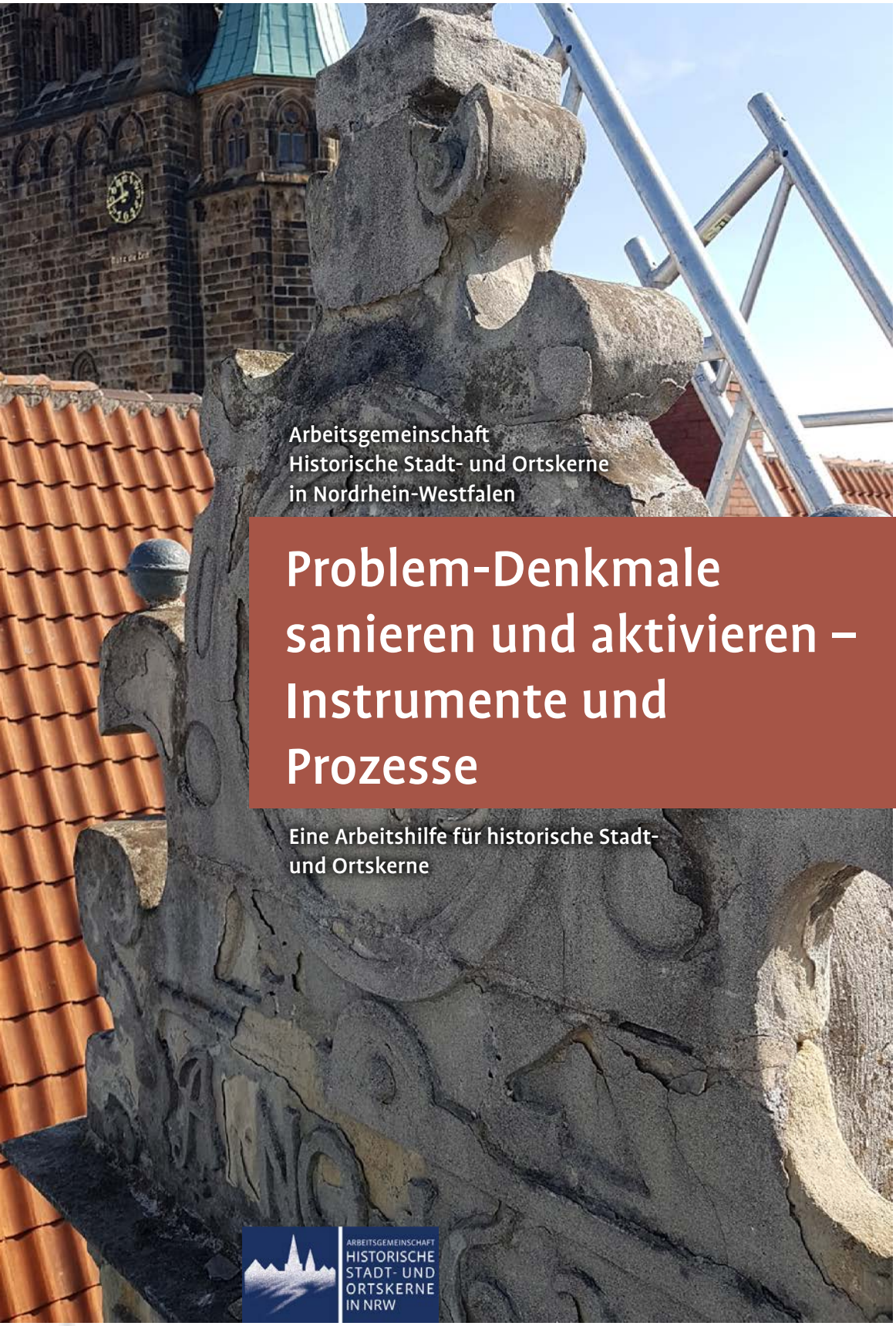

Arbeitsgemeinschaft
Historische Stadt- und Ortskerne
in Nordrhein-Westfalen

Problem-Denkmale sanieren und aktivieren – Instrumente und Prozesse

Eine Arbeitshilfe für historische Stadt- und Ortskerne

ARBEITSGEMEINSCHAFT
HISTORISCHE
STADT- UND
ORTSKERNE
IN NRW

Inhalt

Einleitung

3 **Problem-Denkmale sanieren und aktivieren**
Instrumente und Prozesse

Grundlagen

5 **Begriffsverständnis**
Problem-Denkmale in historischen Stadt- und Ortskernen

7 **Rechtliche Rahmenbedingungen**
Rechtsgrundlagen des Denkmalschutzes

15 **Öffentliches vs. privates Interesse**
Unterschiedliche Motive verstehen

Instrumente und Verfahren

25 **Denkmale schützen und reaktivieren**
Kommunale Instrumente in der Übersicht

26 **Gestaltung und Substanz sichern**
Formelle Instrumente

31 **Vollstreckung**
Mittel und Verfahren

Praxisbeispiele

43 **Erfahrungen aus AG-Mitgliedsstädten**
Denkmale retten und reaktivieren

Zusammenfassung

63 Gut aufgestellt ins Handeln kommen

67 Vom Erstgespräch bis zur Vollstreckung

72 **Kontakte und Lesetipps**

76 **Verzeichnisse**

80 **Anhang**

Titelbild: Denkmal Markt 4 in Warendorf,
linke Seite: Treppe vor der Sanierung im ehemaligen Gefängniswärterhaus in Xanten

Einleitung

Problem-Denkmale sanieren und aktivieren

Instrumente und Prozesse

Denkmale in historischen Stadt- und Ortskernen sind erinnerungsträchtige Zeitzeugen und nicht selten prägende Elemente des spezifischen Ortsbildes. Mit über 80.000 Baudenkmalen und über 7.000 Bodendenkmalen hat Nordrhein-Westfalen (NRW) eine flächendeckende und vielfältige Denkmallandschaft (MHKBD 2024). Erhalt und Pflege dieser Gebäude sind Anspruch und Selbstverpflichtung der Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in Nordrhein-Westfalen (AG HSO NRW).

Rund ein Drittel der Baudenkmale in Deutschland sind gefährdet oder dringend sanierungsbedürftig (Umweltbundesamt 2024). Denkmalbehörden und Bau- und Planungsämter der Gemeinden haben die Aufgabe, denkmalpflegerische Ziele durchzusetzen. Aber wie? Denn nicht immer treffen Zielsetzungen und Vorgaben der Denkmalpflege auf Verständnis bei den Eigentümer:innen. Persönliche Beratung und individuelle Begleitung können dazu beitragen, Kooperationsbereitschaft und Handlungswillen der Eigentümer:innen zu erhöhen. Dies ist mit personellem Aufwand verbunden und erfordert neben Fachwissen auch Vermittlungs- und Moderationsfähigkeiten.

Die Grundsteine für die Arbeitshilfe wurden bereits 2023 im AG-Steuerkreis gelegt und das Thema „Problem-Denkmale“ 2024 als Jahresthema bearbeitet. In diese Arbeitshilfe flossen Desktop- und Beispielrecherchen, Online-Umfragen innerhalb der AG-Mitgliedsstädte, AG-Veranstaltungen sowie Beiträge externer Fachexpert:innen ein. So ist eine praxisnahe Handreichung entstanden, die einen Überblick über die verschiedenen Instrumentarien und Fördermöglichkeiten gibt und praktische Anwendungsempfehlungen sowie Kommunikations- und Argumentationsleitfäden für den Kontakt mit Eigentümer:innen liefert.

Die Arbeitshilfe richtet sich an Mitarbeiter:innen der kommunalen Verwaltung, insbesondere der Unteren und Oberen Denkmalbehörden bei Kommunen und Kreisen, sowie der Bauverwaltung mit Berührungspunkten zum Bereich Denkmalschutz und -pflege, an die Politik, Architekt:innen, Ingenieur:innen, Stadtplaner:innen, genauso wie an Kaufinteressierte und Eigentümer:innen von Baudenkmalen sowie an alle Interessierten.

Sanierungsbedürftige Fenster eines Gebäudes in Blankenheim

Grundlagen

Begriffsverständnis

Problem-Denkmale in historischen Stadt- und Ortskernen

Unter „Problem-Denkmalen“ werden im weiteren Sinne unter Denkmalschutz stehende Problem-Immobilien verstanden. Unter Denkmalschutz stehende Immobilien sind laut Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) Anlagen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Dies begründet sich mit deren Bedeutung für die Erdgeschichte, für die Geschichte des Menschen, für die Kunst- und Kulturgeschichte, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse und diesbezüglich mit ihrer künstlerischen, wissenschaftlichen, volkskundlichen oder städtebaulichen Bedeutung (§ 1 Abs. 1 DSchG NRW).

Die Eigentümer:innen sind dazu verpflichtet, das Denkmal „im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen“ (§ 14 Abs. 1 DSchG NRW). Kommt die zuständige Person ihren Pflichten nicht nach, führt dies bei den betroffenen Immobilien sukzessive zu einem Zustand, der in dieser Arbeitshilfe als Problem-Denkmal betitelt wird. Außerhalb des Denkmalschutzes spricht man auch häufig von sogenannten „Problem-Immobilien“ oder „Schrott-Immobilien“. Hier sind die Probleme, Ursachen und Vorgehensweisen ähnlich.

Vielschichtige Ursachen können die Existenz eines Baudenkmals gefährden und zum Tatbestand eines Problem-Denkmals führen. Die Ursachen können mit der Lage, der Eigentumsstruktur, der fehlenden oder unpassenden Nutzung oder der Marktsituation zusammenhängen. Problem-Denkmale vermindern zwar die Attraktivität des Standortes, sind aber nicht zwingend ein Indiz für eine strukturschwache, bevölkerungsarme oder periphere Kommune. Gravierend sind allerdings jene Fälle, in denen Problem-Denkmale von außen als „Schandfleck“ erkennbar sind. Diese können aufgrund ihrer baulichen Verwahrlosung die öffentliche Sicherheit und Ordnung gefährden und negative Ausstrahlungseffekte auf das städtebauliche Umfeld bis hin zu einer Abwärtsspirale für ganze Straßenzüge und Quartiere bewirken. Äußerliche Missstände treten auf, wenn bauliche Mängel infolge einer ausbleibenden Instandhaltung vorherrschen (bspw. abbröckelnder Putz, defekte Haustür, defekte Scheiben, schadhaftes Dach etc.).

Schieferfassade in Hallenberg

Hiervon sind diejenigen Fälle zu unterscheiden, in denen Anlagen baurechtswidrig errichtet, geändert oder beseitigt wurden oder im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften – z. B. Denkmalschutzgesetz – genutzt werden. Rechtswidrige Veränderungen bergen zunächst keine strukturelle Gefährdung für das Standortimage und das städtebauliche Gefüge. Temporäre Moden oder ungeeignete Nutzungsvorstellungen können jedoch wichtige Elemente und Teile eines Baudenkmals für immer auslöschen.

Neben augenscheinlich vorliegender baulicher Verwahrlosung oder denkmalwidriger Veränderung kann auch Leerstand ein Indiz für ein Problem-Denkmal sein. Denn Probleme können auch im Inneren des Gebäudes vorliegen und müssen nicht zwangsläufig denkmalrelevant sein. Beispielhaft sind hierfür Schimmelbefall, defekte Heizungsanlagen, fehlende Treppengeländer etc. Hieraus resultieren Folgeprobleme, die zum Teil zu gesundheitsgefährdenden Mängeln führen können. Von außen sind diese Probleme meist erst nach Jahren wahrnehmbar (BBSR 2019: 13), was ein Einschreiten mittels bauordnungsrechtlicher Verfügungen erschwert. Dabei ist die Erhaltungspflicht nicht nur Eigentümersache, sondern auch die zuständige Behörde muss ihrer Sicherungspflicht nachkommen.

Definition Problem-Denkmal

Von einem Problem-Denkmal ist die Rede, wenn dieses nicht denkmalgerecht erhalten, instandgesetzt, sachgemäß behandelt oder vor Gefährdung geschützt wird. Hierzu zählen im Konkreten:

— **Fehlnutzung** – in Form von (überwiegendem oder komplettem) Leerstand oder Überbelegung

— **baurechtswidrige Veränderung** – im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften

— **fehlende Obsorge** – äußerliche Verwahrlosung und mangelnde Instandhaltung seitens der Eigentümerschaft

— **Unterlassung** – vernachlässigte Sicherungspflichten seitens der zuständigen Behörde

Rechtliche Rahmenbedingungen

Rechtsgrundlagen des Denkmalschutzes

Denkmalschutz ist Ländersache (Art. 30 GG). Der nordrhein-westfälische Denkmalschutz unterscheidet sich von dem der anderen Länder: Während in den meisten Ländern das deklaratorische Verfahren angewendet wird, unterliegen Baudenkmale in Nordrhein-Westfalen dem konstitutiven Verfahren. Beim konstitutiven Verfahren ist ein förmlicher Verwaltungsakt Voraussetzung für die Aufnahme in die Denkmalliste. Das Denkmalschutzsystem für Baudenkmale in Nordrhein-Westfalen wird unterteilt in ein zweistufiges System, bei dem zu trennen ist zwischen einer ersten Stufe in Form der konstitutiven Begründung des Denkmalschutzes, durch die das Denkmal durch einen förmlichen Verwaltungsakt in die Denkmalliste aufgenommen wird, und einer zweiten Stufe mit den daraus resultierenden Folgemaßnahmen. Das Denkmalrecht als „besonderes Verwaltungsrecht“ ist Teil des gesamten Polizei- und Ordnungsrechts.

Das nordrhein-westfälische Denkmalschutzgesetz

Im April 2022 wurde das nordrhein-westfälische Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) von 1980 novelliert. Die wesentlichen Änderungen sind eine übersichtlichere Gliederung und inhaltliche Konkretisierungen. So wird der vorläufige Schutz ab Beginn des Unterschutzstellungsverfahrens zum Regelfall, wodurch sich schädliche Veränderungen vermeiden lassen (§ 4). Auch die Nutzbarkeit wird vereinfacht, indem eine gesetzlich geregelte abgestufte Vorgehensweise eingeführt wird (§ 8) und moderne Standards hinsichtlich des Wohnungsbaus, des Klimas, erneuerbarer Energien sowie der Barrierefreiheit nun ausdrücklich als im Abwägungsprozess zu berücksichtigende Aspekte benannt sind (§ 9). Hervorzuheben ist auch ein neu eingeführtes Vorkaufsrecht für Gemeinden beim Kauf von Grundstücken mit Denkmalen (§ 31). Ein Verstoß gegen den Denkmalschutz – durch Sachbeschädigung oder dauerhafte Veränderungen des Erscheinungsbildes – kann eine Straftat darstellen. Die Denkmalschutzbehörde kann Bußgelder verhängen, wenn entgegen der denkmalrechtlichen Vorschriften das Erscheinungsbild verändert bzw. das Gebäude oder Teile abgerissen werden (§ 41).

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW)

§ 1 Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

(1) Der Denkmalschutz und die Denkmalpflege liegen im öffentlichen Interesse. Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege die Denkmäler zu schützen und zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und das Wissen über Denkmäler zu verbreiten. Dabei ist **auf eine sinnvolle Nutzung hinzuwirken**.

(2) Der Denkmalschutz und die Denkmalpflege **obliegen dem Land Nordrhein-Westfalen, den Denkmalfachämtern sowie den Gemeinden und den Gemeindeverbänden** nach Maßgabe dieses Gesetzes. Dabei wirken sie mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten zusammen.

§ 7 Erhaltung von Baudenkmälern

(1) Die Eigentümerin oder der Eigentümer sowie die sonstigen Nutzungsberechtigten haben ihre Baudenkmäler im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen. Die **dauerhafte Erhaltung der denkmalwerten Substanz ist zu gewährleisten**. Die in Satz 1 genannten Personen oder die von ihnen Beauftragten haben die **erforderlichen Arbeiten fachgerecht durchzuführen**.

(2) Kommen die in Absatz 1 genannten Personen ihren Aufgaben nach Absatz 1 nicht nach und droht hierdurch eine unmittelbare Gefahr für das Baudenkmal, **kann die zuständige Denkmalbehörde die gebotenen Maßnahmen selbst durchführen oder durchführen lassen**. Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter sowie die sonstigen Nutzungsberechtigten haben die Durchführung der Maßnahmen zu dulden. Die Kosten der Maßnahmen tragen im Rahmen des Zumutbaren die in Absatz 1 genannten Personen.

Denkmalschutz in besonderen Problemfällen

Empfehlungen von juristischer Seite

Interview mit Dr. Manfred Schröder und Vanessa Ladendorff, BRANDI Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Minden

Immer wieder stellen sogenannte Problem-Denkmale die Denkmalbehörden vor große Herausforderungen. Einerseits, weil Eigentümer:innen ihren Verpflichtungen nicht nachkommen wollen oder können. Andererseits, weil es verfahrensrechtliche Schwierigkeiten gibt. Beim Fachdialog der AG HSO NRW am 25. Juni 2024 in Soest waren Dr. Manfred Schröder und Vanessa Ladendorff von BRANDI Rechtsanwälte Partnerschaft mbB als geladene Expert:innen des öffentlichen Rechts zu Gast, um sich den Fragen aus den AG-Mitgliedsstädten und -gemeinden zu stellen. Die eingereichten Fragen rund um die Handlungsmöglichkeiten der Behörden im Umgang mit Problem-Denkmalen werden im Folgenden nach Oberthemen geordnet dargestellt.

PFLICHTEN DER DENKMALBEHÖRDEN

Wann sollte bzw. kann die Denkmalbehörde tätig werden? Müssen erst erhebliche Beschädigungen an der denkmalwerten Bausubstanz vorliegen?

Dr. Manfred Schröder, Vanessa Ladendorff: Die Denkmalbehörden haben gemäß § 21 Abs. 5 DSchG NRW diejenigen Maßnahmen zu treffen, die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich sind, um Denkmale zu schützen, zu erhalten und Gefahren von ihnen abzuwenden. Insbesondere durch die Verpflichtung der Gefahrenabwehr wird deutlich, dass die Denkmalbehörde keinesfalls abwarten sollte, bis erhebliche Beschädigungen der denkmalwerten Bausubstanz vorliegen. Vielmehr wäre es sinnvoll, wenn die Unteren Denkmalbehörden die in ihrem Zuständigkeitsbereich liegenden Denkmale regelmäßig überwachen und kontrollieren.

Wie können regelmäßige Kontrolltermine für Baudenkmale vereinbart werden? Welche Begründung oder Erlaubnis ist einzuholen?

Dr. Manfred Schröder, Vanessa Ladendorff: Gemäß § 26 DschG NRW sind die Denkmalbehörden und Denkmalfachämter sowie ihre Beauftragten berechtigt, Grundstücke und Wohnungen zu betreten sowie Prüfungen und Untersuchungen anzustellen, soweit dies für die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere zur Eintragung in die Denkmalliste oder für andere Maßnahmen nach diesem Gesetz, erforderlich ist.

Das Betreten von Wohnungen ist ohne Einwilligung der Verpflichteten nur bei Gefahr im Verzug zulässig.

Nach dem Gesetz ist also einzige Voraussetzung für einen Kontrolltermin außerhalb von Wohnungen, dass das Betreten zur Wahrung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig ist. Lediglich für Wohnungen ist zusätzlich die Einwilligung des Verpflichteten einzuholen, wenn nicht Gefahr im Verzug besteht.

Die vorherigen abgestuften Voraussetzungen in § 28 Abs. 2 DSchG NRW (alte Fassung) hat der Gesetzgeber aufgegeben. Somit wäre jetzt ein Betreten von Grundstücken auch ohne vorherige Ankündigung zulässig. Im Sinne eines auskömmlichen Miteinanders in der Praxis empfiehlt es sich aber, entsprechende Termine mit den Eigentümer:innen abzustimmen, jedenfalls die Eigentümer:innen vorab zu informieren.

Wie kann die Behörde mit „unsauber" formulierten Eintragungen umgehen, z. B. um den Einbau von Holzfenstern nachträglich zu veranlassen?

Dr. Manfred Schröder, Vanessa Ladendorff: Ein Austragen aus der Denkmalliste sollte auf jeden Fall vermieden werden. Eine neue Eintragung könnte von den Eigentümer:innen angegriffen werden, sodass das Denkmal dann ggf. nicht weiter unter Schutz steht. Es ist aber möglich, eine Ergänzung oder Erweiterung der Denkmalwertbegründung auch nach Bestandskraft der Listeneintragung vorzunehmen. Dies gilt insbesondere, wenn nachträglich Tatsachen bekannt werden, die für den Denkmalwert relevant sind. Das Verwaltungsgericht Minden hatte insoweit offengelassen, ob es sich bei der Erweiterung der Begründung um eine (Neu-)Eintragung der von der ursprünglichen Eintragung abweichenden Begründungselemente handelt oder ob die Ergänzung als „Minus" zur Eintragung ebenfalls auf die Ermächtigungsgrundlage für die Eintragung gestützt werden kann.

— Vgl. VG Minden Urt. v. 19.2.2015 – 9 K 2598/11

Die Eigentümer:innen mögen dann zwar gegen die ergänzende Eintragung vorgehen können, nicht jedoch die Bestandskraft der ursprünglichen Eintragung durchbrechen.

HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN DER DENKMALBEHÖRDEN

Welche Maßnahmen kann die Behörde ergreifen, wenn die Denkmaleigentümer:innen auf Anweisungen nicht reagieren und auch keine Instandsetzungen verrichten?

Dr. Manfred Schröder, Vanessa Ladendorff: Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG NRW sind Eigentümer:innen sowie sonstige Nutzungsberechtigte verpflichtet, Baudenkmale im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu

schützen. Gemäß Abs. 2 können sie hierzu auch durch die Untere Denkmalbehörde verpflichtet werden, wenn und soweit diese Maßnahmen hinsichtlich der Beeinträchtigung oder der Kosten für die Verpflichteten zumutbar sind. Die Behörde kann also eine denkmalrechtliche Verfügung erlassen und mit dieser den Verpflichteten aufgeben, bestimmte Maßnahmen durchzuführen. Vor Erlass einer Verfügung muss eine Anhörung der Verpflichteten erfolgen, in welcher diese die Gelegenheit haben, zu der beabsichtigten Anordnung Stellung zu nehmen.

Es sollte zudem geprüft werden, ob die sofortige Vollziehbarkeit der denkmalrechtlichen Verfügung angeordnet wird. Hierbei muss geprüft werden, ob Gründe vorliegen, die es im öffentlichen Interesse gebieten, dass die Denkmaleigentümer:innen der Verfügung bereits folgen müssen, bevor über die Klage abschließend entschieden ist.

Mit der Anordnung der Maßnahmen sollte die Behörde auch bereits ein Zwangsmittel androhen, welches die Behörde festsetzt, wenn der Verfügung nicht gefolgt wird. Als Zwangsmittel kommen zunächst ein Zwangsgeld gemäß § 60 VwVG in Betracht. Mit der Festsetzung des Zwangsgeldes sollte zeitgleich die Androhung eines weiteren Zwangsmittels erfolgen. Dies kann erneut ein Zwangsgeld sein, welches dann entsprechend höher ausfällt als das erste. Es kommt aber auch die Androhung der Ersatzvornahme nach § 59 VwVG NRW in Betracht.[1] Die Verwaltungsvollstreckung gibt der Behörde also einige Instrumente an die Hand, mit welchen uneinsichtige Eigentümer:innen zum Handeln bewegt werden oder ihnen die Kosten für die Maßnahmen auferlegt werden können.

Als denkmalrechtliche Anordnungen kommen sowohl die Anordnung von Notmaßnahmen als auch darüberhinausgehende Instandsetzungsmaßnahmen in Betracht. Das Oberverwaltungsgericht für das Land NRW hat jüngst erneut entschieden, dass die Denkmaleigentümer:innen nicht nur verpflichtet sind, das Denkmal durch sachgemäße Behandlung vor zukünftigen Schäden zu schützen, sondern es auch instand zu setzen und – unabhängig vom Zeitpunkt eines Schadenseintritts – vorhandene Schäden zu beseitigen. Dies schließt grundsätzlich auch die Pflicht zu einer fachgerechten Sanierung des Denkmals ein.

— Vgl. OVG Münster, Beschluss v. 02.07.2024 – 10 A 435/24

Was passiert, wenn die Behörde im Erbfall keine Ansprechperson ermitteln kann?

Dr. Manfred Schröder, Vanessa Ladendorff: Im Erbfall sind die Erben als neue Eigentümer zu ermitteln. Wenn die Erbfolge unklar oder streitig ist, muss das Nachlassgericht gemäß § 1960 Abs. 1 BGB für die Sicherung des

1 Vollstreckungsverfahren vgl. S. 31 ff.

Nachlasses sorgen, soweit ein Bedürfnis besteht. Wenn zum Nachlass ein Denkmal gehört, bei dem Handlungsbedarf besteht, ist ein solches Bedürfnis anzunehmen. Das Gericht kann dann einen Nachlasspfleger bestellen.

Wie originalgetreu kann die „Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands“ gefordert werden, wenn die Bauteile bereits entfernt wurden?

Dr. Manfred Schröder, Vanessa Ladendorff: Gemäß § 25 Abs. 1 DSchG NRW kann die Denkmalbehörde verlangen, dass der ursprüngliche Zustand, soweit dies noch möglich ist, wiederhergestellt wird. Das OVG NRW hat zum inhaltlich gleichen § 27 DSchG NRW a. F. entschieden, dass ein Ausbauverlangen neben der formellen Illegalität auch voraussetzt, dass die Maßnahme auch aus materiell-rechtlichen Gründen des Denkmalschutzes nicht genehmigungsfähig ist. Wird eine Wiederherstellungsanordnung also auf die Vorschrift des § 25 DschG NRW gestützt, muss die Behörde prüfen, ob die Maßnahme erlaubnisfähig ist. Dabei gilt es zu beachten, dass nicht jede Verwendung von modernen Materialien bei der Renovierung von Baudenkmalen von vornherein ausgeschlossen ist.

Eine solche Anordnung könnte aber auch auf § 7 Abs. 2 DSchG NRW gestützt werden. Die Denkmalbehörde muss sich bei den Anordnungen nicht auf den bei der Unterschutzstellung bestehenden Zustand beschränken. Die Denkmalbehörde ist aber grundsätzlich nicht befugt, von den Eigentümer:innen im Wege der Erhaltungsanordnung die Wiederherstellung eines Zustandes zu fordern, der vor der Unterschutzstellung bauhistorisch einmal bestanden haben mag, also bspw. vorhandene, nicht denkmalgerechte Fenster durch solche zu ersetzen, die denkmalgerecht wären. Lediglich dann, wenn die Eigentümer:innen des Denkmals aus eigenem Entschluss eine vorhandene, nicht denkmalgerechte Ausstattung beseitigt hat und eine Erneuerung durchführt, soll die Denkmalbehörde unter Umständen eine denkmalgerechte Ausführung verlangen dürfen.

— Vgl. OVG Münster, Urt. v. 23. 9. 2013 – 10 A 971/12

Welchen Handlungsspielraum hat die Behörde, wenn das betroffene Denkmal in einem Denkmalbereich eingetragen ist?

Dr. Manfred Schröder, Vanessa Ladendorff: Durch den Erlass einer Denkmalbereichssatzung werden Maßnahmen nach den §§ 9, 13 oder 15 DSchG NRW erlaubnispflichtig. Aber allein die Tatsache, dass ein Denkmal in einem Denkmalbereich steht, erübrigt nicht die Eintragung des Denkmals selbst in die Denkmalliste. Vielmehr ist das Denkmal selbst auch als solches einzutragen, unabhängig vom Vorliegen einer Denkmalbereichssatzung.

— Vgl. OVG Münster Beschl. v. 18.4.2024 – 10 B 96/24

Wenn allein eine Unterschutzstellung des Denkmalbereichs erfolgt ist, kann

nur auf der Grundlage des Zweckes der Unterschutzstellung des Bereichs eine Genehmigung versagt werden. Hier sind dann die Inhalte der Denkmalbereichssatzung maßgeblich.

Wonach entscheidet sich die „Zumutbarkeit der notwendigen Maßnahmen“ für die Eigentümer:innen?

Die Frage der Zumutbarkeit ist anhand einer Abwägung im Einzelfall zu ermitteln. Nach der Rechtsprechung sind neben der sich aus der Unterschutzstellung ergebenden Bedeutung des Denkmals alle konkreten Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, insbesondere alle für die Eigentümer:innen erreichbaren Möglichkeiten, die wirtschaftliche Belastung durch die Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten zu reduzieren. Die Eigentümer:innen dürfen dabei nicht dieselben Renditeerwartungen haben, wie bei einem nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Andererseits kann man aber auch nicht verlangen, das Erhalten des Denkmals langfristig und dauerhaft aus seinem übrigen Vermögen zu finanzieren. Auch der bisherige Umgang der Eigentümer:innen mit dem Denkmal kann in der Bewertung berücksichtigt werden. Aus der die Eigentümer:innen treffenden wirtschaftlichen Belastung gewissermaßen herauszurechnen sind nämlich alle Aufwendungen, die durch eine pflichtwidrige Vernachlässigung des Denkmals jedenfalls durch die Adressat:innen der Erhaltungsanordnung verursacht worden sind. Die Eigentümer:innen müssen die Unzumutbarkeit nachweisen.

— Vgl. VG Minden Beschl. v. 23.8.2023 – 9 L 717/23

Es ist daher nicht möglich eine allgemeingültige Grenze oder ein ins Verhältnis gesetzten Wert zu nennen. Vielmehr muss in jedem Einzelfall umfassend abgewogen werden.

Ist es sinnvoll bzw. aussichtsreich, über Zwangsmittel die Denkmaleigentümer:innen zur Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen bewegen zu wollen?

Vor dem Hintergrund des Vorhergesagten ist es unbedingt sinnvoll, Denkmaleigentümer:innen mit Zwangsmitteln zum Handeln zu bewegen. Da insbesondere auch das Zwangsgeld gemäß § 60 Abs. 1 S. 3 beliebig oft neu festgesetzt werden kann und es in der Regel ermessensgerecht ist, das Zwangsgeld bei jeder erneuten Festsetzung zu erhöhen, ist es für die Eigentümer:innen auf Dauer nicht sinnvoll, die Weigerungshaltung beizubehalten. Insbesondere ist hierbei zu berücksichtigen, dass eine Klage gegen eine Zwangsmittelfestsetzung gemäß § 112 JustG NRW keine aufschiebende Wirkung entfaltet. Also selbst wenn die Denkmaleigentümer:innen Klage gegen eine Zwangsmittelfestsetzung erheben, kann das Zwangsgeld zunächst beigetrieben werden. Die Denkmaleigentümer:innen müssten zur Vermeidung ein gerichtliches Eilverfahren durchführen.

Was kann die Denkmalbehörde tun, wenn Bußgelder die Eigentümer:innen nicht daran hindern, ein Denkmal zu ihrem persönlichen Vorteil zu verändern?

Dr. Manfred Schröder, Vanessa Ladendorff: Wie dargestellt, sollen Bußgelder so bemessen sein, dass es sich für die Eigentümer:innen wirtschaftlich nicht lohnt, diese in Kauf zu nehmen. Neben der Verhängung eines Bußgeldes kann auch über die oben aufgezeigten entsprechenden denkmalrechtlichen Verfügungen den Änderungen am Denkmal begegnet werden. Diese können im Wege des Verwaltungszwanges durchgesetzt werden.

Gibt es eine Methode zur Festsetzung der Höhe eines Bußgeldes?

Dr. Manfred Schröder, Vanessa Ladendorff: Es gibt keine allgemeine Methode zur Festsetzung eines Bußgeldes. Die Verhängung eines Bußgeldes nach § 41 Abs. 2 DSchG NRW ist eine Ermessensvorschrift. Die Behörde muss das Entschließungsermessen (das „Ob“) und Auswahlermessen (das „Wie“) ausüben. Zu letzterem gehört auch die Bestimmung der Höhe des Bußgeldes. Der Rahmen ist per Gesetz vorgegeben, welches als Höchstgeldbuße 500.000 Euro vorsieht. Es muss erkennbar werden, dass die Behörde im konkreten Einzelfall entsprechende Erwägungen angestellt hat. Im Rahmen der Ermessensausübung können die Kriterien des § 17 Abs. 3 OWiG herangezogen werden:

Bedeutung der Ordnungswidrigkeit: Hierunter ist das Ausmaß der Zuwiderhandlung zu verstehen. So ist bspw. die Zerstörung eines Denkmals schwerwiegender als nur eine Veränderung, die leicht rückgängig gemacht werden kann. Auch muss hier berücksichtigt werden, ob die Handlung ggf. nur formell rechtswidrig ist, weil eine Genehmigung zwar nicht erteilt wurde, aber entsprechend hätte erteilt werden können.

Der Vorwurf, der den Täter trifft: Handelte der Täter rücksichtslos und gleichgültig oder hat er lediglich vergessen, eine Genehmigung einzuholen? Hat der Täter schon wiederholt ordnungswidrig im Sinne des Denkmalschutzgesetzes gehandelt? Zeigt er Reue für die Tat und versucht, diese wieder gut zu machen?

Wirtschaftliche Verhältnisse des Täters: Die persönlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse zum Zeitpunkt der Entscheidung über das Bußgeld sind ebenfalls entscheidend. Können diese nicht ermittelt werden, kann geschätzt werden.

Abschöpfung des wirtschaftlichen Vorteils: Die Geldbuße soll so bemessen sein, dass der wirtschaftliche Vorteil, den der Täter durch die unerlaubte Handlung erhält, abgeschöpft wird. Die Tat darf sich nicht lohnen. Finanzkräftige Täter sollen nicht die Kosten einer Geldbuße von Anfang an einkalkulieren und diese dann in Kauf nehmen können.

Öffentliches vs. privates Interesse

Unterschiedliche Motive verstehen

Erhalt und Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles erfordern Sachverstand, Fingerspitzengefühl und Mut. Der Umgang mit Gebäudestruktur und Material, die Weiterentwicklung der Substanz und Anpassung an veränderte Nutzungserfordernisse sind herausfordernd – vor allem wenn es darum geht, die Vorgaben und Rahmensetzungen des Denkmalschutzes zu erfüllen. Dabei kann die Gemengelage der Probleme auch von den jeweiligen Voraussetzungen der Eigentümerschaft auf der einen und der Kommune auf der anderen Seite bedingt sein.
Die Hintergründe und Motive für das Handeln bzw. Nicht-Handeln der pflichtigen Betroffenen sind vielfältig und mitunter komplex. Ebenso spielen die Voraussetzungen und Erfahrungen einer Kommune eine wesentliche Rolle in der Bewältigung von Problem-Denkmalen. Es lohnt sich, die jeweiligen Ursachen und Beweggründe beider Parteien zu betrachten, um die Bewirtschaftungslogiken der Gebäude zu verstehen und die Handlungsoptionen entsprechend abzuwägen (MHKBD 2023: 32).

HEMMNISSE UND HERAUSFORDERUNGEN IM UMGANG MIT PROBLEM-DENKMALEN	
... auf Seiten der Eigentümerschaft	*... auf Seiten der Kommune*
– fehlende finanzielle Mittel – fehlende Investitionsbereitschaft und Unwirtschaftlichkeit – Überforderung und Ungewissheit – Zeitmangel und Desinteresse – Sanierungsstau und hoher Sanierungsaufwand – geringe Nachfrage – Probleme beim Finden einer neuen Nutzung und beim Erstellen eines Konzeptes	– Aktivierung der Eigentümer:innen – mangelndes Know-How – fehlende Ressourcen und fehlende finanzielle Mittel – fehlende Bereitschaft für Zwischenerwerb und Ankauf – Unerfahrenheit im Umgang mit Eigentümer:innen – Abwesenheit der Eigentümer:innen

Problem-Denkmalen? (Quelle: Umfrage der AG HSO NRW, Laufzeit: 26.02. bis 25.03.2024)

Beweggründe auf Seiten der Eigentümerschaft

Rund 80 Prozent der Baudenkmale befinden sich in Privateigentum (MHKBD 2024). Die Kaufentscheidung für eine Denkmalimmobilie wahrt den ortsspezifischen Charakter und schafft durch die Eigenheiten ganz besondere Verbindungen; sie erfordert aber auch Mut und Durchhaltevermögen. Für die einen ist es die Liebe zur Historie, der Wunsch nach einem individuellen Eigenheim oder eine architektonisch-handwerkliche Affinität. Für die anderen ist es eine ressourcenschonende Lebenseinstellung oder eine rentable Wertanlage.

Im Optimalfall nehmen sich die jeweiligen Eigentümer:innen ihrer Aufgabe an, erhalten unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange diese Gebäude bzw. wecken ein sanierungsbedürftiges Gebäude aus dem „Dornröschenschlaf". Doch vor allem unter Berücksichtigung der steigenden Bau- und Finanzierungskosten kann ein sanierungsbedürftiges Denkmal den Pflichtigen schnell über den Kopf wachsen. Mangelnde Wirtschaftlichkeit, fehlende Mittel und Überforderung, aber auch Abwesenheit und Desinteresse – es gibt viele Gründe, warum Eigentümer:innen ihrer Verantwortung für den Erhalt des Denkmals nicht nachkommen.

Um gezielt auf die konkrete Situation einzugehen, lohnt sich ein gründlicher Blick auf die jeweiligen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen der Eigentümer:innen.

MOTIVATION DER EIGENTÜMER:INNEN

Motivation durch günstigen Kaufpreis: Je nach Zustand der Immobilie sind Altbauten, insbesondere problembehaftete, im Erwerb zunächst kostengünstiger als ein Neubau. Dies kann Eigentümerschaften anziehen, die eine Immobilie bspw. in Eigenleistung renovieren möchten. Hinzu kommen die steuerlichen Vorteile bei der Sanierung (Abschreibungsmöglichkeiten: bei Eigennutzung 90 Prozent, bei Vermietung bis zu 100 Prozent) sowie die Optionen bei der staatlichen Förderung (vgl. Finanzierung, S. 37 ff.).

Motivation durch Einzigartigkeit: In einer Sache gleichen sich Neubau- und Denkmalbesitzende: Beide hegen die intrinsische Motivation, die eigenen vier Wände nach individuellen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. Gerade Altbauten wecken die Vorstellung, aus einem „Rohdiamanten" etwas Einzigartiges zu schaffen.

Motivation durch Ressourcenschonung: In Sachen Klimaschutz und Gesundheit haben die historischen Bestandsgebäude aufgrund ihrer natürlichen Baumaterialien einen entscheidenden Vorteil. Immer mehr Menschen entwickeln Allergien und legen Wert auf ein gesundes und

angenehmes Raumklima dank natürlicher Materialien. Auch der klima- und ressourcenschonende Grundgedanke reizt einige Menschen beim Kauf.

HEMMNISSE DER EIGENTÜMER:INNEN

Hemmnisse durch Frustration und Überforderung: Die euphorische Vorstellung der Altbausanierung kann in der Realität durch den eingeschränkten Gestaltungsspielraum und den erhöhten Bürokratieaufwand getrübt werden. Alle Änderungen, die den Denkmalschutz betreffen, müssen intensiv mit der Denkmalbehörde, Beratungsstellen und ausführenden Gewerken besprochen werden. Auch Maßnahmen zur Steigerung der energetischen Effizienz sind mit Einschränkungen verbunden, aber nicht unmöglich. Werden öffentliche Gelder akquiriert, so erhöht dies den bürokratischen Aufwand und die Abstimmungen, da die Veränderungen nachvollziehbar dokumentiert werden müssen. Auch bei der jährlichen Steuererklärung erhöht sich der Aufwand (vgl. Finanzierung, S. 37 ff.).

Hemmnisse durch Unwissenheit und widerstrebende Grundeinstellung: Es kann auch vorkommen, dass Eigentümer:innen kein Verständnis für die Vorgaben zeigen und handlungsunwillig sind. Teilweise handeln sie auch aus Mangel an Wissen entgegen der denkmalschutzrechtlichen Ziele, da sie unwissend darüber sind, was genau in der Denkmalliste eingetragen ist.

Hemmnisse durch Alter und Gesundheit: Gesundheit, Alter oder Schicksalsschläge können eine Rolle spielen, wenn sich Eigentümer:innen nicht in der Lage fühlen, komplexe und kostenintensive Sanierungen an ihrer Immobilie vorzunehmen.

Hemmnisse durch fehlende finanzielle Mittel: Finanzschwachen Eigentümer:innen fehlen schlichtweg die Mittel, um ihre Immobilie anforderungsgerecht zu erhalten. Steigende Bau- und Finanzierungskosten führen zu Unsicherheiten, sodass die Angst vor unvorhersehbaren Kostenfallen steigt.

Hemmnisse durch komplizierte Eigentümerstruktur: Im Falle einer Eigentümergemeinschaft kann es passieren, dass die einzelnen Personen nicht dieselben Interessen verfolgen. Im Erbfall kann es auch vorkommen, dass einzelne Personen aus einer Erbengemeinschaft nicht am Ort wohnen und über den Zustand des Gebäudes nicht informiert sind.

Motivation und Herausforderungen der Denkmalbehörden

Sowohl das Handeln als auch das Nicht-Handeln einer Denkmalschutzbehörde können bei Eigentümer:innen Überraschung und Unverständnis oder gar Wut und Frustration auslösen: Lässt eine Gemeinde ein Denkmal zu lange – über Jahrzehnte – aus dem Blick und „[werden] die Behörden erst tätig, wenn bereits schwere Schäden eingetreten sind, steigt zum einen das Konfliktpotenzial, da die Maßnahmen, die den Eigentümer:innen dann auferlegt werden, in der Regel eingriffsintensiver und kostenträchtiger sind, und zum anderen wird sich die Behörde die „Untätigkeit“ im Rahmen der Ermessensausübung entgegenhalten lassen müssen und diese „zugunsten“ der Eigentümer:innen berücksichtigen müssen“ (Schröder/Ladendorff 2024).

Welche Herausforderungen und Hemmnisse veranlassen ein verspätetes Handeln der Denkmalbehörden? Und welche Motivation hat die Kommune, sich dem Mammutprojekt Denkmal-Rettung anzunehmen?

MOTIVATION DER DENKMALBEHÖRDEN

Motivation durch Pflicht: Der städtebauliche Denkmalschutz ist ein staatliches Anliegen und in der Bund-Länder-Städtebauförderung verankert. Die Denkmalschutzgesetze der Länder nehmen die jeweils zuständigen kommunalen Behörden in die Pflicht, die Denkmale zu schützen und zu pflegen (§ 1 DSchG NRW).

Motivation durch Stadtbildprägung und historisches Erbe: Denkmale wahren die städtebauliche Charakteristik einer Stadt bzw. einer ganzen Region. Auch in der AG HSO NRW sind diese Identitäten vielfältig und stehen unter besonderem Schutz – ob roter Backstein im Münsterland, Weserrenaissance-Bauten in Ostwestfalen-Lippe oder Schiefer und Fachwerk im Bergischen Land.

Motivation durch Image und Identifikation: Oftmals sind Problem-Denkmale die „großen Brocken“, aufgrund ihrer Größe und Kubatur oder aufgrund ihrer historischen Bedeutung. Handelt es sich bei Problem-Denkmalen um Schlüsselgebäude, die als Alleinstellungsmerkmal eine tiefe Verbindung mit der lokalen Identität haben, ist eine Eigentümer- und Nutzungsfindung zwar häufig kompliziert, aber umso wichtiger.

Motivation durch Nachhaltigkeit und Klimaschutz: Der Denkmalschutz liegt auch im Interesse des Klimaschutzes: Die Nutzung von Bestandsgebäuden hält das Siedlungsgefüge zusammen und vermeidet, dass zusätzliche Baustoffe und die damit verbundene graue Energie für Neubauten verbraucht werden. Viele Kommunen haben sich den Klimaschutz auf die

Fahne geschrieben und auch die Städtebauförderung hat das Querschnittsthema als Fördervoraussetzung fest verankert.

HERAUSFORDERUNGEN DER DENKMALBEHÖRDEN

Herausforderungen durch fehlende Finanzausstattung/ Personalausstattung: In der Struktur der Behörden können Schwierigkeiten liegen. Dies kann aufgrund der unzureichenden (personellen oder finanziellen) Ausstattung oder aufgrund fehlender Fortbildungsmöglichkeiten im Bereich der Verwaltungsvollstreckung der Fall sein (vgl. Schröder/Ladendorff 2024). Doch eine ungünstige Situation der Kommune entkräftet die Denkmalschutzbehörde nicht von ihren Pflichten.

Herausforderungen durch fehlende Überwachung: Eine mangelnde Überwachung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde kann mehrere Gründe haben. Zum einen sind es fehlende Kapazitäten aufgrund von Personalmangel, zum anderen sporadische Überwachungstermine.

Herausforderungen durch wenig Kompetenzen im Bereich Verwaltungszwang/-vollstreckung: Kleine Fehler in der Formulierung von Verfügungen können dazu führen, dass Anordnungen nicht vollstreckungsfähig sind. Aus Scheu vor zeit- und ressourcenintensiven Klageverfahren werden Problem-Denkmale auch in der kommunalen Verantwortung außer Acht gelassen.

Herausforderungen durch Zögern aufgrund von Unsicherheiten: Zu zaghaft und unpräzise formulierte Ordnungsverfügungen haben vor Gericht keinen vollstreckungsfähigen Inhalt. Im Falle eines Prozesses würde das Urteil zugunsten der Eigentümerseite ausfallen.

FEUERWEHR

Denkmalschutz gelingt nur gemeinsam

Empfehlungen der Landesdenkmalpflege

Interview mit Gregor Schier, wissenschaftlicher Referent, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege im LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, zuständig für die Stadt Solingen und den Kreis Euskirchen

Die Denkmalfachämter werden in Nordrhein-Westfalen durch das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland und die LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vertreten. Als fachlich unabhängige Institutionen liegt ihre Hauptaufgabe in der fachlichen Beratung zu allen Fragen bzgl. Denkmalschutz und Denkmalpflege. Gregor Schier, wissenschaftlicher Referent des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland, beantwortet für die Arbeitsgemeinschaft Fragen zum Umgang mit Eigentümer:innen von Problem-Denkmalen und gibt Handlungsempfehlungen.

Was ist aus Ihrer Sicht das wichtigste Instrument für eine erfolgreiche Kommunikation mit Eigentümer:innen?

Gregor Schier: Die wichtigste Voraussetzung für eine gute Zusammenarbeit ist, dass Eigentümer:innen der ideelle Wert Ihres Baudenkmals bewusst ist oder im Verlauf bewusst wird: Ihre Verantwortung zum Erhalt der historischen Bausubstanz für die nachfolgenden Generationen, nicht allein, sondern mit fachlicher und finanzieller Unterstützung aller am Bau Beteiligten, Behörden und Ämtern. Voraussetzung dafür ist eine wechselseitige Akzeptanz, eine vertrauensvolle Zusammenarbeit und ein gemeinsames Ziel vor Augen.

Wie läuft ein Ortstermin in der Regel ab? Welche Rechte haben die beiden Landschaftsverbände in Nordrhein-Westfalen bzw. wo liegen die Grenzen?

Gregor Schier: Sinnvoll sind gemeinsame Ortstermine mit den Eigentümer:innen und Vertreter:innen der beauftragten Architektur- und Ingenieurbüros, Fachfirmen sowie der Denkmalbehörden und Fachämter. Dabei ist es wichtig, dass möglichst frühzeitig die technisch notwendigen Planungen, bauliche Vorstellungen, aber auch persönliche Wünsche, z. B. für Erhaltungs-, Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen, geäußert werden. So können bereits frühzeitig im Bauprozess die privaten Interessen oder auch Nicht-Interessen, z. B. bei den Problem-Denkmalen, mit den fachlichen und denkmalrechtlichen Aspekten abgeglichen werden.

Bei diesem Fachwerkhaus ist der schlimmste Fall eingetreten: Es wurde nicht ausreichend gesichert und der Dachstuhl ist eingestürzt.

Die beiden Landschaftsverbände unterstützen dabei durch fachliche Beratung gemäß § 22 DSchG NRW und werden im Rahmen der Anhörung gemäß § 24 DSchG NRW beteiligt.

Wie gelingt der Spagat zwischen rhetorischem, emotionalem Feingefühl und mahnenden, rationalen Argumenten? In welchen Fällen würden Sie zu sanften „Hallo-Wach"-Botschaften raten und wann direkt mit handfesten Ordnungsverfügungen kommunizieren?

Gregor Schier: Wichtig ist, dass Eigentümer:innen die Gründe für den Leerstand, die unterlassene Bauunterhaltung oder die mangelnde Bereitschaft zum Erhalt ihres Baudenkmals der amtlichen Denkmalpflege kommunizieren. Diese Gründe können vielgestaltig und sehr persönlich sein. Eine offene und vertrauensvolle Aussprache ist sehr dienlich, damit die Denkmalbehörden und Fachämter die Hintergründe kennen. Meistens lässt sich durch Mediation, Beratung, fachliche Unterstützung oder durch direkte und indirekte finanzielle Förderung Abhilfe schaffen. Es empfiehlt sich, diese Phase einem ordnungsbehördlichen Einschreiten der Kommunen vorzuschalten.

Was können Sie raten, wenn die Ansprache durch die Konstellation Erbengemeinschaft erschwert wird?

Gregor Schier: Hilfreich ist die Benennung einer Ansprechperson zum Austausch mit der Denkmalbehörde und dem zuständigen Fachamt.

Hierbei geht es um die Vertretung innerhalb der Erbengemeinschaft bei Ortsterminen, Beantragungen von Erlaubnissen oder Fördermitteln und um die Kommunikation während des Bauablaufes. Häufig werden auch Kanzleien oder Notariate gewählt, die bereits mit dem Erbverfahren beauftragt sind.

Gibt es einen bewährten Prozess für die Ansprache der Eigentümer:innen? Welche erprobten wirkungsorientierten Strategien können Sie empfehlen?

Gregor Schier: Die persönliche Ansprache im Rahmen eines Auftakt- bzw. Initiativgespräches zum Zustand des Baudenkmals sollte einem ordnungsbehördlichen Einschreiten vorgezogen werden. Insbesondere die Kommunen mit ihren historischen Stadt- und Ortskernen sollten die negativen Einflüsse ihrer leerstehenden und baulich verwahrlosten Denkmale auf ihre Bürgerschaft, Besuchenden und den Tourismus nicht außer Acht lassen. Dieses öffentliche Interesse an dem Erscheinungsbild, der Wirkung und der baulich-künstlerischen Ästhetik sollte den privaten Eigentümer:innen vermittelt werden. Der öffentliche Belang des Denkmalerhalts eines jeden privaten, aber auch öffentlichen Baudenkmals bekommt eine ganz andere Gewichtung in einem historischen Stadt- und Ortskern!

Wenn es mit privaten Eigentümer:innen nicht mehr weitergeht: Wie lässt sich eine Enteignung oder Kaufabsicht durch die Kommune positiv kommunizieren?

Gregor Schier: Es gibt Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen, die Baudenkmale erwerben. Diese werden saniert, teilweise mit Fördermitteln, um dann öffentlich genutzt oder privat vermietet zu werden. Häufig werden sie gemeinnützigen Vereinen oder Institutionen zur Nutzung überlassen oder Geschäften und Firmen im Rahmen von Existenzgründungen zur Verfügung gestellt. Ein sehr interessantes Prozedere, da neben dem Erhalt des Denkmals auch der soziokulturelle Aspekt berücksichtigt wird und die Wirtschaft gefördert wird.

Checkliste: Kommunikations- und Vermittlungsstrategien

- ☐ Vertrauensvolle Zusammenarbeit
- ☐ Vermittlung eines gemeinsamen Ziels
- ☐ Gesetzgebung als Argumentationsgrundlage
- ☐ Sozialkompetenz und Akzeptanz für Ängste und Wünsche der Eigentümer:innen
- ☐ Regelmäßige Schulungen zur Rechtslage
- ☐ Rechtssicheres Formulieren von Vollstreckungen
- ☐ Beratung zu Sanierungs- und Finanzierungsmöglichkeiten
- ☐ Ggf. Aufzeigen von Beispielen einer wirtschaftlichen Sanierung
- ☐ Betreuung bei der Abwicklung von Förderanträgen
- ☐ Beratung zu Nutzungsalternativen (auch über Modellvorhaben)
- ☐ Unterstützung bei Veräußerung

Instrumente und Verfahren

Denkmale schützen und reaktivieren

Kommunale Instrumente in der Übersicht

Verwahrloste Denkmale stellen für die öffentliche Hand, insbesondere für kleinere Gemeinden, ein ernstes Problem dar. Die Denkmalschutzbehörden haben die Aufgabe, den in ihrem Zuständigkeitsbereich liegenden Denkmalbestand zu sichern. Hierzu können die Behörden auf eine Vielzahl an öffentlich-rechtlichen, privat-rechtlichen sowie informellen Instrumenten zurückgreifen.

Neben behördlichen und kommunalpolitischen Handlungsmöglichkeiten obliegen den Denkmalfachämtern – in Nordrhein-Westfalen sind dies die beiden Landschaftsverbände Rheinland (LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland) und Westfalen-Lippe (LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen) – sowie den Bezirksregierungen bestimmte Zuständigkeiten.

Im Umgang mit schwierigen Denkmalen und Denkmaleigentümer:innen geben das Denkmalrecht, das Bauplanungsrecht, das Ordnungsrecht und Verwaltungs- und Vollstreckungsverfahren sowie Förderinstrumente den Behörden eine Reihe an Handlungsformen an die Hand. Im folgenden Kapitel werden ausgewählte formelle sowie informelle Instrumente – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – vorgestellt.

Es bleibt darauf hinzuweisen, dass der rechtssichere Umgang bei der Anwendung der Instrumente, insbesondere in den Bereichen der Verwaltungsvollstreckung, maßgeblich ist (vgl. Schröder/Ladendorff 2024).

Das Ackerbürgerhaus Im Sack in Rietberg vor der Sanierung: Bei der Sanierung des Ackerbürgerhauses wurde die historische Fachwerkfassade vom Putz befreit und wieder aufgearbeitet.

Gestaltung und Substanz sichern

Formelle Instrumente

Unter die formellen (hoheitlichen) Handlungsformen fallen im Umgang mit Problem-Denkmalen im Wesentlichen bauplanungsrechtliche und ordnungsrechtliche Instrumente. Rechtliche Grundlagen bilden das Baugesetzbuch (BauGB), die Landesbauordnung (hier: BauO NRW) und das Landesdenkmalschutzgesetz (hier: DSchG NRW). Nachfolgend werden einige ausgewählte vorbereitende Steuerungsinstrumente der städtebaulichen Entwicklung und Gestalt, handlungserzwingende Instrumente zur Instandsetzung und Sanierung sowie Instrumente zum Umgang mit rechtswidrigen Nutzungen, Möglichkeiten des Erwerbs sowie Generalklauseln als einzelfallbezogene Ermächtigungsgrundlagen näher ausgeführt.

Steuerung und Gestaltung

Bebauungsplan: Der Bebauungsplan ist das wichtigste **Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung**. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In den Verfahren gem. §§ 2 ff. BauGB können **Bebauungspläne für schützenswerte Bereiche** aufgestellt werden, die insbesondere **Festsetzungen über die Bauweise** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB enthalten. Ein Bebauungsplan kann auch die **Art der baulichen Nutzung**, die **Festlegung eines Erhaltungsgebiets** sowie **Gestaltungsvorschriften** enthalten. Da der Bebauungsplan allein nicht für eine Umsetzungspflicht ausreicht, können einzelne Festsetzungen durch **städtebauliche Gebote** durchgesetzt werden.

Denkmalliste: Mit Eintragung in die Denkmalliste nach § 23 Abs. 1 DSchG NRW oder der Anordnung des vorläufigen Schutzes gem. § 4 Abs. 1 unterliegen Baudenkmale den **Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes**.

Erhaltungssatzung: Durch die Erhaltungssatzung bedürfen bauliche **Veränderungen im Geltungsbereich** der **Genehmigung der Gemeinde**. Sie stellt einen Mindestschutz für städtebaulich erhaltenswerte Gebiete dar, der rechtssicher ist. Nach § 172 Abs. 1 BauGB können Kommunen durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur **Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets** aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die bauliche Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Nur der räumliche Geltungsbereich

und eine einfache individuelle Begründung sind zu verfassen.

Sanierungssatzung: Mit Beschluss einer Sanierungssatzung zur Behebung von städtebaulichen Missständen wird ein **temporäres Sanierungsgebiet** nach § 142 BauGB festgelegt. Die Sanierungssatzung kann **für die Dauer der Sanierung festlegen, dass bestimmte Maßnahmen einer Genehmigung bedürfen**. Sanierungsziele als Genehmigungsgrundlage sollten separat bspw. im **Rahmenplan** oder in einem **Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept** definiert werden. Nach Abschluss der Sanierung sollte ein dauerhaftes Instrument wie ein Bebauungsplan oder eine Denkmalbereichssatzung eingesetzt werden.

Denkmalbereichssatzung: Durch die Denkmalbereichssatzung gem. § 10 Abs. 1 DSchG NRW können **Denkmalbereiche unter Schutz** gestellt werden und unterliegen damit den Vorschriften dieses Gesetzes. Die Ziele des Denkmalschutzes beschränken sich hierbei allerdings nicht ausschließlich auf Einzelobjekte. Vielmehr geht es um einen **umfassenderen Bedeutungszusammenhang eines denkmalwerten Bereiches**.

Gestaltungssatzung: Die Gestaltungssatzung ist eine bauordnungsrechtliche Satzung auf der Grundlage des § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW. Gemeinden können über eine Gestaltungssatzung die **äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen** zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern sowie entsprechende Verbote festlegen und somit **Bautätigkeiten innerhalb eines festgelegten Geltungsbereiches regulieren**.

Anwendungstipp | Gestaltungssatzung in Rheda-Wiedenbrück

Für die Rhedaer Innenstadt der Doppelstadt Rheda-Wiedenbrück wurde eine Gestaltleitlinie aufgestellt, welche sich aus drei Teilen zusammensetzt: Stadtbildanalyse, Gestaltungshandbuch und Gestaltungssatzung als rechtsverbindliches Instrumentarium. Die baugestalterischen Absichten werden anhand von textlichen und zeichnerischen Erläuterungen sowie beispielgebenden Fotos dargestellt.

Instandsetzung und Sanierung

Städtebauliches Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot: Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 BauGB können ausgesprochen werden, um **Missstände in Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** zu beheben.

Denkmalrechtliche Instandsetzungsverfügung: Die Gemeinde kann nach § 7 Abs. 2 DSchG NRW bestimmte notwendige Maßnahmen zur Erhaltung eines Baudenkmals vorschreiben bzw. zwangsweise durchsetzen. Das DSchG NRW verpflichtet über seinen § 7 Abs. 1 die jeweiligen Eigentümer:innen, das **Denkmal instand zu halten und instand zu setzen**. Während die Instandhaltung die üblichen Wartungsarbeiten meint, beschreibt Instandsetzung die Reparaturen auftretender Defekte und Schäden. Soweit den in Abs. 1 Satz 1 genannten Maßnahmen nicht oder nicht ausreichend Rechnung getragen wird, kann die Behörde über § 7 Abs. 2 Satz 1 DSchG nach Ausübung pflichtgemäßen Ermessens Instandsetzungs- oder -haltungsmaßnahmen, auch bereits unter Androhung von Zwangsmitteln (§ 57 Abs. 1 Ziff. 1 u. 2 VwVG NRW), verlangen, sog. „Erhaltungsanordnung". Die Maßnahmen müssen zunächst der Sache nach bestimmt im Sinne des § 37 VwVfG NRW und „zumutbar" sein.[1]

Denkmalrechtliche Erhaltungsanordnung: Die Gemeinde kann nach § 7 Abs. 2 DSchG NRW bestimmte **notwendige Maßnahmen zur Erhaltung der materiellen Substanz eines Baudenkmals** und dessen Erscheinungsbild nach pflichtgemäßem Ermessen vorschreiben bzw. zwangsweise durchsetzen.[2] Am besten sind diese Maßnahmen im Sofortvollzug anzuordnen (§ 80 Abs. 3 VwGO, Sofortvollzug vgl. S. 31 ff.).

Denkmalrechtliche Wiederherstellungsverfügung: Nach § 25 Abs. DSchG NRW kann die Denkmalbehörde bei unerlaubten Maßnahmen eine Verfügung zur **Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes** des Denkmals – soweit dies noch möglich ist – erlassen.[3]

Erwerb und Enteignung

Vorkaufsrecht: Der Gemeinde steht nach § 31 DSchG beim Kauf von Grundstücken, auf oder in denen sich eingetragene Denkmale oder ortsfeste Bodendenkmale befinden, ein Vorkaufsrecht zu. Es darf nur ausgeübt werden, wenn dadurch die **dauernde Erhaltung des Denkmals** ermöglicht

1 Vgl. VG Münster, Beschluss vom 27.07.2021 – 2 L 299/21

2 Alle angeordneten Einzelmaßnahmen zur Erhaltung und Instandsetzung sind ermessensgesteuert. Das ausgeübte Ermessen muss sachbezogen in ihrer Begründung erkennbar sein (Prüfungspunkte: Zweck der Ermächtigung, Geeignetheit, Erforderlichkeit und Angemessenheit, §§ 39 Abs. 1 Satz 2, 40 VwVfG NRW). Dabei ist immer die Grenze der Zumutbarkeit zu beachten. (Heimann 2024)

3 Die tatbestandlich zu treffenden Feststellungen setzen ein erhebliches Maß an behördlicher Fachkunde und vorheriger Sachverhaltserforschung nebst umfangreicher Beweissicherung/Dokumentation des vorgefundenen Zustandes voraus. Ggf. sollten Sachverständige gem. § 21 Abs. 5 S. 2 DSchG NRW herangezogen werden. (Heimann 2024)

werden soll.[4] Darüber hinaus berechtigt das Baugesetzbuch nach §§ 24 Abs. 1 Satz 1, 25 und 142 in Sanierungsgebieten zum Vorkaufsrecht.

Enteignung und Übernahmeanspruch: Eine Enteignung zugunsten des Landes oder der Gemeinde aus städtebaulichen oder denkmalschutzrechtlichen Gründen ist in seltenen Einzelfällen möglich. Grundsätzlich berechtigt das Instrument, eine Immobilie zu übernehmen, **um vorhandene Missstände in Eigenregie zu beseitigen**. Die Enteignung ist nur dann zulässig, wenn es das **Wohl der Allgemeinheit** im konkreten Einzelfall erfordert und der Enteignungszweck nicht auf andere zumutbare Weise erreicht werden kann (§ 4 EEG NRW).[5]

Stilllegung und Nutzungsuntersagung

Denkmalrechtliche Baustellenstilllegung und Sicherstellungsverfügung: Gemäß § 25 Abs. 2 Var. 1 DSchG NRW kann die Denkmalbehörde eine Baustelle versiegeln, nachdem einem mündlich oder schriftlich vermittelten Baustopp nach Abs. 1 S. 1 der Vorschrift („Einstellung der Arbeiten") nicht nachgekommen worden ist. Dieses Eingreifen muss **sachbezogen ausgeübtes Ermessen** in seiner Begründung erkennen lassen (§§ 39 Abs. 1 S. 2, 40 VwVfG NRW). Die Maßnahmen sind für sofort vollziehbar zu erklären und die **sofortige Vollziehbarkeit** mit einem das Erlassinteresse an der Grundverfügung übersteigenden Vollziehungsinteresse zu begründen (§ 80 Abs. 3 VwGO, vgl. Vollstreckungsverfahren S. 31 ff.).

Nutzungsuntersagung: Gem. § 25 Abs. 3 DSchG NRW kann die Nutzung eines Denkmals untersagt werden, wenn diese Nutzung im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht. Allerdings darf gemäß Art. 14 Abs. 1 GG nicht jede Nutzung pauschal untersagt werden, sondern nur die konkret in Rede stehende, die nach den der Behörde vorliegenden Anhaltspunkten gefahrenprognostisch ein Problem für den Erhalt der Denkmalsubstanz darstellt.[6]

4 Weitere Informationen hierzu enthalten die Anwendungshinweise zum Vorkaufsrecht der Obersten Denkmalbehörde vom 15.06.2022 – Az. 52-21-32.

5 Für eine sog. „Administrativenteignung" (also per Verwaltungsakt) wegen denkmalschutzrechtlicher Gründe ist die Ermächtigung in § 33 Abs. 1 DSchG zu finden. Sie negiert das geschützte Eigentum vollständig. Daher ist sie letztes Mittel und muss sich in ihrer Anwendung dadurch rechtfertigen, dass sämtliche anderen Mittel erschöpft sind und/oder sich nicht als wirksam erwiesen haben. (Heimann 2024)

6 Je nach Einzelfalllagerung mag statt einer Nutzungsuntersagung auch eine andere Vorgehensweise über § 21 Abs. 5 S. 1 DSchG als Auffangvorschrift in Betracht kommen, siehe dazu gefahrenabwehrrechtliche Generalklauseln. (Heimann 2024)

Gefahrenabwehr und Generalklauseln

Bauordnungsrechtliche Generalklausel: Im Sinne des Bauordnungsrechtes sind Gebäude so instand zu halten, dass die **öffentliche Sicherheit und Ordnung**, etwa durch die drohende Gefahr herabfallender loser Bauteile vom Denkmal, **nicht gefährdet werden** (§ 3 BauO NRW). Über § 58 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauO können entsprechende Anordnungen durch die Bauaufsicht erfolgen.

Denkmalschutzrechtliche Generalklausel: Mit der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes in NRW wurde die sogenannte gefahrenabwehrrechtliche oder auch „polizeiliche" Generalklausel in das Denkmalschutzgesetz implementiert (§ 21 Abs. 5 S. 1 DSchG NRW). Das Polizeirecht verfügt im Gegensatz zu einzelfallbezogenen Ermächtigungsgrundlagen über eine allgemeinere Auffangvorschrift zum Tätigwerden im Bereich der Gefahrenabwehr. Die polizeiliche Generalklausel ermächtigt Denkmalbehörden, nach Ausübung pflichtgemäßen Ermessens Maßnahmen zu treffen, die zur **Abwehr von Gefahren** für das Denkmal notwendig sind. Dabei können die Denkmalbehörden diejenigen Maßnahmen nach Ausübung pflichtgemäßen Ermessens treffen, die zur Abwehr von Gefahren für das Denkmal notwendig sind – unerheblich, wovon oder woher die störende Einwirkung (Gefahrenlage) ausgeht. [7]

7 Die Vorschrift hat als streng subsidiärer Auffangtatbestand ihren Anwendungsbereich immer dort, wo die übrigen, spezielleren Eingriffsermächtigungen, also §§ 7 Abs. 2, 25 Abs. 1 bis 3 DSchG NRW nicht einschlägig sind. Insofern darf sie nicht übereilt angewandt werden. Die Wahl der falschen ermessensgesteuerten Ermächtigungsgrundlage als Wahl der allgemeineren vor der speziellen kann in den meisten Fällen nicht geheilt werden. (Heimann 2024)

Vollstreckung

Mittel und Verfahren

Richten sich die zuvor genannten Instrumente auf den Erlass eines Verwaltungsaktes, so gelten ergänzend die allgemeinen Verfahrensregeln nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG NRW) und dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz (VwVG NRW). Hierzu sollen nachfolgend der Einsatz von Zwangsmitteln und der Ablauf eines Vollstreckungsverfahrens betrachtet werden.

Das Vollstreckungsverfahren

VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE VOLLSTRECKUNG

Im **Falle eines baurechtswidrigen Zustandes** kann die Behörde die Vollstreckung einer bauaufsichtlichen Verfügung veranlassen. Ein baurechtswidriger Zustand liegt vor, wenn die Anlage **im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften** errichtet, geändert oder beseitigt wurde oder im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt wird. Die Vollstreckung erfolgt entweder im gestreckten Verfahren (§ 55 Abs. 1 VwVG NRW) oder im abgekürzten Verfahren, dem sog. Sofortvollzug (§ 55 Abs. 2) . Der Verwaltungsakt muss immer auf eine Handlung, Duldung oder Unterlassung gerichtet sein. Der Verwaltungszwang kann ohne vorausgehenden Verwaltungsakt angewendet werden (Sofortvollzug), wenn das zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr notwendig ist oder wenn eine Handlung, Duldung oder Unterlassung zur Abwendung einer drohenden Gefahr durchgesetzt wird, z. B. bei Einsturzgefahr eines Gebäudes.

Die folgende Auflistung enthält beispielgebend häufig auftretende Handlungspflichten, ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

- Dachrinnen und Fallrohre in einen funktionsfähigen Zustand versetzen
- Trocknung feuchter Gebäudeteile
- Fachgerechter und vorschriftsmäßiger Anstrich
- Austausch defekter Fensterscheiben
- Verkehrssichere Wiederherstellung einer Mauer oder eines Zauns
- Tragfähigkeit von Bauteilen wiederherstellen
- Sicherung einer Wand, einer Fassade, eines Giebels (z. B. um ein weiteres Neigen oder einen drohenden Absturz zu verhindern)
- Befestigung oder Entfernen von losen Teilen (z. B. Holzverkleidung, Dachziegel, Putz)

VERWALTUNGSZWANG	
GESTRECKTES VERFAHREN (§ 55 Abs. 1 VwVG NRW)	SOFORTVOLLZUG (§ 55 Abs. 2 VwVG NRW)
Vollstreckungsvoraussetzungen	

— **Erlass eines Grund-Verwaltungsaktes** (VA)
— **Vollstreckbarkeit** des VA
  — VA ist unanfechtbar oder
  — VA ist sofort vollziehbar (die aufschiebende Wirkung entfällt)
	— Handeln ohne Grund-VA möglich, erst recht, wenn VA vorliegt
	— **Rechtmäßigkeit eines (fiktiven) Grund-VA**
	— **gegenwärtige Gefahr**

Fehlen von Vollstreckungshindernissen — keine Unmöglichkeit (z. B. entgegenstehende Rechte Dritter) — keine nachträglichen materiellen Einwendungen gegen Grund-VA (z. B. Erfüllung, Erledigung)	
Ablauf des Vollstreckungsverfahrens	
Auswahl des richtigen Zwangsmittels (§ 57 VwVG NRW) — Ersatzvornahme — Zwangsgeld — unmittelbarer Zwang, z. B. Zwangsräumung	
Androhung des Zwangsmittels (§ 63 VwVG NRW) — Bestimmtheit — Schriftform — Fristsetzung — ggf. Verbindung mit Grund-VA — bei Ersatzvornahme: Kostenvoranschlag — bei Zwangsgeld: bestimmte Höhe	**Androhung** des Zwangsmittels ist entbehrlich (§ 55 Abs. 2 VwVG NRW)
Festsetzung des Zwangsmittels (§ 64 VwVG NRW)	**Festsetzung** des Zwangsmittels entfällt (§ 55 Abs. 2 VwVG NRW)

Verwaltungsvollstreckung (Quelle: eigene Darstellung nach BMUB 2014)

ABLAUF EINES VOLLSTRECKUNGSVERFAHRENS

Das Vollstreckungsverfahren wird von den zuständigen Behörden, den Landkreisen oder den Gemeinden nach dem Landesvollstreckungsgesetz des Landes durchgeführt. **Gesetzesgrundlage** für die Durchsetzung (= Vollstreckung) von Verwaltungsakten bilden die **Verwaltungsvollstreckungsgesetze** von Bund und Ländern. Das Vollstreckungsverfahren sieht die Wahl eines Zwangsmittels vor. Hierfür kommen nach § 57 VwVG NRW die Ersatzvornahme, das Zwangsgeld und der unmittelbare Zwang in Betracht (vgl. nächster Abschnitt).

Die Abbildung auf Seite 35 zeigt den Ablauf eines Vollstreckungsverfahrens schematisch. Im Falle eines Vollstreckungsverfahrens wird eine Ordnungsverfügung (Grundverwaltungsakt) erlassen.

Gestrecktes Verfahren: Die **Androhung des Zwangsmittels** hat schriftlich zu erfolgen. Die Wahl des bestimmten Zwangsmittels und dessen Umfang (z. B. Zwangsgeld in bestimmter Höhe, Ersatzvornahme mit Kostenschätzung) sowie eine zumutbare Frist müssen formuliert werden. Das Zwangsmittel muss entsprechend der **Festsetzung** angewendet werden.

Sofortvollzug: Wenn die Umstände es nicht zulassen, insbesondere wenn die sofortige **Anwendung des Zwangsmittels** zur Abwehr einer Gefahr notwendig ist, sind die Androhung des Zwangsmittels sowie die Festsetzung des Zwangsmittels entbehrlich (§§ 63 Abs. 1, 64 VwVG NRW).

EINSATZ VON ZWANGSMITTELN

Zwangsmittel dienen als durchsetzungsfähiges Instrument, um Denkmaleigentümer:innen zum Handeln zu bewegen und bestimmte Maßnahmen zu erzwingen. Zwangsmittel können nach § 57 VwVG NRW die **Ersatzvornahme**, das **Zwangsgeld** und **der unmittelbare Zwang inkl. Zwangsräumung** sein. „Die Zwangsmittel können auch zusätzlich zu einer Strafe oder Geldbuße angewandt und solange wiederholt, erhöht und gewechselt werden, bis der Verwaltungsakt befolgt worden ist oder sich auf andere Weise erledigt hat“ (§ 60 Abs. 1 VwVG NRW). Bei der Androhung der **Ersatzvornahme** (§ 59 VwVG NRW) kann bestimmt werden, dass die Eigentümer:innen die voraussichtlichen Kosten der Ersatzvornahme im Voraus zu zahlen haben. Dies kann entsprechend durch Bescheid festgesetzt und dann im Wege der Verwaltungsvollstreckung durchgesetzt werden (vgl. Musteranordnung, S. 82). Die Unsicherheit in Bezug auf mögliche Klagen der Pflichtigen kann ausgeschlossen werden, da eine Klage gegen eine Zwangsmittelfestsetzung gemäß § 112 JustG NRW keine aufschiebende Wirkung entfaltet (vgl. Schröder/Ladendorff 2024).

BEISPIELE EINER ORDNUNGSVERFÜGUNG

Die Frage, welche vollstreckungsrechtlichen Verfahren im Einzelfall anzuwenden sind, beantwortet sich danach, welchen Regelungsgehalt der zu vollstreckende Verwaltungsakt aufweist. Vor dem Hintergrund, dass Anordnungen stets einzelfallbezogen sind, kann das folgende Strukturschema als Orientierung für eine Ordnungsverfügung gesehen werden. Tenor (d. h. die Urteilsformel, bestehend aus dem Ausspruch zur Hauptursache und den Nebenentscheidungen), tatbestandliche Feststellungen und Ermessen müssen stets Bezug zueinander haben und sich logisch ergänzen.

Im Anhang sind Musterschreiben für einen Verwaltungszwang beigefügt, unterschieden in:

— Fachgerechte und vorschriftsmäßige Ordnungsverfügung mit Androhung einer Ersatzvornahme (Handlung)
— Zwangsgeldfestsetzung mit Androhung weiterer Zwangsgelder (Handlung)
— Stilllegungsverfügung mit Androhung von Zwangsgeldern (Unterlassung)

STRUKTURSCHEMA EINER ORDNUNGSVERFÜGUNG (NACH HEIMANN 2024)

I. Tenor

- als Anordnung einer bestimmten (§ 37 VwVfG), konkret beschriebenen Maßnahme
- ggf. Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit des Tenors oder bestimmter Teile (dann nummerieren)
- ggf. Erklärung über Androhung von Zwangsmitteln

II. Sachverhalt

- Sachverhalt wiedergeben
- unter Tatbestand der Ermächtigungsgrundlage (z. B. § 7 DSchG) subsumieren

III. Rechtsfolge als Ermessensausübung unter den Bedingungen der §§ 39 Abs. 1 S. 3, 40 VwVfG

1. Einschreitermessen (kann weggelassen werden)
2. Störerauswahlermessen (bei Personenmehrheit möglicher in Anspruch nehmbarer Personen (Miteigentümer:innen / Mieter:innen / Pächter:innen etc.) müssen hier zwingend Überlegungen angestellt werden, warum alle gleichmäßig oder nur bestimmte Personen in Anspruch genommen werden. Nicht in Anspruch genommene Personen müssen mit separater Duldungsverfügung belegt werden)
3. Mittelauswahlermessen (ist bei Maßnahmenmehrheit (also mehr als eine tenorierte Anordnung für JEDE Maßnahme gesondert zu begründen)

   d) Legitime Zweckverfolgung (§ 40 VwVfG NRW)
   e) Geeignetheit des Mittels
   f) Erforderlichkeit des Mittels
   g) Angemessenheit des Mittels

4. ggf. Begründung der sofortigen Vollziehung (wenn oben angeordnet) der Grundverfügung nach § 80 Abs. 3 VwGO durch ein das Erlassinteresse übersteigendes Vollziehungsinteresse
5. Begründung und Mittelauswahlermessen zur Androhung des konkreten Zwangsmittels.
6. Rechtsbehelfsbelehrung
7. Unterschrift

Vermittlung und Sensibilisierung

Informelle Instrumente

Informelle Instrumente zielen vor allem auf Kommunikation und Kooperation ab und sehen neben der Beratung von Eigentümer:innen auch den Zugang zu Fördermitteln vor. Sie werden flexibel angewandt und sind rechtlich nicht bindend. Aus diesem Grund sind sie weniger bürokratisch und in der Regel schneller umzusetzen als formelle Instrumente.

Übergeordnete Planung

Integriertes Entwicklungs- oder Handlungskonzept: Die informellen Entwicklungskonzepte ermöglichen die **integrierte Erfassung, Abwicklung und Steuerung von funktionalen, räumlichen, ökologischen und gestalterischen Maßnahmen**. Bestandteile der Konzepte sind Bestandsanalyse, Zielbild sowie Maßnahmenportfolio mit Kosten- und Finanzierungsplan.

Ganzheitliche Strategien: Ganzheitliche Strategien nehmen die Anzahl an Problem-Denkmalen und Problem-Immobilien insgesamt auf und stellen **Handlungsempfehlungen** zur Behebung der Missstände auf.

Anwendungstipp | Altbauaktivierungsstrategie in Wusterhausen/Dosse

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse in Brandenburg ließ eine Strategie zur Aktivierung von Altbauten für den historischen Stadtkern erstellen (vgl. Praxisbeispiele, S. 57 ff.). Auf Basis einer kartografischen Erfassung und von Objektsteckbriefen können Eigentümer:innen gezielt angesprochen und beraten sowie individuelle Lösungen entwickelt werden.

Denkmalpflegeplan: Als **systematische Grundlage** ermöglicht ein Denkmalpflegeplan, Belange des Denkmalschutzes stärker in die Stadtentwicklung zu integrieren. Als **informelle Fachplanung** ist er rechtlich nicht bindend.

Vermittlung

Gestaltungshandbuch: Begleitende Handbücher zu Gestaltungssatzungen mit bildlichen und beispielhaften Darstellungen von Gestaltungsvorgaben, wie bebilderte Satzungen, Gestaltungshandbücher oder Baufibeln, **unterstützen die Umsetzung** der jeweiligen Satzungsinhalte.

Gestaltungsbeirat: Beiräte aus unabhängigen Expert:innen beurteilen bedeutende Bauvorhaben, indem sie bspw. auf **Grundlage einer Gestaltungssatzung** über Anträge in kommunalen Förderprogrammen wie bspw. einem Hof- und Fassadenprogramm entscheiden.

Sanierungsberatung: Eine **kostenlose Beratung** zu den Themen Denkmalschutz, Sanierung, Finanzierung oder Energie kann bspw. über die **Beauftragung eines externen Büros** geleistet werden. Die Gemeinde kann z. B. die Stelle eines Quartiersarchitekten über Mittel der Bund-Länder-Städtebauförderung finanzieren.

Anwendungstipp | Quartiersarchitekt in der Warendorfer Altstadt

nach Pascale Schembecker und Dr. Peter Kroos

Für die Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) hat die Stadt Warendorf direkt zum Prozessbeginn ein Quartiersmanagement mit zwei externen Dienstleistern eingerichtet (vgl. Praxisbeispiele, S. 50 ff.). Teil dieses Teams ist der Quartiersarchitekt, der als Bindeglied zwischen Stadtverwaltung und Bürgerschaft eine Beratungsrolle übernimmt, indem er kostenfrei zu architektonischen und immobilienwirtschaftlichen Themen, Finanzierung und Fördermöglichkeiten berät. Auch die Abwicklung von Anträgen der beiden Förderprogramme „Umbau leerstehender Ladenlokale“ und „Hof- und Fassadenprogramm“ wird von ihm betreut. Den Quartiersarchitekten zeichnet neben seiner fachlichen Expertise, u. a. in Denkmalschutzfragen, auch seine Sozialkompetenz und Kommunikationsfähigkeit aus.

Modellprojekte/Machbarkeitsstudien: Gute Beispiele mit Modellcharakter oder zu besichtigende Musterhäuser können einen **Anreiz für eine Sanierung bzw. eine Vermarktung** darstellen. Die Gemeinde kann entweder durch (Zwischen-)Erwerb oder als Verkaufsvermittlerin eintreten. Auch die Nutzung von Beispieldatenbanken wie die des Modellvorhabens „Problem-Immobilien“ des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKBD 2023) lohnt sich.

Anwendungstipp | Sanierungsmanager in Lemgo

Die Stelle des Sanierungsmanagers ging als Maßnahme aus dem Klimaschutzkonzept für den historischen Stadtkern Lemgo hervor. Als wichtige Schnittstelle zwischen Eigentümerschaft und Stadt geht er aktiv auf die Eigentümer:innen zu, betreibt Öffentlichkeitsarbeit und Informationsabende und leitet Anliegen an die richtigen Stellen in der Stadtverwaltung weiter. Die Finanzierung der Stelle erfolgte in den ersten drei Jahren über die KfW-Förderung 432 „Energetische Stadtsanierung“ und wurde im Anschluss bei den Stadtwerken verstetigt.

Finanzierung

Fördermöglichkeiten und Anlaufstellen

Neben Kommunikationsstrategien, Kooperationsansätzen und Motivation ist der Einsatz bzw. das Aufzeigen von Fördermöglichkeiten ein wesentliches Instrument zur Aktivierung von problembehafteten Baudenkmalen. Informationsbroschüren wie die des jeweils zuständigen Landesministeriums (aktuell MHKBD NRW) sowie Beratungsangebote helfen, individuell passende Fördermöglichkeiten oder -kombinationen zu finden. Eigentümer:innen, interessierte Käufer:innen sowie Vereine können sich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde ihrer Gemeinde informieren.

Bundesebene

Der Bund finanziert den Denkmalschutz in geförderten Sanierungsgebieten im Rahmen der Bund-Länder-Städtebauförderung mit. Die Zuständigkeit bei der Förderung mit Bundesmitteln liegt beim Deutschen Nationalkomitee für Denkmalschutz, welches organisatorisch bei der bzw. dem Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien angesiedelt ist. Neben den staatlichen Fördermitteln stellen auch Kreditinstitute und Stiftungen Förderprogramme auf Bundesebene bereit.

Bund-Länder-Städtebauförderung: Zwischen 1991 bis 2019 war der Denkmalschutz im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ der Städtebauförderung verankert. Seit der Umstrukturierung der Städtebauförderung wird der **Denkmalschutz als Querschnittsthema** über alle Programme hinweg bearbeitet. Förderfähige Maßnahmen sind bspw. die Beauftragung einer Quartiersarchitektin bzw. eines **Quartiersarchitekten**, die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie im **Haus- und Hofflächenprogramm** von Verschönerungs- und Erneuerungsmaßnahmen an der Außenhülle (Fassade, Türen, Fenster, Dächer, Zugänge etc.) sowie im direkten Gebäudeumfeld (Hofflächen, Gärten, Nebengebäude etc.). Weitere Informationen: *www.staedtebaufoerderung.info*

— Antragsteller: Gemeinden (und mit Zustimmung des Ministeriums Gemeindeverbände)

Denkmalschutzsonderprogramme: Die Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM) fördert in Denkmalschutzsonderprogrammen den **Substanzerhalt und die Restaurierung national bedeutsamer Kulturdenkmale**. Die Antragstellung für Denkmalschutzsonderprogramme der

BKM erfolgt in NRW bei der jeweils zuständigen Bezirksregierung. Weitere Informationen: *www.kulturstaatsminister.de*

— Antragsteller: Privatpersonen, gemeinnützige und öffentliche Einrichtungen, gewerbliche und öffentliche Unternehmen

Förderung zur Erhaltung von Kulturdenkmalen durch die Deutsche Stiftung Denkmalschutz: Als private, unabhängige Kulturstiftung fördert die Deutsche Stiftung Denkmalschutz **Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt von Baudenkmalen** anteilig mit bis zu 50 Prozent der geschätzten Gesamtkosten. Darüber hinaus bietet die Stiftung eine Nothilfe für Denkmale in Katastrophengebieten. Weitere Informationen: *www.denkmalschutz.de*

— Antragsteller: Privatpersonen, gemeinnützige und öffentliche Einrichtungen, gewerbliche und öffentliche Unternehmen

Förderprogramme der KfW: Die Förderkredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau bieten für Baudenkmale vereinfachte Förderbedingungen im Bereich der **energetischen Sanierung**. Weitere Informationen: *www.kfw.de/denkmal*

— Antragsteller: Privatpersonen, Träger von Investitionsmaßnahmen (Eigentümergemeinschaften, Wohnungsunternehmen, Bauträger etc.)

Landesebene NRW

Gemäß § 35 Abs. 1 DSchG NRW beteiligt sich das Land Nordrhein-Westfalen an Maßnahmen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere zur Instandsetzung, Erhaltung und Sicherung. Die Höhe der Fördersumme wird auf die Regierungsbezirke aufgeteilt. Daneben treten auch Stiftungen und Kreditinstitute als Fördermittelgeber in NRW auf.

Denkmalförderprogramm des Landes: Das MHKBD NRW fördert denkmalbedingte Aufwendungen für den **Erhalt und die Pflege von Baudenkmalen** sowie Ausgaben für **Bauvoruntersuchungen, wissenschaftliche Erforschung und Erfassung** sowie die Präsentation von Denkmalen. Die Antragstellung erfolgt bei der jeweiligen Bezirksregierung. Weitere Informationen: *www.mhkbd.nrw/themen/bau/denkmalschutz*

— Antragsteller: Gemeinden und Gemeindeverbände, Privatpersonen, gemeinnützige und öffentliche Einrichtungen, gewerbliche und öffentliche Unternehmen

REGIONALE: Mit REGIONALEn werden in Nordrhein-Westfalen **Strukturfördermaßnahmen** für ausgewählte Regionen gefördert. Bspw. fördert die aktuelle REGIONALE 2025 Bergisches Land im Projekt Zukunftsquartier Altstadt Bergneustadt Instandhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen an historischen Häusern (Hof- und Fassadenprogramm).

— Antragsteller: Regionen (Kooperation von Städten, Gemeinden und Landkreisen)

Steuerliche Abschreibungen: Für Baudenkmale können Eigentümer:innen **Steuervergünstigungen** geltend machen (§ 36 DSchG NRW). Denkmaleigentümer:innen sind bei der Sanierung von Baudenkmalen steuerlich begünstigt. Im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren kann eine Erhöhung von 9 Prozent bei der Absetzung für Abnutzung (AfA) geltend gemacht werden (§ 7i EStG). Bei einem in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegenden Gebäude ist im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren eine Abschreibung von bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen** im Sinne des § 177 BauGB abzusetzen (§ 7h EStG). Auch juristische Personen, d. h. gemeinnützige und öffentliche Einrichtungen, gewerbliche und öffentliche Unternehmen, sind berechtigt, Steuerbefreiungen in Anspruch zu nehmen. Weitere Informationen: *www.mhkbd.nrw/foerderprogramme/steuerverguenstigungen-im-rahmen-der-baudenkmalpflege*

— Antragsteller: Privatpersonen, gewerbliche und öffentliche Unternehmen, gemeinnützige und öffentliche Einrichtungen

Förderprogramme der NRW.Bank: Das Darlehen NRW.BANK.Baudenkmäler der landeseigenen Förderbank unterstützt investive Maßnahmen zur **Instandhaltung und Sanierung** von Baudenkmalen. Die Antragstellung erfolgt über die Hausbank der Antragstellenden. Weitere Informationen: *www.nrwbank.de*

— Antragsteller: Privatpersonen, gewerbliche und öffentliche Unternehmen, gemeinnützige und öffentliche Einrichtungen

Denkmalförderung durch die NRW-Stiftung: Die NRW-Stiftung Naturschutz, Heimat- und Kulturpflege unterstützt ehrenamtliches, bürgerschaftliches **Engagement vom Erwerb bis zur Restaurierung** von Denkmalen. Weitere Informationen: *www.nrw-stiftung.de*

— Antragsteller: gemeinnützige und öffentliche Einrichtungen

Kommunale Ebene

Aufgabe der Denkmalbehörden und Denkmalfachämter ist es, Eigentümer:innen über die Finanzierungsmöglichkeiten und Möglichkeiten der Denkmalförderung zu beraten (§ 35 Abs. 4 DSchG NRW). Einige Gemeinden stellen Informationen zur Finanzierung auf ihrer Homepage bereit, andere beauftragen ein externes Beratungsbüro mit Leistungen und Aufgaben (bspw. Sanierungsberatung, Quartiersarchitekt, Altstadtbüro etc.). Auch lohnt es sich für Gemeinden, potenzielle Käufer:innen aktiv zu akquirieren. Dies können neben Einzelpersonen bspw. auch Genossenschaften, Vereine sowie privatwirtschaftliche Konsortien oder Interessengemeinschaften sein. Die gezielte Anwerbung von Vereinen bzw. Anreize zur Gründung eines

Vereins für den Erwerb und die Sanierung eines Denkmalobjektes kann immense Synergien befördern. Ein eingetragener, gemeinnütziger Verein hat gegenüber einer Einzelperson diverse finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten (BMVBS/BBR 2008: 55).

Anwendungstipp | Vereine

Vereine wie der *Arbeitskreis Denkmalpflege e. V.* oder das Netzwerk *Offene Häuser e. V.* verfolgen das Erhalten, Sanieren und Nutzen von Baudenkmalen. Dabei öffnet sich der Sanierungsprozess für die Stadtgesellschaft bspw. durch Theaterprojekte während der Bauphase, Einbindung von Ehrenamtlichen, ABM-Kräften und Freiwilligen aus aller Welt. Häufig ist der Gründungsanlass eines solchen Vereins der Erhalt eines bestimmten Baudenkmals, wie z. B. beim Kloster Wiedenbrück. Im Idealfall bestehen diese Vereine weiter und nutzen ihr Wissen für weitere Denkmale.

Kommunaler Entwicklungsfonds: Das Förderinstrument kommunaler Entwicklungsfonds wurde mit der neuen Städtebauförderrichtlinie Nordrhein-Westfalen 2023 eingeführt und stellt Kommunen Mittel für den **Erwerb von Grundstücken und (Problem-)Immobilien** zur Beseitigung von Entwicklungshemmnissen und städtebaulichen Missständen zur Verfügung.

Anwendungstipp | Lokale Stiftungen

Lokale Stiftungen wie die *Werl Stiftung*, engagieren sich für die Unterhaltung, Bestandssicherung und Weiterentwicklung des historisch-baukulturellen Erbes in der Kommune und werden aus Zuwendungen, Spenden und Nachlässen finanziert. Die Werl Stiftung liegt in Trägerschaft der Stadt Werl.

Denkmalpauschale: Kommunen können eigene Denkmalförderprogramme zur **Förderung kleinerer denkmalpflegerischer Maßnahmen** von Privaten auflegen, welche vom Land NRW mit zusätzlichen Pauschalmitteln bezuschusst werden. Die Gemeinden können Pauschalmittel über das Online-Antragsverfahren bei der zuständigen Bezirksregierung stellen. Weitere Informationen: *www.mhkbd.nrw/foerderprogramme/denkmalfoerderprogramm*

— Antragsteller (Bereitstellung von Pauschalmitteln): Gemeinden und Gemeindeverbände
— Antragsteller (Auszahlung von Pauschalmitteln): Privatpersonen, Vereine

Praxisbeispiele

Erfahrungen aus AG-Mitgliedsstädten

Denkmale retten und reaktivieren

Problem-Denkmale, also langjährig leerstehende und stark sanierungsbedürftige Gebäude, stören das Ortsbild und initiieren im schlimmsten Fall eine Abwärtsspirale ganzer Straßenzüge in historischen Kernen. Welche Handlungsspielräume und Wirkungsradien hat die Gemeinde und wie kann der Dialog mit den Eigentümer:innen möglichst reibungslos ausgestaltet werden? Welche Herausforderungen und Hemmnisse begegnen den Kommunen in der Praxis und wie können sie gelöst werden? Welche formellen und informellen Instrumente haben sich in der Praxis bewährt?

Der folgende Einblick in die Arbeit von drei Mitgliedsstädten der Arbeitsgemeinschaft in Nordrhein-Westfalen sowie zwei weiteren der Arbeitsgemeinschaft in Brandenburg soll beispielhaft Ansätze und Lösungen aufzeigen, wie Kommunen die Sanierung und Aktivierung von Problem-Denkmalen erwirken können. Im Fokus stehen vier Beispiele zu Lösungsansätzen bzgl. einzelner Denkmale und ein Beispiel für eine gesamtstädtische Strategie, aus der konkrete Konzepte entstehen.

VORGESTELLTE BEISPIELE

aus der Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in Nordrhein-Westfalen:

— Rietberg: Die Stadt in der Vermittlerrolle – Ackerbürgerhaus Im Sack, S. 44
— Xanten: Urlaub in historischen Gemäuern – das ehemalige Gefängniswärterhaus am Klever Tor, S. 47
— Warendorf: Erfolgreicher Einsatz des Quartiersarchitekten – ehemaliges Problem-Denkmal Markt 4, S. 50

aus der Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg:

— Luckau: Sanierung eines Bürgerhauses – Denkmal Am Markt 13, S. 54
— Wusterhausen/Dosse: Fünf Jahre Altbauaktivierungsstrategie – Fortschritte dank Blockentwicklungskonzepten, S. 57

Der Giebel des denkmalgeschützten Bürgerhauses in Luckau wurde aufwendig restauriert.

Rietberg

Die Stadt in der Vermittlerrolle – Ackerbürgerhaus Im Sack

Frank Jungeilges

Regionalgruppe: *Münsterland*
Stadtgröße: *rund 30.500 EW*
Instrumente und Vorgehen: *Ermitteln der konkreten erforderlichen Maßnahmen, Zwangsgeldfestsetzung, Vermittlung beim Verkauf an neue Eigentümer:innen*

Was macht das Gebäude bedeutsam für den historischen Stadtkern Rietberg?

Um 1635 errichtet, gilt das Ackerbürgerhaus als einer der ältesten Profanbauten der Stadt. Beachtlich ist, dass der Denkmalwert weitestgehend erhalten geblieben ist und nach Erneuerungen und Renovierungsmaßnahmen die Giebel mit ihren profilierten Knaggen und zweifacher Auskragung bis heute Originale sind. Die Bewohner:innen waren stets wichtige Persönlichkeiten der Stadt: von Grafen und Mitgliedern der gräflichen Regierung über (Regierungs-)Räte bis hin zu Beamten, Kaufleuten und Juristen.

Was waren mögliche Ursachen für die Entwicklung zum Problem-Denkmal?

Die Hauptursachen waren die fehlende Beachtung des Denkmalschutzes, mangelnde Investitionen und Unverständnis seitens des Eigentümers. Die räumliche Distanz sowie gesundheitliche Einschränkungen erschwerten die Kommunikation zwischen Stadtverwaltung und Eigentümer. Trotz vieler Nutzungsideen seitens des Eigentümers konnte dieser das Gebäude nicht mit Hilfe von Baumaßnahmen sanieren und denkmalgerecht erhalten.

Wie war das Vorgehen? Welche Instrumente und Verfahren wurden angewandt, um den Erhalt des Denkmals zu sichern?

Zunächst hat die Stadtverwaltung mit Hilfe der Ermittlung der genauen erforderlichen Maßnahmen zur denkmalgerechten Sicherung der Bausub-

links: Giebelansicht Westseite vor der Sanierung, rechts: Giebelansicht Westseite nach der Sanierung

links: Traufansicht Nordseite vorher,
rechts: Traufansicht Nordseite nachher

stanz sowie deren Kosten und ordnungsbehördlichen Verfahren inklusive einer Zwangsgeldfestsetzung versucht, den Eigentümer zum Handeln zu bringen. Schließlich vermittelte die Stadtverwaltung den Verkauf des Baudenkmals an interessierte neue Eigentümer:innen mit einem erhöhten Engagement für den Denkmalwert. Insgesamt dauerte dieser Prozess vom Erkennen als Problem-Denkmal bis zu der Fertigstellung als ein ehrwürdiges Baudenkmal rund neun Jahre.

Welche Kompromisse mussten eingegangen werden, um die Sanierung und Nachnutzung zu gewährleisten? Welche Belange mussten abgewogen werden?

Um den Garten des Gebäudes weiterhin zu schützen, hat die Stadt Rietberg Mittel für den Erwerb freigemacht und ist als Eigentümerin des Gartens eingetreten. Entstanden ist eine öffentlich zugängliche Parkanlage. So kann der Garten, welcher ebenfalls unter Denkmalschutz steht, gepflegt und zudem für die Allgemeinheit zugänglich gemacht werden.

Welche Akteure und Institutionen waren involviert? Welche Rolle spielt die Kommunikation?

Neben der Stadtverwaltung und dem Amt für Denkmalpflege Münster waren viele Bürger:innen in die Instandhaltung involviert. Dank des stadtbild- und identitätsprägenden Werts des Bauwerks war das Interesse der Stadtgesellschaft groß. So ist es letztendlich gelungen, dass die Stadt Rietberg als Mittlerin den Eigentümer überzeugen konnte, das Denkmal zu veräußern.

Die Stadt Rietberg hat großen Wert auf die stetige Kommunikations- und Vermittlungsarbeit mit dem Eigentümer gelegt. Da der ehemalige Eigentümer nicht in Rietberg wohnt, brauchten Terminabsprachen und Schreiben zwischen Eigentümer und Verwaltung einen zeitlichen Vorlauf. Auch nach der Sanierung setzt die Stadt Rietberg auf eine enge Kommunikation und Vor-Ort-Termine mit der neuen Eigentümerschaft.

links: Giebelansicht Ostseite vorher, rechts: Giebelansicht Ostseite nachher

Empfehlungen aus Rietberg

- Es empfiehlt sich, bei fehlendem Interesse oder fehlenden Möglichkeiten der Eigentümerschaft als Verwaltung die konkreten Maßnahmen zu definieren, die die denkmalkonforme Sicherung der Gebäudesubstanz gewährleisten. So kann ein Gespräch auf Augenhöhe mit konkreten Kostenansätzen geführt werden.
- Die konkret ermittelten Maßnahmen sind notwendig für eine Verfügung, in der entsprechende Zwangsmittel und die Ausführungsfrist formuliert sind. So wird strukturiertes Verwaltungshandeln dokumentiert und etwaige Ersatzvornahmen seitens der Verwaltung werden ermöglicht.
- Um die Eigentümerschaft bei der eigenständigen Sanierung zu unterstützen, ist es empfehlenswert, möglichst konkrete Förderprogramme und sogar Fördersachbearbeitende zu benennen. In einem nächsten Schritt sollte die Vermittlung des Objektes an Kaufinteressierte konkret unterstützt werden.

Kontakt:
Stadt Rietberg, Bauaufsicht und Denkmalpflege

Xanten

Urlaub in historischen Gemäuern – das ehemalige Gefängniswärterhaus am Klever Tor

Sebastian Held

Regionalgruppe: *Niederrhein*
Stadtgröße: *rund 21.000 EW*
Instrumente und Vorgehen: *Denkmalgerechte Kernsanierung, Einwerben von Fördermitteln des Landes*

Was macht das Gebäude bedeutsam für den historischen Stadtkern Xanten?

Das Klever Tor aus dem späten 14. Jahrhundert bildet mit drei weiteren Stadttoren den städtischen Mauerring, der noch heute gut sichtbar die historische Innenstadt einfasst. 1771 wurde es zum Gefängnis umfunktioniert und erhielt einen kleinen Anbau. Dieser diente dem Gefängniswärter und seiner Familie als Unterkunft und beherbergte als Dienstwohnung bis 1972 städtische Angestellte. Funktional und bautechnisch bilden Stadttor und Gefängniswärterhaus eine Einheit. Das Gefängniswärterhaus wurde allerdings erst 2020 in die Denkmalliste der Stadt Xanten aufgenommen, mitsamt Innenraum und historischer Fassade.

Was waren mögliche Ursachen für die Entwicklung zum Problem-Denkmal?

Nach der Schließung des Gefängnisses war es schwierig, für den kleinen Anbau eine neue Nutzung zu finden. Bis in die 1970er-Jahre wurde es an städtische Angestellte, anschließend an Private vermietet, stand danach lange Zeit leer und wurde von 2002 bis 2018 als Museum genutzt. Die langrechteckige Grundform mit der relativ geringen Innenfläche von nur rund 63 m² auf zwei Etagen, die einseitige Belichtung durch Fenster und der Zugang über die Durchfahrt am Klever Tor schränken die Nutzbarkeit ein. Zudem bestand großer Sanierungsbedarf. Sowohl die Nutzung als Museum, der darauffolgende Leerstand und der Sanierungsstau als auch das feuchte Raumklima haben Spuren hinterlassen.

Außenansicht des Gebäudes an der Tordurchfahrt des Klever Tors

Wie war das Vorgehen? Welche Instrumente und Verfahren wurden angewandt, um den Erhalt des Denkmals zu sichern?

Die Wiederbelebung des städtischen Problem-Denkmals startete 2020 mit der Aufnahme in die Denkmalliste der Stadt Xanten. In Abstimmung mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland wurde eine denkmalschonende Inwertsetzung geplant. Das Gros der Ausgaben stemmte die Stadt Xanten. Unterstützt wurden die Planungen durch Fördermittel aus dem Denkmalförderprogramm 2022 vom Land Nordrhein-Westfalen.

Welche Kompromisse mussten eingegangen werden, um die Sanierung und Nachnutzung zu gewährleisten? Welche Belange mussten abgewogen werden?

Eine fehlende Dokumentation früherer Bau- und Sanierungsmaßnahmen am und im Gebäude ist grundsätzlich ein Problem für Denkmalbehörden. Auch in diesem Fall kamen mit der Zeit immer neue Probleme zum Vorschein: Während der baulichen Umsetzung mussten die Anforderungen an den Wohnraum mit den Belangen des Denkmalschutzes abgewogen werden. Absturzsicherungen, Sicherheitstüren, Elektroinstallationen und dergleichen waren bei den beengten Verhältnissen eine große Herausforderung. Eine Öffnung zu den angrenzenden Wallanlagen (Kurpark) wäre wünschenswert gewesen, musste aber aus denkmalfachlichen Gründen abgelehnt werden. Im Abwägungsprozess um die Nutzungsperspektive

Aktuelle Innenansicht des Erdgeschosses

wurde eine Wohnnutzung aufgrund der oben genannten Faktoren sowie der geringen Größe ausgeschlossen, was eine Veräußerung an Private erschwerte. Mit dem Umbau des Baudenkmals zur Ferienwohnung wurde eine in der Stadt bereits erfolgreiche Strategie angewandt. Die Anforderungen sind geringer; Küche und Bad können funktionaler und platzsparend geplant werden, größere Aufenthaltsräume oder weitere Raumeinheiten können entfallen. Im Herbst 2024 befindet sich die Ferienwohnung in der Umbauphase.

Welche Akteure und Institutionen waren involviert? Welche Rolle spielt die Kommunikation?

Die Stadtverwaltung setzte beim Gefängniswärterhaus auf die enge Zusammenarbeit und stetige Kommunikation mit dem ausführenden städtischen Gebäudemanagement, der Architektin, der externen Gewerke, den LVR-Ämtern für Denkmalpflege sowie für Bodendenkmalpflege im Rheinland und der Unteren Denkmalbehörde. Großflächige Schäden durch Feuchtigkeit und Wurzelwerk zeigten sich erst bei der Öffnung der Wand und hatten einen partiellen Austausch von Material zur Folge. Die zusätzlichen Aufgaben, Kosten und Probleme, wie z. B. die Dokumentation von zutage getretenen Resten der mittelalterlichen Stadtmauer durch eine Fachfirma, konnten dank der engen Abstimmung zielstrebig beherrscht werden. Die Stadt Xanten ist Eigentümerin und Hauptkostenträgerin. Die Vermittlung der Ferienwohnungen läuft über das städtische Tochterunternehmen TIX-Tourist Information Xanten GmbH.

Empfehlungen aus Xanten

- Ist die Stadt selbst Eigentümerin, sind die Kommunikationswege kürzer und die Entscheidungsgewalt liegt bei der Stadt.
- Sind Denkmale ungeeignet für eine reguläre oder dauerhafte Wohnnutzung, empfiehlt sich eine Nutzung als Ferienwohnung. So wird das temporäre Wohnen im Denkmal ein besonderes Erlebnis für interessierte Gäste.
- Die Stadt Xanten hat das Übernachten im Denkmal als touristisches Konzept erkannt und vermietet erfolgreich mehrere Ferienwohnungen in geschichtsträchtigen Gemäuern.

Kontakt:
Stadt Xanten, Untere Denkmalbehörde
Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Denkmalpflege

Warendorf

Erfolgreicher Einsatz des Quartiersarchitekten – ehemaliges Problem-Denkmal Markt 4

Pascale Schembecker und Dr. Peter Kroos

Regionalgruppe: *Münsterland*
Stadtgröße: *rund 39.000 EW*
Instrumente und Vorgehen: *Denkmalgerechte Fassadensanierung, Einsatz des Quartiersarchitekten und -management, Unterstützung beim Einwerben von Fördermitteln, fachliche Begleitung*

Was macht das Gebäude so bedeutsam für den historischen Stadtkern Warendorf?

Der Marktplatz in Warendorf bildet gewissermaßen die „gute Stube" der Stadt. An ihm liegen über 20 der ca. 200 Denkmale der Altstadt, wobei das historische Rathaus, das nach einem Stadtbrand ab 1404 neu errichtet wurde, besonders hervorsticht. Das reich verzierte Gebäude Markt 4 von 1631 im Stil der Spätrenaissance gilt nicht nur wegen seiner besonderen Lage in direkter Nachbarschaft zum historischen Rathaus, sondern aufgrund seiner lange Zeit gut erhaltenen Spätrenaissance-Fassade zu den bedeutendsten Denkmalen im gesamten Münsterland. Dem Fachwerkkern des Gebäudes wurde eine Ziegelfassade vorgeblendet, den Giebel ziert ein opulentes Rollwerk mit Voluten, Schuppen- und Plättchenrelief, reichem Rosettendekor und Zahnschnittgesimsen.

Was waren mögliche Ursachen für die Entwicklung zum Problem-Denkmal?

Ein Großteil des Schadensbildes resultierte aus umfangreichen Sanierungen in den 1920er und 1970er Jahren. Nach zwischenzeitlichem Verputz musste bereits in den 1970er Jahren zerstörtes Steinmaterial ersetzt werden, wobei teilweise auch Steinersatzmaterial verbaut und eine Hydrophobierung (wasserabweisender Schutzanstrich) auf die Fassade gebracht wurde, welche die Ziegel und Werksteine dauerhaft schädigte.

Wie war das Vorgehen? Welche Instrumente und Verfahren wurden angewandt, um den Erhalt des Denkmals zu sichern?

Im Frühjahr 2018 waren die abgängigen Fassadenteile so groß, dass die Stadt Warendorf veranlassen musste, den Marktplatzbereich vor dem Gebäude abzusperren. Die privaten Eigentümer wurden aufgefordert, die Schäden beheben zu lassen oder zumindest die Verkehrssicherung selbst vorzuhalten. Letzteres wurde von den Eigentümern umgesetzt. Mehrfache Versuche seitens der Stadtverwaltung, darüber hinaus Kontakt mit den Eigentümern aufzunehmen, blieben lange Zeit unbeantwortet. Die Verwaltung wollte dennoch ordnungsrechtliche Verfahren vermeiden, da diese aus Sicht der Stadt nicht zielführend gewesen wären. Stattdessen sollte der Kontakt zur Eigentümerfamilie über das Quartiersmanagement zusammen mit dem Quartiersarchitekten hergestellt werden. Zunächst mussten die

Eigentümer davon überzeugt werden, dass eine Fassadensanierung zwingend geboten ist. Auch der Verkauf der Immobilie wurde diskutiert, kam aber für die Eigentümer zu keinem Zeitpunkt in Frage. Das Quartiersmanagement konnte überdies die LWL Denkmalpflege davon überzeugen, ein Fachgutachten mit Sanierungsoptionen in Auftrag zu geben. Hierfür wurde ein Restaurator beauftragt, der die Fassade mittels Hubsteiger überprüfte und den genauen Schaden ermittelte.

Welche Kompromisse mussten eingegangen werden, um die Sanierung und Nachnutzung zu gewährleisten? Welche Belange mussten abgewogen werden?

Die Untersuchungen des Restaurators im Jahr 2019 ergaben einen so hohen Grad der Schädigung der mittlerweile sieben (!) verschiedenen Werksteinsorten, dass ein kompletter Austausch fast aller Werksteine unumgänglich war. Die Finanzierung dieser sehr kostenintensiven Maßnahme war der Eigentümerfamilie nicht möglich. Um die wertvolle Bausubstanz dauerhaft zu erhalten, übernahm das beauftragte Büro des Quartiersarchitekten die fachliche Begleitung des Projektes und erarbeitete zusammen mit der Stadtverwaltung und der Bezirksregierung Münster einen anspruchsvollen Finanzierungsplan. So wurde eine Co-Finanzierung aus Fördermitteln der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, der Denkmalförderung des Landes sowie der Stadt Warendorf gebildet.

Nach Planung und beschränkter Ausschreibung unter sieben Spezialunternehmen starteten die Bauarbeiten im September 2020. Die Pandemie sorgte für Verzögerungen bei der Materialbeschaffung.

links: der Giebel vor der Sanierung
rechts: der Giebel nach der Sanierung

Der Baustart brachte weitere schlechte Erkenntnisse wie z. B. unbekannte, alte Kaminzüge in der Fassade, verrottete Rückverankerungen am Dachstuhl oder Halterungen für zwei Obelisken auf den Giebelabsätzen, von deren Existenz zuvor niemand wusste. Die Maßnahme konnte nach über sechs Monaten im März 2021 erfolgreich abgeschlossen werden.

Welche Akteure und Institutionen waren involviert? Welche Rolle spielt die Kommunikation?

Zunächst wurde das Quartiersmanagement zusammen mit dem Quartiersarchitekten eingeschaltet, um die Kommunikation mit der Eigentümerfamilie anzustoßen. Nach mehreren zunächst erfolglosen Versuchen gelang es dem Quartiersarchitekten, Kontakt mit den Eigentümern aufzunehmen und deren Vertrauen in immer wieder geführten Gesprächen zu gewinnen. Dieses Vertrauensverhältnis vereinfachte auch die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Warendorf und anderen Behörden, wie den Fördergeberstellen und den Eigentümern.

Empfehlungen aus Warendorf

- Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz kann im Einzelfall denkmalrelevante Kosten bei hochwertigen Denkmalen von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern anteilig übernehmen. Bei sozial schwachen Antragstellern kann die Stiftung auch auf Eigenmittel des Antragstellers verzichten, wenn eine Co-Finanzierung der Stiftungsmittel durch andere Fördergeber erfolgt.
- Die gesetzlichen Vorgaben erfordern eine enge Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde sowie dem LWL Münster, weshalb der Quartiersarchitekt über umfangreiche Erfahrungen im Bereich der Denkmalpflege verfügen muss.
- Der Quartiersarchitekt verfügt im besten Fall sowohl über fundierte Fachkenntnisse, als auch über eine hohe Sozialkompetenz und überdurchschnittliche Kommunikationsfähigkeit.

Kontakt:
Stadt Warendorf, Stadtplanungsamt
Quartiersbüro Warendorf Altstadt

links: die Fassade in der historischen Häuserzeile vor der Sanierung,

rechts: die Fassade nach der Sanierung

der Giebel nach der Sanierung

Luckau

Sanierung eines Bürgerhauses – Denkmal Am Markt 13

Ilka Heinze und Bianka Lehmann

Regionalgruppe: *Süd-Ost (Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg)*
Stadtgröße: *rund 9.500 EW*
Instrumente und Vorgehen: *Notsicherung, Gründungsuntersuchungen, Ordnungsmaßnahme zur statischen Ertüchtigung, Erwerb des Gebäudes durch die Stadt, Sanierung mit Hilfe von Bund-Länder-Fördermitteln (Lebendige Zentren)*

Was macht das Gebäude so bedeutsam für den historischen Stadtkern Luckau?

Die Stadt Luckau ist eine der ehemaligen Hauptstädte der Niederlausitz, bestehend aus 30 Orts- und Gemeindeteilen. Seit mehr als 30 Jahren ist Luckau Mitgliedsstadt in der Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg und zeichnet sich durch die größtenteils unversehrten Gebäude aus dem 17. Jahrhundert und die umlaufende Stadtmauer und den Stadtgraben aus. Herzstück der Altstadt bildet der zentrale Marktplatz mit dem optisch herausstechenden Denkmal Am Markt 13. Die wertvolle, stuckverzierte Renaissance-Fassade des Giebelhauses mit charakteristischem Grundriss ist weithin sichtbar. Das Bürgerhaus aus dem Jahr 1699 wurde 1984 in die Denkmalliste aufgenommen.

links: die Fassade vor der Sanierung

rechts: die Fassade nach der Sanierung

Was waren mögliche Ursachen für die Entwicklung zum Problem-Denkmal?

Im Wesentlichen stand das Gebäude seit der Wiedervereinigung leer. Der ungünstige langgestreckte Grundriss von 21,5 x 9,5 m mit Lichteinfall lediglich von den Giebelaußenwänden mindert die Nutzungsperspektiven. Die verschiedenen Eigentümer:innen, die das Gebäudeensemble nach 1990 erwarben, waren sich nicht im Klaren darüber, welche gravierenden Defizite die einzelnen Gebäude aufweisen. Diese reichen von der Stabilität des Dachtragwerkes über die Beschaffenheit der tragenden Wände bis hin zu ungenügenden Gründungen. Hinzu kommen Versalzungen, die nicht zu sanieren sind. Problematisch waren auch die Baufehler im Rahmen der vom Vorbesitzer durchgeführten Maßnahmen, die ohne fachliche Bauuntersuchungen, fachliche Baubegleitung oder Genehmigungen erfolgten. Auf diese Weise wurde historische Substanz in großem Umfang geschädigt.

Wie war das Vorgehen? Welche Instrumente und Verfahren wurden angewandt, um den Erhalt des Denkmals zu sichern?

Die Stadt Luckau schaltete sich 2015 ein, als eine Notsicherung unumgänglich war. Die Giebel mussten durch Einbringen provisorischer Stahlanker gesichert werden. Gründungsuntersuchungen wurden eingeleitet. Ein externes Fachbüro erfasste die Sanierungserfordernisse mittels Laserscanning und Tachymetrie, Erstellung einer Punktwolke für 3D-Planunterlagen, auf deren Grundlage ein Nutzungs- und Sanierungskonzept erarbeitet wurde. Zwischen 2019 und 2024 wurde die Ordnungsmaßnahme zur statischen Ertüchtigung durchgeführt. Erst im Frühjahr 2024 konnte mit dem Umbau und der Sanierung des Gebäudes begonnen werden. Mit dem Zuwendungsbescheid des Landes Brandenburg wurden 1,2 Mio. Euro vorrangig für die Sanierung des Einzeldenkmals Am Markt 13 und dessen Umbau zum Bürgerhaus bewilligt (Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren).

Welche Kompromisse mussten eingegangen werden, um die Sanierung und Nachnutzung zu gewährleisten? Welche Belange mussten abgewogen werden?

Das Gebäude wird einer öffentlichen Nutzung zugeführt: Im Erdgeschoss entsteht in dem Raum mit wertvoller Stuckdecke ein Trauzimmer, die Räume im Obergeschoss dienen als zusätzliche Büroräume der Stadtverwaltung. Auf Grund der öffentlichen Nutzung bekamen die Belange des Brandschutzes, Arbeitsschutzes und der Barrierefreiheit einen erhöhten Stellenwert, was zu vielschichtigen Abwägungsprozessen führte. Im Genehmigungsverfahren zeigte sich, dass bzgl. der Erfordernisse aus dem Arbeitsschutz eine Vorabstimmung empfehlenswert gewesen wäre, da diese teilweise über den gesetzlichen Anforderungen zum Brandschutz stehen. Darüber hinaus fiel nach Kosten-Nutzen-Abwägung die Entscheidung gegen die Nutzung des Dachgeschosses, da die Vorgaben des Brandschutzes für diese Gebäudeklasse zu hoch und kostenintensiv sind.

Welche Akteure und Institutionen waren involviert? Welche Rolle spielt die Kommunikation?

Ohne staatliche Förderung ist solch ein Objekt für eine Kommune nicht zu stemmen. Daher sind die Förderinstitutionen von Bund und Land die wichtigsten Akteure für eine solide Unterstützung bei Denkmalsanierungen. Stellvertretend sei hier das Landesamt für Bauen und Verkehr genannt. Als Denkmalfachbehörde waren das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und das Archäologische Landesmuseum involviert. Die Stadt Luckau hat das Baudenkmal 2018 erworben und saniert es als Eigentümerin bis 2026. Intensiv beteiligt waren Fachplanende für Architektur, Elektrik, Heizung/Lüftung/Sanitär, Brandschutz, Gebäudeenergie, Statik, Schallschutz, Holz- und Mauerwerk sowie Restauratoren und Handwerksbetriebe. Wesentlich waren auch die Gespräche mit Eigentümer:innen der nachbarlichen Bebauung, weil die Beweissicherung der Nachbarbebauung vor Baubeginn erforderlich war sowie für gemeinsame Zwangspunkte (z. B. bzgl. Rettungswegen oder Baugerüsten). Es mussten Verträge besprochen und abgeschlossen werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der mit den Bauarbeiten einhergehenden Belästigungen durch Lärm, Staub und Einschränkungen der Verkehrsführung mussten Ressourcen in die Informations- und Kommunikationsarbeit mit den angrenzenden Nachbar:innen, mit Anwohner:innen am Markt sowie allen Gewerbetreibenden und Anlieger:innen in der Innenstadt fließen. Hilfreich war zudem eine aufmerksam überwachende und mitdenkende Bauleitung aus dem beauftragten Architekturbüro.

Empfehlungen aus Luckau

- Es empfiehlt sich, nur Architekt:innen und Ingenieur:innen mit ausreichender Fach- und Sachkunde auszuwählen. Idealerweise übernehmen die Architekt:innen die Vermittlerrolle mit den verschiedenen involvierten Fachämtern, Gutachtern und Gewerken.
- Das Augenmerk sollte auf der eindeutigen Formulierung von Verträgen liegen. Es gilt, die Vereinbarung von erforderlichen besonderen Leistungen zu beachten und den Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz vertraglich zu regeln.
- Um Kosten und Zeit effektiv zu nutzen, sollten Genehmigungs- und Fachbehörden stets vorausschauend und gemeinsam denken und handeln.

Kontakt:
Bauamt der Stadt Luckau

Wusterhausen/Dosse

Fünf Jahre Altbauaktivierungsstrategie – Fortschritte dank Blockentwicklungskonzepten

Christoph Pinkall, BIG Städtebau GmbH

Regionalgruppe: *Nord-West*
Stadtgröße: *rund 5.900 EW*
Instrumente und Vorgehen: *Vorkaufsrecht, Machbarkeitsstudie, Blockentwicklungskonzepte, Kataster, Objekt-Steckbriefe inkl. kartografischer Erfassung*

Was war der Anlass zur Erarbeitung der Altbauaktivierungsstrategie in Wusterhausen/Dosse?

Der historische Kern der Stadt Wusterhausen/Dosse ist ein gut erhaltenes Beispiel einer mittelalterlichen Kleinstadt in Brandenburg. Nach einer wechselvollen Geschichte mit großen Schäden durch Stadtbrände sind noch zahlreiche Fachwerkhäuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert erhalten und heute aufwendig saniert. Wusterhausen/Dosse ist Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg. Trotz der bisherigen Erfolge der Stadterneuerung gibt es in den historischen Stadtkernen weiterhin Denkmale und stadtbildprägende Gebäude, die Handlungsbedarf aufweisen

Was waren mögliche Ursachen für die Entwicklung von Problem-Denkmalen?

Bei den Problem-Denkmalen in Wusterhausen/Dosse handelt es sich um schwierige Fälle, bei denen komplexe Eigentumsverhältnisse, unklare Erbsituationen oder fehlende Handlungsbereitschaft der Eigentümer:innen die Sanierung erschweren. Eine Reaktivierung dieser Objekte erfordert daher individuelle, oft zeitaufwendige Strategien.

Stadtansicht von Wusterhausen/Dosse

Wie war das Vorgehen? Welche Verfahren wurden angewandt, um den Erhalt der Denkmale zu sichern?

Im Jahr 2019 entwickelte die treuhänderische Sanierungsträgerin der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, die BIG Städtebau GmbH, eine Altbau-aktivierungsstrategie für den historischen Stadtkern. Diese Strategie zielt nicht nur auf die Inwertsetzung sanierungsbedürftiger Gebäude, sondern auch auf die Reaktivierung von Baulücken ab. Zunächst wurden 52 Objekte, darunter 36 sanierungsbedürftige Gebäude und 16 unternutzte Grundstücke, kartografisch erfasst und in Objektsteckbriefen dokumentiert. Zudem wurde ein detailliertes Kataster erstellt, das als Grundlage für die weitere Bearbeitung dient. Anschließend wurden 27 Eigentümer:innen angeschrieben, um sie über die Stadtsanierung, den Wert ihrer Immobilien und mögliche Fördermittel zu informieren. Dies führte zu 22 Kontaktaufnahmen, die wichtige Denk- und Kommunikationsprozesse anstießen. Bei Rückmeldungen wurden die Eigentümer:innen zu ihren Sanierungs- oder Verkaufsabsichten befragt, um individuelle Lösungen zu entwickeln. Zudem verdeutlichte das strategische Vorgehen, dass in vielen Fällen grundstücksbezogene Probleme nur durch grundstücksübergreifende Entwicklungsstrategien bewältigt werden können. Daher formuliert die Strategie elf räumliche Schwerpunkte mit Handlungsmöglichkeiten in Form von Blockentwicklungskonzepten.

BEISPIELE FÜR BLOCKENTWICKLUNGSKONZEPTE

Blockentwicklungskonzept 2: Das Quartier weist eine Vielzahl von strukturellen und gestalterischen Problemen auf. Besonders auffällig sind die unmaßstäblichen Gebäude der Wohnungsbaugesellschaft (WWB), die in der historischen Altstadt wie Fremdkörper wirken. Ein zentrales Problem ist, dass die Gebäude an der Kyritzer Straße lediglich über den Innenhof erschlossen sind. Im Idealfall sollte die Erschließung zur Straße hin verlagert werden. Um eine zukunftsfähige Vision für das Quartier zu ent

links: das Blockentwicklungskonzept 2 im Lageplan

rechts: das Blockentwicklungskonzept 2 im Luftbild

Das Gebäude Borchertstraße 6 ist Teil des Blockentwicklungskonzeptes 4.

wickeln, wurde eine Machbarkeitsstudie ausgeschrieben. Diese Studie sollte nicht nur die Wirtschaftlichkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen prüfen, sondern auch sicherstellen, dass die Attraktivität des Wohnumfelds erhöht und ein signifikanter Mehrwert für den Stadtkern geschaffen wird. Die Machbarkeitsstudie wurde im Jahr 2023 abgeschlossen.

Blockentwicklungskonzept 4: Die Grundstücke Sankt-Petri-Straße 1 und Borchertstraße 8 sind unbebaut, die Borchertstraße 6 ist mit einem sanierungsbedürftigen Fachwerkhaus bebaut. Die Größe und Ausrichtung der Grundstücke Borchertstraße 6 und 8 erscheinen für sich betrachtet vermarktungstechnisch unattraktiv. Die Zufahrt zur Sankt-Petri-Straße 1 dient derzeit als rückwärtige Erschließung für die Borchertstraße 10 und die Sankt-Petri-Straße 3–5. Das Ziel des Konzeptes ist es, die Grundstücke Borchertstraße 6 und 8 zu erwerben, wobei die Verhandlungen mit der komplexen Erbengemeinschaft im Herbst 2024 andauern. Danach könnte eine Neuordnung der Grundstücke eingeleitet werden. Im Anschluss könnte das 2022 von der Stadt erworbene Grundstück Sankt-Petri-Straße 1 vermarktet werden und die Borchertstraße 6 würde von der Gemeinde teilsaniert, um die Vermarktungschancen zu erhöhen.

Blockentwicklungskonzept 7: Ziel ist die Entwicklung des verhältnismäßig großen Areals und die Schließung der Baulücke. Fast alle Grundstücke innerhalb dieses Bereichs befinden sich im Besitz der Gemeinde oder der örtlichen Wohnungsbaugesellschaft (WWB). Zu diesem Zweck hat eine Machbarkeitsstudie für das zentrale Areal eine städtebauliche Vision entwickelt, die einen wichtigen Impuls für die zukünftige Gestaltung des Stadtkerns setzen kann. Im Herbst 2024 befindet sich das Denkmal an der

Neuen Poststr. 2 nach Ausübung des Vorkaufsrechtes im Eigentum der Stadt, wobei die Sanierung noch aussteht. Ein weiteres Schlüsselgrundstück konnte die WWB mittlerweile erwerben, sodass die Grundlagen für eine Entwicklung des Blocks gemäß dem Konzept gelegt sind.

AUSGEWÄHLTE BEISPIELE

Neue Poststraße 3: Ein kleines, teilsaniertes Fachwerkhaus im Stadtkern, das mit Städtebaufördermitteln aufgewertet wurde, stand über mehrere Jahre zum Verkauf. Mit der sehr kleinen Freifläche im Norden des Grundstücks wurde das zentral gelegene Einzeldenkmal Alte Poststraße 5 auf Immobilienportalen und einer bekannten Plattform für Kleinanzeigen über mehrere Jahre angeboten. Dieses Inserat erregte das Interesse zahlreicher Berliner. Zwei Architekten, die durch diese Anzeige auf Wusterhausen/Dosse aufmerksam wurden, erwarben später jeweils andere Immobilien im Stadtkern. Einer der beiden kaufte das zentral gelegene Einzeldenkmal Neue Poststraße 3, das derzeit mit Unterstützung von Städtebaufördermitteln in Wert gesetzt wird. So wurde aus einem kontinuierlichen Inserat für ein einzelnes Gebäude eine Art Vermarktungsprozess auch für andere Gebäude. Als entscheidend erwies sich dabei ein ansprechend gestaltetes Exposé über das Baudenkmal und Wusterhausen/Dosse, bei dessen Erstellung die Gemeinde den Eigentümer unterstützte.

Kyritzer Straße 21: Der im Grundbuch eingetragene Eigentümer verstarb 1945. Seitdem sind mehrere Erben verstorben, und viele der verbleibenden Erben sind unbekannt. Ein Teilerbe bemühte sich seit nunmehr zwanzig Jahren, die Erbengemeinschaft aufzulösen. Die Altbauaktivierungsstrategie legt fest, dass in solchen Fällen der Landkreis einen gesetzlichen Vertreter bestellen kann. Im Jahr 2020 beantragte die Gemeinde die Bestellung eines gesetzlichen Vertreters. Nach einem Wechsel des Sachbearbeiters beim Landkreis wurde der Fall zunächst nicht weiterbearbeitet. Nach einem Telefonat seitens des zuständigen Sanierungsträgers wurde die Bearbeitung wiederaufgenommen. Bis spätestens 2025 soll laut Landkreis ein gesetzlicher Vertreter bestellt werden. Dieses Beispiel verdeutlicht, wie wichtig eine kontinuierliche Umsetzung der Altbauaktivierung ist.

ERFOLGE DER ALTBAUAKTIVIERUNGSSTRATEGIE

In den letzten fünf Jahren wurden neun Eigentümerwechsel verzeichnet, drei Mal erwarb die Gemeinde die Grundstücke. Zwei gesetzliche Vertreter wurden bestellt, drei Baulücken wurden oder werden geschlossen und zwei Gebäude (eines davon denkmalgeschützt) werden derzeit saniert. 2024 wurden bei zwei Grundstücken entscheidende Fortschritte erzielt, die für den Stadtkern von großer Bedeutung sind.

Neue Poststraße 3

Kyritzer Straße 21

Empfehlungen aus Wusterhausen/Dosse

- Viele Problem-Denkmale lassen sich nur aktivieren, wenn sie im Kontext des sie umgebenden Blocks oder Quartiers behandelt werden.
- Die im Rahmen der Altbauaktivierungsstrategie erstellten Blockentwicklungskonzepte, das Kataster sowie Festlegungen (bspw. bzgl. der Einsetzung eines gesetzlichen Vertreters) sorgen dafür, dass auch in komplexen Situationen Fortschritte erzielt werden konnten. Die oben genannten wertvollen Arbeitsdokumente werden kontinuierlich aktualisiert.
- Bei der Altbauaktivierung, die sich häufig über Jahre hinzieht, ist die kontinuierliche Bearbeitung entscheidend. Es braucht einen fachkundigen Kümmerer und Ansprechpartner, der regelmäßig den Fortschritt überwacht und notwendige Schritte initiiert.

Kontakt:
Treuhänderischer Sanierungsträger der Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Zusammenfassung

Gut aufgestellt ins Handeln kommen

Die richtigen Weichen stellen

Angemessene Vorbereitung und Haltung

Generell gilt: Problem-Denkmale dürfen gar nicht erst entstehen. Die Existenz von Problem-Denkmalen ist eine Verletzung des Denkmalschutzes. Der Verfall eines Gebäudes, insbesondere eines Denkmals, führt zu immens hohen Kosten für die Instandsetzung. Hinzu kommt das Risiko für Vandalismus, sobald das Gebäude erste Anzeichen eines Verfalls zeigt. Im Folgenden werden die gebündelten Empfehlungen und bewährten Handlungsansätze zur wirksamen Kommunikation und zielgerichteten Beratung der Fachexpert:innen sowie Praxispartner:innen zusammenfassend dargestellt.

GUTE VORBEREITUNG

Je nach Eskalationsstufe des Problems sollte die **persönliche Ansprache** im Rahmen eines Auftakt- oder Initiativgespräches vor allen ordnungsrechtlichen Verfahren stehen. Hier ist es ratsam, zunächst die jeweiligen **Problemlagen zu erkunden** und Maßnahmen abzuwägen. Möglichst früh sollten die technisch notwendigen Planungen seitens der Behörde sowie persönliche Wünsche und bauliche Vorstellungen seitens der Eigentümerschaft geäußert werden (vgl. Schier 2024). Darüber hinaus ist eine **frühzeitige Einbindung aller Beteiligten** – Eigentümer:innen und Vertreter:innen der beauftragten Architektur- und Ingenieurbüros, Fachfirmen sowie Vertreter:innen der Denkmalbehörden und Fachämter – im Bauprozess ratsam (vgl. Schier 2024).

linke Seite: Detail einer historischen Fassade in Brakel,

unten: Dokumentation in Wusterhausen/Dosse, Beispiel eines Objektsteckbriefes

Allgemein Daten	
Objektart / Gebäudetyp	Wohnhaus/ Reihenhaus
Eigentümertyp	privat
Im Ensemble / Einzeldenkmal	nein / nein
Baualter	unbekannt
Grundstück	ca. 89 m²
Grundfläche	ca. 61 m²
Wohnfläche	ca. 103 m²
Anzahl WE / GE	1
Keller	unbekannt
Dachgeschoss	nicht ausgebaut
Situation und Strategie	
Objektbeschreibung	Unbewohntes und sanierungsbedürftiges Fachwerkhaus auf sehr kleinem Grundstück.
Städtebauliche Situation / Ziel	Umsetzung Blockkonzept 8 und Reaktivierung.
Kontakt	/
Aktivierungsstrategie	Gemeinsame Entwicklung mit angrenzenden Grundstücken anstoßen.

GEMEINSAMES ZIEL

In der Öffentlichkeitsarbeit und im direkten Dialog mit den Eigentümer:innen braucht es eine gemeinsame **Kommunikationsstrategie**, um die Akzeptanz sicherzustellen. Insbesondere in den historischen Stadt- und Ortskernen, deren Identität und Image eng mit dem Erscheinungsbild, der Wirkung und der baulich-künstlerischen Ästhetik verknüpft sind, bekommt der Denkmalschutz eine besondere Gewichtung (vgl. Schier 2024). Demzufolge sollte dieses **Ziel öffentlich kommuniziert** werden, und zwar indem **allen Beteiligten der Mehrwert aufgezeigt wird**. Auch hilft es, private Bemühungen entsprechend zu fördern und anzuerkennen. So können z. B. kommunale Förderprogramme oder Auszeichnungen mit Preisgeldern **positive Beispiele würdigen**.

ENTSCHIEDENE KONSEQUENZ

Die Denkmalbehörden haben erforderliche Maßnahmen zu treffen, um Denkmale zu schützen, zu erhalten und Gefahren von ihnen abzuwenden. Im Sinne der kontinuierlichen Denkmalpflege sollten erhebliche Schäden der Substanz oder der Erscheinung bereits frühzeitig unterbunden und Verstöße in jedem Fall geahndet werden. Dazu sind **regelmäßige Kontrollen von Nöten**, um Probleme möglichst frühzeitig zu erkennen und die Verantwortlichen zu sensibilisieren. Darüber hinaus ist das **kontinuierliche Dranbleiben** an den teils langwierigen und komplizierten Prozessen erforderlich, um zu einer Lösung zu kommen. Das gelingt am besten, wenn eine **Ansprechperson dafür verantwortlich** zeichnet. Dies bindet zwar Ressourcen, ist aber insbesondere bei frühzeitigen Interventionen die langfristig effizientere Strategie. Der Umgang mit Problem-Denkmalen umfasst teils **unbequeme Auseinandersetzungen und Entscheidungen inkl. Zwangsmaßnahmen**, die jedoch in manchen Fällen unumgänglich sind, um in verfahrenen Situationen eine Lösung herbeizuführen.

Effizientes Aufgaben- und Organisationsmanagement

Gerade für die historischen Stadt- und Ortskerne in NRW bedeuten Problem-Denkmale gravierende negative Einflüsse für die Gesellschaft und die Außenwirkung. In der AG HSO kommen dem öffentlichen Interesse am Erscheinungsbild und den Belangen des Denkmalschutzes eine besondere Bedeutung zu (vgl. Schier 2024). Die Herausforderungen innerhalb der Denkmalbehörden liegen häufig in der finanziellen und personellen Ausstattung begründet. Die Tipps der Fachexpert:innen und Empfehlungen der Vertreter:innen aus der Praxis liefern wesentliche Erkenntnisse für die Etablierung eines effizienten Aufgaben- und Organisationsmanagements innerhalb der Verwaltung.

INTERNE UND EXTERNE KOOPERATIONEN

Eine Neuorganisation der Verwaltung zugunsten der Aufgabenbündelung in einem **interdisziplinär besetzten „Kompetenzzentrum" als Schnittstelle** zwischen den bei Problem-Denkmalen betroffenen Ämtern ist in einigen Fällen ein bewährter Ansatz. Ein koordiniertes Vorgehen mehrerer betroffener Ressorts im Umgang mit Problem-Denkmalen und Problem-Immobilien insgesamt spart Ressourcen und nutzt Synergien im Einsatz von unterschiedlichen (Rechts-)Instrumenten. Interne Schnittstellen können z. B. zur Bauaufsichtsbehörde geschaffen werden, da diese bereits Kompetenz im Umgang mit der Durchsetzung von Ordnungsverfügungen mit Verwaltungszwang und Verwaltungsvollstreckung aufweist. Die Kooperation kann aber auch extern orientiert sein, z. B. in Richtung anderer Städte und Gemeinden, um vom Erfahrungsaustausch zu profitieren (vgl. Schröder/Ladendorff 2024). Da die passgenaue Beratung und der Kontaktaufbau zeitintensiv sind, greifen einige Kommunen auf **externe Unterstützung durch Dritte** zurück und beauftragen bspw. einen Quartiersarchitekten (vgl. Warendorf, S. 50 ff.) oder einen Sanierungsmanager (vgl. Lemgo, S. 37), welche über Fördermittel finanziert werden können. Auch Kommunale Wohnungsbaugesellschaften, treuhänderische Sanierungsträger (vgl. Wusterhausen/Dosse, S. 57 ff.), Vereine, öffentliche Träger und Quartiersmanagement sind geeignete Partner, um die Ansprache und Beratung zu bündeln bzw. aufzuteilen. Darüber hinaus können die Gemeinden in NRW Unterstützung und fachliche Beratung durch die Vertreter:innen der beiden Landschaftsverbände einholen.

SICHERER UMGANG MIT RECHTEN UND PFLICHTEN

Eine wirksame und rechtssichere Verfügung verlangt präzise Formulierungen. Bereits die erste Verfügung muss präzise mit einem **vollstreckungsfähigen Inhalt** formuliert sein. Das heißt, eine Handlungsaufforderung muss klar definiert sein und eine **Frist zur Umsetzung** gesetzt sein. Auch die Androhung von Zwangsgeldern bei Nicht-Erfüllung ist ratsam (Musterbescheide vgl. Anhang, S. 80 ff.).[1]

Fortbildungen und interne Schulungen, das Nutzen von Netzwerken und Forschungsergebnissen in Publikationen der Landesdenkmalpflege helfen bei der Auffrischung von **Know-How** und informieren über neue Gesetzeslagen (vgl. Kontakte und Lesetipps, S. 72 ff.). Darüber hinaus sollte das mit dem Umgang von Problem-Denkmalen betraute Personal – ob intern oder extern – zum einen über Kenntnisse hinsichtlich der kulturellen, metho

1 Bei der Abwägung des Zumutbaren und Festsetzung von Erlassen hilft die neue Verwaltungsvorschrift zur Prüfung der Zumutbarkeit nach dem nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz vom 12.07.2024 (VV Zumutbarkeit DSchG NRW).

Aktivierungsstrategie in Wusterhausen/Dosse: Kartografische Darstellung der Problem-Denkmale

dischen, technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen verfügen, um überzeugend zu argumentieren und zum anderen über ein hohes Maß an Sozial- und Kommunikationskompetenz verfügen, um Eigentümer:innen auf Augenhöhe zu beraten.

FACHLICHE UND REGELMÄSSIGE VOR-ORT-PRÄSENZ

Damit Problem-Denkmale gar nicht erst entstehen, hat die Behörde ihrer Pflicht nachzukommen und **regelmäßige Kontrolltermine** wahrzunehmen (gem. § 26 DschG NRW). Bei der regelmäßigen Erfassung und Überprüfung kann ein Zeitplan mit bestimmten Intervallen sowie die regelmäßige Dokumentation in einem GIS-gestützten Kataster helfen, Probleme möglichst früh zu erkennen und Eigentümer:innen frühzeitig zu sensibilisieren. Hierbei empfiehlt es sich, Eigentümer:innen über entsprechende Ortstermine nicht bloß zu informieren, sondern diese mit ihnen im Sinne eines auskömmlichen Miteinanders abzustimmen (vgl. Schröder/Ladendorff 2024). Die Gemeinde kann einen Dritten als Sachverständigen für Untersuchungen vor Ort hinzuziehen. Insbesondere bei „schwierigen“ Personen kann es ratsam sein, das Ordnungsamt einzuschalten.

Vom Erstgespräch bis zur Vollstreckung

Die passenden Instrumente wählen

War die Kommunikation erfolglos oder ist das Bauwerk bereits so abgängig, dass es den öffentlichen Raum gefährdet, sind Ordnungsverfügungen unumgänglich. Der Umfang, die Eingriffstiefe und die Frist zum Vollzug einer Anordnung können nicht generell bestimmt werden, sondern sind Einzelfallentscheidungen. Hinzu kommt, dass das Handeln im Verwaltungsakt nach pflichtgemäßem Ermessen durch die Behörde zu erfolgen hat, was wiederum Spielraum zulässt. Folgen die Pflichtigen einer angeordneten Maßnahme nicht, kann der Verwaltungsakt mittels Vollstreckung zwangsweise durchgesetzt werden (Verwaltungsverfahrensgesetz). Vor dem Hintergrund, dass die Wahl eines Instruments von den konkreten Umständen des Einzelfalls abhängt, werden im Folgenden einige ausgewählte hoheitliche und informelle Instrumente vorgestellt, welche sich in der Praxis häufig wiederfinden.

Strategie und Dialog

Informelle Instrumente als erste Annäherung

Die Empfehlungen aus der Praxis legen nahe, das Vorgehen im Umgang mit Problem-Denkmalen in zwei Eskalationsstufen zu unterteilen. In der ersten Stufe stehen die sanfteren, sensibilisierenden Methoden. Aus der kommunalen Praxis lassen sich einige grundlegende kommunale Instrumente und strategische Handlungsansätze dieser Stufe ableiten, die im Folgenden als verallgemeinerbare Handlungsempfehlungen zu verstehen sind.

GANZHEITLICHE STRATEGIEN UND STUDIEN

Strategien wie eine **Altbauaktivierungsstrategie** (vgl. Wusterhausen/Dosse, S. 57 ff.) ermöglichen eine strukturierte Ansprache von Eigentümer:innen auf Basis einer systematischen Bestandserhebung. Seitens der Kommunen können so Ressourcen gebündelt werden.

Für einzelne Gebäude mit besonderer Schlüsselfunktion oder auch für Gebäude mit hoher Übertragbarkeit können in Form von **Machbarkeitsstudien** gebäudespezifische Markt- und Standortanalysen sowie **Sanierungs- und Nutzungskonzepte** erarbeitet werden (vgl. Luckau, S. 54 ff.). Gute Beispiele eines Konzeptes oder einer Umsetzung (Musterhäuser) geben einen Anreiz für eine Sanierung bzw. eine Vermarktung. In schwie

rigen Fällen kann der Erwerb durch die Kommune besonders effektiv sein. Auch kann die Gemeinde durch Zwischenerwerb eine **Konzeptvergabe** veranlassen, um Nutzungsideen aufzuzeigen und die Sanierung gezielt zu steuern. Insbesondere bei Gebäuden, deren Gegebenheiten kaum eine adäquate Nutzung finden lassen, ist die **Ausarbeitung von Nutzungsideen** ratsam. Die Kommune kann sich diese Eigenart zu Nutze machen und das Gebäude als Eigentümerin z. B. einem touristischen Zweck zuführen (vgl. Xanten, S. 47 ff.).

FACHLICHE BERATUNG UND VERMITTLUNG

Informationen zu Beratungsangeboten und Fördermöglichkeiten gehören gebündelt und schnell auffindbar auf die kommunale Internetseite. Informationsbroschüren des Landes NRW wie Flyer zu Beratungs- und Förderangeboten können genutzt und verlinkt werden. Eine **individuelle fachliche Beratung hinsichtlich Sanierungsmaßnahmen, Nutzungsoptionen und Fördermitteloptionen** für Eigentümer:innen kann durch die Stadtverwaltung selbst oder externe Dienstleister geleistet werden, die über die fachliche Expertise und das nötige Feingefühl in der Kommunikation verfügen, z. B. einen **Quartiersarchitekten** (vgl. Warendorf, S. 50 ff.). In manchen Fällen kann auch die **direkte Ansprache** der Eigentümer:innen **durch die Kommune selbst** zielführender sein. Bei der Anwendung hoheitlicher Instrumente ist dies ohnehin notwendig.

In allen Prozessen steht die **Funktion des Denkmals** stets im Fokus. Die Herausforderung besteht darin, Nachnutzungsoptionen zu entwickeln, die in **Einklang mit modernen (Wohn)Standards** stehen. In manchen Fällen ist ein hohes Maß an Fachwissen von Nöten, wenn die verschiedenen Belange abgewogen werden müssen. Findet sich keine attraktive langfristige Nutzung oder gelingt die Aktivierung der Eigentümer:innen nicht, kann die Kommune als letzten Ausweg auch einen Eigentümerwechsel nahelegen und bei der **Eigentümervermittlung** unterstützen (vgl. Rietberg, S. 44 ff.) oder selbst als Eigentümerin eintreten (vgl. Luckau, S. 54 ff. und Wusterhausen/Dosse, S. 57 ff.). Dies bedarf Ausdauer, Fingerspitzengefühl sowie individueller Beratung und Begleitung, indem Nachnutzungsoptionen aufgezeigt und die Suche nach neuen Eigentümer:innen aktiv begleitet werden.

Recht und Vollzug

Hoheitliche Eingriffe als zwangsweise Durchsetzung

Formelle Instrumente sind rechtlich bindend und folgen einem geregelten Verfahren auf Basis von Gesetzen und Verordnungen. Sie geben den Kommunen Werkzeuge an die Hand, um sich gegenüber den Eigentümer:innen durchzusetzen und deren Handeln zu erzwingen. Generell sollte angemerkt sein, dass es nicht das primäre Ziel ist, im Umgang mit Problem-Denkmalen Rechtsinstrumente anzuwenden (MHKBD 2023: 106). Vielmehr geht es darum, deren Einsatz abzuwenden, um Denkmalschutzziele zu erreichen. Lässt sich der Einsatz jedoch nicht vermeiden, kommen in der zweiten Eskalationsstufe sogenannte Zwangsmittel (§ 57 VwVG NRW) zum Einsatz. Diese werden im Vollstreckungsverfahren angeordnet, welches in dieser Arbeitshilfe gesondert dargestellt wird (vgl. Vollstreckungsverfahren S. 31 ff.). In den meisten Fällen von Problem-Denkmalen liegt der Schwerpunkt auf der Behebung baulicher Missstände. Hier greifen Instrumente der Instandsetzung, Sanierung und Mängelbeseitigung in Bezug auf die Substanz. Im Folgenden werden ausgewählte Maßnahmen erläutert.

MONETÄRE SANKTIONEN

Geldstrafen können ein Mittel sein, um Handlungen, wie Wiederherstellungs- oder Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen. Geldstrafen können zum einen **bei Ordnungswidrigkeiten** in Form eines **Bußgeldes** von bis zu 500.000 Euro auftreten (§ 86 BauO NRW, § 11 SGV NRW). Verstöße gegen die **Erlaubnispflichten bei Baudenkmalen** (§ 9 Abs. 2 und 3 DSchG NRW) können immer über ein Bußgeld abgegolten werden (gem. § 41 Abs. 1 Ziff. 2).

Zum anderen können **Geldstrafen als Zwangsmittel** auftreten. Das **Zwangsgeld** (§ 60 VwVG NRW) ist ein Zwangsmittel, das über das VwVG einer Grundverfügung nach BauO oder DSchG beigefügt und gesondert begründet werden muss. Es wird schriftlich festgesetzt und darf sich im Rahmen zwischen mindestens 10 und höchstens 100.000 Euro bewegen (§ 60 Abs. 1). Das **Zwangsmittel kann beliebig oft wiederholt** werden. Es kann auch zeitgleich mit der Festsetzung des Zwangsgeldes die Androhung eines weiteren (höheren) Zwangsgeldes erfolgen (vgl. Rietberg, S. 44 ff.). Mit der Festsetzung des Zwangsgeldes ist eine angemessene Frist zur Zahlung zu bestimmen. Kommt die bzw. der Betroffene der Zahlungspflicht nicht fristgerecht nach, so wird es im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben (§ 60 Abs. 3). Anders als im Straßenverkehrsrecht, gibt es im Baurecht keinen Bußgeldkatalog und keine allgemeine Methode zur Festsetzung der Höhe. Die Verhängung des Buß- bzw. Zwangsgelds liegt im Rahmen der Ermessensentscheidung der Denkmalbehörde.

WIEDERHERSTELLENDE MASSNAHMEN

Die **Abriss- bzw. Beseitigungsverfügung** (§ 82 Abs. 1 S. 1 BauO NRW 2018; § 25 Abs. 1 DSchG NRW) erzwingt eine Unterlassung von bestimmten Handlungen, die nach §§ 9, 13, 15 oder 20 DSchG NRW ohne die erforderliche Erlaubnis durchgeführt werden, so kann die zuständige Denkmalbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen. Sie kann auch verlangen, dass der ursprüngliche Zustand, soweit dies noch möglich ist, wiederhergestellt oder das Denkmal auf andere Weise instandgesetzt wird.

GEFAHRENABWEHRENDE NOTSICHERUNG

Kommen die Eigentümer:innen nicht ins Handeln, kann die Gemeinde bei nachgewiesener Gefahr Notsicherungen zum Schutz des Denkmals ergreifen (vgl. Warendorf, S. 50 ff.; § 7 Abs. 4 DSchG NRW). Die Sicherungsmaßnahme kann als **Ersatzvornahme** (§ 59 VwVG NRW) im sofortigen Vollzugsverfahren veranlasst werden, wenn dies zur Abwehr einer drohenden Gefahr erforderlich ist (§ 55 Abs. 2 VwVG NRW).

Genau wie das Zwangsgeld ist auch die Ersatzvornahme ein **Zwangsmittel**. Bei nicht fristgerechter Erfüllung einer Forderung kann die Vollzugsbehörde auf Kosten des Betroffenen die Handlung selbst ausführen oder einen anderen mit der Ausführung beauftragen (vgl. Luckau, S. 54 ff.). Entsprechende Kostenanforderungen sind sofort vollziehbar. Es kann bestimmt werden, dass der Betroffene die voraussichtlichen Kosten der Ersatzvornahme im Voraus zu zahlen hat.

Checkliste für Kommunen zum Umgang mit Problem-Denkmalen

- ☐ Ganzheitlich ansetzen: Bei jeder Einzelfallbetrachtung sollte das gesamte Gebäude bzw. das gesamte Quartier im Blick bleiben.
- ☐ Auf Konsequenz setzen: Entscheidend ist konsequentes Handeln der Kommune: Eigentümer:innen sollten frühzeitig kontaktiert und Verstöße geahndet werden, um die Dringlichkeit und Bedeutung des Denkmalschutzes zu betonen.
- ☐ Rückhalt aus Politik und Verwaltungsspitze geben: Ressortübergreifende Zusammenarbeit und Schnittstellenherstellung sind nur dann erfolgreich, wenn das Engagement von unten auch durch Politik und Verwaltungsspitze unterstützt und durchgesetzt wird.
- ☐ Die Bandbreite des Instrumentenkoffers nutzen: Unterschiedliche Problemkonstellationen erfordern unterschiedliche Herangehensweisen. Hier sind eine kluge Wahl und passgenaues Kombinieren gefragt.
- ☐ Fachexpert:innen frühzeitig einbinden: Die Prozesse im Umgang mit Problem-Denkmalen sind weder linear noch vorhersehbar. Eine frühzeitige Einbindung von Fachexpert:innen zu bspw. Statik, Brandschutz, Feuchte, Holzschutz, Mauerwerk, Architektur etc. zahlt sich aus.
- ☐ Anreize mit finanzieller Förderung setzen: Ohne finanzielle Unterstützung sind Denkmalsanierungen kaum realisierbar. Kommunale Förderprogramme und das Aufzeigen weiterer Förderzugänge erleichtern das Informations- und Beratungsgespräch.
- ☐ Handlungspflichten hinreichend bestimmen: Eine wirksame und rechtssichere Verfügung verlangt präzise Formulierungen, Androhungen und Fristsetzungen.
- ☐ Denkmalschutz in Kooperation lösen: Kommunale Wohnungsgesellschaften, Vereine, öffentliche Träger und Quartiersmanagement sind geeignete Partner, um die Ansprache und Beratung zu teilen.
- ☐ Schwarmintelligenz nutzen: Netzwerke wie die AG HSO NRW oder Formate mit Nachbarkommunen und -kreisen dienen zum Austausch von Expertise und Erfahrungen.

Kontakte und Lesetipps

Kontakte für weitere Beratung

Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz
www.dnk.de/denkmalschutz
Kontakt: dnk@bkm.bund.de | Tel. 030/18 68 14 31 34

Deutsche Stiftung Denkmalschutz
www.denkmalschutz.de
Kontakt: info@denkmalschutz.de | Tel. 0228/909 10

KfW-Bank
www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien
Kontakt: info@kfw.de | Tel. 0800/539 90 02

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
https://denkmalpflege.lvr.de
Kontakt: info.denkmalpflege@lvr.de | Tel. 02234/985 40

LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
www.lwl.org/dlbw
Kontakt: dlbw@lwl.org | Tel. 0251/591 40 36

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW
www.mhkbd.nrw/foerderprogramme/denkmalfoerderprogramm
Kontakt: Dezernat 35 (Denkmalangelegenheiten) der jeweils zuständigen Bezirksregierung

NRW.BANK
www.nrwbank.de/de/foerderung/foerderprodukte/15690/produktdetail.html
Kontakt: info@nrwbank.de | Tel. 0211/917 41 48 00

Weiterbildungsangebote

Architektenkammer NRW
www.ikbaunrw.de

Denkmalakademie
www.denkmalakademie.de

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
www.denkmalpflege.lvr.de

Die neue Nutzung für das Gefängniswärterhaus in Xanten war besonders herausfordernd, da es baulich mit einem Stadttor verschmolzen ist.

LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
www.lwl-dlbw.de/de/wissen-information/fort-und-weiterbildung

Studieninstitut
www.fortbildung.stiwl.de

VDL - Vereinigung der Landesdenkmalpfleger
www.vdl-denkmalpflege.de/aktuelles/veranstaltungen

VHW
www.vhw.de/fortbildung

WTA – Akademie für Baudenkmal und erhaltenswerte Bausubstanz
www.akademie.wta-gmbh.de

Datenbanken mit Urteilen

Bundesfinanzhof, X. Senat
Urteile des Bundesfinanzhofs
www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidungen/entscheidungen-online

Justiz NRW
Rechtssprechungsdatenbank Nordrhein-Westfalen
www.justiz.nrw/BS/nrwe2/index.php

Zum Weiterlesen

AG HSO NRW – Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in Nordrhein-Westfalen, 2019: Historie weiterentwickeln – Analysen, Instrumente, Handlungsansätze. Ein Handbuch für das Weiterdenken der Historischen Stadt- und Ortskerne in NRW

AG HSO NRW – Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in Nordrhein-Westfalen, 2023: Erhalten und Weiterentwickeln – Satzungen und andere Instrumente. Eine Arbeitshilfe für historische Stadt- und Ortskerne. *https://www.hso-nrw.de/fileadmin/media/documents/Satzungsrecht_Arbeitshilfe_2023.pdf* [Abruf am: 26.1.2024].

Baukultur NRW, 2015: Gründerzeit – Sanierung und Neunutzung von Problemimmobilien durch urbane Pioniere. *https://baukultur.nrw/site/assets/files/1189/gruenderzeit_stadtbaukultur_nov2015.pdf* [Abruf am: 26.1.2024].

BDA NRW – Bund Deutscher Architekten Nordrhein-Westfalen, 2016: Bestand braucht Haltung. Position des BDA Nordrhein-Westfalen zum Umgang mit dem baulichen Bestand und Erbe. *https://www.bda-bund.de/wp-content/uploads/2016/06/Bestand-braucht-Haltung.pdf*

BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hrsg.), 2018: Europäische Stadt – Wandel und Werte. Erfolgreiche Entwicklung aus dem Bestand. 27 Jahre Städtebaulicher Denkmalschutz. Change and Values in the European town and city. Successful development of the building stock. 27 years of the protection of urban architectural heritage. Berlin.

Büro für Städtebau und Stadtforschung Spath und Nagel, 1992: Stadtplanung und Verkehr in Charlottenburg, im Auftrag des Bezirksamtes Charlottenburg von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen, S. 34.

Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz, 2014: Historisches Erbe als Ausgangspunkt integrierter Stadtentwicklung. Herausgeber: BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Informationsdienste Städtebaulicher Denkmalschutz 39/2014. Berlin

Landesdenkmalamt Berlin, 2021: Denkmaldatenbank, *https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/denkmale/liste-karte-datenbank/denkmaldatenbank/* [Abruf am: 24.11.2021].

MHKBG – Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, 2019: Umgang mit Problemimmobilien in Nordrhein-Westfalen Leitfaden. *https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/leitfaden-problemimmobilien-nrw-online-pdf_von_leitfaden-umgang-mit-problemimmobilien_vom_mhkbg_3098.pdf* [Abruf am: 26.1.2024].

Verzeichnisse

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauO NRW	Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DSchG NRW	Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz
EEG NRW	Gesetz über Enteignung und Entschädigung für das Land Nordrhein-Westfalen
EStG	Einkommensteuergesetz
GG	Grundgesetz
JustG NRW	Gesetz über die Justiz im Land Nordrhein-Westfalen
OWiG	Gesetz über Ordnungswidrigkeiten
SGV NRW	Verfassung für das Land Nordrhein-Westfalen
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
VwVfG NRW	Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
VwVG NRW	Verwaltungsvollstreckungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

abgängige Fassade an einem Fachwerkhaus in Horn-Bad Meinberg

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.), 2023: Zukunft im Bestand. Kommunale Handlungsspielräume und Entwicklungsperspektiven bei der Aktivierung stadtbildprägender historischer Gebäude. Bonn.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.), 2019: Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien. Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext. Bonn.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.), 2014: Verwahrloste Immobilien. Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien – „Schrottimmobilien". Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.), 2008: Gute Beispiele: Private Initiative im Städtebaulichen Denkmalschutz. Handlungsleitfaden. Berlin.

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG) (Hrsg.), 2019: Umgang mit Problemimmobilien in Nordrhein-Westfalen. Leitfaden. Düsseldorf.

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD) (Hrsg.), 2023: Modellvorhaben Problemimmobilien. Düsseldorf.

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD), 2024: Denkmalschutz und -pflege – rechtlicher Rahmen. *https://www.mhkbd.nrw/themenportal/denkmalschutz-und-pflege-rechtlicher-rahmen* [abgerufen am 27.08.2024].

Umweltbundesamt (Hrsg.), 2024: Klimaschutz bei denkmalgeschützten Gebäuden. Dessau-Roßlau.

Wolf, T. M., 2021: Innenentwicklung – Welche Rolle spielt die Denkmalpflege? In: Die Denkmalpflege, 79. Jg. (2): 108–115.

Interviews und Korrespondenzen

Heimann, S., schriftliche Korrespondenz, 06.11.2024

Schier, G., schriftliches Interview, 02.08.2024

Schröder, M.; Ladendorff, V., schriftliches Interview, 30.08.2024

Urteile

Klage gegen Erweiterung der Denkmalwertbegründung, *Verwaltungsgericht Minden, 9 K 2598/11*

Klage gegen die Instandhaltungs- und Instandsetzungsverfügung, *Verwaltungsgericht Minden, 9 L 717/23*

Antrag auf Zulassung zur Berufung, *Oberverwaltungsgericht NRW, 10 A 435/24*

Foto- und Abbildungsnachweise
Titelbild, S. 51, 54: Kroos+Schlemper Architekten; Umschlag vorne, S. 47 f., 72: Sebastian Held, Xanten; S. 2, 4, 63, 76: Erik-Jan Ouwerkerk, Berlin; S. 20: Stadt Lügde/Feuerwehr Lügde; S. 24, 44-46: Stadt Rietberg; S. 42, 54: Bianka Lehmann, Luckau; S. 57-59, 61, 63, 66 Kroos+Schlemper Architekten; Umschlag hinten: Erik-Jan Ouwerkerk, Berlin

Anhang

STILLLEGUNGSVERFÜGUNG MIT ANDROHUNG VON ZWANGSGELDERN

Antragsteller
Martina Mustermann
Musterweg 1
23456 Musterhausen

Briefkopf Musterhausen

Aktenzeichen

Vorhaben **Umbau des Baudenkmals Musterweg 1**
hier: ordnungsbehördliches Verfahren, Az. 00123-45

Bauordnungsverfügung mit Zwangsgeldandrohung

Sehr geehrte Frau Mustermann,

aufgrund einer Nachbarklage wurde durch Beschluss des Verwaltungsgerichtes Musterstadt die aufschiebende Wirkung der Nachbarklage am 22.02.2023 angeordnet *(Geschäfts-Nr.)*. Dies bedeutet, dass die Baugenehmigung derzeit nicht ausgenutzt werden darf. Weitere Bauarbeiten an dem o. g. Vorhaben sind derzeit nicht mehr zulässig. Zur rechtlichen Absicherung dieser gerichtlichen Forderung wird diese nunmehr mittels dieser bauordnungsrechtlichen Verfügung festgeschrieben.

Aufgrund des § 61 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW fordere ich Sie daher hiermit auf, die Bauarbeiten an dem o. g. Vorhaben auf dem o. g. Grundstück unmittelbar nach Erhalt dieser Verfügung einzustellen bzw. einstellen zu lassen.
Gemäß den §§ 55, 57, 58, 60 und 63 VwVG NRW wird Ihnen hiermit für den Fall, dass Sie der vorstehenden Anordnung nicht bzw. nur teilweise nachkommen ein Zwangsgeld in Höhe von

2.500,00 EURO (i. W.: zweitausendfünfhundert EURO)

angedroht.

Wenn das Zwangsgeld uneinbringlich ist, kann das Verwaltungsgericht Minden die Ersatzzwangshaft anordnen (§ 61 VwVG NRW).

<u>Begründung</u>
— Verweis auf den Eintrag in die Denkmalliste und dem Denkmalschutzgesetz
— Beschreibung der örtlichen Feststellung zum Zustand des Denkmals
— Verweis auf die nicht erfüllten Verpflichtungen unter Angabe der entsprechenden Paragrafen

<u>Anordnung der sofortigen Vollziehung</u>
Für die Ihnen unter Ziffer 1. der vorstehenden Ordnungsverfügung auferlegte Maßnahme ordne ich hiermit gemäß § 80 Abs. 2 Ziffer 4 VwGO die sofortige Vollziehung an.
— Begründung des öffentlichen Interesses
Die Anordnung der sofortigen Vollziehung bedeutet, dass Sie auch dann die Bauarbeiten einstellen müssen, wenn Sie Widerspruch gegen die vorstehende Ordnungsverfügung erheben; der Widerspruch hat also keine aufschiebende Wirkung.

Rechtsbehelfsbelehrung
Gegen diesen Bescheid und gegen die Zwangsgeldandrohung können Sie innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung Klage erheben.
— zuständiges Verwaltungsgericht
— Anforderungen an Einreichung der Klage

Mit freundlichen Grüßen

ORDNUNGSVERFÜGUNG MIT ANDROHUNG EINER ERSATZVORNAHME

Antragsteller
Max Mustermann
Musterstraße 1
12345 Musterstadt

Briefkopf Musterstadt

Aktenzeichen

Vorhaben **Baudenkmal Musterstraße 1**
hier: ordnungsbehördliches Verfahren

Bauordnungsverfügung mit Zwangsgeldandrohung

Sehr geehrter Herr Mustermann,

hiermit fordere ich Sie auf,
1. die Dachdeckung durch geeignete Maßnahmen zu erneuern. Termin: 17.07.2023
2. die nördliche Fassade durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Termin: 17.07.2023

Für den Fall, dass Sie meinen Anordnungen unter den Ziffern 1. und 2. nicht oder nicht vollständig nachkommen, drohe ich Ihnen die Ausführung der zur Sicherung des Baudenkmales erforderlichen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Ersatzvornahme an. Die voraussichtlichen Kosten belaufen sich auf

ca. 80.000,000 EURO.

Gemäß den §§ 55, 57, 58, 60 und 63 VwVG NRW wird Ihnen hiermit für den Fall, dass Sie entgegen den vorstehenden Anordnungen nicht oder nur unzureichend nachkommen,
ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000,00 EURO für Ziffer 1.,
1.000,00 EURO für Ziffer 2.,
angedroht.

Wenn das Zwangsgeld uneinbringlich ist, kann das Verwaltungsgericht Musterstadt die Ersatzzwangshaft anordnen (§ 61 VwVG NRW).

<u>Begründung</u>
— Verweis auf den Eintrag in die Denkmalliste und dem Denkmalschutzgesetz
— Beschreibung der örtlichen Feststellung zum Zustand des Denkmals
— Verweis auf die nicht erfüllten Verpflichtungen unter Angabe der entsprechenden Paragrafen

<u>Anordnung der sofortigen Vollziehung</u>
Für die Ihnen unter Ziffer 1. der vorstehenden Ordnungsverfügung auferlegte Maßnahme ordne ich hiermit gemäß § 80 Abs. 2 Ziffer 4 VwGO die sofortige Vollziehung an.
— Begründung des öffentlichen Interesses
Die Anordnung der sofortigen Vollziehung bedeutet, dass Sie auch dann die Bauarbeiten einstellen müssen, wenn Sie Widerspruch gegen die vorstehende Ordnungsverfügung erheben; der Widerspruch hat also keine aufschiebende Wirkung.

Rechtsbehelfsbelehrung
Gegen diesen Bescheid und gegen die Zwangsgeldandrohung können Sie innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung Klage erheben.
— zuständiges Verwaltungsgericht
— Anforderungen an Einreichung der Klage

Mit freundlichen Grüßen

ZWANGSGELDFESTSETZUNG MIT ANDROHUNG WEITERER ZWANGSGELDER

Antragsteller
Max Mustermann
Musterstraße 1
12345 Musterstadt

Briefkopf Musterstadt

Aktenzeichen

Vorhaben **baulicher Zustand des Hauses Musterstraße 1**
hier: Zwangsgeldfestsetzung

Verfügung über die Festsetzung von Zwangsgeldern und Androhung von weiteren Zwangsgeldern

Sehr geehrter Herr Mustermann,

Sie haben die Ihnen in der Ordnungsverfügung vom 15.04.2024 auferlegten Verpflichtungen innerhalb der gesetzten Frist nicht erfüllt.

Aufgrund des § 64 VwVG NRW werden die Ihnen in der Ordnungsverfügung vom 15.04.2024 angedrohten Zwangsgelder daher hiermit

festgesetzt in Höhe von 1.000,00 EURO für Ziffer 1.,
1.000,00 EURO für Ziffer 2.,

also insgesamt 2.000,00 EURO.

Der Gesamtbetrag von 2.000,00 EURO
ist bis zum **17.10.2024** unter der Angabe des Kassenzeichens 00 - auf eines der folgenden Konten der Stadt Musterstadt zu überweisen:

Sparkasse Musterstadt (BLZ und Kontonummer)

Sollte der Betrag nicht fristgerecht gezahlt werden, so erfolgt die Einziehung im Verwaltungszwangsverfahren, wodurch weitere Kosten entstehen.

Gleichzeitig werden Sie nochmals aufgefordert, den Ziffern 1.- 3. der Ordnungsverfügung vom 15.04.2024 nunmehr bis zum **17.10.2024** nachzukommen. Sollten Sie dieser erneuten Aufforderung keine Folge leisten, so wird Ihnen hiermit gemäß §§ 55, 57, 58, 60 und 63 VwVG NRW

für den Fall, dass Sie die Verpflichtung unter Ziffer 1. nicht erfüllen, ein Zwangsgeld in Höhe von
2.500,00 EURO (i. W.: zweitausendfünfundert EURO),

für den Fall, dass Sie die Verpflichtung unter Ziffer 2. nicht erfüllen, ein Zwangsgeld in Höhe von
2.000,00 EURO (i. W.: zweitausend EURO)
angedroht.

Im Falle der Uneinbringlichkeit des Zwangsgeldes kann das Verwaltungsgericht Ersatzzwangshaft anordnen. Die Ersatzzwangshaft beträgt mindestens einen Tag, höchstens zwei Wochen (§ 61 VwVG NRW).

Rechtsbehelfsbelehrung
Gegen diesen Bescheid und gegen die Zwangsgeldandrohung können Sie innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung Klage erheben.
— zuständiges Verwaltungsgericht
— Anforderungen an Einreichung der Klage

Mit freundlichen Grüßen

Herausgeber
Arbeitsgemeinschaft
Historische Stadt- und Ortskerne
in Nordrhein-Westfalen
Kommunale Koordinierungsstelle
Alte Hansestadt Lemgo
www.hso-nrw.de

Konzept, Redaktion, Lektorat
complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam
Marlene Kleinschmidt, Luisa Linek-Schmidt, Caroline Uhlig, Jana Fuchs

Mitarbeit
Herzlichen Dank an
Dr. Sebastian Heimann für seinen Beitrag als Jurist im LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen,
Gregor Schier als wissenschaftlicher Referent im LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland für die Beantwortung unserer Fragen im Interview,
Vanessa Ladendorff und Dr. Manfred Schröder als Fachanwälte für Verwaltungsrecht für die Beantwortung unserer Fragen im Interview,
die engagierten Vertreter:innen und Dritte der Mitgliedsstädte der Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in NRW und der Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg
sowie alle anderen, die diese Arbeitshilfe mit ihrer fachlichen Expertise unterstützt haben.

Gestaltung
complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam

© 2024 Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in NRW
Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Wiedergabe in elektronischen Medien, vorbehalten und nur mit Genehmigung des Herausgebers.
Alle Angaben sind ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit.

ARBEITSGEMEINSCHAFT HISTORISCHE STADT- UND ORTSKERNE IN NRW

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

rechte Seite: restauriertes Fachwerk in Brakel

ARBEITSGEMEINSCHAFT
HISTORISCHE
STADT- UND
ORTSKERNE
IN NRW

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen