



Arbeitsgemeinschaft
Historische Stadt- und Ortskerne
in Nordrhein-Westfalen

Auswertung der Ergebnisse der Umfrage zum Thema Problem-Denkmale



31 Mitgliedskommunen haben teilgenommen.

Laufzeit: 26.02.2024 - 25.03.2024



Wenn es in Ihrem historischen Stadt- und Ortskern langfristig leerstehende und stark sanierungsbedürftige Denkmale gibt, die dringend saniert und aktiviert werden müssen:
Welche Herausforderungen hemmen die notwendigen Maßnahmen am Objekt?

Eigentümer:innen

man stößt auf Widerstand
hinsichtlich der Mitwirkung

leben teilweise nicht vor Ort

Maßnahme ist unwirtschaftlich

keine Investitionsbereitschaft/
Interesse an Sanierung

hoher Sanierungsaufwand

überhöhte Kaufpreisvorstellung

Überforderung, Zeitmangel

kein oder schleppender Kontakt

hat keine ausreichenden finanziellen Mittel

Verkauf wegen fehlender Nachfrage
und komplizierter Grundstückssituation



Wenn es in Ihrem historischen Stadt- und Ortskern langfristig leerstehende und stark sanierungsbedürftige Denkmale gibt, die dringend saniert und aktiviert werden müssen:
Welche Herausforderungen hemmen die notwendigen Maßnahmen am Objekt?

Kommune



Sanierungskosten im Verhältnis
zu künftigen Mietertrag

Kommunalpolitik

Fehlende Haushaltsmittel für Ankauf

fehlendes Know-How im Auftreten/
Druck erzeugen ggü. Eigentümer

Fehlende Bereitschaft für
Zwischenerwerb/Ankauf

Mögliche Reaktionen;
„kein Stress mit den Bürgern“

Begrenzte Kapazitäten der Kommune

Finanzielle Ressourcen der
Kommune für eigene Nutzungsperspektive



*Wenn es in Ihrem historischen Stadt- und Ortskern langfristig leerstehende und stark sanierungsbedürftige Denkmale gibt, die dringend saniert und aktiviert werden müssen:
Welche Herausforderungen hemmen die notwendigen Maßnahmen am Objekt?*

Problem-Immobilie



mangelnde Förderungen

(Fördermittel verlangen einen Eigenanteil – Siegen)

Fehlende Nutzungskonzepte

Schlechte Raumprogramme
für gewerbliche Nutzungen

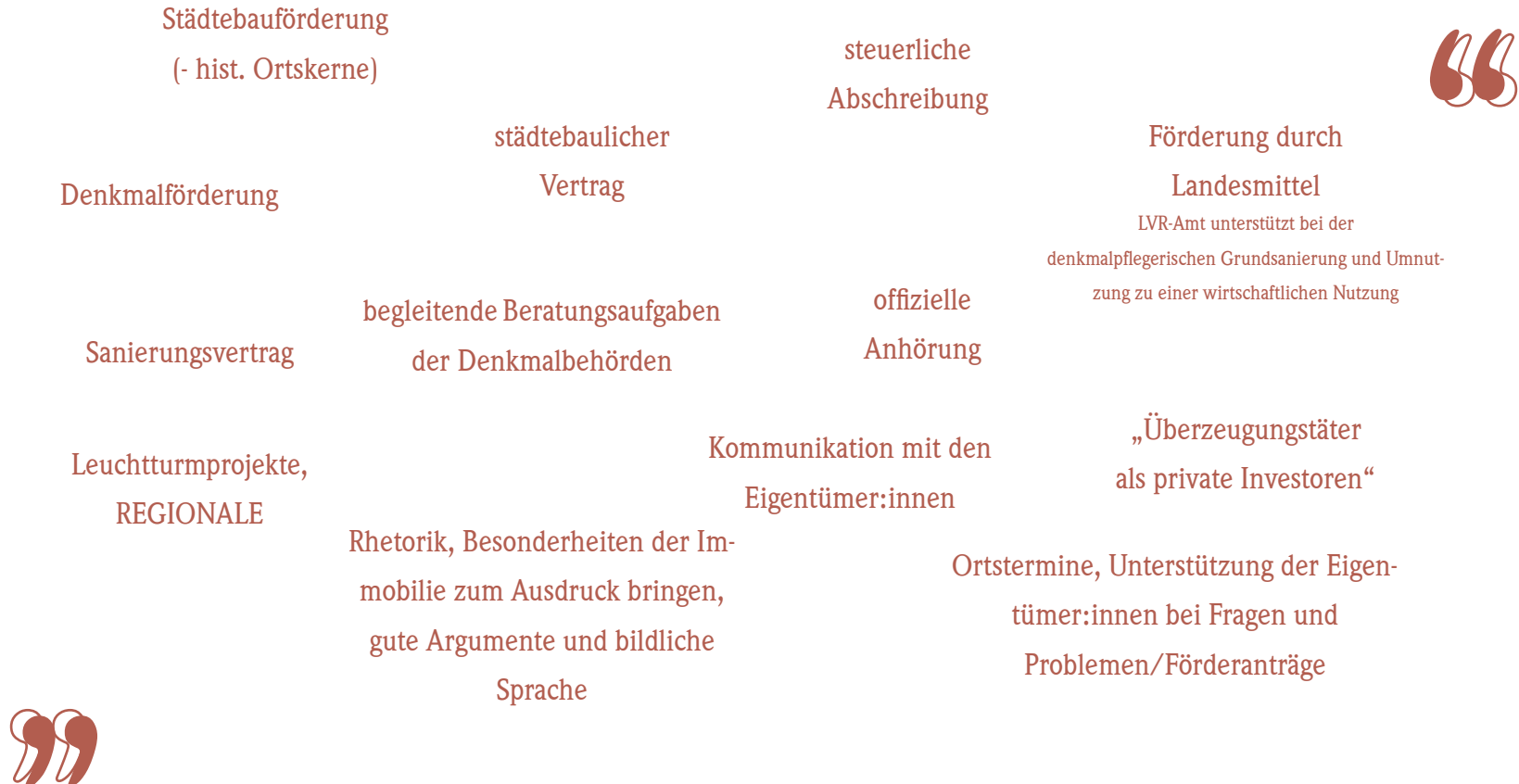
starker Sanierungsstau

Geringe Nachfrage nach Wohnraum

bauliche Einschränkungen hemmen
Umsetzung von Konzepten



Wenn Sie bereits erfolgreich Problem-Denkmale retten und aktivieren konnten:
Welche formellen und informellen Strategien, Handlungsansätze und Instrumente waren dabei hilfreich?



**Wenn Sie bereits erfolgreich Problem-Denkmale retten und aktivieren konnten:
Welche formellen und informellen Strategien, Handlungsansätze und Instrumente haben sich nicht bewährt?**

Unkenntnis der Ängste und

Wünsche der

Eigentümer:innen

steuerliche Abschreibung

bestehen auf denkmalbezogene

Gesetzgebung

Appelle an Eigeninitiative der

Eigentümer:innen

Reines Verwaltungshandeln ohne

Sensibilisierung für Geschichte des

Objektes/Gesamtzusammenhang ist nicht

zielführend

Freiwilligkeit alleine

hilft nicht

Instrumentarien des Denkmalrechts sind in

kleiner Verwaltung aufgrund mangelnder

Ressourcen nicht umsetzbar



Welches Wissen, welche Antworten sollten im interkommunalen Erfahrungsaustausch der AG HSO zum Fachthema „Problem-Denkmale“ im Mittelpunkt stehen?

Thema Förderungsmöglichkeiten



Förderungsmöglichkeiten und Förderbeispiele

Fördermöglichkeiten außer-
halb Denkmalförderung

Wie kann es ermöglicht werden, zumindest für eine
Notsicherung Gelder zu generieren, ohne dass der
Eigentümer sich beteiligen muss?



Welches Wissen, welche Antworten sollten im interkommunalen Erfahrungsaustausch der AG HSO zum Fachthema „Problem-Denkmale“ im Mittelpunkt stehen?

Thema Eigentümer und Käufer



Ansprache von Eigentümer:innen, wenn am Gebäude
Maßnahmen getroffen werden müssen
(z.B. Wassereintritt)

Akquise potenzieller
Nutzergruppen

Möglichkeiten, um sanierungsbedürftige Denkmäler
attraktiv für einen potentiellen Käufer zu machen

Was kann man machen, wenn man die
Eigentümer:innen nicht erreichen kann oder sich
weigern Sanierungsmaßnahmen durchzuführen?



Welches Wissen, welche Antworten sollten im interkommunalen Erfahrungsaustausch der AG HSO zum Fachthema „Problem-Denkmale“ im Mittelpunkt stehen?

Thema Problem-Immobilien, Sanierung, Beispiele



Praxisbeispiele, wie es
anderorts besser und
erfolgreicher umgesetzt wurde

„normale“ Denkmäler, die sich
wirtschaftlich nicht sanieren
lassen (keine Einzellösungen)

Kostenbeispiele einer
wirtschaftlichen Sanierung

Nutzungsalternativen



Welches Wissen, welche Antworten sollten im interkommunalen Erfahrungsaustausch der AG HSO zum Fachthema „Problem-Denkmale“ im Mittelpunkt stehen?

Thema Handlungsspielraum der Kommune und Ressourcen



Welche Möglichkeiten gibt es, für die eigene Kommune eine (befristete) Übernahme attraktiver zu gestalten, um die Problemimmobilie einer neuen Nutzung und/oder einem neuen Eigentümer zuzuführen?

Alltägliche ‚Probleme‘ der UDB und Umgang mit steuerlichen Begünstigungen im Hinblick auf geringe Stundenanzahl

Kommunikationsstrategien mit den Eigentümer:innen

Beratungsangebote für Eigentümer:innen



Kennen Sie Best-Practise-Beispiele, die aus Ihrer Sicht betrachtet und diskutiert werden sollten?



Sanierung durch Tischlerei und Vermietung als
Ferienwohnung
Fachwerkhaus Soest

Bahnhof Warburg

Sanierung durch einen Soester Industriellen
Friesenhausenschen Hof, Soest

Haus Buuck in Rüthen

Bahnhof Lüdge

