

## **Beantwortung der Anfrage des Rats Herrn Rettig zur Sitzung des Rates am 16.12.2021 bzgl. Abbruchmaßnahmen am Lindenhof in Büderich**

„Am Lindenhof, Dorfstr.48 in Büderich, wurden in der letzten Zeit erhebliche Abbruchmaßnahmen vorgenommen. Dazu werden im folgenden einige Anmerkungen und Fragen (in blau) vorgetragen mit Bitte um mündliche und schriftliche Beantwortung.

Schon jetzt bitte ich darum zu prüfen, ob diese Abbruchmaßnahmen rechtswidrig vorgenommen wurden, unabhängig davon, ob sie auf möglichen Entscheidungsfehlern der Verwaltung oder auf Fehlverhalten des Eigentümers und seinen Beauftragten beruhen. Dessen ungeachtet, fordere ich die Verwaltung auf, die Baustelle und die Baumaterialien (Steine etc.) unverzüglich zu sichern und den endgültigen Untergang des Schutts zu verhindern, damit der Bau ggf. mit den alten Materialien wiedererrichtet werden kann.

Ferner bitte ich um Prüfung, wie der vollzogene Abbruch durch entsprechende Maßnahmen wieder rückgängig gemacht werden kann und wer dafür finanziell geradestehen muss – ich erinnere an einen ähnlichen Vorgang in 1993 im Zusammenhang mit dem ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Gasthof Peters in Büderich, wo eine vom Baggerfahrer 'versehentlich' abgebrochene Außenmauer denkmalgerecht wiederhergestellt werden musste. (vgl. RP 21.12.2010: Büderichs ältestes Gasthaus).

**Ich werde die Angelegenheit weiterverfolgen.“**

Antwort:

Die Abbruchmaßnahmen waren formell rechtswidrig, jedoch nicht materiell. Es fehlt lediglich die Verschriftlichung der getroffenen Abstimmungen zwischen Entwurfsverfasser, Bauaufsicht / Unterer Denkmalbehörde und LVR. Es gibt folglich weder finanzielle Auswirkungen noch eine Wiederherstellungsverpflichtung.

Die Baumaterialien (insbesondere die Ziegelsteine) wurden / werden vom Bauherren bzw. dessen Beauftragten gesichert und auf der Baustelle gelagert (nicht von der Verwaltung).

Im vorliegenden Fall gibt es keinen Zusammenhang oder Ähnlichkeiten zu dem Baudenkmal ‚Gasthaus Peters‘, bei dem große Teile des Denkmals zerstört worden sind.

**„Gab es eine Antwort auf die E-Mail des Herrn Kunze vom 28.10.2021 von einem der Adressaten?“**

Antwort:

Frau Roters hat am 29. Oktober 2021 folgendes an Herrn Kunze, bzw. in Kopie an Herrn Schöndeling und Frau Pellech geschickt:

„Guten Morgen Herr Kunze,

vielen Dank für Ihre E- Mail.

Ich kann nicht beurteilen, welche Informationen über den Lindenhof in Büderich auf Internetkanälen verbreitet werden und von wem diese Informationen kommen. Erfahrungsgemäß sind diese mit Vorsicht zu genießen, aber vielleicht können Sie mir einen Link schicken, damit ich mir selber ein Bild machen kann.

Der neue Eigentümer, der gleichzeitig als Architekt bei diesem Projekt tätig ist, steht bezüglich des Umbaus mit der Bauaufsicht und der Unteren Denkmalbehörde in engem Austausch. Bisher liegt noch kein Bauantrag vor. Im Verfahren werden alle Behörden beteiligt, deren Zuständigkeiten betroffen sind – auch die Bodendenkmalpflege.

Ich wünsche Ihnen ein schönes Wochenende und verbleibe mit freundlichen Grüßen aus Lank,  
Stephanie Roters“

Der LVR hat am 10.12.2021 folgende E-Mail an Frau Briese und Frau Roters geschrieben:

„Sehr geehrte Frau Briese,

ich bedanke mich für Ihre Schilderung der aktuellen Sachlage am o.g. Baudenkmal. Nach Akteneinsicht und einer hausinternen Recherche bitte ich dennoch um ergänzende Informationen:

Zum Denkmalumfang: Sie erwähnen, dass eine Fortschreibung des Eintragungstextes vorgenommen wurde und die gerade abgerissenen Bauten aus dem Denkmalumfang vorab ausgeklammert wurden. Gemäß dem Kurzgutachten von Frau Fröhlich (Schreiben vom 01.12.2020 nach dem Ortstermin am 10.11.2020) wurde der Schutzzumfang in reduzierter Form gefasst, ein Bescheid zur Änderung der Eintragung ist aber laut unserer Akte nicht vorgenommen worden. Bitte um Klärung diesbezüglich.

Zu den aktuellen Bauarbeiten: Sie erwähnen den akuten Bedarf der Verbreiterung des Tores und Anzeige zum verfahrensfreien Abbruch gemäß BauO NRW. Allerdings muss in diesem Falle dringend eine denkmalrechtliche Erlaubnis vorab erteilt werden, diese liegt mir aber nicht vor. Auch in diesem Fall bitte um Vervollständigung der Unterlagen. Ich bitte ebenfalls um die Zusendung der aktuellen Planung und der erteilten Erlaubnisse gem. § 9 DSchG NRW und bedanke mich vorab für Ihre Mitwirkung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
Dr. Jolanta Rusinowska-Trojca“

**„Was ist denn dort geplant? Warum kommt ein solches Projekt nicht schon vorab in den AK34 bzw. in einen Ausschuss (APL oder KA)?? Eine Vorstellung dort ist unabdingbar und zwar vor Baubeginn.“**

Antwort:

Eine grobe Planung des Projektes war der Bauaufsicht/ Unteren Denkmalbehörde bekannt. Der Bauantrag wurde am 15. Dezember 2021 persönlich von einem Mitarbeiter des Büros caspar.schmitzmorkramer.gmbh eingereicht und der Bauaufsicht/ Unteren Denkmalbehörde ausführlich erläutert. Da bislang die Untersuchungen am Denkmal und eine damit verbundene konkretisierende Planung seitens der Architekten noch nicht abgeschlossen waren, konnte demzufolge bislang auch nichts vorgestellt werden. Die nunmehr vorliegenden Unterlagen werden im neuen Jahr dem Arbeitskreis § 34 vorgestellt. Das Architekturbüro ist gerne bereit, die Planung ausführlich vorzustellen, falls gewünscht, auch in politischen Gremien. Auch werden die entsprechenden externen Behörden im Genehmigungsverfahren beteiligt.

**Fragen:**

**„(1) Befindet/befand sich die Toreinfahrt nicht im Westen (Friedhofweg)? „**

**„(2) Wo findet man denn die Fortschreibung des Eintragungstextes ‚Baudenkmal Lindenhof‘. Wann, zu welchem Anlass und in welchem Ausschuss wurde sie beschlossen? Mit dieser Fortschreibung wurde der Schutz der 3-Flügeligkeit aufgehoben!!“**

**„(3) Was heißt ‚kurzfristig‘? Was heißt ‚insbesondere‘ – was sonst noch darüber hinaus? In welcher Weise sollte die Toreinfahrt verbreitert werden [=Total- Abbruch ???]; war ein entsprechender Rückbau in den Vorzustand vorgesehen? Welche genehmigungsfreien Arbeiten sollten im Innenhof ausgeführt werden bzw. was wurde tatsächlich bereits durchgeführt?“**

Antworten:

Zu (1)

Ja, die Tordurchfahrt befindet sich im Westen (hier ist ein Fehler in der Bezeichnung der Himmelsrichtung passiert).

Zu (2)

Die Fortschreibung des Eintragungstextes ist noch beim LVR in Arbeit. Bisher liegt ein Kurzgutachten vor, das den Schutzzumfang der Hofanlage festlegt. Aufgrund von anderen Prioritäten ist die Kollegin vom Landschaftsverband noch nicht dazugekommen, das ausführliche Gutachten fertig zu stellen. Der Schutzzumfang bleibt unverändert und es handelt sich immer noch um eine 3- flügelige Hofanlage.

Zu (3)

In Bezug auf die Arbeiten am Lindenhof war es kurzfristig notwendig, die Tordurchfahrt zu verbreitern, damit die vorbereitenden Abbrucharbeiten (Entfernen der nachträglichen Einbauten in allen Gebäudeteilen, um die Grundstrukturen freizulegen) ausgeführt werden können. Hierzu hat es zahlreiche Termine vor Ort, Telefonate und E- Mails gegeben, in denen abgestimmt wurde, welche Bauteile entfernt werden dürfen. An Stelle der Tordurchfahrt ist ein Neubau geplant. Die Bodendenkmalpflege ist bereits vor dem offiziellen Eingang der Bauantragsunterlagen an dem Bauvorhaben beteiligt worden. Ohne fachliche Stellungnahme des LVR- Bodendenkmalpflege im Rheinland finden keine Eingriffe in das Erdreich statt.

Anmerkung:

Auch mit dem Abbruch des ehemaligen Pferdestalls muss auf die Stellungnahme der Bodendenkmalpflege gewartet werden, weil sich auf der Seite zum Friedhofsweg ein Gewölbekeller befindet. Der Architekt ist hierüber umfassend informiert. Das Kopfsteinpflaster im Innenhof soll behutsam aufgenommen, gelagert und später wieder eingebaut werden.

**„Wenn die Anzeige zum Gebäudeabbruch/Beseitigung am Donnerstag 03.12.2021 bei der Verwaltung eingegangen ist und mit der Eingangsbestätigung dem Antragsteller das Datum des Beginns der Abbrucharbeiten mitgeteilt wurde, dürfte das früheste Datum für den Beginn der Abbrucharbeiten der 06. Januar 2022 sein (vgl. § 62 BauONRW unten). Warum hat die Verwaltung bei Kenntnis der Abbrucharbeiten diese nicht sofort gestoppt? Von wem wurde die Anzeige eingereicht und in welchem Umfang? Wer hat diese Mitteilung (Eingangsbestätigung, Beginn der Abbrucharbeiten) gemacht?“**

Antwort:

Die Freigabe der Abbrucharbeiten an der Toreinfahrt erfolgte nach mündlicher Rückäußerung der Unteren Denkmalbehörde ebenfalls in mündlicher Abstimmung mit dem LVR. Insofern mussten demzufolge keine Arbeiten gestoppt werden.

**„Ist für dieses Projekt nicht eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach §9 Denkmalschutzgesetz erforderlich (APL !!), und zwar vor Beginn der Bauarbeiten (gilt auch für Beseitigungsarbeiten im Bereich eines vermuteten Bodendenkmals).“**

Antwort:

Ja, es ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich – vor Beginn der Abbrucharbeiten, jedoch keine Beteiligung des APL oder anderer Gremien. Aufgrund der erfolgten umfangreichen Vorabstimmungen besteht kein Zweifel an der materiellen Rechtmäßigkeit der Beseitigung der Toreinfahrt. Das Benehmen mit dem LVR war – mündlich – hergestellt. Für die Beseitigung wurde lediglich keine formelle schriftliche Erlaubnis erteilt.

Für den Pferdestall wird das vorgeschriebene Verfahren eingehalten. Die Bauaufsichtsbehörde (Herr Bengler) hat die Beseitigungsanzeige für den Pferdestall registriert, den Eingang bestätigt

und im Eingangsschreiben dem Antragsteller den frühesten Termin mitgeteilt. Der Beginn der Abbrucharbeiten für den Pferdestall (Verfahrensfrei gemäß § 62 BauO NRW) wurde auf den 03.01.2022 terminiert. Eingereicht wurde die Beseitigungsanzeige durch die „C und C Lindenhof GbR, Herrn Caspar Schmitz-Morkramer“. Der Umfang besteht aus einem Katasterauszug mit Einzeichnung der Abbruchmaßnahme und dem Rückbaukonzept des Baustatikers „Büro Sommer“. Die Eingangsbestätigung zur Beseitigungsanzeige entbindet den Bauherrn nicht von der Verpflichtung zur Einholung weiterer Erlaubnisse oder Genehmigungen. Der Antragsteller ist bereits informiert, dass der Abbruch erst erfolgen darf nach schriftlicher Stellungnahme des LVR Amt für Bodendenkmalpflege sowie des LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland.

**„Sind die folgenden Anmerkungen/Fragen zutreffend: Für die baurechtliche Betrachtung gilt die BauO NRW (2018), hier § 62 Absatz 3 BauO NRW für die Genehmigungsfreiheit und Anzeigepflicht von Abbrüchen, (seit Inkrafttreten der neuen Bauordnung für Nordrhein-Westfalen im Januar 2019 bedarf es keiner Baugenehmigung mehr. Der Begriff der "Beseitigung" schließt den des Abbruchs mit ein und bezeichnet ausschließlich die vollständige Beseitigung einer baulichen Anlage). Das Gebäude fällt nach § 2 Abs.2 BauO NRW in die Gebäudeklasse 2: "Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 Metern und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmetern". Bei nicht freistehenden Gebäuden, wie hier im Fall des Torgebäudes muss durch eine berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 BauO NRW beurteilt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden, dass das Gebäude oder die Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, während und nach der Beseitigung standsicher sind. Nach § 62 BauO NRW darf mit den Abbrucharbeiten frühestens einen Monat nachdem die Bauaufsicht die Vollständigkeit der Anzeige bestätigt hat, begonnen werden.“**

Antwort:

Die Ausführungen sind im Grundsatz zutreffend. Die Beseitigung von Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 sowie sonstigen Anlagen bis 10 m Höhe ist gem. § 62 (3) BauO NRW „verfahrensfrei“.

Ein Rückbaukonzept eines Baustatikers zum Nachweis der Standsicherheit liegt vor.