

Zur Bedeutung erhaltenswerter Bausubstanz
im Denkmalbereich „Olpe – Historische Altstadt“
und zum Umgang mit der Denkmalbereichssatzung

Das Beispiel Westfälische Straße 43

Von Roswitha Kirsch-Stracke

Auszüge aus der Satzung der Stadt Olpe zum Schutz des Denkmalbereichs „Olpe – Historische Altstadt“ (Denkmalbereichssatzung)¹ vom 25. Mai 1992, § 2 und §3:

„Für einen besonderen Schutz des historischen Stadtkerns von Olpe durch eine Ortssatzung nach § 5 DSchG NW liegen die denkmalrechtlichen Voraussetzungen vor. Wegen der baugeschichtlichen, städtebaulichen sowie stadtgeschichtlichen Bedeutung des Stadtkerns Olpe besteht ein öffentliches Interesse am Schutz seines historischen Erscheinungsbildes.“

„Die historisch überkommenen Bauten prägen maßgeblich das schützenswerte historische Erscheinungsbild der Altstadt. ... Die Baudenkmäler und die erhaltenswerte Bausubstanz ... geben trotz späterer Veränderungen in ihrem Erscheinungsbild durch Maßstäblichkeit und Material noch eine Vorstellung von der Bebauung nach dem Stadtbrand von 1795. Im Denkmalbereich ist noch ablesbar, daß sich die Bebauung nach einheitlichen Kriterien richtete, die sowohl dem städtebaulich-ästhetischen Ideal der Stadtbauepoche um 1795 als auch dem Brandschutz dienten, da in einer gemeinsamen Baufluchtlinie nicht unmittelbar aneinander gebaut wurde.“

„Als bedeutend für die Geschichte der Architektur sind alle Gebäude einzustufen, die durch ihren Stil die Bauauffassung einer abgeschlossenen Kulturepoche dokumentieren“, dazu gehören laut Satzung die „Gebäude der Wiederaufbauphase nach dem Stadtbrand von 1795 (bis 1831)“.

¹ www.o-sp.de/download/olpe/25134

Es gibt Gebäude, über deren Denkmalwert als Einzelobjekt sich streiten lässt, weil ihr Originalzustand mehr oder weniger stark verändert wurde. Bildet ein solches Objekt allerdings ein Element innerhalb eines (städtischen) Denkmalbereiches, so kommen neben den rein objektbezogenen Eigenschaften noch weitere, städtebauliche und stadgeschichtliche Kriterien der Schutzwürdigkeit zum Tragen.² Dies verdeutlicht für Olpe zum einen die oben in Auszügen zitierte Denkmalbereichssatzung, die sich die Stadt am 25. Mai 1992 gegeben hat. Zum anderen lässt sich dieser Sachverhalt am Beispiel des Hauses Westfälische Straße 43 besonders gut aufzeigen. Jörg Winkel, Redakteur in der Lokalredaktion Olpe der Siegener Zeitung, berichtete mehrfach über die aktuelle Situation dieses Gebäudes, das Anfang des Jahres vom Eigentümer an einen Bauträger verkauft wurde.³ Der Kreisheimatbund Olpe ist ebenso wie viele Olper Bürgerinnen und Bürger außerordentlich besorgt um das Haus Westfälische Straße 43. Dieses Gebäude steht zwar nicht als Einzelobjekt in der Denkmalliste, gehört jedoch zur erhaltenswerten Bausubstanz im Denkmalbereich „Olpe – Historische Altstadt“.⁴ Damit sind das Erscheinungsbild und die Substanz (!) seiner gesamten Außenhülle genauso streng geschützt wie ein Baudenkmal; lediglich das Hausinnere steht nicht unter Schutz.⁵

² Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung vom 16.7.2013; hier § 5.

³ Winkel, Jörg: Baum unter Denkmalschutz – Haus nicht. Offenbar erwarb Bauträger das Gebäude Westfälische Straße 43 / Areal wird von Denkmalbereichssatzung der Stadt erfasst. In: Siegener Zeitung, Ausgabe Kreis Olpe, vom 6.1.2015; derselbe: Sorge um Naturdenkmal – UCW erkundigt sich nach Schutzmöglichkeiten. In: ebenda vom 6.2.2015. – Das Gebäude und seine (Nicht-)Wertschätzung sind ebenfalls Thema in einem Leserbrief von Dr. Hans-Bodo Thieme: Fort mit Baum und Haus. In: Siegener Zeitung, Ausgabe Kreis Olpe, vom 9.1.2015. – Die Westfalenpost berichtete in einer Randnotiz vom Verkauf des Hauses: js [Josef Schmidt]: Böhler GmbH kauft weiteres Gebäude in Olpe City. In: Westfalenpost vom 7.1.2015.

⁴ Satzung der Stadt Olpe zum Schutz des Denkmalbereiches „Olpe – Historische Altstadt“ (Denkmalbereichssatzung) vom 25.5.1992; hier § 3 (3); www.o-sp.de/download/olpe/25134

⁵ Dr. Bruno Kretzschmar, LWL-Denkmalpflege in Münster, fernmündliche Mitteilung vom 20.2.2015. Nach ersten Forschungsergebnissen der Olper Kunsthistorikerin Andrea Arens wurde das Innere des komfortablen Einfamilienwohnhauses im Jahre 1920 nach einem Entwurf von Stadtbaumeister Wilhelm Lochner zur Behebung der damaligen Wohnungsnot in drei Wohnungen umgebaut. (E-Mail vom 22.2.2015). Aufgrund dieser Veränderungen im Inneren wurde das Gebäude von der LWL-Denkmalpflege nicht als

Wer vom Osterseifen aus über die Westfälische Straße nach Olpe kommt, nimmt das Haus Nr. 43 als ein Straßen- und Stadtbild prägendes Bauwerk wahr, das zusammen mit dem sich stadteinwärts anschließenden hochliegenden Garten und der mächtigen Blutbuche das „Tor zur Innenstadt“ bildet. Für viele Olper Bürgerinnen und Bürger und darüber hinaus für zahlreiche Menschen aus dem gesamten Kreisgebiet stellen Haus und Baum seit Jahrzehnten einen markanten, für manche gar identitätsstiftenden Ort der Kreisstadt dar.

Das Gebäude gehört zum „Urbestand“ der Stadtbebauung nach dem großen Brand von 1795. Damals wurde Olpe auf kurfürstliche Anwei-



Abb. 1: Die Stadt Olpe auf der Preußischen Kartenaufnahme (Preußische Ur-aufnahme) aus dem Jahre 1840 (Maßstab 1:25.000). Der rote Pfeil markiert die Lage des Hauses Westfälische Straße 43 an der Stelle, wo die „Chaussee“ auf die wieder erbaute Stadt trifft.

(Hrsg. vom Landesvermessungsamt NRW 1995. Blatt 4913 Olpe)

Einzelobjekt zur Aufnahme in die Denkmalliste der Stadt Olpe vorgeschlagen, der Schutz seines gesamten Äußeren wird jedoch, wie oben ausgeführt, über die Denkmalbereichssatzung abgedeckt.

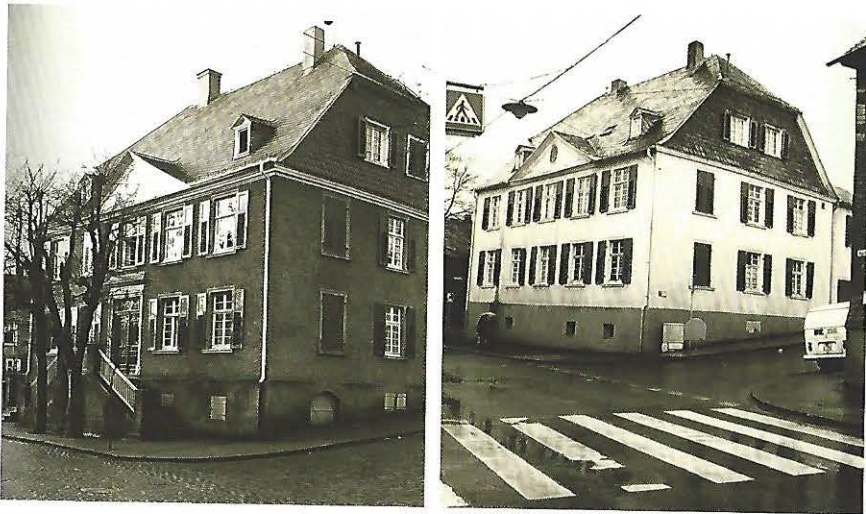


Abb. 2 und 3: Das nach dem Stadtbrand 1795 errichtete Haus Westfälische Straße 43 mit der für Olpe typischen Außentreppe, Blickrichtung wie in Abb. 1 und 6 markiert. 1962 musste die Außentreppe dem Straßenausbau weichen.
(Repr.: Stadtarchiv Olpe)

sung hin „auf dem Reißbrett nach klassizistischen Vorstellungen entworfen“⁶ und wieder vollständig aufgebaut. Das repräsentative Bürgerhaus Westfälische Straße 43 markiert die nordöstliche Grenze dieser wieder aufgebauten Stadt (Abb. 1) und genau den Punkt, wo man über die Minden-Koblenzer Chaussee in die Kernstadt eintrat. Damit erklärt sich auch, warum die Westfälische Straße im Volksmund „amme Schussäi“ genannt wurde.⁷

Noch heute ist diese Grenze der Kernstadt deutlich zu erkennen: Ab hier verlaufen die Straßenfluchten stadteinwärts ganz gerade und schneiden sich rechtwinklig. Die in Flucht stehenden zweistöckigen

⁶ Arens, Andrea: Bau-, Kunst- und Bodendenkmäler – Kunst im öffentlichen Raum. In: Wermert, Josef (Hrsg.): Olpe – Geschichte von Stadt und Land. Bd. 2. Hrsg. im Auftrag der Kreisstadt Olpe. Olpe 2011. S. 1279-1328, hier S. 1280.

⁷ Schöne, Manfred: Alt-Olpe. Siedlung und Verkehr im 19. Jahrhundert. Eine Studie zur historischen Stadtopographie. Olpe 1968. (=2. Beitrag zur Geschichte der Stadt Olpe). S. 25.

Bürgerhäuser im klassizistischen Stil zeigten ursprünglich die typische, möglichst symmetrische Fassadengestaltung, die Häuser verfügten zudem über hohe gemauerte Kellergeschosse, zu den Hauseingängen führten ebenfalls hohe, oft zweiläufige Treppen. Die häufig mit Krüppelwalm ausgebildeten Dächer und zumindest die Wetterseiten der Häuser waren verschiefert.

Nicht nur brandfeste Dachbedeckungen sollten nach 1795 eine erneute Zerstörung durch Feuersbrünste verhindern oder zumindest deren Ausbreitung eindämmen: Dem gleichen Zweck dienten Hausabstände von 24 bzw. 40 Fuß.⁸ So kam es, dass die Häuser entlang der Westfälischen Straße ursprünglich alle über einen kleinen Freiraum neben dem Haus verfügten. Aber bereits um 1900 waren diese Höfchen oder Gärt-



Abb. 4: Wesentliche Merkmale des repräsentativen Bürgerhauses Westfälische Straße 43 sind nach wie vor erhalten, so der flache Zwerchgiebel mit „Ochsenauge“ und das geschlossene Kellergeschoss.

(Foto Januar 2015: Jörg Winkel, Siegener Zeitung)

⁸ Spohn, Thomas: Bauen und Wohnen. In: Wermert: Olpe (wie Anm. 6). S. 1345.

chen weitgehend überbaut, die Anbauten wurden, ebenso wie die umgebauten Kellergeschosse, vor allem als Läden und Geschäfte genutzt.⁹ Diese „seitlichen (z.T. später mit Nebenanlagen überbauten) Grenzabstandsflächen“ sind „Gestaltelemente der Parzellierung“ und als solche durch die Olper Denkmalbereichssatzung ausdrücklich geschützt.¹⁰

In den letzten 50 Jahren hat das Haus Westfälische Straße 43 wie viele anderen Gebäude der Kernstadt einige Änderungen erfahren: Der Straßenausbau Anfang der 1960er Jahre zog den Abriss der hohen Treppe und damit die Verlegung des Hauseingangs auf die südwestliche Giebelseite mit sich (Abb. 2 und 3). Die den Hauseingang rahmenden Lindenbäume wurden gefällt. Bei einer späteren Modernisierung ersetzte man die Sprossenfenster durch Einscheibenfenster und die zweiflügeligen Holzfensterläden durch Rollläden (Abb. 4).

Trotz dieser Baumaßnahmen, die das Erscheinungsbild des Hauses selbstverständlich veränderten, blieben aber andere wesentliche Merkmale erhalten: Dazu gehören die Dachform mit flachem Zwerchgiebel und ovalem Fester („Ochsenauge“)¹¹ zur Straßenseite und das geschlossene Kellergeschoss: Im Unterschied zu vielen Gebäuden stadteinwärts, bei denen die Keller in Ladenlokale umgebaut wurden, hat das Haus Westfälische Straße 43 hierdurch besonders deutlich den Eindruck eines Bürgerwohnhauses bewahren können.

Für das Stadtbild von ganz herausragender Bedeutung ist, dass die zum Haus gehörende, stadteinwärts anschließende „seitliche Grenzabstandsfläche“¹² nie überbaut wurde, sondern von einer mächtigen, fast 150-jährigen Blutbuche eingenommen wird (Abb. 5). Sie zeugt von der aufkommenden Beliebtheit buntlaubiger Bäume im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts.¹³ Die Landschaftsplanerin Gisela Köster (Jg. 1948),

⁹ Planungsbüro Prof. Krause & Partner (im Auftrag der Stadtplanungsabteilung Olpe): Gestaltungsfibel Olpe – Historische Altstadt. Dortmund 1991, hier S. 20; ebenso: Spohn: Bauen (wie Anm. 8), S. 1360.

¹⁰ Satzung der Stadt Olpe zum Schutz des Denkmalbereichs „Olpe – Historische Altstadt“ (wie Anm. 4), § 3 (2)

¹¹ Planungsbüro Prof. Krause & Partner: Gestaltungsfibel (wie Anm. 9), S. 12.

¹² Nach dem Urhandriss von 1831 und nach historischen Karten der Folgezeit handelte es sich bei der Westfälischen Straße 43 schon immer um einen größeren Garten in Vergleich zu den stadteinwärts anschließenden Grundstücken

¹³ 1878 führt beispielsweise die Baumschule Hanses-Ketteler in Rinsecke (1852 als erste gewerbliche Baumschule im Kreis Olpe gegründet) in ihrem Sortiment erstmals „Fagus

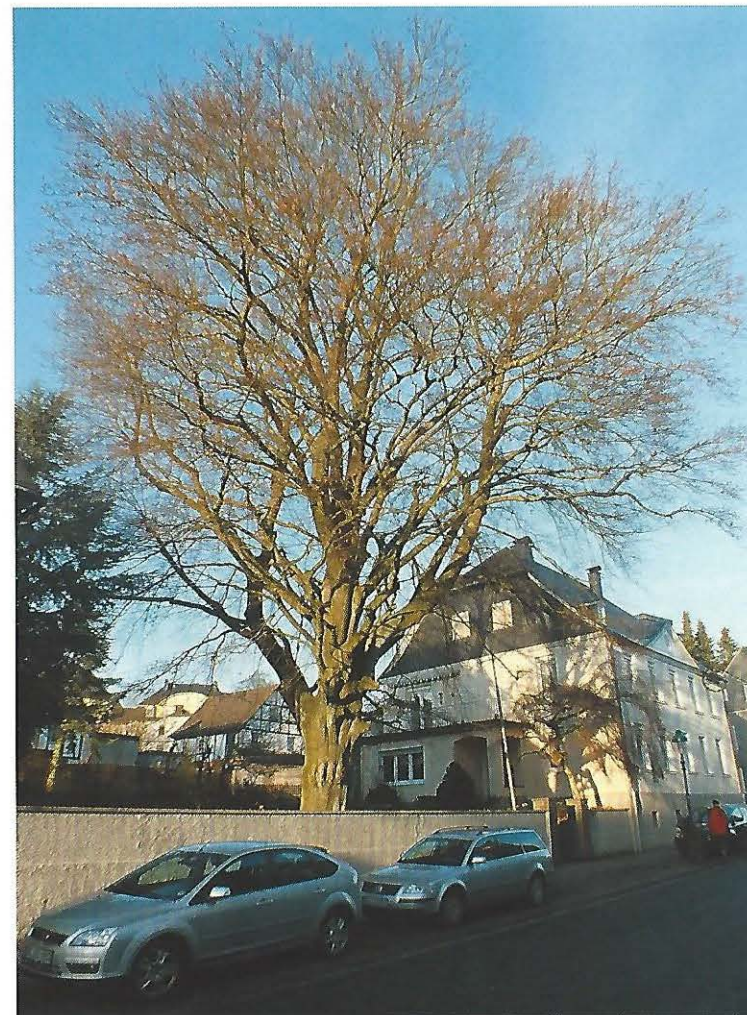


Abb. 5: Ein Stadtbild prägendes Naturdenkmal: die etwa 150-jährige Blutbuche vor dem Haus Westfälische Straße 43 im Januar 2015 (Foto: Jörg Winkel, Siegener Zeitung)

purpurea, schwarze oder Blutbuche“ auf. Gebr. Hanses: Preis-Courant. Sechszwanzigster Jahrgang, Rinsecke, Herbst 1878 / Frühjahr 1879. S. 3.

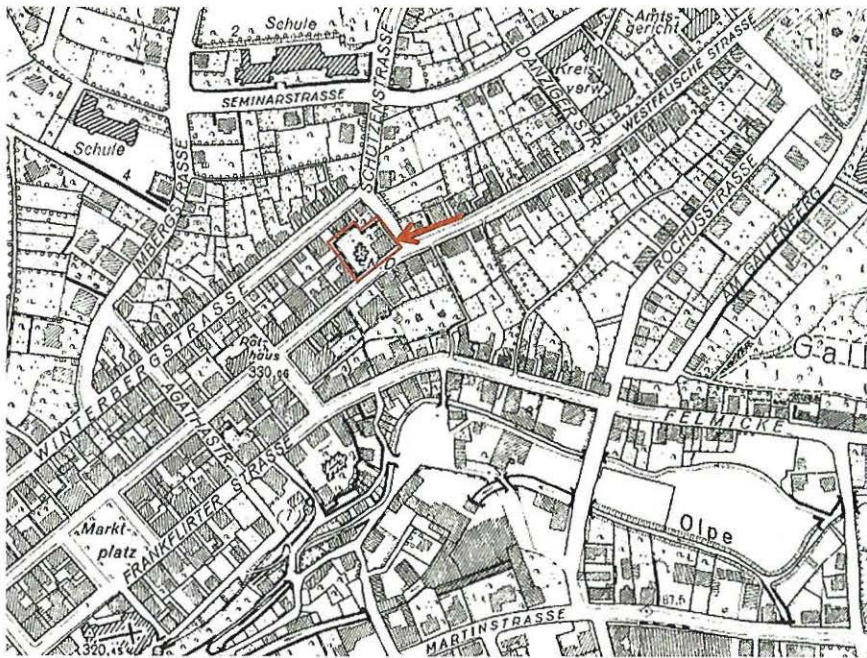


Abb. 6: Ausschnitt aus der Deutsche Grundkarte 1:5.000 aus dem Jahr 1957: Bereits zu dieser Zeit ist die Blutbuche auf dem hier rot markierten Grundstück Westfälische Straße 43 als Naturdenkmal „ND“ ausgewiesen.¹⁴

aufgewachsen in der Westfälischen Straße 43, erzählt aus ihrer Kindheit in den 1950er Jahren: „Schon damals war die Blutbuche ein großer, mächtiger Baum, wir Kinder kletterten darin herum und schauten von oben auf die Westfälische Straße runter. Manchmal warfen wir auch mit Bucheckern – wir dachten in der dichten Blätterkrone sieht uns ja niemand.“¹⁵

¹⁴ DGK 5 aus dem Jahre 1957, abgebildet in: Kreisstadt Olpe – der Bürgermeister, Planungsabteilung (Bearb.: Bernd Knaebel): Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) Bebauungsplan Nr. 111 ‚Olpe – Rochusstraße/Luise-Hensel-Weg‘, (beschleunigtes Verfahren) vom 08.01.2009; Anlage 6 zu Drucksache 23/2009.

¹⁵ Gisela Köster, heute Lübeck, fernmündliche Mitteilung vom 11.2.2015.

Dieser Baum erfreut sich nach aktueller Aussage der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) des Kreises Olpe bester Gesundheit. Bleiben seine jetzigen Lebensbedingungen erhalten, so ist in den nächsten 50 Jahren – das sind immerhin zwei Menschengenerationen – keinesfalls mit einer einsetzenden Altersschwäche zu rechnen.¹⁶ Ganz anders sähe es allerdings aus, wenn sich die Standortbedingungen in unmittelbarer Nachbarschaft änderten, beispielsweise durch direkte mechanische Belastungen von Krone oder Stamm, durch Freistellung und damit stärkere Besonnung, durch Veränderungen im Wurzelraum, durch Bodenveränderungen im Traufbereich – dazu gehört Bodenabtrag ebenso wie Aufschüttung. Gegenüber Aufschüttung reagieren Baumarten, die wie die Buche für ihren Stoffwechsel auf eine Symbiose mit Mykorrhizapilzen angewiesen sind, besonders empfindlich. Bereits der Auftrag von 1 bis 2 cm Lehmboden kann zum Absterben der Bäume führen, weil sich die Luftverhältnisse im Boden völlig ändern.¹⁷

Aber zum Glück steht die Blutbuche am Haus Westfälische Straße 43 unter besonderem rechtlichen Schutz, weshalb alle möglichen Gefährdungen zu vermeiden sind: Bereits durch Verordnung des Kreistages vom 12. Oktober 1951 wurde der Baum erstmalig unter Schutz gestellt und ist folglich schon in der Deutschen Grundkarte von 1957 mit „ND“ für „Naturdenkmal“ vermerkt (Abb. 6). Mit der Naturdenkmalverordnung für den Innenbereich aus dem Jahre 1999 wurde der rechtliche Schutz bestätigt und aktualisiert.¹⁸

Wie ernst nimmt die Stadt Olpe ihre Denkmalbereichssatzung, wie ernst das mit der Satzung dokumentierte „schützenswerte Erscheinungsbild der Altstadt“, die „baugeschichtliche, städtebauliche sowie stadthistorische Bedeutung des Stadtkerns Olpe“ und vor allem das „öffentliche Interesse am Schutz seines historischen Erscheinungsbildes“?¹⁹

¹⁶ E-Mail von Antonius Klein, ULB, Kreisverwaltung Olpe Fachdienst Umwelt, vom 9.2.2015.

¹⁷ Höster, Hans Rolf: Baumpflege und Baumschutz. Grundlagen, Diagnosen, Methoden. Stuttgart 1993; hier S. 119.

¹⁸ E-Mail von Joachim Kühnemund, ULB, Kreisverwaltung Olpe Fachdienst Umwelt, vom 18.2.2015; siehe auch: Heinrich Fleißig 1962 (zitiert in: Melzer-Baldus, Sabine: Naturschutz, Naturdenkmale und Naturschutzgebiete. In: Wermert: Olpe (wie Anm. 6). S. 1375).

¹⁹ Alle Zitate aus: Satzung der Stadt Olpe zum Schutz des Denkmalbereichs „Olpe – Historische Altstadt“ (wie Anm. 4).

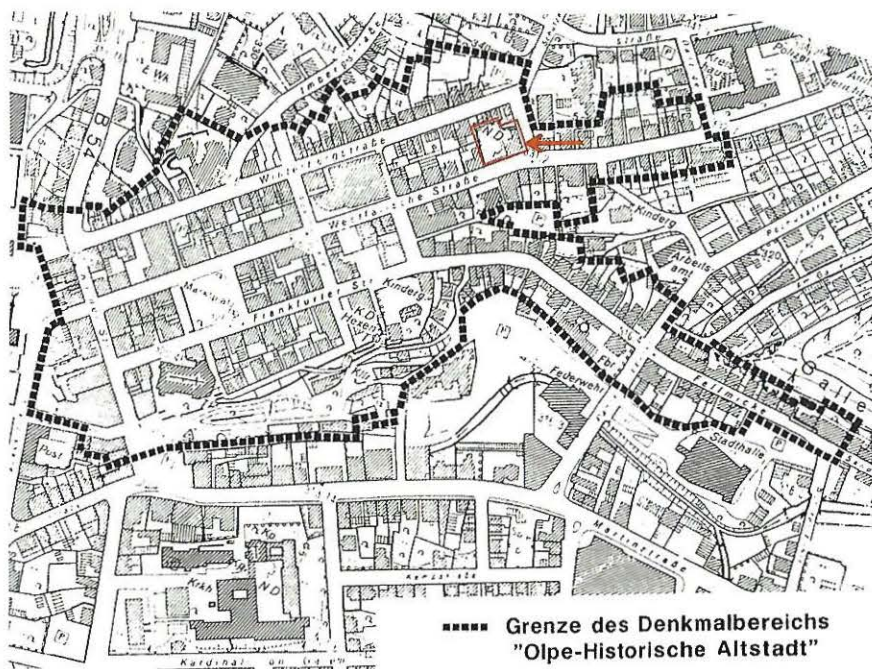


Abb. 7: Der Denkmalbereich „Olpe – Historische Altstadt“ nach der Denkmalbereichssatzung vom 25. Mai 1992, rot markiert das Grundstück Westfälische Straße 43

Abb. 7 veranschaulicht den im Jahr 1992 durch Satzung festgelegten Denkmalbereich. Innerhalb seiner Grenzen sind mittlerweile nicht wenige Gebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt worden.²⁰ Sicherlich ist man beim „Bauen im Bestand“ bemüht gewesen und meistens weiterhin bemüht, Dimensionen, Formen, Proportionen, Materialien und Farben am Vorhandenen zu orientieren und die Neubauten gut einzupassen; die bereits 1991 erarbeitete Gestaltungsfibel bietet dazu Orien-

²⁰ So sorgte zuletzt der Abriss der Gaststätte „Zur Möhne“ in der Felmicke für Aufsehen; siehe: Winkel, Jörg: „Möhne“ wird abgerissen. In: Siegener Zeitung, Ausgabe Kreis Olpe, vom 27.3.2013; Schmidt, Josef: Bauboom in Olpe hält an: Wohnungen statt „Möhne“. In: Westfalenpost, Ausgabe Kreis Olpe, vom 10.7.2014.

tierung.²¹ Aber ein Denkmalbereich macht nur Sinn, wenn auch noch Originalsubstanz erhalten bleibt, an der man sich beim behutsamen Einfügen der Neubauten orientieren kann. Dies müsste besonders für Gebäude an solch markanten „Eckpunkten“ wie der Westfälischen Straße 43 gelten. Sollte es hier nach dem bereits erfolgten Verkauf an einen Bauträger zu einem Abriss und Neubau kommen, so wäre damit zum einen ein weiteres historisch bedeutsames Bauwerk innerhalb des Denkmalbereichs der Stadt Olpe verschwunden, zum anderen aber auch die mächtige, als Naturdenkmal ausgewiesene Blutbuche zum – mehr oder weniger schnellen – Tode verurteilt.

Aber vielleicht sind ja alle Sorgen unbegründet, und der Käufer hat gar nicht vor, das historische Gebäude Westfälische Straße 43 abzureißen oder völlig zu verändern. Wenn auch das Land Nordrhein-Westfalen in den letzten Jahren die direkte finanzielle Förderung von Baumaßnahmen an Denkmälern eingestellt hat, so gibt es doch einige Möglichkeiten, die Kosten für Erhaltung und Sanierung von Baudenkmalern und historisch bedeutsamen Bauwerken in Denkmalbereichen verträglich zu gestalten:

Steuervergünstigungen („Denkmalschutz-AfA“):²²

Es bestehen verschiedene Möglichkeiten der Steuervergünstigung, je nachdem, ob ein Gebäude selbst genutzt oder vermietet wird, so z.B. die erhöhte Absetzung von Anschaffungs- und Herstellungskosten und die Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand. Diese Steuervergünstigungen über bis zu 12 Jahren, bzw. 10 Jahre bei selbst genutzten Objekten, würden sich beim Haus Westfälische Straße 43 auf alle Maßnahmen an der Außenhülle beziehen, die der Denkmalbereichssatzung entsprechend durchgeführt werden, etwa Dachsanierungen oder Austausch der Fenster. Über Steuervergünstigungen bei denkmalrelevanten Maßnahmen informiert unter anderem das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) des Landes Nordrhein-Westfalen ausführlich in einer Broschüre.²³

²¹ Planungsbüro Prof. Krause & Partner: Gestaltungsfibel (wie Anm. 9).

²² www.denkmalschutz.in/Denkmalschutz-AfA.html

²³ Land NRW: Steuertipps für Denkmaleigentümerinnen und Denkmaleigentümer; www.mbwsv.nrw.de/stadtentwicklung/_pdf_container/Brosch_SteuertippsDenkmal_09.pdf

Günstige Darlehen:

Der zweite Weg mag angesichts der augenblicklich sehr niedrigen Darlehenszinsen weniger interessant erscheinen, sollte aber nicht übersehen werden: Seit dem 1. Oktober 2013 stehen Eigentümern von Baudenkmalern und besonders erhaltenswerter Bausubstanz zwei neue Förderprogramme in Form von besonders zinsgünstigen Darlehen der NRW.Bank in begrenzter Höhe zur Verfügung. Das erste Förderprogramm richtet sich im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes an Personen mit selbst genutztem und / oder teilvermietetem Wohneigentum, das zweite Förderprogramm an Eigentümer von gewerblich oder kulturell genutzten Baudenkmalern und Gebäuden mit erhaltenswerter Bausubstanz. Über die Förderprogramme im Einzelnen informiert die Internetseite des MBWSV.²⁴

Vielleicht prüft der Käufer und potentielle Bauträger der Westfälischen Straße 43 ja gerade diese Möglichkeiten der Vergünstigungen und Förderung? Schließlich gibt es nicht wenige Bürgerinnen und Bürger, die gerne in einem Denkmal oder in einem denkmalwerten Gebäude leben und gerne im Schatten eines solchen Naturdenkmals sitzen würden – zumal in einem ausgewiesenen Denkmalbereich. In unmittelbarer Nachbarschaft zeigt das ehemalige Gesundheitsamt, Westfälische Straße 32 – wenn auch aus einer späteren Bauepoche stammend –, welch hochwertiger Wohnraum bei der behutsamen Sanierung von baukulturell bemerkenswerten Häusern entstehen kann.

Auch wenn das Gebäude Westfälische Straße 43 als Einzelobjekt nicht in der Denkmalliste steht, so genießt sein gesamtes Äußeres durch die Lage im Denkmalbereich „Olpe – Historische Altstadt“ den gleichen rechtlichen Schutz: Alle Beseitigungen, Veränderungen und Nutzungsänderungen, die das Erscheinungsbild und die Substanz der Außenhülle betreffen – vom Dach über die Fassaden mit ihren Fenstern und Türen bis zum Kellergeschoss – sind laut Denkmalgesetz und Denkmalbereichssatzung erlaubnispflichtig.²⁵

²⁴ www.mbwsv.nrw.de/stadtentwicklung/Denkmalenschutz/

²⁵ Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (wie Anm. 2), § 5 (2). Und: Satzung der Stadt Olpe zum Schutz des Denkmalbereichs „Olpe – Historische Altstadt“ (wie Anm. 4).

Zuständig ist die Untere Denkmalbehörde, letztendlich also der Bürgermeister der Stadt Olpe. Beantragt der neue Eigentümer den Abriss oder die Veränderung der Außenhülle, so wird neben anderem die „Zumutbarkeit“ für den Eigentümer geprüft, dazu gehören in der Regel auch Wirtschaftlichkeitsberechnungen, bei denen die oben erwähnten möglichen Steuervergünstigungen einkalkuliert werden.

Nach zahlreichen Rechtsprechungen wäre im Fall Westfälische Straße 43 allerdings besonders entscheidungsrelevant, dass der neue Eigentümer zum Zeitpunkt des Erwerbs wusste, dass das Gebäude als erhaltenswerte Bausubstanz im Denkmalbereich „Olpe – Historische Altstadt“ liegt und er somit „die entsprechende Belastung gekannt oder zumindest das Risiko einer solchen Belastung beim Grundstückserwerb bewusst in Kauf genommen hat.“²⁶

Sollte der neue Eigentümer einen Abriss oder Veränderungen an der Außenhülle planen, die der Denkmalbereichssatzung widersprechen, so wäre für die Untere Denkmalbehörde auch eine Feststellung des Bundesverfassungsgerichts entscheidungsrelevant: Wenn ein Bauwerk „sehenden Auges“, also in Kenntnis seiner Denkmaleigenschaft mit der offenkundigen Absicht erworben wird, es nicht zu erhalten, sondern das Grundstück bestmöglich zu verwerten, kommt es für die Beurteilung der Zumutbarkeit *nicht* entscheidend auf eine objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung an. „Es würde den Grundsatz der Sozialbindung des Eigentums widersprechen, könnte man unter Ausnutzung der aus dem schlechten Zustand eines Gebäudes sich ergebenden Wertminderung ein instandsetzungsbedürftiges Denkmal zu einem günstigen Preis erwerben und diesen Vorteil auf Kosten des Denkmalschutzes ohne weiteres durch Abbruch des Denkmals realisieren.“²⁷

In einem derartigen Fall könne sich ein Eigentümer grundsätzlich nicht darauf berufen, dass die Erhaltungskosten nicht aus den zu erzielbaren Erträgen gedeckt werden können, so auch das Verwaltungsgericht Köln.²⁸

²⁶ Davydov, Dimitrij, Ernst R. Hönes, Thomas Otten und Birgitta Ringbeck: Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen – Kommentar. Wiesbaden 2014. 542 Seiten; hier S. 203-218, insbesondere Abschnitt 3.2.5.

²⁷ Davydov, Dimitrij u.a.: Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen – Kommentar (wie Anm. 26).

²⁸ Davydov, Dimitrij u.a.: Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen – Kommentar (wie

Die Stadt Olpe hat eine vorbildliche Denkmalbereichssatzung. Das Haus Westfälische Straße 43 ist für die Stadtgeschichte und das Stadtbild von herausragender Bedeutung. Darum wünschen sich viele Bürgerinnen und Bürger, dass die Denkmalbereichssatzung gerade bei diesem Gebäude – aber nicht nur hier – sehr ernst genommen wird.

Wie vermittelt man Baukultur und Denkmalpflege?

Dazu hat der Bund Heimat und Umwelt BHU, Dachverband der Heimatbünde in Deutschland, eine Publikation vorgelegt: „Baukultur und Denkmalpflege vermitteln – Beispiele, Methoden, Strategien“. Auf 180 reich bebilderten Seiten präsentiert der BHU didaktische Kompetenz für eine zeitgemäße Vermittlung der Themen Baukultur und Denkmalpflege. Das neue Handbuch eröffnet Wege, in dem es in über 40 Porträts die Ideen von Aktiven aus ganz Deutschland zusammenträgt: „Häuserfahrten und Hausbesuche“, „Historische Trafostationen entdecken“, „Baukultur im Ohr – eine Audiowalk“ – das sind nur drei Beispiele.

Bewährte und neue Formen und Herangehensweisen werden präsentiert, wie sich Einzelpersonen, Initiativen und Institutionen der Vermittlung von Themen der Denkmalpflege und Baukultur widmen. Vielfalt, Abwechslung und Kooperationsmöglichkeiten stehen im Vordergrund. Durch verschiedene Methoden wird die sachliche Aufbereitung des Themenfeldes gesichert, zugleich spielt die Freude am Tun eine große Rolle. Dabei wird die Notwendigkeit deutlich, immer wieder neue Wege zu gehen, denn neue Themen wie z.B. die Baukultur der Nachkriegsmoderne und neue Zielgruppen wie z.B. Kinder und Jugendliche benötigen angepasste Herangehensweisen. Der BHU erhofft sich von seinem Handbuch eine anregende Wirkung und Inspiration zum Mit- und Weitermachen für viele, denn die Beispiele sind übertragbar. Die Publikation kann kostenfrei beim BHU bestellt werden; um eine Spende wird gebeten. (RKS)

Bund Heimat und Umwelt in Deutschland (BHU)

Adenauerallee 68, 53113 Bonn, Tel.: 0228/767-50013

E-Mail: bhu@bhu.de

Weitere Veröffentlichungen zum Themenfeld Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur: www.bhu.de

Anm. 26). S. 179 und S. 212: Urteil 4 K 5206/05 des VG Köln vom 30.06.2006; siehe auch: www.jusmeum.de/urteil/vg_köln/f09ef031f1857fbfd34385e27cb79c42d897dee2f1cc7e3b32e8118cc4f24618

Südsauerland

Heimatstimmen aus dem Kreis Olpe

Herausgegeben vom Kreisheimatbund Olpe e.V.

1/2015 (86. Jahrgang der „Olper Heimatblätter“) · Folge 258