Stadt Lage 19.04.2022
FT Planen -UDB-

An
FB Fachbereich Schule, Sport, Kultur, Jugend u. Soziales
Herrn Landrock

**Sachstandsbericht der Unteren Denkmalbehörde zum Zustand von einzelnen Baudenkmälern**

**Anfrage:**

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen stellte am 28.02.2022 folgende Anfrage:

„Die Fraktion bittet um die Beantwortung der im Folgenden aufgelisteten Fragen im öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Kultur, Tourismus und Ehrenamt am 16.03.22. Sollten für die vollständige Beantwortung schützenswerte personenbezogene Daten genannt werden müssen, sollten diese im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung ergänzt werden.

1. Wie schätzt die Stadt Lage als Untere Denkmalbehörde den Zustand der folgenden Denkmäler ein?
   - Fachwerkhaus, Bergstraße 15 und 15a,
   - Fachwerk „Seppmann“, Bergstraße 23
   - Hofanlage, Breitenheider Straße 54 (Haupthaus, Altenteiler, Einfriedung)

2. Welche Anordnungen hat die Stadt Lage als Untere Denkmalbehörde im Hinblick auf Gefahrenabwehr und Instandhaltung gegenüber den Eigentümern bzw. sonstigen Nutzungsberechtigten in der Vergangenheit getroffen?

3. Was gedenkt die Stadt Lage als Untere Denkmalbehörde zu tun, um diese Denkmäler vor zukünftigen Schäden zu schützen und den denkmalgerechten Erhaltungszustand zu bewahren bzw. herzustellen?

Die Anfrage wird vor dem Hintergrund gestellt, dass die Stadt Lage als Untere Denkmalbehörde für den Schutz und den Erhalt von Denkmälern auf ihrem Gebiet verantwortlich ist, und zwar gemäß ihrem Eigenanspruch (s. Internetauftritt), dem Denkmalschutzgesetz NRW (§ 7) sowie dem Beschluss des OVG NRW v. 22.08.07, der den § 7 nochmals konkretisiert. Die Referenztexte werden im Folgenden aufgeführt. […].“

**Stellungnahme der Verwaltung:**

**Rechtliche Grundlage**
Gemäß § 7 DSchG NW haben die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten ihre Denkmäler instand zu halten, instand zu setzen. sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zumutbar ist. Für die Zumutbarkeit ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln oder steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden können. Die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten können sich nicht auf Belastungen durch erhöhte Erhaltungskosten berufen, die dadurch verursacht worden sind, dass Erhaltungsmaßnahmen diesem Gesetz oder sonstigem öffentlichen Recht zuwider unterblieben sind. Soweit die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten den vorgenannten Verpflichtungen nicht nachkommen, kann die Untere Denkmalbehörde nach deren Anhörung die notwendigen Anordnungen treffen.

Gemäß § 27 DSchG NRW kann die Untere Denkmalbehörde verlangen, dass ein widerrechtlich und vorsätzlich oder fahrlässig beschädigtes oder zerstörtes Denkmal wiederhergestellt wird.

**Weitere Vorgehensweise**
Die Untere Denkmalbehörde wird nun zunächst Kontakt mit den Eigentümern aufnehmen und über die Gebäudeschäden sowie die zur Instandhaltung durchzuführenden Maßnahmen informieren und auf die Verpflichtung der Eigentümer nach dem Denkmalschutzgesetz hinweisen. Weiter wird über Fördermöglichkeiten informiert. Sollte dies zu keinem für den Erhalt des Baudenkmals positiven Ergebnis führen, so ist von Amts wegen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit und Angemessenheit zu prüfen, ob ordnungsbehördliche Schritte veranlasst werden sollen. Das kann sich auf Maßnahmen zur Abwendung weiteren Schadens begrenzen.

Im Gegensatz zu einem Unterschutzstellungsverfahren, bei dem der Denkmalwert z.B. eines Gebäudes nach Sachlage geprüft wird, ist die praktische Denkmalpflege konsensorientiert konzipiert.

### a) Bergstraße 15/15a

Das Baudenkmal Bergstraße 15/15a in der Kernstadt Lages wurde mit Bescheid vom 20.03.2015 in die Denkmalliste der Stadt Lage eingetragen. Mit der Eintragung ist das Objekt formell unter Schutz gestellt und die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) sind anzwenden.

Denkmalwert ist der Fachwerkbau (Doppelquerdielenhaus) ohne Anbauten.

Bergstraße 15/15a in 2008

**Zustand heute:**
Das Gebäude ist heute in beiden Haushälften unbewohnt. Die Haushälften sind jeweils im Besitz unterschiedlicher Eigentümer. Erhebliche, den Denkmalwert beeinflussende bauliche Maßnahmen wurden nicht durchgeführt. Durch den Leerstand und damit einhergehende mangelnde Pflege und Erhaltungsarbeiten haben sich bauliche Mängel, soweit von außen ersichtlich, am Fachwerk, Gefachen, Fenstern, Dacheindeckung und der Schwelle herausgebildet. Eine akute Gefährdung (Einsturz, unwiederbringlicher Verfall) des Baudenkmals besteht heute offensichtlich nicht, allerdings geht augenscheinlich eine latente Gefährdung von der schadhaften Dacheindeckung aus. Es fehlen Firstziegel, was ggf. zu

eindringendem Wasser führt und möglicherweise schädigt auch der Bewuchs an den jeweiligen Giebelseiten die Dachhaut.

Das Baudenkmal ist heute nicht erkennbar zerstört. Es ist allerdings insoweit beschädigt, dass mindestens durch die schadhafte Dacheindeckung eine weitergehende ernsthafte Beeinträchtigung der tragenden Bauszubstanz langfristig zu erwarten ist. Hier muss zumindest eine Abklärung des Sachverhalts erfolgen.

Bergstraße 15/15a im März 2022

### b) Bergstraße 23

Das Baudenkmal Bergstraße 23 „Haus Seppmann“ in der Kernstadt Lages wurde mit Bescheid vom 14.11.1983 in die Denkmalliste der Stadt Lage eingetragen. Mit der Eintragung ist das Objekt formell unter Schutz gestellt und die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) sind anzwenden.

Denkmalwert ist das Fachwerkhaus, erbaut im Stil der Weserrenaissance in 1648, unterschutzgestellt in der erneuerten Fassung von 1923.

Bergstraße 23 in 2014

**Zustand heute:**
Das Gebäude ist heute genutzt. Seit der Unterschutzstellung sind bis ins Jahr 2000 Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde durchgeführt worden. Für diese wurden auch Fördermittel verwendet. Nach Eigentümerwechseln gab es den letzten Kontakt in 2018 mit dem damaligen Eigentümer, dieser wollte die Fenster erneuern und die schadhafte Schwelle sanieren. Dazu kam es aber nicht mehr, das Objekt wurde wieder veräußert.

Das Baudenkmal ist von außen betrachtet in einem augenscheinlich weitgehend soliden Zustand bei leichten Instandhaltungsmängeln. Die Schäden belaufen sich auf zum Teil verwitterte einzelne Abschnitte des Ständerwerks und der Schwelle sowie die zum Teil maroden Holzfenster. Ein Gefach an der Ostseite ist verhangen, es sind Abgänge im Farbanstrich der Gefache vorhanden. Das Dach und die Außenwände, bestehend aus Fachwerk, Sockel und z.T. einer Verkleidung versehenen Mauerabschnitt, scheinen bis auf die kleineren Schäden weitgehend intakt.

Erhebliche, den Denkmalwert beeinflussende bauliche Maßnahmen, sind in den letzten Jahren nicht durchgeführt worden. An dem Gebäude werden sicherlich bei längerem Unterlassen der Instandhaltung Schäden an der denkmalwerten Bausubstanz entstehen, eine echte Gefahr wird für den Erhalt des Baudenkmals wird allerdings heute nicht gesehen.

Baudenkmal Bergstraße 23 im März 2022

### c) Breitenheider Straße 54

Das Baudenkmal Breitenheider Straße 54 im Ortsteil Ehrentrup wurde mit Bescheid vom 25.06.2007 in die Denkmalliste der Stadt Lage eingetragen. Mit der Eintragung ist das Objekt formell unter Schutz gestellt und die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) sind anzwenden.

Es handelt sich um eine große Hofanlage aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhundert, denkmalwert ist das Haupthaus, der Altenteiler und die Einfriedung als Bruchsteinmauer.

Altenteiler in 2014

**Zustand heute**

Die Gebäude sind bereits seit Jahren unbewohnt und ungenutzt. Seit der Unterschutzstellung sind keine Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde durchgeführt worden. Der Erhaltungszustand war bereits zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung in 2007 schlecht. Die senkrechte Holzschalung am Giebel des Haupthauses war ebenso durchlöchert wie das Hauptdach, Fensterscheiben fehlten und Feuchteschäden an Schwelle bzw. Sockel und Traufe waren erkennbar. Nach der Aktenlage waren auch beim Altenteiler bereits erhebliche Feuchteschäden vorhanden, der Fassadenzustand ebenfalls sanierungsbedürftig. Im Laufe der Zeit haben sich Gefache gelöst und der Verfall weiter seinen Lauf genommen. Von Seiten der Eigentümer wurde ein Abriss bzw. Translokation angestrebt. Nach einem Eigentümerwechsel wurde um die Löschung aus der Denkmalliste ersucht. In 2017 fand ein Termin mit dem Amt für Denkmalpflege in Westfalen statt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Denkmalwert zu der Zeit weiterhin gegeben war.

Das Baudenkmal ist im Gesamten stark gefährdet. Es drohen Einsturz und unwiederbringlicher Verfall durch fortschreitende Zerstörung von Dachgebälk, Mauerwerk, Fachwerk, Gefachen und Putz. Wasserschäden, Holzschädlinge und Pilzbefall sind sehr wahrscheinlich und beschleunigen den Prozess.

Breitenheider Straße 54 am 20.04.2022

In der Begründung des Denkmalwertes werden neben der Bedeutung für die Wissenschaft und die Geschichte des Menschen (Entwicklung der landwirtschaftlichen Arbeits- und Produktionsverhältnisse auf einer großen Hofanlagen seit der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts), ein ortshistorisches sowie städtebauliches Interesse an der Erhaltung und Eintragung des Baudenkmales aufgeführt. Sollten also selbst die Gebäude nicht mehr erhalten bleiben, so könnte immer noch die Lage und Größe der von der Bruchsteinmauer eingefriedeten Hofanlage Zeugnis über die Ortsgeschichte und die Bedeutung der Hofanlage für die Ortsteil Stadenhausen geben. Das wäre allerdings fachlich noch zu prüfen.