

Zum Umgang mit Altbauten: weaternutzen, umnutzen oder abreißen?

Von Roswitha Kirsch-Stracke

Im Kreis Olpe stehen, wenn auch noch nicht so sichtbar wie in anderen Gebieten Deutschlands, immer mehr Privathäuser leer. Besonders betroffen sind die Dorfkerne. Ortsbild prägende Gebäude wie 100- und 200-jährige Bauernhäuser oder Gasthöfe, oft denkmalwürdig oder bereits als Baudenkmal ausgewiesen, finden keine Nutzer mehr, sei es wegen ihrer Lage oder wegen Mängeln an der Bausubstanz, sei es, weil zu hohe Sanierungskosten befürchtet werden oder weil Umnutzungs-ideen fehlen und Umbauqualitäten nicht erkannt werden. Zunehmend vom Leerstand bedroht sind inzwischen schon Wohnhäuser der 1960er bis 1980er Jahre, wenn keine Nachkommen am Ort wohnen. Sogar Gebäude, die gerade einmal 15 Jahre alt sind, gelten als „Altbauten“, wenn sie nicht dem heutigen energietechnischen Standard entsprechen oder wenn sie so gebaut sind, dass Menschen, die weniger mobil sind, in ihnen nicht optimal leben können.

Der Rückgang der Bevölkerung wird immer deutlicher im Wohnungs-Leerstand sichtbar. Der private Leerstand „ergänzt“ den Leerstand öffentlicher Gebäude, der ebenfalls durch den Bevölkerungsrückgang, aber auch durch Veränderungen im gemeinschaftlichen Leben (Kirchen, Gasthäuser), durch die Umgewichtungen in der Verkehrspolitik (Bahnhöfe), durch die Zentralisierung in der täglichen Versorgung (Geschäfte, Handwerk, Post), in Bildung und Verwaltung (Schulen, Fachbehörden) verursacht ist.

Eine Kehrtwende in der Bevölkerungsentwicklung ist nicht zu erwarten. Selbst in einer verkehrsmäßig so günstig gelegenen Gemeinde wie Wenden mit vielen täglichen Berufs- und Ausbildungspendlern sprechen die Zahlen für sich: Bereits heute werden im Gemeindegebiet 1055 von insgesamt 5500 bestehenden Wohngebäuden, das sind fast 20%, nur noch von ein oder zwei Personen über 60 Jahren bewohnt.¹ Es ist abzu-

¹ Peter Brüser, Bürgermeister von Wenden, in seinem Vortrag „Zur Leerstandsproblematik in unseren Dörfern – ein kommunales Förderprogramm zum Erwerb und zur energetischen Sanierung von leer stehenden Gebäuden“, gehalten auf der Jahresmitglie-

sehen, dass sich das Leerfallen von Häusern in den kommenden Jahren überall im Kreis beschleunigen und ausdehnen wird – wenn Eigentümer, Geldgeber und Baufachleute, wenn Kommunalverwaltung und -politik nicht ernsthaft Gegenmaßnahmen ergreifen.²

Was kann getan werden?

1. Nachhaltige Bebauungsplanung

Als im Januar 2009 der Präsident der Architektenkammer NRW, Hartmut Miksch, in der Olper Stadthalle anhand nüchterner Zahlen zum Bevölkerungsrückgang feststellte: *„Es macht keinen Sinn mehr, Baugebiete für Einfamilienhäuser auf der grünen Wiese auszuweisen, weil die Häuser in 15 Jahren nichts mehr wert sind“*, traf er noch auf starken Widerspruch. Kritiker warfen ihm vor, zu düstere Prognosen zu malen.³ Dabei sind andere Stimmen noch viel deutlicher: *„Jeder, der heute im Gemeinderat für Neubaugebiete stimmt, mindert den Wert seines eigenen Hauses!“*⁴ oder: *„Wer die Güte eines Bürgermeisters danach beurteilt, wie viele Baugebiete er während seiner Amtszeit ausgewiesen hat, der hat nicht verstanden, was Nachhaltigkeit ist.“*⁵

Der Flächenpolitik der Gemeinden kommt eine Schlüsselrolle zu, wenn es darum geht, die Dorfkerne nachhaltig als Lebens- und Kom-

dersversammlung des Kreisheimatbundes Olpe am 26. Oktober 2009 in Kirchhunden-Heinsberg. Von den 797 nur noch von zwei Personen über 60 Jahre bzw. 258 nur noch von einer Person über 60 Jahre geführten Haushalten entfallen auf die Ortschaften: Wenden 148 bzw. 50 Haushalte, Hünsborn 143 bzw. 39 Haushalte, Gerlingen 96 bzw. 32 Haushalte, Ottfingen 72 bzw. 25 Haushalte, alle übrigen Ortschaften zusammen 338 bzw. 112 Haushalte (Brüser).

² Dazu z.B.: Deutsche Landeskulturgesellschaft DLKG: Dörfer ohne Menschen!? Zwischen Abriss, Umnutzung und Vitalisierung. Müncheberg 2009. (=Schriftenreihe der DLKG Sonderheft 2). 64 S.; Lummer, Maria: Leerstandsnutzung im Dorf. Aufgaben zur Nutzung des innerörtlichen Potentials. In: Heimatpflege in Westfalen Jg. 22 (2009). Heft 4. S. 11-16.

³ Neubaugebiete in den Dörfern machen keinen Sinn mehr. In: Westfalenpost, Ausgabe Kreis Olpe, vom 15. Januar 2009.

⁴ Otmar Weber, Leiter der Agentur Ländlicher Raum im Saarland, auf der Jahrestagung der Deutschen Landeskulturgesellschaft DLKG am 15. Oktober 2009 in Würzburg.

⁵ Prof. Dr. Martina Klärle, Professur für Landmanagement an der Fachhochschule Frankfurt, ebenda.

munikationsort für alle Generationen zu erhalten und zu stärken. Vielfach wird von den kommunalpolitisch Verantwortlichen befürchtet, Bauinteressierte würden in Nachbargemeinden ausweichen, wenn die eigene Kommune keine Neubaugebiete bereitstellt. Als sinnvolle Konsequenz bietet sich dann jedoch eher die interkommunale Zusammenarbeit an als ein Wettbewerb um Einwohner durch Ausweisen jeweils eigener Baugebiete – wider besseres Wissen. Denn die auf immer weniger Einwohner umzulegenden Folgekosten einer immer ausgedehnteren Siedlungsfläche müssten mittlerweile jeden Gemeinderat schrecken: für Kanal- und Straßenunterhaltung, für Straßenbeleuchtung, Müllabfuhr, Öffentlichen Nahverkehr und nicht zuletzt für den Winterdienst. *„Die Ansiedlung neuer Einwohner in Neubaugebieten ist für eine Gemeinde daher letztendlich ein Zuschussgeschäft und erscheint einer Gemeinde mitunter nur deshalb als Gewinn, weil die Zuweisungen über den kommunalen Finanzausgleich den eigentlichen Verlust ausgleichen. Doch Kompensationsmaßnahmen und Subventionen aller Art werden wohl künftig eher abnehmen.“*⁶ Die interkommunale Zusammenarbeit kann von der Selbstverpflichtung zur frühzeitigen gegenseitigen Information und Abstimmung bei beabsichtigten Baulandausweisungen über den Aufbau einer gemeinsamen Immobilienbörse – mit Schwerpunkt auf Ortsbild prägenden Gebäuden – bis hin zur gemeinsamen Beantragung und Durchführung von Modellprojekten reichen.

Die Gemeinde Wenden hat, wie auch andere Kommunen im Kreis, durch ihre systematische Erfassung dazu beigetragen, dass der (potentielle) Leerstand öffentliches Thema ist.⁷ Auf Bürgerversammlungen in den Dörfern wird die Situation anhand von Zahlen und Karten diskutiert. Mit der Bestandsaufnahme des gegenwärtigen und einem realistischen Szenario des zukünftigen Leerstandes sind wichtige Vorausset-

⁶ Kriese, Ulrich: Weniger Menschen – Weniger Fläche? Über die Zukunft des ländlichen Raumes in Zeiten des demografischen Wandels. In: AgrarBündnis (Hrsg.): Der kritische Agrarbericht 2010. Hamm 2010. S. 159-162, hier S. 160. Kriese weist übrigens auf eine von vielen verkannte Ursache des Landschaftsverbrauchs für neue Baugebiete hin: *„die Bodenspekulation, wie sie auch im ländlichen Raum üblich ist. Eigentümer von Grund und Boden, der jenseits heutiger Siedlungsgrenzen liegt, warten mehr oder weniger geduldig auf den Tag, an dem ihr Stück Land zu Bauland erklärt wird. Diese Erwartungshaltung führt regelmäßig zu Interessenskonflikten bei Stadt- und Gemeinderäten und setzt sie, so sie nicht selbst befangen sind, erheblichem sozialen Druck aus.“*

⁷ Siehe Anm. 1.

zungen geschaffen, diese Entwicklung in die kommunale räumliche Planung, vor allem in die Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung, einzubeziehen. „Die drohende Entvölkerung der Ortskerne wird künftig dazu führen, dass die großzügige Erschließung von Neubaugebieten von der Entwicklung der vorhandenen Wohnraum- und Grundstückspotentiale in den Ortskernen abgelöst wird“, stellte Bürgermeister Peter Brüser in seinem Vortrag auf der letzten Jahresmitgliederversammlung des Kreisheimatbundes fest.⁸ Die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete außerhalb der jetzigen Ortslagen müsste mit dieser Erkenntnis nahezu vollständig unterbleiben⁹ – eine Konsequenz, die jedoch so noch nicht gezogen wird. Obwohl die Erfassung der potentiellen Leerstände zeigt, dass selbst in den Siedlungen der sechziger bis achtziger Jahre zahlreiche Häuser leer fallen (werden), hat der Bauausschuss der Gemeinde Wenden im Januar 2010 ein 4,6 ha großes Baugebiet mit 58 Bauplätzen am Ortsrand von Wenden beschlossen.¹⁰ Das Baugebiet „In der Heide“ am westlichen Oberhang des Albetals soll für rd. 1,6 Mio. Euro erworben werden; zum Kaufpreis kommen für die Kommune erhebliche Erschließungskosten hinzu. Auch wenn zunächst nur 30 Plätze baureif erschlossen werden sollen, müssen doch die meisten Maßnahmen so dimensioniert sein, dass sie später für das gesamte Baugebiet ausreichen. Das Albetal mit seinen westlich angrenzenden Hängen, ein beliebter, ortsnaher Erholungsraum, Ausgangspunkt für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren, wird in seinen landschaftlichen Qualitäten ebenso beeinträchtigt werden wie als Jagdrevier des Uhus, der im gegenüber liegenden Steinbruch brütet.¹¹ Die Nachfrage von Bauinteressierten ist mäßig: Erst „15 bis 20 konkrete Bewerber“ soll es geben.¹²

⁸ Brüser, wie Anm. 1.

⁹ Übertragbare, umfassende Forschungsergebnisse liefert hierzu z.B. ein Modellvorhaben des Ministeriums für Ernährung und ländlichen Raum Baden-Württemberg: MELAP-bw.de; hier: Das Dilemma der Gemeinden: www.melap-bw.de/ergebnisse/dilemma.html.

¹⁰ Beschlussprotokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Wenden vom 27.1.2010, <http://webapps.kdz-ws.net/sdoffice360/checklogin.asp>. Weitere Baugebiete werden in Hünsborn und Gerlingen ausgewiesen.

¹¹ Stellungnahme des Landrates des Kreises Olpe mit Schreiben vom 29.10.2009, enthalten im Beschlussprotokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Wenden vom 27.1.2010, <http://webapps.kdz-ws.net/sdoffice360/checklogin.asp>.

¹² 30 neue Bauplätze zu Beginn. Baugebiet „In der Heide“: Im Frühjahr beginnen die Arbeiten. In: Siegener Zeitung, Ausgabe Kreis Olpe, vom 4. Dezember 2009.

Wo sollten sie auch herkommen? Der demografische Wandel betrifft nicht nur die Gemeinde Wenden. Außerdem sind Einwohner heute – freiwillig oder berufsmäßig erzwungen – mobiler denn je, so dass selbst bei anfänglich erfolgreicher Ansiedlung das dauerhafte Bleiben keineswegs sichergestellt ist. Und als Altersvorsorge taugt ein Haus nur noch bedingt, da wegen der insgesamt abnehmenden Bevölkerungszahl die Immobiliennachfrage zurückgeht und einen entsprechenden Preisverfall mit sich zieht (siehe oben).¹³ Vor allem aber: Das Angebot an Bauplätzen ist für junge Familien bei der Wahl des Wohnortes heute viel stärker als vor einer Generation nur noch ein Kriterium unter vielen: Nach den gut erreichbaren, der Qualifikation entsprechenden Arbeitsplätzen für beide Partner sind dies vor allem die Betreuungs- und Bildungsangebote für Kinder jeder Altersstufe, die Gesundheitsversorgung und der schnelle Internetzugang, die Naherholungsmöglichkeiten und die allgemeine Attraktivität des Ortes.¹⁴

Ortschaften, deren Mitte von leerstehenden Häusern geprägt wird, sind alles andere als attraktiv. Vorsorgende räumliche Planung muss hier handeln. Dazu hat die Gemeinde Wenden, wie mittlerweile weitere Kommunen im Kreis, ein „*Programm zur Förderung des Erwerbs und der energetischen Sanierung von leer stehenden Gebäuden*“¹⁵ ins Leben gerufen – finanziell leider nicht so gut ausgestattet, wie es wohl bei gleichzeitigem Verzicht auf Neubaugebiete möglich wäre. Wenn auch das Programm nicht alle potentiellen Hausbesitzer anreizt, so konnten im ersten Jahr 2008/09 doch schon 22 Projekte gefördert werden. Zielgruppe sind vor allem Familien mit Kindern: Bis zum dritten Kind steigt die Fördersumme.

¹³ Der kluge Mensch baut vor. Ist Hauseigentum noch zeitgemäß? In: Süddeutsche Zeitung vom 20./21. Februar 2010. S. 2; auch: Kriese: Weniger Menschen (wie Anm. 6).

¹⁴ Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Strategiepapier für die Entwicklung der ländlichen Räume. Mainz 2008. 64 S., hier S. 34.

¹⁵ Gemeinde Wenden: Programm zur Förderung des Erwerbs und der energetischen Sanierung von leer stehenden Gebäuden. Ratsbeschluss vom 18.06.2008, mit einem Nachtrag vom 17.07.2008. Vervielfältigtes Manuskript.

2. Weiternutzen und Umnutzen: Von guten Beispielen lernen

Um das Interesse weg vom Neubau auf der grünen Wiese hin zum Um- und Ausbau eines älteren Hauses zu lenken, müssen neben den mentalen und finanziellen auch organisatorische und bauplanerische Hindernisse überwunden werden. Partnerschaftssysteme sind notwendig zwischen Gewerbetreibenden, Handwerkern und Banken – die zurzeit noch eher Kredite für Neubauten vergeben als für die Sanierung von Altbauten.¹⁶ In einigen Bundesländern wird das „schlüsselfertige Umbauen von Altbauten“ besonders vorangetrieben. Dabei erfordert das Bauen im Bestand von Architekten und Baufachleuten noch stärker den Blick über das Objekt hinaus. Für das Kombinieren historischer und moderner Baumaterialien sind gestalterisches Können und technisches Wissen notwendig. Die Ergebnisse des nordrhein-westfälischen Landeswettbewerbs „Mehr gute Ideen für alte Gemäuer“ zeigen, wie das gehen kann.¹⁷ Vielerorts werden Strategien gebraucht, die nicht nur das einzelne Objekt, sondern einen ganzen Straßenzug, eine ganze Ortsmitte umfassen. Auch dazu existieren zahlreiche Vorbilder innerhalb und außerhalb von Dorferneuerungsverfahren: An den großen Domen gibt es die Dombauhütten, weil historische Bauwerke und Ensembles dauerhafte Pflege brauchen; die Teilnehmergeinschaft Obbach in Unterfranken hat in Anlehnung daran eine Dorfbauhütte eingerichtet, um ihren Ortskern als „historisches Gesamtbauwerk fränkisches Dorf“ für die Zukunft zu sichern und nachhaltig weiter zu entwickeln.¹⁸ In der Dorfbauhütte werden Eigentümer beraten, Architekten und Handwerker vermittelt, Neubürger und Investoren gesucht – wie wäre es mit einer Bauhütte für die Flaper Straße in Kirchhundem? Ein anderes Beispiel: „*Unser Neubaugebiet ist der Dorfkern!*“, heißt es im rheinland-pfälzischen Duchroth. Seit 1990 wurden über 20 leerstehende Scheunen und Nebengebäude in der Ortsmitte zu Wohnungen und Gästezimmern

¹⁶ Schmied, Doris: Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen. In: Doris Schmied & Gerhard Henkel (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? Göttingen 2007. (=Rural 1). S. 1-19; hier S. 16.

¹⁷ Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Mehr gute Ideen für alte Gemäuer. Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Bausubstanz in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf 2008. 26 S.

¹⁸ Bauhütte Obbach: www.bauhuetten-obbach.de.

ausgebaut¹⁹ – eine Möglichkeit für Gemeinden, die eine Perspektive im Tourismus sehen.

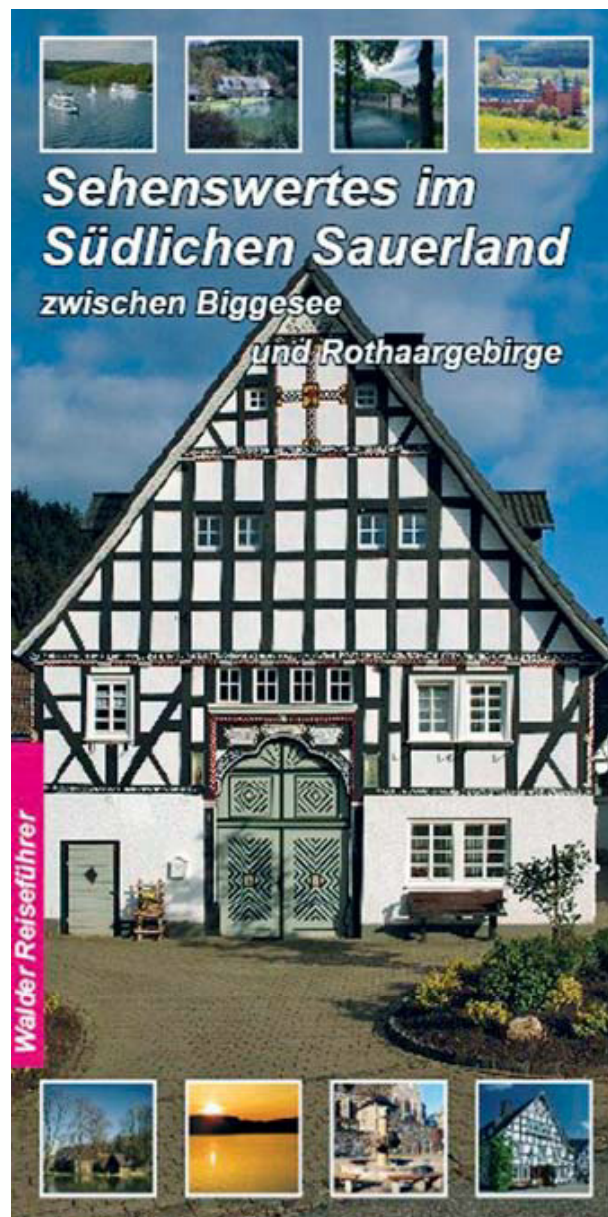


Abb. 1: Auf neuesten Reiseführern durch das südliche Sauerland erscheint das schwarz-weiße Fachwerkhaus. Nach wie vor gilt es als „Sauerland-typisch“.²⁰

¹⁹ Franzen, Nathalie: Chancen durch Umnutzung leerstehender Gebäude? Erfahrungen und Best-Practice – Beispiele aus Rheinland-Pfalz und Hessen. In: Doris Schmied & Gerhard Henkel (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? Göttingen 2007. (=Rural 1). S. 113-119; siehe auch: www.duchroth.de/html/vorher-nachher-bilder.html.

Gute Vorbilder haben eine kaum zu überschätzende Wirkung. Im Kreis Olpe erhalten und pflegen viele Familien ihre Ortsbild prägenden Häuser über drei, vier und mehr Generationen hinweg, andere haben sich bewusst für ein altes Haus entschieden und es erworben – aus atmosphärischen Gründen, aus Traditionsbewusstsein, aus dem Gespür für seinen historischen Wert oder aus Kenntnis darüber. Den Einsatz und die Ausdauer dieser engagierten Hausbesitzer spiegeln nicht nur die Ansichtskarten, Reiseführer (Abb. 1 Seite 11) und Tourismuskataloge der Region, sondern auch die Internetseiten der Kommunen wider – alle schmücken sich gerne mit den „Sauerland-typischen“, Ortsbild prägenden Gebäuden.

Zwei Beispiele für solch privates Engagement konnten auf der Jahresmitgliederversammlung des Kreisheimatbundes 2009 in Kirchhundem-Heinsberg besichtigt werden: Christoph Henrichs führte als Eigentümer und Bauherr durch sein vor zehn Jahren erworbenes, über 200 Jahre altes Fachwerkhaus in der Dorfmitte, das er zur „Rucksackherberge am Rothaarsteig“ umgebaut hat.²¹ Gleich gegenüber hat der Heinsberger Gastronom Bernhard Schwermer einen aufgegebenen Gasthof übernommen, dessen Lagerräume er heute als „Heuhotel“ bzw. als rustikalen Festsaal („Schwermers Tenne“) nutzt. Stellvertretend für die zahlreichen weiteren privaten Sanierer und Umnutzer seien noch Stefan und Johannes Schröder aus Finnentrop-Ostentrop genannt, die den RWE-Klimaschutzpreis 2009 für die energetische Rundumsanierung ihres 230 Jahre alten denkmalgeschützten Fachwerkhauses erhalten haben.²²

Bei den (halb-)öffentlichen Gebäuden fallen als erstes die zahlreichen Schulgebäude der größeren Orte ein, die, meist initiiert von den Kommunen, neuen Nutzungen zugeführt wurden, ebenso wie die Bahnhofsgebäude in Altenhundem²³ und Grevenbrück. Viele Dorfgemeinschaften haben enorme Anstrengungen auf sich genommen, um die kleineren Schulen zu Dorfgemeinschafts- oder Vereinshäusern umzubauen. Andernorts sind in Trägerschaft einzelner lokaler Vereine Orts-

²⁰ Walder, Achim & Ingrid Walder: Sehenswertes im südlichen Sauerland. Zwischen Biggeseesee und Rothaargebirge. Kreuztal 2009. 110 S.

²¹ Ausführlich dazu: Umschlagfoto und -text Südsauerland/HSO 236 (2009).

²² www.finnentrop.de/standard/page.sys/331.htm#beitrag1012.

²³ Ausführlich dazu: Umschlagfoto und -text Südsauerland/HSO 235 (2009).

bild prägende Gasthäuser (Drolshagen), Backhäuser (Helden, Brenschede) und Scheunen (Heid) saniert worden. Auch für ursprünglich kirchliche Gebäude haben sich Nachnutzungen gefunden, so für die Kapelle in Attendorn-Lichtringhausen, die bereits seit 1911 den örtlichen Vereinen zur Verfügung steht und seit Jahrzehnten von der Katholischen Landjugend betreut wird.²⁴

Viele Umnutzungen sind nur möglich, weil unterschiedliche Partner sehr gut kooperieren. Die zeigt sich z.B. bei der Nachnutzung landwirtschaftlicher (Neben-)Gebäude durch Außenwohngruppen des Olper Josefshauses (Heilpädagogisches Heim für Kinder und Jugendliche), wo die Eigentümerfamilien mit dem Träger der therapeutischen Einrichtung, den Banken und dem Amt für Agrarstruktur eng zusammenarbeiten. Diese Projekte, bei denen die Eigentümer ihre umgenutzten, meist Ortsbild prägenden Gebäude in der Regel nicht verkaufen, sondern nur verpachten, haben sich mittlerweile zu einem „Erfolgsmodell“ mit überregionalem Vorbildcharakter entwickelt. Die ersten beiden von mittlerweile zehn Realisierungen im Kreis Olpe, „Hof Melbecke“ bei Familie Geuecke und „Haus Franziska“ bei Familie Belke in Niederhelden, haben gezeigt, dass es möglich ist, den eigenen Hof als Lebensraum mit neuen, „fremden“ Nutzern zu teilen. Der sozialtherapeutische Wert dieser Wohnform für die Kinder und Jugendlichen kann nicht hoch genug eingeschätzt werden. Und es tun sich Zukunftsperspektiven auf: Wo heute junge Menschen leben, könnten in einigen Jahren Wohngemeinschaften älterer Menschen entstehen.

3. Abreißen? Sorgfältig prüfen und vorschnelle Entscheidungen vermeiden

Aber es gibt auch die andere Seite: Alte Fachwerkhäuser in den Ortskernen stehen leer, werden nach und nach zu dem, was als „Schandfleck“ bezeichnet wird und fallen dann – ohne dass ihre bauhistorische Substanz und die ortsgeschichtliche Bedeutung ihres Standortes durch Fachleute geprüft worden sind, dem Bagger zum Opfer, so geschehen in August 2009 mit dem alten „Rumps Haus“ in Wenden, das sich zuletzt im Besitz der Gemeinde befand. Dabei ist es oft nur das Äußere, was

²⁴ Ausführlich dazu: Umschlagfoto und -text Südsauerland/HSO Folge 237 (2009).

den „Schandfleck-Eindruck“ erweckt: ein verwilderter Garten, zerstörte Verkleidungen, schlechte Fenster. Die eigentliche historische Substanz des Bauwerkes (Gewölbekeller, Steinfußböden, Fachwerk, ...) ist häufig so, dass Umbau und Nachnutzung noch möglich wären, auf jeden Fall aber eine sorgfältige Dokumentation angebracht ist. Viele der so ansprechend restaurierten und umgenutzten Gebäude waren einmal „Schandflecken“ (siehe Abb. 2 bis 5 Seite 15/16).

Eine anderer aktueller Fall: Das einerseits begrüßenswerte Vorhaben, in Elspe einen neuen Discounter nicht auf der Grünen Wiese, sondern in der Ortmitte zu bauen, gefährdet andererseits das stattliche Bauernwohnhaus Börger. Gibt es noch Alternativen zum Abriss? Mit seiner repräsentativen Eingangstreppe und den alten Linden stellt das Haus Börger eines der letzten Zeugnisse der städtebaulichen Phase dar, als Elspe Anfang des 19. Jahrhunderts zum Straßendorf umgebaut wurde (Abb. 6 Seite 17).

Was ist grundsätzlich zu tun, wenn der Abriss von historischen Gebäuden in den Ortskernen zur Diskussion steht? Das LWL-Amt für Denkmalpflege in Westfalen als Obere Denkmalbehörde empfiehlt auch für alle nichtdenkmalgeschützten Gebäude, die bereits in den Urkatasterkarten aus den 1830er Jahren eingezeichnet sind, eine Begehung durch seine Fachleute. Ansprechpartner für den Kreis Olpe ist Dr. Hans Hanke; der Kontakt kann über die Untere Denkmalbehörde in den Kommunalverwaltungen, aber auch z.B. durch Heimatvereine oder durch die Eigentümer direkt aufgenommen werden.²⁵

Die „Angst“ vor einer Unterschutzstellung und die Sorge vor einem damit verbundenem Abrissverbot führen immer noch dazu, dass Gebäude ohne Begutachtung der Fachleute abgerissen werden. Dabei bedeutet eine solche Begutachtung erst einmal „nur“ eine Dokumentation, um anschließend den baugeschichtlichen und ggf. ortsgeschichtlichen Wert überhaupt einordnen zu können. Danach erfolgen Beratung und Empfehlung zum weiteren Vorgehen – das vom Abriss bis zur Ausweisung als Baudenkmal mit Hilfestellung bei Sanierung und Umnutzung und zu zehn Jahren Steuerermäßigung für alle denkmalgerechten Baumaßnahmen reichen kann.

²⁵ Dr. Hans Hanke, Amt für Denkmalpflege in Westfalen, Hans.Hanke@lwl.org; www.lwl-denkmalpflege-westfalen.de.



Abb. 2: Haus Rump am Wendener Kirchplatz im Sommer 1956, Ostansicht. Das Haus ist bereits im Urhandriss von Wenden 1831/32 eingezeichnet.

Abb. 3: Das Haus vor dem Abriss im April 2009, Ostansicht. Auf eine Begutachtung durch das Amt für Denkmalpflege war trotz des Alters und der Lage unmittelbar an der Kirchhofmauer verzichtet worden.

(Foto oben: aus Keseberg, Bertold: Gemeinde Wenden. Spiegel der Zeit in Wort und Bild. Meinerzhagen 1986. S. 222; unten: Manfred Quinker)



Abb. 4 und 5: Auch der Hof Halbe in Möllmicke wurde vor seiner Sanierung von vielen als „Schandfleck“ empfunden, heute ist er ein Schmuckstück des Dorfes. Hier die Südseite 1994 und 2003 (Fotos: Willi Weber)



Abb. 6: Ein hoher Preis für die Zufahrt zu einem Discounter in der Ortsmitte: Wird das Bauernhaus Börger mit seinem repräsentativen Eingangsbereich abgerissen, oder findet sich ein Weg, die Geschäftsansiedlung mit den Zielen des Denkmalschutzes zu verbinden? (Foto: Daniela Köhler, 2009)

Außer beim Amt für Denkmalpflege findet man Unterstützung, fachliche Beratung und Informationen zu Fördermöglichkeiten vor allem:

- bei ZeLE, dem Zentrum für Ländliche Entwicklung im Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen,²⁶
- bei der Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Siegen des Dezernats Ländliche Entwicklung und Bodenordnung (ehemaliges Amt für Agrarordnung),²⁷

²⁶ Dr. Michael Schaloske, zele@munlv.nrw.de.

- bei den Unteren Denkmalbehörden der Kommunen,
- bei bürgerschaftlichen Vereinigungen wie der IGB, Interessengemeinschaft Bauernhaus e.V.,²⁸
- über Internetportale wie www.fachwerk.de,
- in mittlerweile zahlreichen Dokumentationen der einzelnen Bundesländer zum Thema Bauen in Bestand, Umnutzung von Altbauten etc.,
- in den Medien des BHU, Bundes Heimat und Umwelt und der Heimatbünde auf Landesebene,
- bei Haus- und Hofbörsen, die sowohl Angebote als auch Gesuche vermitteln.²⁹

4. Kreativ abreißen

Wo fest steht, dass keine bauhistorisch wertvolle oder für das Ortsbild bedeutsame Substanz vernichtet wird, kann auch Abriss zu einer Aufwertung der Dorfmitte führen. Ein Beispiel hierfür ist der Abbruch eines Wohn-Geschäftshauses 2007 in Hünsborn (Abb. 7). An seiner Stelle befindet sich seit 2008 ein neu gestalteter Kirchplatz (Abb. 8). Die Bauarbeiten und der nun schon historische Zustand vor der Umgestaltung sind ausführlich dokumentiert worden und bleiben so als Teil der Dorfgeschichte präsent.

²⁷ Konrad Trinius, konrad.trinius@bezreg-arnsberg.nrw.de (Dezernent Entwicklung ländlicher Raum) und Thies Rohwer, thies.rohwer@bezreg-arnsberg.nrw.de (Förderung von ländlicher Bausubstanz mit Ortsbild prägendem Charakter).

²⁸ Der Holznagel. Zeitschrift der Interessengemeinschaft Bauernhaus e.V.; www.igbauernhaus.de.

²⁹ Z.B. www.hofgruender.de/hofboerse.html.



Abb. 7-8: In der Ortsmitte von Hünsborn entstand durch den Abriss eines Wohn-Geschäftshauses ein ausreichend großer Kirchplatz für Feste und Feiern.
(Fotos: <http://pastoralverbund-biggetal.de/cms/content/view/162/17>)