauliche Komplex einschließlich der (nicht in der Denkmalliste erwähnten und in der Denkmalkarte nicht eingetragenen) Nebengebäude und sonstigen Gleisanlagen (Anlagen 2, 3 und 4) ist auch insgesamt zu einem einheitlichen Einzelbaudenkmal "Bahnbetriebswerk Pankow" mit eigenständiger denkmalrechtlicher Bedeutung verbunden.

Die architektonische und künstlerische Gestaltung der einzelnen Teile ist zwar stilistisch nicht unbedingt aufeinander bezogen. Die Zusammengehörigkeit ergibt sich vor allem aus der technischen und wirtschaftlichen Funktion, aber auch aus dem hergestellten städtebaulichen Zusammenhang, der relativ einheitlichen Entstehungszeit der Gesamtanlage und der einheitlichen technikgeschichtlichen Bedeutung. Die unterschiedlichen Entstehungsjahre unterstreichen zusätzlich den bei technischen Denkmalen typischen technischen Fortschritt. Die Einzelteile bis zu den Nebengebäuden und den strukturgebenden Gleisanlagen entsprechen von den Baukörpern, ihrer Positionierung und den funktionalen Aufgaben innerhalb des Komplexes der einheitlichen **Funktion** als Bahnbetriebswerk.

Den übergeordneten Zusammenhang der einzelnen Gebäude stellt die Nutzung als Berliner Bestandteil des großen deutschen Eisenbahnnetzes her. Diese Nutzung wurde bis in die Zeit nach dem 2. Weltkrieg aufrechterhalten und erst nach Errichtung von Neubauten an anderer Stelle aufgegeben.

Aus diesen Gründen hat die gesamte Anlage **Denkmalfähigkeit** infolge der bei den einzelnen Teilen herausgearbeiteten Bedeutungskriterien (siehe unten ab 3). Die **Denkmalwürdigkeit** (Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung) ergibt sich insbesondere aus dem **singulären** Charakter des Betriebswerks Pankow mit den beiden unterschiedlichen Lokschuppen, dem Sozialgebäude, den andernorts längst beseitigten Nebenanlagen und den Resten der Gleisanlagen.

2.5 Zum Zustand der Anlagen; vorgesehene Grundsicherungsleistungen nach GSE 2016³⁹

Die großen Anlagen A, B und C befinden sich in einem dem Alter, dem unterlassenen Bauunterhalt und der fehlenden Sicherung der Anlagen entsprechenden schlechten baulichen Zustand. Vor der Wende wurde die Anlage vollständig für Eisenbahnzwecke genutzt. Sie wurde von der Deutschen Bahn zum 1.1.1997 stillgelegt. Bis 2001 wurden hier ab und an noch historische Züge gewartet und repariert. Alle drei Gebäude werden seit 1996/1997 nicht mehr genutzt.

Die weiteren Nebengebäude des Betriebswerks und die Gleisanlagen (Anlagen 3 und 4), die wohl bis 1997 vollständig erhalten waren, befinden sich derzeit weitgehend im Zustand des Verfalls. Zum Vergleich der Bauzustände siehe die Anlage 6. Die Gleise und die Drehscheibe sind vollständig unbenutzbar, weitgehend abgebaut oder zumindest verfüllt. Reste sind in situ vorhanden und könnten wohl zumindest in Maßen ergänzt werden (je nach Nutzung, z.B. im Rahmen eines Museums).

_

³⁹ GSE - Ingenieur-GmbH Saar, Enseleit und Partner – erstellt im Auftrag des LDA Berlin - vom 30.8.2016.

Die gesamte Anlage muss bis 1997 aus Gründen der Verkehrssicherheit in technisch einwandfreiem Zustand gewesen sein, auch wenn es wohl 1989 schon gewisse Bauschäden und Schäden an Putz und Mauerwerk gegeben haben dürfte. Erst später entstanden auch die Löcher in den meisten Dächern. Unverkennbar hat spätestens mit der Einstellung der Nutzung durch die Bahn und der Entwidmung im Jahre 1996/1997 die Verwahrlosung des gesamten Baubestandes eingesetzt; dies erweisen die bei der UD vorhandenen historischen Fotodokumente und die Dokumentation des Sachverständigen Bischoff aus dem Jahr 2017. Wie aus Luftaufnahmen zu erkennen ist, waren die Dächer immerhin im Jahr 2008 noch weitgehend vollständig und funktionsfähig.

Die **GSE** - Ingenieur-Gesellschaft mbH Saar, Enseleit und Partner - stellte 2016 im Auftrag des Landesdenkmalamtes fest, dass mangels sach- und fachgerechter Gebäudesicherungen die Gebäude zunehmend dem baulichen Verfall ausgesetzt sind. Die **notwendigen Leistungen für Grundsicherungen** werden von der GSE 2016 wie folgt beschrieben:

2.5.1 Rundlokschuppen (A)

Der Rundlokschuppen ist ein kreisrundes Gebäude mit einem Durchmesser von 64 m. ... Zum Zustand: Die hölzerne Dachkonstruktion des Außenrings ist so stark geschädigt, dass Einsturzgefahr besteht. Die hölzerne Dachkonstruktion der Schwedlerkuppel befindet sich in einem etwas besseren baulichen Zustand, muss aber lokal instandgesetzt werden. Der Zustand der Stahlkonstruktion muss handnah über ein Flächengerüst begutachtet werden. Hier sind ggf. Reparaturarbeiten erforderlich. In jedem Fall sind die Stahlkonstruktionen vor Korrosion zu schützen. Den Zustand von 2016 umschreiben die von GSE genannten Maßnahmen zur Grundsicherung:

- 1. Erneuerung der Holzdachkonstruktionen des Außenrings
- 2. Erneuerung der Dachabdichtung und Regenentwässerung
- 3. Reparatur der Dachschalung und Dachabdichtung auf der Kuppel
- 4. Handnahe Begutachtung des Zustands der Stahlkonstruktion
- 5. Ggf. Reparaturen an der Stahlkonstruktion
- 6. Entrostung und Korrosionsschutz der Stahlkonstruktionen
- 7. Instandsetzung des Mauerwerks, wie Entfernen des Baumbewuchses, Entfernen und Neuaufbau losen Mauerwerks sowie fachgerechte Verfugung
- 8. Sicherung der Tür- und Fensteröffnungen vor Witterungseinflüssen und Vandalismus.

Der Ringlokschuppen ist ein Massivbau aus Mauerwerk und Stahlbeton-

2.5.2 Ringlokschuppen (B)

stützen ... Die hölzerne Satteldachkonstruktion ist mit Bitumenbahnen abgedichtet. Die Anbauten sind ebenfalls in Mauerwerksbauweise mit Holzdachkonstruktionen errichtet. Die Holzdachkonstruktionen sind durch Pilzbefall, Fäule und Holzkorrosion so stark geschädigt, dass Einsturzgefahr besteht. Das Mauerwerk befindet sich ebenfalls in einem sehr schlechten baulichen Zustand, so gibt

.

⁴⁰ Aussagekräftige Fotos des Betriebswerks in Anlage 6.

⁴¹ Anlage zum Gutachten Wirtschaftlichkeitsberechnung Bischoff, siehe Teil D.

es Baumbewuchs, loses Mauerwerk und ausgewaschene Fugen. Den Zustand von 2016 umschreiben die von GSE genannten Maßnahmen zur Grundsicherung:

- 1. Abbruch und Erneuerung der vollständigen Holzdachkonstruktion
- 2. Erneuerung der Dachabdichtung und Regenentwässerung
- 3. Instandsetzung des Mauerwerks, wie Entfernen des Baumbewuchses, Entfernen und Neuaufbau losen Mauerwerks sowie fachgerechte Verfugung
- 4. Sicherung der Tür- und Fensteröffnungen vor Witterungseinflüssen und Vandalismus

2.5.3 Verwaltungsgebäude / Sozialgebäude (C)

Bei dem Verwaltungsgebäude handelt es sich um einen Massivbau aus Mauerwerk und Stahlbeton aus den 1960-er Jahren. Das Gebäude zeigt massive Feuchteschäden an der Stahlbetondachdecke. Durch einen Brandschaden ist ein Deckenbereich stark geschädigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Standsicherheit bilden die stark korrodierten Bewehrungsstähle der Stahlbetonaußenstützen. Den Zustand von 2016 umschreiben die von GSE genannten Maßnahmen zur Grundsicherung:

- 1. Erneuerung der Dachabdichtung und Regenentwässerung
- 2. Sanierung des Deckenbereiches mit dem Brandschaden
- 3. Betonsanierung der Außenstützen und Dachüberstände von unten
- 4. Instandsetzung der vertikalen Bauwerksabdichtung an den erdberührenden Bauteilen
- 5. Sicherung der Tür- und Fensteröffnungen vor Witterungseinflüssen und Vandalismus

2.5.4 Nebengebäude und Reste der Gleisanlagen

Feststellungen der UD zu den Gleisanlagen: Nach den Feststellungen der UD führen das Einfahrts- und das Ausfahrtsgleis in die Mitte des Gebäudes zur Drehscheibe, die mit ihrem historischen Antrieb überliefert ist. Weitere 22 Gleise sind kreisförmig um die Drehscheibe angeordnet. Die Gleisanlagen (Anlagen 3 und 4) wurden vom Ingenieurbüro GSE (oder anderen) nicht erfasst oder bewertet. Augenscheinlich sind sie überwiegend erhalten und zum Teil verfüllt. Die außen liegenden Schienenstränge am Rundschuppen sind fragmentarisch überliefert. Das dem Ringlokschuppen vorgelagerte Drehkreuz und die 23 Schienenstränge in das Gebäude sind überliefert und zum Teil verfüllt.

Für die **Nebengebäude** und die Gleisanlagen (Anlagen 3 und 4) wurden bisher keine Leistungen ermittelt. Dabei wird es sich nach Einschätzung dieses Gutachtens handeln müssen um:

Nebengebäude:

- Erfassung des Bestandes
- Erneuerung der Dachabdichtung und Regenentwässerung
- Instandsetzung des Mauerwerks, wie Entfernen des Baumbewuchses, Entfernen und Neuaufbau losen Mauerwerks sowie fachgerechte Verfugung

- Sicherung der Tür- und Fensteröffnungen vor Witterungseinflüssen und Vandalismus.

Gleisanlagen:

- Feststellung des Bestandes
- Sicherung der Reste
- Verkehrssicherung bis zur Instandsetzungsphase.

Zusammenfassung zum technischen Zustand der gesamten Anlagen im Hinblick auf die Denkmalfähigkeit

Das Mauerwerk der drei Hauptanlagen A, B und C erscheint trotz der erkennbaren Schäden im Grundsatz noch standsicher; das gilt eingeschränkt auch für die internen Tragekonstruktionen und die Dachwerke der Lokomotivschuppen, die allerdings zum Teil einzustürzen drohen, als auch für das stark verwüstete Sozialgebäude. Dasselbe gilt für die von GSE nicht untersuchten Nebengebäude (Anlagen 3 und 4), deren Zustand (noch) nicht aus Sicherheitsgründen eine Niederlegung verlangt, die aber statisch gesichert, mit Dächern versehen und einbruchsicher gemacht werden müssen. Es bewahrheitet Erfahrungstatsache, dass Denkmäler infolge qualitätvoller baulicher Ausführung vielfach lange Zeit (aber nicht ewig) dem Verfall trotzen können. Die im Gestrüpp noch erkennbaren Reste der früheren Gleisanlagen neben den Lokschuppen verdeutlichen den früheren Verlauf der Geleise. Ihr aktueller bautechnischer Bestand muss keineswegs aus vermeintlichen Sicherheitserwägungen eingeschränkt oder beseitigt werden. Wie bei der gesamten Anlage ist eine partielle Ergänzung der ungenehmigt entfernten Teile zur Verdeutlichung des Aussagewerts Gesamtanlage denkbar und technisch möglich. Ohne in weitere Details zu gehen, kann festgestellt werden, dass eine Reparatur und Ergänzung des Gesamtbestandes möglich ist, ohne dass dadurch eine Kopie oder eine Rekonstruktion erzeugt würden.42

2.5.5 Unbeachtliche Umstände für Denkmaleigenschaft: Zustand, Kosten

2.5.5.1 Erhaltungszustand

Der **Erhaltungszustand** ist nach einheitlicher Rechtsprechung grundsätzlich ohne Einfluss auf die Eigenschaft einer Sache als Denkmal. Dies gilt generell für alle Baudenkmale. Probleme bereiten gelegentlich die Fälle schlecht erhaltener und gegenüber einem Neubau nur mit einem höheren Mehraufwand instand zu setzender Gebäude; die Denkmaleigenschaft des Gebäudes wurde mehrfach bejaht, auch wenn diese Umstände vor allem für die Abwägung im Genehmigungsverfahren für Änderungen von Bedeutung sind. Entsteht voraussichtlich bei der Instandsetzung im Wesentlichen ein rekonstruierter Neubau, dann soll "kein erhaltenswertes Baudenkmal" mehr vorliegen; angesprochen ist damit das **Problem des**

⁴² Zu den Begriffen Martin/Krautzberger, a.a.O, Teil I RdNr. 311 ff.

⁴³ Martin/Mieth/Spennemann, Die Zumutbarkeit im Denkmalrecht, 1. Auflage, S. 53.

⁴⁴ Statt vieler BayVGH v. 12.6.1978 - 71 XV 76 -, BayVBI 1978, 118; ders. v. 25.9.1987, DRD 2.5.3 BY; ders. v. 18.10.2010, DRD 2.5.3 BY; BWVGH v. 1.12.1982 - 5 S 2069/82 -, DÖV 1983, 823; OVG Berlin v. 10.5.1985 - OVG 2 B 134/83 -, DÖV 1985, 836.

Identitätsverlustes. ⁴⁵ Nicht unzweifelhaft ist die Auffassung, es liege kein Denkmal (mehr) vor, wenn die Erhaltung einer Sache wegen ihres Zustands aus objektiven bautechnischen Gründen unmöglich ist. ⁴⁶ Der Erhaltungszustand könne für die Denkmaleigenschaft dann von Bedeutung sein, wenn eine Erhaltung nicht unter Bewahrung der Identität, sondern nur nach einer Rekonstruktion möglich ist, weil der Entscheidung über die Denkmaleigenschaft der gegenwärtige und nicht ein zukünftiger Zustand zugrunde zu legen sei. ⁴⁷ Ist eine Totalsanierung erforderlich mit der Folge, dass das Objekt sich vom Original zur Kopie wandelt, dann entfalle die Denkmalbedeutung. ⁴⁸

Dass – wie oben und in Teil F unter II dargestellt - Reparaturen an einzelnen Gebäuden und Anlageteilen des Betriebswerks Pankow notwendig sind, die eventuell sogar tief in die Substanz eingreifen, ist für die Denkmaleigenschaft im Grundsatz unschädlich. Die Grenze der Denkmaleigenschaft soll zwar nach einzelnen nicht unumstrittenen Gerichtsentscheidungen erreicht sein, wenn eine Sache so zerstört oder schadhaft ist, dass mit einer Sanierung lediglich eine Kopie des Denkmals oder ein rekonstruierter Neubau entstehen würde. In diese Richtung zielt der wiederholte Einwand der Eigentümerin, die Anlagen seien irreparabel. Dies entspricht jedoch nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Zu verweisen ist auf die diesbezügliche Rechtsprechung des **OVG Berlin-Brandenburg**. 49

Würdigung des Zustandes: Eine Ortseinsicht des auch in Erhaltungsfragen erfahrenen Gutachters am 24.11.2017 hat gezeigt, dass sämtliche Anlagen zwar stark geschädigt und teilweise devastiert sind. Einen Überblick bietet die Bestandsdokumentation in Anlage 6. Das Mauerwerk der drei Hauptanlagen A, B und C erscheint im Grundsatz standsicher; das gilt eingeschränkt auch für die internen Tragekonstruktionen und die Dachwerke. Dasselbe gilt für die Nebengebäude, deren Zustand (noch) nicht aus Sicherheitsgründen eine Niederlegung verlangt. Die Reste der Gleisanlagen verdeutlichen den früheren Verlauf der Geleise. Ihr aktueller Bestand muss keineswegs eingeschränkt oder beseitigt werden. Wie bei der gesamten Anlage ist eine partielle Ergänzung der

⁴⁵ Siehe hierzu BayVGH v. 22.9.1986, DRD 2.5.3 BY; klarer ders. v. 21.2.1985 - 26 B 80 A.720 -, BayVBI 1986, 399; ähnlich BWVGH v. 11.12.2002, DRD 2..5.3 (Eichbäumle).

⁴⁶ OVG Nds v. 12.4.1979 – B 74/78 -, NJW 1980, 307. Ähnlich BWVGH v. 12.12.1985 - 5 S 2653/84 -, RdL 1986, 75, sowie OVG NW v.10.8.1989 - 7 A 2942/86 -, V.n.b. und OVG Berlin v. 7.4.1993 - OVG 2 B 36.90 -, OVGE 21, 35.

⁴⁷ Vgl. dazu Hönes, DÖV 1983, 332: maßgebendes Kriterium ist nicht die Erhaltungsfähigkeit, sondern die Erhaltungswürdigkeit.

⁴⁸ OVG NW v. 21.3.1994, DRD 2.5.3 NW. Nach OVG NW v. 21.7.1999, DRD 2.5.3 NW, ist eine Bewertung der im Einzelfall der Originalsubstanz zuzuordnenden Aussagekraft erforderlich, um zu beurteilen, ob eine bauliche Anlage noch als Original angesehen werden kann; die Entscheidung kann nicht nach abstrakten Merkmalen getroffen werden.

Das öffentliche Erhaltungsinteresse ist nicht durch den gegenwärtig schlechten Erhaltungszustand des Denkmals gemindert. Auch wenn es nur noch in Teilen sanierungsfähig wäre, kann es noch unter Wahrung seiner Identität erhalten werden; die Sanierung würde nicht dazu führen, dass lediglich eine Kopie des Originals vorhanden wäre (s. hierzu OVG BEBbg v. 17.9.2008 DRD 2.5.3 BEBbg (Weberhaus), dass. v. 7.4.1993, v. 23.6.2005 -5 A 409/01.Z). Selbst eine alleinige Einbeziehung der Umfassungsmauern würde noch einen wesentlichen Teil seiner Originalität vermitteln, denn solange der verbliebenen Originalsubstanz ein denkmalschutzrechtlich relevanter Aussagegehalt zu entnehmen ist, wirkt der Mangel an Vollständigkeit nicht wesentlich schutzmindernd (siehe auch OVG BEBbg v. 19.8. 2005 - 2 N 129.05 - zu Spuren und Resten).

ungenehmigt entfernten Teile zur Verdeutlichung des Aussagewerts der Gesamtanlage denkbar und technisch möglich. Ohne in weitere Details zu gehen, kann festgestellt werden, dass eine Reparatur und Ergänzung des Gesamtbestandes möglich ist, ohne dass dadurch eine die Denkmaleigenschaft in Frage stellende Kopie oder eine Rekonstruktion erzeugt würden.⁵⁰

Zwischenergebnis: Es ist festzuhalten, dass der schlechte Zustand der gesamten Anlagen, der fehlende Brandschutz und die beeinträchtigte Standsicherheit die Denkmaleigenschaft nicht in Frage stellen.⁵¹ Denn sowohl die künstlerischen Bauformen als auch die entscheidende städtebauliche Wirkung des Komplexes als Bahnanlage werden durch den desolaten Zustand nicht entscheidend entwertet. Ob und welche Maßnahmen durchgeführt werden, ist deshalb eher eine Frage der technischen Zweckmäßigkeit und der damit zu erzielenden Verbesserung der Nutzbarkeit der Bauwerke, welche im wohlverstandenen ökonomischen Interesse der Eigentümerin liegen sollte, nicht aber eine Frage der Denkmaleigenschaft oder des denkmalverträglichen Umgangs mit den Bauten. Die Denkmalwürdigkeit könnte letztlich nur in Frage gestellt werden, wenn ein Gebäude mangels ausreichenden Brandschutzes nicht mehr genutzt werden dürfte und Abhilfe nicht möglich wäre; denn dass der Schutz von Leib und Leben dem Denkmalschutz im Konfliktfall vorgehen muss, ist nicht zu bestreiten⁵². Indessen ist der Brandschutz zumindest für die Zeiten des Leerstandes noch ausreichend, wenn auch verbesserungsfähig. Ein fehlender oder nicht ausreichend beachteter Wärmeschutz stellt die Erhaltungsfähigkeit eines Gebäudes nicht grundsätzlich in Frage; betroffen sind vor allem die Betriebskosten der Anlage. Die Denkmalwürdigkeit einer Anlage wird deshalb durch entsprechende Mängel, die auch der Sachverständige Bischoff erkannt hat, nicht ausgeschlossen. Ist die Standsicherheit eines Baudenkmals nicht gewährleistet, seine Erhaltung auf Dauer und damit indirekt Denkmaleigenschaft in Frage gestellt sein. Reparaturen am statischen Gefüge der Gebäude sind notwendig und möglich: die hierbei entstehenden Kosten halten sich im Rahmen des Wertes der Gesamtanlage. Nach dem gegenwärtigen Zustand der sind im Übrigen zwar Reparaturen erforderlich, Anlage Denkmaleigenschaft steht dabei aber nicht in Frage. Unbeachtlich sind für die Denkmaleigenschaft insbesondere auch die Kosten der laufenden Kontrolle, der anstehenden Instandsetzung und die Wirtschaftlichkeit; die Zumutbarkeit ist erst bei der Ablehnung von Anträgen und bei Erhaltungsanordnungen zu prüfen⁵³ (siehe Teil D, D III, Teil F).

2.5.5.2 Nutzbarkeit, Kosten

Auch die Benutzbarkeit⁵⁴ und die bei der Erhaltung des Denkmals entstehenden **Kosten** sind unbeachtlich für die Denkmaleigenschaft.⁵⁵

⁵⁰ Zu den Begriffen Martin/Krautzberger, a.a.O., Teil I RdNr. 311 ff.

⁵² OVG NW v. 21.12.1995, DRD 2.5.3 NW.

⁵¹ Im Ergebnis ebenso für das ehemalige Reichsausbesserungswerk Magdeburg das VG Magdeburg v. 26.4.2016, juris.

⁵³ Siehe z.B. SächsOVG v. 12.6.1997, DRD 2.5.3 Sa. Ferner OVG NW v. 21.3.1994, DRD 2.5.3 NW.

Ohne Bedeutung ist, ob eine Anlage schlecht erhalten ist und ob eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung möglich ist, OVG NW v. 1.6.1988, EzD 2.2.5 Nr. 7.

3. Denkmalfähigkeit: Grundsätze zu den Bedeutungskriterien

Denkmalfähig sind nach der Vorgabe des § 2 Abs. 1 Satz 2 DSchG Sachen von geschichtlicher, künstlerischer, wissenschaftlicher oder städtebaulicher Bedeutung. Da das DSchG Bln nicht darauf abstellt, dass die Sachen "aus vergangener Zeit" stammen, erübrigt sich eine Zuordnung zu einer "abgeschlossenen Epoche".

Literatur und Rechtsprechung haben Grundsätze zu den Bedeutungskriterien entwickelt.⁵⁶ Von den vom Gesetz genannten und nachfolgend erläuterten insgesamt vier verschiedenen Bedeutungskriterien, die sich zum Teil überschneiden können, muss mindestens eines vorliegen:

- Geschichtliche Bedeutung: Geschichtliche Bedeutung ist gegeben, wenn ein Gebäude historische Ereignisse oder Entwicklungen heute und für künftige Generationen anschaulich macht.⁵⁷ Die geschichtliche Bedeutung kann sich aus der europäischen, aus der deutschen, aus der Landes-, Regional- oder Ortsgeschichte ergeben.⁵⁸ Die Bedeutung kann aus allen Zweigen der Geschichte hergeleitet werden, z. B. Militär-, Religions-, Wirtschafts-, Geistes-, Architektur- Technik-, Kunst-, oder Sozialgeschichte.⁵⁹ Zu subsumieren sind hier auch die technischen und die Industriedenkmäler und die vielen Produkte des Eisenbahnzeitalters⁶⁰. Sie kann z. B. auch darin liegen, dass eine Sache ein besonders wichtiges erhaltenes Beispiel einer bestimmten Bautechnik oder einer Stilrichtung (in einer bestimmten Gegend) oder Kasernenbau, einer Gebäudeart (z. B. ältester aber auch Eisenbahnrundschuppen) oder bestimmter Arbeits- und Lebensverhältnisse ist⁶¹ oder neuartige Lösungen bautechnischer Probleme (z.B. Schwedlerkuppel) dokumentiert.
- Künstlerische Bedeutung: Sie liegt vor, wenn eine Sache einen ästhetischgestalterischen Willen verkörpert. Damit stellt das Gesetz auf die Qualität in ästhetisch-gestalterischer Hinsicht ab. Gegeben ist sie, "wenn die auf dem Grundstück befindlichen Anlagen (Bauten, Gartenanlagen) das ästhetische Empfinden in besonderem Maße ansprechen oder zumindest den Eindruck vermitteln, dass etwas nicht Alltägliches oder eine Anlage mit Symbolgehalt geschaffen worden ist". Auch Gesichtspunkte der Ästhetik des Bauens des 19. Jahrhunderts oder der Fünfziger Jahre (Feingliedrigkeit der Profile usw.) können als Anhaltspunkte herangezogen werden. Auch die Person des Urhebers (Architekt.

⁵⁵ OVG Berlin v. 10.5.1985, DVBI. 1186; Martin/Krautzberger, a.a.O., 3. Auflage 2010, Teil C RdNr. 27.

⁵⁶ Zusammenfassend Martin/Krautzberger (Hrsg.), Handbuch, 4. Aufl. 2016, Haspel/Martin/Wenz/Drewes, a.a.O., Erl. des § 2 DSchGBln, Eberl/Martin/Spennemann, a.a.O., Erl. des Art. 1 BayDSchG.

 $^{^{57}}$ BayVGH v. 21.2.1985 - 26 B 80 A.720 -, BayVBI. 1986, 399; ähnlich OVG Berlin v. 6.3.1997 - 2 B 33.91 -, EzD 2.1.2 Nr. 34.

⁵⁸ BayVGH v. 27.3.1979 - 305 74 -, BayVBI. 1979, 616.

⁵⁹ OVG Berlin v. 6.3.1997 - 2 B 33.91 -, EzD 2.1.2 Nr. 34; vgl. dazu auch BVerwG v. 24.6.1960 - VI C 205/59 -, BVerwGE 11, 32 = EzD 6.4 Nr. 11.

⁶⁰ Eberl in Eberl/Martin/Spennemann, a.a.O., Art. 1 Erl. 18. VG Magdeburg v. 24.6.2014, jursi, zum vergleichbaren Reichsausbesserungswerk Magdeburg.

⁶¹ BayVGH v. 12.6.1978 - 71 XV 76 -, BayVBl. 1979, 118.

⁶² Vgl. BVerwG v. 24.6.1960 - VII C 205/59 -, BVerwGE 11, 32 = EzD 6.4 Nr. 11 (Grundsteuerbefreiung). Siehe dazu auch z.B. BWVGH v. 27.11.1990 - 1 S 3023/89 -, NJW 1991, 2509 ("gesteigerte ästhetische oder gestalterische Qualität") und OVG Berlin v. 18.11.1994 - 2 B 10/92 -, EzD 2.2.9 Nr. 14 (von Bedeutung ist auch die Person des Architekten; hierzu auch VG Berlin v. 1.3.1983 – VG 16 A 13.83 -, V.n.b.).

Ingenieur usw.) kann in diesem Zusammenhang eine Rolle spielen ("Hauptwerk aus der Frühzeit des N.N."), ohne dass es darauf entscheidend ankommen müsste. Die Maßstäbe für die Beurteilung können durch Vergleich mit ähnlichen Bauten aus derselben (oder auch einer anderen) Gegend, demselben oder einem anderen Abschnitt der Bau- oder Kunstgeschichte gewonnen werden. Das Merkmal wird herangezogen bei der Auswahl, welche der unter den Denkmalbegriff fallenden Bauten bevorzugt erhalten und besonders gepflegt werden sollen.

- Wissenschaftliche Bedeutung: Sie liegt vor, wenn eine Sache für die Wissenschaft oder einen Wissenschaftszweig von Bedeutung ist, z.B. für die Technik, für die Statik (modellhafte oder erstmalige Bewältigung bestimmter statischer Probleme) oder für die Baukonstruktion (Kuppeln, Gewölbe, Brücken). Handwerks-, technische und industrielle Anlagen werden häufig nicht vorrangig von wissenschaftlicher, sondern jedenfalls von geschichtlicher Bedeutung sein. Die Erhaltungsgründe bestehen fort, auch wenn ein Denkmal bereits ausreichend erforscht ist; denn auch ein gefestigter Erkenntnisstand kann durch neue Forschungsergebnisse in Frage gestellt werden, so dass es hinreichender Anschauungsobjekte bedarf. Die wissenschaftliche Bedeutung insbesondere des Rundlokschuppens belegen die im Literaturverzeichnis nachgewiesenen Publikationen, neuerdings die Masterthesis vom T.Wolfram.
- Auf eine technisch-wirtschaftliche Bedeutung stellt das DSchG Bln (im Gegensatz z.B. zum DenkmSchG Sachsen-Anhalts) nicht explizit ab. Eine solche hat eine Sache, wenn sie für die Technik, deren Entwicklungsgeschichte, die Ingenieurwissenschaften oder die wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt oder z.B. eines Gewerbezweiges von Bedeutung ist. Die Kriterien der geschichtlichen und der wissenschaftlichen Bedeutung führen in Berlin zu gleichwertigen Ergebnissen.
- Städtebauliche Bedeutung: Sie kommt einem Gebäude zu, wenn es allein oder zusammen mit anderen das Orts-, Straßen- oder Landschaftsbild prägt. Sie liegt vor, wenn es durch ihre Anordnung oder Lage in der Örtlichkeit, durch seine Gestaltung für sich allein oder zusammen mit anderen Anlagen⁶⁵ den historischen Entwicklungsprozess einer Stadt oder Siedlung in nicht unerheblicher Weise bestimmt⁶⁶ oder das Erscheinungsbild einer Stadt, eines Ortes, eines Stadtviertels, eines Platzes, einer Straße charakterisiert.⁶⁷ Gebäude können z.B. durch ihre Anordnung⁶⁸ von städtebaulicher Bedeutung sein; auch die Verbindung von Gebäuden, die Anlage und die Gestaltung von Plätzen und Straßenräumen⁶⁹ können hierher gehören. Städtebauliche Bedeutung kommt besonders auch Anlagen zu, die durch die Ausstrahlung auf ihre Umgebung die Bedeutung von Einzeldenkmalen und

⁶⁸ VG Regensburg v. 25.3.1993 – RO 8 K 92.0180 -, V.n.B.

⁶³ OVG SH v. 19.10.2000, DRD 2.5.3 SH; ebenso OVG NW v. 27.8.2007 - 10 A 3856/06 -, EzD 2.3.2 Nr. 9.

⁶⁴ Wolfram, Der Rundlokschuppen, Urbaner Knoten- und Treffpunkt in Berlin, Masterthesis Hochschule Wismar Fakultät Gestaltung, Studiengang Innenarchitektur, 2017.

⁶⁵ OVG NW v. 14.8.1991 - 7 A 1048/89 -, EzD 2.2.1 Nr. 2.

⁶⁶ OVG NW v. 21.3.1994, DRD 2.5.3 NW (entschieden für eine im Stil des frühen Historismus ausgeführte Werkshalle), dass. v. 23.8.1995 - 7 A 3702/93 -, EzD 2.1.2 Nr. 8.

⁶⁷ BayVGH v. 2.4.1987, DRD 2.5.3 BY.

⁶⁹ OVG NW v. 30.7.1993, DRD 2.5.3 NW: Prägung des Erscheinungsbildes einer Straße oder von Teilen davon; dass. v. 18.4.1994 - 7 A 3718/92, V.n.b: Prägung eines Objekts in einem denkmalrechtlich relevanten Umfeld.

Ensembles steigern. Das Kriterium setzt eine gewisse optische "Dominanz" voraus.⁷⁰ Maßgebende Kriterien sind stadtgeschichtliche oder stadtentwicklungsgeschichtliche Unverwechselbarkeiten mit stadtbildprägender Bedeutung.⁷¹ Das OVG NW⁷² stellt darauf ab, ob eine Herauslösung einer baulichen Anlage zu einer wesentlichen Beeinträchtigung oder gar Zerstörung der denkmalrechtlich relevanten Aussagekraft einer Situation führen würde. Das Merkmal kann, muss aber nicht notwendig mit dem Kriterium der künstlerischen Bedeutung verbunden sein.

4. Die Bedeutungskriterien bei den einzelnen Teilen des Bahnbetriebswerks

4.1 Bedeutungskriterien beim Rundlokschuppen (A)⁷³

Interesse der Allgemeinheit: Der Erhalt des Rundschuppens in Pankow liegt aufgrund seiner wissenschaftlichen, verkehrs- und architekturgeschichtlichen Bedeutung und wegen seiner städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit. Der Rundlokschuppen hat einen überragend hohen Seltenheitswert, da er deutschlandweit neben dem aktuell vor der Beseitigung stehenden Rundlokschuppen in Rummelsburg der einzige überlieferte Rundschuppen ist. Somit bildet er eine seltene Grundlage zur wissenschaftlichen Erforschung dieser Baugattung eines Lokomotivschuppens aus dem zweiten Drittel des 19. Jahrhunderts. Der Rundlokschuppen Pankow gehört zu den herausragenden und bemerkenswertesten Zeugnissen der deutschen Eisenbahngeschichte. Er ist von verkehrsgeschichtlicher, außergewöhnlicher architekturgeschichtlicher wissenschaftlicher Bedeutung. Diese Einschätzung teilt auch der Landesdenkmalrat Berlin. The Bedeutung unterstreicht auch die Masterthesis von T. Wolfram. The Nach dem bereits entschiedenen betriebsbedingten Abbruch der Anlage in Rummelsburg wird er der letzte Rundbau seiner Art in Deutschland sein.

Städtebauliche Bedeutung: Bedingt durch die weithin beherrschende Lage über den heute ungenutzten weiten Flächen der gesamten ehemaligen Bahnanlagen des Güterbahnhofs Pankow, die sogar die Autobahnbrücke überragt, die Situierung neben dem Stadtbahn-hof Pankow-Heinersdorf und der Anschlussstelle Prenzlauer Chaussee zur A 114 wird dem Rundlokschuppen auch eine städtebauliche Bedeutung zuteil. Das runde Kuppeldach mit fast 40 Metern Durchmesser mit seinem mittigen Laternenaufbau hebt sich wirkungsvoll von der umgebenden Bebauung ab. Der Rundlokschuppen ist zudem innerhalb des Bahnbetriebswerks Pankow der beherrschende zentrale Baukörper.

⁷⁰ OVG Berlin v. 25.7.1997, DRD 2.5.3 BB.

⁷¹ OVG Berlin v. 6.3.1997 - 2 B 33.91 -, EzD 2.1.2 Nr. 34; ähnlich dass. v. 25.7.1997, DRD

⁷² V. 18.1.1990 - 7 A 429/88 -, V.n.b.

⁷³ Aus der Denkmalbegründung (zum Rundlokschuppen = A) des LDA vom 23.1.2013 und vom 15.2.2017.

⁷⁴ Landesdenkmalrat Berlin, Sitzung am 27. November 2015 – Protokollauszug: Das Baudenkmal ist an seinem ursprünglichen Standort zu erhalten und einer neuen Nutzung

⁷⁵ Wolfram, Der Rundlokschuppen, a.a.O. Masterthesis Hochschule Wismar, 2017.

Geschichtliche Bedeutung: Die geschichtliche Bedeutung erschließt sich aus dem Stellenwert des gesamten Betriebswerks Pankow für die Geschichte Berlins und Pankows⁷⁶ für die Architekturgeschichte und die Technikgeschichte.

Architekturgeschichtliche Bedeutung: Der Rundlokschuppen zeigt in zwar schlichter, aber signifikanter Weise die typischen Formen der Industriearchitektur am Ende der 19. Jh. und wird durch seinen prägenden Kuppelbau als markantes Symbol für das gesamte Areal mit Bahnbetriebswerk und anschließendem Rangierbahnhof wirksam. Darüber hinaus ist die Rundhalle ein wichtiger Beleg für die Berliner Geschichte der Eisenbahn sowie für den Typ Rundlokschuppen. Mit dem aktuell vom Abbruch bedrohten Rundlokschuppen in Rummelsburg ist er ein sehr seltenes überkommenes Exemplar dieses Bautyps in Deutschland. Durch die besonders filigrane Kuppelkonstruktion des Rundlokschuppens mit einer sogenannten Schwedlerkuppel (ab 1861 von dem Berliner Bauingenieur Johann Wilhelm Schwedler (1823-1894) entwickelt) erhält das Gebäude seine besondere architekturgeschichtliche Bedeutung. Die Eisenbahndirektion ließ den Rundlokschuppen als runde Halle mit Außenmauern aus roten Ziegelsteinen und einer beeindruckenden Raumtiefe von etwa 64 Metern im Durchmesser errichten. Das Kuppeldach ist eine Eisenkonstruktion und gegenüber den äußeren, von Eisenfachwerkbindern getragenen Dachflächen durch ein stehendes, umlaufendes Fensterband abgesetzt. Ein Lüfteraufsatz mit Kegeldach bildet den mittigen Abschluss der Kuppel, die im Halleninneren von schlanken, gusseisernen Säulen gestützt wird. Die Außenwände sind mit je drei hohen Stichbogenfenstern mit engen Eisensprossen zwischen kräftigen Wandpfeilern gegliedert, die als flache Lisenen hervortreten.

Verkehrsgeschichtliche Bedeutung: Der Pankower Rundlokschuppen besitzt des Betriebswerks Pankow eine besondere verkehrsim Zusammenhang geschichtliche Bedeutung. Er wurde 1893 in Zusammenhang mit dem durch die Königliche Eisenbahndirektion Berlin ab 1889 geplanten und am 1. Oktober 1893 in Benutzung genommenen Verschiebebahnhof Pankow errichtet, der Ausgangs- und Endpunkt des gesamten Güterverkehrs der staatlichen Stettiner (ab 1879) und der Nordbahn werden sollte. Der Bautyp eines geschlossenen, reinen Rundlokschuppens war in England vor 1870 entwickelt worden. Er bot eine gute Übersicht und den Vorteil der guten Beheizbarkeit, da nur wenige Tore vorhanden waren. ... Zusätzlich kennzeichnet der Rundlokschuppen die älteste Bauphase und Inbetriebnahme des gesamten Verschiebebahnhofs Pankow, der nach Abschluss der Verstaatlichung der Berlin berührenden Privatbahnen 1887 und ab dieser Zeit mit der Trennung von Personen- und Güterverkehr einherging. Er besitzt höchsten **Seltenheitswert**, da er neben dem erwähnten, durch Bauprojekte der DB⁷⁷ stark gefährdeten Rundschuppen in Rummelsburg⁷⁸ der einzige erhaltene Bau seiner Art in Deutschland ist. Das gesamte Bahnbetriebswerk besitzt neben den besonderen

_

⁷⁶ Für die Bejahung der geschichtlichen Bedeutung würde schon ein Beitrag für die Ortsgeschichte genügen; siehe insoweit die Darstellung in Lindstädt, Berlin-Pankow, Aus der Orts- und Baugeschichte, 2. Auflage 2013, S. 173.

Welche sich die Abbruchgenehmigung nach § 18 AEG im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens für ihre ICE-Anlagen selbst erteilt. Siehe Eberl in Eberl/Martin/Spennemann, Einleitung zum BayDSchG, Erl. 66 ff.

Der Tagesspiegel "Die Bahn kommt - mit der Abrissbirne" http://www.tagesspiegel.de/berlin/berlin-historie-die-bahn-kommt-mit-derabrissbirne/12222906.html .

Bedeutungen der einzelnen Gebäude als Ensemble eine besondere verkehrsgeschichtliche Bedeutung, da es auf dichtem Raum anschaulich Zeugnisse der Eisenbahngeschichte in ihren Entwicklungsetappen und im Zusammenhang einer Anlage zeigt. Die Konzentration von zeitlich unterschiedlichen baulichen Anlagen mit Resten ihrer Ausstattung ist für Deutschland **singulär** in Pankow überliefert.

Künstlerische Bedeutung: Die betriebstechnischen Überlegungen konnten durch neue Entwicklungen in der Eisenkonstruktion freitragender Hallenbauten umgesetzt werden. Die Eisenbahnverwaltung hat ein zwar funktionales, aber zugleich auch ein nicht alltägliches, ästhetisch ansprechendes Gebäude mit künstlerischer Bedeutung und mit Symbolgehalt entstehen lassen. ⁷⁹

Wissenschaftliche Bedeutung: In der wissenschaftlichen Forschung der Geschichte des Ingenieurbaus und der Baustatik und in der Literatur zum Eisenbahnwesen wird vor allem Schwedlers Konstruktion des Kuppelbaus mit dem Schwedler-Träger als neuartiges Tragwerk, welches den deutschen Eisenbau im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts prägte, eine bedeutende Rolle beigemessen. ⁸⁰

4.2 Bedeutungskriterien beim Ringlokschuppen (B)⁸¹

Geschichtliche Bedeutung: Das vom LDA bisher als Denkmalbereich beschriebene Bahnbetriebswerk Pankow wird gebildet Werkstattgebäuden (Rundlokschuppen - A - und Ringlokschuppen - B-) für die Reparatur und Wartung von Lokomotiven und einem Geschossbau eines Sozialgebäudes (C). Die gesamte Anlage mit sämtlichen Einzelteilen und damit auch dem Ringlokschuppen besitzt eine besondere verkehrsgeschichtliche Bedeutung, da sie auf dichtem Raum anschaulich Zeugnisse der Eisenbahngeschichte in ihren Entwicklungsetappen zeigt. Die Konzentration von verschiedenen unterschiedlichen baulichen Anlagen und Typen mit ihrer Ausstattung ist für Berlin singulär in Pankow überliefert. Das Bahnbetriebswerk steht für die Entwicklung der Großstadt Berlin zu einer der bedeutendsten europäischen Industriemetropolen des 19. und 20 Jahrhunderts, zu der der Auf- und Ausbau ihres Eisenbahnnetzes maßgeblich beigetragen hat, und das diesem Ziel dienende Eisenbahnbetriebswerk ist daher ein bemerkenswertes Zeugnis der deutschen Eisenbahngeschichte.

71

⁷⁹ Nach BVerwG v. 24.06.1960 - VII C 205.59 -, E 11, 32, muss man einem Bau eine Bedeutung für die Kunst zuerkennen, wenn er das ästhetische Empfinden in besonderem Maße anspricht oder mindestens den Eindruck vermittelt, dass etwas nicht Alltägliches oder eine Anlage mit Symbolgehalt geschaffen worden ist.

⁸⁰ Siehe den Beitrag in Wikipedia 2017 zu Johann Wilhelm Schwedler, Konstrukteur von Brücken und Erfinder des Schwedlerträgers und der Schwedlerkuppel. Literatur: Hertwig, Leben und Schaffen der Reichsbahn-Brückenbauer Schwedler et al., Eine kurze Entwicklungsgeschichte des Brückenbaues, Berlin 1950, Knippers, Johann Wilhelm Schwedler. Vom Experiment zur Berechnung. In: Deutsche Bauzeitung vom 21. März 2000., Robeck: Die älteren Hallen des Bochumer Vereins als Zweckbauten und Denkmale der Eisen- und Stahlindustrie, Denkmalpflege und Forschung in Westfalen, Band 50, 2010, S. 41–112, Rödel: Der Hauptbahnhof zu Frankfurt am Main: Aufstieg, Fall und Wiedergeburt eines Großstadtbahnhofs, Arbeitshefte des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Band 8, Stuttgart 2006. Siehe ergänzend einzelne Beiträge im Literaturverzeichnis, u.a. die Masterthesis Wolfram, Der Rundlokschuppen, 2017.

⁸¹ In Anlehnung an die Denkmalbegründung des LDA vom 15.2.2017.

Architekturgeschichtliche Bedeutung: Der Ringlokschuppen ... wurde zwischen 1901 und 1921 in drei Bauetappen errichtet und zeigt damit die Anwendung des Prinzips der Erweiterungsmöglichkeit. Er wurde ... bis in die 1920er Jahre als klinkerverkleidete Halbringhalle mit vorgelagerter Drehscheibe, 23 Ständen und Werkstatt erweitert. ... Beide Schuppen besitzen in Berlin Seltenheitswert; das gilt vor allem für ihr Nebeneinander und den damit deutlichen Kontrast. ... Die rasante Entwicklung der Eisenbahntechnik brachte innerhalb weniger Jahre größere Lokomotiven mit Tender hervor, für die der neue Typ eines Ringlokschuppens von der Eisenbahnbauverwaltung gebaut wurde. Erweiterbarkeit der Wartungsgebäude war Architekturaufgabe Planungsbestandteil: je nach Bedarf konnte der Ringlokschuppen - im Gegensatz zum Rundlokschuppen oder rechteckigen Varianten - ergänzt werden.

4.3 Bedeutungskriterien beim Sozialgebäude (C)⁸²

Geschichtliche Bedeutung:

Sozialgeschichtliche Bedeutung: Sozialgeschichtliche Bedeutung hat eine Sache, wenn sie von politischen und gesellschaftlichen Ereignissen oder Entwicklungen zeugt; sie muss diese Bedeutung heute und für zukünftige Generationen anschaulich machen.⁸³ Das Sozialgebäude besitzt eine besondere politik- und sozialgeschichtliche Bedeutung, da es singulär die ab 1953 in Ostberlin durchgeführte Reorganisation des Lokeinsatzes der DR belegt, die das Betriebswerk Pankow zur größten Lokomotivbereitschaft des gesamten Reichsbahndirektionsbezirks Berlin bestimmte. Aus diesem Bedeutungsschwerpunkt heraus war die Verbesserung der Arbeitsbedingungen nach der jahrelangen Nutzung von Provisorien für die Angestellten des Betriebswerkes durch den Bau des Sozialgebäudes auch von sozialgeschichtlicher Bedeutung. Das Sozialgebäude hat diesen Aussagewert. Die sozialgeschichtliche Bedeutung betont auch das LDA.⁸⁴

Architekturgeschichtliche Bedeutung: Das Verwaltungs- und Sozialgebäude stellt den größten und repräsentativsten Neubau der Nachkriegszeit auf dem gesamten Gelände dar. Es wurde 1960/61 in unmittelbarer Nähe zum Lokschuppen nach einem Entwurf des Entwurfs- und Vermessungsbüros der Deutschen Reichsbahn, Berlin-Entwurf, unter Leitung des Ingenieurbüros Werner Strumpf errichtet. Mit seiner Individualität, der Modernität seiner Architektursprache und seiner auffallenden Farbgestaltung ist das Sozialgebäude nicht nur im Berliner Raum ein einzigartiges Bauwerk der Deutschen Reichsbahn, es hat auch auf dem Gebiet der gesamten ehemaligen DDR ein Alleinstellungsmerkmal. ... Es ist ein eindrucksvolles Dokument für den Einfluss internationaler Architekturentwicklungen auf das Bauwesen der DDR ab Ende der 1950er Jahre. ... Als betriebsintern genutztes Bauwerk ist das Sozialgebäude in Pankow hinsichtlich seiner Progressivität im Bauwesen der Deutschen Reichsbahn der DDR einzigartig. ...

_

⁸² Auszüge aus der Denkmalbegründung des LDA vom 23.1.2013 und 15.2.2017; ausführlich auch Hänsel, Vertiefende Untersuchung zum Denkmalwert des Baudenkmals Sozialgebäude des ehem. Bahnbetriebswerks Pankow, 2017.

^{83 &}quot;Aussagewert" statt vieler z. B. BWVGH v. 10. 5. 1988, DRD 2.5.3 BW.

Literaturhinweis in der Denkmalbegründung vom 15.2.2017 unter Hinweis auf Pinkes, Das Sozialgebäude im Industriebau, Diss. TH Dresden 1960, und Prendel, Gesellschaftliche Bauten, Berlin 1973.

⁸⁵ Ausführlich hierzu Hänsel, a.a.O., S. 10 ff.

Hinzu kommen zahlreiche hochwertige Ausstattungsdetails am und im Gebäude. ... Vergleicht man das Bauwerk mit Verwaltungsgebäuden, die in der frühen Nachkriegszeit für Bahnbetriebswerke der Deutschen Reichsbahn errichtet wurden. fällt die konsequente Abwendung sowohl von den Traditionen der Heimatschutzbewegung der Vorkriegszeit als auch von den Anfang der 1950er Jahre von staatlicher Seite für das Bauwesen propagierten stalinistischen Architektursprache auf. ... Ebenfalls bemerkenswert ist die Ausführung des Pankower Sozialgebäudes als vollständig individueller Entwurf. Im Rahmen der in den 1950er Jahren durch den Staat geforderten Industrialisierung des Bauwesens der DDR setzten sich gerade im Bereich reiner Funktionsbauten nach und nach standardisierte Stahlbetonskelett-Montagebauweisen und aus getypten Bauelementen errichtete Gebäude durch. ... Seine hohe Gestaltungsqualität zeugt von der herausgehobenen Stellung, die das Bahnbetriebswerk Pankow bei der Deutschen Reichsbahn innehatte, und bringt deren Selbstverständnis als eines der größten und bedeutendsten Staatsunternehmen der DDR zum Ausdruck. Außerhalb des Bauwesens der Deutschen Reichsbahn lässt sich das Sozialgebäude in gestalterischer Hinsicht in eine Reihe von heute denkmalgeschützten Verwaltungsgebäuden einordnen, die Ende der 1950er Jahren projektiert wurden. So lassen sich viele seiner Stilmerkmale an Verwaltungsbauten der Werkanlagen bedeutender Industriestätten der DDR finden. ... Der hohe dokumentarische Wert der in einem Zeitraum von knapp 90 Jahren entstandenen baulichen Anlagen des ehemaligen Betriebswerks Pankow ist darin begründet, dass viele Gebäude der anderen Bahnbetriebswerke nicht mehr vorhanden sind.

Künstlerische Bedeutung: Aufgrund seiner bauzeitlich hochwertigen architektonischen Gestaltung besitzt das Sozialgebäude neben seiner architekturund sozialgeschichtlichen Bedeutung auch eine besondere künstlerische Bedeutung. Zu den wichtigsten Ausstattungsdetails gehören die in einer dekorativen Gruppe angeordneten Rundfenster seitlich des Haupteingangs, die zeitgemäße Wanduhr sowie die zweiläufige Freitreppe mit filigranem Stahlgeländer vor dem Haupteingang mit dem Stahlbeton-Kragdach. Das Treppenhaus besticht ebenfalls durch seine repräsentative Ausstattung. Damit kommt auch diesem Gebäude Qualität in ästhetisch-gestalterischer Hinsicht zu, es ist nicht alltäglich und besitzt für die Architektur- und Kunstgeschichte der DDR einen hohen Symbolgehalt. ⁸⁷

Wissenschaftliche Bedeutung: In der wissenschaftlichen Forschung zur Architektur- und Kunstgeschichte zu den Zeiten der DDR werden die Stilelemente und die künstlerische Ausstattung des Sozialgebäude gewürdigt. ⁸⁸ Die Architekturund Kunstgeschichte sind wissenschaftliche Disziplinen, sodass die wissenschaftliche Bedeutung indiziert ist.

Städtebauliche Bedeutung: Das Sozialgebäude selbst ist zwar ein relativ untergeordneter Bau gegenüber dem Rundlokschuppen. Eine besondere städtebauliche Bedeutung erlangt das Gebäude indes durch seine Zuordnung zu den beiden Lokschuppen und die Einbindung in das Gesamte des Betriebswerks Pankow, das wiederum im städtebaulichen Zusammenhang mit dem denkmalgeschützten S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf steht.

_

⁸⁶ Ausführliche Würdigung bei Hänsel, a.a.O., S. 10 ff.

⁸⁷ BVerwG v. 24.6.1960, E 11,32.

⁸⁸ Siehe die Denkmalbegründung vom 15.2.2017 und Hänsel, a.a.O., S. 10 ff.

4.4 Zusammenfassung zu den Bedeutungskriterien für die Gesamtanlage

Zusammenfassend kann also von der Denkmalfähigkeit des Gesamtkomplexes Bahnbetriebswerk Pankow ausgegangen werden, weil dem Komplex die bei den einzelnen Teilen bereits herausgestellte geschichtliche, namentlich verkehrs- und technikgeschichtliche, städtebauliche und die wissenschaftliche⁸⁹ Bedeutung zukommen. Pankow-Heinersdorf war einst der **größte Rangierbahnhof in Deutschland**. In dem 1893 erbauten Rundlokschuppen fanden bis zu 24 Loks auf den sternförmig angeordneten Gleisen im Inneren Platz. Offenkundig ist auch die stadtbildprägende Außenwirkung der gesamten Anlage und ihre optische "Dominanz".⁹⁰

Das **singuläre** Bahnbetriebswerk Pankow ist Teil dieses Rangierbahnhofs. Einzelnen Teilen des Betriebswerks kommt die Denkmalfähigkeit aus mehreren der genannten Kriterien zu; das Vorliegen eines einzigen Kriteriums genügt nach dem Wortlaut des Gesetzes, um die Denkmaleigenschaft zu begründen. Bei den drei baulichen Anlagen A, B und C liegen in unterschiedlicher Intensität die Kriterien der geschichtlichen, insbesondere der verkehrs- und architekturgeschichtlichen, der künstlerischen, wissenschaftlichen und städtebaulichen Bedeutung vor. Sämtliche Teile sind deshalb wie die Gesamtanlage des Betriebswerks Pankow denkmalfähig.

5. Denkmalwürdigkeit: Singularität

Für die Beurteilung der Denkmaleigenschaft maßgeblich ist die gesetzliche Definition des DSchG Bln. Denkmale sind nach § 2 Abs. 2 nur Sachen, die im Interesse der Allgemeinheit zu erhalten sind (sog. Denkmalwürdigkeit). Dieses Erhaltungsinteresse folgt regelmäßig aus der unter Nr. 3 bereits nachgewiesenen Denkmalfähigkeit. Dieses Merkmal grenzt private und Liebhaberinteressen und rein individuelle Vorlieben aus. Pum einen möglichst breiten Einblick in die Geschichte zu ermöglichen, liegt es im Interesse der Allgemeinheit, Zeugnisse der Vergangenheit in möglichster Vielfalt zu erhalten. Dieses Interesse wird daher umso größer sein, je kleiner die Zahl der vorhandenen Exemplare eines Typs ist, doch ändert das Vorhandensein einer Mehrzahl vergleichbarer Gebäude nichts daran, dass jedes einzelne Bauwerk als Denkmal anzusehen ist. Passign von Schrift das der vorhandensein einer Mehrzahl vergleichbarer Gebäude nichts daran, dass jedes einzelne Bauwerk als Denkmal anzusehen ist.

⁻

⁸⁹ Siehe hierzu auch die im Literaturverzeichnis genannten Nachweise, u.a. Berlin und seine Bauten, Teil X, Band B (1), Bahnbetriebswerk Pankow S. 187, 1984, ferner Fuhrmann, Deutsche Bahnbetriebswerke und der Triebfahrzeugpark der deutschen Eisenbahnen von 1920 bis heute; Loseblattsammlung, Lichtenberger Eisenbahnfreunde Berlin e.V. (Hrsg.): 100 Jahre Rangierbahnhof Berlin- Pankow, 100 Jahre Bahnbetriebswerk Pankow; Lindstädt, Das ehemalige Betriebswerk Pankow - Ein Erfahrungsbericht, in Baukammer Berlin, 4/2016, Der Verfall der Rundlokschuppen; Reimer/Winkler, Berliner Bahnbetriebswerke, 2001, Tiedtke, Bahnbetriebswerke. Teil 3, Drehscheiben und Lokschuppen; Wolfram, Masterthesis, a.a.O., 2017.

⁹⁰ OVG Berlin v. 25.7.1997, DRD 2.5.3 BB.

⁹¹ Denkmalwürdigkeit, BWVGH v. 11.12.2002, DRD 2.5.3 BW.

⁹² BayVGH v. 21.2.1985 26 - B 80 A.720 -, BayVBI.1986, 399; SächsOVG v. 12.6.1997, DRD 2.5.3 Sa.

⁹³ Z.B. OVG HH v. 24.10.1963 - II 50/63 -, BBauBl 1965, 228; OVG NW v. 14.7.1988, DRD 2.5.3 NW; BWVGH v. 23.7.1990, DRD 2.5.3 BW; SächsOVG v. 12.6.1997, DRD 2.5.3 Sa.

Auch wenn die Seltenheit eine gewichtige Rolle spielt, 94 aber für sich allein nicht Denkmaleigenschaft zu die begründen, lieat ausreicht. Denkmalschutzes nicht nur darin, einzigartige, erstklassige und hervorragende Objekte zu erhalten, sondern auch durchschnittliche Zeugnisse. Ausgenommen sein sollen nur belanglose Sachen.95

Die Seltenheit der mittlerweile noch bestehenden Betriebswerke und Lokschuppen erweist eine Recherche im Internet. 96 Ein Rundlokschuppen wie in Pankow existiert in Deutschland gegenwärtig allein noch in Rummelsburg (aktuell vor dem Abbruch). 97 Weitere bestehen nur im Ausland. Ringlokschuppen wie in Pankow bestehen ebenfalls nur noch sehr wenige.

Einzigartig ist das funktionsbedingte benachbarte Zusammenstehen von Rundlokschuppen und Ringlokschuppen in Pankow; das macht auch die beiden hiesigen Lokschuppen und das Sozialgebäude einschließlich der Neben- und Gleisanlagen zu einem Unikat und in der Gesamtheit selbst zu einem Baudenkmal.

Genannt werden können folgende weitere Indizien für ein Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit: Vorbildhaftigkeit für eine technische Tradition, Bedeutung für die Deutung einer Epoche, eines Ereignisses oder einer Entwicklung.

Unter Allgemeinheit ist nicht die gesamte Bevölkerung zu verstehen. Das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung ist dann gegeben, wenn sich ein zahlenmäßig nicht ganz unerheblicher Kreis aus Angehörigen verschiedener Bevölkerungsschichten für die Erhaltung aussprechen würde. Der Begriff könnte ohnehin nicht einer statistisch erfassbaren Mittelmeinung überantwortet werden. 98

⁹⁴ Vgl. dazu BWVGH v. 23.7.1990, DRD 2.5.3 BW.

⁹⁵ OVG NW v. 23.2.1988 - 7 A 1937/86 -, EzD 2.1.2 Nr. 1; dass. v. 26.5.1988, DRD 2.5.3

⁹⁶ In Deutschland existieren nur noch vereinzelt Ringlokschuppen. Z.B. gibt es im Flächenland Bayern in der Denkmalliste aktuell die Anlagen in Augsburg 1903), Bamberg (2 von 1901 und 1904; hierzu Rockelmann in Fuhrmann, Deutsche Bahnbetriebswerke, 1993 ff., S. 1 - 24), Coburg (1911), Freilassing (1902), Lichtenfels (17 Tore, 1890), München-Thalkirchen (1899), Neuenmarkt (1900), Rosenheim (1858), Würzburg 1890). Im Portal Denkmale in Brandenburg (Stand 10. 2017) sind Ringlokschuppen nachgewiesen in Cottbus (1940-1943), Finsterwalde (1911), Lübbenau (1860), Neuruppin (1913), Templin (1888), Wittenberge (vor 1897), Wittstock/Dosse (1885- 1900), Wriezen (1866), Wustermark/Elstal (1906 - 1909). In Berlin besteht noch der Ringlokschuppen (1902 – 1914) im Bahnbetriebswerk Schöneweide (Bezirk Treptow-Köpenick, Denkmaldatenbank Berlin Nr. 09045261; hierzu Reimer, Das Berlin-Schöneweide, Bahnbetriebswerk 1993). Materialien in Wolfram. Rundlokschuppen, Urbaner Knoten- und Treffpunkt in Berlin, 2017.

⁹⁷ Rundlokschuppen wie den in Pankow gab es im 19. Jahrhundert ca. 25 und gibt es heute in Deutschland nur noch in Berlin - Rummelsburg (Bezirk Lichtenberg, Denkmaldatenbank Berlin Nr. 09095209). Paderborn wurde 1978 abgerissen. Weitere Rundhäuser preußischer Bauart stehen noch in Polen (z.B. Piła – 1871 Schneidemühl - , Bromberg und Dirschau) und im ehemaligen ostpreußischen Insterburg (Autowerkstatt). In Wittenberge bestehen nach einem Unwetter und anschließenden Abrissarbeiten nur noch vier Stahlstützen mit Mauerwerk und Teile der Dachkonstruktion; ein Verein betreibt den Wiederaufbau. Die St.Petersburg-Sektion von ICOMOS ruft dazu auf, die Lokomotivdepots in Insterburg, Dirschau, Bromberg, Schneidemühl und Berlin als ein Ganzes als gesamteuropäisches Geschichts- und Kulturerbe einzutragen.

⁹⁸ VG München v. 7.4.1982 – M 5030 VIII 80 -, BayVBI.1983, 281.

Das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung einer baulichen Anlage kann dann angenommen werden, wenn ihre Bedeutung in das Bewusstsein der Bevölkerung oder eines breiten Kreises von Sachverständigen übergegangen ist. 99 Die Bedeutung eines Objekts muss (und kann) sich nicht auf den ersten Blick und erst recht nicht bereits aus laienhafter Sicht erschließen. 100 Anders als bei der Frage der Verunstaltung im Baurecht ist auch nicht auf die Anschauung des sog. gebildeten Durchschnittsmenschen abzustellen, sondern auf den Wissens- und Kenntnisstand sachverständiger Kreise. 101 Ohne Sachverständige könnte das Interesse der Allgemeinheit in vielen Fällen nicht ermittelt werden. Dies gilt besonders häufig für das Merkmal der geschichtlichen Bedeutung, die eine Voraussetzung des Erhaltungsinteresses ist, die sich aber in sehr vielen Fällen nicht von einem Gebäude ablesen lässt. 102 Zur Bejahung des öffentlichen Erhaltungsinteresses kann es genügen, dass sich der Denkmalwert der Anlage dem verständigen Betrachter offenkundig erschließt und sich überdies die Notwendigkeit des Denkmalschutzes aufgrund im Einzelfall gegebener gewichtiger Besonderheiten (z.B. der Singularität der Anlage¹⁰³) aufdrängt. 102

Das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung einer Sache muss auf die **Bedeutung der Sache** zurückzuführen sein. Für objektiv **belanglose Sachen** und Massenprodukte fehlt das Erhaltungsinteresse. Die Erkenntnis von der Bedeutung einer Sache kann sich im Laufe der Zeit ändern.

Nach allgemeiner Anschauung liegt heute die Erhaltung von technischen und Industriedenkmalen im Interesse aller Bürger. Nicht zuletzt das breite Interesse an den jährlichen Tagen des öffentlichen Denkmals belegt das gewachsene Interesse an Denkmalen und am Denkmalschutz. Die Öffentlichkeit drängt vielfach darauf, historische technische Bauten im Ganzen und an ihrem angestammten Ort zu erhalten, der einst die Grundlage für Errichtung und Betrieb z.B. von Bahnanlagen geboten hat.

Überhaupt kommt es für die Denkmaleigenschaft auf den Zustand (siehe hierzu Anlage 6 und oben Nr. 2.5.5.1) und die **Möglichkeit der Erhaltung** nicht an. Fragen der Zumutbarkeit, der Kosten und der Finanzierung von Instandsetzungsmaßnahmen haben bei der Anwendung des Denkmalbegriffs außer Betracht zu bleiben, siehe oben Nr. 2.5.5.2.¹⁰⁵

⁹⁹ HessVGH v. 24.3.1981 - IX OE 37/79 -, ESVGH 31, 191.

¹⁰⁰ OVG NW v. 28.4.2004, DRD 2.5.3 NW; siehe auch HessVGH v. 7.5.2013, DRD 2.5.3 HE (Bewertung, wie weit eine beabsichtigte Maßnahme eine Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Kulturdenkmals bewirkt, ist auf der Grundlage des Urteils eines sachverständigen Betrachters vorzunehmen, dessen Maßstab von einem breiten Kreis von Sachverständigen getragen wird) und OVG SH v. 22.6.2000, DRD 2.5.3 (unschädlich für Unterstellung, wenn sich die Denkmalwürdigkeit dem uninformierten Betrachter nicht aufdrängt).

BVerwG v. 24.6.1960 - VII C 205/59 -, EzD 6.4 Nr. 1; siehe aber auch OVG Berlin v. 31.10.1997, DRD 2..5.3 = EzD 2.1.2 Nr. 26 m. Anm. Eberl und BWVGH v. 11.12.2002, DRD 2.5.3 BW.

¹⁰² Eberl a.a.O., Art. 1 BayDSchG Erl. 13.

¹⁰³ OVG Berlin v. 25.7.1997, DRD 2.5.3 BB.

¹⁰⁴ OVG BBrbg v. 31.10.1997 DRD 2.5.3 BB.

¹⁰⁵ Siehe auch OVG Nds v. 12.4.1979 – B 74/78 -, NJW 1980, 307; dass. v. 16.1.1984 - 1 OVG A 68/82 -, NVwZ 1984, 741; OVG RP v. 26.5.1983 - 12 A 54/81 -, DÖV 1984, 75; dass.

Zusammenfassung zum Interesse der Allgemeinheit:

Die gesamte Denkmalanlage Betriebswerk Pankow eingeschlossen das Sozialgebäude und die der technischen Einrichtung des Werks dienenden Nebengebäude und die Reste der Gleisanlagen besitzt neben den besonderen Bedeutungen der einzelnen Gebäude als Einzelbaudenkmale eine besondere verkehrsgeschichtliche Bedeutung, da es auf dichtem Raum anschaulich Zeugnisse der Eisenbahngeschichte in ihren verschiedenen Entwicklungsetappen zeigt. Diese Konzentration von zeitlich unterschiedlichen baulichen Anlagen mit ihrer Ausstattung ist für Deutschland singulär. Nicht als belanglos, sondern als herausgehoben anzusehen sind insbesondere die technikgeschichtliche Bedeutuna Rundschuppens, die kulturell-künstlerische Bedeutung der Gestaltung Sozialgebäudes und die städtebauliche Bedeutung der Gesamtanlage infolge ihres Nebeneinanders. Bestätigt wird die besondere Bedeutung des Bahnbetriebswerks durch die Würdigung in der Denkmalbegründung des Landesdenkmalamtes und der Monographie von Hänsel. Es ist deshalb gerechtfertigt, die einzelnen Gebäude A, B und C als Einzeldenkmale und darüber hinaus die gesamte Anlage insgesamt ebenfalls als ein Einzeldenkmal einzustufen. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Gesamtanlage ist damit hinreichend dargelegt.

6. Zuordnung zu einer Denkmalgruppe

Die drei Gebäude A, B und C sind als bauliche Anlagen (Einzel-) Baudenkmale im Sinn des § 2 Abs. 2 Satz 1 DSchG. Ausweislich der aktuellen Formulierung in der Denkmalbegründung vom 15.2.2017 sieht das LDA alle drei Gebäude als Denkmalbereich bzw. Ensemble an.

Der Gesamtkomplex könnte in der Tat als Mehrheit über die einheitliche Nutzung zusammen gehörender baulicher Anlagen und damit als ein Denkmalbereich nach § 2 Abs. 3 DSchG angesehen werden, selbst wenn man unterstellen wollte, dass nicht sämtliche drei Gebäude (A, B, C) jeweils ein Einzeldenkmal wären. 106 Nach § 2 Abs. 3 DSchG Bln ist ein Denkmalbereich eine Mehrheit baulicher Anlagen oder Grünanlagen (Ensemble, Gesamtanlage) sowie Straßen-, Platz- und Ortsbilder sowie Siedlungen ..., deren Erhaltung aus in Absatz 2 genannten Gründen im Interesse der Allgemeinheit liegt, und zwar auch dann, wenn nicht jeder einzelne Teil des Denkmalbereichs ein Denkmal ist.

Die Berliner Praxis und ihr folgend die Rechtsprechung haben den Begriff Denkmalbereich als Oberbegriff und Ensemble und Gesamtanlage als die beiden Unterbegriffe interpretiert; Ensemble und Gesamtanlage werden in einer im deutschen Denkmalrecht einmaligen Weise differenziert. 107 Als Ensemble versteht das LDA "eine historisch oder städtebaulich-gestalterische gewachsene Einheit der baulichen Anlagen mit einem sich daraus ergebenden gesteigerten Zeugniswert für bestimmte geschichtliche Entwicklungen oder städtebauliche Gegebenheiten an

v. 20.7.1987, DRD 2.5.3 RP; OVG NW v. 18.8.1989 - 11 A 822/88 -, V.n.b; dass. v. 25.8.1989 - 11 A 2789/87 -, V.n.b.

¹⁰⁶ Grundsätzliches und jeweils mit weiteren Nachweisen zu Mehrheiten von baulichen Martin/Krautzberger, Handbuch, a.a.O., Teil С Eberl/Martin/Spennemann, a.a.O., Art. 1 Erl. 51 ff.; Haspel/Martin/Wenz/Drewes, a.a.O., Erl. 2.4.3, 3.2.2; Denkmalrecht in Deutschland - DRD - Nr. 5.2.1.

¹⁰⁷ So die "Informationen zur Denkmalliste Berlin, ABI. Nr. 29 vom 14.6.2001.

einem Ort. Ensembles können auch Bauten oder Flächen umfassen, die für sich allein kein (Einzel-) Denkmal sind, jedoch als Bestandteile des Ensembles ebenfalls Denkmaleigenschaft besitzen". Unter **Gesamtanlagen** versteht das LDA demgegenüber "Mehrheiten baulicher Anlagen, die durch einen inneren Funktionszusammenhang gekennzeichnet sind und in der Regel aus konzeptionell in einem Zug geplanten und errichteten (Einzel-) Denkmalen bestehen". Nach dem insoweit zutreffenden Verständnis des LDA und der Genehmigungspraxis sollen also alle Teile der Gesamtanlage wie des Ensembles Baudenkmale sein. Die Unterscheidung der Praxis von Ensemble und Gesamtanlage findet zwar keine ausdrückliche Stütze im Gesetz, sie wird jedoch von den Gerichten mit getragen. Demgegenüber muss eine korrekte Auslegung nach Wortlaut und Systematik des Gesetzes davon ausgehen, dass Denkmalbereich, Ensemble und Gesamtanlage Synonyma sind und keine unterschiedlichen Rechtsfolgen auslösen. 109

Ein **Einzeldenkmal** ist demgegenüber keine Mehrheit von Sachen, sondern eine denkmalrechtliche **Einheit**, die allerdings auch aus mehreren Teilen bestehen kann. Auch **großflächige Anlagen** können Einzeldenkmal sein, z. B. Flugplätze, Militäranlagen, Produktionsstätten, Schlossanlagen, und z. B. in Mecklenburg-Vorpommern das KdF-Seebad Prora und die 25 qkm große sog. Denkmallandschaft Peenemünde. Zur Verdeutlichung: Nach Auslegung des Gutachters ist dementsprechend die Schlossanlage Charlottenburg keine Mehrheit baulicher Anlagen oder Grünanlagen im Sinn des § 2 Abs. 3 DSchG Bln, damit auch keine Gesamtanlage, sondern ein einheitliches Einzeldenkmal, zu dem allerdings auch separat als Denkmal einzustufende weitere Teile gehören, wie das Schloss selbst sowie die in der Denkmalliste als "Teilobjekte" bezeichneten Große und Kleine Orangerie, Neuer Flügel, Theater, Belvedere, Neuer Pavillon, Reiterstandbild, Mausoleum, Brücken, schließlich auch der als Gartendenkmal eingetragene Schlosspark Charlottenburg.¹¹⁰

Auch ein aus mehreren oder vielen Gebäuden, Teilen, Freiflächen usw. bestehendes Einzeldenkmal ist also ausschließlich als Einzelbaudenkmal in die Denkmalliste nach § 4 einzutragen; eine Behandlung als Denkmalbereich ist von Gesetzes wegen ausgeschlossen. Das Landesdenkmalamt ist gehalten, die Denkmalliste und die Denkmalkarte entsprechend zu ergänzen. Das Landesdenkmalamt ist gehalten, die Denkmalkarte entsprechend zu ergänzen.

_

¹⁰⁸ Z.B. OVG BBrbg. v. 8.11.2006 - 2 B 13.04 -, EzD 2.2.6.2 Nr. 54 zur Spandauer Vorstadt. Demgegenüber ist festzuhalten, dass es sich z.B. entgegen RdNr.50 von OVG BBrbg v. 21.4.2016, openjur, bei der Kleinhaussiedlung Haselhorst keineswegs um eine "Gesamtanlage", sondern um ein einheitliches städtebauliches Baudenkmal handelt.

¹⁰⁹ Haspel/Martin/Wenzel/Drewes, a.a.O., § 2 Erl. 3.2.2.

¹¹⁰ Spandauer Damm 10, 20/22, Nr. 09046362.

Eindeutig in diesem Sinne z.B. OVG NW v. 21.12.1995, DRD 2.5.3 NW (Einschornsteinsiedlung) und dass. v. 17.8.2001, DRD 2.5.3NW (Göttersiedlung). Siehe hierzu die Nachweise auch der Berliner Rechtsprechung bei Haspel/Martin/Wenzel/Drewes, a.a.O., § 2 Erl. 3.2.2. Irrig insbesondere die Einordnung einer KfZ-Wartungshalle als Denkmalbereich und Gesamtanlage durch OVG Berlin v. 8.7.1999 DRD 2.5.3 BB.

¹¹² Siehe § 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG Bln: "sind ... einzutragen". Nach HessVGH v. 28.11.1984 - 11 VE 139/84 -, DÖV 1985, 837 **hat** das Landesamt alle als Denkmäler erkannten Objekte in die Denkmalliste einzutragen. Das Opportunitätsprinzip gilt nicht. Einen Ermessensspielraum hat es dabei nicht.

7. Ergebnis

Es ist festzuhalten, dass die aktuellen Eintragungen in der Denkmalliste und die Denkmabegründung des LDA ihrem Wortlaut nach wohl nicht ganz gesetzeskonform sind. Die außerhalb der aktuellen Denkmalkarte liegende Anlagen (Nebengebäude und Gleisanlagen – Anlagen 2, 3 und 4) sind bisher vom LDA überhaupt nicht erfasst.

Das Betriebswerk Pankow ist mit seinem Gesamtbestand drei Einzeldenkmalen A, B und C und allen Nebengebäuden sowie den Resten der Gleisanlagen insgesamt nicht ein Ensemble oder eine Gesamtanlage, sondern ebenfalls ein Einzelbaudenkmal; die Denkmaleigenschaft überlagert sich. Die Unterscheidung ist ohne zentrale Bedeutung, soweit es sich nur um die Erhaltungspflicht des § 8 DSchG Bln und die Verfahrenspflichten im Grundsatz geht; diese Pflichten erfassen "ipsa lege" den Gesamtbestand einschließlich der vermeintlich untergeordneten Anlagen. Unterschiede würden nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit erst dann zu machen sein, wenn für einzelne Anlagen oder Anlagenteile unterschiedliche Maßstäbe hinsichtlich Erhaltung und denkmalverträglichem Umgang angelegt werden müssten. 113 Eine Anpassung der Denkmalausweisungen in der Denkmalliste und in der Denkmalkarte an die Einschätzung des gesamten Betriebswerks Pankow als Einzeldenkmal erscheint veranlasst.

IV Zusammenfassung/Ergebnis

Die drei Anlagen A, B und C des Betriebswerkes Potsdam sind als Einzelanlagen Baudenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 DSchG Bln. Darüber hinaus ist das Betriebswerk Pankow mit sämtlichen noch erhaltenen Nebengebäuden und den Resten der Gleisanlagen ebenfalls ein einheitliches Einzelbaudenkmal. Auf die gesamte Anlage ist deshalb das DSchG Bln mit den Verfahrens- und Erhaltungspflichten uneingeschränkt anzuwenden.

Eine Anpassung der Denkmalausweisungen in der Denkmalliste und in der Denkmalkarte an die Einschätzung des gesamten Betriebswerks Pankow als Einzeldenkmal erscheint veranlasst.

Die Singularität der Gesamtanlage begründet nicht nur die Denkmaleigenschaft. Das damit verbundene **gesteigerte Erhaltungsinteresse** zeitigt Folgerungen für das Gewicht der Erhaltungspflichten. Es kann auch bei der Betrachtung der Zumutbarkeit nicht außer Acht bleiben (Teil D). Die Behörden werden die gesteigerte Bedeutung auch im Zusammenhang mit den Beseitigungsanträgen (Teil D) und bei der Prüfung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit beim Erlass von Erhaltungsanordnungen (Teil F) zu beachten haben.

_

¹¹³ Stichwort Kategorienadäquanz, siehe Haspel/Martin/Wenz/Drewes, a.a.O., § 2 Erl. 4.1.1, § 10 Erl. 4.5 und § 11 Erl. 4.2.1.3, OVG Berlin v 6.3.1997 ("Zentrum am Zoo"), DRD 2.5.3

C Die Verfahrenspflichten nach Bauordnung und Denkmalrecht

Verfahrensstand: Die Eigentümerin hat bisher zwei Anträge auf Beseitigung von Teilen des Betriebswerks Pankow gestellt:

- 1. Antrag vom 24.10.2017: Abriss von Rundschuppen, Ringlokschuppen und Sozialgebäude,
- 2. Antrag vom 7.12.2017: Abriss der Nebengebäude (Anlagen 3 und 4).

Hinweis: Für die Reste der Gleisanlagen wurde bisher kein Antrag gestellt.

I. Das System von Verfahrenspflichten und Erhaltungspflichten

Die **Bauordnung** von Berlin stellt für den Abbruch baulicher Anlagen zwar Verfahrenspflichten auf; sie enthält aber keine Erhaltungspflichten. Demgegenüber stellt das DSchG Bln für den Abbruch von Denkmalen sowohl materielle Erhaltungspflichten als auch Verfahrenspflichten auf.

1. Erhaltungspflichten nach dem DSchG Bln

Die Erhaltungspflichten nach dem DSchG Bln wirken sich für Eigentümer und sonstige Verpflichtete in zweifacher Weise aus, als:

- Die Pflicht zur Unterlassung der ungenehmigten Beseitigung und als
- das Gebot zur denkmalgerechten Erhaltung.

Die Erhaltungspflichten formuliert im Zweiten Abschnitt des DSchG - Allgemeine Schutzvorschriften - der § 8 über die Erhaltung von Denkmalen. Nach Abs. 1 ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, ein Denkmal im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten und instand zu setzen, es sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen. Nach Abs. 2 kann er durch die zuständige Denkmalbehörde verpflichtet werden, bestimmte Maßnahmen zur Erhaltung des Denkmals durchzuführen. Die Erhaltungspflicht ist vierfach gegliedert. Die Eigentümerin muss das Denkmal

- a) instand halten,
- b) instand setzen.
- c) sachgemäß behandeln,
- d) vor Gefährdungen schützen.

Der Umstand, dass die Eigentümerin bereits zwei Genehmigungen zur Beseitigung von Teilen des Betriebswerks beantragt hat, entbindet sie derzeit nicht von der Erhaltungspflicht; eine denkmalschutzrechtliche Erhaltungsanordnung kann grundsätzlich solange ergehen, bis eine Beseitigungsgenehmigung bestandskräftig erteilt wurde.¹¹⁴

Nach Besichtigung des Bahnbetriebswerks Pankow ist festzuhalten, dass die Eigentümerin seit Jahren und auch derzeit gegen sämtliche vier Einzelpflichten verstößt. Sie leistet praktisch keinen Bauunterhalt und hält somit das Denkmal nicht instand. Sie beseitigt seit Jahren die bestehenden Schäden nicht und versäumt damit die Instandsetzung. Sie behandelt den Gesamtbestand nicht sachgemäß; ein verantwortungsbewusster Eigentümer würde das Denkmal nicht dieser extremen Degrada-

OVG BEBrbg v. 30.6.2008, Auszug in DRD 2.4, im Anschluss an OVG NW v. 24.4.2008 — 10 B 360/08 —, juris.

tion aussetzen. Und sie schützt das Denkmal nicht vor weiteren Gefährdungen durch Wind und Wetter, obwohl die Anlagen mit einfachen Mitteln gegen Witterungseinflüsse und Devastation durch Unbefugte geschützt werden könnten. Die Bauzustände dokumentiert die Anlage 6.

Die Behörden stehen deshalb seit Jahren in der Pflicht, gegen die Verstöße vorzugehen (siehe Teil F).

2. Die Verfahrenspflichten nach der Bauordnung und dem Denkmalschutzgesetz

Für den Abbruch von Baudenkmalen können in Berlin zwei Genehmigungsverfahren in Betracht kommen:

- a) Die Baugenehmigung nach der BauO Bln und
- b) die denkmalrechtliche Genehmigung zur Beseitigung nach § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 DSchG.

a) Baugenehmigungspflicht

Nach der BauO Bln (2017) kommt für den Abbruch von Baudenkmalen zwar eine Baugenehmigungspflicht infrage, wenn sie nicht zu den nach § 61 BauO verfahrensfreien Bauvorhaben gehören. Nach § 61 sind sie nur in den ausdrücklich geregelten Fällen verfahrensfrei: Nur die in Abs. 3 geregelten Fälle der Beseitigung sind verfahrensfrei; die Konstellationen liegen beim Betriebswerk Pankow zumindest bei den großen Gebäuden nicht vor. Nach Abs. 3 Satz 2 ist im Übrigen die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Nach § 61 Abs. 5 Satz 1 muss auch die Beseitigung von Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Dies bedeutet, dass auch in Fällen, in denen kein baurechtliches Verfahren notwendig ist, vor der Beseitigung jeglicher Bebauung jedenfalls ein ordnungsgemäßes denkmalrechtliches Verfahren durchgeführt werden muss.¹¹⁵

Bei bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Vorhaben (z.B. bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung der Gebäude A bis C) ist der Antrag bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Im Falle eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens kann eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 11 Abs. 1 und 2 DSchG Bln auch gesondert beantragt werden. ... Nach § 11 Abs. 3 Sätze 1 und 2 wird eine eventuell erforderliche Baugenehmigung durch die denkmalrechtliche Genehmigung nicht ersetzt. Wird im Falle der Notwendigkeit eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 11 Abs. 1 und 2 nicht gesondert beantragt, schließt die Baugenehmigung die denkmalrechtliche Genehmigung ein. 116

b) Denkmalrechtliche Genehmigungspflicht

Die Genehmigungspflicht folgt aus § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 DSchG Bln, wenn ein Denkmal ganz oder teilweise beseitigt werden soll. Die Genehmigungspflicht gilt für den gesamten überkommenen Bestand des Denkmals Betriebswerk Pankow, also

¹¹⁶ Zu den Einzelheiten siehe Haspel/Martin/Wenzel/Drewes, a.a.O., Erl. 6.1 und 6.2 zu § 12.

¹¹⁵ Siehe hierzu Knuth in Wilke/Dageförde/Knuth et al., Kommentar zur BauO Berlin, 6. Aufl. 2008, Erl. 33 ff. zu § 62.

nicht nur für die beiden Lokschuppen und das Sozialgebäude, sondern auch für sämtliche erhaltene Nebengebäude und die Gleisanlagen (siehe hierzu Teil B IV).

II. Zum Verfahren

Nach § 12 Abs. 1 DSchG Bln ist der Genehmigungsantrag in Schriftform und mit aus denkmalfachlicher Sicht prüffähigen Unterlagen einzureichen. Die Genehmigung ist ein mitwirkungsbedürftiger Verwaltungsakt; den Antragsteller treffen deshalb Obliegenheiten zur Vervollständigung seines Antrags. Kommt er diesen nicht nach, ist der Antrag nicht ordnungsgemäß gestellt. Die Genehmigungsbehörde verfügt sodann über mehrere Alternativen zur Behandlung unvollständiger Anträge (siehe hierzu unten Nr. 4 Konsequenzen).

1. Notwendige Unterlagen

Nach § 12 Abs. 1 DSchG Bln ist der Genehmigungsantrag mit aus denkmalfachlicher Sicht prüffähigen Unterlagen einzureichen. Weitere Hinweise zu den erforderlichen Unterlagen gibt das DSchG Bln nicht.¹¹⁷ Die Rechtsprechung hat hierzu Grundsätze entwickelt, die länderübergreifend gelten, weil sie die **Prüffähigkeit** als denknotwendige Voraussetzung für Sachverhaltsermittlung, Abwägung und Ermessensentscheidung der Denkmalschutzbehörde über den Antrag erst herbeiführen.

Zunächst muss der Antragsteller seinen Wunsch auf Beseitigung des Denkmals artikulieren. Diese Voraussetzung erfüllt der Abbruchantrag im Schreiben der Eigentümerin vom 24.0.2017.

Die folgende Aufstellung fasst die Rechtsprechung zu den notwendigen Unterlagen bei Beseitigungsanträgen zusammen: 118

Zusätzliche Unterlagen bei Beseitigungsantrag nach der Rechtsprechung

- Nachweis der Bereitschaft zur Erhaltung (a),
- Vorlage einer vollständigen und abgestimmten Erhaltungsplanung (b),
- Gutachten zur fehlenden technischen Erhaltungsfähigkeit (c),
- Nachweis der fehlenden Nutzung und fehlenden Nutzbarkeit (d),
- Nachweis der fehlenden Veräußerbarkeit (e),
- Nachweis, in welcher Höhe die Erhaltungskosten über den unterlassenen **Bauunterhalt** und dessen Folgeschäden hinausgehen und wieweit keine "sowieso-Kosten" vorliegen (wie bau-, umwelt- und sicherheitsrechtliche Kosten, "Kostenzuordnung"),¹¹⁹
- Nachweis der **Unzumutbarkeit** der Tragung der "überschießenden Kosten" unter Vorlage einer entsprechenden **Wirtschaftlichkeitsberechnung** mit **Nachweisen** zu Zuschussanträgen und Steuervorteilen. Zur Berechnung siehe Teil D **(g)**,
- ggf. Abbruchdokumentation (erst bei/nach Erteilung der Genehmigung).

_

¹¹⁷ Ausführlicher z. B: § 19 Abs. 1 Satz 2 DSchGBrbg, § 13 Abs. 2 Satz 1 SächsDSchG, § 15 Abs. 1 DenkmSchG LSA mit der dort vorgesehenen Verordnung über Umfang, Inhalt und Form der beizufügenden Unterlagen.

¹¹⁸ Siehe auch Mieth/Spennemann, Die Zumutbarkeit, S. 87.

¹¹⁹ Offen bleibt hier, ob nur auf die sog. denkmalpflegerischen Mehrkosten abzustellen ist; zur Diskussion siehe BayVGH v. 12.8.2015, DRD 2.5.3 BY.

2. Zu den einzelnen Positionen

a) Nachweis der Bereitschaft zur Erhaltung

Die Eigentümerin des ehemaligen Bahnbetriebswerks Pankow ist aufgrund der Denkmaleigenschaft und des § 8 DSchG Bln zur Erhaltung und damit zum Unterlassen der Beseitigung verpflichtet. Zur Begründung ihres Abbruchantrags muss sie die Unzumutbarkeit der Erhaltung u.a. mit dem Nachweis der Unwirtschaftlichkeit belegen. Denknotwendige Voraussetzung der Berechnung der Wirtschaftlichkeit ist die **Kenntnis von Kosten und Erträgen** eines Erhaltungsprojektes, die nur bei unterstellter Erhaltung ermittelt werden können. Die Rechtsprechung hat sich hierzu mehrfach geäußert:

Die Anforderung fasst der **Bayerische Verwaltungsgerichtshof** zusammen: 120 "Der Umfang, in dem die Frage der Zumutbarkeit … zu prüfen ist, hängt davon ab, in welchem Maße der Kl. seinen Mitwirkungspflichten entsprochen hat. Er muss aber auch das ihm Zumutbare zur Klärung dieser Frage beitragen. 121 … Stellt er sich auf den Standpunkt, dass für ihn nur eine Beseitigung in Betracht kommt, obwohl sich das Denkmal in einem erhaltungsfähigen Zustand befindet, dann kann er (von den Behörden) nicht erwarten, dass die Zumutbarkeit im Einzelnen geprüft wird. … Der Kl. betont zwar, dass er sich die Entscheidung … nicht leicht gemacht habe. Das ändert aber nichts daran, dass er sich **auf einen Abbruch festgelegt** hat."

VG Augsburg 2015:122 "Aus all dem folgt, dass es Sache des Klägers gewesen wäre darzutun, dass und weshalb die Erhaltung des Denkmals (objektiv) nicht zumutbar war. ... Der Kläger hat solche Darlegungen vielmehr seit jeher unter Hinweis darauf abgelehnt, dass nicht er, sondern der Beklagte im vorliegenden Fall die Zumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals nachzuweisen habe. Der Kläger hat sich letztlich durchweg auf den Standpunkt gestellt, dass für ihn nur eine Beseitigung des Denkmals in Betracht kommt."

Zwischenergebnis zu a): Die Eigentümerin zielt mit den beiden Anträgen allein auf die Beseitigung der Anlagen; eine Planung mit Ermittlung der Kosten und Erträge bei Erhaltung der Denkmale hat sie nicht in der erforderlichen Weise vorgelegt und deshalb nicht erkennen lassen, dass sie sich auch mit ihrer gesetzlichen Pflicht zur Erhaltung befasst hat. Die Anträge könnten bereits aus diesem Grund abgelehnt werden.

¹²¹ Unter Hinweis auf VG Regensburg v. 5.3.2002, DRD 2.5.3 BYVG.

¹²⁰ BayVGH v. 27.9.2007, DRD 2.5.3 BY.

¹²² VG Augsburg v. 2.12.2015, Auszug in DRD 2.4.

⁻

¹²³ Nicht ausreichend ist die Darstellung der Eigentümerin zum Erhalt des Rundlokschuppens in der Studie Projekt Pankower Tor der KGG (www.pankower-tor.de): Seite 4: "Das "Ruinenensemble" im nördlichen Grundstücksteil ist ein nicht hinzunehmender Schandfleck im Bezirk. Der historisch wertvolle Rundlokschuppen soll denkmalschutzgerecht runderneuert und einer neuen Nutzung zugeführt werden." Und Seite 17: "Angebot der KGG ist, die Gebäudehülle des Rundlokschuppens zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Die anderen Ruinen sollen abgerissen werden. Alle denkmalgeschützten Bauten nördlich der Prenzlauer Promenade zu sanieren übersteigt die wirtschaftlichen Möglichkeiten."

b) Vorlage einer Erhaltungsplanung

Zur Begründung ihrer Beseitigungsanträge muss die Eigentümerin die Unzumutbarkeit der Erhaltung u.a. mit dem Nachweis der Unwirtschaftlichkeit belegen. Denknotwendige Voraussetzung der Berechnung der Wirtschaftlichkeit ist die **Kenntnis von Kosten und Erträgen** eines Erhaltungsprojektes, welche nur mit einer mit den Denkmalbehörden abgestimmten **Erhaltungsplanung** ermittelt werden können. Die Anforderungen hat die Rechtsprechung präzisiert:

aa) Grundlagen

Aus der Rechtsprechung:

BVerwG 2009:124 "Es liegt indes auf der Hand und bedarf nicht erst der Klärung in einem Revisionsverfahren, dass es dem Eigentümer zuzumuten ist, die Voraussetzungen für einen Übernahmeanspruch darzulegen. Welche Möglichkeiten sich bieten, ein Denkmal überhaupt zu nutzen, und wie die Wirtschaftlichkeit dieser Möglichkeiten einzuschätzen ist, sind Umstände, die im Lebensbereich des Eigentümers wurzeln und zu deren Klärung der Eigentümer deshalb regelmäßig ohne unzumutbare Schwierigkeiten im Stande ist. Zudem ist es - wie das Oberverwaltungsgericht mit Recht dargelegt hat - gerade wegen der Privatnützigkeit des Eigentums, die auch die Beigeladene betont, Sache des Eigentümers, ein Nutzungskonzept für das Denkmal zu entwickeln und auf seine Realisierbarkeit zu prüfen, und sich nicht ein solches Konzept von der Denkmalbehörde vorgeben zu lassen."

BayVGH 2007:125 "Der Antragsteller muss auch eine vollständige Planung zur Erhaltung vorlegen, die er mit den Behörden im Einzelnen abgestimmt hat. Er kann sich nicht darauf berufen, dass er "eigentlich" die Anlage nicht erhalten will und deshalb keine derartige Planung benötigt. Nur anhand einer konkreten Planung kann die Behörde eine Berechnung durchführen, entscheiden, ob und welche Maßnahmen zur "Herbeiführung" der Zumutbarkeit veranlasst sind, und gegebenenfalls im Rahmen ihrer Beratungsobliegenheiten Alternativen aufzeigen."

BayVGH 2015:¹²⁶ "Zur Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ist es erforderlich, dass der Eigentümer die nach Möglichkeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten, erforderlichen Sanierungsmaßnahmen für eine zeitgemäße Nutzung und den daraus resultierenden Aufwand sowie den mit dem Objekt zu erzielenden Ertrag vorlegt."

OVG MV 2004:¹²⁷ "Mit seinem Vorbringen zur Risikobehaftetheit der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zeigt der Kl. vielmehr lediglich auf, dass sich die Zumutbarkeit im jeweiligen Einzelfall nur bei **Vorliegen eines denkmalverträglichen Gesamtkonzepts** für das Vorhaben und die künftige **Nutzung**, einer Bewertung der bau- und denkmalrechtlichen Zulässigkeit sowie einer darauf aufbauenden wirtschaftlichen Gesamtrechnung prüfen lässt."

¹²⁶ BayVGH v. 12.8.2015, DRD 2.5.3 BY.

¹²⁴ BVerwG v. 7.11.2009, DRD 2.5.2.

¹²⁵ BayVGH v. 27.9.2007, a.a.O.

¹²⁷ OVG MV v. 7.5.2004, Auszug in DRD 2.4..

OVG MV 2009:¹²⁸ "Die wirtsch. Zumutbarkeit der Erhaltung eines Denkmals ist im jeweiligen Einzelfall nur bei Vorliegen eines **denkmalverträglichen Gesamtkonzepts** für das Vorhaben und die künftige Nutzung, einer Bewertung der bau- und denkmalrechtlichen Zulässigkeit sowie einer darauf aufbauenden wirtschaftlichen Gesamtrechnung zu prüfen."

OVG NW 2009:¹²⁹ "Ohne ein **Konzept** … kann der Eigentümer seiner Darlegungspflicht nicht nachkommen und kann im Übrigen auch nicht beurteilt werden, ob und ggf. welche Investitionen getätigt werden müssen und welche Erträge den Investitionen voraussichtlich gegenüber stehen werden. … Hinzu kommt, dass die Formulierung eines **Nutzungskonzepts** durch die Denkmalbehörde aus verfassungsrechtlichen Gründen problematisch wäre."

OVG RP 2009:¹³⁰ "Bezüglich der Nachweispflicht hat der Gesetzgeber für das Genehmigungsverfahren in § 13a Abs. 1 DSchGRP geregelt, dass dem Antrag alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Antrags erforderlichen Unterlagen, insbesondere **Pläne**, **Dokumentationen**, Fotografien, Gutachten sowie Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen beizufügen sind."

VG Augsburg 2015:131 "Die der Darlegungs- und Mitwirkungspflicht des Eigentümers zugrundeliegende Überlegung (ist), dass sie der Aufgabenverteilung zwischen Denkmaleigentümer und Denkmalbehörden entspricht ... ist es gerade wegen der Privatnützigkeit des Eigentümers Sache des Denkmaleigentümers, ein Nutzungs- und Sanierungskonzept zu entwickeln." ... "Denn die Prüfung der objektiven wirtschaftlichen Zumutbarkeit im Rahmen von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG setzt voraus, dass zunächst der Eigentümer des Denkmals die nach Möglichkeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten, erforderlichen Sanierungsmaßnahmen für eine zeitgemäße Nutzung und den daraus resultierenden Aufwand sowie den mit dem Objekt zu erzielenden Ertrag in einer alle relevanten Faktoren in nachvollziehbarer Weise ermittelnden und bewertenden Wirtschaftlichkeitsberechnung darlegt."

VG Düsseldorf 2012:¹³² "Es wäre Aufgabe der Klägerin gewesen, zunächst den Bauzustand des Gebäudes durch einen Sachverständigen vollständig beurteilen zu lassen. Sodann hätte ein Nutzungskonzept entwickelt werden müssen mit einer nachvollziehbaren Berechnung der Kosten, die mit einer Sanierung der Bausubstanz und der für eine künftige Nutzung notwendigen Veränderungen verbunden sein werden."

VG Magdeburg 2005:¹³³ "Unter Berücksichtigung der vorstehenden Grundsätze setzt die Glaubhaftmachung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung eines Baudenkmals durch den Verpflichteten ein an den Notwendigkeiten orientiertes angemessenes denkmalverträgliches Gesamtkonzept für das Vorhaben und die künftige Nutzung ebenso voraus, wie die bau- und denkmalrechtliche Zulässigkeit und eine darauf aufbauende wirtschaftliche Gesamtrechnung."

¹²⁸ OVG MV v. 18.3.2009 DRD 2.5.3 MV.

¹²⁹ OVG NW v. 20.3.2009, DRD 2.5.3 NW.

¹³⁰ OVG RP v. 2.12.2009, DRD 2.5.3 RP:

¹³¹ VG Augsburg v. 2.12.2015, Auszug in DRD 2.4, im Anschluss an BayVGH v. 12.8.2015, a.a.O.

¹³² VG Düsseldorf v. 26.5.2012, DRD 2.5.3 NWVG.

 $^{^{133}}$ VG Magdeburg v. 20.12.2005-4 A 69/04 MD - im Anhang zu Mieth/Spennemann, a.a.O.

Zwischenergebnis zu aa): Die Eigentümerin hat bisher kein Gesamtkonzept für die Erhaltung und Nutzung des Betriebswerks Pankow vorgelegt. Die Anforderungen ergeben sich aus einer Gesamtschau der genannten Entscheidungen. Es fehlen das Nutzungskonzept¹³⁴, die denkmalgerechte Planung der erforderlichen Sanierungsund Modernisierungsmaßnahmen, die Berechnung der Kosten und der möglichen Erträge und die Abstimmung mit den Denkmalbehörden. Die Anträge sind deshalb auch insoweit unvollständig und können seitens der UD abgelehnt werden.

bb) Weitere Unterlagen

Im Zusammenhang mit dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Berlin sind der UD weitere Unterlagen zugänglich gemacht worden (unter 1.). Das Vorhandensein einiger sonstiger Unterlagen (2.) ist nur aus dem Schriftverkehr bekannt; sie liegen der UD jedoch mit einer Ausnahme (2.8) nicht vor:

- 1. Folgende mit Schriftsatz der Eigentümerin vom 13.4.2017 dem VG Berlin vorgelegte Unterlagen wurden der UD (zum Teil über das VG Berlin) zugänglich gemacht:
- 1.1 Bauhistorische Dokumentation 2015, Stoeckert Architekten (AS 10)

Einschätzung der UD: Die Unterlage ist ggf. verwertbar, um den Denkmalwert der bereits denkmalgeschützten Gebäude zu untermauern; da der Denkmalwert seitens des Landesdenkmalamtes bereits wissenschaftlich beschrieben wurde, ist sie für die Behörde nicht von Bedeutung. Zusätzliche Aussagen über den Zeugnis- und Denkmalwert für die bislang nicht erfassten Neben- und Gleisanlagen enthält die Unterlage nicht.

1.2 Aufmaß der Voxelmanufaktur, Juni 2016 (AS 11)

Einschätzung der UD: Das Aufmaß liegt dem vom VG Berlin übersandten Aktenordner nicht bei. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es keine konstruktiven Aufmaßdetails enthält und insofern für eine Objekt- und Tragwerksplanung nicht geeignet ist.

1.3 Gutachten über den baulichen Zustand der Dachverbandshölzer und der Gebäudesubstanz des Rundlokschuppens, Ingenieurbüro Panther, November 2015 (AS 12)

Einschätzung der UD: Das Gutachten A 12 enthält zum Rundlokschuppen:

- nur eine visuelle Einschätzung (Fernglas), Befahrung mit Liftanlage war wegen nicht gesicherten Bodensituation nicht möglich;
- nahezu alle Hölzer seien durch holzzerstörende Pilze geschädigt, müssten ausgetauscht werden;
- die Eisenkonstruktionen (Sparren, Binder etc.) seien mit Ausnahme eines Sparrens intakt, hier liege kein Handlungsbedarf vor;
- ein Sparren ("Sparren Nr. 4") sei gebrochen und müsse erneuert werden, hier liege akute Einsturzgefahr vor;
- Mauerwerk durch Baumbewuchs geschädigt:
- Dachentwässerung nicht mehr intakt.

¹³⁴ Die im Gutachten Bischoff genannten Alternativen genügen nicht, siehe unten d).

Zum Ringlokschuppen:

- Es wurden alle Holzgebindekonstruktionen durch Liftbefahrung (größtenteils) überprüft;
- die Holzkonstruktionen sind nicht vollständig geschädigt, Teilbereiche seien jedoch einsturzgefährdet.

Zum Sozialgebäude:

- Dieses Gebäude wurde nicht detailliert untersucht;
- nach Augenschein seien die Stahlbetonstützen stark geschädigt;
- die Moniereisen seien korrodiert, weshalb es zu Betonabsprengungen kam.

Das Fazit des Gutachtens A 12: Die festgestellten Schädigungen seien auf mangelnde Wartung, Nässe und holzzerstörende Pilze, teilweise jedoch auch auf chemische Prozesse durch die Rauchgasentwicklung bei der Lokomotivreparatur zurückzuführen. Es werde empfohlen, die bereits vorhandenen Abbrüche durch Notdächer zu schützen. Die Eisenkonstruktionen (Dachtragwerke, Fenster) sowie die Mauerwerksverbände seien reparabel.

Weitere Einschätzung der **UD**: Die Unterlage A 12 lag der UD Behörde zwar bereits zum Zeitpunkt ihrer Anordnung vor, sie entspricht nicht der von der Rechtsprechung geforderten Erhaltungsplanung im Sinn einer Objekt- und Tragwerksplanung. Sie ist aber geeignet, um mögliche Inhalte einer Sicherungsanordnung ausreichend zu bestimmen. Die von der UD beauftragten amtlich bestellten Sachverständigen (GSE) halten eine unkommentierte Überlassung dieser Planungsleistungen an ausführende Firmen für bauschadensträchtig, da für die Bewertung des gesamten Bauwerks mit allen Fachgewerken den ausführenden Firmen die genügende Fachkunde fehlt. Damit kann nicht ausgeschlossen werden, dass dem Denkmal weiterer Schaden zugefügt wird.

1.4 Schadenskartierung und Sicherungsmaßnahmen zum Verwaltungsgebäude, EiSat GmbH, August 2015 (**AS 13**)

Einschätzung der UD: Die Unterlage ist hilfreich, ersetzt jedoch keine Erhaltungsplanung und nicht einmal eine Objekt- und Tragwerksplanung. Hier sind zwar erste und unkonkrete Vorschläge zur Sicherung des Rundlokschuppens enthalten, konkrete Maßnahmen finden sich darin allerdings nur unzureichend. So heißt es dort auf S. 17 zu den nur sehr vage beschriebenen Sicherungsmaßnahmen u. a.: "Auch nach dem Einbau der Sicherungskonstruktionen ist die bauaufsichtlich erforderliche Standsicherheit mutmaßlich noch nicht überall im Gebäude gegeben." müssen Planungsleistungen von Bei allen drei Varianten Objekt-Tragwerksplanern erfolgen. So sind zum Beispiel bei Variante 1 die Abstützung der Mauerwerkswände statisch zu berechnen und hierfür eine Ausführungsplanung zu erstellen. Der Mauerwerksaustausch ist vom Objektplaner zu planen und vom Tragwerksplaner statisch zu bearbeiten. Die Entwässerung und Abdichtung sind originäre Planungsaufgaben eines Objektplaners. Bei Variante 3 – Rekonstruktion des Daches – ist eine Objekt- und Tragwerksplanung unabdingbar.

1.5 Schadenskartierung und Sicherungsmaßnahmen zum Ringlokschuppen, EiSat GmbH, November 2015 (**AS 14**)

Einschätzung der UD: Die Unterlage ist hilfreich, ersetzt jedoch keine Objekt- und Tragwerksplanung. Die Unterlage kann aber ggf. im Zusammenhang mit künftigen Anordnungen verwendet werden. Im Bericht der EiSat GmbH wird festgestellt, dass die Dachkonstruktion einsturzgefährdet ist und eine Gefahr für Leib und Leben (Seite

- 43) "von Personen" darstellt. Zur Verhinderung/Verringerung des weiteren Verfalls des Gebäudes werden auf den Seiten 43 und 44 drei Varianten zur Sicherung vorgeschlagen:
 - Abriss der Dachkonstruktion: Die Dachkonstruktion wird abgerissen und die Mauerwerkswände abgesteift. Baumbewuchs im Mauerwerk und loses Mauerwerk ist zu entfernen und kraftschlüssig neu aufzumauern.
 - Konservierung des Gebäudes: Errichtung eines Schutzdaches zum Abhalten von Niederschlagswasser. Das Mauerwerk soll wie in Variante 1 behandelt werden.
 - Instandsetzung/Rekonstruktion: Wiederherstellung der Dachkonstruktion. Das Mauerwerk soll wie in Variante 1 behandelt werden.

Bei allen drei Varianten müssen vor Ausführung Planungsleistungen von Objektund Tragwerksplanern erfolgen. So sind zum Beispiel bei Variante 1 die Abstützung der Mauerwerkswände statisch zu berechnen und hierfür eine Ausführungsplanung zu erstellen. Der Mauerwerksaustausch ist vom Objektplaner zu planen und vom Tragwerksplaner statisch zu bearbeiten. Die Entwässerung und Abdichtung sind originäre Planungsaufgaben eines Objektplaners. Bei Variante 3 – Rekonstruktion des Daches – ist eine Objekt- und Tragwerksplanung unabdingbar.

1.6 Ergänzungen zur Sicherungsmaßnahme zum Rundlokschuppen der EiSat GmbH, Juni 2016 (**AS 15**)

Einschätzung der UD: Die Ergänzungsdarstellungen zur Sanierungsvariante 2 (Errichtung eines Schutzdaches) sind für die UD nicht verwertbar, da diese Variante von den Sachverständigen (GSE) abgelehnt wird. Begründung: Das Abdecken der Dächer mit Planen oder eine Überbauung aller drei Gebäude mit einer eigenständigen Überdachungskonstruktion sind (abgesehen von den zu erwartenden hohen Herstellungs- und Unterhaltungskosten) keine Alternative zur baulichen Grundsicherung, da hierdurch nur ein Witterungsschutz erzielt, nicht jedoch die weitere Substanzschädigung durch Feuchte verhindert würde. Bei den mit Holzschalung gedeckten Dächern der beiden Lokschuppen würden sich unter anderem der Pilzbefall, die Holzfäule und Holzkorrosion rasant ausbreiten und bei dem Betondach des Sozialgebäudes wären weitere Korrosionsschäden an der Betonbewehrung zu befürchten.

1.7 Ergänzungen zur Sicherungsmaßnahme zum Verwaltungsgebäude der EiSat GmbH. Juni 2016 (**AS 16**)

Einschätzung der UD: Ergänzend zu den im Gutachten vom November 2015 erstellten Gutachten (Sicherung der Decken durch Abstützung) werden hier die Erneuerung der Dacheindeckung zur Vermeidung von weiterem Nässeeinfall und die Betonstützensanierung empfohlen. Es wird auf die akute Gefährdung der Standsicherheit hingewiesen und umgehendes Handeln empfohlen. In den anliegenden Skizzen sind die Dimensionen der Abstützkonstruktionen dargestellt

1.8 Bericht über die Bestanderhaltungsmaßnahmen zum Rundlokschuppen der EiSat GmbH, Juli 2016 (**AS 17**)

Einschätzung der UD: Dargestellt werden zwei Varianten:

Variante 1. mit

- Schalung entfernen, Eisenkonstruktion als offene Konstruktion instand setzen (Korrosionsschutz etc.)
- Schaffung einer temporären Abdichtungswanne im Gebäude

- Mauerwerks(teil)-sanierung
- Baumbewuchs entfernen
- o Entwässerung herstellen

Variante 2. mit

- Erneuerung der Dachhaut
- Mauerwerks(teil)-sanierung
- o Baumbewuchs entfernen
- o Entwässerung herstellen

1.9 Vorlage des Preisspiegels der Stoeckert Architekten, 13.10.2016 (AS 18)

Einschätzung der UD: Die Vorlage betrifft die Kosten für eine Überdachung des Rundlokschuppens mittels eines Gerüstes. Sie sind für die Behörde nicht verwertbar, da diese Sicherungsmaßnahme von den Sachverständigen begründet abgelehnt wird.

1.10 Funktionale Leistungsbeschreibung der Stoeckert Architekten für die Sicherungsmaßnahmen am Ringlokschuppen, August 2016 (**AS 19**)

Einschätzung der UD: Die Vorlage beinhaltet ein Leistungsverzeichnis für die Ausschreibung von Gerüstbauarbeiten im Zuge der Dachinstandsetzung. Sie ist für die UD nicht von Nutzen, da sie nur einen kleinen Teilbereich der erforderlichen Maßnahmen darstellt (z. B. Erneuerung der Dachkonstruktionen, Dachhaut, Mauerwerkssanierung etc.). Für die Erstellung eines vollumfassenden Leistungsverzeichnisses für die geforderte Erhaltungsplanung ist zunächst die Objekt- und Tragwerksplanung zu erstellen.

1.11 Funktionale Leistungsbeschreibung für die Sicherungsmaßnahmen am Rundlokschuppen, August 2016 (**AS 20**)

Einschätzung der UD: Die Vorlage beinhaltet ein Leistungsverzeichnis für die Ausschreibung von Leistungen auf der Grundlage der Sanierungsvariante 2 der EiSat GmbH (AS 15, Überdachung). Sie ist für die UD nicht verwertbar, da diese Sicherungsmaßnahme von den Sachverständigen begründet abgelehnt wird.

1.12 Funktionale Leistungsbeschreibung für die Sicherungsmaßnahmen am Verwaltungsgebäude (C), August 2016 (**AS 21**)

Einschätzung der UD: Die Vorlage beinhaltet ein Leistungsverzeichnis für die Ausschreibung von Leistungen auf der Grundlage der Ergänzungsunterlage der EiSat GmbH vom Juni 2016 (AS 16, Notsicherung durch Erneuerung der Dacheindeckung und -entwässerung, Abstützen der Geschossdecken). Sie ist für die UD nicht verwertbar, da für die Erhaltungsplanung zunächst die Objekt- und Tragwerksplanung erstellt werden muss.

1.13 Vorentwurf für die Sanierung, Stoeckert Architekten, März.2017 (AS 22)

Mitteilung der UD: Die Unterlage befand sich nicht in dem Aktenordner, den die UD vom VG Berlin erhalten hat. Da es sich nach Angaben der Eigentümerin im Schreiben vom 13.4.17 nach um eine erste Fassung eines Vorentwurfs (mutmaßlich den Rundlokschuppen betreffend) handelt, ist sie für die UD nicht verwertbar, da für die Instandsetzung des Bauwerks eine Objekt- und Tragwerksplanung zu erstellen ist.

1.14 Vorentwurfskonzept für den Rundlokschuppen als Grundlage zur Kostenschätzung für Instandhaltungsmaßnahmen, EiSat GmbH, April 2017 (AS 23)

Einschätzung der UD: Die Vorlage beinhaltet Tragwerksbemessungen und Lastannahmen als Grundlage für eine Kostenschätzung zur Instandsetzung. Ob die Angaben korrekt sind, kann von der UD selbst mangels eigener Fachkenntnis nicht eingeschätzt werden, wird jedoch nicht angezweifelt. Die Vorlage ist allerdings für die UD nur als Vorgabe für eine Notsicherungsanordnung verwertbar, da vor der geforderten Erhaltungsplanung zunächst die Objekt- und Tragwerksplanung erstellt werden muss.

2. Bewertung vielleicht existierender, aber der UD nicht vorliegenden Unterlagen

Im Rahmen der Prüfung, ob die vorliegenden Unterlagen als ausreichende Unterlagen zum Antrag der Eigentümerin auf Beseitigung von Teilen des Bahnbetriebswerks angesehen werden können, wurde auch eingeschätzt, ob weitere nicht förmlich in das Verfahren eingebrachte, aber wohl existierende Materialien als zweckdienlich angesehen werden können. Hierbei hat sich ergeben:

- 2.1 Eine Kostenschätzung für Instandsetzungsmaßnahmen des Rundlokschuppens vom 23. Mai 2017, erstellt von "Stoeckert Architekten" einschließlich Plänen, liegt der Behörde nicht vor.
- 2.2 Zum Vorentwurfskonzept zum Rundlokschuppen vom April 2017, erstellt von EiSat GmbH (Dipl.-Ing. Joachim Sattler) siehe die Angaben zu AS 23 (oben Nr. 1.14). Die Vorlage ist für die UD nur als Vorgabe für eine Notsicherungsanordnung verwertbar, da vor der geforderten Erhaltungsplanung zunächst die Objekt- und Tragwerksplanung erstellt werden muss.
- 2.3 Ein Vorentwurfskonzept zum Ringlokschuppen vom April 2017, erstellt von EiSat GmbH (Dipl.-Ing. Joachim Sattler) liegt der Behörde nicht vor.
- 2.4 Eine Kostenschätzung für Instandsetzungsmaßnahmen des Verwaltungsgebäudes vom 23. Mai 2017, erstellt von "Stoeckert Architekten" inschließlich Plänen liegt der Behörde nicht vor.
- 2.5 Ein Vorentwurfskonzept zum Verwaltungsgebäude vom Mai 2017, erstellt von Ei-Sat GmbH (Dipl.-Ing. Joachim Sattler) liegt der Behörde nicht vor
- 2.6 Ein Lageplan zur Einordnung der Bereiche des städtebaulichen Strukturkonzeptes "Pankower Tor" vom 9.11.2016, erstellt von "beier baudesign" liegt der Behörde nicht vor.
- 2.7 Ein Gutachten über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für "Westfläche und Ostfläche" des Projektes "Pankower Tor" zum Wertermittlungsstichtag 26. Mai 2016, erstellt Dipl.-Ing. Robert Vorreiter, vom 04. November 2016 liegt der Behörde nicht vor.
- 2.8 Ein Gutachten über die "marktübliche Gewerberaummiete der bebauten Flächen" (Rundlokschuppen, Ringlokschuppen und Sozialgebäude, erstellt von Dipl.-Ing.

Robert Vorreiter, vom 24. Februar 2017 liegt der Behörde vor (Anlage zum Bischoff-Gutachten). Es ist aber für die insgesamt fehlende Erhaltungsplanung nur untergeordnet.

- 2.9 Eine Anlage zum Rahmenplan "ehemaliger Rangierbahnhof Pankow" erstellt vom ÖbVI Knut Seibt vom 20. Januar 2017 liegt der Behörde nicht vor.
- 2.10 Die Masterthesis zum Rundlokschuppen von T. Wolfram¹³⁵ wurde der Behörde von der Eigentümerin nicht vorgelegt. Die Arbeit enthält keine technischen Details, sie wäre aber wohl als Unterlage für eine Erhaltungsplanung geeignet.

cc) Zwischenergebnis zu II Nr. 2 bb)

Sämtliche der unter bb) genannten Unterlagen wurden nicht im Rahmen der Verfahren auf Genehmigung der Beseitigung von Teilen des Bahnbetriebswerks vorgelegt; sie wurden von der Eigentümerin nicht ausdrücklich zum Bestandteil ihrer Anträge gemacht. Sie resultieren allein aus separaten Aufträgen der Eigentümerin und wurden auch nicht als Erhaltungsplanung im Sinn der Ausführungen unter 2 b) mit den Denkmalbehörden abgestimmt. Sie sind nach Einschätzung des Gutachters, der sich insoweit der UD anschließt, jeweils inhaltlich nicht geeignet, konkret für die Planung und Durchführung der notwendigen Maßnahmen zur Instandsetzung des Betriebswerks Pankow eingesetzt zu werden. Auch in ihrer Zusammenschau können diese Unterlagen nicht als die geforderte und für die Beurteilung der Beseitigungsanträge seitens der UD unentbehrliche Erhaltungsplanung im Sinn der Rechtsprechung angesehen werden.

Allerdings kann noch nicht abschließend beurteilt werden, ob und inwieweit diese Unterlagen zumindest für Teile des Betriebswerks als Vorgaben für die bevorstehenden Anordnungen von einzelnen Sicherungsmaßnahmen im Sinn des Beschlusses des OVG Berlin-Brandenburg vom 5.12.2017 (siehe Teile A und F) dienen können.

Die Anträge zur Beseitigung von Teilen des Betriebswerks Pankow genügen somit mangels einer den zitierten Gerichtsentscheidungen entsprechenden konkreten und abgestimmten Erhaltungsplanung den Anforderungen nicht. Die Anträge können auch aus diesem Grund abgelehnt werden.

c) Gutachten zur fehlenden technischen Erhaltungsfähigkeit

Zur Begründung ihrer Anträge auf Beseitigung muss die Eigentümerin die Unzumutbarkeit der Erhaltung u.a. mit dem Nachweis der fehlenden Erhaltbarkeit und damit gleichzeitig mit dem möglicherweise eintretenden Verlust der Denkmaleigenschaft infolge fehlender technischer Erhaltbarkeit belegen. Die Anforderungen hat die Rechtsprechung im Anschluss an das BVerfG¹³⁶ mehrfach formuliert:

¹³⁶ Auch zu den folgenden Positionen: BVerfG v. 2.3.1999, E 100, 226 = DRD 2.5.1.

¹³⁵ Wolfram, Der Rundlokschuppen, Urbaner Knoten- und Treffpunkt in Berlin, Masterthesis Hochschule Wismar Fakultät Gestaltung, Studiengang Innenarchitektur, 2017.

VG Potsdam 2012^{:137} "Es besteht schon deshalb kein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis, wenn ein Antrag aufgrund formaler Mängel nicht bescheidungsfähig ist. Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 DSchGBbg sind einem Erlaubnisantrag alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Antrags erforderlichen Unterlagen (wie Pläne, Dokumentationen, Bestandsuntersuchungen, Photographien, Gutachten oder Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen) beizufügen. ... Zum anderen fehlt es an einer statischen Berechnung, ob die vorhandene Dachkonstruktion hinreichend tragfähig ist."

VG München 2016:¹³⁸ "Soweit der Antragsteller einwendet, vor allem die Anordnung eines Statikgutachtens sei überzogen, weil es einen Kaufinteressenten gebe, kann er sich damit seiner Verantwortlichkeit als Eigentümer des Anwesens nicht entziehen, zumal ein Eigentumsübergang und damit die Begründung einer neuen Verantwortlichkeit im Sinne des Art. 4 Abs. 1 BayDSchG völlig ungewiss ist."

Zwischenergebnis zu c): Die Eigentümerin hat keine Nachweise zu gegebener oder fehlender technischer Erhaltbarkeit der Anlagen im Rahmen einer Sanierung und Modernisierung des ehem. Bahnbetriebswerks Pankow vorgelegt. Die Anträge sind daher auch insoweit unvollständig.

d) Nachweis der fehlenden Nutzung und fehlenden Nutzbarkeit

aa) Alternativen für Nutzungen

Zur Begründung ihrer Beseitigungsanträge muss die Eigentümerin die Unzumutbarkeit der Erhaltung u.a. mit dem Nachweis der fehlenden Nutzung und fehlender Nutzbarkeit belegen. Die **früheren** Nutzungen zu Zeiten der Funktionsfähigkeit des Bahnbetriebswerks zeigen Übersichten in der Masterthesis von T. Wolfram. Denknotwendige Voraussetzung der Berechnung der Wirtschaftlichkeit ist die **Kenntnis möglicher künftiger Nutzungen** nach Durchführung des Erhaltungsprojektes, die nur bei unterstellter Erhaltung ermittelt werden können. Angesichts einer diskutierten Bandbreite möglicher Nutzungen über die Eigennutzung der gegenwärtigen Eigentümerin hinaus und des allein von der Eigentümerin zu vertretenden Fehlens einer denkmalfachlichen Abstimmung der Nutzungsalternativen ist eine verlässliche Grundlage für diese mit entscheidenden Fragen nicht erreicht.

Bisher sind für die Anlagen des Betriebswerks Pankow u.a. die folgenden **Alternativen für mögliche Nutzungen** genannt worden. Es wird in erster Linie Angelegenheit der Eigentümerin sein, sich für eine Nutzung zu entscheiden. 140

-

¹³⁷ VG Potsdam v. 1.3.2012, Auszug in DRD 2.4.

¹³⁸ VG München v. 3.3.2016, Auszug in DRD 2.4.

Wolfram, Der Rundlokschuppen, Urbaner Knoten- und Treffpunkt in Berlin, Masterthesis Hochschule Wismar Fakultät Gestaltung, 2017: Gleisführung S. 22 und 23, Lage und Nutzung der Gebäude S. 96 und 97.

¹⁴⁰ BVerwG v. 7.11.2009, DRD 2.5.2: "Welche Möglichkeiten sich bieten, ein Denkmal überhaupt zu nutzen, und wie die Wirtschaftlichkeit dieser Möglichkeiten einzuschätzen ist, sind Umstände, die im Lebensbereich des Eigentümers wurzeln und zu deren Klärung der Eigentümer deshalb regelmäßig ohne unzumutbare Schwierigkeiten im Stande ist. Zudem ist es gerade wegen der Privatnützigkeit des Eigentums Sache des Eigentümers, ein Nutzungskonzept für das Denkmal zu entwickeln und auf seine Realisierbarkeit zu prüfen, und sich nicht ein solches Konzept von der Denkmalbehörde vorgeben zu lassen."

Allerdings muss sie sich im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung unter Umständen auch auf verschiedene Alternativen einlassen.¹⁴¹

- Zentrum für zeitgenössische Zirkuskunst

Der Rundlokschuppen könnte nach einer Studie zum Probe- und Produktionsort für Zirkuskunst werden. In mehreren Studios unterschiedlicher Größe könnten Artisten und Performancekünstler Projekte verwirklichen. Dabei ist eine Bühne für artistisches Theater, Festivals und Ähnliches geplant. Integriert werden könnten Werkstätten für Requisitenbau, eine Kantine sowie Trainingsflächen. Eine Kooperation mit anderen kreativen Orten in Berlin sowie mit Schulen und Sportvereinen in der Nachbarschaft könnten eine intensive Nutzung ganztags sicherstellen. Geplant ist eine Inraumhalle innerhalb des inneren Säulenrings, um in den kalten Jahreszeiten Energiekosten gering zu halten. Das Landesdenkmalamt "empfiehlt nachdrücklich, den Vorschlag einer Nachnutzung des Rundlokschuppen als Zirkus- oder Kulturstandort auf seine finanzielle, wirtschaftliche und technische Machbarkeit zu prüfen. Aus konservatorischer Sicht zählen kulturelle bzw. kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungsalternativen zu den realistischen Varianten für eine sinnvolle und denkmalverträgliche Konversion des deutschlandweit einzigartigen Verkehrsdenkmals und sollten weiter im Auge behalten werden."

- Busbahnhof

Der Rundlok- und der Ringlokschuppen sowie die angrenzenden Freiflächen könnten nach einer Studie der Standort für einen zweiten Berliner Busbahnhof werden. 142 Das Konzept ist sehr praxisnah, da der ZOB (Zentraler Omnibusbahnhof) am Messedamm kaum noch Erweiterungskapazitäten bietet und sich ein zweiter Busbahnhof an der nördlichen Prenzlauer Promenade, unmittelbar an dem Autobahnzubringer zur A 24 sowie einem Park & Ride - Parkplatz und noch dazu am S-Bahnhof Heinersdorf (barrierefrei ausgebaut) förmlich aufdrängt.

- Atelierstandort

Angesichts der großen Defizite in Berlin erscheint das Areal mehreren Interessenten als Standort für Künstlerateliers sehr gut geeignet. Großes Interesse an diesem Standort haben die Kunsthochschule Weißensee, namhafte, international bekannte Künstler und auch die GSE (Gesellschaft für Stadtentwicklung gGmbH, Treuhänder Berlins) bekundet. Die GSE würde vom Land Berlin beauftragt, als Servicegesellschaft das Atelier-Anmiet-Programm durchzuführen und zu bewirtschaften. Hier werden im Rahmen einer strukturellen Förderung Ateliers zu für Künstlerinnen und Künstler bezahlbaren Preisen angeboten und bewirtschaftet. Die GSE hat im Rahmen einer Vorprüfung den Standort als ideal bezeichnet und eine befürwortende Stellungnahme an die Senatskulturverwaltung (Letter of Intent) abgegeben.

Alternativen aufzeigen."

¹⁴¹ BayVGH v. 27.9.2007: "Der Antragsteller muss auch eine vollständige Planung zur Erhaltung vorlegen Nur anhand einer konkreten Planung kann die Behörde eine Berechnung durchführen, entscheiden, ob und welche Maßnahmen zur "Herbeiführung" der Zumutbarkeit veranlasst sind, und gegebenenfalls im Rahmen ihrer Beratungsobliegenheiten

¹⁴² Studie Planquadrat Hastenteufel Architekten, "Ein Denkmal wird Zukunft", o.J.

- Großflächiger Handel und Dienstleistung

In beiden Lokschuppen sind sehr gut großflächige Handelseinrichtungen integrierbar. Die Eigentümerin selbst hat in einem ihrer Konzepte zum "Pankower Tor" im Rundlokschuppen einen "Sconto-Möbelmarkt" vorgesehen. Ebenfalls Interesse signalisiert hat ein Unternehmen, das bundesweit (in Berlin an zwei Standorten) großflächige Fahrrad-Center betreibt, in denen die Produkte nicht nur erworben, sondern auch ausprobiert und repariert werden können. Auf den Freiflächen können die erforderlichen Parkplätze geschaffen werden.

In Insterburg (Polen) ist in dem Rundlokschuppen eine Autowerkstatt untergebracht.

- Handel, Büros, Dienstleistung, Wohnnutzung

In den Denkmalen könnten gewerbliche Nutzungen integriert und auf den Freiflächen Neubauten für Wohnungen errichtet werden.

- Schulnutzung

Die Eigentümerin hat in Kooperation mit dem Land Berlin den Standort zu Schulzwecken untersucht. Nach einer Machbarkeitsstudie wäre das Areal für einen Sekundarschulstandort geeignet. Die Schulräume würden sich in Neubauten befinden, die auf den Freiflächen entstehen könnten. Für eine Schulraumnutzung ist auch das Sozialgebäude geeignet. In den Lokschuppen könnten die Mensa, Fachkabinette etc. integriert werden. Das Freiflächenpotenzial im Umfeld ermöglicht auch den Bau von Turnhallen und einem Sportfeld. Eine politische Festlegung auf den Standort steht allerdings aus.

- Museumsnutzung

Insbesondere wegen seiner Geschichte und seiner besonderen Anschaulichkeit als Monument des Eisenbahnwesens eignet sich der Standort für ein Museum der Verkehrs- und Eisenbahngeschichte. Vergleichbare Beispiel wurden bundesweit bereits mehrfach umgesetzt, siehe z.B. Rosenheim, 144 Neuenmarkt/Wirsberg, Wismar Eisenbahnmuseum, Wittenberge Eisenbahnmuseum (Brandenburgs größtes Eisenbahnmuseum: Im Sommer 2011 begann mit Fördermitteln der EU, des Landes sowie des Bundes die aufwändige Sanierung und der Umbau des Ringlokschuppens zum größten Eisenbahnmuseum in Brandenburg. Im Herbst 2012 öffnete das Museum seine Tore).

- Veranstaltungshalle

Zahlreiche (Ring-) Lokschuppen in Deutschland, die heute nicht mehr ihrem ursprünglichen Zweck dienen, sind It. Wikipedia durch Umbau in Kultur- und Veranstaltungszentren dem endgültigen Verfall entgangen. Da diese Bauten aufgrund ihrer Bauform oft eine gute Akustik besitzen, eignen sie sich sehr für

¹⁴³ Siehe die Darstellung der Eigentümerin zum Erhalt des Rundlokschuppens in der Studie Projekt Pankower Tor der KGG (www.pankower-tor.de) – Anlage 5. Weitere Materialien in Wolfram, Der Rundlokschuppen, Urbaner Knoten- und Treffpunkt in Berlin, 2017.

¹⁴⁴ Fritsch, Lokschuppen in Rosenheim zum Ausstellungszentrum umgestaltet. Zeitschriftenartikel aus: bausubstanz, Jg. Jg.12, Nr.11/12 1996, S.16-18.

Konzerte. Bekannte Beispiele dieser Gruppe sind einer der beiden Ringlokschuppen des ehemaligen Bahnbetriebswerks Augsburg, heute Bahnpark Augsburg, der Ringlokschuppen in Bielefeld, der Lokschuppen in Rosenheim, die Lokwelt Freilassing als Außenstelle des Deutschen Museums, die Lokremise in St. Gallen, der ehemalige Lokschuppen in Klaus an der Pyhrnbahn und das Heizhaus Stammersdorf in Wien. Der Ringlokschuppen in Mülheim an der Ruhr ist ein Ort für avancierte Kulturprojekte der Freien Szene - Theater, Musik, Tanz, Performance, Lesung - und Spielstätte der großen Festivals im Ruhrgebiet, der RuhrTriennale, der Mülheimer Stücke und der Impulse. Seit 1992 dient der Ringlokschuppen als Spielstätte der Freien Kulturszene.

Beispielsweise gaben sich im Ausland in London im "The Roundhouse" "Pink Floyd" und "Kraftwerk" das Stelldichein. In Derby zog die Universität ein und in Luxemburg die städtische Veranstaltungshalle.

Weitere Materialien und Ideen zu künftigen Nutzung des Rundlokschuppens bei T. Wolfram. 145

bb) Vorgaben der Rechtsprechung zu Nutzungsvarianten

BVerfG 1999:¹⁴⁶ "Durch das Beseitigungsverbot wird die bestehende **Nutzung** eines Baudenkmals **nicht eingeschränkt**. Angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes und im Blick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG muss der Eigentümer es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird. Art. 14 Abs. 1 GG schützt nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums".

BayVGH 2002:¹⁴⁷ "Die Prüfung der Zumutbarkeit ist **erst dann** veranlasst, wenn sich der Eigentümer (vorläufig) auf eine bestimmte **denkmalverträgliche Nutzung** mit oder ohne bauliche Veränderung **festlegt**." "Es genügt nicht, dass sich die Eigentümerin pauschal auf fehlende Nutzbarkeit beruft."¹⁴⁸

OVG MV 2009:¹⁴⁹ "Der Denkmaleigentümer hat jedenfalls offensichtlich bestehende **Nutzungsmöglichkeiten**, die … von den Denkmalbehörden aufgezeigt bzw. angesprochen wurden, in das Nutzungskonzept einzubeziehen. … Ohne Berücksichtigung **aller** (vorgegebenen) **Nutzungsmöglichkeiten** entspricht das Gutachten nicht den o.g. Anforderungen."

OVG NW 2009:150 "Für die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Denkmalerhaltung ist der Eigentümer darlegungs- und (materiell) beweispflichtig. Dazu muss der Denkmaleigentümer die objektbezogene Wirtschaftlichkeitsrechnung auf der Grundlage eines plausiblen, die denkbaren Nutzungsvarianten durchspielenden **Nutzungskonzepts** erstellen."151

_

¹⁴⁵ In Wolfram, Der Rundlokschuppen, Urbaner Knoten- und Treffpunkt in Berlin, 2017.

¹⁴⁶ A.a.O.

¹⁴⁷ Unter Hinweis auf VG Regensburg v. 5.3.2002, DRD 2.5.3 BYVG.

¹⁴⁸ Siehe den anders gelagerten Fall des OVG BEBbg v. 18.8.2011, Auszug in DRD 2.4.

¹⁴⁹ OVG MV v 18.3.2009, DRD 2.5.3 MV.

¹⁵⁰ OVG NW v. 4.5.2009, DRD 2.5.3 NW.

¹⁵¹ Unter Hinweis auf BVerwG v. 22.12.2010 — 7 PKH 11.10 —, juris, und v. 17.11.2009, DRD 2.5.2; OVG NW v. 20.3.2009, DRD 2.5.3NW.

OVG RP 2009:152 "Dies alles setzt indessen voraus, dass zuvor festgelegt wird, welche Nutzungen für das Denkmal angestrebt werden. Allerdings wird der Denkmaleigentümer bei einer Vielzahl von erkennbaren Nutzungsmöglichkeiten diese nicht alle im Rahmen von Wirtschaftlichkeitsberechnungen berücksichtigen müssen. Andererseits wird er sich bei einer solchen Sachkonstellation nicht auf eine einzige Nutzungsmöglichkeit beschränken dürfen. Vielmehr Denkmaleigentümer bei einer großen Variationsbreite von Nutzungsmöglichkeiten zumindest zwei nicht fernliegende und am ehesten erfolgversprechende Varianten prüfen und die wirtschaftliche Unzumutbarkeit für jede von ihnen darlegen müssen. 153 ... Eine solche den Denkmaleigentümer im Falle Abbruchbegehrens (gegebenenfalls treffende Darlegungslast erscheint im Hinblick auf Sozialpflichtigkeit des Eigentums durchaus noch zumutbar, zumal regelmäßig nur der Eigentümer über die Information bezüglich der wirtschaftlichen Situation des Denkmals und von ihm favorisierter Nutzungen verfügen wird, die zur Darlegung einer Unzumutbarkeit erforderlich sind. Daher kann es auch nicht Aufgabe der Behörde sein, zunächst selbst ein denkmalfachlich und wirtschaftlich tragfähiges Nutzungskonzept zu entwickeln. ... Allenfalls wenn die Denkmalfachbehörde annimmt, dass außerdem noch eine erfolgversprechendere Nutzungsvariante existiert, bleibt es ihr unbenommen, diese mit einer eigenen Wirtschaftlichkeitsberechnung dem Denkmaleigentümer entgegenzuhalten."

OVG LSA 2008:¹⁵⁴ "Der Senat verkennt nicht, dass es grundsätzlich Sache des Denkmaleigentümers ist, zur **Glaubhaftmachung** der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen (§ 10 Abs. 5 Satz 1 DSchGLSA) ein **Nutzungskonzept** für sein Denkmal vorzulegen."

VG Cottbus 2007:¹⁵⁵ Zunächst geht das VG davon aus, "dass das Gebäude gegenwärtig nicht zumutbar genutzt werden kann. ... Das öff. Interesse an einem Baudenkmal entfällt nämlich, wenn die Sache ihre ursprüngliche Identität verloren hat." ¹⁵⁶ ... "Dabei ist zunächst von einer allgemeinen Nutzungsmöglichkeit für die Lagerhaltung auszugehen. ... ist insoweit beachtlich, dass das Objekt auch noch gegenwärtig zu Lagerzwecken benutzt wird. ... Angesichts der ursprünglich gegebenen Nutzung ist auch die Fortsetzung dieser Nutzung grundsätzlich zumutbar. ¹⁵⁷ Für die Zulässigkeit des Verweises auf diese Nutzungsmöglichkeit spricht ferner, dass wenn ein Objekt im unsanierten Zustand genutzt wird, eine solche Nutzungsmöglichkeit erst recht für den Fall der Sanierung und somit der Beseitigung noch vorhandener Bauschäden zu bejahen ist. Zudem ist die Nutzungsmöglichkeit nicht auf eine Eigennutzung beschränkt, ebenso ist eine Fremdnutzung ins Auge zu fassen."

¹⁵² OVG RP v. 2.12.2009, DRD 2.5.3 RP.

¹⁵³ Das OVG NW v. 20.3.2009 — 10 A 1406/08, DRD 2.5.3 NW = EzD 5.4 Nr. 18 mit Anm. Kapteina, geht sogar von mindestens drei zu prüfenden Varianten aus.

¹⁵⁴ OVG LSA v. 29.1.2008, Auszug in DRD 2.4.

¹⁵⁵ VG Cottbus v. 22.3.2007, Auszug in DRD 2.4.

¹⁵⁶ Unter Hinweis auf OVG NW v. 21.7.1999 – 7 A 3387/98 – DRD 2.5.3 NW.

¹⁵⁷ Unter Hinweis auf OVG RP v. 26.5.2004, DRD 2.5.3 RP.

Zwischenergebnis zu d) Nutzung

Der Unteren Denkmalschutzbehörde Pankow liegen keine derartigen Nutzungskonzepte der Eigentümerin für die breite Palette denkbarer Alternativen vor. Zwar benennt der Sachverständige Bischoff im Rahmen seiner Erwägungen drei Varianten. 158 Die Wirtschaftlichkeit kann aber nur ernsthaft ermittelt werden, wenn zumindest einige der möglichen Alternativen in Kosten und Erträgen durchgerechnet worden sind. Insoweit ist festzuhalten, dass der Sachverständige von unzutreffenden Annahmen hinsichtlich der zu berücksichtigenden Maßnahmen, der Kosten und der Grundstücksflächen ausgeht und die Berechnungen allein auf das eigentliche ehemalige Betriebsgrundstück abstellt. 159 Die Berechnungen sind deshalb für die Gesamtwirtschaftlichkeit der einzubeziehenden Maßnahmen, Kosten und der Grundstücke weitgehend irrelevant. Der Antrag ist deshalb auch insoweit unvollständig.

e) Nachweis der fehlenden Veräußerbarkeit

Zur Begründung ihrer Beseitigungsanträge muss die Eigentümerin nach den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts und weiterer Gerichte die Unzumutbarkeit der Erhaltung u.a. mit dem Nachweis der fehlenden Veräußerbarkeit belegen. Die **Rechtsprechung** hat hierzu einige Grundsätze entwickelt, die auch für den Vollzug des DSchG Bln und das Bahnbetriebswerk Pankow gelten:

BVerfG 1999:¹⁶⁰ "Wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch **nicht veräußern** kann, wird dessen Privatnützigkeit nahezu vollständig beseitigt."

OVG NW 2009:¹⁶¹ "Stehen jedoch derartige nicht ausschließlich wirtschaftliche Erhaltungs- und Nutzungsinteressen des Eigentümers nicht in Rede, sondern handelt es sich bei dem Denkmal um ein reines Investitionsobjekt, kann der Eigentümer, der das Potential des Objekts selbst nicht ausschöpfen kann, darauf verwiesen werden, **das Baudenkmal zu veräußern** bzw. das Ertragspotenzial in vollem Umfang in die Wirtschaftlichkeitsrechnung einzustellen."

OVG RP 2009:¹⁶² "So muss der Abbruchgenehmigungsantrag … auch deshalb erfolglos bleiben, weil sie die dann als Alternative zu prüfende fehlende **Veräußerungsmöglichkeit** des Denkmals zu einem angemessenen Preis ebenfalls nicht hinreichend dargelegt hat."

SächsOVG 2010:¹⁶³ "Von einer bestehenden Unverkäuflichkeit kann hier bereits deshalb nicht gesprochen werden, weil der Kl. das Grundstück am … zusammen mit … für 250.000,00 DM erworben und es dem Verkehrswert entsprechend mit Kaufvertrag vom … für 125.000,00 € wieder veräußert hatte."

¹⁵⁸ Unter 5.9.1.

¹⁵⁹ Unter 5.1.

¹⁶⁰ BVerfG v. 2.3.1999, a.a.O; ebenso dass. v. 14.4.2010, DRD 2.5.1.

¹⁶¹ OVG NW v. 4.5.2009, DRD 2.5.3 NW.

¹⁶² OVG RP v. 2.12.2009, DRD 2.5.3 RP.

¹⁶³ SächsOVG v. 10.6.2010, DRD 2.5.3 Sa.

VG Cottbus 2007:164 "Die Grenze der zumutbaren und damit verfassungsrechtlich zulässigen Belastung ist ... nicht bereits dann überschritten, wenn der Erhalt und die Bewirtschaftung des Baudenkmals prognostisch unwirtschaftlich ist, sondern erst dann, wenn das Objekt für den Eigentümer überdies zu einem angemessenen Preis praktisch unverkäuflich ist ... Der Kl. hat hierzu erklärt, dass er das Grundstück einstweilen selbst behalten wolle. Die damit vom Kl. sinngemäß in Anspruch genommene, verfassungsrechtlich geschützte Befugnis des Eigentümers, frei darüber zu entscheiden, ob er seine Immobilie durch Verkauf wirtschaftlich verwerten will oder nicht, unterliegt jedoch aufgrund der eingangs erwähnten gesteigerten Sozialbindung des Eigentums an einem geschützten Baudenkmal gewissen Beschränkungen: Wenn – wie im vorliegenden Fall – Besonderheiten nicht ersichtlich sind, muss sich nämlich der Eigentümer, der die Genehmigung zur Beseitigung des für ihn unwirtschaftlichen Denkmals erstrebt, unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit grundsätzlich auf die Möglichkeit verweisen lassen, das Objekt zu einem angemessenen Preis an einen Dritten zu verkaufen, der bereit ist, das Denkmal mit den daran geknüpften Erhaltungspflichten zu übernehmen. Allerdings versteht es sich von selbst, dass die Erfolgsaussichten etwaiger Verkaufsbemühungen ganz maßgeblich von dem für die Immobilie geforderten Kaufpreis abhängen und regelmäßig umso größer sein werden, je niedriger dieser ist."

VG Minden 2010:¹⁶⁵ "Da die Kl. keine nichtwirtschaftlichen Interessen an der Erhaltung und Nutzung des Denkmals hat, kann ihr neben der Vermietung oder Verpachtung auch der **Verkauf** des Denkmals zugemutet werden."

Zwischenergebnis zu e)

Die Eigentümerin hat nicht nachgewiesen, dass das Betriebswerk Pankow unverkäuflich wäre; im Gegenteil ist aus der Tatsache des (spekulativen) Erwerbs der Anlage durch sie zu ersehen, dass die gesamte Anlage verkäuflich ist. Die gelegentlich angedeutete Bereitschaft zur Abgabe des Betriebswerks an das Land ist solange irrelevant, als damit nicht die Bereitschaft verbunden wird, für sämtliche bisher absehbare Kosten der Sicherung und Erhaltung aufzukommen.

f) Kostenzuordnung

Zur Begründung ihrer Anträge auf Beseitigung muss die Eigentümerin die Unzumutbarkeit der Erhaltung u.a. mit dem Nachweis der Unwirtschaftlichkeit belegen. Denknotwendige Voraussetzung der Berechnung der Wirtschaftlichkeit ist die **Kenntnis der anrechenbaren Kosten** eines Erhaltungsprojektes unter Aufgliederung der Kostengruppen. Notwendig ist deshalb der mit den Denkmalbehörden abgestimmte Nachweis, in welcher Höhe die Erhaltungskosten über den unterlassenen Bauunterhalt und dessen Folgeschäden hinausgehen und wieweit keine "sowieso-Kosten" vorliegen (wie bau-, umwelt- und sicherheitsrechtliche Kosten, "überschießende Kosten"). ¹⁶⁶

¹⁶⁴ VG Cottbus v. 22.3.2007, Auszug in DRD 2.4

¹⁶⁵ VG Minden v. 23.2.2010, Auszug in DRD 2.4.

¹⁶⁶ Offen bleibt hier, ob nur auf die sog. denkmalpflegerischen Mehrkosten" abzustellen ist; zur Diskussion siehe BayVGH v. 12.8.2015, DRD 2.5.3 BY: Bei der Ermittlung des Sanierungsaufwands ist nicht nur der sog. denkmalpflegerische Mehraufwand zu erfassen,

Siehe hierzu auch die Ausführungen in Teil D.

Zwischenergebnis zu f)

Das Gutachten Bischoff bezieht nur die Kosten für die Anlagen A, B und C ein und geht bereits deshalb von unzureichenden Voraussetzungen aus. Eine vollständige Kostenzuordnung ist nicht erstellt worden; der Beseitigungsantrag ist deshalb unvollständig und kann nach Fristsetzung zurückgewiesen werden.

g) Nachweis der Unzumutbarkeit, Wirtschaftlichkeitsberechnung

Zur Begründung ihrer Anträge auf Beseitigung muss die Eigentümerin die Unzumutbarkeit der Erhaltung u.a. mit dem prüfbaren detaillierten Nachweis der Unwirtschaftlichkeit belegen. Denknotwendige Voraussetzung ist eine Rechtsprechung entsprechende Ermittlung der Wirtschaftlichkeit. Sie muss unter Vorlage einer entsprechenden Berechnung mit Nachweisen zu Zuschussanträgen und Steuervorteilen den Umfang der Pflicht zur Tragung der Kosten festlegen.

Auszüge aus einschlägiger Rechtsprechung:

OVG Berlin-Brandenburg 2008 (Weberhaus):167 Die Anforderungen fasst das OVG mit folgenden Formulierungen zusammen: "Es "bleibt entscheidend, ob die wirtschaftliche Belastung durch die Kosten für die Erhaltung und Bewirtschaftung des Denkmals dauerhaft durch dessen Erträge oder den Gebrauchswert aufgewogen werden können, wobei auch Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln und steuerliche Begünstigungen sowie anderweitige Kompensationsmöglichkeiten zu berücksichtigen sind. ... Die mangelnde Mitwirkung des Klägers im gerichtlichen Verfahren zum Nachweis der von ihm geltend gemachten steuerlichen Verluste geht damit sowohl nach den prozessualen Beweislastregeln zu seinen Lasten ... Der Senat legt daher ... den von dem Kl. angegebenen Höchststeuersatz von 42 % zugrunde."

2015:168 BayVGH "Abzuziehen vom Sanierungsaufwand sind auch Förderbeträge der öffentlichen Hand und steuerrechtliche Förderungen, die verbindlich zugesagt oder mit Sicherheit zu erwarten sind. Denn sie verringern den Aufwand des Eigentümers. ... Denn nur die konkret erzielbaren Steuervergünstigungen vermindern die durch den Erhalt des Denkmals entstehenden Belastungen. Soweit die Eigentümer entgegen ihrer materiellen Beweispflicht keine hinreichenden Angaben zur Ermittlung der Steuervorteile machen, ist vom maximalen Steuersatz des Einkommensteuergesetzes auszugehen."

OVG MV 2009:169 "Steuerliche Ersparnisse sowie Zuwendungen öffentlicher Kassen sind dabei zugunsten des Denkmals schon dann zu berücksichtigen, wenn sie in Anspruch genommen werden können."

sondern der gesamte durch das Objekt entstehende Aufwand. Ebenso OVG LSA v. 15.12.2011, Auszug in DRD 2.4. A.A. noch BayVGH v. 18.10.2010 und OVG MV .v. 18.3.2009 - beide in DRD 2.5.3.

¹⁶⁷ OVG BEBrbg v. 17.9.2008, DRD 2.5.3.

¹⁶⁸ BayVGH v. 12.8.2015, DRD 2.5.3 BY, im Anschluss an OVG BEBbg v. 17.9.2008 a.a.O.

¹⁶⁹ OVG MV v. 18.3.2009, DRD 2.5.3 MV.

OVG Nds 2003:¹⁷⁰ "Steuerliche Ersparnisse sowie Zuwendungen öffentlicher Kassen sind dabei zugunsten des Denkmals schon dann zu berücksichtigen, wenn sie in Anspruch genommen werden können."

2007:¹⁷¹ Cottbus "Angesichts einer fehlenden Kostenund Wirtschaftlichkeitsberechnung, die die Kl. jedenfalls nach Vorlage des Gutachtens auch ohne weiteres hätte erstellen können, kann eine Unzumutbarkeit der Erhaltung nur dann angenommen werden, wenn schon bei einer überschlägigen Rechnung sich eine Entwertung des Eigentums darstellen ließe. Insoweit ist auch beachtlich, dass der Denkmaleigentümer wegen der größeren Sachnähe eher in der Lage ist, ... die Unzumutbarkeit zu belegen. Erst wenn ihm das gelingt, ist es Sache der Denkmalschutzbehörde, zumutbare Alternative aufzuzeigen. Der Nachweis einer Unzumutbarkeit ist nicht erbracht. Vom Gegenteil ist auszugehen." ... "Schließlich muss sich die Kl. auch zurechnen lassen, dass sie keinerlei Anträge auf die Bereitstellung von Fördermitteln gestellt hat. In einem solchen Fall muss sich der Betroffene so behandeln lassen, als ob er einen Antrag gestellt und die zu erwartende Förderung erhalten hätte."

VG Magdeburg 2005:¹⁷² "Unter Berücksichtigung der vorstehenden Grundsätze setzt die Glaubhaftmachung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung eines Baudenkmals durch den Verpflichteten ein an den Notwendigkeiten orientiertes angemessenes denkmalverträgliches Gesamtkonzept für das Vorhaben und die künftige Nutzung ebenso voraus, wie die bau- und denkmalrechtliche Zulässigkeit und eine darauf aufbauende wirtschaftliche Gesamtrechnung (vgl. Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege 2004, Teil G, Rn. 105 m. w. N.). ... Die bislang vorgelegten Unterlagen der Kl. und ihre Darlegungen zu den Kosten der Erhaltung des Denkmals und zu den Erträgen werden dem nicht gerecht."

VG Magdeburg 2011:¹⁷³ "Eine wirtschaftlichen Unzumutbarkeit kann nicht angenommen werden, wenn der Denkmaleigentümer keine Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Fördermitteln berücksichtigt und auch keine Zuwendungsanträge gestellt hat. ... Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind auch steuerliche Vergünstigungen zu berücksichtigen. Der Denkmaleigentümer kann nicht darauf verweisen, dass noch nicht feststehe, ob er das Vorhaben selbst oder durch einen Dritten durchführen werde."

VG Potsdam 2012:¹⁷⁴ Dem Abrissantrag waren nur ein Erhebungsbogen für Bauabgangsstatistik sowie das Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Bischoff vom 8.5.2010 beigefügt. "Der Kl. hat schon deshalb keinen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis, weil sein Antrag aufgrund formaler Mängel nicht bescheidungsfähig ist. ... Daran fehlt es. Das von dem Kl. vorgelegte Privatgutachten des Sachverständigen entspricht in Ansatz und Methode nicht

¹⁷⁰ OVG Nds v. 24.3.2003, DRD 2.5.3 Nds.

¹⁷¹ VG Cottbus v. 22.3.2007, Auszug in DRD 2.4, unter Hinweis auf OVG RP v. 26.5.2004, DRD 2.5.3 RP.

 $^{^{172}}$ VG Magdeburg v. 20.12.2005-4 A 69/04 MD — im Anhang zu Mieth/Spennemann, a.a.O.

¹⁷³ VG Magdeburg v. 16.12.2011, Auszug in DRD 2.4.

¹⁷⁴ VG Potsdam v. 7.8.2012 — 11 K 143/11 — DRD 2.5.3 BEBbg VG.

den Anforderungen, die an eine denkmalrechtliche Wirtschaftlichkeitsberechnung zu stellen sind. ... Der Gutachter hat den Aufwand lediglich aufgrund pauschaler Annahmen auf 500 EUR je qm freihändig geschätzt; eine belastbare Ermittlung des Sanierungsaufwandes liegt damit gerade nicht vor. Dasselbe gilt für die Bemessungsgröße, aus der die Bauerhaltungsrücklage von 1 % abzuleiten ist. ... Entgegen der Rechtsmeinung des KI. ist ihm die Beibringung weiterer Gutachten auch nicht deshalb unzumutbar, weil die mit der Gutachtenanfertigung verbundenen Kosten bei einem ohnehin defizitären Denkmal nur dessen Verluste vergrößerten und den Eingriff in Art. 14 GG verschlimmerten. ... Entgegen der Rechtsmeinung des KI. ... kommt es auf die steuerlichen Verhältnisse insgesamt an. Das bestehende Auskunftsdefizit geht zu Lasten des Klägers."

Zwischenergebnis zu g)

Die Eigentümerin hat zwar eine Wirtschaftlichkeitsberechnung des Sachverständigen Bischoff vorgelegt, diese entspricht jedoch in mehrfacher Hinsicht nicht den Anforderungen der Rechtsprechung und kann daher nicht als ausreichende Unterlage gewertet werden. Zur Wirtschaftlichkeit siehe im Übrigen Teil D.

3. Obliegenheiten

Die Beibringung der Unterlagen zu den Beseitigungsanträgen entsprechend den unter Nr. 2 genannten Anforderungen ist eine sog. Obliegenheit, welche die Eigentümerin erbringen muss, um ihre Anträge vollständig und entscheidungsreif zu machen. Die **Darlegungs- und Beweislasten** treffen die Antragstellerin.

Auszüge aus der einschlägigen Rechtsprechung:

BVerwG 2009:¹⁷⁵ "Es liegt indes auf der Hand und bedarf nicht erst der Klärung in einem Revisionsverfahren, dass es dem Eigentümer zuzumuten ist, die Voraussetzungen für einen Übernahmeanspruch darzulegen. Welche Möglichkeiten sich bieten, ein Denkmal überhaupt zu nutzen, und wie die Wirtschaftlichkeit dieser Möglichkeiten einzuschätzen ist, sind Umstände, die im Lebensbereich des Eigentümers wurzeln und zu deren Klärung der Eigentümer deshalb regelmäßig ohne unzumutbare Schwierigkeiten im Stande ist. Zudem ist es - wie das Oberverwaltungsgericht mit Recht dargelegt hat - gerade wegen der Privatnützigkeit des Eigentums, die auch die Beigeladene betont, Sache des Eigentümers, ein Nutzungskonzept für das Denkmal zu entwickeln und auf seine Realisierbarkeit zu prüfen, und sich nicht ein solches Konzept von der Denkmalbehörde vorgeben zu lassen."

OVG Berlin-Brandenburg 2008:¹⁷⁶ "Die vom Gericht erbetene Auskunft des Steuerberaters über die voraussichtliche Entwicklung des **Steuersatzes** nach Erreichen des 65. Lebensjahres wurde mit widersprüchlichen Angaben … beantwortet; jedenfalls soll die ESt im Jahr 2005 deshalb auf 0 € festgesetzt worden sein. … Damit ist der KI. seiner Darlegungs- und Nachweispflicht nicht nachgekommen."

¹⁷⁵ BVerwG v. 7.11.2009, DRD 2.5.2.

¹⁷⁶ OVG BEBrbg v. 17.9.2008, DRD 2.5.3 – Weberhaus.

BayVGH 2015:¹⁷⁷ "Die den Eigentümer treffende Mitwirkungs- und Darlegungspflicht entspricht der zwischen Denkmaleigentümer und Denkmalbehörden nach Art. 4 und 5 BayDSchG bestehenden Aufgabenverteilung. Denn regelmäßig ist nur der Eigentümer in der Lage, ein geeignetes Nutzungs- und Sanierungskonzept für das Denkmal zu entwickeln und auf die Informationen zuzugreifen, die eine Bewertung der Sanierungsmaßnahmen in denkmalpflegerischer und wirtschaftlicher Hinsicht ermöglichen."

OVG NW 2009:¹⁷⁸ "Diese den Eigentümer treffende **Darlegungslast** ist nicht unzumutbar. Sie entspricht vielmehr der zwischen Denkmaleigentümer und Denkmalbehörden bestehende **Aufgabenverteilung** und ist schon deshalb angemessen, weil regelmäßig nur der Eigentümer über die Informationen über die wirtschaftliche Situation des Denkmals verfügen wird, die zur Darlegung einer Unzumutbarkeit der Erhaltung erforderlich sind."

SächsOVG 2010:¹⁷⁹ "Allerdings wird die Erhaltungspflicht durch den Grundsatz der **Verhältnismäßigkeit** begrenzt (vgl. OVG NW vom 22.8.2007. EzD 2.2.5 Nr. 22 mit Anm. Kapteina), wobei die Darlegungs- und Beweislast für die Unzumutbarkeit der Denkmalerhaltung beim Eigentümer oder Besitzer liegt, da er sich auf einen seine Rechtsposition erweiternden Ausnahmetatbestand beruft und ihn nach § 8 Abs. 1 SächsDSchG grundsätzlich die Pflicht trifft, das Denkmal zu erhalten."

OVG LSA 2011:¹⁸⁰ "Dabei kommt es allerdings nicht darauf an, ob es der Kl. gelungen ist, gem. § 10 Abs. 5 Satz 1 DSchGLSA die wirtschaftliche Unzumutbarkeit glaubhaft zu machen. Die VGe sind zur Erforschung des Sachverhalts von Amts wegen auch dann verpflichtet, wenn der Gesetzgeber vom Antragsteller die Glaubhaftmachung eines Sachverhalts verlangt. … es bleibt aber Aufgabe der Tatsachengerichte, die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit im Einzelfall zu prüfen."

VG Magdeburg 2005:¹⁸¹ "Dabei sind vorzulegen Nachweise zur Finanzierung der Baumaßnahmen (Eigenmittel und Eigenleistungen, Fremdmittel, öffentliche Zuschüsse, Abschreibungen, Steuererleichterungen und sonstige Mittel) sowie Nachweise zu den voraussichtlichen jährlichen laufenden Belastungen und Kosten über einen Zehnjahreszeitraum (Eigenkapital, Fremdkapitalzins, Unterhaltskosten). Weiterhin hat der Pflichtige Nachweise zu den voraussichtlichen Erträgen des Denkmals vorzulegen (jährliche Mieteinnahmen, Erträge aus Gebrauchswert, jährliche Erträge aus öffentlichen Zuschüssen, Abschreibungen und sonstige Erträge)."

VG Augsburg 2015:¹⁸² "Dabei ist davon auszugehen, dass die Darlegungs- und Beweislast bezüglich der objektiven wirtschaftlichen Zumutbarkeit beim

_

 $^{^{177}}$ BayVGH v. 12.8.2015, DRD 2.5.3 BY unter Hinweis auf dass. v. 27.9.2007, DRD 2.5.3 BY.

¹⁷⁸ OVG NW v. 20.3. 2009, DRD 2.5.3 NW.

¹⁷⁹ SächsOVG v. 10.6.2010, DRD 2.5.3 Sa, unter Hinweis auf OVG RP v. 26.5.2004, EzD 2.2.6.1 Nr. 24 mit Anm. Kapteina.

¹⁸⁰ OVG LSA v. 15.12.2011, Auszug in DRD 2.4, unter Hinweis auf BVerwG v. 13.10.1961 — IV C 30.60 —, Buchholz 310 § 86 VwGO Nr. 4, und v. 17.11.2009, DRD 2.5.2.

¹⁸¹ VG Magdeburg v. 20.12.2005, Auszug in DRD 2.4.

¹⁸² VG Augsburg v. 2.12.2015 - Au 4 K 14.1440 -, juris.

Denkmaleigentümer liegt ... Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ergeben sich aus den Art. 4 und 5 BayDSchG verfahrensrechtliche Mitwirkungs- und Darlegungspflichten des Denkmaleigentümers, gerade im Hinblick auf die Prüfung der denkmalrechtlichen Zumutbarkeit. Dies entspricht der zwischen Denkmaleigentümer und Denkmalbehörden nach diesen Bestimmungen bestehenden Aufgabenverteilung¹⁸³. Denn **regelmäßig ist nur der Eigentümer** in der Lage, ein **geeignetes Nutzungs- und Sanierungskonzept für das Denkmal zu entwickeln** und auf die Informationen zuzugreifen, die eine Bewertung der Sanierungsmaßnahmen in denkmalpflegerischer und wirtschaftlicher Hinsicht ermöglichen (vgl. BVerwG v. 17.11.2009 – siehe oben)."

Zwischenergebnis zu 3.

Mit Ausnahme des Gutachtens des Sachverständigen Bischoff hat die Eigentümerin keine Unterlagen zu den Beseitigungsanträgen vorgelegt. Sie ist damit ihren Obliegenheiten nicht nachgekommen; die Anträge sind unvollständig.

4. Konsequenzen

Infolge des nahezu gänzlichen Fehlens der nach der herrschenden Rechtsprechung erforderlichen Unterlagen sind die beiden Anträge der Eigentümerin zur Beseitigung von Anlagen des Betriebswerks Pankow nicht vollständig und deshalb nicht entscheidungsreif. Die Denkmalschutzbehörde hat mehrere Möglichkeiten, wie sie weiter verfahren möchte.

Die Untere Denkmalschutzbehörde kann¹⁸⁴

- fehlende Unterlagen formlos nachfordern und hierfür eine angemessene Frist setzen,¹⁸⁵
- die Genehmigungsanträge mangels Entscheidungsreife zurückweisen (dies kommt erst nach erfolgloser Nachforderung der fehlenden Unterlagen in Betracht),
- die Entscheidung in entsprechender Anwendung des § 12 Abs. 1 Satz 3 DSchG Bln vorrübergehend förmlich aussetzen, bis die Unterlagen nachgeliefert worden sind.¹⁸⁶ Diese Alternative wird seitens der Behörde nicht zu erwägen sein, wenn die Antragstellerin zu erkennen gibt, dass sie ohnehin nicht bereit ist, sämtliche geforderte Unterlagen vorzulegen.

Aus der Rechtsprechung:

VG Potsdam 1.3.2012:¹⁸⁷ Es besteht kein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis, wenn ein Antrag aufgrund formaler Mängel nicht bescheidungsfähig ist. "Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 DSchG sind einem Erlaubnisantrag alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Antrags erforderlichen Unterlagen (wie Pläne, Dokumentationen, Bestandsuntersuchungen, Photographien,

¹⁸³ Unter Hinweis auf BayVGH v. 12.8.2015 – siehe oben, dass. v. 4.9.2012 – 2 ZB 11.587 – juris Rn. 11 und v. 27.9.2007, DRD 2.5.3 BY.

¹⁸⁴ Siehe hierzu Haspel/Martin/Wenz/Drewes, a.a.O, Erl. 8 zu § 12.

¹⁸⁵ Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren ist sie dazu verpflichtet – § 70 BauO Bln; werden die Mängel nicht behoben, gilt der Antrag auf Baugenehmigung als zurückgenommen. ¹⁸⁶ Haspel et. al., a.a.O. Erl. 4.

¹⁸⁷ VG Potsdam v. 1.3.2012, Auszug in DRD 2.4.

Gutachten oder Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen) beizufügen. ... Zum anderen fehlt es an einer statischen Berechnung, ob die vorhandene Dachkonstruktion hinreichend tragfähig ist, ... erst recht fehlt es an Belegen, welchen Umfang ein solcher Eingriff ggf. hätte."

VG Cottbus 2007:¹⁸⁸ "Nach § 19 Abs. 2 BbgDSchG bedarf es der Vorlage eines vollständigen Antrages, anderenfalls ist er, sofern Mängel nicht innerhalb einer gesetzten Frist beseitigt werden, als zurückgenommen zu betrachten."

VG Potsdam 7.8.2012:189 In diesem Fall waren dem Abrissantrag nur ein Erhebungsbogen für Bauabgangsstatistik sowie das Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Bischoff vom 8.5.2010 beigefügt. Das VG: "Der Kl. hat schon deshalb keinen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis, weil sein Antrag aufgrund formaler Mängel nicht bescheidungsfähig ist. Gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 BbgDSchG sind einem Erlaubnisantrag alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Antrags erforderlichen Unterlagen wie Pläne, Dokumentationen, Bestandsuntersuchungen. Photographien, Gutachten oder Kosten-Wirtschaftlichkeitsberechnungen beizufügen. Daran fehlt es. Das von dem Kl. vorgelegte Privatgutachten des Sachverständigen Bischoff entspricht in Ansatz und Methode nicht den Anforderungen, die an eine denkmalrechtliche Wirtschaftlichkeitsberechnung zu stellen sind. ... Das bestehende Auskunftsdefizit geht zu Lasten des Kl."

VG Augsburg 2015:¹⁹⁰ "Der Kläger hat sich letztlich durchweg auf den Standpunkt gestellt, dass für ihn nur eine Beseitigung des Denkmals in Betracht kommt … In einer solchen Situation kann der Denkmaleigentümer weder von den Denkmalbehörden noch vom Verwaltungsgericht erwarten, dass die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit im Einzelnen geprüft wird."

Zwischenergebnis zu 4.

Wie das VG Augsburg zutreffend ausführt, kann "in einer derart gelagerten Situation die Denkmaleigentümerin weder von den Denkmalbehörden noch vom Verwaltungsgericht erwarten, dass die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit im Einzelnen geprüft wird."

III. Ergebnis zu C

Nach dem gegenwärtigen Stand des Verfahrens hat die Eigentümerin mit ihren beiden Anträgen auf Beseitigung von Anlagen des Betriebswerks Pankow wichtige entscheidungserhebliche Unterlagen und Angaben nicht vorgelegt. Sie hat schon deshalb keinen Anspruch auf Prüfung der Anträge durch die UD und auf Erteilung der Genehmigungen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde sollte nunmehr die Eigentümerin auffordern, ihre Anträge binnen einer zu setzenden Frist zu vervollständigen und androhen, die

189 V.O.D. ()

¹⁸⁸ VG Cottbus v. 22.3.2007, Auszug in DRD 2.4.

¹⁸⁹ VG Potsdam v. 7.8.2012, DRD 2.5.3 BEBbg VG.

¹⁹⁰ VG Augsburg v. 2.12.2015, DRD 2.5.3 BYVG, unter Hinweis auf BayVGH v. 27.9.2007, DRD 2.5.3BY.

Dieter J. Martin Gutachten Betriebswerk Potsdam

beiden Anträge zurückzuweisen, wenn die Unterlagen bis zu diesem Zeitpunkt nicht vorliegen.

*

D Die Erhaltungspflichten für das Bahnbetriebswerk Pankow nach dem DSchG Bln und ihre Grenzen

Vorbemerkungen

Da die Eigentümerin in den Verfahren auf Erteilung der Abbruchgenehmigungen bisher lediglich einzelne Argumente für ihr Beseitigungsbegehren genannt und zu den Fragen der Wirtschaftlichkeit allein das Gutachten des Sachverständigen Bischoff vorgelegt hat, sind die von ihr angesprochenen Rechtsfragen der Geltung der Erhaltungspflichten und ihrer behaupteten Grenzen im Folgenden zu behandeln.

1. Gutachten Wirtschaftlichkeitsberechnung des Sachverständigen Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff

Die Eigentümerin der Anlagen geht von der Unzumutbarkeit der Erhaltung der Anlagen mangels Nutzbarkeit und Wirtschaftlichkeit aus. Hierzu hat sie ein **Gutachten "Wirtschaftlichkeitsberechnung** für Teilflächen der Flurstücke Gemarkung Pankow, Flur 150 Flurstück 347 und Flur 156 Flurstück 5158, 13189 Berlin, Bezirk Pankow, Ortsteil Pankow, unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange" des **Sachverständigen Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff**, REV, vom 21. Juli 2017 vorgelegt.¹⁹¹ Im Folgenden wird zunächst der für die Rechtsfragen um die Erhaltung des Betriebswerks Pankow relevante Inhalt des umfangreichen Gutachtens **kurz zusammengefasst**:

Inhalt des Gutachtens Dipl.-Ing. B. Bischoff

Methode des Gutachtens: Der Sachverständige geht nach seinen Angaben (Nr. 2.3) vom Ertragswertverfahren¹⁹² aus. Das mathematische Modell der DCF-Methode werde angewandt. 193 Unter Nr. 3 begründet er seine Auswahl der Berechnungsverfahren den Basisdaten (u.a. zu Wirtschaftlichkeitsberechnung, Einnahmen, Fördermitteln. Nutzung, zu steuerlichen Vorteilen, Ausgaben, Abschreibung, Nutzungsdauer, Baukosten und Unter Nr. 4 beschreibt er Finanzierung). das Ertragswertverfahren; unter Nr. 5 folgt nach der theoretischen Einführung eine Objektanalyse für die Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Unter 5.1 wird beschrieben, von welcher zu berücksichtigenden Grundstücksfläche er ausgeht: Er zieht nur die Fläche der Auftraggeberin heran, die vom LDA unter Schutz gestellt wurde. Die zu berücksichtigende Grundstücksgröße betrage 40.064 m², von der eine Teilfläche von 30.300 m² berücksichtigt wird.

¹⁹¹ Das Gutachten enthält folgende Anlagen jeweils zur Variante 3 Einzelhandel: 09 Ermittlung der Ausgaben (Bewirtschaftungskosten, Modernisierungskosten), 10 Berechnungen nach dem modifizierten Ertragswertverfahren, 11 Berechnungen nach der DCF-Methode.

¹⁹³ Da die langfristige Entwicklung in Abhängigkeit der denkmalpflegerischen Belange dargestellt werden könne und die zu untersuchenden Objekte hierfür besonders geeignet seien.

¹⁹² Nach ImmoWertV (§§ 17 bis 20 ImmoWertV, Ertragswert-Richtlinie), da damit Veränderungen aus dem Einfluss von Fördermitteln, Steuervergünstigungen bzw. Auswirkungen aus dem Denkmalschutz berücksichtigt werden. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II. BV sei im vorliegenden Fall nicht geeignet, da es speziell für Wohnobjekte entwickelt wurde.

Nach 5.6.2 geht der Sachverständige "vom höchstmöglichen Wert in der Grundstücksqualität **baureifes Land** nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV aus, so dass eine Wirtschaftlichkeit gegeben sein könnte". Es werde unter der Annahme der Freiheit von **Altlasten** im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes erstattet (5.8.3).

Untersucht werden (5.9) nur die drei Gebäude Ringlokschuppen, Rundlokschuppen und Sozialgebäude (Verwaltungsgebäude). Die **weiteren Gebäude** usw. seien nicht relevant für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, "da **von ihrem Abbruch ausgegangen** wird".

Unter 5.9.1 wird eine Nutzfläche von 8.277,32 qm angenommen. Folgende "ertragsorientierte" Nutzungsvarianten werden genannt:

- 1. Nutzung als Lager in den Lokschuppen und Büroflächen im Verwaltungsgebäude entsprechend der vorliegenden Kostenschätzung,
- 2. Nutzung als Theater oder Veranstaltungsraum für Kleinkunst wie Kabarett, Lesungen, Konzerte, Schauspiel (auch mit Restauration) mit dazugehörigen Büros im Verwaltungsgebäude,
- 3. Nutzung für Einzelhandel und dazugehörige Verwaltungseinheiten im Verwaltungsgebäude.

Den **Bodenwert** (6.3) ermittelt der Sachverständige in 3 Varianten mit 1.515.000,- , 1.212.000,- bzw. 2.424.000,- € (Variante 3 bei Einzelhandel). 194

Unter 6.4 ermittelt er den marktüblich erzielbaren Rohertrag. 195

Für Variante 1: Nutzungen als Lager

Für Variante 2: Nutzung als Veranstaltungsraum

Für Variante 3: Einzelhandel durchschnittliche Miete von 7,00 €/m² im Monat ohne Nebenkosten. Jahresrohertrag 675.176 €.

Die **jährlichen Instandhaltungskosten** setzt er mit 91.051,- € an.

Zu den Kosten wird unter 6.8 ausgeführt:

"Die Aussagefähigkeit der verschiedenen Untersuchungen und das vorhandene Datenmaterial über Sanierungskosten sind nicht eindeutig und nur lückenhaft. Nur mit einer aktuellen Kostenschätzung nach DIN 276 können

1

¹⁹⁴ Bei einem marktüblichen Ansatz für den Bodenwert würden die wertmindernden Mängel mit Abschlägen berücksichtigt.

Dabei geht der Gutachter Bischoff davon aus, dass die Gebäude (Vermerk: A, B, C) erhalten bleiben und die derzeit nicht nutzbaren Flächen instandgesetzt/saniert oder erneuert werden, um die Gebäude komplett einer Vermietung zuführen zu können. Der marktüblich erzielbare Rohertrag werde dabei ohne steuerliche Vorteile berechnet. ... Darüber hinaus handele es sich bei den steuerlichen Vorteilen nicht um spezifische Vorteile aus der Immobilie heraus, sondern um Abhängigkeiten vom Steuersatz und Einkommen des Eigentümers.

genauere Daten ermittelt werden. Eine solche Kostenschätzung ist aber nur möglich, wenn konkrete aktuelle Bau- und Nutzungspläne vorliegen."196

Nach den weiteren Angaben unter 6.8 geht der Sachverständige von folgenden einmaligen Sanierungs- und Modernisierungskosten aus: 197

Kosten- gruppe DIN 276	Washanne	Ringlok- schuppen	Rundlok- schuppen	Verwaltungs- gebäude
		€	€	€
100	Grundstück	102.000	79.000	17.500
211	Sicherungsmaßnahmen	310.250	251.250	38.380
212	Abbruchmaßnahmen	433.180	418.647	120.460
213	Altlastenbeseitigung	204.186	168.034	39.440
214	Geländeoberfläche	160.944	119.646	64.096
220	öffentliche Erschließung	50.000	50.000	50.000
230	nicht öffentlich	e50.000	50.000	50.000
	Erschließung			
310	Baugrube	34.020	18.630	10.170
320	Gründung	322.245	251.814	24.432
330	Außenwände	580.355	377.812	438.110
340	Innenwände	73.560	50.400	159.793
350	Decken	330.255	328.777	198.887
360	Dächer	654.190	832.030	59.790
390	sonstige Maßnahmen	613.152	478.155	247.839
400	Bauwerk, technisch Anlagen	e169.050	148.050	458.790
500	Außenanlagen	430.675	377.175	199.555
700	Baunebenkosten	801.875	715.711	449.341
	Summe	5.310.937	4.715.130	2.626.583
	Kosten €/m Nutzfläche	1.700	1.256	1.880

Unter 6.8 heißt es weiter: Die Kosten der unterlassenen Instandhaltung sind in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung aus Gründen des Denkmalschutzes nicht zu berücksichtigen, da sie Aufgabe des Eigentümers in der Vergangenheit waren, die aber nicht vollständig realisiert wurden.

bessere Wirtschaftlichkeit erreicht werden."

Büros und Serviceräume sowie Sozialräume."

¹⁹⁶ Und: "Der dafür erforderliche zeitliche und wirtschaftliche Aufwand ist für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht erforderlich, wenn bereits mit bei den Ansätzen für die Parameter der Berechnungen mit hohen Einnahmen und geringen Kosten die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist, kann durch höhere Kosten für bauliche und sonstige Maßnahmen keine

¹⁹⁷ Zitat: "In den Unterlagen befindet sich eine Kostenschätzung für die Nutzung zu Lagerzwecken der beiden Lokschuppen sowie für eine einfache Büronutzung des 23. Mai 2017 mit den folgenden Angaben. ... Die Kostenschätzung für die beiden Lokschuppen geht von einem sehr einfachen Zustand aus, der nicht einfach marktfähig ist. So fehlen unter anderem eine vollständige Heizung, Lüftungsanlagen, Notfalleinrichtungen (z.B. Sprinkleranlage),

Für die einzelnen Gebäude A,B und C (also ohne Neben-und Gleisanlagen) legt der Sachverständige als **Gesamtaufwand** zugrunde:

Nutzungseinheit		Nutz- fläche	Baulicher Aufwand		baulicher Aufwand	
		m²		€/m²	€	
Rundlokschuppen		3.755,38		1.100	4.130.918	
Ringlokschuppen		3.124,80		1.500	4.687.200	
Verwaltungsgebäude		1.397,14		1.500	2.095.710	
				Summe	10.913.828	

Unter 6.9 "Berücksichtigung der Bauzeit der Baumaßnahmen" folgen Ausführungen zu **Verzinsung** und **Einnahmeausfall**.

Unter 8. Modifiziertes Ertragswertverfahren kommt der Sachverständige hinsichtlich der Variante Einzelhandel zu dem Ergebnis eines **modifizierten Ertragswerts** von **minus 4.908.548** mit der Bewertung "Ertragswert deutlich negativ, unwirtschaftlich". Unter 9: "DCF-Methode über einen 10-Jahreszeitraum" kommt er für die Variante Einzelhandel zu einem Barwert von minus 6.906.668 mit einer Bewertung "eindeutig nicht wirtschaftlich". ¹⁹⁸

Auszug aus der "Auswertung der Untersuchungen" (Nr. 13): "Im vorliegenden Fall würde ein wirtschaftlich denkender und handelnder Eigentümer das bestehende Gebäude aus wirtschaftlichen Gründen abbrechen und durch einen Neubau ersetzen. Die erwiesene Unwirtschaftlichkeit des Grundstücks in der aktuellen Situation lässt keinen anderen Schluss zu. 199 Dieser Abbruch wird durch den bestehenden Denkmalschutz verhindert."

*

¹⁹⁸ Zitat: "Es zeigt sich, dass auch die langfristige wirtschaftliche Betrachtung innerhalb von 10 Jahren zu keinem wirtschaftlichen Ergebnis führt. Dieses Ergebnis würde noch negativer, wenn in die DCF-Berechnung noch die Zinszahlungen für eine Finanzierung der Modernisierungskosten aufgenommen werden und zusätzlich weitere Instandhaltungen, die in den 10 Jahren anfallen werden, berücksichtigt werden".

¹⁹⁹ Zitat: "Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass auch nach einem sehr langen Zeitraum die notwendigen Investitionen nicht refinanziert werden können. Die sich daraus ergebende rechtliche Frage, wie lange ein Eigentümer Verluste aus den Auflagen des Denkmalschutzes akzeptieren muss, darf vom Sachverständigen nicht geklärt werden. Hinzuweisen ist aber auf Rechtsprechung, die bisher regelmäßig von einer Jahresbetrachtung ausgegangen ist. Allerdings hat das NdsOVG einen Zeitraum von 10 Jahren für akzeptabel gehalten."

2. Aufgabe

Aufgabe dieses Rechtsgutachtens ist die Prüfung, ob der Eigentümerin ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Beseitigungsgenehmigungen²⁰⁰ für Teile des Betriebswerks Pankow nach ihren Anträgen vom 24.10.2017 und 7.12.2017 zusteht. Dabei ist insbesondere zu klären, ob die eingereichten oder sonst der Unteren Denkmalschutzbehörde vorliegenden Materialien als Entscheidungsgrundlagen für die Ablehnung der Anträge ausreichen. Es ist nicht Aufgabe dieses Gutachtens, der Eigentümerin Hilfestellung zu leisten, um die Anträge entscheidungsreif zu machen.

3. Die Zumutbarkeit als zentrales Erfordernis der Erhaltungspflicht

Das Berliner Denkmalschutzgesetz begnügt sich mit der kurzen Formulierung der Anforderung der Zumutbarkeit in § 8 Absatz 1 Satz 1: "Der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, ein Denkmal **im Rahmen des Zumutbaren** instand zu halten … ". Der Gesetzgeber vermeidet damit die teils widersprüchlichen, teils sonst unzureichenden Formulierungen anderer Bundesländer.²⁰¹

Die Fragen der Zumutbarkeit sind seit dem grundlegenden Beschluss des Bundesverfassungsgerichts von 1999²⁰² vielfach von der **Rechtsprechung** vertieft worden. Siehe hierzu unten 2 b.

I. Grenzen der Erhaltungspflicht: Unzumutbare Belastung des Verpflichteten

1. Zum System von Verfahrenspflichten und Erhaltungspflichten

Das vom DSchG Bln geschaffene System von Verfahrens- und Erhaltungspflichten ist oben unter "C Die Verfahrenspflichten nach Bauordnung und Denkmalrecht" dargestellt. Im Folgenden werden die zentralen Fragen der Zumutbarkeit sowohl hinsichtlich der Erhaltungspflicht als auch hinsichtlich des behördlichen Verfahrens erörtert. Eigentümerin und UD gehen in erster Linie davon aus, dass der Verpflichteten die Erhaltung des Komplexes Betriebswerk Pankow zumutbar bzw. nicht zumutbar sei.

2. Die Unzumutbarkeit als generelle Grenze der denkmalrechtlichen Pflichten

Die Zumutbarkeit angesonnener Verhaltensweisen ist ein Unterfall des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit, beide Begriffe sind aber nicht gleichzusetzen. Ist etwas zumutbar, dann ist es nicht notwendig verhältnismäßig, weil es z.B. nicht erforderlich sein und deshalb gleichwohl unverhältnismäßig sein kann. Ist etwas aber

²⁰⁰ Rechtsgrundlage ist § 11 DSchG Bln. Nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 darf ein Denkmal nur mit Genehmigung ganz oder teilweise beseitigt werden. Nach den Sätzen 2 und 3 gilt dies auch für das Zubehör und die Ausstattung eines Denkmals. Die Genehmigung nach Satz 1 ist zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt.

Hierzu Martin/Mieth/Spennemann, Die Zumutbarkeit im Denkmalrecht, Eigentumsgrundrecht und Denkmalschutz in der Praxis, 1. Auflage 2014, 2. Auflage 2017 als Mieth/Spennemann. Zum DSchG Bln vgl. den Kommentar von Haspel/Martin/Wenz/Drewes, 2008. Wie Berlin z.B. auch Bayern; vgl. hierzu die Kommentierung von Eberl/Martin/Spennemann, Erl. zu Art. 4, 2017.

²⁰² Beschluss des BVerfG v. 2.3.1999, DRD 2.5.1.

nicht zumutbar, so ist es auch nicht verhältnismäßig. Zum Beispiel kann seitens der Behörden nicht mit einer Instandsetzungsanordnung die Freilegung einer Stuckdecke in einem hoch rentablen Anwesen verlangt werden, weil der Eingriff der Freilegung nicht erforderlich ist; selbst wenn diese Maßnahme wirtschaftlich zumutbar wäre, ist sie trotzdem aus denkmalpflegerischen Erwägungen keineswegs notwendig und deshalb unverhältnismäßig. Wäre die Freilegung aber zusätzlich wirtschaftlich unzumutbar, dann ist sie zugleich unverhältnismäßig.

a) Definition der Zumutbarkeit

Zumutbar ist ein vom Denkmalrecht angesonnenes Verhalten dann, wenn eine Abwägung aller einschlägigen individuellen Gesichtspunkte unter Berücksichtigung der objektiven Lage und unter Berücksichtigung des Verfassungsgrundsatzes der Sozialbindung des Eigentums (Art.14 Abs.2 Satz 1 GG) ergibt, dass ein solches Verhalten in Fällen dieser Art billigerweise verlangt werden kann.

b) Grundfragen der Zumutbarkeit²⁰³

Das deutsche Denkmalrecht und auch das DSchG Bln sind weitgehend vom Prinzip der Zumutbarkeit als Grenze vieler denkmalrechtlicher Pflichten gekennzeichnet. Dies gilt z.B. für den Bereich der denkmalrechtlichen Erhaltungspflichten, die Genehmigungsfähigkeit von Maßnahmen, die Gewährung von Zuwendungen und die sog. ausgleichspflichtige Eigentumsbeschränkung. Insbesondere gilt die Pflicht zur Erhaltung nur, soweit die Zumutbarkeit reicht. Fehlt sie und lässt sie sich im Einzelfall auch nicht herbeiführen, entfällt die Erhaltungspflicht insoweit, gegebenenfalls also auch partiell. Verpflichtet eine Behörde einen Betroffenen trotzdem mit einer Entscheidung zu einem unzumutbaren Verhalten, z.B. zur Erhaltung eines Denkmals, dann ist die Entscheidung rechtswidrig. Wird sie vom Adressaten fristgerecht mit Rechtsmitteln angefochten, kann sie vom Gericht aufgehoben werden (sog. Primärrechtsschutz); einen unmittelbar verfolgbaren gesetzlichen Ausgleichsanspruch gibt es für die Betroffenen nicht. Das Schlagwort von der Zumutbarkeit beherrscht die denkmalrechtliche Diskussion der vergangenen 20 Jahre. Insbesondere der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 2. März 1999 hat eine Vielzahl von Reaktionen in der Literatur und in der nachfolgenden Rechtsprechung ausgelöst; die Unterscheidungen der Autoren und der Gerichte nach Begründungen und Folgerungen scheinen auf eine gewisse Vieldeutigkeit der Entscheidung des Bundesverfassungserichts zu § 13 des rheinland-pfälzischen DSchG zurück-zugehen: Interessengruppen und Interessenvertretungen ziehen aus dem Beschluss jeweils ihnen passende Argumente, wie die Gerichte ihrerseits damit souverän jonglieren.

Namentlich zu erwähnen und im Rahmen dieses Rechtsgutachtens zu verwerten sind etliche höchstrichterliche Entscheidungen auch aus anderen Bundesländern

Grundsätzliches und jeweils mit weiteren Nachweisen zur Zumutbarkeit in Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Auflage 2016, Teil F; Eberl/Martin/Spennemann, a.a.O., Art. 4 Erl. 19 – 68; Haspel/Martin/Wenz/Drewes, a.a.O., Erl. 4.3 zu § 8; Mieth/Spennemann, Die Zumutbarkeit im Denkmalrecht, 2. Auflage 2016; Denkmalrecht in Deutschland – DRD – Nr. 2.4, 3.5.1, 5.2.3.

zu den Grundsatzfragen der Zumutbarkeitsproblematik. Beispiele²⁰⁴ sind seit 1999 ergangene Entscheidungen des BVerfG (u.a. v. 2.12.1999 und v. 16.02.2000 (Altlasten) und 14.4.2010, des BVerwG (u.a. v. 12.11.2003, 21.4.2009 (Bauunterhalt auf eigene Kosten) und 28.7.2016 zur Darlegungslast), des BayVGH (u.a. v. 27.9.2007 zu Obliegenheiten, 27.1.2010 zu Abbruch und wirtschaftlicher Einheit, 18.10.2010 und v. 12.8.2015 zu Abbruch, Wirtschaftlichkeitsberechnung), OVG Berlin und Brandenburg (v. 17.9.2008 zu Abbruch Weberhaus, Einheit, Obliegenheit, und v. 30.4.2014 (zu Verkaufsbemühungen, Darlegungspflicht), OVG Mecklenburg-Vorpommern v. 7.5.2004, OVG Niedersachsen v. 24.3.2003 (Erwerbsumstände) und v. 6.5.2014 (Rittergut), OVGNRW v. 2.8.2007 (zu Obliegenheiten), v. 20.3.2009 (Grundsätze der Zumutbarkeit), v. 4.5.2009 (zu Verkauf), v. 15.05.2013 (zu Erwerb "sehenden Auges"), v. 13.09.2013 (zu Darlegungslasten), SächsOVG v. 10.6.2010 (zum Canalettoblick, Zumutbarkeit, Verkauf) und v. 19.1.2016 (Verkaufsmöglichkeit), OVG Rheinland-Pfalz v. 2.7.2008 (Schlosskapelle, Einheit), v. 2.12.2009 (Abbruch Kloster) und v. 17.6.2015 (Darlegungslast), OVG Sachsen-Anhalt v. 15.12.2011 (zum Faberhochhaus) und v. 18.2.2015 (Verkaufsmöglichkeit).

In der deutschen Gesetzessprache gibt es **keinen einheitlichen Begriff** der "Zumutbarkeit". Der gebotenen Differenzierung der Rechtslage nach dem unterschiedlichen Wortlaut der Gesetze wird es nicht gerecht, z.B. die Zumutbarkeit des Denkmalrechts mit der fehlenden Wirtschaftlichkeit nach BauGB gleichzusetzen, wie dies kurzerhand z.B. der Baden-Württembergische VGH²⁰⁵ versuchte. Nicht ausreichend ist es ferner, ausschließlich vorgeblich "objektive" Umstände eines Denkmals zur Beurteilung der Zumutbarkeit heranzuziehen. Manchen Gerichten und Stimmen in der Literatur ist entgegenzuhalten, dass sie den auch im genannten Beschluss des BVerfG von 1999 herausgehobenen hervorragenden Rang und das Gewicht des Denkmalschutzes als öffentlichen Belang nicht respektieren und es versäumen, alle rechtlichen Möglichkeiten zur Erhaltung der Denkmale auszuschöpfen.

Die Frage gibt zu manchen Missverständnissen Anlass, ob es für die Zumutbarkeit nur auf objektive, oder auch auf subjektive Umstände ankommen kann. Immer wieder wird argumentiert, vom Denkmaleigentümer könne kein "Mäzenatentum" verlangt werden. 206 Er müsse nicht auf Dauer für die Erhaltung des Denkmals "zuschießen". 207 Diese Forderungen können allerdings nicht bei einem freiwilligen Engagement gelten oder wenn entsprechende Erhaltungspflichten z.B. nach Baurecht bestehen. Naheliegendes Beispiel: Eine vermögende Gesellschaft kauft eine kaum nutzbare Anlage in einem großflächig nutzbaren Areal; die Ausgaben für die Erhaltung der Denkmale auf einer wenig rentablen Teilfläche sind auch bei fehlender Wirtschaftlichkeit dieser Gesellschaft weitgehend zumutbar. Dasselbe gilt, wenn jemand "sehenden Auges" ein instandsetzungsbedürftiges Denkmal kauft; er kann sich wegen der anschließend entstehenden Instandsetzungskosten nicht auf Unzumutbarkeit, fehlende Wirtschaftlichkeit oder Wertverlust bei

²⁰⁴ Fundstellen: Volltexte in Datenbanken (insbesondere DRD beim Denkmalnetz Bayern; Zusammenstellung in DRD 2.4 – Zumutbarkeitsfragen). Vieles auszugsweise auch in Mieth/Spennemann, a.a.O., Teil D und online in DRD 2.4.

²⁰⁵ V. 11.11.1999, Auszug in DRD 2.4; ähnlich Gatz in ZAP Nr. 3 v. 11.2.1998 Fach 19, S.387 ff., 388.

²⁰⁶ Moench/Schmidt, Die Freiheit der Baugestaltung, S. 97.

²⁰⁷ BGH v. 8.6.1978, BGHZ 72, 220 = NJW 1979, 210 (die in der VV zum DenkmSchG LSA als maßgeblich zitierte Entscheidung).

einer Weiterveräußerung berufen. Auch können in einer Genehmigung auferlegte Belastungen z.B. für teuren denkmalpflegerischen Mehraufwand zwar scheinbar unwirtschaftlich sein, gleichwohl können subjektive Umstände wie z.B. das private Nutzungsinteresse, ein Zugang zu günstigen Finanzquellen und individuelle steuerliche Möglichkeiten dies korrigieren (z.B. Fälle der Herbeiführung der Zumutbarkeit, siehe unten). **Offensichtlich** müssen also bei der Prüfung der Zumutbarkeit objektive **und** subjektive Umstände einfließen. Zum Meinungsstand ausführlich Martin/Mieth/Spennemann (in 2. Auflage "Mieth/Spennemann"), ²⁰⁸ Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege²⁰⁹ und die Kommentierung in Eberl/Martin/Spennemann.

c) Umstände des Objektes

Zunächst ist eine sog. "individualisierende, konkret-objektbezogene Betrachtung" geboten.²¹¹ Diese erschöpft sich allerdings nicht in der Feststellung des rechnerischen Nutzwertes des Objekts (siehe aa), sondern kann auch dessen denkmalpflegerische Bedeutung (bb), das öffentliche Interesse an der Erhaltung und den Zustand des Objekts (cc) umfassen:

aa) Kosten, Kostengruppen und Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit ist ein wichtiger, aber nicht der entscheidende Faktor bei der Zumutbarkeit. Eindeutige und allgemeinverbindliche Definitionen der Wirtschaftlichkeit und der Unwirtschaftlichkeit gibt es nicht. Anerkannte Methoden der Berechnung sind z.B. die Einnahme/Ausgabenrechnung, die sog. "Ertragswertermittlung nach Wert V", die Ermittlung nach der II. Berechnungsverordnung und die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF).²¹²

Die Vertreter der Eigentümerseite, die Behörden und die Gerichte gehen erfahrungsgemäß jeweils von ihren subjektiven Maßstäben und Zahlen aus. Eine gewissenhafte Annäherung an die speziell auf das Denkmalrecht und seine besonderen Belastungen zugeschnittenen Methoden verbietet eine unbesehene Verwendung der Argumente der an beabsichtigten Eingriffen in Denkmale Interessierten. Es genügt keineswegs eine Verwendung von pauschalen Ansätzen, erforderlich ist vielmehr zunächst eine präzise Differenzierung nach Kosten und Kostengruppen.

Kosten

Die Berechnung der Wirtschaftlichkeit setzt begriffsnotwendig die Ermittlung der vollständigen, bei der Erhaltung einer Denkmalanlage entstehenden Kosten voraus. Bis heute gibt es keine verlässlichen Angaben zu den Kosten. Zielführend wäre angesichts der bestehenden Unsicherheiten eine Übereinkunft zwischen Eigentümerin und UD über die bei Sanierung und Modernisierung anfallenden Gesamtkosten, welche wiederum erst nach einvernehmlicher Festlegung auf ein ggf.

²⁰⁸ A.a.O., unter 2.3.5.

²⁰⁹ Martin/Krautzberger, Handbuch, a.a.O.

²¹⁰ A.a.O., Art 4 Erl. 10 ff.

²¹¹ So die herrschende Meinung, u.a. auch Moench/Schmidt, a.a.O. S.96.

²¹² Siehe hierzu auch die insoweit zutreffenden Erläuterungen im Gutachten des Sachverständigen Bischoff.

in Stufen und Alternativen umzusetzendes denkmalverträgliches Gesamtprojekt ermittelt werden könnten. Die Beibringung entsprechender Unterlagen als Bestandteil der Beseitigungsanträge gehört zu den Obliegenheiten der Eigentümerin (siehe Teil C).

Der Sachverständige Bischoff stützt sich in seinem Gutachten auf Unterlagen vom 23. Mai 2017 zu den Kosten,²¹³ die ihm vorgegeben worden seien. Die Kosten für die Nebenanlagen und die Geleise werden nicht einbezogen. Nicht einbezogen werden ausdrücklich die Kosten für den unterlassenen Bauunterhalt.²¹⁴ Dabei ist es unübersehbar, dass die für die Instandsetzung der gesamten Anlagen mit Nebengebäuden und Geleisen zu erwartenden Kosten offensichtlich weitgehend oder zumindest überwiegend auf den in den letzten 20 Jahren unterlassenen Bauunterhalt und dessen Folgen zurückzuführen sind.²¹⁵

Eine Reihe von **Kostengruppen** bleibt wegen der vielfach verkannten Besonderheiten des Denkmalrechts bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung außer Ansatz. Vorab ist bei jeder Nutzwert- und Wirtschaftlichkeitsberechnung zu beachten, dass zumindest Grundleistungen der Erhaltung aller Arten von Gebäuden auf eigene Rechnung zu erbringen sind. ²¹⁶ Dies ist vor allem für alle Pflege und Wartung, den üblichen Bauunterhalt²¹⁷und für kleinere Maßnahmen und Notreparaturen anzunehmen. Die Pflichtigen können sich auch nicht auf erhöhte Belastungen berufen, die durch das frühere Versäumen der Pflege und des Bauunterhalts auch von Rechtsvorgängern und die damit aufgelaufenen Kosten entstanden sind; diese Kosten müssen zwar erfasst, aber bei der Erstellung der Berechnung der Wirtschaftlichkeit herausgerechnet werden. 218 Ohne Rücksicht auf Zumutbarkeit sind ferner die Kosten selbst zu tragen, die nach Anforderungen des Bau- und (z.B. Sicherheitsrechts entstehen Standsicherheit, Absturzgefahr, Verunstaltungs- und Immissionsschutz); auch diese Kosten müssen zwar erfasst, aber wiederum bei der Erstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung herausgerechnet werden.²¹⁹ Dasselbe gilt für Aufwendungen zu **Beseitigung von Altlasten** auf dem

_

²¹³ Zitat aus 6.8: "In den Unterlagen befindet sich eine Kostenschätzung für die Nutzung zu Lagerzwecken der beiden Lokschuppen sowie für eine einfache Büronutzung des 23.5. 2017 mit den folgenden Angaben. … Die Kostenschätzung für die beiden Lokschuppen geht von einem sehr einfachen Zustand aus, der nicht einfach marktfähig ist. So fehlen unter anderem eine vollständige Heizung, Lüftungsanlagen, Notfalleinrichtungen (z.B. Sprinkleranlage), Büros und Serviceräume sowie Sozialräume."

²¹⁴ Unter 6.8 heißt es weiter: Die Kosten der unterlassenen Instandhaltung sind in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung aus Gründen des Denkmalschutzes nicht zu berücksichtigen, da sie Aufgabe des Eigentümers in der Vergangenheit waren, die aber nicht vollständig realisiert wurden.

²¹⁵ Die Kostenangaben des Sachverständigen sind allein deshalb weitgehend unglaubwürdig und unbrauchbar.

²¹⁶ Eindeutig in diesem Sinne BGH v. 8.6.1978, BGHZ 72, 211, 218, BayVerfGH v. 15.5.1981, BayVBI 1981, 429, BayObLG v. 21.11.1987, DÖV 1988, 429.

²¹⁷ Ähnlich BayVGH v. 12.8.2015, DRD 2.5.3 BY, der allerdings darauf abstellt, ob der Bauunterhalt dem Pflichtigen zumutbar war; bekanntlich hat aber das BVerwG v. 21.4.2009, DRD 2.5.2, dies generell bejaht.

²¹⁸ HessVGH v. 17.5.1990, Auszug in DRD 2.4, zustimmend Moench/Schmidt, a.a.O. S.96, Gatz, a.a.O. S. 389. Insofern geht der Sachverständige Bischoff zumindest im Ergebnis zu Recht davon aus, dass diese Kosten nicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einbezogen werden dürfen.

²¹⁹ Siehe auch BVerwG v. 11.4.1989, Auszug in DRD 2.4..

Gelände des Bahnbetriebswerks Pankow.²²⁰ Schließlich haben Bauherren als Veranlasser selbstverständlich alle Kosten zur Verbesserung des **Nutzwerts** einer Anlage infolge durchgeführter Erhaltungsmaßnahmen selber zu tragen wie z.B. die Verbesserung oder Erweiterung der Nutzflächen, Vorkehrungen zur Energieeinsparung, Einbau von Klimaanlagen und sonstige Maßnahmen der **Modernisierung**.

Nach allerdings **umstrittener Ansicht** soll bei der Rechnung nicht von den Gesamtkosten eines Vorhabens, sondern ausschließlich von dem dabei unbedingt entstehenden **denkmalpflegerischen Mehraufwand** auszugehen sein, der zwar wiederum im Rahmen der Gesamtkosten zu erfassen ist, der aber bei der Zumutbarkeitsprüfung herausgerechnet wird;²²¹ denn die Zumutbarkeitsprüfung wolle den Pflichtigen nur vor den besonderen Belastungen des Denkmalschutzes bewahren, ihn jedoch nicht gegenüber dem "normalen Eigentümer privilegieren."²²²

Erst nach all diesen Abzügen ist zu ermitteln, ob die Tragung der auf diese Weise reduzierten **Restkosten** unter Berücksichtigung der Umstände, welche die Zumutbarkeit herbeiführen können (siehe unten) "in einem anhaltenden Missverhältnis zum realisierbaren Nutzwert für den Eigentümer steht". ²²³ Unangemessen und unzureichend wäre es insbesondere unter Berücksichtigung des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts von 1999²²⁴ allein den Aufwand zwischen Sanierung und einem vergleichbaren **Neubau** gegenüberzustellen; die Eigentümerin und der Sachverständige Bischoff haben dementsprechend zu Recht keinen derartigen Versuch unternommen.

Geht es – wie hier beim Bahnbetriebswerk Pankow - um die Erhaltung eines Denkmals, das sich aus mehreren einzelnen Denkmalen oder auch aus anderen Teilen zusammensetzt, so muss jeweils differenziert werden, ob sich die "Unwirtschaftlichkeit" auf die gesamte Anlage oder nur auf einzelne Teile auswirkt und ob Defizite innerhalb der Anlage ausgeglichen werden können, **bevor** auf zusätzliche **Kompensationen** auf weiteren Grundstücken zurückgegriffen wird. Ein Jonglieren mit willkürlich ausgewählten und zufällig "passenden" Zahlen muss im Interesse der Erhaltung der Denkmale ausgeschlossen bleiben.

²²⁰ Siehe hierzu Altlastenbeschluss des BVerfG v. 16.2.2000, DRD 2.5.1. Der Sachverständige Bischoff hat zu seinem Gutachten ausgeführt, es werde unter der Annahme der Freiheit von Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes erstattet (5.8.3). Insofern geht der Sachverständige Bischoff zumindest im Ergebnis zu Recht davon aus, dass diese Kosten nicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einbezogen werden dürfen.

Nur denkmalpflegerischer Mehraufwand ist zu berücksichtigen nach BayVGH v. 18.10.2010, a.a.O.; ebenso OVG MV v. 18.3.2009, DRD 2.5.3 MV; anderer Ansicht OVGLSA v. 15.12.2011, DRD 2.5.3 MV, OVG NW v. 4.5.2009, DRD 2.5.3 NW und nunmehr BayVGH v. 12.8.2015, DRD 2.5.3 BY (ausführlich begründet). Letztlich entspricht der Sachverständige Bischoff wohl unbewusst diesem dem neuen Ansatz des BayVGH von 2015, wenn er diese Kosten in seiner Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht differenziert.

²²² Moench/Schmidt, a.a.O. S.98 f. mit Nachweisen.

²²³ Ähnlich die gesamte Rechtsprechung zu Erhaltungsanordnungen, Abbruchverboten und Entschädigungsfragen.

²²⁴ BVerfG v. 2.3.1999, E 100, 226 = DRD 2.5.1.

Eine seriöse Einzelfallprüfung setzt somit das Vorliegen

- 1. eines an den technischen Notwendigkeiten orientierten mit den Behörden **abgestimmten denkmalverträglichen Gesamtkonzeptes** für die Instandsetzung und die künftige Nutzung,
- 2. die bau- und denkmalrechtliche Zulässigkeit der Maßnahmen sowie
- 3. eine darauf aufbauende wirtschaftliche Gesamtrechnung voraus, welche nach den genannten Kostengruppen differenziert.

Bei letzterer ist zudem zu differenzieren nach den **konkreten** aufgrund des Denkmalrechts gestellten Anforderungen bei der Instandsetzung. Hinsichtlich des Bahnbetriebswerks Pankow wird zu klären und zu entscheiden sein, ob der Eigentümerin der behauptete Anspruch auf Erteilung der Beseitigungsgenehmigung zusteht. Die UD hat dabei zu prüfen, ob die Eigentümerin vollständige Anträge auf Beseitigung vorgelegt hat, und ob sie die Anträge ablehnen oder genehmigen muss. Dies setzt eine ermessensfehlerfreie Prüfung der Unterlagen und eine Entscheidung unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgebots voraus.

Ein zusätzliches Korrektiv kann sich schließlich aus der auch vom BVerfG mitgetragenen Rechtsprechung zur Sozialbindung ergeben: Berücksichtigt werden die Interessen eines als Leitbild gedachten **vernünftigen und einsichtigen Eigentümers**, der auch das Gemeinwohl nicht aus den Augen verliert und deshalb bereits von sich aus auf Abbrüche und bestimmte Nutzungen oder Eingriffe verzichten würde. Die Gerichte haben auch bei weniger leistungsfähigen Eigentümern und trotz schwieriger Verhältnisse nur selten die Unzumutbarkeit der Erhaltung von Denkmalen angenommen.

Wirtschaftlichkeit:²²⁶

Maßgebend ist in erster Linie der "Obersatz" des Bundesverfassungsgerichts von 1999:

"Ein Beseitigungsverbot schränkt in der Regel die bestehende Nutzung eines Baudenkmals nicht ein. Der Eigentümer muss es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm eine rentablere Nutzung verwehrt wird, da Art. 14 GG nicht die einträglichste Nutzung schützt. Anders liegt es, wenn im Ausnahmefall **keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht,** auch ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer keinen vernünftigen Gebrauch von dem Denkmal machen, es auch nicht veräußern kann und damit die Privatnützigkeit nahezu vollständig beseitigt wird".²²⁷

Abwegig ist jedenfalls die Annahme²²⁸ einer Automatik in dem Sinne, dass ein Denkmal zerstört werden dürfte, wenn z.B. die Erträge des Denkmals die Kosten nicht voll decken. Ebenso wenig ist bei sog. "Nur-Denkmalen" (Ruinen, Festungs-

²²⁵ Siehe auch BGH v. 26.1.1984, BayVBI 1985, 219, 221.

²²⁶ Weitere Nachweise bei Eberl/Martin/Spennemann, a.a.O., Erl. 14 zu Art. 4 BayDSchG.

BVerfG v. 2.3.1999, a.a.O. Zu dem seinerzeit streitgegenständlichen Denkmal in Rheinland-Pfalz hat sich das BVerfG übrigens nicht geäußert! Siehe auch Martin, Bundesverfassungsgericht contra Denkmalschutz? BayVBI 2000, 584.

²²⁸ BWVGH v. 11.11.1999, a.a.O., und BVerfG v. 2.3.1999, a.a.O., haben dies leider nicht ausgrücklich ausgeschlossen.

anlagen, Parks, leerstehenden oder funktionslosen Gebäuden oder Grundstücken wie beim derzeitigen Zustand des Bahnbetriebswerks Pankow) im Hinblick auf angebliche "Folgekosten" eine generelle Freigabe zur Zerstörung anzunehmen; die Zumutbarkeit kann zwar eingeschränkt sein, sie ist in der Regel erforderlichenfalls durch Kompensationen bzw. Ausgleich herstellbar; siehe hierzu unten f). Auch wird es – wie hier - oft nur darauf ankommen, einem Denkmal allein mit der meist nicht unzumutbaren vorübergehenden Verweigerung der unwiderruflichen Zerstörung eine Chance auf wenigstens befristeten Fortbestand einzuräumen und es z.B. mittels Sicherungsmaßnahmen "über die Zeit" zu bringen, bis sich eine dauerhafte Erhaltung ermöglichen lässt.²²⁹

bb) Bedeutung des Denkmals

Eine erhöhte denkmalpflegerische Wertigkeit des Denkmals (wie sie bei dem singulären Betriebswerk Pankow vorliegt, siehe Teil B IV) kann auch das Gewicht des gesetzlichen und behördlichen Erhaltungs- oder Instandsetzungsverlangens erhöhen; auch der Beschluss des BVerfG vom 2.3.1999 bezieht das Gewicht der Erhaltung eines konkreten Denkmals in seine Argumentation zur Zumutbarkeit ein. ²³⁰ Eine Beseitigung ist bei bedeutenden Objekten wie z.B. Kirchen oder seltenen Denkmalen wie der Gesamtheit des singulären Baudenkmals Bahnbetriebswerk Pankow generell eher nicht zuzulassen, weil das Denkmalschutzgesetz die Erhaltung aller Denkmale im Grundsatz voraussetzt.

cc) Zustand des Denkmals

Gerade der jeweilige Zustand eines Denkmals macht gegebenenfalls Erhaltungsmaßnahmen nötig. Sofern nicht im Einzelfall die Wiederherstellung nach dem Denkmalrecht angeordnet ist oder eine Sicherungs- oder Nutzungsanordnung nach Bauordnung bzw. BauGB Anforderungen stellt, ist davon auszugehen, dass bei Ruinen in der Regel allenfalls Sicherungsmaßnahmen zumutbar sind, sofern nicht die Zumutbarkeit umständehalber wegen der **Besonderheiten des Falls** (wie hier beim Betriebswerk Pankow) aus anderen Gründen besteht oder in einem weiteren Umfang herbeigeführt werden kann (siehe unten f).

d) Ermittlung der notwendigen Erhaltungsmaßnahmen

DSchG BIn oder aufgrund anderer Rechtsgrundlagen mit der Ablehnung der Anträge auf Beseitigung und in der Folge bei der Instandsetzung und Modernisierung verlangt werden. Es ist ein gehöriges Augenmaß vonnöten, um insbesondere die behördlicherseits im Rahmen der Abstimmung des Gesamtprojekts für die Erhaltung des Betriebswerks Pankow zu verlangenden Maßnahmen aus der von der Eigentümerin, ihren Beauftragten und dem Sachverständigen Bischoff individuell nach eigenen Wünschen zusammengestellten Gesamtmaßnahme auszuscheiden und zusätzlich die genannten Kostengruppen zu differenzieren. Bisher sind denknotwendig mangels der Vorlage einer Gesamtplanung seitens der Eigentümerin die denkmalpflegerischen und baurechtlichen Vorgaben behördlicherseits noch nicht

²²⁹ Wie hier z.B. BWVGH v. 10.5.1988, DRD 2.5.3 BW.

²³⁰ Zum Gewicht der Denkmalbedeutung im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung Mieth/Spennemann, a.a.O., Nr. 2.4 2.2. Ebenso im Grundsatz OVG NW v. 4.12.1991; missverständlich dass. v. 20.3.2009, beide DRD 2.5.3 NW.

eingebracht und mit der Eigentümerin abgestimmt werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann deshalb nicht abgeschätzt werden, welche Erhaltungsmaßnahmen im Einzelnen durchgeführt werden müssen. Unterschiedlich sind die Anforderungen z.B. bei Versagung des Abbruchs, bei Auflagen hinsichtlich Umbau und Umnutzung, bei Restaurierungsmaßnahmen, oder bei bloßen Notsicherungen. Je weiter die durchzuführenden Maßnahmen über eine bloße Sicherung hinausgehen, umso intensiver und gewissenhafter muss die Vorbereitung durch eine denkmalverträgliche Planung der Eigentümerin sein.

e) Subjektive Seiten der Zumutbarkeit

Hinsichtlich der Frage, was der Eigentümerin als gesetzlich Verpflichteter persönlich zugemutet werden kann, stehen die **privaten Vermögensverhältnisse** und ihre **individuellen** Rechtsverhältnisse zum Denkmal im Vordergrund. Die Erhaltungskosten sind auch den Umständen des Erwerbs und den Einkommens- und Vermögensverhältnissen gegenüberzustellen.²³¹ Allerdings dürfen die private Leistungsfähigkeit und die Zumutbarkeit nicht gleichgesetzt werden.

Das **Bundesverwaltungsgericht** hat zu den subjektiven Grenzen der Zumutbarkeit ausgeführt: "Die Erhaltungspflicht ist in erster Linie eine Pflicht **zu positivem Tun.** ... Der Eigentümer hat sie grundsätzlich **auf eigene Kosten** zu erfüllen. Jedenfalls ein finanziell leistungsfähiger Eigentümer muss damit rechnen, einen nicht unerheblichen Teil der denkmalbedingten Mehrkosten selbst zu tragen."²³² Hier ist ein **objektivierender Maßstab** anzulegen, der auch berücksichtigt, was ein vernünftiger Eigentümer (den "**aufgeschlossenen Eigentümer**" bezieht auch das BVerfG v. 2.3.1999²³³ ein) bei den gegebenen Verhältnissen und bei den fehlenden oder gegebenen individuellen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten an Leistungen erbringen würde."

Offensichtlich müssen also bei der Prüfung der Zumutbarkeit objektive und subjektive Umstände einfließen. Zutreffend formuliert Spennemann:²³⁴ Es ist regelmäßig eine "objektiv-objektbezogene" Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung subjektiver Einschläge durchzuführen. Zu diesen subjektiven Kriterien gehören insbesondere Erwerbsumstände,²³⁵ individuelles Unterlassen des Bauunterhalts, unerlaubte Denkmalschädigung, Steuervorteile. Zum Meinungsstand ausführlich die Kommentarliteratur.²³⁶

Hat z.B. die neue Eigentümerin – wie hier - die Denkmalanlage in Kenntnis ihrer eigenen Leistungsfähigkeit und Leistungsbereitschaft in der Hoffnung auf kräftige Erträge erworben, wird die Zumutbarkeit strenger zu beurteilen sein;²³⁷ denn ein

²³¹ BayVGH v. 8.5.1989, DRD 2.5.3 BY, für das Bayerische DSchG.

²³² BVerwG v. 21.4.2009, DRD 2.5.2.

²³³ A.a.O. S. 243.

²³⁴ In Martin/Krautzberger, Handbuch, a.a.O., Teil F Rdnr. 10 ff.

²³⁵ Beispiel: NdsOVG v. 24.3.2003, DRD 2.5.3 Nds: Wer ein großes Grundstück mit einem Denkmal weit unter dem Wert von Grund und Boden erwirbt, dem ist zuzumuten, einen Teil des Grundstücks zur Finanzierung der Instandhaltung des Denkmals zu verwenden.

²³⁶ Siehe die Meinungsvielfalt z.B. in Eberl/Martin/Spennemann, a.a.O., Art 4 Erl. 19 ff., Davydov/Hönes/Martin/Ringbeck, DSchGNW, 3. Aufl. 2012, Erl. 3.3.2.2 zu § 9, Strobl/Sieche, DSchGBW Erl. 11 zu § 6, und vor allem in Mieth/Spennemann, a.a.O., 2.3.5.

²³⁷ Zu letzterem HessVGH v. 10.3.1992, BRS 54, 331; zur Abtrennung einer unrentablen Schlosskapelle in spekulativer Absicht BVerfG v. 14.4.2010, DRD 2.5.1.

Erwerb in der Erwartung einer Abbruchgenehmigung ist auch unter den Gesichtspunkten von **Treu und Glauben** zu bewerten; bloße spekulative Erwartungen sind nicht schützenswert.

Schließlich können gerade **subjektive Umstände** bei scheinbarer rechnerischer Unzumutbarkeit eine Pflicht zur Durchführung von Maßnahmen begründen. Hinsichtlich ihrer einschlägigen Einkommens- und Vermögensverhältnisse (Steuererklärungen usw.) sind die Betroffenen auskunftspflichtig nach § 14 Abs. 1 DSchG Bln; sie müssen ihrer Darlegungslast nachkommen, um eine Überprüfung der steuerlichen Auswirkungen anhand der Zahlen des (fehlenden denkmalverträglichen) Gesamtprojektes zu ermöglichen.²³⁸

f) Herbeiführen der Zumutbarkeit

Im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung ist auch festzustellen, ob es im Einzelfall auf die Zumutbarkeit nicht ankommt (aa) oder ob sie hergestellt werden kann (bb und cc).

aa) Entbehrlichkeit der Zumutbarkeitsprüfung

Entbehrlich ist die Zumutbarkeitsprüfung insbesondere in allen Fällen, in denen die Erhaltung eines Denkmals bereits aufgrund anderer Rechtsvorschriften, insbesondere des Baurechts, des Bodenschutzrechts und des Rechts der öffentlichen Sicherheit und Ordnung vorgeschrieben werden kann; Einzelfälle: Anforderungen an Standsicherheit, Brandschutz, herabfallende Teile, Schädlingsbekämpfung, Verunstaltungsverbot, Wiederherstellung nach § 14 DSchG Bln, Altlastenentsorgung. Bei der Ablehnung von **Abbruchanträgen** sind die Zumutbarkeitsprüfung und die Berechnung der Wirtschaftlichkeit aber erforderlich, wobei in ihrem Rahmen die genannten Faktoren sowohl bereits bei der Vorlage der Eigentümerin, als auch im Verwaltungsverfahren berücksichtigt werden können und müssen.

bb) Herbeiführung der Zumutbarkeit

Ob und wie eine (vielleicht zunächst zweifelhafte) rechnerische Zumutbarkeit im Einzelfall herbeigeführt werden kann, hat die Rechtsprechung bisher nur vereinzelt und ohne erkennbares System geprüft. Das Bundesverfassungsgericht hat dazu in Beschluss vom 2.3.1999 die Entwicklung eines Systems kompensatorischen Maßnahmen aus "Übergangsregelungen, Ausnahme- und Befreiungsvorschriften sowie sonstigen administrativen Vorkehrungen bis zur Übernahme zum Verkehrswert" angedeutet. In der Praxis zeigen sich insbesondere die folgenden Möglichkeiten, die im Einzelfall auch kombiniert werden können und gegebenenfalls schon als Vorleistungen der Behörden zu früheren Zeitpunkten eingeräumt worden sein können: Reduzierung der denkmalschützerischen Anforderungen z.B. durch Verzicht auf bestimmte denkmalfachliche Standards bei der Durchführung der Erhaltungsmaßnahmen an den einzelnen Bestandteilen (z.B. bei den wegen der überragenden Bedeutung der Gesamtanlage eigentlich unverzichtbaren Nebengebäuden und Gleisanlagen) des Bahnbetriebswerks Pankow; das Zurückstellen von zeitlich aufschiebbaren

²³⁸ Siehe die Beispiele des OVGBEBbg v. 17.9.2008 (Weberhaus), DRD 2.5.3 BEBbg, und des BayVGH v. 12.8.2015, DRD 2.5.3 BY.

Maßnahmen; die **Ausweitung** der Nutzungsmöglichkeiten z.B. durch Erweiterung des Baurechts auf dem Grundstück²³⁹ oder die Ausweisung von Bauland,²⁴⁰ ausnahmsweise Gestattung von Ausbauten oder Anbauten,²⁴¹ teilweise Aufgabe des eigentlich unverzichtbaren Denkmals;²⁴² Angebot der **Übernahme** auf die öffentliche Hand, wie es z.B. § 31 NWDSchG vorsieht;²⁴³ sonstige Aussicht auf Kauf durch die öffentliche Hand²⁴⁴ oder bestehende **Verkaufsmöglichkeiten** an Interessenten.²⁴⁵

cc) Steuerliche Auswirkungen

Berücksichtigt werden muss bei der Erstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung und bei der Beurteilung der Zumutbarkeit auch, inwieweit Zuwendungen oder steuerliche Vorteile aller Art in Anspruch genommen werden können²⁴⁶ und ob Ausgleichsleistungen im Sinne des Beschlusses des BVerfG angeboten sind (Grundgedanke des Vorteilsausgleichs); es darf dabei nicht in das Belieben der Eigentümerin gestellt werden, ob sie hiervon auch Gebrauch macht. Darüber hinaus kann ggf. durch das Angebot finanzieller Förderungen unterschiedlicher Programme von Amts wegen die Zumutbarkeit hergestellt werden ("Ausgleichsleistungen"²⁴⁷). Bei der Beurteilung kann von der Eigentümerin verlangt werden, dass sie auch andere Steuervorteile und Finanzierungsprogramme voll ausnutzt; sie dürfte sich nicht allein auf die Vorteile aus dem Bereich der Denkmalpflege beschränken. Im Übrigen muss sie Aufschluss über Vermögen, Einkommen und Belastungen und die einschlägigen Umstände geben, sie muss die Unzumutbarkeit bereits im Abbruchantrag selbst glaubhaft machen, siehe zur Darlegungslast Teil C. Es ist festzustellen, dass die Eigentümerin bis heute diesen Obliegenheiten nicht nachgekommen ist, dass sie keine Nachweise vorgelegt hat und dass der Abbruchantrag auch insoweit unvollständig ist.

g) Persönliche und zeitliche Grenzen der denkmalrechtlichen Pflichten

aa) Persönliche Grenzen der denkmalrechtlichen Pflichten

Alle Denkmalschutzgesetze richten sich im Wesentlichen an die **privaten Eigentümer** als Adressaten. Auch § 8 Abs. 1 Satz 1 DSchG Bln richtet sich an die "Verfügungsberechtigten". Dies ist jedenfalls die Eigentümerin.

²³⁹ BayVGH v. 15.12.1992, DRD 2..5.3 BY.

²⁴⁰ BayVGH v. 15.12.1992, a.a.O, VG Augsburg v. 17.2.2011, Auszug in DRD 2.4.

²⁴¹ Z.B. BayVGH v. 14.3.1988, 14 B 87 00092, DenkmalpflegeInfo des BayLfD B/1987 S. 9.

²⁴² Z.B. BayVGH v. 8.11.1985, a.a.O., S. 369.

²⁴³ Siehe hierzu OVG NW v.15.8.1997, EzD 5.4 Nr.3.

²⁴⁴ BWVGH v. 12.12.1985, BRS 44, 310, 314.

²⁴⁵ BWVGH v. 10.5.1988, DRD 2.5.3 BW.

²⁴⁶ Dies hat der Sachverständige Bischoff in seinem Gutachten unter 6.4 ausdrücklich abgelehnt.

²⁴⁷ HessVGH v. 17.5.1990, DRD 2.5.3 HE, und Götz in der Urteilsanmerkung DVBI 1984, 395, 397.

bb) Zeitliche Grenzen denkmalrechtlicher Pflichten

Der Berliner Verfassungsgerichtshof hat ausgeführt, 248 in Fällen fehlender Offensichtlichkeit der Denkmaleigenschaft könne die Einhaltung der gesetzlichen Schutzpflichten vom Betroffenen erst ab Listeneintragung und damit erst ab dem Zeitpunkt verlangt werden, in dem die Behörde selbst ihre fachliche Prüfung abgeschlossen und dies nach außen erkennbar gemacht hat. Die vor Listeneintragung und deren Bekanntgabe unterlassenen Erhaltungsmaßnahmen dürften nicht zu Lasten des Eigentümers berücksichtigt werden; dem Normbetroffenen dürfe nämlich "kein höherer Prüfungs- und Nachforschungsaufwand zugemutet werden" als der Fachbehörde. Auch die Einhaltung der Genehmigungspflicht könne vorher "nicht erwartet werden". Franzmeyer-Werbe²⁴⁹ spreche davon, dass vor der Listeneintragung die gesetzlichen Pflichten "ins Leere gehen". Diese Aussagen können zumindest wegen der angegebenen Begründung nicht unwidersprochen bleiben.²⁵⁰ Diese Auslegung steht offensichtlich selbst contra legem; denn das 1995 in Kraft getretene Denkmalschutzgesetz begründet eindeutig die Denkmaleigenschaft einer Sache gerade unabhängig und vor jeder Eintragung. Die Frage kann hier letztlich offen bleiben, weil die Schäden erst ab der Entwidmung (1996) eingetreten sind und die aktuelle Eigentümerin und Antragstellerin im Abbruchverfahren die Anlagen jedenfalls nach den Eintragungen in die Denkmalliste (1995 und 1996) erworben hat.

II. Die Grenzen der Erhaltungspflichten beim Betriebswerk Pankow

1. Reichweite der Pflichten zur Erhaltung und zur Unterlassung der Beseitigung

Die Zumutbarkeit ist für zwei Stufen der Erhaltung bzw. Zerstörung zu prüfen: a) Ist der Verpflichteten die Erhaltung des Bahnbetriebswerks zuzumuten? Und b) Ist der Verpflichteten die Unterlassung der Beseitigung zuzumuten und sind ihre Anträge auf Beseitigung deshalb abzulehnen?

a) Stufe Zumutbarkeit der Erhaltung der Denkmale, Kostentragung

Die grundsätzliche technische Erhaltungsfähigkeit der Denkmale des Komplexes Betriebswerk Pankow steht nach dem Vorbringen der Eigentümerin, des Sachverständigen und der Denkmalbehörden außer Frage. Die Gesamtanlage Betriebswerk Pankow ist nach der Einschätzung der Behörden, der Gutachter und des Sachverständigen Bischoff in einem desolaten, aber nicht irreparablen technischen Zustand (siehe Teil A). Insbesondere sind die Denkmale zumindest gegenwärtig noch nicht unwiederbringlich verloren (siehe hierzu auch die Ausführungen zur Denkmalfähigkeit unter B III Nr. 3).

Es geht allein um die bei den absehbaren notwendigen Maßnahmen entstehenden Kosten und die behauptete Unzumutbarkeit. Sofern sich herausstellen sollte, dass die bei den notwendigen Maßnahmen entstehenden Kosten die Eigentümerin nicht unzumutbar belasten, kann von den Behörden die Erhaltung und die Durchführung entsprechender Erhaltungsmaßnahmen verlangt werden.

²⁴⁸ VerfGH Bln v. 25.3.1999, DRD 2.5.1 Bln; ähnlich OVG BEBbg v. 17.9.2008, DRD 2.5.3 BEBbg.

²⁴⁹ DÖV 1996, 950, 953.

²⁵⁰ Siehe Haspel/Martin/Wenz/Drewes, a.a.O., Erl. 3.2 zu § 8.

Nur und erst wenn der Verpflichteten die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen nicht zuzumuten ist, stellt sich die Frage, ob ihr wegen einer weiter reichenden Unzumutbarkeit der Erhaltung des gesamten Komplexes des Bahnbetriebswerks Pankow oder seiner Teile die Genehmigungen zur Beseitigung zu erteilen sind.

Zur Kostentragung²⁵¹

Die Kosten von Maßnahmen, welche auf Denkmale einwirken oder Denkmalen zugutekommen, also insbesondere aller Unterhaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen trägt zunächst ohne Einschränkungen der Eigentümer bzw. Veranlasser. Rechtsgrund ist allerdings nicht die vermeintliche Geltung eines kaum fassbaren allgemeinen "Veranlasserprinzips", 252 sondern die Stellung des Veranlassers im Verwaltungsverfahren und beim Umgehen mit dem Denkmal. Er ist "Bauherr" und bestimmt im Anschluss an seine unternehmerischen Erwägungen über die Formulierung seines Antrags ebenso wie im Genehmigungsverfahren für die Instandsetzung als auch im Zusammenhang mit einem Abbruchantrag (und den damit vorzulegenden Unterlagen) das näher zu bezeichnende Vorhaben. Die finanzielle Verantwortlichkeit (Kostenfolge) hierfür ergibt sich wie immer im gesamten Bau- und Investitionswesens aus der Trägerschaft einer Maßnahme, ohne dass es zu dieser Selbstverständlichkeit einer Aussage in der Bauordnung oder einem anderen Gesetz bedürfte. Eingeschlossen sind sämtliche Kosten, die durch die Beachtung des materiellen Rechts²⁵³ und der behördlichen Auflagen entstehen. Hierzu gehören z.B. auch Brand-, Wärme- und Schallschutz, oder Anforderungen an Baustoffe und die Standsicherheit, die Altlastenentsorgung sowie die Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften.²⁵⁴ An dieser grundsätzlichen Kostenpflicht ändert sich nichts, wenn der Eigentümer mit der Ausführung seines Vorhabens gleichzeitig seine denkmalrechtlichen Erhaltungs-, Instandsetzungs-, Gefahrenabwehr- oder Bergungspflichten erfüllt.²⁵⁵ Bei der Einbeziehung der Zumutbarkeit, unter welcher die denkmalrechtlichen Erhaltungspflichten durchweg stehen, ist der Umstand entscheidend, dass die Zumutbarkeit zwar die Anforderungen an eine behördliche Instandsetzungs-anordnung bestimmen und diese damit begrenzen kann; damit wird aber nicht die Privatinitiative für ein Vorhaben im Genehmigungsverfahren aufgehoben. Insbesondere kann in entsprechende Anträge auf Genehmigungen nicht ein Vorbehalt des Veranlassers hinein interpretiert werden, dass die Maßnahmen von der öffentlichen Hand zumindest mitfinanziert werden müssten. Dies gilt z.B. auch für die Genehmigung einer Maßnahme und die damit ausgelösten

²⁵¹ Zum Folgenden grundlegend auch Martin, Verursacher, Veranlasser und Kostenfolgen im Denkmalrecht, BayVBI 2001, 289 ff., 332 ff., online in DRD 5.2.5.

²⁵² Das Veranlasser- oder Verursacherprinzip im Gegensatz zum Gemeinlastprinzip ist zwar ein aus dem Ordnungs- und Umweltrecht stammendes Kostentragungsprinzip. Seine Umsetzung setzt die besondere Begründung einer finanziellen Verantwortlichkeit voraus, siehe z.B. Himmelmann/Pohl/Tünnesen-Harmes, Handbuch des Umweltrechts, A2 RdNr. 39, und Kloepfer, Umweltrecht, § 3 RdNr. 35 ff.

²⁵³ In diesem Sinne auch die Stellungnahme des Bundes im Brandenburger ICE-Prozess, abgedruckt in Martin/Viebrock/Bielfeldt, Veranlasser und Kostenfolge, Kennzahl 93.51.

²⁵⁴ Man hat in vergleichbaren Bereichen und mit vergleichbaren Kostenpflichten noch nicht gehört, dass etwa die Feuerwehr die Kosten des Brandschutzes oder das Umweltministerium die Kosten eines Kfz-Katalysators übernehmen müssten!

²⁵⁵ Hönes, Erl. 62 zu § 2 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz.

technischen Maßnahmen einschließlich der durch die Genehmigung geforderten denkmalverträglichen Ausrichtung.²⁵⁶

Auszugehen ist deshalb davon, dass die Eigentümerin des Betriebswerks Pankow als Veranlasserin im Grundsatz, wenn auch unter den bezeichneten Einschränkungen, für die von ihr durchzuführenden Maßnahme auch in finanzieller Sicht selbst verantwortlich ist und sämtliche Kosten selbst trägt.

Da die Ausführung und damit der entstehende Aufwand zunächst (bis zum Vollzug einer entsprechenden Instandsetzungsanordnung) allein von der aktuellen Eigentümerin und ihrer Entscheidung abhängen, stellen sich die Fragen einer öffentlichen Kostentragungspflicht beim Betriebswerk Pankow zumindest nicht vorrangig; in Anspruch genommen werden könnten von ihr zumindest die für denkmalpflegerische Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen vorgesehenen steuerlichen Vorteile und ggf. öffentliche Fördermittel. Verfrüht wäre angesichts des Fehlens der von der Eigentümerin beizubringenden Unterlagen und des Fehlens des Nachweises der Unzumutbarkeit die Frage nach etwaigen Ausgleichsansprüchen.

b) Stufe Unzumutbarkeit der Unterlassung der Beseitigung und Anspruch auf Erteilung der Genehmigung zur Beseitigung des Betriebswerks Pankow

Eigentlich nur und erst wenn der Verpflichteten die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen nicht zuzumuten wäre, stellte sich die Frage, ob ihr für die Gegenstände ihrer Anträge auf Beseitigung oder für sonstige Teile des Bahnbetriebswerks Pankow ggf. unter Nebenbestimmungen die Genehmigung zur Beseitigung erteilt werden müsste. Zu prüfen ist die Unzumutbarkeit der Erhaltung des Komplexes allein in der Person der aktuellen Eigentümerin, weil sie allein als Inhaberin der Sachherrschaft zur Erhaltung der Anlagen und spiegelbildlich zum Verzicht auf die Beseitigung verpflichtet sein kann. Hätte sie die Unzumutbarkeit entsprechend den Anforderungen des Gesetzes und der Rechtsprechung nachgewiesen und könnten ihr keine Kompensationen angeboten werden, hätte sie gegebenenfalls einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigungen zur Beseitigung. Dies wird im Folgenden detailliert zu prüfen sein.

2. Anspruch auf Genehmigung der Beseitigung oder Ablehnung des Abbruchantrags

Der Anspruch der Eigentümerin auf Erteilung der Genehmigungen zur Beseitigung und die Unzumutbarkeit der Erhaltung dürfen im Verfahren auf Erteilung der Genehmigungen nicht nach der bloßen Behauptung einer fehlenden Wirtschaftlichkeit nach der individuellen Rechnung der Eigentümerin angenommen werden;²⁵⁷ es genügt nicht, derartige (nur vermeintlich) "objektive" Umstände heranzuziehen. Geboten ist auch hier eine sorgfältige "individualisierende, konkretobjektbezogene Betrachtung". Der vom BVerfG bestätigte hervorragende Rang des Denkmalschutzes verlangt ebenso wie das DSchG Bln, **alle tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten** zur Erhaltung auszuschöpfen und deshalb sämtliche

²⁵⁷ So aber der Abbruchantrag vom 24.10.2017.

²⁵⁶ "Die Kosten … hat der Verursacher zu tragen", Battis in dem Gegengutachten für das Land Brandenburg vom Oktober 1993, S. 23; auf S. 26 wird aus § 74 Abs.2 Satz 2 VwVfG die Möglichkeit zur Auferlegung der Kosten abgeleitet.

Umstände zu hinterfragen, aus denen sich Argumente für die Erhaltung herleiten lassen.

Die **wesentlichen Argumente** der Eigentümerin für den behaupteten Anspruch auf Erteilung der Genehmigungen zur Beseitigung im Antrag vom 24.10.2017 sind:

- Die Denkmaleigenschaft sei zum Teil fraglich (siehe hierzu oben Teil B).
- Die Genehmigung zur Beseitigung der Denkmale sei zu erteilen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt; hierzu gehöre auch die Beachtung des Grundrechts auf Eigentum. Denn eine Nutzungsmöglichkeit bestehe für die baulichen Anlagen nicht und sei auch nicht in Sicht.
- Aus dem Gutachten zur Wirtschaftlichkeit ergebe sich, dass alle denkbaren Varianten der Instandhaltung und künftigen Nutzung sich als deutlich unwirtschaftlich und damit als unzumutbar erweisen.
- Die steuerliche Betrachtung ergebe erhebliche Vermögensvorteile nur für den Fall, dass die Eigentümerin die Denkmale selbst nutzt. Da ausschließlich Vermietung und Verpachtung in Frage kämen, unterliegen die Einnahmen der Körperschaftssteuer, dem Solidaritätszuschlag und der Gewerbesteuer und vermindern sich dadurch in gleicher Weise, wie sich die Ausgaben durch Steuereinsparungen vermindern.

a) Das Argument der fehlenden Nutzungsmöglichkeit

Nach den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts vom 2.3.1999 führt die Verweigerung der Abbruchgenehmigung im Regelfall nicht zu einer unverhältnismäßigen Belastung des Eigentümers. Anders liege es aber, wenn für ein Baudenkmal **keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit** mehr besteht. Wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch nicht veräußern kann, wird dessen Privatnützigkeit nahezu vollständig beseitigt.

Die Anlage des Bahnbetriebswerks Pankow ist im gegenwärtigen desolaten Zustand zwar weder insgesamt noch in Teilen sinnvoll nutzbar. Allerdings muss sich die Eigentümerin entgegen halten lassen, dass der aktuelle Zustand allein durch ihr Verhalten oder das ihr zuzurechnende Säumen ihrer **Rechtsvorgänger** erst vorbeigeführt worden ist und zwar durch das Versäumen des Bauunterhalts und die Verletzung der gesetzlichen Erhaltungspflichten. Sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten werden sich eröffnen, sobald durch die angestrebte Grundsicherung wieder ein Zustand erreicht ist, der insoweit den Möglichkeiten nach Aufgabe der Nutzung durch die Bahn entspricht.

Hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten sind der Phantasie keine Grenzen gesetzt. Sie reichen von rein musealen und künstlerischen Zwecken Schulzwecke, Kultureinrichtungen über Lagerzwecke bis zu intensiveren gewerblichen Nutzungen für einen Busbahnhof oder Einzelhandel in einer oder mehreren der Teilanlagen. Siehe hierzu die Aufstellung in Teil C II 2 d) Nachweis der fehlenden Nutzung und fehlenden Nutzbarkeit.

Es kann also keine Rede davon sein, dass keine Nutzungsmöglichkeiten bestünden.

b) Fehlende Verkaufsmöglichkeit

Einer fehlenden Gebrauchsmöglichkeit setzt es das BVerfG gleich, wenn der Eigentümer das Denkmal praktisch auch nicht veräußern kann. Die jetzige Eigentümerin hat sämtliche Grundstücke erst ab 2010 gekauft. Dies ist Beweis genug für die grundsätzliche Verkaufsmöglichkeit. Fraglich mag sein, ob und zu welchen Bedingungen (Abstandszahlung für die aufgelaufenen Verpflichtungen) sich im von ihr selbst zu vertretenden gegenwärtigen Zustand die Teilgrundstücke mit dem Bahnbetriebswerk veräußern lassen.

Insoweit sind ihr aber die Grundgedanken des Beschlusses des BVerfG vom 14.4.2010²⁵⁸ zur Schlosskapelle entgegen zu halten: "Die in Art. 14 Abs. 1 GG garantierte Privatnützigkeit des Eigentums gewährleistet mithin nicht, dass der Grundstücksertrag der Eigentümer einer denkmalgeschützten Gesamtanlage, deren Erhalt für sich genommen wirtschaftlich zumutbar ist, dadurch gesteigert wird, dass einzelne, wirtschaftlich unrentable Teile mit Denkmalbestand eigentumsrechtlich aus einem solchen Ensemble "herausgeschnitten" werden und dadurch der Erhalt dieser Denkmäler infrage gestellt oder dessen Kosten letztlich der Allgemeinheit auferlegt werden." In gleicher Weise ist es nicht zulässig, das kostenträchtige Bahnbetriebswerk aus dem Gesamtbestand der erworbenen Flächen aus dem Rangierbahnhof Pankow für einen möglichen Verkauf herauszuschneiden, um damit die Unzumutbarkeit seiner Erhaltung zu begründen.

c) Die steuerrechtliche Betrachtung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat die Eigentümerin kein denkmalverträgliches Gesamtprojekt mit sämtlichen Kosten der Instandsetzung, tragbaren Nutzungsalternativen und Erträgen vorgelegt. Versuche des Gutachters Bischoff, aus bisherigen Einschätzungen verlässliche Schlussfolgerungen für mögliche Vor- oder Nachteile bei den verschiedenen Steuerarten zu ziehen, sind deshalb verfrüht.

d) Unwirtschaftlichkeit

Die Eigentümerin hat hierzu das Gutachten des Sachverständigen Bischoff vorgelegt. Es bezieht sich allein auf Rundschuppen, Ringlokschuppen und Sozialgebäude. Dieses Gutachten ist keine geeignete Basis für den der Eigentümerin obliegenden Nachweis der Unzumutbarkeit der Erhaltung und damit für das Bestehen eines Anspruchs auf Erteilung der Genehmigungen zum Abbruch.

Das Gutachten stützt sich auf willkürliche Kostenannahmen durch die Beauftragten der Eigentümerin (siehe Gutachten Bischoff in Teil D – Vorbemerkungen). Tatsächlich fehlt bis heute ein mit den Denkmalbehörden abgestimmtes Konzept für die Gesamtmaßnahme. Denknotwendig können deshalb keine darauf bezogenen Kosten für die Erhaltungsmaßnahmen ermittelt worden sein.

Mangels Ermittlung verlässlicher Gesamtkosten können denknotwendig auch die Kosten nicht herausgerechnet werden, welche durch das Unterlassen des Bauunterhalts durch die Eigentümerin und ihre Rechtsvorgänger sowie die dadurch initiierten Folgeschäden bedingt sind.

 $^{^{258}\; \}text{BVerfG} \text{ v.14.4.2010, DRD 2.5.1.}$

Mangels abgestimmter Nutzungsalternativen gibt es ebenso denknotwendig auch keine geeigneten Ansatzpunkte für mögliche Erträge nach der Instandsetzung der Denkmalanlagen.

Erst sobald die realistischen Kosten und die Ertragsmöglichkeiten ermittelt sind, lässt sich darauf aufbauend eine Wirtschaftlichkeitsberechnung anstellen. Dem vorliegenden Gutachten des Sachverständigen liegen diese Ergebnisse nicht zugrunde und es ist deshalb als Grundlage für die Feststellung der behaupteten Unzumutbarkeit ungeeignet.

e) Erwerbsumstände

Die aktuelle Eigentümerin hat die Anlagen in Kenntnis der Denkmaleigenschaft und ihres Zustandes erworben. Sie ist ein im Wirtschaftsleben erfahrene und erfolgreiche Gesellschaft; man sollte ihr keine spekulative Absichten im Hinblick auf eine erreichbare Genehmigung zum Abbruch der Denkmale unterstellen. Gleichwohl ist ihr entgegen zuhalten, dass sie die Grundstücke und die Anlagen "sehenden Auges" erworben hat. Das BVerfG hat in seinem sog. Altlastenbeschluss vom 16.2.2000²⁵⁹ ausgeführt: "Eine Kostenbelastung … kann allerdings zumutbar sein, wenn der Eigentümer das Risiko der entstandenen Gefahr bewusst in Kauf genommen hat. Ein solcher Fall liegt etwa dann vor, wenn der Eigentümer das Grundstück in Kenntnis von Altlasten, die von früheren Eigentümern oder Nutzungsberechtigten verursacht worden sind, erworben hat … Wer ein solches Risiko bewusst eingeht, kann seiner Inanspruchnahme als Zustandsverantwortlicher nicht entgegenhalten, seine Haftung müsse aus Gründen des Eigentumsschutzes begrenzt sein. Denn das freiwillig übernommene Risiko mindert die Schutzwürdigkeit des Eigentümers."

Dieser Konstellation steht der Erwerb des mit der Denkmaleigenschaft belasteten Bahnbetriebswerks gleich. ²⁶⁰ Der Eigentümerin ist schon deshalb die Berufung auf die hohen Kosten der Erhaltungsmaßnahmen und dadurch bedingte Unwirtschaftlichkeit verwehrt.

f) Kompensationen

Erst wenn eine Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Beachtung dieser Vorgaben vorliegt und erst wenn sie die Unwirtschaftlichkeit der instandgesetzten Denkmalanlage nachweisen sollte, muss ermittelt werden, ob es Kompensationen zum Ausgleich der Unwirtschaftlichkeit gibt. Zu verweisen ist auf den diesbezüglichen Katalog des BVerfG vom 2.3.1999. Maßgeblich kann u.a. sein, auf welche Einnahmemöglichkeiten abzustellen ist, die sich wesentlich aus dem **Zuschnitt der Grundstücke** ergeben.

Es wird nicht nur auf die Teilfläche von rund 30.000 qm ankommen, die der Sachverständige Bischoff seinem Gutachten (Nr. 6.8) zugrunde legt. Vielmehr wird man auf die gesamten Flächen von über 400.000 qm abstellen müssen, aus denen

²⁵⁹ BVerfG v. 16.2.2000 (Altlasten), DRD 2.5.1.

Ständige Rechtsprechung, z.B. OVG Nds v. 24.3.2003, DRD 2.5.3 Nds, OVG RP v. 2.12.2009, DRD 2.5.3 RP, OVG NW v. 15.5.2013, DRD 2.5.3 NW, und mehrere Verwaltungsgerichte, z.B. VG Frankfurt/Oder v. 1.12.2006, DSI 01/2007, S. 59 ff., VG Regensburg v. 20.1.2011, DRD 2..5.3 BYVG; siehe zusammenfassend auch Mieth/Spennemann, a.a.O., 2.3.5.4.3.

der Sachverständige die Teilflächen des Bahnbetriebswerks "herausgeschnitten" hat. Wie im Fall der "Schlosskapelle" des BVerfG²⁶¹ wird auf die Gesamtfläche abzustellen sein, deren derzeit noch nicht ausgelotete Nutzungsmöglichkeiten beträchtliche Erwerbschancen eröffnen, welche die Belastungen mit den Erhaltungskosten der Denkmalanlagen bei weitem übersteigen werden.

Für die Beurteilung der Zumutbarkeit der Tragung von Kosten in einem erfahrungsgemäß nicht auszuschließenden Umfang von 20 bis 30 Mio Euro kann die **Entwicklung der Wertverhältnisse** der Grundstücke nicht unberücksichtigt bleiben, welchen Kaufpreis die Eigentümerin beim Erwerb ab dem Jahr 2010 für das Gesamtgrundstück bezahlt hat.²⁶² Seither dürfte ein wesentlicher Zuwachs in demselben Zeitraum entstanden sein, in dem das Denkmal durch das Nichtstun der Eigentümerin in den sanierungsbedürftigen Zustand gefallen ist. Sollten seitens der Eigentümer irgendwann Ausgleichansprüche geltend gemacht werden, wird dieser Wertzuwachs gegenzurechnen sein.

III. Zwischenergebnisse

- 1. Den Anträgen auf Beseitigung von Anlagen des Betriebswerks Pankow sind nur unvollständige Unterlagen beigefügt. Insbesondere fehlt eine mit den Denkmalbehörden abgestimmte denkmalverträgliche **Erhaltungsplanung**.
- 2. Auch die der Denkmalschutzbehörde außerhalb der Verfahren zur Genehmigung der Beseitigung zugänglich gemachten Unterlagen ersetzen nicht die fehlenden Antragsunterlagen.
- 3. Insbesondere fehlt eine Gesamtplanung der Eigentümerin, die weder ein abgestimmtes denkmalverträgliches Gesamtkonzept noch die zu erwartenden Kosten vorgelegt hat. Sogar der Sachverständige Bischoff bemängelt, dass die ihm zugänglichen Untersuchungen und das Datenmaterial über Sanierungskosten nicht eindeutig und nur lückenhaft seien (Nr. 6.8).
- 4. Die Ansätze des Sachverständigen Bischoff sind in mehrfacher Sicht ungeeignet, die Unzumutbarkeit des Erhaltungsverlangens und Ansprüche auf Erteilung der Beseitigungsgenehmigungen zu belegen. Ihm lagen weder ein abgestimmtes Gesamtkonzept aufgrund konkreter aktueller Bau- und Nutzungspläne noch darauf aufbauende Kostenermittlungen vor (Nr. 6.8). Fehl geht seine Einschätzung, der entsprechende Aufwand für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung "sei nicht erforderlich, wenn bereits mit bei den Ansätzen für die Parameter der Berechnungen mit hohen Einnahmen und geringen Kosten die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist, kann durch höhere Kosten für bauliche und sonstige Maßnahmen keine bessere Wirtschaftlichkeit erreicht werden." Diese Erwägung ist nicht geeignet, eine präzise Wirtschaftlichkeitsberechnung entbehrlich zu machen.
- 5. Der Sachverständige geht ausschließlich von ausgewählten Kosten für die beiden Lokschuppen und das Verwaltungsgebäude (Sozialgebäude) aus. Er vernachlässigt die Kosten für die Erhaltung der Nebengebäude und der Gleisanlagen. Nicht

.

²⁶¹ BVerfG v. 14.4.2010, DRD 2.5.1.

Die Kaufverträge waren dem Gutachter nicht zugänglich. Die Eigentümerin wird im Rahmen ihrer Auskunftsverpflichtung nach § 14 DSchG Bln der UD entsprechende Angaben zu liefern haben.

Dieter J. Martin Gutachten Betriebswerk Potsdam

herausgerechnet werden die Kosten infolge des unterlassenen Bauunterhalts und dessen Folgen. Er berücksichtigt auch nicht die steuerlichen Auswirkungen.

*

E Zum Anspruch auf Erteilung der Genehmigungen

I. Rechtsgrundlagen für einen Rechtsanspruch auf die Genehmigungen

1. Anspruch auf Abbruchgenehmigungen nach Bauordnung

Das Eigentumsgrundrecht des Art. 14 Abs. 1 GG enthält auch die grundsätzliche Gewährleistung der sog. Baufreiheit, welche im Prinzip auch einen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Abbruchgenehmigung für eine bauliche Anlage umfassen kann. Wie im gesamten Geltungsbereich des Art. 14 Abs. 1 GG werden jedoch die Schranken der Baufreiheit durch die Gesetze bestimmt, insbesondere die Baugesetze und das Denkmalrecht. Bei der Ausgestaltung des Bauordnungsrechts hat der Gesetzgeber einen Regelungsspielraum. Er kann z.B. eine Verfahrenspflicht für den Abbruch baulicher Anlagen entweder als Genehmigungspflicht oder als Anzeigepflicht begründen (C I Nr. 2 a)²⁶⁴

2. Anspruch auf Genehmigung der Beseitigung nach § 12 DSchG Bln

- § 12 DSchG Bln statuiert nur die Genehmigungspflicht als solche. Die Voraussetzungen, unter denen die Genehmigung erteilt oder versagt werden kann bzw. muss, sind nicht detailliert ausgeführt. Dieses scheinbare Manko²⁶⁵ des Gesetzes wird aber ausgeglichen durch die offenkundigen Zielsetzungen des DSchG, die in vier Bestimmungen deutlich werden:
 - Nach § 1 ist es Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, Denkmale nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten und zu pflegen.
 - § 2 definiert die Denkmale und formuliert in Abs. 2: Ein Baudenkmal ist eine bauliche Anlage ..., deren Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.
 - § 8 verpflichtet den Verfügungsberechtigte, ein Denkmal im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten und instand zu setzen, es sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen.
 - Nach § 11 Abs. 1 Satz 3 ist die Genehmigung zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt.

Die Zusammenschau dieser Bestimmungen umschreibt die Zielsetzungen des Denkmalschutzes, welche die Untere Denkmalschutzbehörde bei ihrer Entscheidung über Anträge zu berücksichtigen hat. Die Formulierungen sind nach anfänglichen Zweifeln von der Rechtsprechung als hinreichend bestimmte Rechtsgrundlage angesehen worden.²⁶⁶

Zum möglichen Anspruch auf Genehmigung der Beseitigung des Bahnbetriebswerkes Pankow oder von Teilen der Anlagen siehe unten II.

²⁶³ Siehe hierzu Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Auflage 2009, Erl 7 ff. zu § 1 BauGB.

²⁶⁴ Zu den Einzelheiten siehe Haspel/Martin/Wenzel/Drewes, a.a.O., Erl. 6.1 und 6.2 zu § 12.

²⁶⁵ Hierzu Haspel/Martin et.al., a.a.O., Erl. 4 zu § 11.

²⁶⁶ Siehe hierzu Haspel/Martin/Wenz/Drewes, a.a.O., Erl. 2 zu § 11 m.w.Nachw.

a) Materielle Voraussetzungen der Beseitigung eines Denkmals

Nach dem Wortlaut des § 11 Abs. 1 Satz 3 DSchG Bln und der Rechtsprechung kommt eine Rechtsanspruch auf Erteilung der Beseitigungsgenehmigungen nur in Betracht:

- aa) wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen, oder
- bb) wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse die Beseitigung verlangt, oder
- cc) wenn das Ermessen der Denkmalschutzbehörde auf Null reduziert ist, d.h. wenn allein eine den Anträgen stattgebende Entscheidung rechtmäßig ist.

Anhand des Gesetzeswortlauts und der Rechtsprechung (auch der anderen Bundesländer) sind insbesondere **folgende Grundsätze** für die Genehmigung der Beseitigung von Denkmalen entwickelt worden:

aa) Entgegenstehende Gründe des Denkmalschutzes

Zunächst ist festzustellen, dass nach der eindeutigen Vorgabe des § 8 Abs. 1 Satz 1 DSchG Bln sämtliche Denkmale zu erhalten sind. Dies ist oberster Grundsatz aller Denkmalschutzgesetze. Einem Abbruch und damit der Vernichtung werden in aller Regel gewichtige Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen.²⁶⁷ Jeder Beseitigung des gesamten Denkmals aber auch von Teilen des Bahnbetriebswerks Pankow stehen deshalb Gründe des Denkmalschutzes entgegen.

Die Beurteilung, ob Gründe des Denkmalschutzes einer Maßnahme entgegenstehen, ist eine Fach- und Rechtsfrage, die in jedem Einzelfall zu prüfen ist. Es handelt sich um einen gerichtlich uneingeschränkt nachprüfbaren unbestimmten Rechtsbegriff auf der Tatbestandsseite der Norm, der mit Ermessen auf ihrer Rechtsfolgeseite gekoppelt ist. Berufen zur Beurteilung ist in erster Linie das Landesdenkmalamt, dessen Einschätzung durch die Untere Denkmalschutzbehörde im Verfahren umzusetzen ist. Die Bewertung der Fachbehörde kann durch eine laienhafte bloß andere Beurteilung der Antragstellerin nicht erschüttert werden. 269

Bei jedem Denkmal besteht das Erhaltungsinteresse; damit liegen auch Gründe für die Erhaltung des Bahnbetriebswerks Pankow vor,²⁷⁰ sie stehen einem Anspruch auf Abbruch der Anlage oder ihrer Teile entgegen.

bb) Überwiegendes öffentliches Interesse verlangt die Beseitigung

Die beantragten Abbrüche müssten genehmigt werden, wenn ein öffentliches Interesse die Beseitigung des Betriebswerks oder einzelner Teile verlangen würde. Die Eigentümerin macht in der Tat in ihrer Antragsschrift vom 24.10. 2017 ein solches öffentliches Interesse geltend. Sie begründet dies (unter 2.) mit der Überlegung, zu den öffentlichen Interessen im Sinne der Vorschrift gehörte auch die Beachtung des Grundrechts auf Eigentum. Mit dieser Argumentation verkennt die Antragstellerin den Regelungszusammenhang und die Unterscheidung von

-

²⁶⁷ Ebenso sogar Haaß in Basty/Beck/Haaß, Rechtshandbuch, Rdnr. 404.

²⁶⁸ BayVGH v. 8.5.1989; ders. v. 27.9.2007, beide DRD 2.5.3 BY.

²⁶⁹ NdsOVG v. 30.6.2009 - 7 KS 186/06 -, NdsVBI. 2010, 11.

²⁷⁰ BayVGH v. 27.3.1979 - 305 74 -, BayVBI 1979, 616.

öffentlichen und privaten Interessen, zu denen auch das Eigentumsgrundrecht gehört. Letzteres wird im Verfahren bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen zu prüfen sein.

Ein Abbruch ist nach Maßgabe des § 11 Abs. 1 Satz 3 DSchG Bln zu genehmigen, wenn das Interesse des Denkmalschutzes an der Erhaltung überwiegende noch gewichtigere öffentliche Interessen den Abbruch zwingend verlangen Für eine Veränderung können z. B. sprechen Gründe des Brandschutzes,²⁷¹ des Verkehrs oder der Verkehrssicherheit für die Passanten,²⁷² der Trinkwasserversorgung,²⁷³ des Naturschutzes, der besseren Versorgung der Bevölkerung (mit Geschäften ebenso wie mit öffentlichen Einrichtungen) usw.

Festzustellen ist, dass kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Beseitigung der Anlagen oder ihrer Teile besteht. Die Verkehrssicherheit im Innern der Betriebsgrundstücke und in den Anlagen muss durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen und Zugangsbeschränkungen nach dem Bauordnungsrecht hergestellt werden (siehe Teil F), sie erfordert keineswegs die Beseitigung von Anlagen oder Teilen des Denkmals.

cc) Weitere Rechtsgrundlagen für einen Anspruch auf Beseitigungsgenehmigung

Da sich der Regelungszusammenhang des DSchG Bln eng an die vom Bundesverfassungsgericht umschriebenen Voraussetzungen eines gesetzlichen Schutzes der Denkmale hält, kann ein Rechtsanspruch auch nicht aus anderen Erwägungen hergeleitet werden:

- Reichweite des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit

Beim Vollzug des Denkmalrechts ist jederzeit und bei allen Eingriffen der aus dem Rechtsstaatgebot des Grundgesetzes abgeleitete Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten. In jedem Einzelfall müssen die Behörden genau differenzieren und festlegen, welche Pflichten sie einem Betroffenen abverlangen. Soweit nicht eine weitergehende Zumutbarkeit bereits von Gesetzes wegen besteht (z.B. Bauordnung, Sicherheitsrecht) oder durch flankierende Schritte bzw. Kompensationen "hergestellt" ist, sind nach den allgemeinen verwaltungsrechtlichen Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit und der Geeignetheit der Mittel und der zeitlichen und sachlichen Notwendigkeit die geforderten Maßnahmen tunlichst zu staffeln und gegebenenfalls auf das umständehalber Notwendige zu beschränken. Je weiter die geforderten Maßnahmen über eine bloße Sicherung hinausgehen, umso intensiver und gewissenhafter muss die Vorbereitung in technischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht sein.

-

²⁷¹ Wie OVG NW v. 21.12.1995, DRD 2.5.3 NW.

²⁷² BayVGH v. 22.12.1994, DRD 2.5.3 BY.

²⁷³ VG Regensburg v. 13.6.1985 - RO 8 K 82 A.0390 -, V. n. b.

Es ist generell fraglich, ob allein aus dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ein unmittelbarer Anspruch auf eine Abbruchgenehmigung abgeleitet werden könnte. Die entsprechenden Fragen der Verhältnismäßigkeit zum Komplex Betriebswerk Pankow zu

- der Denkmaleigenschaft der Anlagen,
- ihrer technischen Erhaltungsfähigkeit,
- den bauordnungsrechtlichen Vorgaben,
- der Denkmalverträglichkeit von Maßnahmen und
- der Wirtschaftlichkeit

sind jeweils im Zusammenhang mit der Zumutbarkeit dargestellt und geprüft worden (Teil D).

Das Verlangen nach Unterlassen der Zerstörung ist der Eigentümerin nach dem Ergebnis der Prüfungen zumutbar, das behördliche Erhaltungsverlangen ist nicht unverhältnismäßig, ein Anspruch auf die Genehmigungen besteht demgemäß nicht und die Genehmigungen können auch insoweit rechtsfehlerfrei versagt werden.

- Reichweite des Eigentumsgrundrechts

Verschiedentlich wurde versucht, aus dem Eigentumsgrundrecht unmittelbar eine Rechtsgrundlage für die Erteilung einer Genehmigung zur Beseitigung von Denkmalen zu erschließen. Allerdings kann die Gewährleistung des Grundrechts nicht weiter reichen, als dies der Gesetzgeber mit der Bestimmung der Schranken des Grundrechts vorgezeichnet hat. Nach der Systematik des DSchG Bln und seiner ratio legis scheidet deshalb ein unmittelbarer Rückgriff auf Art. 14 GG aus. 274 Das Bundesverfassungsgericht hat ausgeführt, dass auch der massive Eingriff in das Eigentum in Form eines Beseitigungsverbotes die bestehende Nutzung eines Baudenkmals nicht notwendig einschränke. Angesichts des hohen Rangs des Denkmalschutzes müsse der Eigentümer es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm eine rentablere Nutzung verwehrt wird, da Art. 14 GG nicht die einträglichste Nutzung schützt. Anders liege es, wenn im Ausnahmefall keinerlei sinnvolle Möglichkeit der Nutzung mehr bestehe und auch ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer keinen vernünftigen Gebrauch von dem Denkmal machen, es auch nicht veräußern könne und damit die Privatnützigkeit nahezu vollständig beseitigt werde. Dann verdiene die Lage des Eigentümers Sache nicht mehr den Namen "Eigentum".

Als Beispiel für den **Ausschluss jeder Privatnützigkeit** könnte theoretisch die (unwahrscheinliche) Untersagung jeglicher Nutzung eines Grundstücks oder eines Denkmals angenommen werden, wenn nicht einmal mehr die Möglichkeit der Nutzung als Lager oder Parkplatz bliebe. Auch die (ebenfalls nur zu konstruierende) Anordnung, ein Haus ausschließlich als Museum zu nutzen oder als "Nur-Denkmal" stehen zu lassen, schränkt die private Nutzung zwar erheblich ein, wenn hierfür keine Miete oder Entschädigung geboten wird. Die Versagung des Sandabbaus zum Schutz von Bodendenkmalen kann z.B. einem Ausschluss der verwirklichten Nutzung gleichkommen. Die vor 1999 meist von den Zivilgerichten entschiedenen Fälle decken diese Situation nur unzulänglich ab. Den Ausgangsfall der Villa Neitzer hat das BVerfG 1999 nicht näher untersucht, sonst hätte es wohl zu dem Ergebnis kommen müssen, dass die Privatnützigkeit keineswegs ausgeschlossen war, sondern dass der Zustand des eigentlich unverzichtbaren Denkmals tatsächlich im

²⁷⁴ OVG NW v. 18.5.1984, NJW 1986, 1890 = EzD 2.2.6.1 Nr. 6 mit Anm. Kapteina.

Wesentlichen auf jahrzehntelanges rechtswidriges Unterlassen des Bauunterhalts zurückzuführen war. Die erwähnte Entscheidung zum Sandabbau hatte zu berücksichtigen, dass durch die Erteilung der Baugenehmigung ein subjektives Recht auf die Ausbeutung des Grundstücks begründet worden war. Alle diese Fälle sind somit keine für einen Vergleich mit dem Komplex Betriebswerk Pankow tragfähigen Beispiele für den Ausschluss der Privatnützigkeit infolge des Denkmalschutzes. Sie können zur Begründung eines Anspruchs auf Genehmigung der Beseitigung der gesamten Anlage oder ihrer Teile nicht herangezogen werden.

Die Frage der erneuten Verkaufsmöglichkeit des Gesamtareals des Betriebswerks Pankow oder von Teilen ist offensichtlich im bisherigen Verfahren noch nicht gestellt und erst recht nicht von der insoweit nachweispflichtigen Eigentümerin abschließend geklärt worden. Zur Relevanz siehe die Nachweise in Teil D II Nr. 2 b). Die Eigentümerin könnte zwar vielleicht in den Raum stellen, die Immobilie sei unverkäuflich, solange der Abriss nicht genehmigt ist. Niemand würde das Grundstück auch nur geschenkt nehmen, wenn er ständig aus seinem sonstigen Vermögen zusetzen müsste Die Eigentümerin müsste sich die Gegenfrage gefallen lassen, warum überhaupt sie vor wenigen Jahren die Grundstücke übernommen hat? Am unternehmerischen Weitblick der Eigentümerin sind keine Zweifel angebracht. Angesichts der verkehrsmäßig außerordentlich günstigen innerstädtischen Lage des Areals im Zusammenhang mit den weiten Flächen des ehemaligen Bahnareals ist derzeit die Verkaufsmöglichkeit allein eine Frage des Grundstücksmarktes in Berlin, sie ist also allein eine Frage des seitens der Eigentümerin verlangten Preises. Dies ist der Eigentümerin aber sicher bewusst. Ob die Eigentümerin zumindest den heute angenommenen Wert der Grundstücke ohne die bestehenden Denkmale oder wenigstens ihren Einstandspreis realisieren könnte, ist nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts ohne Bedeutung. Da es der Eigentümerin schwerlich gelingen wird, die Unverkäuflichkeit des Bahnbetriebswerks Pankow nachzuweisen, kann auch kein Anspruch auf Beseitigung entstehen.

Solange es der Eigentümerin nicht gelungen ist, die Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals oder seiner Teile nachzuweisen, hat die Genehmigungsbehörde keine Veranlassung, etwaige Kompensationen vorauseilend anzubieten. Nicht abschließend geklärt werden muss deshalb an dieser Stelle und zum gegenwärtigen Zeitpunkt, ob überhaupt und welche Ausgleichsmöglichkeiten im Fall des Bahnbetriebswerks Pankow denkbar wären, welche den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts genügen würden. Z.B. wären im Fortgang des Verfahrens Kompromisse bei der Erhaltung der kleineren baulichen Anlagen und der Geleise denkbar, denen aber hier nicht das Wort geredet werden soll. Denn dieses liegt ausschließlich im Verantwortungsbereich der Denkmalbehörden. Eine derartige praktikable, sorgfältig nach Stufen zu gliedernde Handhabung sollte seitens der Behörden erst erwogen werden, wenn sonst keine andere Möglichkeit der Erhaltung des Betriebswerks Pankow und seiner singulären Teilanlagen gesehen werden sollte. Nach gegenwärtigem Stand des Verfahrens ist deshalb davon auszugehen, dass der Eigentümerin auch ohne das Angebot von Kompensationen kein Anspruch auf die Genehmigungen allein aus dem Eigentumsgrundrecht zusteht.

Zwar kann ein Denkmal durch gesetzliche und behördliche Bindungen im Einzelfall in der Tat so stark beansprucht werden, dass ein Zustand erreicht wird, in

²⁷⁶ BĞH v. 23.6.1988 - III Z 8/87 -, BGHZ 105, 15.

²⁷⁵ Vgl. Martin in der Anmerkung zu OVGRP v. 25.10.2001, EzD 2.2.6.1 Nr. 14.

dem die Rechtsposition des Betroffenen den Namen "Eigentum" nicht mehr verdient.²⁷⁷ Da die Anlage Betriebswerk Pankow zumindest nach einer Grundsicherung noch in weiten Bereichen genutzt werden kann und ein Verkauf zu einem vielleicht stark reduzierten Marktpreis (ggf. mit Abstandszahlung) nicht ausgeschlossen erscheint, sind der Komplex und seine Eigentümerin von diesem Zustand weit entfernt. Die im Übrigen vom Bundesverfassungsgericht aufgezeigte letzte Konsequenz einer Enteignung des Kulturdenkmals ist weder erforderlich noch wäre sie zulässig.

- Reichweite des Willkürverbots

Für eine letztlich gegen das Willkürverbot verstoßende Verweigerung der Genehmigung zur Beseitigung des Denkmals Betriebswerk Pankow oder auch nur seiner Teile und einen eventuell daraus abzuleitenden Anspruch auf Genehmigung der Beseitigung gibt es keine Anhaltspunkte.

dd) Ermessensreduzierung auf Null

In den Fällen der Reduzierung des Ermessens der Denkmalschutzbehörde auf Null wäre allein eine den Anträgen stattgebende Entscheidung rechtmäßig; die Verweigerung der Genehmigungen wäre rechtswidrig. Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens muss die UD zwischen den öffentlichen Interessen an der Erhaltung und den subjektiven Interessen der Eigentümerin an der Beseitigung abwägen und eine Ermessensentscheidung treffen. Die Behörde muss ihre Abwägung bzw. ihr Ermessen entsprechend dem Zweck der Ermächtigung in § 11 Abs. 1 Satz 3 ausüben und die Grenzen des Ermessens einhalten, § 40 VwVfG. Die Abwägung ist selbst dann nicht entbehrlich, wenn es etwa keinerlei rechtlich relevante Gründe für einen Abbruch gibt. Nach § 39 VwVfG sind in der Entscheidung das Für und Wider sowie die Gründe anzugeben, dass bestimmten Gesichtspunkten der Vorrang gegeben wurde. Nur auf rechtsfehlerfreie Beurteilung und Ermessensausübung hat der Antragsteller einen Anspruch. Diese Grundsätze können dazu führen, dass sich die Sachlage quasi zu einem Rechtsanspruch auf Genehmigung der Beseitigung der Anlagen oder einzelner Teile verdichtet.

Die Rechtsprechung hat z.B. in einem Fall einer Klage stattgegeben, weil die Behörde die Zumutbarkeit nicht geprüft und damit gleichzeitig automatisch von dem ihr im Rahmen des DSchG eingeräumten Ermessen nicht in einer dem Gesetz entsprechenden Weise Gebrauch gemacht hatte.²⁷⁹ Der BayVGH²⁸⁰ hat die Denkmal-schutzbehörde zur neuen Entscheidung nach Erbringen der geforderten Mitwirkung seitens des Antragstellers verpflichtet.

Im Fall des Betriebswerks Pankow liegen allerdings keine Gründe vor, die allein eine Entscheidung zugunsten der Antragstellerin bedingen könnten. Ein Anspruch auf die Genehmigungen ist somit auch aus Gründen der Ermessenshandhabung nicht ersichtlich.

-

²⁷⁷ BVerfG a.a.O. II 1 d).

²⁷⁸ BayVGH v. 21.2.1985, BayVBI. 1986, S. 399, 401.

²⁷⁹ VG Ansbach v. 24.7.2002, EzD 2.2.6.1 Nr. 21.

²⁸⁰ BayVGH v. 27.9.2007, DRD 2.5.3 BY.

b) Verfahrenspflicht bei der Beseitigung des Bahnbetriebswerks

Grundsätzlich hat der Gesetzgeber verschiedene Möglichkeiten und Alternativen, um denkmalrechtliche Verfahrenspflichten zu begründen: Das DSchG Bln hat die Genehmigungspflicht mit Regelzuständigkeit der Unteren Denkmalschutzbehörden gewählt. Die Rechtslage ist gekennzeichnet durch die engen Voraussetzungen eines Anspruchs auf Genehmigung zur Beseitigung. Ein Verstoß dieses Systems gegen höherrangiges Recht ist nicht zu ersehen.

Ein Anspruch auf Genehmigung der Beseitigung kann deshalb verbindlich erst im denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft werden. Siehe zu den Verfahrenspflichten im Einzelnen Teil C.

II. Anspruch auf Erteilung der Genehmigungen zur Beseitigung

Die in § 11 Abs. 1 DSchG Bln genannten Veränderungen sind nicht schlechthin verboten. Ob und wie sie durchgeführt werden können, ist mit der Genehmigung zu entscheiden.

- 1. Die Genehmigung ist nach Abs. 1 Satz 3 aber nur dann zu erteilen, wenn alternativ eine der beiden Voraussetzungen vorliegt: Entweder stehen dem Vorhaben keine Gründe des Denkmalschutzes entgegen, oder ein überwiegendes öffentliches Interesse verlangt trotz entgegenstehender Gründe des Denkmalschutzes die Maßnahme. Nur in diesen beiden Fällen handelt es sich um eine gebundene Entscheidung; lediglich die Erteilung der Genehmigung kann dann rechtmäßig sein. In allen anderen Fällen ist eine Ermessensausübung erforderlich, d. h. die Genehmigung kann dann erteilt werden, wenn nach pflichtgemäßer Abwägung die Beseitigung des Denkmals hingenommen werden kann. Der Antragsteller hat zunächst nur einen Rechtsanspruch darauf, dass bei Einschränkung oder Versagung der Genehmigungen vom Ermessen pflichtgemäß Gebrauch gemacht wird. Je nach Sachlage kann das Ermessen auf Null reduziert sein, so dass praktisch ein Anspruch auf die Genehmigungen entstehen kann (siehe oben I Nr. 2 a dd). Die Genehmigung wäre wegen Verstoßes gegen das rechtswidrig DSchG und darf deshalb nicht erteilt werden. Denkmalschutzgründe dagegen sprechen.
- 2. Generell kann also nach dem DSchG Bln zwar ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung zur Beseitigung eines Denkmals entstehen. Nach den dargestellten tatsächlichen und rechtlichen Umständen liegen jedoch die gesetzlichen Voraussetzungen eines Rechtsanspruchs auf die Erteilung derartiger Genehmigungen für das Bahnbetriebswerk Pankow oder seiner Teile nicht vor.
- 3. Nach aktuellem Stand sind die beiden von der Eigentümerin gestellten Anträge auf die denkmalrechtlichen Genehmigungen unvollständig. Die UD konnte deshalb die mitwirkungsbedürftigen Verwaltungsverfahren bisher nicht ordnungsgemäß durchführen und abschließen. Erst nach ordnungsgemäßer Einleitung Verfahrens werden Anspruches ieweils die Fragen eines auf Beseitigungsgenehmigung und die angebliche unzumutbare Belastung der Eigentümerin verbindlich zu prüfen sein.
- 4. Die Antragstellerin hat schon deshalb keinen Anspruch auf Erteilung der Abbruchgenehmigungen für Teile des Bahnbetriebswerks Pankow, weil ihre Anträge aufgrund formaler Mängel nicht bescheidungsfähig sind. Sie hat keinen Anspruch auf

die Genehmigungen. Die Anträge sind nach Fristsetzung für die Vervollständigung der Antragsunterlagen zurückzuweisen. Ein eventuell gegen die Fristsetzung erhobener Widerspruch hindert die Ablehnung nicht; die UD könnte in diesem Fall dann auf die hartnäckige Verweigerung der Antragstellerin verweisen, die Unterlagen zu vervollständigen.

- 5. Die Eigentümerin kann sich auch wegen der vorliegenden besonderen **subjektiven** Umstände nicht auf das Entstehen eines Anspruchs auf die Genehmigungen berufen:
- Sie hat das Bahnbetriebswerk Pankow "sehenden Auges" in Kenntnis seiner Denkmaleigenschaft und seines desolaten Zustand erworben.
- Sie kann nicht nachweisen, dass keine Nutzungsmöglichkeit nach entsprechenden Maßnahmen bestünde.
 - Sie kann nicht nachweisen, dass der Verkauf unmöglich ist.
- Sie kann die Unwirtschaftlichkeit und die Unzumutbarkeit der Erhaltung nicht nachweisen.
- 6. **Zwischenergebnis**: Der Eigentümerin kann der Nachweis eines Rechtsanspruchs auf die Erteilung der Beseitigungsgenehmigungen nicht gelingen.

III. Auswirkungen auf mögliche gerichtliche Verfahren

Nicht auszuschließende Untätigkeitsklagen zum Verwaltungsgericht nach Verweigerung der Genehmigungen sind nicht absehbar. Das Verwaltungsgericht würde wohl vom Fehlen vollständiger Anträge auf denkmalrechtliche Genehmigungen zur Beseitigung ausgehen. Die Eigentümerin müsste erst bei der UD die Anträge vervollständigen und der Behörde die Gelegenheit zur Prüfung geben, ob überhaupt die Voraussetzung für die Genehmigungen vorliegen und anschließend ihr Ermessen ausüben.

Von der Erfolglosigkeit von Klagen auf die Erteilung der Genehmigungen zur Beseitigung darf ausgegangen werden.

*

²⁸¹ Wie VG Potsdam v 7.8.2012, DRD 2.5.3 BEBbgVG.

F Erhaltungsanordnungen

I. Erhaltungspflicht und Erhaltungsanordnungen

Das DSchG Berlin hat eine vierfache **Erhaltungspflicht**²⁸²für alle Denkmale begründet: Nach § 8 Abs. 1 Satz 1 ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, ein Denkmal im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten und instand zu setzen, es sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen. Dem Wortlaut nach sind die Pflichten **umfassend**, allerdings ergeben sich Einschränkungen aus dem Erfordernis der Zumutbarkeit (siehe hierzu Teil D). Weitere **Grenzen** ergeben sich aus den von der Rechtsprechung aufgrund des Eigentümerschutzes einbezogenen Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit mit Geeignetheit, Erforderlichkeit, Übermaßverbot und zu beachtenden Abwägungs- bzw. Ermessensregeln.

1. Rechtsgrundlage Instandhaltungsanordnung nach § 8 Absatz 2 DSchG Bln

Die Grenzen von Zumutbarkeit und Verhältnismäßigkeit führen dazu, dass nach § 8 Abs. 2 Satz 1 behördliche Anordnungen ("kann durch die zuständige Denkmalbehörde verpflichtet werden"), **bestimmte Maßnahmen** zur Erhaltung des Denkmals durchzuführen, zwar grundsätzlich möglich sind. Aus dem Tatbestandsmerkmal "bestimmte Maßnahmen" folgert die Rechtsprechung, dass die Anordnung nicht auf eine vollständige Sanierung und Modernisierung gerichtet sein kann. Diese bleibt zwar Aufgabe und Ziel der Erhaltungspflichten; bei Fehlen einer abgestimmten Erhaltungsplanung ist ein Antrag auf Beseitigung unvollständig (siehe Teil C). Zulässig sind innerhalb von Anordnungen nach der Rechtsprechung **partielle Maßnahmen** mit dem vorrangigen Ziel der Sicherung der Denkmale. ²⁸⁴

2. Rechtsgrundlage Wiederherstellungsanordnung § 13 DSchG Bln

Als zweite Rechtsgrundlage für die Anordnung von Sicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kommt neben § 8 Abs. 2 Satz 1 DSchG Bln auch § 13 Wiederherstellung in Betracht. Nach dessen Abs. 1 Satz 1 kann die UD anordnen, dass derjenige, der die Veränderung, Beseitigung oder Zerstörung zu vertreten hat, den früheren Zustand wiederherstellt. Nach Satz 2 kann sie sogar die erforderlichen auf Kosten des Verpflichteten durchführen lassen, denkmalgerechte Wiederherstellung sonst nicht gesichert erscheint. Sie kann nach Satz 3 von dem Verpflichteten einen angemessenen Kostenvorschuss verlangen. Der Verfügungsberechtigte hat die Durchführung der Maßnahmen zu dulden. Voraussetzung der Wiederherstellungsanordnung ist, dass das Denkmal ohne Genehmigung verändert und dadurch in seinem Denkmalwert gemindert worden oder ist es ganz oder teilweise beseitigt oder zerstört worden ist.

Nicht verbindlich geklärt ist höchstrichterlich, ob die gesetzlichen Tatbestände des Veränderns oder teilweisen Zerstörens eines Denkmals nur durch Positives Tun oder

Siehe z.B. zu Zumutbarkeit und Verhältnismäßigkeit NdsOVG v. 22.4.2010 - 1 ME 89/10

dbovq.

²⁸² Grundsätzliches zur Erhaltungspflicht in Martin/Krautzberger, Handbuch, a.a.O., Teil D I Nr. 3, Teil E II; Eberl/Martin/Spennemann, a.a.O., Art. 4 Erl. 11 - 68; Haspel/Martin/Wenz/Drewes, a.a.O., Erl. 2 ff. zu § 8; Denkmalrecht in Deutschland – DRD – Nr. 2.1. 5.2.3

²⁸³ Siehe hierzu Haspel/Martin/Wenz/Drewes, a.a.O., Erl. 6 ff. zu § 8.

auch durch Unterlassen erfüllt werden können. 285 Eine entsprechende öffentlichrechtliche Einstandspflicht für die Verantwortlichen ergibt sich aus den Pflichten des § 8 Abs. 1 DSchG Bln, das Denkmal instand zu halten und instand zu setzen, es sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen (z. B. durch Verschlechterung des Zustandes) zu schützen. Die für die Wiederherstellungspflicht einschlägige Erhaltungspflicht erstreckt sich nur auf den Verfall nach dem Eigentumserwerb, das Unterlassen der Rechtsvorgänger kann im Rahmen des § 13 DSchG Bln der aktuellen Eigentümerin nicht zugerechnet werden.²⁸⁶ Dass das Unterlassen der Instandhaltung durch das DSchG Bln ausdrücklich missbilligt wird, ergibt sich aus § 16 Abs. 1 Satz 3. Somit spricht viel dafür, die Rechtsgrundlage des § 13 Abs. 1 mit der Möglichkeit einer von einer Zumutbarkeitsprüfung unabhängigen Anordnung zur Wiederherstellung des Denkmals künftig in breiterem Umfang einzusetzen. In vielen Fällen könnten auf diese Weise in einem vereinfachten Verfahren der Schutz und die Reparatur der Denkmale erreicht werden. Nach Auffassung des Gutachters sollte deshalb § 13 Abs. 1 als weitere Rechtgrundlage in die anstehenden Anordnungen für das Bahnbetriebswerk Pankow einbezogen werden.

Über den **Umfang** der durchzuführenden Maßnahmen entscheidet die UD mit Anordnungen.²⁸⁷ Sie könnte sich zwar darauf beschränken, auf der Grundlage des § 13 Abs.1 nur Sicherungsmaßnahmen anzuordnen, ist aber beim Einsatz dieser Ermächtigungsnorm als Rechtsgrundlage für Anordnungen im Grundsatz freier als bei der Sicherungsanordnung nach § 8 Abs. 2. Möglich sind Anordnungen bis zur Wiederherstellung des früheren Zustands, also rückwirkend zumindest bis zu dem Zeitpunkt, als die Denkmale von ihr übernommen wurden. Das Unterlassen des Bauunterhalts und das Eintreten von ersten Schäden zu Zeiten Rechtsvorgängerin, also der früheren Eigentümerin Deutsche Bahn, können der aktuellen Eigentümerin bei Anwendung dieser Befugnisnorm allerdings kaum zugerechnet werden, da sie zu diesem Zeitpunkt noch nicht erhaltungspflichtig war. Die Anordnung muss inhaltlich genau bestimmt und im Einzelnen begründet sein. Mögliche Adressaten sind die Personen, die maßgeblich an der Unterlassung von Instandsetzungsmaßnahmen mitgewirkt haben und die deshalb bei wertender Betrachtung ihres gleichstehen.²⁸⁸ Verhaltens bauordnungsrechtlich einem Verantwortlichen

Käme es zu einer **Ersatzvornahme**, so könnte nach § 13 Abs. 1 Satz 2 die UD diese auf Kosten des Verantwortlichen durchführen lassen. Den Verantwortlichen trifft zumindest die Pflicht zum Ersatz der Kosten für die Wiedergutmachung.²⁸⁹ Nach Satz 3

²⁸⁹ OVG BEBbg v. 2.11.1989 - 2 B 24.88, a.a.O.; dass. v. 2.11.1989 - 2 B 6.87 -, juris.

²⁸⁵ Haspel/Martin/Wenz/Drewes, a.a.O., Erl. 2.3.2 zu § 13.

²⁸⁶ Nach den Grundsätzen des OVGNW v. 14.7.2003, DRD NW 2.5.3 NW, muss die Anordnung nicht auf die Beseitigung von Schäden beschränkt werden, die erst nach der Unterschutzstellung des Denkmals bzw. nach dem Erwerb entstanden sind. Bedenken ergeben sich daraus, dass § 13 Abs. 1 DSchG Bln ein besonderes Vertretenmüssen seitens des Handelnden voraussetzt. Ausweislich vieler Fotos waren die Dächer sämtlicher Anlagen beim Kauf noch in Ordnung.

Grundsätzliches und jeweils mit weiteren Nachweisen zu Anordnungen in Martin/Krautzberger, a.a.O., Teil E II; Eberl/Martin/Spennemann, a.a.O., Art. 4 Erl. 69 – 77; Haspel/Martin/Wenz/Drewes, a.a.O., Erl. 6 zu § 8; Mieth/Spennemann, a.a.O.; Denkmalrecht in Deutschland – DRD – Nr. 2.3, 3.5.1.

²⁸⁸ OVG BEBbg v. 2.11.1989 - 2 B 24.88 -, juris.

kann die UD einen Kostenvorschuss verlangen. Der **Kostenvorschuss** kann mittels eines Leistungsbescheides festgesetzt und vollstreckt werden. ²⁹⁰

3. Rechtsgrundlage Bauordnung

Ebenfalls ohne Zumutbarkeitsprüfung, aber unter Beachtung der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit könnten auch auf der Grundlage des Bauordnungsrechts Anordnungen ergehen. Die Bauaufsichtsbehörden haben nach § 58 Abs. 1 BauO auch bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die werden.²⁹¹ öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen, d.h. auch Anordnungen erlassen. Die Behörde kann bei technisch schwierigen Bauausführungen für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben und für die Bauüberwachung auf Kosten der Bauherrin oder des Bauherrn besondere Sachverständige und sachverständige Stellen heranziehen.

Derartige Anordnungen können u.a. betreffen:

Allgemeine Anforderungen des § 3 BauO. Danach sind Anlagen so zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden und sie die allgemeinen Anforderungen ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und die Nutzbarkeit für alle Menschen gewährleistet ist.

Nach § 12 Abs. 1 BauO muss jede einzelne der auf dem Gelände vorhandenen bauli-chen Anlagen im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen für sich allein standsicher sein.

Nach § 13 BauO müssen die baulichen Anlagen so beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, **Feuchtigkeit**, pflanzliche und tierische **Schädlinge** sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Die Anlagen sind nach § 14 BauO so zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (**Brandausbreitung**) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Nach § 16 Abs. 1 BauO müssen die Anlagen und die dem Verkehr dienenden nicht überbauten Flächen von bebauten Grundstücken **verkehrssicher** sein.

²⁹⁰ OVG BEBbg v. 2.11.1989 - 2 B 6.87 -, a.a.O.

²⁹¹ Hierzu Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, Bauordnung für Berlin, Erl.zu § 58, 6. Auflage 2008.

II. Mögliche Inhalte

Entsprechend der Zulässigkeit von Erhaltungs- und Wiederherstellungsanordnungen kommen u.a. folgende Inhalte in Betracht:

Verkehrssicherung z.B. an Brandruinen²⁹²

Gefahrerforschung²⁹³

Erteilung von Auskünften²⁹⁴

Vorbereitende Gutachten²⁹⁵

Statikgutachten²⁹⁶

Gutachten über Istzustand, Standsicherheit und geeignete Maßnahmen zur Behebung der Mängel²⁹⁷

Dachsicherung²⁹⁸

Brandschutz²⁹⁹

Gebäudeöffnungen schließen³⁰⁰

Schutz vor Vandalismus³⁰¹

Schaffung technischer Voraussetzungen

Stellung eines Gerüsts. 302

Auf der Rechtgrundlage des § 13 Abs. 1 DSchG Bln könnte zusätzlich die **Wiederherstellung** von baulichen Anlagen angeordnet werden (siehe oben I Nr. 2).

²⁹² Sehr instruktiv zur Zumutbarkeit von Sicherungsmaßnahmen am Beispiel von Brandruinen etwa HessVGH v. 17.5.1990, EzD 2.2.5 Nr. 1, u. a. zu Finanzierung, künftiger Nutzbarkeit und unterlassenem Bauunterhalt.

²⁹³ BayVGH v. 22.3.2007 - 1 Cs 06.2678 -, NVwZ RR 2007, 728.

²⁹⁴ VG Berlin v. 19.11.2014 – 19 K 51.13 -, juris.

²⁹⁵ HessVGH v. 10.3.1992, HessVGRspr 1992, 70; VG Düsseldorf v. 29.3.2004, DRD 2.5.3 NW VG, BayVGH v. 30.7.1992 - 15 CS 92.1935 -, V.n.b.; Dirnberger, in: Simon/Busse, BayBO, Art. 54 RdNr.47.

²⁹⁶ VG München v. 3.3.2016 - M 1 S 16.401 -, Auszug in DRD 2.4. VG Ansbach v. 16.4.2015 - AN 9 K 14.01056 -, openjur.

²⁹⁷ VG München v. 18.03.2014 - M 1 K 13.5550 -, juris.

²⁹⁸ VGHBW v. 18.9.2015, Auszug in Mieth/Spennemann, a.a.O., Teil D BW 7; ebenso VG Minden v. 26.8.2013 - 1 L 443/13 – Auszug in Mieth/Spennemann, a.a.O., Teil D NW 13.

²⁹⁹ VG München v. 10.1.2011 - M 8 K 09.5484 -, openjur.

³⁰⁰ VG Minden v. 26.8.2013, a.a.O.

³⁰¹ VG Minden v. 26.8.2013, a.a.O.

³⁰² HessVGH v. 17.5.1990, a..a.O.

1. Mögliche Sicherungsanordnungen nach DSchG Bln am Beispiel des Rundlokschuppens mit folgenden Teilmaßnahmen:³⁰³

- Maßnahme: Schalung entfernen, Eisenkonstruktion als offene Konstruktion instand setzen (Korrosionsschutz etc.)
- o Sicherung: Abdichtung der Dachhaut
- Sicherung: Zugänge verschließen
- Sicherung: Schaffung einer temporären Abdichtungswanne im Gebäude
- Sicherung: Mauerwerks(teil)-sanierung zur Herstellung der Standsicherheit
- Sicherung: Baumbewuchs entfernen
- Sicherung: Entwässerung herstellen
- Sicherung: Verkehrssicherheit auf dem Grundstück herstellen.

Die Anforderungen dürfen dabei nicht überspannt werden, da i. d. R. Projektunterlagen mit konkreten Kosten nicht erstellt sind. Die Interessen sind abzuwägen; auch die Durchsetzbarkeit sollte eine Rolle spielen.

2. Mögliche Sicherungsanordnungen nach DSchG Bln für weitere Anlagen

Beim **Ringlokschuppen** und beim **Sozialgebäude** kommen der Nr. 1 entsprechende Sicherungen infrage. Bei den **Nebenanlagen** geht es vor allem um die Herstellung von Dächern, Standsicherheit, Zugangssperren. Bei den Gleisanlagen geht es insbesondere um Abdeckung und Gewährleistung der Verkehrssicherheit während künftiger baulicher Maßnahmen auf dem Gelände.

3. Wiederherstellungsanordnung § 13 Abs. 1 DSchG Bln

Auf der Rechtgrundlage des § 13 Abs. 1 könnte zusätzlich die **Wiederherstellung** von baulichen Anlagen angeordnet werden. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass diesbezüglich keine gesicherte Rechtsprechung vorliegt.³⁰⁴

4. Bauordnung

Siehe hierzu oben I Nr. 3.

III. Vorgaben der Rechtsprechung

Bei der weiteren Behandlung der Anordnungen wird die UD auch die folgenden Vorgaben der Rechtsprechung zu beachten haben:

1. Vorgaben des OVG Berlin-Brandenburg v. 5.12.2017:³⁰⁵

"§ 8 Abs. 2 DSchG Bln scheidet als Rechtsgrundlage für die Verpflichtung eines Denkmaleigentümers aus, umfangreiche Planungsleistungen in Auftrag zu geben, wenn es — wie hier — um denkmalschutzrechtlich erforderliche Sicherungsmaßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz geht. Maßnahmen der Gefahrerforschung sind nur angezeigt bei einem **Gefahrenverdacht**.

³⁰³ Bericht über die Bestanderhaltungsmaßnahmen zum Rundlokschuppen der EiSat GmbH, Juli 2016 (AS 17).

³⁰⁴ Siehe hierzu aber Haspel et.al., a.a.O., Erl. des § 13.

³⁰⁵ Auszüge aus dem Beschluss v. 5.12.2017. Siehe im Übrigen Teil A I 2e).

Weder ist die Anordnung von Planungsleistungen die unter dem Gesichtspunkt der Bestimmtheit einzig in Betracht kommende Maßnahme, noch kommt als einzige Alternative hierzu allein die pauschale Anordnung der Instandsetzung des Denkmals in Betracht. ... Im Falle von Sicherungsmaßnahmen (bedarf) es in aller Regel keiner exakten Planung und weiter nicht für jedes Detail exakter Anweisungen durch die Behörde. ... es genügt zum Teil eine präzise Zielvorgabe und es reicht in der Regel aus, die schadhaften Bauteile und das Ziel der Reparatur zu benennen.

Es wird als ausreichend angesehen, dass die **Mängel dargelegt** sind und das **Ziel** der Anordnung eindeutig bestimmt ist, z.B. die Dächer zum Schutz vor weiteren Feuchtigkeitsschäden abzudichten, zerstörte Fensteröffnungen zu schließen usw.

Hiervon zu unterscheiden und insoweit nicht vergleichbar sind jedoch die hier geforderten **Planungsleistungen**, die über die in den genannten Entscheidungen beschriebene Zielrichtung eines Gutachtens **weit hinausgehen**. Bei einer Sachlage wie der vorliegenden war es in jedem Fall zum Zeitpunkt des Erlasses der angefochtenen Verfügung **Aufgabe der Denkmalschutzbehörde, konkrete Sicherungsmaßnahmen zu bezeichnen**, ohne dass es in diesem Zusammenhang ... auf das frühere Verhalten der Antragstellerin ankommt.

Schließlich ist die getroffene Anordnung **nicht verhältnismäßig**. Es fehlt bereits an der **Geeignetheit** der angeordneten Planungsleistungen, da diese gemessen an dem desolaten Zustand der denkmalgeschützten Gebäude **nicht unmittelbar zu der gebotenen Sicherung** vor einem weiteren Verfall führen.

Insbesondere fehlt es hier jedoch an der nötigen Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne, da die Beauftragung von Planungsleistungen in Höhe von über 300.000 € nicht zumutbar ist als Vorstufe zu einer vorübergehenden Sicherung eines Denkmals vor weiteren Gefährdungen. Denn für die Bewertung, ob sich die angeordnete Maßnahme im Rahmen des Zumutbaren im Sinne von § 8 Abs. 2 DSchG Bln hält, kommt es grundsätzlich nicht darauf an, ob eine Sanierung des Denkmals zum Zwecke der Erhaltung zu unzumutbaren Belastungen führen würde. Entscheidend ist vielmehr, ob die konkret angeordnete Maßnahme zur vorübergehenden Sicherung des Denkmals vor Gefährdungen als solche zumutbar ist."

Zu beachten ist, dass das OVG **allein zur Frage des Sofortvollzugs** der Anordnung auf der Rechtsgrundlage des § 8 DSchG Bln entschieden hat. Die Anordnung vom 5.1.2017 besteht nach dem Widerspruch weiter, sie ist allerdings **nicht in Bestandskraft** erwachsen.

2. Weitere Vorgaben der Rechtsprechung

OVG NW 1989³⁰⁶: Erhaltungsmaßnahmen sind die Handlungen zur Konkretisierung der Pflichten nach § 8 Abs. 1. Sie müssen geeignet und erforderlich sein, das Denkmal zumindest für eine Übergangszeit zu sichern.

OVG NW 2000³⁰⁷: Die zur Zweckerreichung führenden Mittel sind genau anzugeben, es sei denn, sie verstehen sich von selbst. 308

VG Lüneburg³⁰⁹: Die Anordnungen dürfen nicht lediglich unzureichende Maßnahmen umfassen.

³⁰⁸ Vgl. VG Aachen v. 5.2.2003 - 8 L 1284/02 -, juris.

³⁰⁶ OVG NW v. 24.4.1989 - 10 B 833/89 -, V.n.b.

³⁰⁷ OVG NW 11.5.2000 - 10 B 306/00 -, BauR 2000 S. 1477.

HessVGH³¹⁰: Gefordert werden können auch die Stellung eines Gerüsts und die Einholung vorbereitender Gutachten.

BWVGH 1985³¹¹: Nicht für alles und jedes muss eine detaillierte Anweisung gegeben werden, z.T. genügt eine genaue Zielvorgabe.

BWVGH 2015³¹²: "Dass der Antragsteller künftig beabsichtigt, eine Erlaubnis zur Beseitigung … zu beantragen, entbindet ihn derzeit nicht von der Erhaltungspflicht. … Eine denkmalrechtliche Erhaltungsanordnung … kann grundsätzlich so lange ergehen, bis eine Genehmigung zum Abbruch des denkmalgeschützten Gebäudes bestandskräftig erteilt wurde. 313 Dies hat zur Folge, dass es … für die Bewertung, ob sich die in einer solchen Erhaltungsanordnung angeordneten Maßnahmen im Rahmen des Zumutbaren halten, grundsätzlich nicht darauf ankommt, ob eine Sanierung des Kulturdenkmals zum Zweck der Erhaltung zu unzumutbaren Belastungen führen würde, sondern, ob die konkret angeordnete Maßnahme zur vorübergehenden Sicherung des Kulturdenkmals vor Gefährdungen als solche zumutbar ist."

VG München 2016³¹⁴: "Soweit der Antragsteller einwendet, vor allem die Anordnung eines Statikgutachtens sei überzogen, weil es einen Kaufinteressenten gebe, kann er sich damit seiner Verantwortlichkeit als Eigentümer des Anwesens nicht entziehen, zumal ein Eigentumsübergang und damit die Begründung einer neuen Verantwortlichkeit im Sinne des Art. 4 Abs. 1 Bay DSchG völlig ungewiss ist."

VG Minden³¹⁵: "Die angeordneten Sicherungsmaßnahmen sind nicht zu beanstanden:

- nicht verschlossene Gebäudeöffnungen sowie zerstörte oder beschädigte Fenster und Türen und sonstige Öffnungen im Bereich des Baudenkmals so abzudichten, dass kein Niederschlagswasser eindringen kann,
- eine Dachkonstruktion mit Abdichtung so herzustellen und einzubauen, dass es aufgrund von Niederschlagswasser nicht zu weiteren Beeinträchtigungen der denkmalwerten Substanz kommen kann,
- das anfallende Niederschlagswasser über Regenrinnen und Fallleitungen so abzuleiten, dass eine Beeinträchtigung von öffentlichen Straßen und angrenzenden Grundstücksflächen ausgeschlossen ist,
- für den Fall, dass der Bauzaun entfernt wird, das Baudenkmal so abzusichern, dass Schäden durch Vandalismus an der denkmalwerten Substanz verhindert werden."

Die Anordnungen müssen dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen, inhaltlich hinreichend bestimmt sein (§ 37 Abs. 1 VwVfG) und sind auf das Notwendige zu beschränken. Bei der Festlegung von Art und Weise wird i. d. R. vom Gutachten des LDA auszugehen sein; auf die Vollstreckungsfähigkeit ist zu

315 VG Minden v. 26.8.2013 - 1 L 443/13 – Auszug in Mieth/Spennemann, Teil D NW 13.

³⁰⁹ VG Lüneburg v. 1.11.2010 - 2 B 73/10 -, juris.

³¹⁰ HessVGH v. 10.3.1992, HessVGRspr. 1992, 70.

 $^{^{311}}$ BWVGH v. 12.12.1985, BRS 44, 310; VG Düsseldorf v. 29.3.2004, EzD 2.2.5 Nr. 11 mit Anm. Kapteina.

³¹² VGHBW v. 18.9.2015, Auszug in Mieth/Spennemann, a.a.O., Teil D BW 7.

³¹³ Unter Hinweis auf OVG NW v. 24.4.2008 - 10 B 360/08 -, juris; OVG BEBbg v. 30.6.2008, DRD 2.5.3 BB.

³¹⁴ V. 3.3.2016 - M 1 S 16.401 -, Auszug in DRD 2.4.

achten.³¹⁶ Auch muss schon beim Erlass zumindest im Grundsatz geklärt sein, ob das Denkmal auf Dauer zu erhalten ist. Bei Unsicherheiten über die Zukunft kann die Anordnung gleichwohl zumutbar sein, wenn begründete Aussicht besteht, dass das Denkmal durch einen Dritten erworben wird.³¹⁷

IV. Kosten und Kostentragung

1. Kosten

Die Größenordnungen der **Kosten** für die Instandsetzungs- oder auch nur Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen sind von keiner Seite verlässlich ermittelt und bisher nur grob geschätzt worden, siehe Teil A Verständnisfragen Nr. 5). Genannt werden seitens der Eigentümerin³¹⁸ Summen für eine **Instandsetzung** (brutto) für den Rundlokschuppen (A) Grundpreis 6.828.000 €; Ringlokschuppen(B) Grundpreis 7.454.500 €; Sozialbau (C) Grundpreis 4.591.500 €. Das Gutachten des Sachverständigen Bischoff geht offenbar von diesen Zahlen aus.³¹⁹

Die vom LDA beauftragte GSE - Ingenieur-Gesellschaft mbH Saar, Enseleit und Partner kommt in ihrer "Kostenvermutung" (in Anlage 3 zu zum Bericht Ermittlung der Honorare für Architekten und Ingenieure zu folgenden Netto - Beträgen für eine **Grundsicherung**: Rundlokschuppen (A): 574.763,64 €; Ringlokschuppen (B): 872.495,76; Sozialbau (C): 77.072,80 €.

Immerhin wird sich aus diesen Angaben durch die UD eine überschlägige Kostenschätzung einer denkmalverträglichen Ausführung sowohl der Grundsicherung als auch einer Instandsetzung ermitteln lassen. Dabei werden sich auch dem Laien geläufige Unsicherheitsfaktoren und unvorhergesehene Kostenmehrungen nicht ausschließen lassen; sie können aber durch eine qualifizierte Vorbereitung und Planung minimiert werden.

2. Kostentragung

Erwägt die UD offensichtlich **belastende Anordnungen**, so wirft dies im Vorfeld der Entscheidung in erster Linie die Fragen der ohne Rücksicht auf die Zumutbarkeit zu tragenden Kosten (z.B. Bauunterhalt, Sicherheitsrecht) und ggf. einer Kompensation auf.³²⁰ Instruktiv Fall HessVGH zur Verkehrssicherung z.B. an Brandruinen.³²¹ Nicht unwesentlich für die Kostentragung ist die Wahl der Rechtsgrundlage. Nach § 8 Abs. 2 Satz 3 kann der Verfügungsberechtigte im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der bei Maßnahmen der Behörde entstandenen Kosten herangezogen

3

³¹⁶ Siehe Haspel/Martin/Wenz/Drewes, a.a.O., Erl. 6.2 zu § 8.

³¹⁷ Zur Verkaufspflicht VG Greifswald v. 27.1.2005, 1 B 3732/04, V.n.b.

³¹⁸ Angaben nach Folien 26 ff. der Präsentation zum Werkstattgespräch 24.04.2017 von Numrich Albrecht Klumpp, Architekten.

³¹⁹ Zitat Bischoff: "In den Unterlagen befindet sich eine Kostenschätzung für die Nutzung zu Lagerzwecken der beiden Lokschuppen sowie für eine einfache Büronutzung des 23. Mai 2017 mit den folgenden Angaben. … Die Kostenschätzung für die beiden Lokschuppen geht von einem sehr einfachen Zustand aus, der nicht einfach marktfähig ist. So fehlen unter anderem eine vollständige Heizung, Lüftungsanlagen, Notfalleinrichtungen (z.B. Sprinkleranlage), Büros und Serviceräume sowie Sozialräume."

³²⁰ Siehe Haspel et.al., Erl. zu § 16.

³²¹ HessVGH v. 17.5.1990, a.a.O., u. a. zu Finanzierung und unterlassenem Bauunterhalt.

werden, wenn die Behörde die gebotenen Maßnahmen selbst durchführt oder durchführen lässt. Nach § 13 Abs. 1 kann die UD eine Wiederherstellungsanordnung erlassen und ggf. die Arbeiten durchführen lassen (Satz 2). Sie kann nach § 13 Absatz 1 Satz 3 von dem Verpflichteten einen angemessenen **Kostenvorschuss** verlangen. Der Kostenvorschuss kann aber auch bei der Ersatzvornahme auf der Grundlage des § 8 Abs. 2 Satz 3 verlangt werden.

Alle Kosten sind in das Verfahren einzubeziehen, dies gilt z. B. auch für die Kosten eines Gutachters, den die Behörde beauftragt; die Kosten können dem Eigentümer auferlegt werden, wobei die Rechtsgrundlagen auch in § 13 DSchGBln und/oder in § 58 Abs. 1 Satz 2 BauO Bln liegen können, bei denen es allein auf die Einhaltung des Bau- und Denkmalrechts, nicht aber auf die Zumutbarkeit ankommt.

Bei bloßen **Sicherungsanordnungen** mit dem Ziel, einen zeitlichen Aufschub im Hinblick auf künftige Möglichkeiten zu erreichen, müssen die Fragen der Zumutbarkeit differenziert werden. Es kann sich bei Eilbedürftigkeit sogar empfehlen, dass die öffentliche Hand die Kosten zumindest zunächst (vgl. Abs. 2 Satz 2) übernimmt.³²²

Zur Darlegungs- und Beweislast bei Instandsetzungsanordnungen: Diese entspricht der Rechtslage bei Abbruchanträgen. Für die Eigentümerin gelten deshalb auch bei möglichen Instandsetzungsanordnungen die Ausführungen zu den beiden Beseitigungsanträgen unter C II 3 (Obliegenheiten). Aus der Rechtsprechung:

VG Augsburg 2015³²³: "Die der Darlegungs- und Mitwirkungspflicht des Eigentümers zugrundeliegende Überlegung, dass sie der Aufgabenverteilung zwischen Denkmaleigentümer und Denkmalbehörden entspricht und es gerade wegen der Privatnützigkeit des Eigentümers Sache des Denkmaleigentümers ist, ein Nutzungs- und Sanierungskonzept zu entwickeln, kann ohne weiteres auch auf die Fälle übertragen werden, in denen eine Inanspruchnahme des Denkmaleigentümers mit einer Innstandsetzungsanordnung inmitten steht. Aus all dem folgt, dass es Sache des Klägers gewesen wäre darzutun, dass und weshalb die Erhaltung des Denkmals (objektiv) nicht zumutbar war."

BayVGH 2017³²⁴: "Gemäß Art. 4 Abs. 3 Satz 3 BayDSchG hat der Kl. die Kosten der Maßnahmen zur Instandhaltung seines Baudenkmals zu tragen, die der Bekl. mit Bescheiden angeordnet hat. ... Insbesondere war dem Kl. die Durchführung der Erhaltungsmaßnahmen zumutbar. Entgegen der Auffassung des Kl. ist er aufgrund seiner Mitwirkungspflicht und Duldungspflicht gehalten, der Behörde die Grundlagen für die Zumutbarkeitsprüfung zu liefern. ... Soweit der Kl. geltend macht, die Rechtsprechung beziehe sich nur auf Verpflichtungsklagen auf Erteilung einer Erlaubnis zum Abbruch von Denkmälern, führt dies nicht zu ernstlichen Zweifeln an der Richtigkeit der erstgerichtlichen Entscheidung. Das VG hat zumindest für den vorliegenden Fall zu Recht die zitierten Grundsätze auf die Konstellation der Anordnung übertragen. Denn diese entsprechen der grundsätzlichen Aufgabenverteilung zwischen Denkmaleigentümer und

³²² VG Regensburg v. 10.11.1993 - RO 8 S 93.1666 -, V.n.b.

³²³ V. 2.12.2015 - Au 4 K 14.1440 -, DRD 2.4, bestätigt durch BayVGH v. 26.6.2017, Bayern.Recht.

³²⁴ BayVGH v. 26.06.2017 – 2 ZB 16.152 -, Bayern.Recht,

Denkmalschutzbehörde bei Maßnahmen an Baudenkmälern nach Art. 4 bis 6 BayDSchG....

Ferner hat die Behörde in beiden Bescheiden eine überschlägige Zumutbarkeitsprüfung vorgenommen. Damit hat sie genau der Forderung des Kl. entsprochen, zumindest mit typisierenden Annahmen und in gewissem Umfang groben Schätzungen³²⁵ vor Durchführung der Maßnahmen die Zumutbarkeit zu prüfen. ... Im Übrigen blieb dieser bei seiner Auffassung, dass es Sache der Behörde und nicht des Denkmaleigentümers sei, dazulegen und zu beweisen, dass die Erhaltung des Denkmals aus tatsächlichen und wirtschaftlichen Gründen zumutbar sei und bei objektbezogener Betrachtung die Kosten von Sanierung und Erhaltung erzielbaren Nutzungsertrag nicht überstiegen. Angesichts Geschehensablaufs kann einer ausreichenden von Erfüllung Mitwirkungspflicht nicht ausgegangen werden. ... Zunächst ist zu berücksichtigen, dass der Kl. nur zur Kostentragung für Instandhaltungsmaßnahmen, aber nicht zu einer vollständigen Instandsetzung des Gebäudes verpflichtet wird."

V. Verfahrensfragen beim Bahnbetriebswerk Pankow

Das Bezirksamt Pankow hat nunmehr zu entscheiden, ob und wie sie das Verfahren beenden oder fortsetzen möchte. Der Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg v. 5.12.2017 betrifft nur einen Teil der Anordnung vom 5.1.2017, nämlich deren sofortige Vollziehung. Die weiteren Inhalte der Anordnung bestehen fort, sind aber mit Widerspruch angefochten. Das Bezirksamt Pankow hat verschiedene Möglichkeiten zur Beendigung, aber auch zur Fortsetzung dieses laufenden Verfahrens mit Änderungen der Inhalte der geforderten Maßnahmen auch zuungunsten der Eigentümerin. 326 Stattdessen könnte auch ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen werden (§ 54 Satz 2 VwVfG). Dabei wird es die Vorgaben des OVG zu beachten, neu abzuwägen und ihr Ermessen neu auszuüben haben. Bei Abwägung und Ermessenshandhabung werden die Behörden insbesondere die Verhältnismäßigkeit zu beachten haben. Zu große Zurückhaltung erscheint dem Gutachter nicht erforderlich. Denn die Singularität der Gesamtanlage begründet nicht Denkmaleigenschaft. Das damit nur ihre verbundene gesteigerte Erhaltungsinteresse zeitigt Folgerungen für das Gewicht der Erhaltungspflichten; es kann auch bei der Betrachtung der Zumutbarkeit (welche bei Anwendung der baurechtlichen Befugnisnorm ohnehin nicht erforderlich ist) nicht außer Acht bleiben. Die Behörden werden die gesteigerte Bedeutung auch beim Erlass von Erhaltungsanordnungen für die einzigartige Anlage oder ihre Teile zu beachten haben.

Bei der Formulierung der Anordnungen kann auf veröffentlichte **Muster** zurückgegriffen werden.³²⁷

Die zu treffenden Anordnungen enthalten im Übrigen jeweils die denkmalrechtliche **Genehmigung**, nicht aber unbedingt etwa erforderliche Baugenehmigungen.

³²⁵ Unter Verweis auf OVG NRW v. 22.8.2007, DRD 2.5.3 NW.

Hierbei kommt auch die sog. reformatio in pejus in Betracht, siehe hierzu BVerwG v. 19.10.2010 - 9 B 20.10 -, und v. 28.11.2001 - 8 C 14.01 -, Datenbank des BVerwG.

³²⁷ In Martin/Krautzberger, Handbuch, 3. Auflage 2010, Teil E VII; DRD 3.5.1.

Dieter J. Martin Gutachten Betriebswerk Potsdam

Die Behörden des Bezirksamts Pankow müssen schließlich auch die **Folgen eines Nichthandelns** in Rechnung stellen. Würden sie nicht rechtzeitig gegen den Verfallprozess vorgehen, könnten sie möglicherweise den Beseitigungsanträgen der Eigentümerin eines Tages nicht mehr viel entgegen setzen. 328

*

 $^{^{\}rm 328}$ Hinweis des BayVGH v. 18.10.2010, DRD 2.5.3 BY.

G Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

I. Zusammenfassung

- 1. Sämtliche auf dem Areal des Betriebswerks Pankow befindlichen Anlagen sind Bestandteile eines einheitlichen Baudenkmals. Einzelnen Anlagen kommt nach dem Inhalt der Denkmalliste zusätzlich der Charakter von Einzeldenkmalen zu: Rundlokschuppen (A) und Sozialgebäude (C). Nach Auffassung des Gutachters ist auch der Ringlokschuppen (B) ein Einzeldenkmal. Die auf dem Grundstück erhaltenen Nebengebäude und die Reste der Gleisanlagen (Anlagen 2, 3 und 4) sind Teile des einheitlichen Baudenkmals Betriebswerk Pankow; einer detaillierten Begründung der Denkmaleigenschaft für diese untergeordneten Teile des Denkmals bedarf es deshalb nicht.
- 2. Die Singularität der Gesamtanlage begründet nicht nur die Denkmaleigenschaft. Das damit verbundene **gesteigerte Erhaltungsinteresse** zeitigt Folgerungen für das Gewicht der Erhaltungspflichten. Dieses kann auch bei der Betrachtung der Zumutbarkeit nicht außer Acht bleiben. Die Behörden werden die gesteigerte Bedeutung auch im Zusammenhang mit den Beseitigungsanträgen und bei der Prüfung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit beim Erlass von Erhaltungsanordnungen zu beachten haben.
- 3. Die zur Beseitigung von Teilen des Betriebswerks Pankow erforderlichen Beseitigungsgenehmigungen sind mangels fehlender entscheidender Antragsunterlagen weder formgerecht beantragt noch erteilt.
- 4. Untätigkeitsklagen würden auf die Erteilung der beantragten Beseitigungsgenehmigungen gerichtet sein. Sie wären unzulässig, weil keine vollständigen Genehmigungsanträge vorliegen.
- 5. Untätigkeitsklagen wären im Übrigen auch unbegründet, da die Eigentümerin keinen Anspruch auf die Beseitigungsgenehmigungen hat.
- 6. Die "Wirtschaftlichkeitsberechnung für Teilflächen der Flurstücke Gemarkung Pankow, Flur 150 Flurstück 347 und Flur 156 Flurstück 5158, 13189 Berlin, Bezirk Pankow, Ortsteil Pankow, unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange" des Sachverständigen Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, REV, vom 21. Juli 2017 wird unter anderem wegen der methodischen Ausgangspunkte hinsichtlich der Flächen, hinsichtlich des unzulässig verkürzten Rechtsbegriffs der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit und wegen der Vernachlässigung der Erwerbsumstände in Frage gestellt.
- 7. Der Eigentümerin ist sowohl die Erhaltung des gesamten Denkmals Betriebswerk Pankow als auch die Unterlassung der Beseitigung von Teilanlagen nach gegenwärtigem Verfahrensstand zumutbar. Sie hat deshalb keinen Anspruch auf Beseitigungsgenehmigungen. Künftige Verpflichtungsklagen wären unbegründet.
- 8. Das Bezirksamt Pankow wird zeitnah Anordnungen zur bau- und denkmalrechtlichen Sicherung der gesamten Anlagen des Betriebswerks Pankow zu erlassen haben. Hierzu wird die Fortführung des anhängigen Widerspruchsverfahrens empfohlen.

II. Schlussfolgerungen

- 1. Die Krieger AG hat keinen Rechtsanspruch auf Erteilung der Abbruchgenehmigungen für Anlagen des Bahnbetriebswerks Pankow.
- 2. Die Abbruchanträge für Teile der Denkmalanlage sind unvollständig und nicht entscheidungsreif; sie können abgelehnt werden.
- 3. Die Krieger AG hat die Anlagen in Kenntnis ihrer Denkmaleigenschaft und ihres Zustandes "sehenden Auges" erworben. Die Anlagen sind nicht unverkäuflich. Bereits deshalb kann sie sich nicht auf Unzumutbarkeit berufen. Baurechtlich notwendige Maßnahmen und die Folgen des unterlassenen Bauunterhalts hat sie ohnehin ohne Prüfung der Zumutbarkeit zu tragen.
- 4. Das Bezirksamt Pankow von Berlin ist verpflichtet, zügig die Sicherungs- und Erhaltungspflichten auf Kosten der Krieger AG durchzusetzen.

Bamberg, den 15. Januar 2018

gez.

Dr. Dieter J. Martin

Redaktionsschluss 14.1.2018

© Dieter J. Martin 2018