

Der Bürgermeister

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

Kulturamt

Frau Jessica Struckmeier, Tel. 171528

TOP: Eintragung des Gebäudes Freiherr-vom-Stein-Straße 30 in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid gem. §3 Denkmalschutzgesetz NW / 1. Ergänzung

Beschlussvorlage Nr. 185/2008/1

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:

Das Gebäude Freiherr-vom-Stein-Straße 30 wird gemäß § 3 DSchG NW in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid eingetragen.

Begründung:

Das Gebäude Freiherr-vom-Stein-Straße 30 ist unter der lfd. Nr. 56 in der Liste des zu schützenden Kulturgutes für die Stadt Lüdenscheid verzeichnet. 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 evtl. Denkmalwert haben könnten.

Beschreibung:

Bei dem 1899 geplante und 1900 errichteten Wohnhaus handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus auf hohem Kellersockel mit einem ausgebauten Dachgeschoss, es liegt an der leicht abschüssigen Freiherr-vom-Stein - Ecke Paulinenstraße und nimmt aufgrund dieser Lage eine städtebaulich prägnante Lage ein, der das Haus durch die Gestaltung der beiden Straßenfronten gerecht zu werden versucht.

Diese beiden Straßenansichten werden durch Seitenrisalite mit Giebelabschlüssen und zentrierendem, die Ecke heraushebenden Eckerkerturm gestaltet. Das coupierete Walmdach wird durch die beiden Risalitgiebel begrenzt. Die Fassade ist durch Stuckornamente an den

Fenstern und Gesimsen gegliedert.

Sowohl die Stuckaturen, die Giebelabschlüsse und die Dachdeckung (Kunstschiefer, Flachdach auf dem Turmerker) haben Vereinfachungen erfahren und sind teilweise zerstört worden.

Im Innern ist das Haus in abgeschlossene Etagen aufgeteilt, die durch ein aufwendiges Treppenhaus erschlossen werden. Dennoch wird deutlich, dass im EG die Küche und die repräsentativen Wohn- und Essräume waren, im 1. OG die privaten Wohn- und Schlafräume und im DG die Personal- und Abstellräume. Auffällig ist, dass die Gestaltung des Kellers über das übliche Maß hinaus geht, indem die Türen und die Zuschnitte fast Zimmern entsprechen.

Auch im Innern wurden Veränderungen vorgenommen, die sich jedoch auf reversible Leichtbauwände, den Umbau von sanitären Einrichtungen und auf die Erschließung des Wintergartens als Zimmer bzw. des Balkons beschränken.

Obwohl oben genannte Veränderung den Denkmalwert reduziert haben, haben sie nicht zu seinem Untergang geführt, so dass das oben beschriebene Wohnhaus bedeutend ist für die Geschichte des Menschen, hier für die Geschichte von Lüdenscheid, da es die soziale Stellung und die Lebensweise einer bürgerlichen Schicht um 1900 verdeutlicht.

Bauherr und Bauunternehmer war Wilhelm Winter, dem ein Baugeschäft in Lüdenscheid gehörte. Stil und Ausstattung sind zeitgemäß, weisen aber auf einen ambitionierten Bauherrn hin. Im Äußeren werden Stilelemente der Spätgotik, im Inneren je nach Bedarf Stilelemente der Renaissance (Deckenschmuck) oder Barocks (Treppengeländer) zitiert. Über das Maß des Üblichen hinaus geht jedoch die Ausgestaltung sowohl des Äußeren wie des Innern.

Im Äußeren nutzt der Bauherr die Lage, um sein Haus, das von der Straße gut einsehbar ist, als Blickfang zu gestalten, indem er zwar ganz zeittypische, aber doch in auffälliger Pracht das Gebäude durch Erker und Bauschmuck aufwertet.

Im Innern fällt das sehr repräsentative Treppenhaus auf. Hier scheint es, als ob der Bauherr sein eigenes Haus als „Aushängeschild“ für sein Baugeschäft nutzen wollte und somit das Angenehme mit dem Nützlichen, das Wohnliche mit dem Repräsentativen, verbunden hat.

Abgesehen von der Qualität der Ausstattung, die ebenfalls über das Übliche hinaus geht, ist das Haus ein typischer Vertreter des Historismus, denn das repräsentative Auftreten, das die Verwendung der überkommenen Baustile ermöglicht, ist ein wesentliches Merkmal der Epoche. Diese Repräsentation verbindet sich jedoch mit einer überaus wohnlichen und gediegenen Innengestaltung, die sich eher aus dem Spätbiedermeier als aus den oben genannten Kunstepochen herleitet.

Begründung:

Für die Erhaltung und Nutzung liegen wissenschaftliche, hier kunsthistorische Gründe vor, da das Haus – wie schon dargestellt – ein sowohl typisches wie qualitativvolles Zeugnis des Historismus darstellt.

Weiterhin liegen städtebauliche Gründe für die Erhaltung und Nutzung vor, da die Freiherr-vom-Stein-Straße – ehemals Concordiastraße – im vorderen Bereich die frühe Stadterweiterung mit Blockbebauung wiedergibt und hier, im hinteren Bereich als Villenviertel fortgesetzt wird.

Das Gebäude Freiherr-vom-Stein-Straße 30 erfüllt die Tatbestandsvoraussetzungen für ein Baudenkmal im Sinne des §2 Abs.1 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen. Daher ergibt sich für die Untere Denkmalbehörde die Verpflichtung, dass Gebäude gem. §3 Abs. 1 DSchG NW in die

Denkmalliste einzutragen. Das gesetzlich vorgeschriebene Benehmen nach §21 Abs. 4 DSchG NW mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege, zu dieser Entscheidung, ist hergestellt.

Der Eigentümer nahm, bevor er das Gebäude erwarb, Kontakt mit der Unteren Denkmalbehörde auf. Er informierte sich über den Denkmalschutz im Allgemeinen und über die Vor- und Nachteile, für ihn als Eigentümer eines Denkmals im Besonderen. Seitens der Unteren Denkmalbehörde wurden mündliche und schriftliche Informationen gegeben. Gemeinsam mit einem Vertreter des LWL- Amtes für Denkmalpflege in Westfalen und dem Eigentümer fand eine gemeinsame Begutachtung des Gebäudes statt, bei der der Denkmalwert festgestellt wurde. Bei diesem Termin und auch in der Folgezeit konnten noch bestehende Fragen des Eigentümers geklärt werden. Nachdem das LWL das Benehmen zur Eintragung des Gebäudes in die Denkmalliste hergestellt hatte, wird dieser Entscheidungsvorschlag nun den politischen Gremien vorgelegt. Nach dem durchgeführten offenen Verfahren und den gegebenen Informationen hat der Eigentümer seine Zustimmung zur beabsichtigten Eintragung in die Denkmalliste erteilt.

Ergänzung:

Mit E-Mail vom 11.11.2008 teilte der Eigentümer entgegen seiner vorherigen Äußerung Bedenken bezüglich einer Unterschutzstellung seines Gebäudes mit. Er erklärte, dass durch eine Unterschutzstellung des Gebäudes das kalkulierbare Risiko aufgrund der prognostizierten negativen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt für ihn nicht tragbar wäre.

Aufgrund der Tatsache, dass der Eigentümer seine Zustimmung zur Eintragung seines Gebäudes in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid verweigert hat, sprach der Kulturausschuss am 19.11.2008 den Auftrag an die Verwaltung aus, unter Beteiligung des Amtes für Denkmalpflege in Westfalen ein erneutes Gespräch mit dem Eigentümer zu führen, das darauf gerichtet sein sollte, eine Einigung zwischen Verwaltung und Eigentümer herbeizuführen.

Seit Ende 2008 steht die Verwaltung mit dem Eigentümer in Kontakt. In mehreren Telefonaten, E-Mails und Schreiben wurde versucht, Annäherung in der Sache zu erzielen. Dem Eigentümer wurden nochmals die Argumente und die Sichtweisen der Denkmalbehörde dargelegt. Wunschgemäß wurde auch das LWL-Amt für Denkmalpflege in Westfalen an der Korrespondenz beteiligt. Dieses sieht die Voraussetzungen zur Eintragung des Gebäudes in die Denkmalliste damals wie heute als erfüllt an, es hält demnach an seiner denkmalrechtlichen Einschätzung für das Gebäude als schützenswert fest.

Der Eigentümer nimmt mit Schreiben vom 13.06.2011 nochmals Stellung zur Absicht der Verwaltung, das Gebäude in die Denkmalliste eintragen zu wollen. Hierin geht er auf verschiedene Veränderungen im und am Gebäude ein, die nach seiner Auffassung dazu geführt haben, dass es zu erheblichen Veränderungen gekommen ist. Eine Eintragung in die Denkmalliste sei nach diesen Veränderungen nicht mehr zu rechtfertigen. Diese Auffassung wird von der Unteren Denkmalbehörde und auch vom LWL-Amt für Denkmalpflege in Westfalen nicht geteilt, da es sich um Veränderungen handelt, die zum Teil vor der denkmalrechtlichen Beurteilung des Objektes im Jahr 2003 durchgeführt wurden bzw. denkmalpflegerisch begleitet wurden, wenn sie nach 2003 stattfanden.

Weiterhin führt der Eigentümer in seinem Schreiben vom 13.06.2011 aus, dass eine Unterschutzstellung seines Gebäudes zu einer Wertminderung seiner Immobilie führe. Er verweist dazu auf seine Beobachtungen auf dem Immobilienmarkt. Eine Wertminderung und auch die mit der Unterschutzstellung verbundene Erhaltungsverpflichtung sei nicht verhältnismäßig und für ihn nicht zumutbar. Auch diese Argumentation kann aus denkmalpflegerischer Sicht nicht geteilt werden. Hier wird die allgemeine Situation auf dem Immobilienmarkt und ihre Auswirkungen auf die Preissituation allein auf verkäufliche Denkmäler fokussiert, was ein unzutreffendes Bild entstehen lässt. Die vom Eigentümer angesprochene Unverhältnismäßigkeit und Unzumutbarkeit wird von der Gesetzessystematik des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes eingefangen. Der nordrhein-westfälische Gesetzgeber geht von der Zweistufigkeit des Denkmalschutzes aus. Der ersten Stufe gehören alle den Denkmalschutz (konstitutiv) begründenden Maßnahmen an. Hierzu

zählt die Eintragung eines Gebäudes in die Denkmalliste. Zur zweiten Stufe gehören alle Wirkungen und Folgemaßnahmen der Unterschutzstellung. Der Schutz des Gebäudes, hier des Gebäudes Freiherr-vom-Stein-Straße 30, liegt im qualifizierten öffentlichen Interesse. Dieses haben die Denkmalbehörden besonders zu begründen. Die mit der Eintragung in die Denkmalliste gesetzlichen Rechtsfolgen dürfen nicht zu einer übermäßigen Belastung des Eigentümers führen. Sie müssen unter vermögensrechtlicher Betrachtung für ihn zumutbar sein. Das Denkmalschutzgesetz NW ist auf den Ausgleich der öffentlichen und privaten Interessen angelegt. Das gesetzgeberische System geht von einem weit gefassten Begriff der Denkmalfähigkeit aus. Der Gesetzgeber will zunächst möglichst umfassend alle Objekte einbezogen wissen, bei denen ein öffentliches Interesse an einer Erhaltung des gegenwärtigen Zustandes erwartet werden kann. Die Eintragung in die Denkmalliste stellt zunächst nur einen Anknüpfungspunkt für die mit der Denkmaleigenschaft verbundenen gesetzlichen Pflichten dar. Sie bringt zunächst nur eine Verfahrenspflichtigkeit mit sich. Es handelt sich um eine Inhaltsbestimmung des Eigentums.

Bei der Entscheidung über die Eintragung einer Sache in die Denkmalliste kommt es nur auf die denkmalrechtliche Beurteilung an. Individuelle Belange des Eigentümers, seine Nutzungsinteressen und Vermögensverhältnisse, die Erhaltungsaufwendungen usw. sind für die Beurteilung der Denkmaleigenschaft unerheblich. Eine Abwägung dieser Aspekte mit dem öffentlichen Interesse findet auf der ersten Stufe des Denkmalschutzes nicht statt. Die Berücksichtigung von privaten Interessen des Eigentümers erfolgt konsequenter Weise auf der zweiten Stufe des Denkmalschutzes, etwa bei der Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. § 9 DSchG NW.

Da das Gebäude Freiherr-vom-Stein-Straße 30 die Tatbestandsvoraussetzungen für ein Baudenkmal im Sinne des § 2 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen erfüllt und keine Aspekte erkennbar sind, nach denen die Untere Denkmalbehörde zu einer anderen Entscheidung kommen müsste, ergibt sich für sie die Verpflichtung, das Gebäude gemäß § 3 Absatz 1 DSchG NW in die Denkmalliste einzutragen. Das gesetzlich vorgeschriebene Benehmen nach § 21 Abs. 4 DSchG NW mit dem LWL-Amt für Denkmalpflege wurde am 02.06.2003 hergestellt und hat auch heute weiterhin Bestand.

Lüdenscheid, den 21. Juni 2011

In Vertretung:

gez. Theissen

Wolff-Dieter Theissen
Beigeordneter

Anlage/n:
- Foto des Gebäudes