

Der Bürgermeister

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

Kulturamt

Frau Jessica Struckmeier, Tel. 171528

**TOP: Eintragung der Gebäude Mittelstraße 3 - 5 in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid
gem. § 3 Denkmalschutzgesetz**

Beschlussvorlage Nr. 127/2011

Produkt: 100 040 010 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Bau- und Verkehrsausschuss	öffentlich	29.06.2011
Kulturausschuss	öffentlich	07.07.2011
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	18.07.2011

Finanzielle Auswirkungen:

Grundlage der Aufgabe:

Die Aufgabe ist gesetzlich vorgeschrieben.

Beschlussumsetzung bis 18.08.2011

Beschlussvorschlag:

Die Gebäude Mittelstraße 3 – 5 werden gemäß § 3 DSchG NW in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid eingetragen.

Begründung:

Die Eigentümergesellschaft erkundigte sich bei der Unteren Denkmalbehörde, ob für die Gebäude Mittelstraße 3-5 denkmalrechtliche Bindungen bestehen. Hintergrund der Frage war die Verkaufsabsicht für das Gebäude. Man habe dafür einen möglichen Kaufinteressenten gefunden.

Die Untere Denkmalbehörde konnte mitteilen, dass die Gebäude Mittelstraße 3 - 5 unter der laufenden Nummer 153 in der Liste des zu schützenden Kulturgutes verzeichnet sind. Diese Liste des zu schützenden Kulturgutes aus dem Jahre 1980 beschreibt Bauwerke, Anlagen und andere Objekte in der Stadt Lüdenscheid, die als bemerkenswerte Zeugnisse der Vergangenheit eventuell Denkmalwert haben könnten. Eine Eintragung in die Denkmalliste existiert bislang nicht.

Nach dem Gespräch mit der Eigentümergesellschaft fand ein Ortstermin mit dem Kaufinteressenten statt. Dieser bekundete sein Interesse an den beiden Gebäuden und erklärte, bevor er sich zu dem Kauf entschließen würde, müsste geklärt werden, ob die Gebäude Denkmalwert besäßen.

Von der Unteren Denkmalbehörde wurde in Zusammenarbeit mit dem LWL - Amt für Denkmalpflege

in Westfalen die für eine Eintragung in die Denkmalliste erforderliche Prüfung des Denkmalwertes durchgeführt. Als Ergebnis dieser Prüfung wurde festgestellt, dass es sich bei den beiden Objekten um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) handelt. Zur Begründung führt das LWL-Amt für Denkmalpflege aus:

Das Denkmal umfasst das Äußere und Innere der Gebäude Nummer 3 und 5.

Beschreibung:

Während im Gebäude Nummer 3 die wandfeste Ausstattung wie Treppe mit Geländer, Wohnungseingangstüren, Zimmertüren und Fußböden zum Denkmalumfang gehören, beschränkt sich der Denkmalumfang im Innern des Gebäudes Nummer 5 auf das Treppenhaus und die Wohnungsgrundrisse. Letzteres gilt auch für die Wohnung im Haus Nummer 3 unten links. (Dort sind die Türen und Fußböden erneuert)

Die beiden dreigeschossigen Etagenwohnhäuser wurden im öffentlichen Auftrag durch den Stadtbaurat Wilhelm Finkbeiner 1922 errichtet.

Es handelt sich um großzügig angelegte, geräumige Wohnungen, die schon mit Toiletten und Bad, zumindest im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, ausgestattet waren. Beide Häuser sind als langer Wohnblock mit zwei hervorgehobenen Treppenhausrisaliten errichtet.

Das dreigeschossige Satteldachtraufenhaus gibt vor, nur zweigeschossig zu sein, indem das 2. Obergeschoss als Dachgeschoss eines Mansardendaches gestaltet wurde. Allerdings springt nur die Mauer leicht zurück, ist mit einem Wandbehang verkleidet und vor allem mit einem Traufgesims und Dachrinne von dem 1. Obergeschoss abgesetzt. Durch die expressionistisch überformten neobarocken Gestaltungselemente, übergiebelte Eingangsrisalite, hohes Erdgeschoss mit giebelartigen Fensterbedachungen und Imitation eines Mansarddaches wird der Bau in seinen Proportionen geordnet und gegliedert.

Die Treppenhäuser und die Wohnungstüren weisen die zeittypische Gestaltung der 1920er Jahre auf, indem ebenfalls Formen aus dem Barock expressionistisch überformt werden.

Die Wohnungen, die in Gebäude Nummer 3 sämtlich in ihren Grundrissen erhalten sind, weisen einen großzügigen Grundriss auf.

Im Keller gab es für das Haus eine gemeinsame Waschküche, auch eine Neuerung, die in den 1920er Jahren in Mietwohnungen etabliert wurde und für die großen Wohnungen des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses gab es im 2. Obergeschoss jeweils eine Personalkammer. Aus der angenehmen Wohnlage der Häuser in der Nähe des „Loher Wäldchen“, dem großzügigen Zuschnitt der Wohnungen mit Sanitäranlagen und Zimmer für Personal lässt sich schließen, dass es sich um Wohnungen für das gehobene Beamtentum bzw. für die bürgerliche Bevölkerungsschicht handelte.

Begründung:

Die Gebäude sind bedeutend für die Geschichte des Menschen, hier für die Ortsgeschichte von Lüdenscheid. In den 1920er Jahren gab es in Lüdenscheid eine große Wohnungsnot, der mit Bauten unter anderem der öffentlichen Hand entgegen gewirkt werden sollte. 1922 gab es 1292 Wohnungssuchende. Die Stadt baute in diesem Jahr 90, Bauvereine und Private 70 Wohnungen.

Da es viele innerstädtische Baugrundstücke gab, die zudem im Besitz der Stadt waren, wurde zunächst einmal hier gebaut. Dadurch kam es zu vielen „kleineren“ Bauvorhaben an unterschiedlichen Standorten. Während beispielsweise an der Kölner Straße eher Kleinwohnungen gebaut wurden, wurden hier, wo es sich um ein kleineres Baugrundstück mit weniger Wohnungen handelte, große Wohnungen gebaut.

Diese Wohnungen zeigen auch heute noch, in der teilweise reduzierten Überlieferung, die Wohnweise des Bürgertums. Die Wohnungszuschnitte zeigen die Wohnlichkeit, die Sanitär- und Wirtschaftsräume (WC und Bad in der Wohnung, Waschküche im Keller) belegen den steigenden Wohnkomfort durch die modernen Veränderungen im Haushalt, die Personalzimmer weisen auf die soziale Stellung der Bewohner hin.

Für die Erhaltung und Nutzung liegen wissenschaftliche, hier architekturhistorische und städtebauliche Gründe vor. Wilhelm Finkbeiner wurde 1919 zum Stadtbaurat von Lüdenscheid ernannt. Er hat die Stadt vor allem in den 1920er Jahren durch seine Wohnungsbauten geprägt. Er verfolgte einen gemäßigten Reformstil, der sich aus dem Heimatschutzstil entwickelt hat. Schon 1926 wurde sein Werk in der Zeitschrift „Moderne Bauformen“ gewürdigt:

„In Lüdenscheid ist es dem Stadtbaurat Reg.-Baumeister Finkbeiner gelungen, mit künstlerischem Gefühl für die individuellen Gegebenheiten des Stadtgeländes und mit feinem Empfinden für die Fehler jüngst vergangenen Städtebaues nicht nur die Härten dieser verfehlten Bauweise zu mildern, sondern auch neue künstlerische Werte in diese nun einmal bestehende Anlage hineinzutragen. An dem Zug der Straßen war nichts mehr zu ändern, aber durch die Art, wie die Häusergruppen gestaffelt, wie die Bauweise von den vorhandenen vierstöckigen Mietskasernen zu niedriger Bebauung übergeleitet wurde, das spricht von dem Geschick des Architekten in der Bewältigung der Baumassen und Anpassung an das Gelände.“

Dieses stadtbildprägende Werk Finkbeiners kann unter anderem an den beiden Häusern an der Mittelstraße sehr gut nachvollzogen werden.

Die Gebäude Mittelstraße 3 - 5 erfüllen die Tatbestandsvoraussetzungen für ein Baudenkmal im Sinne des § 2 Absatz 1 DSchG NW. Daher ergibt sich für die Untere Denkmalbehörde die Verpflichtung, das Objekt gemäß § 3 DSchG NW in die Denkmalliste einzutragen. Das gesetzlich vorgeschriebene Benehmen zu dieser Entscheidung nach § 21 Absatz 4 DSchG NW mit dem LWL-Amt für Denkmalpflege ist hergestellt.

Der Eigentümergesellschaft der Gebäude wurde in einem Informationsgespräch sowie in dem mit ihr geführten Schriftverkehr die Systematik des Denkmalschutzgesetzes NW sowie die gesetzlichen Voraussetzungen zur Eintragung eines Objekts in die Denkmalliste erläutert.

Die Eigentümerin hat im Rahmen des Anhörungsverfahrens erklärt, dass sie an einer Unterschutzstellung der Gebäude nicht interessiert sei, da dies die Veräußerungsabsichten behindere. Nach dem für Nordrhein-Westfalen gültigen Denkmalrecht gilt die sog. Zweistufigkeit des Verfahrens. Zur ersten Stufe zählen alle die Denkmaleigenschaft begründenden Maßnahmen, also die Eintragung von Gebäuden in die Denkmalliste. Auf der ersten Stufe geht es ausschließlich um die Feststellung, ob dem maßgebenden Objekt Denkmalwert zukommt. Eine Argumentation, die die Folgewirkungen des Denkmalschutzes in den Mittelpunkt stellt, hat auf der zweiten Stufe, etwa in einem denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren, angemessene Berücksichtigung zu finden. Auf der ersten Stufe des Denkmalschutzes hat diese hingegen unberücksichtigt zu bleiben.

Lüdenscheid, den 16. Juni 2011

In Vertretung:

Gez. Theissen

Wolff-Dieter Theissen
Beigeordneter

Anlage/n:

- Fotos der Gebäude