

# FachWerk

## Informationen

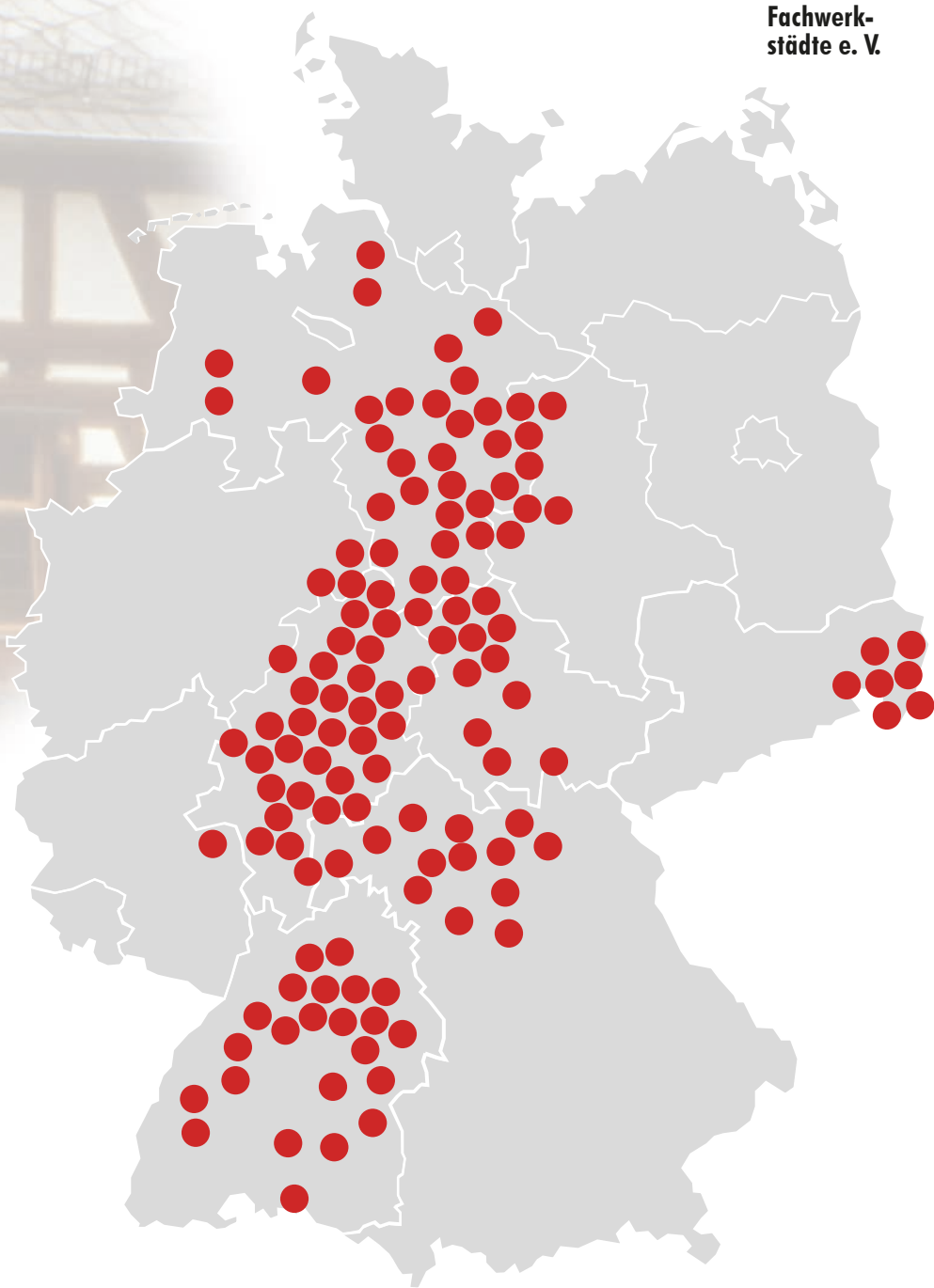
Heft 1/2024



EUROPA  
NOSTRA



Arbeits-  
gemeinschaft  
Deutsche  
Fachwerk-  
städte e. V.



Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V.  
Deutsche Fachwerkstraße

|                                                                                                                                                        |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Editorial/Begrüßung/Vorwort</b>                                                                                                                     | <b>Seite 1</b>      |
| <br><b>Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte</b>                                                                                                 |                     |
| Protokoll der Mitgliederversammlung<br>der Arbeitsgemeinschaft Deutsche<br>Fachwerkstädte e. V. (ADF) am 25. April 2024,<br>12.00 Uhr in Bad Windsheim | <b>Seite 2</b>      |
| Die Deutschen Fachwerkstädte trafen sich<br>in der Kur- und Kongressstadt Bad Windsheim                                                                | <b>Seite 5</b>      |
| Deutscher Fachwerkpreis 2025                                                                                                                           | <b>Seite 7</b>      |
| Eröffnung Fachwerk Musterhaus<br>für Energieeffizienz und zeitgemäßes Wohnen                                                                           | <b>Seite 14</b>     |
| <br><b>TeXTOUR</b>                                                                                                                                     |                     |
| DREinsichten auf Wanderschaft                                                                                                                          | <b>Seite 15</b>     |
| TeXTOUR auf der Zielgeraden                                                                                                                            | <b>Seite 16</b>     |
| <br><b>Aus unseren Mitgliedsstädten</b>                                                                                                                |                     |
| Niedersächsischer Minister für Umwelt übernimmt<br>Schirmherrschaft für den HANSETRECK 2024                                                            | <b>Seite 17</b>     |
| Fachwerksommer 24                                                                                                                                      | <b>Seite 18</b>     |
| <br><b>Deutsche Fachwerkstraße</b>                                                                                                                     |                     |
| Großes Interesse an den Projekten der<br>Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte<br>und Angeboten der Deutschen Fachwerkstraße                     | <b>Seite 16</b>     |
| Neues von der Oberlausitzer<br>Umgebindehausstraße                                                                                                     | <b>Seite 18</b>     |
| Geniessertouren mit dem Motorrad                                                                                                                       | <b>Seite 20</b>     |
| Deutsche Fachwerkstraße auch in diesem Jahr<br>wieder auf Radreisemessen in Frankfurt am Main,<br>Köln-Bonn-Siegburg und Berlin                        | <b>Seite 21</b>     |
| Ausschussversammlung beschließt<br>für das Jahr 2024                                                                                                   | <b>Seite 22</b>     |
| ADF Mitgliederinfo 2/2024<br>Oldtimermessen Bremen Classic<br>und Techno Classica Essen 2024                                                           | <b>Seite 23</b>     |
| <br><b>Gesetzgebung und Rechtsprechung</b>                                                                                                             | <br><b>Seite 24</b> |
| <br><b>Veranstaltungen</b>                                                                                                                             | <br><b>Seite 28</b> |

**Impressum**

Herausgeber:  
Geschäftsstelle der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V.

Vorsitzender:  
Bürgermeister a. D. Hans Benner, Herborn

Redaktion:  
Hans Benner (V. i. S. d. P.)  
Laura Plugge

Nachdruck ist – auch auszugsweise – bei Angabe der Quelle und  
Übersendung eines Belegexemplares ausdrücklich erlaubt.

Layout:  
TYPOMETER · Satz- und Druckdienstleistung  
Telefon (06652) 4718  
E-Mail: typo-meter@freenet.de

Geschäftsstelle:  
Propsteischloss, Roter Bau  
Johannesberger Straße 2  
36041 Fulda

Arbeitsgemeinschaft  
Deutsche Fachwerkstädte e.V.  
Telefon (0661) 3804439  
Telefax (0661) 3803128

Internet:  
www.fachwerk-arge.de

Deutsche Fachwerkstraße  
Telefon (0661) 43680  
Telefax (0661) 94250366

Internet:  
www.deutsche-fachwerkstrasse.de

*Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft  
Deutsche Fachwerkstädte e.V.,*

dieses Jahr melden wir uns erst spät mit der ersten Ausgabe der Fachwerk Information 2024. Dabei bewegten uns schon viele verschiedene Themen in der ersten Jahreshälfte. Auf nationaler Ebene sind es die politischen Themen wie die Europawahl gleichermaßen wie die anstehende Fußball-Europameisterschaft der Herren. Lokal stehen Kreistags- und Landtagswahlen genauso wie städtische Jubiläen in diesem Jahr an.

Auch für die ADF ist 2024 wieder ein Jahr voller Aufgaben und Ereignissen.

Das europäische Projekt „HORIZON 20 – TExTOUR“ endet zum September 2024. Für unsere Arbeitsgemeinschaft bedeutete das Projekt, gemeinsam mit den Partnern in der Region Strategien zu entwickeln, das Dreiländereck Polen, Tschechien und Deutschland und insbesondere die Umgebendehäuser touristisch zu fördern. Während das TExTOUR-Projekt langsam zum Ende kommt, nimmt die Fachwerk Triennale 25 Fahrt auf und beginnt mit den Aktivitäten in den teilnehmenden Fachwerkstädten. Eine detaillierte Beschreibung der Teilnehmerstädte und ihrer Projekte erfolgt mit der nächsten Fachwerk Information in diesem Jahr. Mit dem Projekt „Bleicherode 700+“ (wir berichteten in der vergangenen Fachwerk Information 3/23) bearbeitet unsere Arbeitsgemeinschaft ein drittes Projekt und erstellt im Auftrag der Stadt Bleicherode ein Tourismuskonzept.

Gleichzeitig dient 2024 dazu das 50-jährige Jubiläum der Arbeitsgemeinschaft Deutsche

Fachwerkstädte e.V. im kommenden Jahr 2025 vorzubereiten. Ein wesentlicher Beitrag ist die Auslobung des Deutschen Fachwerkpreises 2025. Auf den folgenden Seiten finden Sie den Aufruf zum Preis, wir freuen uns über zahlreiche Bewerbungseingänge von herausragenden Fachwerkgebäuden und neuerdings auch von innovativen Entwicklungskonzepten für unsere Fachwerkstädte. Neben dem Höhepunkt der Fachwerk Triennale 25 erwarten Sie zahlreiche Veranstaltungen im kommenden Jahr, freuen Sie sich auf ein Jahr, das sich ganz dem Fachwerk in Deutschland widmet.

Die Deutsche Fachwerkstraße ruft mit dem Fachwerksommer 24 ein neues Konzept ins Leben, welches unseren Fachwerkstädten ermöglicht, ihre Veranstaltungen unter einem gemeinsamen Thema zu bewerben und durchzuführen. Freuen Sie sich auf ein vielfältiges Veranstaltungsprogramm in den Städten, einen kleinen Vorgeschmack dazu finden Sie auf den kommenden Seiten. Neben den Aktivitäten in den Städten bespielt die Deutsche Fachwerkstraße selbst zahlreiche Veranstaltungen und Messen, unter anderem findet 2024 wieder die denkmal Leipzig statt.

Eine ereignisreiche 2. Jahreshälfte liegt vor uns, die Veranstaltungen der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte und der Deutschen Fachwerkstraße zeigen die Aktualität des Fachwerks heute und auch in der Zukunft. Viel Freude mit den kommenden Seiten, aber auch auf den kommenden Veranstaltungen

wünscht Ihnen

Hans Benner  
und das Team der Geschäftsstelle

(Das vollständige Protokoll ist den Mitgliedern der ADF bereits übersandt worden, auf die Darstellung der Anhänge wird hier daher verzichtet)

## Protokoll der Mitgliederversammlung der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. (ADF) am 25. April 2024, 12.00 Uhr in Bad Windsheim

Ort:  
Kleiner Saal, KKC Kur- & Kongress-Center  
Bad Windsheim  
Erkenbrechtallee 2, 91438 Bad Windsheim

Teilnehmer:  
siehe Anlage 1

Protokollführung:  
Simone Jahn

### TOP 1 – Eröffnung/Begrüßung, Feststellung der ordnungsmäßigen Einladung und Beschlussfähigkeit – Vorstandsvorsitzender Hans Benner

Herr Benner begrüßt die Teilnehmer und dankt Herrn Ersten Bürgermeister Heckel für die Einladung nach Bad Windsheim sowie für den herzlichen Empfang am Vorabend im Brauhaus Döbler. Ebenso dankt Herr Benner dem Vorstand, den AG- sowie den Geschäftsstellenmitarbeitern für die geleistete Arbeit. Herr Benner erläutert, dass die Einladungen ordnungsgemäß zugegangen sind und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

### TOP 2 – Grußwort – Erster Bürgermeister Jürgen Heckel, Bad Windsheim

Herr Erster Bürgermeister Heckel heißt die Teilnehmer herzlich willkommen und dankt Frau Grübler, KKT Bad Windsheim, für die perfekte Organisation vor Ort. Die Kur- und Fachwerkstadt Bad Windsheim hat neben dem KKC Bad Windsheim und der Frankentherme, die weit über die Region hinaus bekannt sind, weitere Highlights zu bieten. Herr Heckel betont, dass neben der schönen Lage in einer Weinregion Bad Windsheim eine staatlich anerkannte Heilquelle und ein Reha-Zentrum besitzt. Herr Bürgermeister Heckel lädt u. a. zu Ausflügen in das Fränkische Freilandmuseum ein, in dem man zahlreiche Stile im Fachwerkbau bestaunen kann und wünscht der Veranstaltung einen erfolgreichen Verlauf.

### TOP 3 – Genehmigung des Protokolls der letzten Mitgliederversammlung 2023 vom 11.05.2023 in Quedlinburg

Das Protokoll wurde per Mail am 30.05.2023 an die Mitglieder übersandt.

Es liegen keine Anträge auf Änderung des Protokolls vor. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

### TOP 4 – Kurzbericht des Vorstandsvorsitzenden – Hans Benner

Herr Benner ruft zu einer Gedenkminute an die beiden im Jahr 2023 verstorbenen langjährigen Mitglieder, Herrn Eberhard Disch und Herrn Reinold Wiechert, auf.

Weiter weist Herr Benner auf das Jahr 2025 hin, in dem die ADF ihr 50-jähriges Bestehen mit einer Jubiläumsveranstaltung am 15. Mai 2025 und der Vergabe des Deutschen Fachwerkpreises feiert. Die Mitgliederversammlung wird, dann ausnahmsweise im Herbst, am 22./23. Oktober 2025 in Bad Urach stattfinden.

*Folgende Terminhinweise:*

|                  |                                                                                                                                      |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 26.05.2024       | Deutscher Fachwerktag                                                                                                                |
| 26.05.2024       | Einweihung des Musterhauses im Hessenpark im Rahmen des Klimaprojektes                                                               |
| 29.05.2024       | Fortbildungsveranstaltung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege „Materialien in der Denkmalpflege, Das Denkmal Dach“ |
| 17./18.09.2024   | Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik in Heidelberg                                                                      |
| 07. – 09.11.2024 | denkmal Messe Leipzig                                                                                                                |

Die TOPs 4 und 5 werden gemeinsam unter TOP 5 behandelt.

### TOP 5 – Bericht zur Geschäftsführung, einschließlich Mitgliederstand, Kassenlage – Hans Benner, Vorstandsvorsitzender

Herr Benner stellt den Geschäftsbericht 2023 vor (siehe Anlage 2) und verweist zusätzlich auf den Pressespiegel (siehe Anlage 3).

### Mitgliedschaften 2024

Zum 01.01.2024 wurden die Stadt Ladenburg und die Stadt Wolfenbüttel Mitglieder in der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte.

Folgende Kündigungen, in der Regel bedingt durch finanzielle Gründe, liegen vor:

|             |                |
|-------------|----------------|
| Holzminden  | zum 31.12.2024 |
| Stade       | zum 31.12.2024 |
| Alfeld      | zum 31.12.2025 |
| Schlitz     | zum 31.12.2025 |
| Quakenbrück | zum 31.12.2025 |
| Waldeck     | zum 31.12.2025 |
| Quedlinburg | zum 31.12.2025 |

2 Einzelmitglieder

### Aktuelles aus den Projekten 2024

#### *Fachwerk Triennale 25 – Resiliente Fachwerkstädte – Quartiere der Zukunft*

Herr Prof. Gerner stellt als Projektleiter die 13 Städte vor, die an dem im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik geförderten Projektes mit unterschiedlichsten Themen teilnehmen (siehe Anlage 4).

Die Projekte sind noch in der Feinabstimmung und können in Kürze mit einer detaillierten Projektbeschreibung auf der Triennale Homepage unter <https://www.fachwerk-triennale.de/> eingesehen werden.

#### *ZIZ – Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren, Bleicherode 700PLUS*

Dieses Projekt befasst sich seit 2023 mit der Reaktivierung der Innenstadt von Bleicherode hin zu einem gleichermaßen für Gäste wie Einheimische attraktiven Raum zum Leben und Verweilen. Im Rahmen einer Auftragsvergabe entwickelt die ADF ein Tourismuskonzept für die Stadt.

#### *HORIZON-TEXTOUR*

Am 30.09.2024 wird das EU Projekt mit Partnern aus acht europäischen Pilotregionen enden. Dieses Jahr sind eine lokale Abschlussveranstaltung, das Treffen des „Steering Committees“ in Trebinje, Bosnien sowie die Projektabschlussveranstaltung in Spanien in Planung.

### TOP 6 – Bericht zur Kassenprüfung, Feststellung der Rechnungslegung 2023

Ein Auszug aus dem Rechnungsprüfungsbericht wurde an die Mitglieder übermittelt (s. Anlage 5). Herr Martin, Rechnungsprüfungsamt Celle, bestätigt, dass die Prüfung zu keinen Einwendungen geführt hat. Aufgrund der vorgenommenen Prüfung wird die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und Richtigkeit der Jahresrechnung 2023 bestätigt und die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023 empfohlen.

Zusätzlich empfahl Herr Martin, folgenden Vorstandsbeschluss herbeizuführen:

- Für die ADF 9.181,80 € der freien Rücklage und 40.000,00 € der zweckgebundenen Rücklage zuzuführen.
- Für die DFS 22.607,58 € der freien Rücklage und 16.306,66 € der zweckgebundenen Rücklage zuzuführen sowie 29.693,34 € aus freigewordenen Mitteln in andere zweckgebundene Rücklagen einzustellen.

Ein entsprechender Beschluss in Bezug auf die Rücklagen- und Vermögensbildung hierzu wurde vom Vorstand in der vorangegangenen (24.04.2024) Vorstandssitzung gefasst.

### TOP 7 – Entlastung des Vorstands für das abgelaufene Geschäftsjahr

Herr Dr. Nico Ritz dankt der Geschäftsführung für die erfolgreiche Arbeit und stellt den Antrag auf Entlastung des Vorstands für das abgelaufene Geschäftsjahr 2023.

Bei Enthaltung der Vorstandsmitglieder wird dem Antrag einstimmig zugestimmt und der Vorstand damit entlastet.

### TOP 8 – Beschlussfassung Wirtschaftsplan 2024

Die Beschlussvorlage zum Wirtschaftsplan 2024 liegt den Teilnehmenden vor. Der Wirtschaftsplan wird in seiner - durch die Abrechnung von fünf Projekten - Komplexität einzeln erläutert. Der Gesamthaushalt gliedert sich in fünf Teilhaushalte für ADF, DFS, Projekt HORIZON, Projekt Triennale 25 und Projekt ZIZ.

Der Wirtschaftsplan 2024 wird einstimmig beschlossen (siehe Anlage 6).

### TOP 9 – Planung Jubiläumsjahr 2025 – 50 Jahre ADF – Prof. Gerner

Per Vorstandsbeschluss wurde festgelegt, dass

- der Haushalt 2025 per Umfrage im März 2025 eingeholt wird.

- die Jubiläumsveranstaltung mit der Vergabe des Deutschen Fachwerkpreises am 15. Mai 2025 in Duderstadt stattfinden wird.

- die Mitgliederversammlung einschließlich Gremiensitzungen und Triennale Abschlussveranstaltung am 22./23. Oktober 2025 in Bad Urach durchgeführt wird.

Herr Prof. Gerner wurde vom Vorstand beauftragt, ein Konzept zum Jubiläumsjahr zu entwickeln. Hierzu stellt er seine Ideen, u. a. zum Grundgedanken, Slogan, Logo (siehe Anlage 7), Festschrift vor.

**TOP 10 – Deutscher Fachwerkpreis 2025 – Prof. Gerner**

Herr Prof. Gerner wurde mit der Durchführung des Jubiläumsfachwerkpreises vom Vorstand beauftragt.

Die Ausschreibung weicht von den vergangenen Ausschreibungen ab. Erstmals werden die Preise in zwei Kategorien vergeben: einmal wie bisher für einzelne Gebäude und deren Eigentümer und zum anderen für Städte.

Als Preise für die Einzelgebäude werden für den 1. Platz 3.000,00 €, für den 2. Platz 2.000,00 € und für den 3. Platz 1.000,00 € dotiert. Gewinner in der Kategorie 2 erhalten Jubiläumsurkunden. Die Ausschreibung ist in der Anlage 8 angefügt.

**TOP 11 – Verschiedenes**

Es gibt keine Wortmeldung zu diesem TOP.

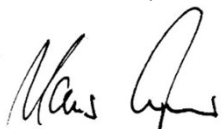
**TOP 12 – Impulsvortrag: Prof. Dr. Konrad Bedal, ehemaliger Leiter des Freilandmuseums Bad Windsheim**

„Was das Windsheimer Fachwerk so bedeutend macht – Bauen mit Holz in der Stadt und im Freilandmuseum Bad Windsheim“

Der Beitrag steht in Anlage 9 zum Download zur Verfügung.

Herr Benner dankt den Anwesenden für die Beteiligung und schließt die Sitzung gegen 14.00 Uhr.

Fulda, 29. April 2024



Hans Benner  
Vorstandsvorsitzender  
Anlagen



Simone Jahn  
Protokollführung

Anlage 1 – Anwesenheitsliste

Anlage 2 – Geschäftsbericht 2023

Anlage 3 – Pressespiegel 2023

Anlage 4 – Übersicht der Triennale Teilnehmerstädte

Anlage 5 – Auszug aus dem Rechnungsprüfungsbericht zur Rechnungslegung 2023

Anlage 6 – Beschlussvorlage Wirtschaftsplan 2024

Anlage 7 – Konzept Jubiläum 2025

Anlage 8 – Ausschreibung Deutscher Fachwerkpreis 2025

Anlage 9 – Impulsvortrag Prof. Dr. Konrad Bedal, ehemaliger Leiter des Freilandmuseums Bad Windsheim

# Die Deutschen Fachwerkstädte trafen sich in der Kur- und Kongressstadt Bad Windsheim

Jahrestagung der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V. und der Deutschen Fachwerkstraße am 24. und 25. April 2024 in Bad Windsheim

Die Kur- & Kongressstadt Bad Windsheim in Mittelfranken war Gastgeber der diesjährigen Jahrestagung der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V. (ADF) und der Deutschen Fachwerkstraße (DFS).



Das Kur- & Kongress-Center Bad Windsheim war Veranstaltungsort der diesjährigen Mitgliederversammlung.

Fachwerk, Kirchen, alte Gassen – ein attraktiver, historischer Stadtkern schmückt die ehemals freie Reichsstadt. An jeder Ecke gibt es imposante Fachwerkbauwerke zu entdecken: insgesamt zählt Bad Windsheim 211 eingetragene Fachwerkkonstruktionen, allein 145 davon im Bereich der historischen Altstadt. So eignete sich die Stadt in besonderer Weise für das Treffen der Deutschen Fachwerkstädte. Schon 2017 wurde die Stadt Mitglied in der ADF; als Gründungsmitglied ist Bad Windsheim seit 2021 Teil der Regionalstrecke „Franken – Genuss mit Wein und Bier“ innerhalb der DFS. Zahlreiche Museen, wie z.B. das Fränkische Freilandmuseum, sowie die Frankentherme und die umliegenden Naturparke Steigerwald und Frankenhöhe lockten nicht nur die Vertreter der deutschen Fachwerkstädte in die malerische Stadt, sondern bilden ganzjährig einen attraktiven Reise- und Erlebnisort in Mittelfranken.

Mit der Jahrestagung 2024 der ADF und DFS im Kur- und Kongress-Center Bad Windsheim wurden insbesondere die drei laufenden Projekte der ADF



Blick in die Innenstadt von Bad Windsheim.

thematisiert. Das HORIZON 20 – TexTOUR-Projekt mit europäischen Partnern aus acht weiteren Ländern endet zum September 2024. Mit dem TexTOUR-Teilprojekt der ADF im tri-nationalen Umgebungsland wurden Strategien entwickelt, periphere ländliche Regionen touristisch zu erschließen. Zum Abschluss werden die vergangenen drei Projektjahre beleuchtet, auf einer gemeinsamen TexTOUR-Konferenz im September vorgestellt und den Partnern in der Oberlausitz für die zukünftige Entwicklung überlassen.

Das Projekt „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren – Bleicherode 700PLUS“ befasst sich seit 2023 mit der Reaktivierung der Innenstadt von Bleicherode hin zu einem gleichermaßen für Gäste wie Einheimische attraktiven Raum zum Leben und Verweilen. Im Rahmen einer Auftragsvergabe entwickelt die ADF ein Tourismuskonzept für die Stadt.

Die Jahrestagung in Bad Windsheim stellt aber auch den Startpunkt für die Fachwerk Triennale 25 innerhalb der Nationalen Stadtentwicklungspolitik dar. Die Projekte der mit Ende des letzten Jahres festgelegten 13 Teilnehmerstädte wurden im Rahmen der Hauptversammlung der ADF am 25. April vorgestellt. Die Beiträge der mittlerweile 6. Fachwerk Triennale zeigen die vielfältigen Möglichkeiten für eine zukunftsweisende Entwicklung der Fachwerkstädte auf.

Neben den Projekten stand die Jahrestagung ganz im Zeichen der Verleihung des Deutschen Fachwerkpreises 2025. Mit der Ausschreibung des Preises können sich fortan Fachwerkhaus-Eigentümer in den Mitgliedsstädten der ADF mit ihren herausragenden Sanierungen und Restau-



**Auch für die kommenden Jahre stellen die Projekte einen wichtigen Tätigkeitsbereich der ADF dar.**

**Alle Fotos: ADF, Laura Plugge**

rierungen bewerben. Neuerdings werden mit dem Deutschen Fachwerkpreis aber auch Mitgliedsstädte für innovative Konzepte, Planungen oder Realisierungen, die deutlich zur Zukunftsfähigkeit der Fachwerkstädte beitragen, ausgelobt. Die Vergabe findet im kommenden Jahr zusammen mit dem 50-jährigen Jubiläum der ADF statt.

Sowohl die Projekte als auch der Deutsche Fachwerkpreis und das nächstjährige Jubiläum der ADF verdeutlichen die großen und notwendigen Handlungsfelder der Fachwerkstädte für die Zukunft. In enger Zusammenarbeit mit ihren Mitgliedsstädten nimmt sich die ADF der Aufgaben an, hierüber waren sich die Teilnehmenden der Jahrestagung in Bad Windsheim einig.

# Deutscher Fachwerkpreis 2025

Prof. Manfred Gerner

Zum 50-jährigen Jubiläum der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte wird der Deutsche Fachwerkpreis als Jubiläumspreis in den beiden Kategorien für die Sanierung von einzelnen Fachwerkgebäuden und zum anderen für zukunftsweisende Initiativen von Fachwerkstädten vergeben.

## Ausschreibung

### 1.0 Ziel

2025 wird die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte 50 Jahre alt, sie hat vor allem 50 Jahre erfolgreiches Wirken hinter sich. Der Deutsche Fachwerkpreis wird deshalb im Jubiläumsjahr nach Preisverleihungen 2001, 2004, 2009, 2015 und 2020 im Jahr 2025 zum sechsten Mal und als Jubiläumspreis vergeben. Die Ausschreibung richtet sich zum einen an Fachwerkhausbesitzer für herausragende Sanierungen ihrer Fachwerkgebäude und zum anderen an Fachwerkstädte als Kommunen für besonders innovative Ideen und Konzepte zur Zukunft ihrer Fachwerkstadt.

Die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte (ADF) gibt Impulse und führt Initiativen zur Bewusstmachung des historischen Fachwerks seit annähernd 50 Jahren durch. Alle Maßnahmen dienen zur Revitalisierung von einzelnen Gebäuden wie den Fachwerkstädten und weitergehend dazu, unsere Fachwerkstädte zukunftsfähig zu machen.

Der Erfolg war bei den ersten fünf Auslobungen im Hinblick auf Teilnehmer und Qualität der Sanierungsmaßnahmen außerordentlich. Der Deutsche Fachwerkpreis ist damit neben der „Initiative Fachwerk macht Schule“, den „Fachwerk Triennalen“ und „lifestyle fachwerk“ ein weiterer Mosaikstein in der Palette von Dienstleistungen und Aktivitäten der Arbeitsgemeinschaft. Dabei soll der Preis auch weiterhin und langfristig zum einen zur qualitativen Verbesserung von Fachwerksanierungen führen und weiter durch Anreiz und Lob die Eigentümeraktivitäten steigern und zum anderen den Bekanntheitsgrad, das Image und das Selbstverständnis der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte, noch mehr des Fachwerks an sich, fördern.

Um den vor uns liegenden Problemen von Bauunterhaltungsrückständen über Leerstand, Migrantenwellen und vor allem der dringenden Notwendigkeit zur Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes gerecht zu werden, ist es wichtig, nicht nur einzelne Häuser, sondern unsere Städte zukunftsfähig zu machen und das bedeutet: Einschneidende Änderungen, Neuerungen in einem schwierigen Umfeld, z. B. mit eng begrenzten finanziellen Ressourcen.



ARBEITSGEMEINSCHAFT  
**Deutsche  
Fachwerk  
Städte** e.V.

Geschäftsstelle:  
Propsteischloss, Roter Bau  
Johannesberger Straße 2  
D-36041 Fulda  
Telefon (0661) 3804439  
Telefax (0661) 94250366  
info@fachwerk-arge.de  
www.fachwerk-arge.de



Arbeitsgemeinschaft  
Deutsche Fachwerkstädte e. V.  
Vorsitzender:  
Bgm. a. D. Hans Benner, Herborn  
Stellv. Vorsitzende:  
Bgm. Frank Rostek, Bleicherode  
Anette Hochmuth,  
Bietigheim-Bissingen

Registergericht:  
Amtsgericht Fulda VR 1122  
Steuer-Nr.: 1825050295

Bankverbindung:  
Sparkasse Fulda  
IBAN: DE78 5305 0180 0022 0001 50  
BIC: HELADEF1FDS

Beispiele von Problemfeldern:

- Energiebeschaffung, -erzeugung, -verteilung
- Maßnahmen zur Energieeinsparung
- Klimaanpassungsmaßnahmen
- Lösungsansätze zur Migration und Integration
- Verminderung des Leerstandes (Mehrgenerationenhäuser, Barrierefreiheit ...)
- Finanzierungsmodelle

## 2.0 Deutscher Fachwerkpreis für herausragende Sanierungen einzelner Fachwerkgebäude

2.1 Zu dieser Kategorie werden – wie bei den früheren Verleihungen des Deutschen Fachwerkpreises – Preise und Anerkennungen für herausragende Sanierungsergebnisse einzelner Fachwerkgebäude und Umgebendebauten privater Eigentümer, aber auch für Gebäude im Besitz der öffentlichen Hand verliehen.

2.2 Auszeichnungen  
Seit 2018 zeichnet die ADF herausragende Sanierungen von Fachwerk- und Umgebendebauten aus. Die Auszeichnungen werden in Form von Urkunden und Plaketten für die Eigentümer dokumentiert, darüber hinaus nehmen alle ausgezeichneten Gebäude am nächst darauffolgenden Wettbewerb um den Deutschen Fachwerkpreis teil. Die Eigentümer benötigen dazu keinen neuerlichen Antrag.

2.3 Berücksichtigung von Empfehlungen aus dem Deutschen Fachwerkpreis 2020  
Die Anträge, die auf einer Empfehlung des Deutschen Fachwerkpreises 2020 basieren, benötigen einen erneuten Antrag mit Unterlagen wegen der zwischenzeitlich bis zur Fertigstellung erfolgten Veränderung und dem damit sichtbaren Ergebnis.

2.4 Dotierung  
Der Preis wird mit folgenden Preisgeldern und Anerkennungen ausgelobt:

1. Preis: 3.000,00 €
2. Preis: 2.000,00 €
3. Preis: 1.000,00 €

Anerkennungen und Urkunden für vorbildliche Sanierungen werden insbesondere bei Fachwerkgebäuden im Eigentum der öffentlichen Hand verliehen.



ARBEITSGEMEINSCHAFT

Deutsche  
Fachwerk  
Städte e.V.

Geschäftsstelle:  
Propsteischloss, Roter Bau  
Johannesberger Straße 2  
D-36041 Fulda  
Telefon (0661) 3804439  
Telefax (0661) 94250366  
info@fachwerk-arge.de  
www.fachwerk-arge.de



Arbeitsgemeinschaft  
Deutsche Fachwerkstädte e. V.  
Vorsitzender:  
Bgm. a. D. Hans Benner, Herborn  
Stellv. Vorsitzende:  
Bgm. Frank Rostek, Bleicherode  
Anette Hochmuth,  
Bietigheim-Bissingen

Registergericht:  
Amtsgericht Fulda VR 1122  
Steuer-Nr.: 1825050295

Bankverbindung:  
Sparkasse Fulda  
IBAN: DE78 5305 0180 0022 0001 50  
BIC: HELADEF1FDS

## 2.5 Wettbewerbskriterien

Der Deutsche Fachwerkpreis wird in dieser Kategorie für herausragende Sanierungen oder Restaurierungen von Fachwerk- oder Umgebungsgebäuden vergeben.

2.5.1 Es muss sich dabei um ein Fachwerkgebäude oder doch weitgehend ein in Fachwerkkonstruktion errichtetes Gebäude handeln.

2.5.2 Das Gebäude muss zur Erlangung eines Preises im privaten Eigentum stehen, für vorbildliche Sanierungen der öffentlichen Hand sind Anerkennungen und Urkunden vorgesehen.

2.5.3 Die Stadt, in welcher das vorgeschlagene Fachwerkhaus steht, muss der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte angehören.

2.5.4 Die Sanierung oder Restaurierung muss in den Jahren 2020 bis 2024 durchgeführt und spätestens bis zum Oktober des Jahres 2024 abgeschlossen sein. Eine Ausnahme dazu bilden die inzwischen fertig sanierten Gebäude, für die bei der Preisverleihung 2020 eine entsprechende Empfehlung ausgesprochen wurde.

2.5.5 Für die Beurteilung und Preisvergabe spielt es keine Rolle, ob die Sanierung oder Restaurierung mit öffentlichen Mitteln, Unternehmen oder mit Eigenleistung durchgeführt wurde.

2.5.6 Herausragende Bewertungskriterien sind (in der aufgeführten Rangfolge):

- Lösungen zum Klimaschutz, insbesondere Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes
- Denkmalpflegerische Qualität
- Handwerkliche Qualität
- Beachtung regionaler Besonderheiten
- Gebäudenutzung/-umnutzung

## 2.6 Ausschreibung, Vorschläge, Prozedere

Der Preis wird im März 2024 ausgeschrieben, die Bekanntmachung der Ausschreibung für die Teilnehmer erfolgt von März bis Mai 2024 durch die Mitglieder der ADF sowie – von den Mitgliedsstädten initiiert – über die Tagespresse.

Die Eigentümer von Fachwerkhäusern, welche die Rahmenbedingungen erfüllen und ihre Fachwerkgebäude in dem genannten Zeitraum saniert haben, haben dann die Möglichkeit und Chance, bei ihrer Stadtverwaltung einen entsprechenden formlosen Antrag (Wettbewerbsantrag/-beitrag) bis zum 31. September 2024 einzureichen. Die Anträge sollen mindestens folgende Daten enthalten:

- Fachwerkhaus:
- Adresse:



ARBEITSGEMEINSCHAFT

**Deutsche  
Fachwerk  
Städte** e.V.

Geschäftsstelle:  
Propsteischloss, Roter Bau  
Johannesberger Straße 2  
D-36041 Fulda

Telefon (0661) 3804439  
Telefax (0661) 94250366

info@fachwerk-arge.de  
www.fachwerk-arge.de



Arbeitsgemeinschaft  
Deutsche Fachwerkstädte e. V.  
Vorsitzender:  
Bgm. a. D. Hans Benner, Herborn  
Stellv. Vorsitzende:  
Bgm. Frank Rostek, Bleicherode  
Anette Hochmuth,  
Bietigheim-Bissingen

Registergericht:  
Amtsgericht Fulda VR 1122  
Steuer-Nr.: 1825050295

Bankverbindung:  
Sparkasse Fulda  
IBAN: DE78 5305 0180 0022 0001 50  
BIC: HELADEF1FDS

- Eigentümer:
- Baujahr/Bauzeit:
- Nutzung:
- Jahr der Fertigstellung der Sanierung:
- Durchgeführte Maßnahmen:
- Energetische Sanierung/energetische Verbesserung:
- Besondere Gestaltung und Technik:
- Beteiligte Handwerker, Architekten, Ingenieure:

Neben diesen Daten sollen dem Antrag ein Bericht von zwei bis drei DIN A4 Seiten sowie drei bis fünf gut aufgelöste digitale Fotos beige-fügt sein.

Die Mitgliedsstadt der ADF trifft eine Vorauswahl aus den eingereichten Beiträgen ihrer Stadt und sendet danach einen bzw. maximal zwei Vorschläge an die Geschäftsstelle der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte:  
Propsteischloss, Roter Bau, Johannesberger Str. 2, 36041 Fulda,  
Mail: [info@fachwerk-arge.de](mailto:info@fachwerk-arge.de)

Spätester Einsendetermin ist der 31. Oktober 2024 Poststempel oder Datum der Mail.

Die Geschäftsstelle der ADF unterzieht die Vorschläge einer Vorprüfung. Dabei werden insbesondere die Einhaltung der Bedingungen geprüft und messbare Faktoren bewertet. Vorschläge, die die Wettbewerbsbedingungen erfüllen, werden von Jurymitgliedern besichtigt und bewertet. Von den Ergebnissen der Bewertung wird ein Prüfbericht erstellt.

Auf der Basis dieses Prüfberichts sowie der zur Verfügung gestellten Unterlagen, einschließlich von Fotos, ermittelt die unabhängige Jury dann die Preisträger. Die Ergebnisse der Jurysitzung werden in einem Protokoll festgehalten und dienen u. a. zur Erarbeitung der Laudatio wie auch der Presseberichte. Anlässlich der Veranstaltung zum 50-jährigen Jubiläum der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte in Duderstadt werden den Preisträgern die Preise übergeben, d. h. die Urkunden und Preisgelder ausgehändigt.

## 2.7 Zeitschiene

|                     |                                                                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| März 24:            | Ausschreibung                                                                                      |
| März bis Mai 24:    | Bekanntmachung der Auslobung Deutscher Fachwerkpreis durch die Mitgliedsstädte                     |
| bis spät. 30.09.24: | Einreichung der Vorschläge bei der Verwaltung der Mitgliedsstädte                                  |
| bis 31.10.24:       | Einreichung der Vorschläge bei der Geschäftsstelle der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte |



ARBEITSGEMEINSCHAFT

**Deutsche  
Fachwerk  
Städte** e.V.

Geschäftsstelle:  
Propsteischloss, Roter Bau  
Johannesberger Straße 2  
D-36041 Fulda  
Telefon (0661) 3804439  
Telefax (0661) 94250366  
[info@fachwerk-arge.de](mailto:info@fachwerk-arge.de)  
[www.fachwerk-arge.de](http://www.fachwerk-arge.de)



Arbeitsgemeinschaft  
Deutsche Fachwerkstädte e. V.  
Vorsitzender:  
Bgm. a. D. Hans Benner, Herborn  
Stellv. Vorsitzende:  
Bgm. Frank Rostek, Bleicherode  
Anette Hochmuth,  
Bietigheim-Bissingen

Registergericht:  
Amtsgericht Fulda VR 1122  
Steuer-Nr.: 1825050295

Bankverbindung:  
Sparkasse Fulda  
IBAN: DE78 5305 0180 0022 0001 50  
BIC: HELADEF1FDS

bis Mitte Februar 25: Abschluss der Vorprüfungen und Besichtigungen

Ende Februar 25: Jurysitzung

Mai 2025 Preisverleihung anlässlich der Veranstaltung zum 50. Jubiläum der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte in Duderstadt

## 2.8 Jury

Die unabhängige Jury setzt sich u. a. zusammen aus:

- dem 1. Vorsitzenden der ADF
- dem Präsidenten der ADF
- dem Leiter des Marketingausschusses der DFS
- einem Vertreter der Denkmalpflege
- einem Vertreter des Handwerks und
- der Leiterin der Beratungsstelle für Handwerk und Denkmalpflege der Propstei Johannesberg, Fulda



ARBEITSGEMEINSCHAFT

**Deutsche  
Fachwerk  
Städte** e.V.

Geschäftsstelle:  
Propsteischloss, Roter Bau  
Johannesberger Straße 2  
D-36041 Fulda

Telefon (0661) 3804439  
Telefax (0661) 94250366

info@fachwerk-arge.de  
www.fachwerk-arge.de



Arbeitsgemeinschaft  
Deutsche Fachwerkstädte e. V.  
Vorsitzender:  
Bgm. a. D. Hans Benner, Herborn  
Stellv. Vorsitzende:  
Bgm. Frank Rostek, Bleicherode  
Anette Hochmuth,  
Bietigheim-Bissingen

Registergericht:  
Amtsgericht Fulda VR 1122  
Steuer-Nr.: 1825050295

Bankverbindung:  
Sparkasse Fulda  
IBAN: DE78 5305 0180 0022 0001 50  
BIC: HELADEF1FDS

### 3.0 Deutscher Fachwerkpreis für Fachwerkstädte

3.1 Dieser Teil des Deutschen Fachwerkpreises stellt zum einen das 50-jährige Wirken unserer Arbeitsgemeinschaft heraus, zum anderen ist er der Verpflichtung geschuldet, in der – wieder einmal – schwierigen Zeit für die Fachwerkstädte erfolgreiche Ideen, Konzepte und Planungen besonders zu würdigen und breit darzustellen, um auf diese Weise in anderen Städten ähnlich kreative Ansätze zu generieren.

#### 3.2 Wettbewerbskriterien

Der Deutsche Fachwerkpreis für Fachwerkstädte wird für innovative Konzepte, Planungen oder Realisierungen, die deutlich zur Zukunftsfähigkeit unserer Städte beitragen, vergeben. Die Kriterien sind weiter gefasst wie bei den Aufgaben für einzelne Fachwerkgebäude.

3.2.1 Die Fachwerkstadt muss mindestens seit dem 1. Januar 2024 Mitglied in der ADF sein.

3.2.2 Die im Wettbewerbsbeitrag vorgestellte Arbeit (Konzept/Entwurf/Lösungsansätze/Realisierung) soll neue Ansätze zur Lösung der unseren Städten konkret drohenden Gefahren oder Zuständen beinhalten (entsprechende Initiativen sollen dem Grunde nach nicht bereits da gewesen sein. Bei älteren Ansätzen muss deutlich die stärkere Aktivität sowie Aktualität und Effizienz sichtbar sein.).

3.2.3 Der Beitrag soll in erster Linie der Stadt als Ganzes mit ihren Bürgern zur Zukunftsfähigkeit helfen.

3.2.4 Daneben sind aber auch Beiträge in Form von Strategien, Konzepten oder Ideen zur Infrastruktur und der Touristik willkommen.

#### 3.3 Ausschreibung/Vorschläge/Prozedere

Das Prozedere ist in dieser Kategorie besonders einfach. Ausschreibung und Bekanntmachung erfolgen im März 2024. Die Kommunen – Städte oder Gemeinden – haben dann einige Monate Zeit zur Ideenfindung/Diskussionen und Abstimmung in den Gremien. Spätester Einsendetermin der Arbeit bei der ADF ist der 31. Oktober 2024.

Folgende Angaben und Unterlagen sind notwendig:

- Titel der Arbeit/Idee/Konzept:
- Kommune mit namentlichem Vertreter:
- Angaben zu möglichen weiteren Verfassern:
- Idee/Initiative/Konzept/Planung/Realisierung:

Neben diesen Daten sollen dem Beitrag zwei bis fünf Seiten Text, möglichst mit Skizzen/Zeichnungen oder Abbildungen gut aufgelöst beigelegt sein.



ARBEITSGEMEINSCHAFT

Deutsche  
Fachwerk  
Städte e.V.

Geschäftsstelle:  
Propsteischloss, Roter Bau  
Johannesberger Straße 2  
D-36041 Fulda

Telefon (0661) 3804439  
Telefax (0661) 94250366  
info@fachwerk-arge.de  
www.fachwerk-arge.de



Arbeitsgemeinschaft  
Deutsche Fachwerkstädte e. V.  
Vorsitzender:  
Bgm. a. D. Hans Benner, Herborn  
Stellv. Vorsitzende:  
Bgm. Frank Rostek, Bleicherode  
Anette Hochmuth,  
Bietigheim-Bissingen

Registergericht:  
Amtsgericht Fulda VR 1122  
Steuer-Nr.: 1825050295

Bankverbindung:  
Sparkasse Fulda  
IBAN: DE78 5305 0180 0022 0001 50  
BIC: HELADEF1FDS

Das weitere Prozedere findet dann parallel mit der Kategorie für Einzelbauten statt, d. h.

- Vorprüfung
- Eventuell Besichtigung oder Rücksprache mit Verfassern
- Jursitzung
- Preisverleihung/Würdigung

Die eingereichten Beiträge werden in Form individueller Urkunden unter dem Titel: „Deutscher Jubiläumsfachwerkpreis“ gewürdigt, im Rahmen der Jubiläumsveranstaltung zu 50 Jahren ADF besonders herausgestellt und erhalten ebenso mit der nachfolgenden Pressearbeit ein weiteres Format.

Fulda, im März 2024



ARBEITSGEMEINSCHAFT

**Deutsche  
Fachwerk  
Städte** e.V.

Geschäftsstelle:  
Propsteischloss, Roter Bau  
Johannesberger Straße 2  
D-36041 Fulda

Telefon (0661) 3804439  
Telefax (0661) 94250366

info@fachwerk-arge.de  
www.fachwerk-arge.de



Arbeitsgemeinschaft  
Deutsche Fachwerkstädte e. V.  
Vorsitzender:  
Bgm. a. D. Hans Benner, Herborn  
Stellv. Vorsitzende:  
Bgm. Frank Rostek, Bleicherode  
Anette Hochmuth,  
Bietigheim-Bissingen

Registergericht:  
Amtsgericht Fulda VR 1122  
Steuer-Nr.: 1825050295

Bankverbindung:  
Sparkasse Fulda  
IBAN: DE78 5305 0180 0022 0001 50  
BIC: HELADEF1FDS

# Eröffnung Fachwerk Musterhaus für Energieeffizienz und zeitgemäßes Wohnen

Am Sonntag, dem 26. Mai 2024, wurde das Fachwerk-Musterhaus im Hessenpark feierlich eröffnet



Das neu eröffnete Fachwerk-Musterhaus im Hessenpark.

Foto: Hans Benner

Im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative entstand nun ein „Kompetenzzentrum für Klimaschutz in Fachwerkstädten“.

Beteiligt waren an diesem Projekt neben der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte und dem Freilichtmuseum Hessenpark die Modellstädte Wolfhagen, Hannoversch Münden, Bleicherode und Schiltach.

Ziel des Zentrums ist es, ein Netzwerk aus fachkundigen Partnern aufzubauen, welches sich dem Austausch und der Wissensvermittlung zum Thema Fachwerkhäuser und Klimaschutz widmet. Das Netzwerk wurde vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) gefördert. Die Projektkosten betrugen 350.000 Euro für die gesamte Laufzeit. Die Maßnahmen, die im Laufe der rund dreijährigen Projektphase entwickelt wurden, sollen sich sowohl an Hauseigentümer als auch an Kommunen, Planer und ausführende Unternehmen richten.

Museumsleiter Jens Scheller erinnerte nochmals an den zeitlichen Ablauf der Bauphase.

Das Fachwerkhaus aus Radheim im Odenwald wurde um 1790 erbaut und nach mehreren Wechseln der Eigentümer\*innen sowie Umnut-

zungen 1979 am Originalstandort demontiert. Nach 40-jähriger Einlagerung im Freilichtmuseum Hessenpark kann es nun als Musterhaus für Energieeffizienz und zeitgemäßes Wohnen besichtigt werden.

Der Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte Hans Benner betonte in seinem Grußwort noch einmal die Wichtigkeit solcher gemeinsamen Projekte.

In das Projekt des Kompetenzzentrums für Klimaschutz in Fachwerkstädten bringt die Arbeitsgemeinschaft nicht nur die Erfahrungen aus den fünf Triennalen ein, sondern auch frühere Untersuchungen und Beiträge, um auf der einen Seite den Fachwerkhausbesitzern möglichst günstige Energiequellen zu sichern und auf der anderen Seite Fachwerkhäuser insgesamt energiesparender auszustatten.

Im Rahmen der Eröffnungsfeier wurden auch praktische Hinweise auf energiesparende Möglichkeiten aufgezeigt. So z.B. Solarziegel, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, etc.

Der Leiter des Kompetenzzentrums Fachwerk, Karl-Eberhard Feußner, führte die sehr zahlreichen Besucher durch das Musterhaus.

Es lohnt sich immer wieder ein Besuch im Freilichtmuseum Hessenpark.



Hans Benner sprach einige Grußworte zur Eröffnung des Musterhauses.

# DREInsichten auf Wanderschaft

*Fotoausstellung wird bereits zum 3. Mal eröffnet*

Drei Länder mal drei Häuser – das sind neun verschiedene Hausgeschichten: Der in Zittau lebende Fotograf Rafael Sampedro hat Menschen porträtiert, die in Umgebindehäusern wohnen oder darin arbeiten, die Gäste beherbergen oder dabei sind, ein Haus zu retten. Er bringt die Vielfalt der Nutzungen und die Besonderheiten der Bauweise zum Ausdruck. Zuvorderst aber wird die Beziehung der Menschen zu ihren Häusern spürbar. Wir bekommen eine Ahnung von der Kraft dieser Volksarchitektur: In der warmen Blockstube schlägt das Herz des Hauses – im Umgebindehaus bekommt die Seele des Dreiländerecks Raum.

Nach der Ersteröffnung in der MEDA Mittelherwigsdorf im März 2023 befindet sich die Wanderausstellung nach der Blauen Kugel in Cunewalde nun an ihrem dritten Standort, dem Konrad-Wachsmann-Haus in Niesky. Zur Ausstellungseröffnung am 12. März 2024 fanden die Gäste den Weg zum Veran-

staltungsort. Wieland Menzel, Umgebindehaus-Fachberater aus Dittelsdorf, hat die Ausstellung im Rahmen des europäischen Forschungsprojekts TEXTOUR kuratiert und führte mit seinem Vortrag über das Leben im Umgebindehaus in die Ausstellung ein. Auf einem Weg durch die Jahrhunderte wurde ein Überblick vermittelt, wie sich das Umgebindehaus zu dem entwickelt hat, was es heute ist: Teil der Identität im Dreiländereck. Nach dem Vortrag begaben sich die Gäste zu den Ausstellungsräumen und schritten mit den Bildern durch das Leben im Umgebindehaus im Dreiländereck. Einzelne porträtierte Hausbesitzer waren unter den Gästen und berichteten über ihre Erfahrungen und ihr Leben im historischen Bau.

Für die nächsten Monate können Gäste des Konrad-Wachsmann-Hauses die Ausstellung im Obergeschoss besuchen und bestaunen. Neue Standorte für weitere Ausstellungsflächen, auch in Polen und Tschechien, werden bereits wieder gesucht.



**Zum dritten Mal eröffnet die Fotoausstellung. Wieland Menzel (l.) erläutert die Geschichten zu den Bildern.**

**Foto: ADF, Laura Plugge**

# TEXTOUR auf der Zielgeraden

Steering Committee IV vom 14. bis 16. Mai 2024 in Trebinje, Bosnien-Herzegowina



An Tag 1 des Steering Committee IV ging es auf einen der zahlreichen Berge um Trebinje.

Mit dem Steering Committee IV fand vom 14. bis 16. Mai 2024 die letzte Ausschusssitzung des TEXTOUR-Projektes statt, bevor das Projekt mit dem 30. September 2024 endet. Zum diesjährigen Treffen haben die Partner aus Trebinje (Bosnien-Herzegowina) eingeladen, um an den drei Tagen neben den Projektaktivitäten auch die Region als Teil von TEXTOUR kennenzulernen.

Nach einer zum Teil holprigen Anreise mit Flugverspätungen und verpassten Flügen zum Flughafen Dubrovnik (Kroatien) ging es per Bus über die Grenze in das knapp 40 km entfernte Trebinje. Die Anreise am Abend ließ die Umgebung der bosnischen Stadt mit pittoresker Berglandschaft nur erahnen. Um die ganze Schönheit der Region zu erleben, ging es am ersten Veranstaltungstag auf Erkundungstour. Nach einem Spaziergang durch die Altstadt Trebinjes und dem Kennenlernen historisch bedeutender Stätten ging es zum Mittag ins Umland zu einem lokalen Gastronomiebetrieb, der bereits Teil einer Projektaktivität in Trebinje war: mit der „Small Gastronomy School“ (auf deutsch: „Kleine Gastronomieschule“) wurden lokale (Genuss-)Traditionen hervorgehoben und den Gästen präsentiert. Der Nachmittag widmete sich den Besuchen verschiedener Religionsstätten und spiegelte die religiöse Vielfalt in der Region wider.

Nach den Erlebnissen am Vortag widmeten sich der zweite und dritte Veranstaltungstag den Arbeiten am Gesamtprojekt. Kurz vor der Zielgeraden des Projektes riefen sich die Projektteilnehmer ihre Projektziele zu Beginn des Vorhabens in den Sinn und übertrugen diese auf den aktuellen Projektstand: Haben wir alles erreicht, was wir erreichen wollten? Was fehlt noch zum Projektabschluss? Und vor allem: Wie geht es nach dem Projekt weiter? Der erste Sitzungstag galt dabei vor allem der Präsentation der Projektstände. Die einzelnen Arbeitspakete stellten ihre Fortschritte vor und erörterten ihre Strategien, die sie bis zum Projektabschluss weiterverfolgen werden. Mit der TEXTOUR-Plattform wird zum Beispiel ein digitales Instrument geschaffen, das

die Projektergebnisse auch nach der Projektlaufzeit zur Verfügung stellen wird, sodass die touristischen Daten auch in Zukunft abgerufen werden können. Für das Umgebinderland als Teilprojekt im TEXTOUR-Projekt bedeutet das eine Datenbank mit Umgebinderhäusern, attraktive Routen durch Polen, Tschechien und Deutschland sowie weitere Sehenswürdigkeiten in der Region.

Der zweite Sitzungstag galt dann den insgesamt acht Pilotprojekten und deren Projektständen. Hier wurden einerseits die Ergebnisse der Projektaktivitäten vorgestellt und andererseits die Maßnahmen erläutert, wie es nach dem Projekt weitergehen soll. Alle Teilprojekte präsentierten dabei drei sehr erfolgreiche und äußerst vielfältige Projektjahre und sehen der Zeit nach dem Projekt positiv entgegen.



Im Sitzungsraum des Hotel Central Park in der Altstadt von Trebinje arbeiteten die Teilnehmer an den Projektfortschritten. Beide Fotos: ADE, Laura Plugge

# Niedersächsischer Minister für Umwelt übernimmt Schirmherrschaft für den HANSETRECK 2024

**Politisch gemeinsam für eine nachhaltige Zukunft!**

Das Projektteam des HanseTreck 2024 hat sich intensiv mit der Frage beschäftigt, wer für den ausgesprochen nachhaltig aufgestellten HanseTreck 2024 die passende Dynamik und notwendige überregionale bzw. norddeutsche Strahlkraft auf sich vereint. „Robert Habeck wäre durchaus eine Option gewesen, da er noch aus Schleswig-Holstein stammt, dem Bundesland, wo der HanseTreck mit Lübeck sein Ziel am 6. Juli erreichen wird. Aber da rund dreiviertel der Strecke des HanseTrecks durch Niedersachsen führen, haben wir uns doch lieber an den Niedersächsischen Minister für Umwelt, Energie und Klimaschutz gewandt.“ so Patricia und Martin Keil, die sich den HanseTreck 2024 auf die Fahne geschrieben haben.

Die Freude war groß, als Minister Christian Meyer der Einladung zur Übernahme der Schirmherrschaft mit Begeisterung zustimmte. „Es ist mir eine besondere Freude den HanseTreck zu unterstützen – ein Projekt, das nicht nur historische Routen belebt, sondern für Nachhaltigkeit und bewusstes Freizeitverhalten steht. Lastenrad-Fahren ist sowohl eine gesunde und praktische als auch umweltfreundliche Art der Fortbewegung. So sind auch die Teilnehmenden des Trecks Botschafterinnen und Botschafter einer umweltbewussten Mobilität.

Dieses Engagement und ihre Begeisterung zeigen, dass jede und jeder einzelne von uns einen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann. Vielen Dank an alle Beteiligten für den Einsatz und die Initiative bei diesem tollen Projekt.“ so Meyer in seinem Grußwort.

Auch Karo Otte, Mitglied des Bundestages für den Wahlkreis Goslar, Northeim, Osterode freut sich sehr über den HanseTreck: „Das Projekt verbindet eine historische Route mit Diskussionen im Hier und Heute und große Themen kann man nur in starken, verlässlichen Netzwerken angehen. Da können wir von der Hanse lernen. Das derzeitige Einbecker ‚Themenjahr der Mobilität‘ wird mit dieser Idee, vom gemeinsamen entschlossenen Kampf gegen die Klimakrise, weit über die Region hinausstrahlen, genau wie unser Bier seit jeher auf den Wegen der Hanse.“

Was mit diesem Projekt zusammenwächst, das hätten sich die Organisatoren im Herbst 2023 noch nicht zu träumen gewagt. Die Zeit sei alle-

mal reif, gemeinsam und entschlossen Themen wie eine intelligente Verkehrswende und damit verbunden natürlich auch den Klimaschutz anzugehen. Dass mit der Hanse ein Dach gefunden worden sei, unter dem sich so viele aktive, spannende und beherzte Menschen in den Städten entlang der einstigen Handelsroute versammeln lassen würden, damit war zu Beginn nicht zu rechnen gewesen.

Bei der Verabschiedung des Trecks im Rahmen der Einbecker Mobilitätstage am Freitag, den 28. Juni um 13 Uhr am Alten Rathaus wird Christian Meyer ebenfalls dabei sein und auch Richtung Alfeld mitradeln. Ausführliche Informationen zum HanseTreck auf [www.ein.bike](http://www.ein.bike)



© MU Niedersachsen / Christian Meyer.

# Fachwerksommer 24

*Deutsche Journalistendienste (DJD)*

Bis Ende September überraschen viele der Mitgliedsstädte der Deutschen Fachwerkstädte Besucherinnen und Besucher mit zahlreichen Veranstaltungen im Rahmen des ersten „Fachwerksommers24“.

Konzerte, Festspiele, Jazzfestivals, Altstadtffeste und Fachwerkführungen: Für jeden Geschmack ist etwas dabei.

Alle Events stehen übersichtlich nach Regionen geordnet auf dem Internet-Themenportal der Deutschen Fachwerkstraße.

Nachfolgend einige Beispiele für den Fachwerksommer24:

- Das Idsteiner Jazzfestival vom 5. bis zum 7. Juli.  
In der idyllischen Altstadt der südhessischen Stadt laden Bands zum musikalischen Stelldichein vor historischer Kulisse ein. Vielfalt ist das Motto des Festivals: Mal laut, verrückt und wild, mal leise, sehnsüchtig und nachdenklich. Mal international oder ganz lokal, mit langjähriger Erfahrung oder noch neu auf der Bühne.
- Die Burgfestspiele Dreieich vom 3. Juli bis zum 18. August.  
Jedes Jahr strömen mehrere Zehntausend Besucherinnen und Besucher ins südhessische Dreieich, um auf der Burg Hayn ein vielfältiges Kulturangebot zu genießen. Sechs Wochen lang bietet sie die außergewöhnliche Open-

Air-Kulisse für Theater, Oper, Kabarett, Konzerte, Varieté und Lesungen.

- Die Thüringer Montgolfiade am 9. und 10. August.  
Seit 1994 ist Heldburg Austragungsort der Montgolfiade. Alle zwei Jahre treffen sich Tausende Ballonsportbegeisterte, um im Heißluftballon über das Heldburger Land mitzufahren oder das legendäre Ballonglühen zu genießen.
- Der Oberlausitztag vom 10. bis zum 25. August.  
Es ist das bedeutendste Fest der ostsächsischen Region rund um die Spreequellen. Altes Brauchtum, Mundart und Musik, Trachten und Kulinarik werden hier noch „gelebt“ und durch viele Akteure liebevoll ins Bewusstsein gebracht.
- Der Thüringer Bratwurstgipfel vom 16. bis zum 18. August in Mühlhausen.  
Veranstaltet wird er vom Deutschen Bratwurstmuseum, dem ersten und wohl einzigen Museum weltweit, das sich explizit der Geschichte, Tradition und dem kulturellen Stellenwert der Bratwurst widmet.
- Der Schäferlauf in Markgröningen (Kreis Ludwigsburg/Baden-Württemberg) vom 23. bis zum 26. August.  
Er gilt als ältestes schwäbisches Heimatfest. Der Lauf von Schäfern und Schäfertöchtern über das 300 Schritte lange Stoppelfeld sowie der Festzug finden als Höhepunkt des Events am Samstag in der Innenstadt von Markgröningen statt.



Die Thüringer Montgolfiade ist nur ein Beispiel der zahlreichen Events im Fachwerksommer 24. Bild: Stadt Heldburg

# Neues von der Oberlausitzer Umgebindehausstraße

Auf alten Wegen Neues entdecken!



**Umgebindehausportal an der Bautzener Straße im OT Ebersbach/Sa. Foto: T. Nitsche, Spreequellland**



Die Maßnahmen zur Beschilderung der Oberlausitzer Umgebindehausstraße als 7. Regionalstrecke der Deutschen Fachwerkstraße wurden im Frühjahr 2024 abgeschlossen. Die insgesamt 60 touristischen Wegweiser leiten fortan Fachwerkinteressierte durch die Mitgliedsgemeinden der Oberlausitz.

Weiterhin wurden in den Ortschaften verschiedene Rast- und Informationsplätze ausgestattet, welche nun durch großflächige Hinweistafeln einen Überblick über die Deutsche Fachwerkstraße und die jeweiligen Besonderheiten vor Ort geben. Durch den Waldhufendorfcharakter weisen die Städte und Gemeinden eine besondere Siedlungsstruktur auf, welche sich von einer Vielzahl der anderen Fachwerkstädte in Deutschland unterscheidet - es fehlen historisch bedingt die klassischen Orts- und Gemeindezentren, in welchen sich das Fachwerk konzentriert.

Die historisch wertvolle Bausubstanz ist somit dispers im gesamten Siedlungsgebiet verteilt. Dahingehend wurden durch die Mitgliedsorte verschiedene Spaziergänge mit Beschilderung angelegt, welche auch entsprechend bei Outdooractive digital eingepflegt wurden. Entlang der geführten Touren besteht somit die Möglichkeit die Umgebindehäuser mit ihren vielfältigen Details und Schmuckelementen in Eigeninitiative zu entdecken. Die vielen Einzelmaßnahmen konnten mit Hilfe einer 90%igen Förderung aus dem Programm GRW-Infra umgesetzt werden.



**Gut informiert: Idyllisch, wie hier im Denkmalsort Obercunnersdorf, lässt es sich zur Rast am Infopunkt verweilen. Foto: A. Richter, Spreequellland**



# Geniessertouren mit dem Motorrad

Neue Broschüre für Motorradreisende auf der Deutschen Fachwerkstraße



Auch mit dem Motorrad kann man die Mitgliedsstädte der Deutschen Fachwerkstraße wunderbar entdecken. Die neue Broschüre „Geniessertouren mit dem Motorrad“ ergänzt das Internet-Themenportal „Motorrad“ in hervorragender Weise. Auf 62 Seiten stehen für Motorradreisende entlang der Deutschen Fachwerkstraße 27 Rundtouren in den acht Regionalstrecken, die jeweils auch alle Mitgliedsstädte einbinden und 121 Start-/Zieltouren, die von den einzelnen Mitgliedsstädten ausgehen, zur Verfügung.

Für die Start-/Zieltouren sind die Adressen der Tourist-Informationen jeweils mit einem Tourcode versehen, um die Start-/Zielstrecke zu laden und auf das Navigationssystem zu übertragen. Das System ist ebenso für die großen Rundtouren der Regionalstrecken zu handhaben. So lassen sich für Reisende mit dem Motorrad einfach und bequem die Routen der Deutschen Fachwerkstraße erkunden. Natürlich lassen sich auch die einzelnen Touren der Regionalstrecken miteinander kombinieren.

Die Motorradtouren auf der Deutschen Fachwerkstraße versprechen wundervolle Fachwerkstädte, erlebnisreiche und genussvolle Strecken, viele Sehenswürdigkeiten entlang der Strecke und in den Fachwerkstädten. Treffs für Motorradfahrer und Geheimtipps fehlen ebenfalls nicht. Die Touren sind so angelegt, dass man sich Zeit nehmen kann um die wundervollen Fachwerkstädte ausgiebig zu entdecken – am besten natürlich durch eine fachkundige Stadtführung durch einen der vielen zertifizierten Stadtführer:innen in den Mitgliedsstädten.

## Neu:

Seit April 2024 stehen alle Touren auch im Louis Motorrad-Tourenatlas Deutschland zur Verfügung. Der Tourenatlas ist erhältlich in den Louis Filialen (Motorrad Bekleidung, Technik und Freizeit) im Bundesgebiet und kann natürlich über Louis Online bestellt werden. Damit hat die Deutsche Fachwerkstraße zur Produktlinie „Motorrad“ eine gute zielgruppenorientierte Vertriebsmöglichkeit.

Über unseren Kooperationspartner MOTORRADSTRASSEN.DE stand die Broschüre in diesem Jahr interessierten Motorradreisenden auf den wichtigsten Motorradmessen in Deutschland im Frühjahr zur Verfügung.

Dazu gehörten die Veranstaltungen:

Motorradwelt Bodensee / Friedrichshafen  
26.01. – 28.01.2024

Motorradmesse Leipzig  
09.02. – 11.02.2024

IMOT München  
16.02. – 18.02.2024

Hamburger Motorradtage  
23.02. – 25.02.2024

Motorräder Dortmund  
29.02. – 03.03.2024

Motorradshow Stockstadt  
06.04. – 07.04.2024

# Deutsche Fachwerkstraße auch in diesem Jahr wieder auf Radreisemessen in Frankfurt am Main, Köln-Bonn-Siegburg und auf der Velo in Berlin

Präsent war die Deutsche Fachwerkstraße mit ihren Radtourangeboten wieder vor einem großen und interessierten Publikum.

Den Startschuss gab die ADFC Radreisemesse in Frankfurt am Main am 24. März.

Bereits zum 26. Mal in Folge veranstaltete der ADFC seine jährliche RadReiseMesse. 1.600 Besuchende hatten Gelegenheit, sich Anregungen für ihre sommerlichen Touren zu holen.

In Bonn-Siegburg war es die 23. Auflage der ADFC Radreisemesse. Die Messe hatte am Sonntag, den 12.04. Verkehrsminister Oliver Krischer eröffnet. 2.900 Besuchende konnte der ADFC am Veranstaltungstag zählen.

In Berlin auf dem ehemaligen Flughafen Berlin Tempelhof nutzten 19.000 Besuchende (2023:

17.000) am 13. und 14. April das frühlingshaft warme Wetter, um sich über die Angebote auf der Velo zu informieren.

Über die Angebote der Deutschen Fachwerkstraße konnten sich die Besuchenden auf den Radreisemessen neben dem Informationsmaterial der Geschäftsstelle zu Radtouren auf der Deutschen Fachwerkstraße auch über spezielle Angebote unserer Mitgliedsstädte für Radreisende informieren. Für die Angebote der Deutschen Fachwerkstraße zeigten die Besuchenden großes Interesse.

Dass unsere Fachwerkstädte einen besonderen Charme haben, wurde in vielen Gesprächen am Messestand deutlich. Die Verbindung zwischen reizvollen Landschaften entlang der Strecke und den hübschen Fachwerkstädten macht den besonderen Reiz einer Radtour entlang der Deutschen Fachwerkstraße aus.



Viele Jahre schon nimmt die DFS an den ADFC Radreisemessen teil, hier der Stand in Bonn-Siegburg.

Foto: DFS, Elena Kerber

# Ausschussversammlung beschließt Maßnahmen für das Jahr 2024

Auf Empfehlung des Marketingausschusses der Deutschen Fachwerkstraße hat die Ausschussversammlung in der Sitzung am 25.04.2024 in Bad Windsheim die Umsetzung der Maßnahmen für das Jahr 2024 beschlossen.

Weiterhin steht als Schwerpunkt der Zielmarkt Deutschland im Fokus der Aktivitäten.

In den definierten Anspruchsgruppen Kultur- und denkmalinteressierte Städtereisende, Studienreisende, Wohnmobilreisende, Reisende mit dem Fahrrad und dem Motorrad und Reisende mit dem Oldtimer werden die Angebote weiterentwickelt.

Die Kernthemen „Fachwerk, Denkmal, Kultur“ werden in den Angeboten berücksichtigt. Dazu zählen auch Angebote, die zum Erlebnischarakter in den Mitgliedsstädten beitragen, wie beispielsweise historische Märkte, Themenführungen, regionale Esskultur.

Ferner wird die Onlinepräsenz der Deutschen Fachwerkstraße weiter ausgebaut. Neben der erfolgreichen Facebookpräsenz „Fachwerk am Mittwoch“ und der Zusammenarbeit mit dem Blog „Ninas Fachwerkliebe“ werden weitere Aktivitäten im Social Media-Bereich zu den Themen „Fachwerk, Fahrrad, Motorrad, Oldtimer“, umgesetzt.

Schwerpunkt ist ferner die weitere Aktualisierung

des Internetangebotes der Deutschen Fachwerkstraße

Vorgesehen ist für das Jahr 2024 ebenfalls die Zusammenarbeit mit den Deutschen Journalistendiensten (DJD). Hier wird die Pressearbeit durch CrossMedia-Kampagnen erweitert. Pressereisen stehen ebenfalls auf der Agenda.

Einen Schwerpunkt wird weiterhin das Radtourismusprojekt der Deutschen Fachwerkstraße bilden. Seitens der Geschäftsstelle ist die Voraussetzung geschaffen, dass alle Mitgliedsstädte Radtouren selbst einpflegen können.

Im Rahmen des Vertriebs stehen ADFC Radreisen und weitere Verkaufsförderungsaktionen auch mit dem Kooperationspartner Hercules Bikes ebenso auf dem Programm.

Weitere Vertriebsmöglichkeiten ergeben sich im Geschäftsjahr 2024 durch die Kooperation dem ARCD – Auto- und Reiseclub Deutschland.

Die Marktentwicklung in den festgelegten Auslandsmärkten Dänemark – in Teilbereichen Schweden -, Niederlande, Belgien, Schweiz wird durch unterschiedliche Maßnahmen im Presse-, Veranstalter- und SocialMedia-Bereich, im Rahmen der Zusammenarbeit mit der Deutschen Zentrale für Tourismus, fortgesetzt.



Die DFS tagte mit der Ausschussversammlung im Kur- & Kongress-Center Bad Windsheim.

Foto: ADE, Laura Plugge

**ADF Mitgliederinfo 2/2024**

# Oldtimermessen Bremen Classic und Techno Classica Essen 2024

**Deutsche Fachwerkstraße mit ihren Angeboten dabei**

Im Rahmen ihrer Zielgruppenansprache war die Deutsche Fachwerkstraße auf den bedeutenden Messen für Oldtimerfreunde in Bremen (2.2.-4.2.2024) Essen (3.4. – 7.4.2024) dabei.

Zur Bremen Classic Motorshow kamen in diesem Jahr 46.407 Besucherinnen und Besucher aus Deutschland, den BENELUX-Ländern und den skandinavischen Nachbarländern. Schon deutlich vor Beginn des Frühlings beginnt damit in Bremen ein gelungener Auftakt in die Saison mit dem Oldtimer. Auf der größten Klassikermesse der Welt, die Techno Classica in Essen, konnten in diesem Jahr 190.000 Besucherinnen und Besucher aus 41 Nationen gezählt werden.

Im Rahmen der Kooperation mit dem Fiat 500 Club Deutschland war auch die Deutsche Fachwerkstraße wieder auf beiden Veranstaltungen dabei und konnte viele Interessierte für eine Fahrt mit dem Oldtimer auf der Deutschen Fachwerkstraße begeistern.

Oldtimerfahrer nehmen gerne das Kartenmaterial der Regionalstrecken um die Fachwerkstraße auf unterschiedlichen Etappen zu befahren. Besonders reizvoll ist es, dass zwischen den Fachwerkstädten



die Strecken auf landschaftlich schönen Straßen geführt wird.

Darüber hinaus stehen für Reisende mit dem Oldtimer auf dem Themenportal der DFS weitere Angebote zur Verfügung, die ständig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Derzeit sind 18 Streckenempfehlungen für Rundtouren von Mitgliedsstädten enthalten. 25 oldtimerfreundliche Hotels in den Mitgliedsstädten der DFS werden vorgestellt. Weiterhin gibt es einen jährlichen Kalender mit Oldtimerveranstaltungen in den Mitgliedsstädten.

## Nr. 44

DSchG Nordrhein-Westfalen vom 11.3.1980 (GV. NW S. 226/ISGV NW 224), zuletzt geändert 15.12.2016 (GV. NRW S. 934) – § 9 Abs. 2

## Leitsätze

1. Bildet das Denkmal zusammen mit anderen Liegenschaften eine nicht bloß katastermäßige, sondern auch wirtschaftliche Einheit, können die Erträge des Gesamtgrundstücks bei der Ermittlung der Zumutbarkeit der Denkmalerhaltung nicht unberücksichtigt bleiben.
2. Wer ein mit einem Denkmal bebautes Grundstück aufgrund einer nach kaufmännischen Gesichtspunkten getroffenen Investitionsentscheidung erwirbt, hat die Unterhaltungskosten des Denkmals von vornherein mit einzukalkulieren. Dem steht die Annahme eines mit einem Denkmal bebauten Grundstücks als Erbe gleich.
3. Jeder Eigentümer, der mit der geplanten Änderung oder Beseitigung des Denkmals vorrangig wirtschaftliche Absichten verfolgt, muss grundsätzlich nachweisen, dass er sich um die Veräußerung des Denkmals zu einem angemessenen Preis bemüht hat.

Verwaltungsgericht Gelsenkirchen

Urteil vom 21.7.2016 – 16 K 1592/14 –

Rechtskräftig

Nicht veröffentlicht

## Zum Sachverhalt

Die Beteiligten streiten sich um die Voraussetzungen einer Abbruchgenehmigung für das im Jahre 1991 als Baudenkmal in die Denkmalliste der bekl. Stadt eingetragene Gebäude X. 181b in C. Es handelt sich um ein Bestandteil einer ehemaligen Hofanlage aus der ersten Hälfte des 19. Jhdt., die vormals aus dem Wohnhaus X. 181 und der Scheune X. 181b bestanden hat. Die 1839 errichtete Scheune weist zur Straße hin eine Fachwerkwand auf, deren Gefache mit roten Ziegeln, z. T. ornamental, ausgemauert sind. Die Seitenwände und die Rückwand bestehen aus Bruchstein.

Der Kl. erbt 2002 das insgesamt 8.384 qm große Grundstück mit den Gebäuden X. 181, in dem damals die Traditionsgaststätte „Haus D.“ betrieben wurde, und X. 181b, das damals vom Pächter des auf dem Grundstück befindlichen Mängelplatzes als Lagerraum und z. T. auch zu Wohnzwecken genutzt wurde. Seit 2015 steht das Gebäude X. 181b leer.

Nach Klageerhebung hat der Kl. das Eigentum am Grundstück im Februar 2016 an seinen Sohn übertragen.

## Aus den Gründen

Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist der Kl. nach § 42 Abs. 2 VwGO klagebefugt. Er kann zum maßgeblichen Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung die Möglichkeit geltend machen, durch die Ablehnung seines Antrags auf Erteilung einer Abriss-erlaubnis nach § 9 Abs. 2 DSchG NRW in eigenen Rechten verletzt zu sein. Zwar ist er nicht mehr Eigentümer des in Rede stehenden Grundstücks. Einen Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach § 9 Abs. 2 DSchG NRW kann indes nicht nur der

## 2.2.5 Nr. 44

Eigentümer eines Denkmals stellen, sondern jeder, der die Durchführung einer erlaubnispflichtigen Maßnahme an dem Denkmal beabsichtigt. Das kann auch ein Dritter sein (vgl. Davydow/Hönes/Otten/Ringbeck, Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen, 4. Aufl. 2014, § 26 Rn. 2).

Es ist auch nicht gedauert worden (mit der möglichen Folge eines Wegfalls des Rechtsschutzbedürfnisses), dass der Kl. nach dem Eigentümerwechsel nicht mehr in eigener Person den Abriss des Hauses X. 181b begehrt oder diesem Begehren von vornherein unüberwindliche zivilrechtliche Positionen des neuen Eigentümers entgegenstehen.

Die Klage ist aber unbegründet. Der Bescheid der Bekl. vom 20.3.2014 ist rechtmäßig und verletzt den Kl. nicht in seinen Rechten. Der Kl. hat keinen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis nach § 9 Abs. 2 DSchG NRW zum Abriss des Hauses X. 181b.

Die Erlaubnis zur Veränderung eines Denkmals ist gemäß § 9 Abs. 2 Buchstabe a DSchG NRW zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes der beabsichtigten Maßnahme nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt. Ermessen hat die Behörde hierbei nicht. Gründe des Denkmalschutzes stehen einem Vorhaben i. S. d. § 9 Abs. 2 Buchstabe a DSchG NRW entgegen, wenn dieses Vorhaben Belange des Denkmalschutzes mehr als nur geringfügig beeinträchtigt und die Versagung der Erlaubnis zu den sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Auswirkungen und privaten Beeinträchtigungen nicht außer Verhältnis steht. Wird ein Anspruch auf Erteilung einer Abbrucherlaubnis geltend gemacht, ist hinsichtlich der Beeinträchtigung denkmalrechtlicher Belange ein strenger Maßstab anzulegen. Die vollständige Beseitigung eines Baudenkmals kann angesichts des damit verbundenen unwiederbringlichen Verlustes seiner Aussagekraft für Erinnerungswürdige Aspekte vergangener Zeiten nur dann gerechtfertigt sein, wenn die Verweigerung der Erlaubnis sich im Einzelfall als unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkung darstellt, etwa weil die Erhaltung des Denkmals faktisch nicht mehr möglich ist oder weil das Beseitigungsverbot dem Eigentümer aus sonstigen nicht ausgleichbaren Gründen nicht zugemutet werden kann (vgl. OVG NRW, Urteil vom 13.9.2013, EzD 5.1 Nr. 19).

Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt.

Das Haus X. 181b ist im September 1991 unter Denkmalschutz gestellt worden. Die Unterschutzstellung ist bestandskräftig geworden. Der Denkmalwert des Hauses besteht bis heute fort. Durch die Höhenlegung der Straße X. und die damit verbundene reduzierte Einsehbarkeit des Hauses für Passanten ist die Denkmaleigenschaft nicht entfallen. Auf die unmittelbare Einsehbarkeit für Außenstehende kommt es beim Denkmalwert des Hauses X. 181b nicht an.

Der Denkmalwert des Hauses ist auch nicht durch die Verschlechterung seines baulichen Zustandes entfallen. Allerdings bedarf das Haus einer umfassenden Sanierung. Eine solche Sanierung ist indes nach derzeitigem Kenntnisstand faktisch möglich. Es ist nicht ersichtlich, dass das Haus unrettbar abgängig wäre. Zwar besteht derzeit auch nach Auffassung der Bekl. Einsturzgefahr im Bereich der mittleren Dachzone. Der entsprechende Bereich des Dachstuhls und der entsprechende Bereich des Mauerwerks können jedoch nach dem Kostenanschlag U. und dem Gutachten A. repariert werden. Der Vortrag des Kl., dass sich möglicherweise nach einer Freilegung sämtlicher tragender Bauteile noch weitere statische Mängel zeigen könnten, ist spekulativ. Der vom Kl. beauftragte Gutachter A. hat das Haus gründlich untersucht. Zwar hat auch er darauf hingewiesen, dass bisher nicht alle verdeckten Bauteile hätten freigelegt werden können. Gleichwohl hat er sich in der Lage gesehen, eine Schadensersatzung abzugeben. Zu dem Ergebnis, dass das Haus insgesamt nicht mehr reparaturfähig ist, ist er dabei nicht gekommen. Dass im Laufe der Arbeiten doch noch weitere gravierende Schäden sichtbar war-

den können, ist naturgemäß nicht ganz auszuschließen. Gleichwohl bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine hinreichenden Anhaltspunkte für die Annahme, das Haus könnte dadurch insgesamt abgängig sein. Deshalb hat die Kammer auch keinen Anlass gehabt, dieser Frage etwa durch Insauftraggabe eines eigenen Gutachtens nachzugehen.

Es ist auch nicht so, dass nach den Sanierungsarbeiten nur noch eine Denkmalkategorie ohne Zeugniswert vorhanden wäre (vgl. zu diesem Gesichtspunkt: OVG NRW, Urteil vom 4.5.2009, 10 A 699/07, juris, m. w. N.).

[...]

Für die Frage, wann die historische Identität eines Baudenkmals infolge umfassender Sanierungsmaßnahmen entfällt, kommt es auf eine qualitative Betrachtung an, die die Gründe der Unterschutzstellung und alle Besonderheiten des Einzelfalles berücksichtigt (vgl. OVG NRW, Urteil vom 26.8.2008, EzD 2.2.4 Nr. 40 und Beschluss vom 31.5.2012, EzD 2.2.6.1 Nr. 51). Geschützt ist im vorliegenden Fall das Äußere und Innere des Hauses. Bedeutsam beim Außenbau des Hauses ist nach der Denkmalsbegründung insbesondere die Verwendung zweier verschiedener Baumaterialien bei den Außenwänden (Bruchstein und Fachwerk), weil dies auf eine Übergangsphase in der Architekturentwicklung hindeutet; fortgeschritten ist dabei insbesondere die traufseitige Erschließung über die nördliche Fachwerkwand des Hauses. Bedeutsam beim Inneren des Hauses ist insbesondere die Mehrfunktionalität als Scheune, Lager und Backhaus, möglicherweise auch von Anfang an schon als Wohnhaus. Die drei Außenwände aus Bruchsteinmauerwerk sind zwar geschädigt, aber auch nach dem Gutachten A, ohne großen Materialaustausch reparaturfähig. Stark geschädigt ist allerdings die für den Denkmalswert wegen ihrer Erschließungsfunktion besonders wichtige nördliche Fachwerkwand. Der Kl. trägt hier vor, dass hier 65 % der Ausmachungen und 45 % des Gebäudes ausgetauscht werden müssten. Der Vertreter des Beklagten, äußerte im Ortstermin vom 14. Oktober 2015 hingegen vorsichtig, dass an der Fachwerkwand nur maximal 1/3 der verbleibenden Materialien ersetzt werden müssten. Selbst wenn man den Einschätzungen des Kl. folgt, würde eine Ersetzung des Materials in dem von ihm genannten Umfang nicht zu einer bloßen Kopie der vorhandenen Fachwerkwand führen. Die Denkmaleigenerschaft entfällt bei Fachwerkbauten regelmäßig nicht, wenn im Laufe der Zeit zahlreiche Teile des Fachwerkgeläges oder der Ausmachungen im Zuge üblicher Erhaltungsmaßnahmen ausgetauscht werden. Denn ein derartiges Gebäude ist auf den fortwährenden Austausch abgängiger Bestandteile angelegt; es geht insoweit „durch die Zeit“ (vgl. OVG NRW, Urteil vom 4.5.2009, a. a. O.). Die Denkmaleigenerschaft kann allerdings entfallen, wenn im Rahmen einer einzigen baulichen Maßnahme – und nicht nach und nach – die gesamte Substanz ausgetauscht und dadurch „gerettet“ wird (vgl. OVG NRW, Urteil vom 4.5.2009, a. a. O.). Von einer solchen „Auf-einmal-Rettung“ könnte aber im vorliegenden Fall nicht die Rede sein. Von jedem Einzelbestandteil der Fachwerkkassade bliebe bei einer Sanierung – auch bei Zugrundelegung der Zahlen aus dem Gutachten Z. – hinreichend Material mit Zeugnis kraft erhalten. Erst Recht könnte man nicht von der Herstellung einer Denmkopie sprechen, wenn man die Außenwände insgesamt (einschließlich der drei Bruchsteinfassaden) in den Blick nimmt. Denn die Bruchsteinfassaden sind ohne großen Materialaustausch zu sanieren.

Dass die Dachbedeckung nicht mehr original erhalten ist, sondern bereits in den 1990-er Jahren komplett erneuert wurde und auch im Zuge der nun anstehenden Sanierungsmaßnahmen teilweise wieder zu erneuern sein wird, ist für die Denkmaleigenschaft ohne Bedeutung. Auch für die Dachbedeckung gilt die Erwägung, dass ein Denkmal, was seine verschleißanfälligen Bauteile angeht, „durch die Zeit“ geht. Eine nur punktuelle Verbesserung einer Dachbedeckung ist dabei regelmäßig nicht

angezeigt. Der Dachstuhl ist, wie sich auch aus dem Kostenvoranschlag U, ergibt, durch punktuelle Maßnahmen zu sanieren.

Auch die Sanierung des Inneren des Hauses würde nicht zur Herstellung einer Denmkopie führen. Die für die Aufteilung in bestimmte Funktionsbereiche wichtigen Innenwände, Zwischendecken und sonstigen Innenkonstruktionen können repariert werden, ohne dass hierdurch ein nahezu kompletter Materialaustausch notwendig wird. Nach dem Gutachten A, sind zwar sämtliche Innenwände von Schimmelpilz befallen. Die deswegen nötige Entfernung des Innenputzes betrifft jedoch nur die Verkleidung der Wände, nicht die Wände als solche und ist für die Denkmaleigenschaft deswegen nicht von essentieller Bedeutung. Der Befall des Holzeubalks und der Böden und Decken mit Schädlingen ist erheblich und wird, nach dem Gutachten A, sicherlich einen teilweisen, aber eben nicht kompletten Austausch des Materials erfordern. Eine daneben möglicherweise erforderliche Belüftung oder – wie der Beklagte, als Alternative in den Raum gestellt hat – Erhitzung des Gebäudes ist eine für die Denkmaleigenschaft neutrale Maßnahme. Das Haus ist zur Überzeugung der Kammer nach alledem nicht, wie in einem vom OVG NRW entschiedenen, vom Ansatz her vergleichbaren Fall (Urteil vom 4.5.2009, a. a. O.) insgesamt abgängig; anders als in dem obigen Fall ist die tragende Konstruktion hier nicht grundlegend beschädigt, eine Sanierung käme hier nicht einer Neuerrichtung mit einigen wenigen originalen Bestandteilen gleich.

Die Verweigerung der Erlaubnis zur Beseitigung des Denkmals stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als im Einzelfall unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkung dar. Insbesondere ist die Erhaltung des Denkmals dem Eigentümer hier nicht wirtschaftlich unzumutbar. Art. 14 Abs. 1 des GG schützt nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums. Der Denkmaleigentümer kann deshalb nicht beanspruchen, bei der Nutzung seines Eigentums eine besonders hohe oder auch nur die für derartige Nutzungen durchschnittlich erzielbare Rendite zu beanspruchen. Dass, wie der Gutachter Z., ausführt, rein wirtschaftlich nur ein Abriss des Gebäudes in Betracht kommt, ist deswegen für die hier vorzunehmende Prüfung nicht entscheidend. Es widerspräche den Zielen des Denkmalschutzes und dem Leitbild des für Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossenen Eigentümers, würde man die Zumutbarkeit der Erhaltung des Baudenkmals etwa davon abhängig machen, ob ein Neubau wirtschaftlicher wäre (vgl. BayVGH, Urteil vom 18.10.2010, EzD 1.1 Nr. 30; VG Augsburg, Urteil vom 17.2.2011, 5 K 09/1566, juris). Es ist vielmehr (noch) verfassungsgemäß, wenn denkmalbedingte Sonderlasten dauerhaft dazu führen, dass die Erträge aus dem Denkmal (nur) dessen Kosten decken. Die Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Weise ist für den Eigentümer im Allgemeinen aber dann wirtschaftlich unzumutbar, wenn sich das Denkmal auf Dauer nicht aus den Erträgen des Objekts finanzieren kann, wenn es sich also auf Dauer nicht „selbst trägt“. Der Eigentümer darf nicht dauerhaft gezwungen sein, aus seinem sonstigen Vermögen zuzuschießen. Wenn nach diesen Gesichtspunkten ein Fall wirtschaftlicher Unzumutbarkeit anzunehmen ist, kann nur für jeden Einzelfall und unter Berücksichtigung aller den Fall prägenden Umstände entschieden werden (vgl. OVG NRW, Urteil vom 4.5.2009, a. a. O. und Beschluss vom 15.5.2013, EzD 5.1 Nr. 17).

Personenbezogene Umstände wie Vermögensverhältnisse, Kreditwürdigkeit oder Gesundheitszustand des Eigentümers bleiben dabei aber unberücksichtigt (vgl. VG Augsburg, Urteil vom 17.2.2011, a. a. O.). Für die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Denkmalerhaltung ist der Eigentümer darlegungspflichtig. Das ist angemessen, weil regelmäßig nur er über Informationen über die wirtschaftliche Situation des Denkmals verfügt. Zur Darlegung einer Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung des Denkmals muss er eine objektbezogene Wirtschaftlichkeitsrechnung auf der Grundlage eines plausiblen, die denkbaren Nutzungsvarianten durchspielenden

Nutzungskonzepts erstellen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 13.9.2013, EzD 5.1 Nr. 19 und Beschluss vom 31.5.2012, a. a. O.; VG Düsseldorf, Urteil vom 26.5.2012, 11 K 50/09, juris). Erforderlich ist eine Betrachtung, die bei privaten wie gewerblichen Nutzungen einen für derartige Investitionen üblichen und dem jeweils betroffenen Objekt angemessenen Zeithorizont von regelmäßig 10 bis 15 Jahren erfasst und die Prognose rechtfertigt, dass die zu erzielenden Erträge dauerhaft über den Kosten des Objekts liegen werden (vgl. OVG NRW, Urteil vom 4.5.2009, a. a. O.).

Die vom Kl. vorgelegten Unterlagen rechtfertigen nicht den Schluss, dass ihm bzw. dem Eigentümer die Erhaltung des Hauses X. 181b wirtschaftlich unzumutbar ist. In dem Gutachten Z. werden Sanierungskosten und mögliche Erträge des Hauses X. 181b im Einzelnen gegenübergestellt. Dieses Gutachten ist jedoch unzureichend. Es beruht bereits – in mehreren Punkten – auf falschen Grundlagen; deswegen ist es nicht damit getan, einzelne der dort angesetzten Positionen aus der Berechnung heraus- und einzelne andere Positionen in die Berechnung hineinzunehmen. Veranlassung, eigene tatsächliche Feststellungen zur Höhe der Kosten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und zur Wirtschaftlichkeitsberechnung im Übrigen zu treffen, hatte die Kammer nicht. Der Kl. ist insoweit darlegungspflichtig. Es ist in Fällen der vorliegenden Art nicht Sache des Gerichts, auch grundlegende Mängel in ihm vorgelegten Unterlagen durch Nachermittlungen zu heilen (vgl. hierzu: OVG NRW, Beschluss vom 15.5.2013, a. a. O.). Das Gutachten Z. kommt auf der Kostenseite zu einem Sanierungsaufwand in Höhe von 335.300,00 €. Die Bekl. weist in ihrem Schriftsatz vom 5. Juli 2016 jedoch zu Recht darauf hin, dass das Gutachten sich nicht an den Erfordernissen einer denkmalgerechten Sanierung des Hauses 181b ausrichtet. Es enthält mehrere Positionen, die denkmalrechtlich nicht erlaubnispflichtig sein dürften (etwa Abriss des vom Denkmalschutz ausdrücklich mit umfasstem Backhauses) bzw. deren Realisierung denkmalrechtlich näher zu prüfen wäre (etwa Anbringung von Solarpaneele). Bei Ermittlung der Kosten einer denkmalgerechten Sanierung hätten auch die Steuerersparnisse berücksichtigt werden müssen, die sich aus § 71 EStG ergeben (vgl. OVG NRW, Urteil vom 13.9.2013, EzD 5.1 Nr. 19; BayVGH, Urteil vom 18.10.2010, EzD 1.1 Nr. 30; VG Augsburg, Urteil vom 17.2.2011, a. a. O.). Es ist des Weiteren auf der Kostenseite schon vom Grundsatz her nicht berücksichtigt worden, dass ein Teil der Schäden am Haus dadurch eingetreten bzw. verstärkt wurde, dass der Kl. es seit dem Erwerb im Jahre 2002 an den notwendigen Erhaltungsmaßnahmen hat fehlen lassen. Die entsprechenden Kostenanteile sind aus den Sanierungskosten herauszurechnen (vgl. BayVGH, Urteil vom 12.8.2015, 1 B 12.79, juris).

Denn sonst könnte der Denkmaleigentümer bei hinreichend langer Vernachlässigung des Denkmals regelmäßig unter Berufung auf wirtschaftliche Unzumutbarkeit die Zurücknahme oder völlige Aufgabe des Denkmalschutzes erzwingen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 4.5.2009, a. a. O.; VG Düsseldorf, Urteil vom 26.5.2012, 11 K 50/09, juris). Zwar war das Haus X. 181b schon im Jahre 2002, als es in das Eigentum des Kl. gelangte, offenbar nicht in einem guten Zustand. Die Voreigentümersin Frau L. hatte im Jahre 1991 einen Antrag auf Abrisslaubnis gestellt und sich damals bereits auf einen schlechten Zustand des Hauses berufen. Ob der Eigentümer eines Denkmals bei der Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit des Erhalts auch Verhältnisse des Voreigentümers gegen sich gelten lassen muss (so offenbar VG Düsseldorf, Urteil vom 26.5.2012, a. a. O.), kann dahinstehen. Denn im vorliegenden Fall ist der jetzige schlechte Zustand maßgeblich durch Unterlassen des Kl. herbeigeführt worden. Die Voreigentümersin ließ im Jahre 1992 immernoch, nachdem der Abrissantrag abgelehnt worden war, auf entsprechende Ordnungsverfügung der Bekl. das Dach decken. Unter ihrer Eigentümerschaft war das Haus zudem noch bewohnt (bis zu einem nicht näher spezifizierbaren Zeitpunkt durch die

Mutter des Pächters des Minigolfplatzes), also offenbar in bewohnbarem Zustand. Während der 15-jährigen Eigentümerschaft des Kl. verschlechterte sich der Zustand des Hauses dagegen immer weiter, ohne dass der Kl. in irgendeiner Weise eingeschritten wäre. Seine Erklärung, dass das Haus kein Geld abgeworfen hätten, mit dem er Sanierungsmaßnahmen hätte bezahlen können, greift schon deswegen nicht durch, weil bereits durch einfache, nicht kostenintensive Maßnahmen dem Verfall des Hauses jedenfalls teilweise hätte Einhalt geboten werden können (Zunahme der Fenster, Entrümpeln, insbesondere auch Beseitigung der feuchtigkeitsspeichernden textilen Bodenbeläge).

Auch auf der Ertrahenseite ist das Gutachten Z. schon vom grundsätzlichen Ansatz her mangelhaft. In dem Gutachten wird allein ein Nutzungskonzept untersucht, nämlich das einer Betriebswohnung mit Abstellraum und Multifunktionsraum. Das reicht nicht aus, wenn tatsächlich mehrere Nutzungsmöglichkeiten bestehen (vgl. VG Köln, Urteil vom 12.1.2007, 4 K 8318/03, juris). Nach dem Bebauungsplan ist für das in Rede stehende Haus auch – und sogar in erster Linie – eine Nutzung als Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb vorgesehen. Für eine solche gewerbliche Nutzung (etwa als Café) fehlt eine Ertragsprognose. Der Vortrag des Kl., eine solche Nutzung sei nicht realistisch, ist unsubstantiiert.

Hinzu kommt: Das Gutachten stellt nur auf die möglichen Erträge aus dem Haus X. 181b ab. Grundsätzlich kommt es zwar, wie ausgeführt, darauf an, ob sich ein Denkmal „selbst trägt“; der Eigentümer darf nicht gezwungen sein, aus seinem sonstigen Vermögen „zuzuschließen“ (vgl. OVG NRW, Urteil vom 4.5.2009, a. a. O.). Der Grundsatz, dass ein Denkmal sich selbst tragen muss, stellt indes lediglich den Ausgangspunkt der bei der Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit vorzunehmenden Bewertung der Einzelumstände dar, aber kein das Abwägungsergebnis bestimmendes abschließendes Prüfungsprogramm (vgl. Kammerurteil vom 11.2.2016, EzD 2.2.6.1 Nr. 62). So wird bei großen Grundstücken teilweise die Auflassung vertreten, dass nicht nur auf die (potenziellen) Erträge des mit dem Denkmal bebauten Grundstücks abzustellen ist, sondern die (potenziellen) Erträge des gesamten Grundstücks in den Blick genommen werden müssen (vgl. BayVGH, Beschluss vom 14.9.2010, EzD 1.1 Nr. 29 mit Anm. Spennemann).

Ob dem stets in allen Fällen zu folgen ist, kann dahinstehen. Im vorliegenden Einzelfall ist eine solche Sichtweise aber geboten. Das hier in Rede stehende Grundstück bildet nicht nur katastermäßig eine Einheit, es bildet vielmehr – solange es landwirtschaftlich genutzt wurde – auch wirtschaftlich eine Einheit. Das Haus X. 181 war das Haupthaus des landwirtschaftlichen Betriebs, das Haus X. 181b die Scheune. Nach einer Zeit wirtschaftlich getrennter Nutzung soll das Grundstück in Zukunft nach dem Vortrag des Kl. (wieder) wirtschaftlich einheitlich genutzt werden. Der Sohn bewirtschaftet das Haus X. 181 (als Ableger zu seinem Hotel-Restaurant in Haus X. 185) und will den Bereich des Hauses X. 181b als Betriebswohnung nutzen.

Auch die Erwerbshistorie spricht für eine Berücksichtigung des Gesamtgrundstücks (vgl. zur Bedeutung dieses Gesichtspunkts der Erwerbshistorie u. a. BVerfG, Beschluss vom 14.4.2010, EzD 1.1 Nr. 24 m. w. N.). Zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks durch den Kl. stand das Haus X. 181 b bereits unter Denkmalschutz. Der Kl. hat zwar nicht aufgrund einer nach kaufmännischen Gesichtspunkten getroffenen Investitionsentscheidung das Eigentum an dem Grundstück erworben und dabei die Unterhaltungskosten des Denkmals von vornherein mit einkalkuliert bzw. einkalkulieren müssen (vgl. zu einem solchen Fall Kammerurteil vom 11.2.2016, a. a. O.), sondern er hat das Grundstück geerbt. Aber auch er hätte, wenn er das denkmalgeschützte Haus auf dem Grundstück als wirtschaftlich untragbaren Ballast empfunden hätte (schon damals war das Haus – wie ausgeführt – nicht in gutem Zustand), das Erbe ausschlagen können. Das hat er nicht getan.

Unabhängig davon ist festzuhalten, dass das Erbe aus dem gesamten Grundstück bestand. Es erscheint bei dieser Sachlage gekünstelt – wie ein „Rosinen-Picken“ –, wenn bei der Frage der Zumutbarkeit der Erhaltung des denkmalgeschützten Hauses X, 181b die (potentiellen) Erträge aus dem sonstigen Grundstück, insbesondere aus dem Haus X, 181, unberücksichtigt bleiben.

Nimmt man das Ertragspotential des gesamten Buchgrundstücks in den Blick, ist zwar festzustellen, dass nach den Vorgaben des Bebauungsplans F. 230 die Nutzungsmöglichkeiten – mögliche Befreiungsanträge – bleiben hier unberücksichtigt – begrenzt sind. Eine bauliche Nutzung ist nur innerhalb der bestehenden Baugrenzen auf dem Grundstück und innerhalb der sonstigen Schranken, die jedoch durch die Häuser X, 181 und 181b bereits weitestgehend ausgenutzt sind, möglich. Eine Nutzung innerhalb der Baugrenzen ist zudem nur für Gastronomie und Betriebsbetriebe und ausnahmsweise für Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsbetriebe sowie für Betriebsbetriebe und Betriebsleiter möglich. Der wirtschaftliche Teil des Grundstücks ist als private Grünfläche festgesetzt. Eine weitere Bebauung des Grundstücks und damit eine Steigerung des Ertragspotentials ist danach wohl nicht ohne weiteres möglich (vgl. zu diesem Ansatz VG Minden, Urteil vom 23.2.2010, EzD 2.2.5 Nr. 37).

Aber selbst wenn man nur das Ertragspotential des vorhandenen Bestandes auf dem Gesamtgrundstück in den Blick nimmt, dürfte sich die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit des Erhalts des Hauses X, 181b anders darstellen als bei diesen isolierten Betrachtungen. Die (potentiellen) Einnahmen und Kosten des Gesamtgrundstücks sind im Gutachten Z. gänzlich unberücksichtigt geblieben. Auch der Kl. selbst hat hierzu bisher nur ansatzweise und vage vorgelegt. Insbesondere das Haus X, 181 wirft unzulässige Einnahmen ab, verursacht aber auf der anderen Seite auch Kosten. Hierzu hätten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung Zahlen geliefert werden müssen. Auch eventuelle (potentielle) Erträge aus einer Wiederverpachtung des Minigolf-Platzes hätten abgebildet werden müssen.

Unabhängig von alledem hat der Kl., selbst wenn der Erhalt des Denkmals für ihn bzw. seinen Sohn als wirtschaftlich unzumutbar anzusehen wäre, nicht dargelegt, dass er bzw. jetzt sein Sohn sich um einen Verkauf des entsprechenden Grundstücksteils bemüht hat. Vielmehr hat er ausdrücklich eingeräumt, keine konkreten Verkaufsbemühungen entfaltet zu haben. Wenn aber der Eigentümer eines Denkmals keine ernsthaften Bemühungen zur Veräußerung des Objekts zu einem angemessenen Preis nachweist, kann er sich nicht auf die Unzumutbarkeit seiner Erhaltung oder Nutzung berufen. Dies gilt nicht nur, wenn das Denkmal als reines Investitionsobjekt erworben wurde. Vielmehr muss jeder Eigentümer, der mit der geplanten Änderung oder Beseitigung des Denkmals vorrangig wirtschaftliche Absichten verfolgt, grundsätzlich nachweisen, dass er sich um die Veräußerung des Denkmals zu einem angemessenen Preis bemüht hat (vgl. dazu Davydov/Hönes/Otten/Ringbeck, Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen, Kommentar 4. Aufl. 2014, § 9 Rn. 83 f.) ist nach den o. g. Ausführungen ebenfalls nicht ersichtlich.

#### Anmerkung

In seiner Entscheidung führt das VG seine bisherige Rspr. zur Zumutbarkeit der Versagung einer Abbruchgenehmigung (vgl. Urteil vom 11.2.2016, EzD 2.2.6.1 Nr. 62) konsequent fort. Während das Gericht bislang offen gelassen hatte, ob bei der Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Denkmalerhaltung nur auf die potentiellen Erträge des mit dem Denkmal bebauten Grundstücksteils abzustellen ist oder aber die potentiellen Erträge des gesamten Grundstücks in den Blick genommen werden müssen, hat er dies nun jedenfalls für die Fälle bejaht, in denen das Denkmal und das Grund-

stück nicht nur grundbuchmäßig, sondern auch wirtschaftlich eine Einheit bilden. Damit dürfte für die Zukunft der auch in Nordrhein-Westfalen verbreiteten Praxis, aus größeren und an sich rentablen Grundstücksteilen Grundstücke mit denkmalgeschützten Gebäuden herauszuschneiden, ein Riegel vorgeschoben worden sein.

Bemerkenswert ist auch eine weitere grundsätzliche Erwägung des Gerichts, die den Grad der Schutzwürdigkeit des abbruchwilligen Denkmaleigentümers und das Maß der Zumutbarkeit betrifft. Zwar geht aus der aktuellen Spruchpraxis des OVG NW hervor, dass die Zumutbarkeitsprüfung grundsätzlich objektbezogen und nach objektiven Kriterien zu erfolgen hat (Urteil vom 13.9.2013, 10 A 1069/12, NRW; Beschluss vom 15.5.2013, EzD 2.2.6.1 Nr. 53). Dennoch hat die Rspr. in den letzten Jahren die Schutzwürdigkeit des Eigentümers und damit das Maß der Zumutbarkeit im Einzelfall immer wieder auch am Verhalten des Betroffenen ausgerichtet (so z. B. VG Köln, Urteil vom 12.1.2007, 4 K 8318/03, NRW). Zu den berücksichtigungsfähigen subjektiven Kriterien gehören spätestens seit der Schlosskapellen-Entscheidung des BVerfG (Beschluss vom 14.4.2010, EzD 1.1 Nr. 24) auch die Umstände des Denkmalerwerbs: Ein Eigentümer, der ein mit einem Denkmal bebautes Grundstück in Kenntnis der Denkmaleigenschaft erwirbt, kann sich allenfalls unter erschwerten Voraussetzungen auf die fehlende Zumutbarkeit der Denkmalerhaltung berufen. Das VG Gelsenkirchen hatte diese Erkenntnis bereits seinem Urteil vom 11.2.2016 zugrunde gelegt und ausgeführt, dass derjenige, der Eigentum an einem mit einem Denkmal bebauten Grundstück aufgrund einer nach kaufmännischen Gesichtspunkten getroffenen Investitionsentscheidung erwirbt, dabei die Unterhaltungskosten des Denkmals von vornherein mit einkalkulieren muss. Im vorliegenden Urteil stellt das Gericht nun einem Eigentümer, der ein Denkmalgrundstück „sehenden Auges“ im Wege eines Rechtsgeschäfts erwirbt, denjenigen gleich, der es „sehenden Auges“ erbt.

(Davydov)

## Veranstaltungen

### **Fachwerk Triennale 25, Kick Off Veranstaltung in Wetzlar**

**(für Teilnehmer der Fachwerk Triennale 25)**

26. September 2024

### **Denkmal Leipzig**

7. bis 9. November 2024

### **Jubiläumsveranstaltung**

**50 Jahre Arbeitsgemeinschaft**

**Deutsche Fachwerkstädte mit Vergabe**

**des Deutschen Fachwerkpreises**

**und Fachwerk Triennale Ausstellung**

15. Mai 2025

### *Veranstaltungen*

*der Propstei Johannesburg gGmbH,*

*Fortbildung in Denkmalpflege*

*und Altbauerneuerung*

### **Praxisseminar Historische Fenster und Türen**

Mo., 10.06. - Do., 13.06.2024

### **Praxisseminar Vergolden**

Mo., 17.06. - Do., 20.06.2024

### **Praxisseminar Lehm und Lehmbautechniken**

Di., 18.06. - Do., 20.06.2024

### **Praxisseminar Historische Putze und**

**Putztechniken**

Mo., 24.06. - Mi., 26.06.2024

### **Fachseminar Kalk - Bindemittel für Mörtel und Putz**

Mo., 24.06.2024



