

Der Bürgermeister

**Fachdienst Kulturmanagement**  
Herr Stefan Frenz, Tel. 171645

**TOP: Eintragung des Gebäudes Zum Schierey 4 in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid gem. § 3 DSchG NW**

Beschlussvorlage Nr. 135/2014

Produkt: 100 040 010 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Kulturausschuss	öffentlich	21.08.2014
Bau- und Verkehrsausschuss	öffentlich	10.09.2014
Hauptausschuss	öffentlich	15.09.2014

**Finanzielle Auswirkungen?**

ja  nein

investiv  konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:  nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz NRW - DSchG NRW)

**Beschlussvorschlag:**

Das Gebäude Zum Schierey 4 (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) wird gem. § 3 DSchG NRW in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid eingetragen. Ausgenommen vom Schutzzumfang ist der nordöstliche Anbau an den Wirtschaftsteil aus den Jahren nach 1908 und 1935.

## **Begründung:**

Für das am Ortsrand von Othlinghausen gelegene Wohn- und Wirtschaftsgebäude wurde eine Denkmalwertuntersuchung durchgeführt. Zusätzlich zu den eigenen Beobachtungen und Einschätzungen wurde die Untere Denkmalbehörde von einem Nachkommen der ehemaligen Eigentümerfamilie auf das Objekt aufmerksam gemacht. In der Liste des zu schützenden Kulturgutes (Kulturgutverzeichnis -KGV-) ist das Objekt nicht aufgeführt. Am 18.07.2013 fand eine Ortsbesichtigung in und an dem Objekt statt. Der Landschaftsverband Westfalen Lippe - Amt für Denkmalpflege (LWL AfD), der wie üblich mit einem Vertreter seiner Abteilung Inventarisierung an der Besichtigung des Objektes beteiligt war, stellt in seinem Gutachten vom 25.07.2013 fest, dass es sich bei dem Objekt um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) handelt. Der LWL AfD führt hierzu wie folgt aus:

### **Denkmalumfang**

*Das Denkmal umfasst das gesamte Innere und Äußere des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes. Nicht zum Denkmal gehört der nordöstliche Anbau an den Wirtschaftsteil aus den Jahren nach 1908 und 1935.*

### **Beschreibung**

*Der heutige Zustand des Hauses zeigt einen Wohnteil, der – trotz einiger Veränderungen – einen Baubestand aus dem späten 18. Jahrhundert aufweist und einen Wirtschaftsteil der zwischen 1908 und 1935 stark überformt und erweitert wurde. Dabei sind die Erweiterungsanbauten nicht denkmalwert.*

*Im Urkataster von 1830 ist das Haus verzeichnet. Der Umriss entspricht dem Plan aus der Bauakte von 1908, als der damalige Eigentümer einen Antrag zur Neueindeckung des Daches stellte. Es zeigt einen großen, breiten Wohnteil und einen schmaleren Wirtschaftsteil.*

*Es handelt sich um einen verputzten Bruchsteinbau, der mit Doppelholzpflannen gedeckt ist. Die Fensteröffnungen sind mit sichtbaren Stürzen (Holz?) abgefangen. Ein Fenster im Giebel ist vergittert. Das Gitter ist in den Sturz (hier Sandstein) eingelassen. Die regelmäßig angeordneten Fenster im Wohnteil könnten verändert worden sein, das lässt sich im derzeitigen Zustand nicht eindeutig beantworten. In die südwestliche Wand des Wirtschaftsteils ist ein nicht sehr großer Wappenstein mit folgender Inschrift eingelassen: **CASPAR NOLL – ANNA CATRIN VOM STAADT ANNO 1711***

***DEN 23 IUNY.** Der Grundriss im Inneren des Wohnteils stimmt bis auf den nicht mehr vorhandenen Kaminblock in der Küche noch weitgehend mit dem Plan von 1908 überein.*

*Der Wohnteil ist als Etagenbau errichtet. Er ist von der südöstlichen Giebelseite erschlossen. Der Mittelängsflur dient zur Erschließung der Räume, die rechts und links des Flures angeordnet sind und der vor Kopf befindlichen Küche. Eine Treppe führt ins OG, dem ein entsprechender Grundriss zugrunde liegt. Allerdings reicht hier der Flur über die gesamte Tiefe des Wohnteils. Der Hauskasten ist zum Dachstuhl durch einen Ollern (gestampfter Stroh-Lehm-Boden) abgeschlossen. Die Dachsparren über dem Wohnteil dürften noch die bauzeitlichen sein, die allerdings mehrfach verstärkt worden sind. Von der Küche führt eine Steintreppe in den Gewölbekeller, der unter der Stube in der südwestlichen Hausecke liegt.*

*Die sehr qualitätvolle wandfeste Ausstattung (Treppe und Türen) weisen spätbarocke bzw. klassizistische Dekorationen und Ornamentik auf, die frühestens in die Zeit um 1780/90 datiert werden können. Der Hausgrundriss würde einer entsprechenden Datierung nicht entgegenstehen, sodass möglicherweise der Wohnteil um 1780/90 erneuert wurde und an einen älteren Wirtschaftsteil angebaut wurde. Hierfür spricht die auffällig starke Wand zwischen Wirtschaftsteil und Wohnteil und die unterschiedliche Breite der beiden Hausteile. Zudem befindet sich an der Südwestwand des Wirtschaftsteils der o. g. Wappenstein.*

*Seit 1675 war der Hof in der Familie Nölle, die für die Stadt Lüdenscheid und darüber hinaus von großer Bedeutung ist. Caspar Nölle, der auf dem o. g. Stein genannt ist, war Zimmermann. Die Othlinghausen zugehörigen Waldungen boten eine gute Grundlage für diesen Beruf. Zimmerleute*

lebten überwiegend auf dem Lande, denn die notwendigen natürlichen Ressourcen sprachen für einen Standort außerhalb der Städte. (Wilfried Reininghaus, Kirchtürme und Britanniawaren. Die Familie Nölle in Othlinghausen und Lüdenscheid und ihre Unternehmen. In: Der Märker 1991, H. 6, S. 228) Caspar Nölle war ein wohlhabender und geachteter Mann. Er arbeitete mit Michael Moser zusammen, dem Baumeister, der u. a. für das 1723 abgebrannte Lüdenscheid einen Wiederaufbauplan verfasste. Caspar Nölle wirkte in diesem Fall auch mehrfach als Gutachter. (Wilhelm Sauerländer, Die Brandakte von 1723, Lüdenscheid o.J.) Einer der beiden Söhne von Caspar Nölle, Heinrich Wilhelm übernahm den Hof. Er besaß später mit seinem Sohn Caspar Heinrich Nölle mehrere Hammerwerke, wo das Eisen auch weiterverarbeitet wurde. Sie bilden die Grundlage zum Handel mit Eisen und damit der Aufstieg in das ländliche Honoratiorentum (ebd. S. 230). Letzterer verheiratete sich 1780 bzw. 1782 mit Töchtern von Reidemeistern, gehörte also zum Heiratskreis der wirtschaftlichen Führungsschicht. Anfang des 19. Jahrhunderts verlegten seine Söhne den Sitz des Handelsgeschäfts nach Lüdenscheid. 1837/38 wurde der Othlinghauser Besitz verkauft.

Die Daten der beiden Hochzeiten könnten mit einem teilweisen Neubau bzw. einer Renovierung des Hauses einhergehen. Stilistisch würde das sehr gut passen.

### **Begründung**

Das in Rede stehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist bedeutend für die Geschichte des Menschen, hier für die Ortsgeschichte in Lüdenscheid, weil es auch noch in seinem heute leicht veränderten Zustand deutlich zeigt, wie die Menschen des späten 18. Jahrhunderts hier gelebt und gearbeitet haben. Wohn- und Wirtschaftsteil sind voneinander getrennt. Der Wohnteil war ursprünglich größer als der Wirtschaftsteil. Hieraus geht hervor, dass es sich nicht um ein vordringlich landwirtschaftlich genutztes Gebäude handelt, Landwirtschaft wurde hier wohl im Nebenerwerb betrieben. Es handelt sich hier um ein Wohnhaus von Zimmerleuten, die später im Handel erfolgreich waren. Der Wohnteil zeigt mit seiner wandfesten Ausstattung wirtschaftlich wohlhabende Verhältnisse.

Für die Erhaltung und Nutzung liegen wissenschaftliche, hier geschichtliche und kunstgeschichtliche Gründe vor. Historische Gründe liegen vor, weil die Bewohnerfamilie bedeutende Handwerker in der Grafschaft Mark waren. Über sie liegt ein guter Archivalienbestand vor, der im Zusammenhang mit dem Gebäude an Wert gewinnt. Weiterhin liegen kunstgeschichtliche Gründe vor, da die wandfeste Ausstattung ein gutes handwerkliches Niveau belegt.

Dem Eigentümer wurde mit Schreiben vom 26.07.2013 mitgeteilt, dass sein Gebäude als Denkmal im Sinne des DSchG NRW einzustufen und dementsprechend die Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid beabsichtigt sei. Mit Schreiben vom 30.07.2013 und 13.08.2013 äußerte sich der Eigentümer über seinen Rechtsanwalt ablehnend zu der beabsichtigten Eintragung in die Denkmalliste, indem die in dem Gutachten des LWL AfD angeführte kunstgeschichtliche Bedeutung und die historischen Gründe angegriffen werden. Das LWL AfD hat sich mit der Argumentation der Eigentümerseite befasst, kommt aber in seinem Schreiben vom 05.09.2013 zu dem Ergebnis, dass die Ausführungen unzutreffend sind bzw. zu keiner anderen Einschätzung beim LWL AfD führen. Die Eigentümerseite weist in dem Schreiben des Rechtsanwaltes vom 30.07.2013 weiterhin darauf hin, dass das Eigentum an dem in Rede stehenden Gebäude in der Absicht erworben wurde, dieses samt Nebengebäude abzurechen und den Neubau von zwei Einfamilienhäusern zu realisieren. Für dieses Vorhaben (Abbruch und Neubau) läge ein Vorbescheid der Bauaufsichtsbehörde vor. Falls nun die Unterschutzstellung des Objektes erfolgen sollte und der Eigentümer deswegen daran gehindert sei, das von ihm beabsichtigte und mittels Vorbescheid positiv beschiedene Vorhaben umzusetzen, würde dies Entschädigungsansprüche für sämtliche Vermögensnachteile auslösen, die auch gegen die Stadt Lüdenscheid geltend gemacht würden.

Mit Schreiben vom 01.10.2013 richtet sich der Rechtsanwalt des Eigentümers an den Petitionsausschuss des Landtages Nordrhein-Westfalen, um zu erreichen, dass dem Eigentümer die Durchführung des Bauvorhabens gemäß dem planungsrechtlichen Vorbescheid ermöglicht wird. Gleichzeitig bittet der Rechtsanwalt des Petenten darum, das denkmalrechtliche Verfahren bis zum Abschluss des

Petitionsverfahrens ruhen zu lassen. Dies wurde seitens der Unteren Denkmalbehörde zugesagt.

Auf Einladung der Präsidentin des Landtages NRW fand am 12.03.2014 ein Erörterungstermin in der Petitionsangelegenheit am und in dem in Rede stehenden Objekt mit anschließender Besprechung statt. Die anwesenden Vertreter konnten sich ein Bild von dem Objekt und der Haltung der an dem Verfahren beteiligten Parteien machen. Am Ende des Erörterungstermins wurde seitens der anwesenden Vertreter des Petitionsausschusses auf die auszusprechende Empfehlung verwiesen, die nach interner Abstimmung schriftlich ergehen wird.

Ungeachtet der Zusage, das denkmalrechtliche Verfahren bis zum Abschluss des Petitionsverfahrens ruhen zu lassen, wurde mit Bescheid vom 21.03.2014 angeordnet, dass das in Rede stehende Gebäude als vorläufig in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid eingetragen gilt. Der Grund für die Anordnung liegt darin, dass denkmalwerte Bestandteile und Teile des Interieurs ausgebaut und aus dem Gebäude entfernt wurden. Betroffen sind sämtliche Innentüren im Wohnteil einschl. Tüorzargen, die das Erd- und erste Obergeschoss verbindende Holzterrasse im Wohnteil, ein Außenfenster an der rückwärtigen Giebelfassade (es handelt sich hierbei um das in der Denkmalwertbegründung erwähnte vergitterte Fenster) sowie der in die Fassade eingelassene Wappenstein von 1711. Die Anordnung des vorläufigen Denkmalschutzes wurde mit der Anordnung der sofortigen Vollziehung versehen, damit die Schutzwirkung des DSchG NRW unmittelbar Wirkung entfaltet. Mit Schreiben des Rechtsanwalts des Eigentümers an die Untere Denkmalbehörde vom 27.03.2014 wird der bewusste Ausbau der denkmalwerten Bestandteile offiziell mitgeteilt. Mit E-Mail vom 28.04.2014 wurde mitgeteilt, dass die eingebauten Gegenstände beim STL entsorgt wurden.

Mit Schreiben vom 04.04.2014 äußert sich die Präsidentin des Landtages NRW zu dem Verfahren. In dem Schreiben heißt es:

*Im konkreten Fall ist jedoch durch einen rechtswirksamen Vorbescheid eine Abrissgenehmigung für ein Bauernhaus erteilt worden. Sofern Herr ... einen inhaltsgleichen Abrissantrag stellt, wäre diesem Antrag dem Grunde nach zu entsprechen bzw. es kommen gegebenenfalls Schadensersatzansprüche auf die Stadt L. zu. Wäre die Denkmalwürdigkeit des Objekts bereits bei der Bauvoranfrage geprüft und auch festgestellt worden, so hätte Herr ... vom Kauf des Objekts Abstand genommen. Tatsächlich war der Denkmalwert des Hauses von außen betrachtet jedoch nicht offensichtlich.*

*Nach Auffassung des Ausschusses ist nunmehr eine rechtlich und tatsächlich äußerst schwierige Situation entstanden. Der Ausschuss sieht insofern die Stadt L in einer besonderen Verantwortung zur Lösung der schwierigen Situation. Sofern die Untere Denkmalbehörde das Objekt unter Denkmalschutz stellt, wird Herr ... dieses Denkmal wegen des enorm hohen finanziellen Aufwandes, der erforderlich wäre, um dort leben zu können, nach eigenem Bekunden auch aus finanziellen Gründen nicht pflegen können. Denkmalschutz ist jedoch nicht gegen den Willen der Menschen möglich.*

*Insofern bittet der Ausschuss die Untere Denkmalbehörde um Prüfung, ob dem Wunsch von Herrn ... auf Abriss des Gebäudes aus wirtschaftlichen Gründen entsprochen werden kann. Sofern es sich als notwendig erweisen sollte, behält der Petitionsausschuss sich die Einschaltung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) vor.*

*Der Ausschuss bittet die Landesregierung (MBWSV), ihn über den Fortgang der Angelegenheit schriftlich zu unterrichten.*

Zu den Ausführungen der Landtagspräsidentin und zu der im gesamten Verfahren vorgetragenen Argumentation ist folgendes anzumerken:

- Der Petent verfügt nicht über eine Abrissgenehmigung. Er ist im Besitz eines Vorbescheides, dieser berechtigt nicht zum Baubeginn und stellt keine Baufreigabe dar. Für den Abbruch, wie auch für die Neubebauung, sind weitere präzisierte Anträge erforderlich.
- Der Eigentümer hat am 12.09.2011 einen Antrag auf Vorbescheid für den Abbruch der aufstehenden Gebäude sowie den Neubau von zwei Einfamilienhäusern gestellt. Der Vertrag zum Kauf des

Grundstückes wurde am 28.09.2011 geschlossen. Der positive Vorbescheid trägt das Datum vom 05.01.2012. Die Darstellung des Eigentümers, dass das Grundstück nur deshalb erworben wurde, weil er auf den Bestand des positiven Vorbescheids vertraut habe und das Vorhaben dementsprechend auch tatsächlich umzusetzen beabsichtigte, geht demnach ins Leere.

- Der Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides (dementsprechend auch der Bescheid selbst) war nur planungsrechtlicher Natur. Dies wird auch aus dem Tenor des Bescheides „Planungsrechtlicher Vorbescheid: Abbruch eines Bauernhauses mit Nebengebäude, Neubau von 2 Einfamilienhäusern“ deutlich. Der Bescheid entfaltet Bindungswirkung nur in Richtung seines Prüfungsmaßstabes. Den Prüfungsmaßstab bestimmt der Antragsteller mittels seines Antrages. Vorliegend umfasste der Prüfungsmaßstab nur Planungsrecht, denkmalrechtliche Fragen wurden nicht gestellt.
- In der Stellungnahme der Landtagspräsidentin heißt es: *Insofern bittet der Ausschuss die Untere Denkmalbehörde um Prüfung, ob dem Wunsch von Herrn ... auf Abriss des Gebäudes aus wirtschaftlichen Gründen entsprochen werden kann.* Mit dieser Bitte verdreht die Landtagspräsidentin die Gesetzessystematik bzw. verkennt diese. Aus denkmalrechtlicher Sicht befindet sich das Gebäude Zum Schierey 4 formell zurzeit im Eintragungsverfahren, also auf der sog. ersten Stufe des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzes. Dazu gehören alle Denkmalschutz begründenden Entscheidungen, also auch die Entscheidung über die Unterschutzstellung. Hierbei sind allein fachliche Gesichtspunkte ausschlaggebend und entscheidungsrelevant, die sich aus der Einschätzung des Gebäudes als Denkmal ergeben. Aspekte, die sich aus den persönlichen Verhältnissen oder den individuellen Nutzungsvorstellungen und -wünschen ergeben, dürfen auf der ersten Stufe des Denkmalschutzes keine Berücksichtigung finden. Diese Belange können (und müssen) jedoch auf der zweiten Stufe des denkmalrechtlichen Verfahrens berücksichtigt werden, nämlich bei der Frage, wie mit dem unter Schutz gestellten Denkmal umzugehen ist. Dabei kann sich ggf. auch herausstellen, dass dem Eigentümer der Erhalt des Denkmals nicht zumutbar ist, wenn er z. B. die Unwirtschaftlichkeit nachweist. Dies kann dann auch dazu führen, dass bei nachgewiesener Unwirtschaftlichkeit einem evtl. Antrag auf Abbruch des Denkmals stattgegeben werden muss. M. a. W.: Durch diese vom Gesetzgeber gewollte Konstruktion ist es rechtsanwendungsfehlerhaft, wirtschaftliche Belange des Eigentümers bereits auf der ersten Stufe des Denkmalschutzes entscheidungserheblich zu berücksichtigen. Es ist aus diesem Grunde unverständlich, dass die Landtagspräsidentin genau darum bittet.

Am 28.05.2014 fand eine neuerliche Besichtigung in dem Gebäude mit dem LWL AfD statt. Dies entsprach dem Wunsch der Eigentümerseite und ist darüber hinaus auch sachgerecht, da die Denkmalwertbegründung vom 25.07.2013 von Voraussetzungen ausgeht, die nach dem Entfernen der Bauteile durch den Eigentümer heute nicht mehr vorliegen.

Der LWL AfD fasst die Erkenntnisse aus der neuerlichen Begutachtung des Gebäudes in seinem Schreiben vom 12.06.2014 zusammen:

*Dabei mussten wir feststellen, dass das Baudenkmal stark beschädigt worden war. An den zwei vorher stattgefundenen Ortsterminen (18.7.2014; 12.3.2014) waren noch sämtliche frühklassizistischen Zimmertüren und die Barocktreppe in sehr gutem Zustand vorhanden. Mittlerweile wurde das Gebäude vandalisiert. Neben den genannten Veränderungen wurden die Fenster eingeworfen, Löcher in die Dachhaut gebrochen und Lehmputzdecken beschädigt. Dennoch bleiben wir bei der Auffassung, dass das Gebäude die Voraussetzungen des § 2 Abs. 2 DSchG NRW erfüllt und damit gemäß § 3 Abs. 1 in die Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid einzutragen ist. Auch wenn durch die Vandalisierungen das Denkmal stark beschädigt wurde, ist die erhaltene Substanz aussagekräftig genug, sodass der Denkmalwert nicht untergegangen ist. Zumal die Denkmalwertbegründung auf die Geschichte des Menschen, hier ortsgeschichtliche Gründe, und auf wissenschaftlich-historische Gründe, hier für die regionale Handwerksgeschichte, abhebt. Leider sind die wissenschaftlich-kunsthistorischen Gründe durch die o. g. Veränderungen untergegangen.*

*Da für eine Denkmalausweisung ein Bedeutungsgrund und ein Grund für Erhaltung und Nutzung ausreichen, bleibt der Denkmalwert bestehen.*

*Weiterhin hat das Ausbrechen der Türzargen einen Blick auf die den Mittelflur begrenzenden Fachwerkwände ermöglicht und belegt, dass es sich um die bauzeitlichen Fachwerkwände handelt. Es kann also festgestellt werden, dass die Kellergewölbe, der Hauskasten, der Hausgrund- und Aufriss im Wohnteil und das Dachwerk über dem Wohnteil bauzeitlicher Bestand ist. Obwohl auch der Wappenstein entfernt oder verdeckt wurde, kennen wir den Text und das dort stehende Datum. Es zeigt sich nach wie vor, dass es sich um ein Haus des 18. Jahrhunderts mit einer überaus interessanten Bewohnergeschichte handelt.*

Das Gebäude Zum Schierey 4 erfüllt also weiterhin die Tatbestandsvoraussetzungen für ein Baudenkmal im Sinne des § 2 Absatz 1 DSchG NRW. Daher ergibt sich für die Untere Denkmalbehörde die Verpflichtung, das Objekt gemäß § 3 DSchG NRW in die Denkmalliste einzutragen. Das gesetzlich vorgeschriebene Benehmen zu dieser Entscheidung nach § 21 Absatz 4 DSchG NRW mit dem LWL AfD ist – wie oben ausführlich beschrieben - hergestellt.

Lüdenscheid, den 01.07.2014

In Vertretung:

*Gez. Theissen*

Wolff-Dieter Theissen  
Erster Beigeordneter

**Anlage**