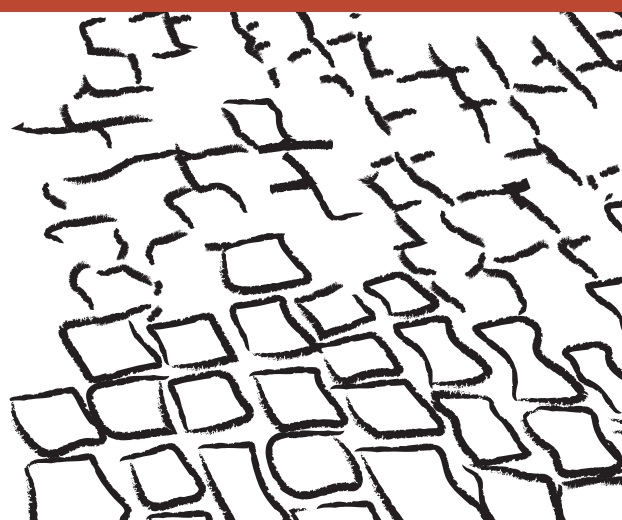




Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in Nordrhein-Westfalen

Inventarisieren und Eintragen – vom städtebaulichen Erbe zum denkmalgeschützten Gebäude

Handreichung





Inventarisieren und Eintragen – vom städtebaulichen Erbe zum denkmalgeschützten Gebäude

Eine Handreichung für historische Stadt- und Ortskerne
in Nordrhein-Westfalen

Inhalt

- 1 **Einleitung**
- 2 **Inventarisierung**
- 4 **Eintragung**
- 6 **Weiterführende Beratung und Literatur**

Hinweis zur Gender-Formulierung: Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird die männliche Form verwendet. Die in dieser Publikation verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Einleitung

Das Denkmalschutzgesetz regelt die behördlichen Zuständigkeiten in der Denkmalpflege in Nordrhein-Westfalen. Die Kommunen sind erste Ansprechpartner bei Umsetzung und Vollzug des Denkmalschutzgesetzes und nehmen jeweils für ihr Gemeindegebiet die Aufgaben der Unteren Denkmalbehörden (UDB) wahr (§ 21 DSchG NRW). Die Denkmalfachämter bei den Landschaftsverbänden sind fachlich unabhängige Institutionen neben den Denkmalbehörden (§ 22 DSchG NRW). Sie wirken bei den Entscheidungen der Denkmalbehörden mit, sowohl bei Unterschutzstellungen als auch bei Veränderungen am geschützten Denkmal. Wesentliche Aufgabe der Denkmalfachämter ist die fachliche Beratung in allen Fragen zu Denkmalschutz und Denkmalpflege.

„Denkmalschutz und Denkmalpflege sind immer nur so gut wie unsere Kenntnisse von den Denkmälern“ (VDL 2005). Diese Kenntnisse zu bündeln und für nachfolgende Generationen zugänglich zu machen, ist Anliegen aller Denkmalpfleger – und der Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in Nordrhein-Westfalen (kurz: AG HSO NRW).

Die sogenannte Inventarisierung gehört zu den Hauptaufgaben der Denkmalbehörden und stellt den Grundstock aller denkmalpflegerischen Tätigkeiten dar. Inventarisierung ist nicht gleichzusetzen mit dem Eintragungsverfahren. Während das Eintragungsverfahren ein Verwaltungsakt ist, bezeichnet die Inventarisierung einen rechtlich nicht genau definierten Begriff für die gutachterliche Beurteilung der Substanz. Die Inventarisierung beinhaltet das Erfassen und Bewerten von Gebäuden im Hinblick auf den Denkmalwert. Doch die Prüfung schützenswerter Eigenschaften erfordert Sorgfalt, Wissen und nicht zuletzt Zeit. Den Kommunen in Nordrhein-Westfalen kommt durch das Denkmalschutzgesetz NRW eine besondere Verantwortung zu.

Die personell und fachlich unterschiedlich ausgestatteten Kommunen stehen vor der Herausforderung, alte Denkmaleintragungen zu konkretisieren, schützenswerte Gebäude der Kulturgutlisten und „Verdachtslisten“ in Augenschein zu nehmen sowie noch nicht bearbeitete Bauten aus Ersterfassungskampagnen abzuarbeiten. Hinzu kommt die Erfassung von Bauten neuer Zeitschichten der Nachkriegs- und Postmoderne. Begrenzte Zeit-, Personalressourcen und Generationenwechsel einerseits sowie hohe fachliche Anforderungen andererseits müssen im Hinblick auf Arbeitsprozesse berücksichtigt werden. „Gefahr im Verzug“ kann mitunter bedeuten, dass ein möglicherweise denkmalwertes Gebäude, noch bevor es vorläufigen Schutz erhält, denkmalgefährdet verändert oder gar abgerissen wird. Nicht selten steht der Eintragungsprozess gegenüber dem Abriss im Wettlauf mit der Zeit.

Die Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in Nordrhein-Westfalen hat sich mit dem Arbeitsprozess der Inventarisierung aus kommunaler Perspektive auseinandergesetzt. Dabei wurde ein exemplarisches Prozessschema erarbeitet, das Schritte und Zuständigkeiten der Inventarisierung aufzeigt. Entstanden ist auch eine Liste relevanter Bezugsquellen und Grundlagendokumente. Ziel ist es, die Arbeit der UDB und den Schutz des baukulturellen und städtebaulichen Erbes zu stärken. Gemeinsam mit dem Arbeitskreis Denkmalpflege der AG HSO NRW, mit Vertretenden aus der kommunalen Praxis sowie aus dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland und dem LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen wurden standardisierte Vorgehensweisen entwickelt, um die Arbeitsabläufe in den UDB zu vereinfachen. Als Checkliste sammelt diese Handreichung relevante Merkmale sowohl zur Unterstützung einer zeitnahen Ersteinschätzung des Denkmalwertes als auch für eine nachfolgend umfangreichere Basiserfassung und differenziert typische Zuständigkeiten und Aufgabenfelder. Dabei liefert sie Impulse und gilt als eine Hilfestellung, erhebt aber nicht den Anspruch auf formale Gültigkeit oder Vollständigkeit.

Hinweis: Diese Handreichung bezieht sich in Abgrenzung zu Bodendenkmälern und beweglichen Denkmälern ausschließlich auf Baudenkmäler.

Inventarisierung

Basiserfassung

Eine Denkmaleintragung kann von Amtswegen durch die UDB, auf Antrag des Eigentümers oder auf Antrag des Denkmalfachamtes erfolgen. Liegt ein erster Denkmalverdacht vor, kann sich die UDB formlos an das Denkmalfachamt mit der Bitte um Unterstützung bei der Sachverhaltsermittlung wenden. Begleitend sollten erste Basisinformationen übermittelt werden, die hilfreich für eine Ersteinschätzung sind: kurze Beschreibung des Objektes, Adressdaten, aktuelle aussagekräftige Fotos, ggf. Lageplan mit Kartierung des Objektes und Pläne soweit vorhanden.

Ersteinschätzung

Mithilfe eines Ortstermins und/oder Fotos können sich UDB und das Denkmalfachamt einen Eindruck vom Objekt verschaffen und eine erste Einschätzung vornehmen, ob ein erheblicher Denkmalverdacht gegeben ist. Dies wäre Anlass, das Objekt näher zu untersuchen und das Verfahren fortzusetzen. Situationsabhängig kann die vorläufige Unterschutzstellung vorher bereits erfolgen.

Vorläufige Unterschutzstellung

Ab dem Moment, in dem sich die Frage stellt, ob ein Objekt denkmalwert sein könnte, kann es auf Anordnung der UDB vorläufig unter Schutz gestellt werden. Dies ist beispielsweise ratsam, wenn dem Gebäude denkmal-schädliche Veränderungen oder Abriss drohen. Im Falle einer vorläufigen Unterschutzstellung informiert die UDB die Eigentümerseite sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten über ihre Absicht schriftlich in Bescheidform. Zu beachten ist dabei, dass innerhalb von 6 Monaten das Eintragungsverfahren einzuleiten ist. Wurde die Unterschutzstellung innerhalb dieser Frist noch nicht eingeleitet, entfällt der vorläufige Schutz. In Ausnahmefällen, bei Vorliegen wichtiger Gründe, kann die Frist um höchstens drei Monate verlängert werden (§ 4 DSchG NRW).

Denkmalwertbegründung

Als Grundlage für die mögliche Aufnahme eines Gebäudes in die Denkmalliste ist der Denkmalwert des Gebäudes darzulegen. Das hierfür zu erarbeitende Denkmalwertgutachten wird in der Regel vom Denkmalfachamt des zuständigen Landschaftsverbandes erstellt, wobei die Untere Denkmalbehörde im Rahmen Ihrer Möglichkeiten zuarbeiten soll. Es kann aber auch eigenständig von der Unteren Denkmalbehörde oder einem extern beauftragten Gutachter erstellt werden.

Mithilfe bauhistorischer Methoden, Literaturkenntnis und eines Ortstermins wird das Objekt auf seinen Denkmalwert hin geprüft. Die Erkenntnisse werden in einem Gutachten, der Denkmalwertbegründung, festgehalten. Der Denkmalwert des Gebäudes wird gemäß Denkmalschutzgesetz NRW nach festgelegten Kriterien geprüft, beschrieben und begründet. Mindestens ein Kriterium, besser mehrere, müssen erfüllt sein, um ein Objekt als Denkmal einzustufen. Die Bedeutung des Denkmals und die Gründe für seine Erhaltung ausführlich, präzise und nachvollziehbar darzulegen, gibt beim späteren Umgang mit dem Denkmal Rechtssicherheit.

Kriterien für einen möglichen Denkmalwert:

- bedeutend für die Geschichte des Menschen: sozialgeschichtliche, volkskundliche und wissenschaftliche Bedeutung
- bedeutend für die Kunst- und Kulturgeschichte: künstlerische und kulturelle Bedeutung
- bedeutend für Städte und Siedlungen: städtebauliche und architekturgeschichtliche Bedeutung
- bedeutend für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse

Weitere Kriterien sind objektspezifisch möglich.

DENKMALWERTBEGRÜNDUNG

Zur Eintragung des Gebäudes xy als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt xy

Unterschutzstellung nach § 5 Abs. 1 in Verbindung mit § 23, Abs. 1 und 5 Denkmalschutzgesetz NRW

Inhalt

1. Lage und historische Entwicklung
2. Baubeschreibung
3. Denkmalwertbegründung
4. Denkmalumfang
5. Literatur- und Quellenverzeichnisse
6. Anlagen

1. Lage und historische Entwicklung

- Beschreibung der Entwicklung: erste Erwähnung in Text und Kartierungen, Zeichnungen und Fotos (Alter)
- Beschreibung des Bauablaufs: Erweiterungen, Umbaumaßnahmen, Baugenehmigungen etc.
- Beschreibung der Bau- und Nutzungsgeschichte: Erbauer, Architekt, Eigentümerwechsel, Nutzungen etc.

2. Baubeschreibung

- Beschreibung des Baubestands mit Fokus auf die Bausubstanz: Zustand, Grundriss, Geschossigkeit, Fassade, Materialien etc.
- Beschreibung der Besonderheiten: Charakter und Merkmale (z. B. ortsbildprägende Elemente)

3. Denkmalwertbegründung

- a) Vorliegen eines Denkmalwertes im Sinne des DSchG NRW: Die zuvor beschriebenen Sachen und Sachbestandteile sind Denkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 und Baudenkmal gem. § 2, Abs. 2.
- Einleitung für Einschätzung des Denkmalwertes

- b) Bedeutungsgründe: Es liegen Bedeutungsgründe im Sinne des § 2 Abs. 1 DSchG NRW vor.
- Begründung der vorliegenden Bedeutungsgründe: für die Geschichte der Menschheit / für die Kunst- und Kulturgeschichte / für Städte und Siedlungen

Bedeutungsgrund: Die Mehrheit von Sachen ist bedeutend für die Geschichte des Menschen

- Begründung der besonderen Eignung zum Aufzeigen und Erforschen geschichtlicher Entwicklungen

Bedeutungsgrund: Es besteht ein Bedeutungsgrund für die Kunst- und Kulturgeschichte

- Begründung der besonderen Eignung zum Aufzeigen und Erforschen kunst- und kulturgeschichtlicher Zeugnisse und Überlieferungen

Bedeutungsgrund: Es besteht ein Bedeutungsgrund für Städte und Siedlungen

- Begründung des besonderen Aussagewerts für die Baugeschichte der Stadt, Siedlung oder Region (z. B. baugeschichtlich charakteristisch für eine bestimmte Zeit oder städtebaulich prägend)

4. Denkmalumfang

- Beschreibung des Umfangs des Baudenkmals: Gebäude in seiner Gesamtheit / nur Äußeres (z. B. Fassade) / nur innere Merkmale (z. B. Treppenhaus etc.) / nur einzelne Gebäudeteile (z. B. Erker etc.)
- Beschreibung der räumlichen Abgrenzung des Baudenkmals: Objektgröße und Umfang (z. B. Einzelobjekt oder Ensemble), Angaben zum Umfeld (Stadt- / Quartiersentwicklung, städtebauliche Erstbetrachtung)

5. Literatur- und Quellenverzeichnisse

6. Anlagen (nach Bedarf)

- Bauakte: Grundrisse, Baugenehmigungen, Um- und Anbauten, Bauzeichnungen / -pläne
- aussagekräftige Fotos: von außen, falls vorhanden bzw. nötig auch von innen
- Kartenwerk: Lageplan, Katasterplan, falls vorhanden historische Pläne, ggf. Zeichnungen

Eintragung

Eintragungstext und Anhörung des Denkmalfachamtes

Die UDB entscheidet nach Vorliegen des Denkmalfachgutachtens, ob und in welchem Umfang sie ein Eintragungsverfahren einleitet. Hierzu erarbeitet sie auf Basis der gutachterlichen Einschätzung einen Eintragungstext und stimmt diesen im Rahmen des Anhörungsverfahrens mit den Landschaftsverbänden ab. Der abgestimmte Eintragungstext wird später Bestandteil des Eintragungsbescheides. Bei Eintragungs- und Lösungsverfahren hat der Landschaftsverband seine Stellungnahme nach § 24 DSchG NRW innerhalb von zwei Monaten gegenüber der UDB abzugeben (vgl. Novelle DSchG NRW vom 1.9.2026). Beabsichtigt die UDB, von der Äußerung des Landschaftsverbandes abzuweichen, so hat sie dies dem Landschaftsverband nach § 24 Absatz 6 DSchG NRW unter Übersendung des Entscheidungsentwurfs mit einer Begründung für die von der Stellungnahme des Landschaftsverbandes abweichende Entscheidung mitzuteilen. Der Landschaftsverband kann dann innerhalb von vier Wochen nach Zugang die Prüfung einer unmittelbaren Entscheidung durch die Oberste Denkmalbehörde beantragen (vgl. Novelle DSchG NRW vom 1.9.2026).

Eintragungsverfahren (Anhörung und Bescheid)

Nach Abstimmung des Eintragungstextes leitet die UDB das formale Eintragungsverfahren ein:

Das Eintragungsverfahren nach § 3 DSchG NRW beinhaltet die Anhörung der Eigentümer und sonstiger Nutzungsberechtigter gemäß § 28 VwVfG NRW sowie abschließend den Eintragungsbescheid.

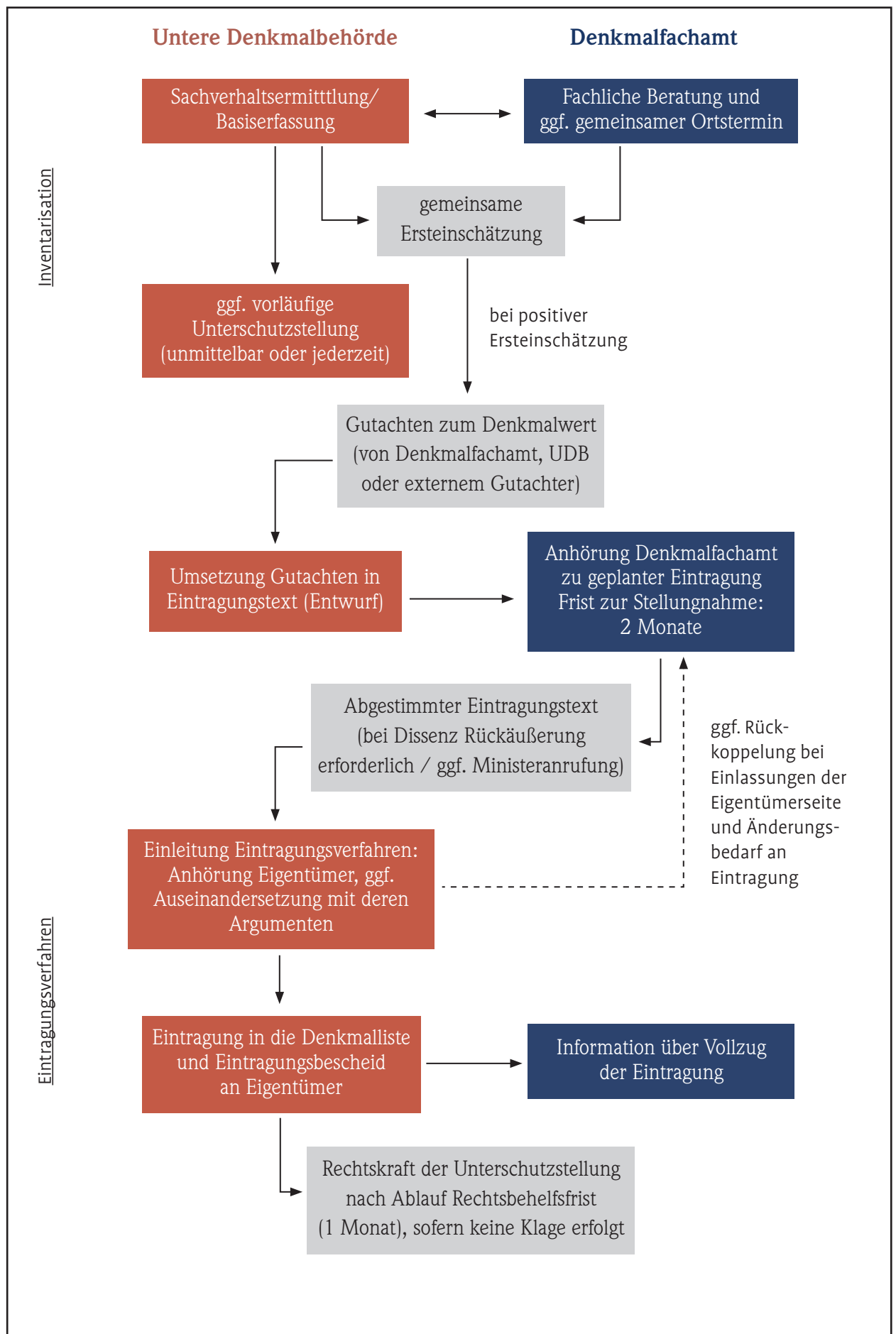
Die UDB teilt den Beteiligten ihre Absicht zur Eintragung schriftlich mit (Anhörungsschreiben) und legt dabei die Denkmalwertbegründung sowie alle relevanten Angaben zum Objekt vor. Innerhalb einer durch die UDB festgesetzten Anhörungsfrist – i. d. R. 4–6 Wochen – kann die Eigentümerseite Stellung nehmen. Nach Auswertung der Stellungnahmen erstellt die UDB den Eintragungsbescheid zur Unterschutzstellung. Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats Klage eingereicht werden (§ 70 VwGO). Wird kein Rechtsbehelf eingelegt, wird der Bescheid bestandskräftig. Im Falle einer Klage muss sich die UDB mit dieser auseinandersetzen. (Hinweis: Je nach kommunaler Regelung ist die Beteiligung politischer Gremien vor oder nach dem formalen Eintragungsbescheid erforderlich.)

Parallel zum Eintragungsbescheid erfolgt die Eintragung in die kommunale Denkmalliste durch die UDB. Hierzu wird die textliche Fassung des Eintragungsbescheides als digitales Dokument in die Denkmalliste übernommen. Die Landesfachämter sammeln die Informationen der kommunalen Denkmallisten in den Denkmalinformationssystemen KLARA-Delos (LWL) und Bodeon (LVR). In der kommunalen Praxis wird häufig zusätzlich ein PDF mit ausführlichen Informationen und Siegel angefertigt und als Dokument zusätzlich in der digitalen Datenbank hinterlegt.

Bei Neuaufstellungen oder Überarbeitungen von Bebauungsplänen ist das entsprechende Gebäude als Baudenkmal kenntlich zu machen (§ 23 Abs. 3 DSchG NRW).

Nachfolgendes Schema verdeutlicht den Ablauf des Eintragungsverfahrens inkl. der Zuständigkeiten. Hierbei kann das Ablaufschema eine Verwaltungsvorschrift zum DSchG NRW nicht ersetzen und ist nur als Handreichung zu verstehen.

SCHEMA: EINTRAGUNGSVERFAHREN DURCH DIE KOMMUNE (UNTERE DENKMALBEHÖRDE)



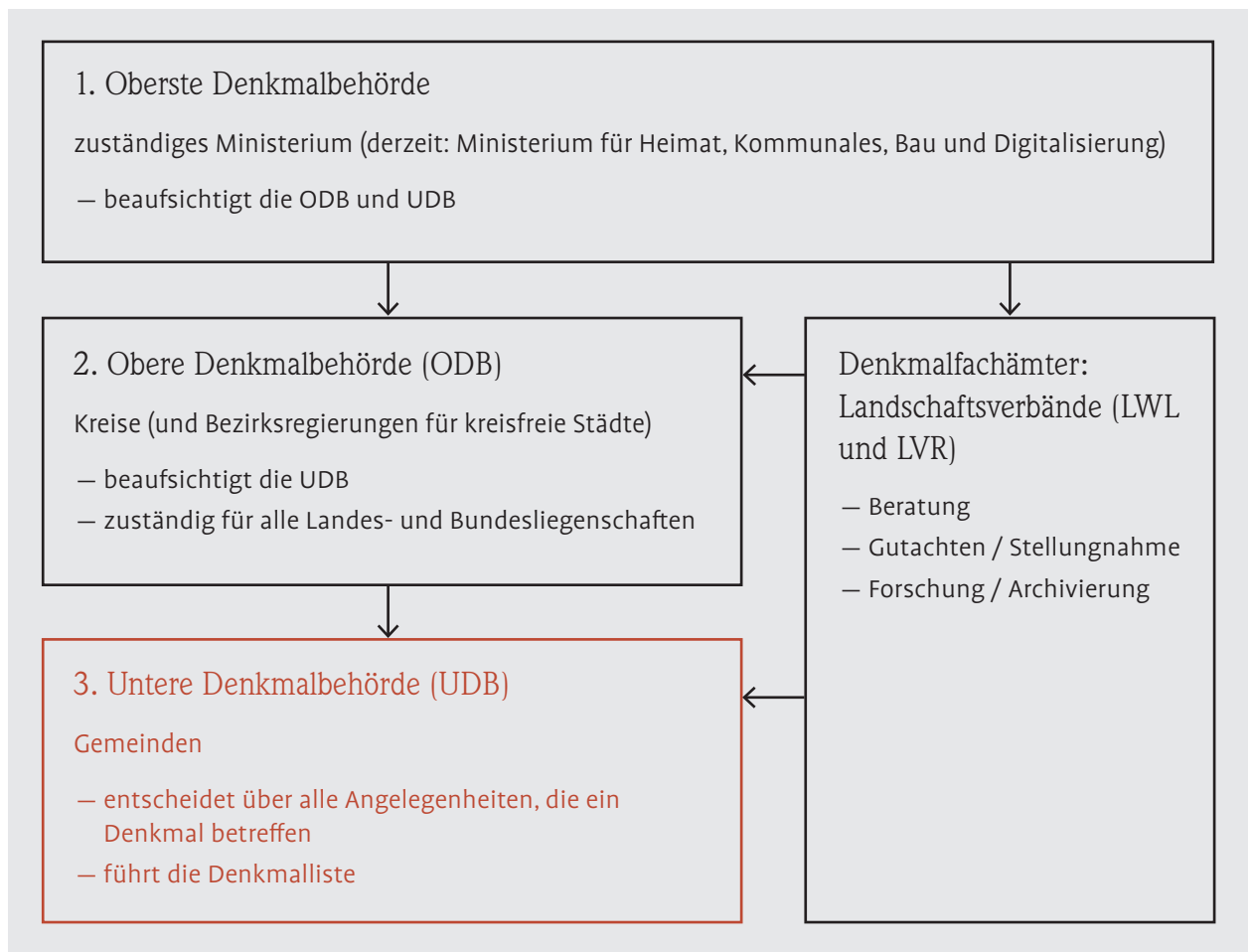
Weiterführende Beratung und Literatur

Zuständigkeiten

Die Unteren Denkmalbehörden in den Kommunen entscheiden über alle Angelegenheiten, die ein Bau-
denkmal betreffen. Darüber ordnen sich die Obere Denkmalbehörde und die Oberste Denkmalbehörde ein;
die Denkmalfachämter bei den Landschaftsverbänden stehen fachlich-beratend zur Seite. Für die Eintragung
eines Objektes in die Denkmalliste sind die jeweils zuständigen UDB – sprich die Gemeinden – zuständig (§ 23
Abs. 1 DSchG NRW), sofern es sich nicht um Liegenschaften im Eigentum des Landes oder des Bundes handelt.
Hier sind grundsätzlich die Oberen Denkmalbehörden für das Eintragungsverfahren und auch für die weitere
Betreuung als Denkmal zuständig. Dies greift bereits, wenn eine Parzelle von Land oder Bund tangiert wird.

Die fachliche Zusammenarbeit zwischen den UDB der Kommunen und den Denkmalfachämtern bei den
Landschaftsverbänden ist eine wichtige Grundlage für die fundierte und tragfähige Bewertung, die langfristige
Sicherung und den Erhalt des baukulturellen Erbes. Insbesondere im Hinblick auf die Inventarisierung des
baukulturellen Erbes ist diese Zusammenarbeit unter fachlichen Gesichtspunkten ebenso wichtig wie hin-
sichtlich der Bündelung lokalspezifischer und lokal unabhängiger Expertise. Je nach personeller und fachlicher
Ausstattung kann eine Zusammenarbeit mit anderen Unteren Denkmalbehörden dienlich sein, um personelle
Engpässe auszugleichen und Erfahrungen und Wissen weiterzugeben. Hier gehen allerdings Gesetzgebung
und Realität auseinander. Die interkommunale Kooperation kann vom Erfahrungsaustausch über Arbeitskreise
und gemeinsame Fortbildungen bis hin zur fallbezogenen Zusammenarbeit und gemeinsamen Aufgaben-
wahrnehmung reichen.

ZUSTÄNDIGKEITEN BEI DER INVENTARISATION IN NORDRHEIN-WESTFALEN



Recherchequellen

Quellen für die Basiserfassung / Erstbeschreibung

- Hausakten, Stadt-, Kommunalarchive
- Kirchen-, Firmen- und Privatarchive
- Plan- und Kartenmaterial der Kataster- und Vermessungsämter
- bereits vorhandene bauhistorische oder restauratorische Gutachten
- je Einzelfall ggf. weitere Quellen

Quellen auf Ebene der Region, des Landes, des Bundes

- Literatur- und Archivrecherchen
- Kirchen- und Staatsarchive
- bauhistorische oder restauratorische Gutachten
- Luftbildprospektion und LIDAR-Daten-Auswertungen

Weitere Beratung

Um die Handlungsfähigkeit der Unteren Denkmalbehörden zu verbessern, Kapazitäten sinnvoll zu nutzen und das Arbeitspensum zu entschlacken, ist die Bildung von Wissens-, Austausch- und Beratungsnetzwerken hilfreich. Neben der Arbeit im Arbeitskreis Denkmalpflege der Arbeitsgemeinschaft HSO NRW und Streuung dieser Ergebnisse in das gesamte Netzwerk der AG, der interkommunalen Zusammenarbeit innerhalb des Landkreises und darüber hinaus, stehen folgende Anlaufstellen für die Beratung zur Verfügung:

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

<https://denkmalpflege.lvr.de>

Kontakt: info.denkmalpflege@lvr.de | Tel. 02234/985 40

LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen

www.lwl.org/dlbw

Kontakt: dlbw@lwl.org | Tel. 0251/591 40 36

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW

www.mhkbd.nrw/themenportal/denkmalschutz-und-pflege-rechtlicher-rahmen

Kontakt: Dezernat 35 (Denkmalangelegenheiten) der jeweils zuständigen Bezirksregierung

Literaturverzeichnis

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland (2022): Leitfaden zur Dokumentation und bauhistorischen Untersuchung von Baudenkmalern. Fachliche Anforderungen.

Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland (VDL) (2005): Inventarisierung der Bau- und Kunstdenkmäler. Arbeitsblatt 24.

Herausgeber

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

Konzept, Redaktion, Lektorat

complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam

Mitarbeit

Herzlichen Dank an die engagierten Vertreterinnen und Vertreter der Mitgliedsstädte der Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in NRW, die diese Handreichung mit ihrer fachlichen Expertise unterstützt haben.

Gestaltung

complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam

Druck

MUNDSCHENK Druck + Medien GmbH & Co. KG, Lutherstadt Wittenberg

Titelbild

complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam

Fotografie

Erik-Jan Ouwerkerk, Berlin

© 2026 Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in NRW

Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Wiedergabe in elektronischen Medien, vorbehalten und nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit.

Gefördert durch



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

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



Geschäftsführende Kommune



Kommunale Koordinierungsstelle



Alte Hansestadt [Lemgo](http://www.alte-hansestadt-lemgo.de)

