

Denkmalpflegerische Stellungnahme

Grundstück: Düsseldorf, Bastionstraße 24
Luisen-Gymnasium
Vorhaben: Ausschreibung Verkauf (Höchstgebotsverfahren)
Antrag vom: 15.08.2025
Eingang am: 15.08.2025
Registrier-Nr.: 40-DS-0506/25

Die folgende Stellungnahme soll dazu dienen, den rechtlichen Rahmen sowie die möglichen Veränderungen und Eingriffe am Baudenkmal für den potenziellen Käufer zu klären und in einer geplanten Konzeptausschreibung festzuhalten.

1. Allgemeines

Das Baudenkmal Bastionstraße 24/Kasernenstraße 30 ist seit dem 18.07.1984 gemäß § 23 des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 13. April 2022 in seiner Gesamtheit (innen und außen) in die Denkmalliste der Landeshauptstadt Düsseldorf eingetragen.

Ausweislich des Denkmallistenblatts wurden die Gebäude vom Hochbauamt der Stadt Düsseldorf unter der Leitung von Baurat Johannes Radke in zwei Phasen erarbeitet und ausgeführt. Der städtebaulich besonders markante Baukörper an der Ecke der Bastionstraße zur Kasernenstraße (Bastionstraße 24) geht auf die Zeit von 1904 bis 1907 zurück und lässt in seiner Ornamentik deutlich Jugendstileinfluss erkennen. Bei dem zweiten von 1911 bis 1913 errichteten Gebäude in der Kasernenstraße 30 sind Stilmerkmale des Klassizismus vorherrschend. (Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass der zwischen diesen beiden Gebäuden gelegene Baukörper auf die Nachkriegszeit zurückgeht. An dieser Stelle befand sich zuvor die ehemalige Schulleiter-Dienstwohnung bzw. das entsprechende Haus 2. Schutzziele und denkmalwertes Erscheinungsbild. Dieser Baukörper steht nicht unter Denkmalschutz.)

Hinweis zur Denkmalliste:

Der bestehende Eintrag in der Denkmalliste ist ein Dokument seiner Zeit. Eine Aktualisierung an heutige denkmalpflegerische Standards ist vorgesehen. Die Änderung der Denkmalliste sollte aus Gründen der Planungssicherheit und im Sinne einer verbindlichen Vertragsgestaltung vor der Veräußerung erfolgen. Diese Stellungnahme

dient daher auch der Erläuterung und Präzisierung der denkmalfachlichen Bewertung.

Der Denkmalumfang ist der beigefügten Kartierung zu entnehmen.

Zudem befindet sich das Baudenkmal im Denkmalbereich Carlstadt.

Damit gelten für das Objekt die Bestimmungen des Nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) in der Fassung vom 13. April 2022.

Die Bestimmungen definieren auch die Rechte und Pflichten von Eigentümer*innen / Nutzer*innen. Auf diese sollte in der Konzeptausschreibung hingewiesen werden.

2. Schutzziele und denkmalwertes Erscheinungsbild

Das Ziel des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege besteht darin, den Zeugniswert eines authentisch überlieferten Denkmals zu bewahren. Dies geschieht durch die möglichst umfassende Erhaltung seiner Substanz, seines Erscheinungsbildes sowie seiner weiteren denkmalbestimmenden Eigenschaften. Dabei steht nicht allein der Erhalt im Vordergrund, sondern auch die Weitergabe des Denkmals in einer sinnvollen und zeitgemäßen Nutzung.

Die Pflicht zur Erhaltung eines Baudenkmals ist jedoch nicht unbegrenzt. Gemäß § 7DSchG NRW ist sie durch die wirtschaftliche Zumutbarkeit begrenzt. Die Prüfung der Zumutbarkeit erfolgt nach den Vorgaben des Landes Nordrhein-Westfalen (Verwaltungsvorschrift zur Prüfung der Zumutbarkeit nach dem nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz [VV Zumutbarkeit DSchG NRW] vom 12. Juli 2024).

3. Der Umgang mit historischen Bauteilen, Wand- und Bodenoberflächen

Da der Wert eines Baudenkmals nicht allein durch sein Erscheinungsbild, sondern auch durch seine materielle Substanz bestimmt wird, ist die Erhaltung der originalen Substanz als Träger der Denkmaleigenschaft vorrangiges Ziel denkmalpflegerischer Maßnahmen.

Im Folgenden werden die Grundzüge des schützenswerten Bestands dargestellt. Diese dienen dem im Denkmallisten-Text Benannten als Konkretisierung. Die dabei im Detail aufgelisteten Bauteile haben hier dennoch lediglich exemplarischen Charakter. Es soll also der Grundinformation und dem allgemeinen Verständnis des Schutzzumfangs dienen und erhebt darüber hinaus keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Zudem ist davon auszugehen, dass hinter jüngeren Verkleidungen wie Bodenbelägen und Abhangdecken historischer Bestand (z.B. Fliesen und Deckenprofile) erhalten ist, dem ebenfalls Denkmalwert zuzusprechen ist.

Im Anschluss an die bildliche Darstellung folgen allgemeine Informationen zum Umgang mit historischen Bauteilen wie z.B. Wand- und Bodenoberflächen.

Baukörper und Fassaden

Beide Gebäude weisen architektonische Qualität und städtebauliche Wirkung und Bedeutung auf. Dies geht bereits aus dem derzeitigen Denkmallistentext hervor. Dem zu ergänzen ist der Verweis auf die der Bastionstraße zugewandten Dachlandschaft, die als authentisch und schützenswert anzusehen ist.



Ansicht, rechts Bastionstraße, links Kasernenstraße



Bossierte Erdgeschosszone



Ansicht Bastionstraße mit Tordurchfahrt

Eingänge

Die Zugänge zum Gebäude sind in ihrer Anlage bauzeitlich erhalten. Beim Eingang Kasernenstraße 30 ist die vollständige Boden-, Wand- und Deckengestaltung im Original erhalten.

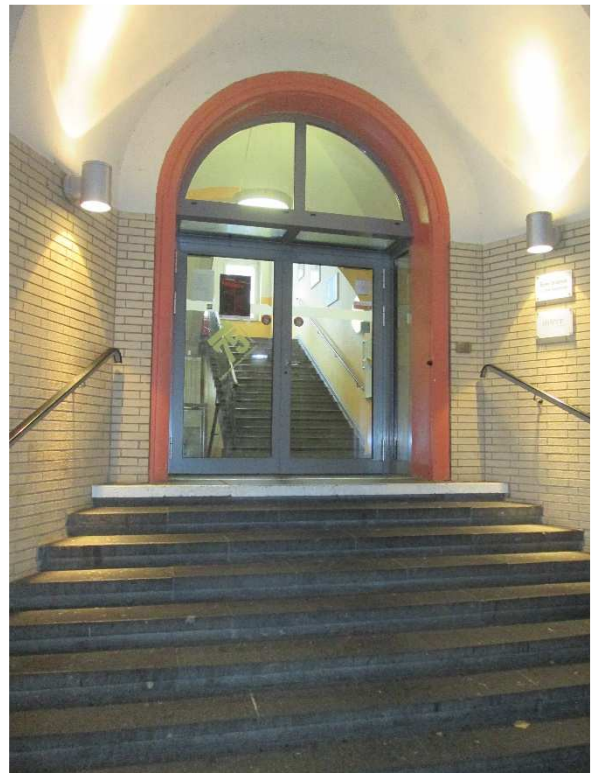


Detail Eingang Kasernenstraße 30



Detail Eingang Kasernenstraße 30

Bei dem Haupteingang in der Tordurchfahrt der Bastionstraße ist die Grundanlage erhalten. Ob unter der Riemchenverkleidung etwaig historische Substanz erhalten ist, müsste ggf. untersucht werden.



Haupteingang in der Tordurchfahrt der Bastionstraße 24. Es ist zu prüfen, ob hinter der modernen Verkleidung historischer Bestand erhalten ist.

Grundrisse

Über alle Geschosse lassen sich weitestgehend die entstehungszeitlichen Grundrisse nachvollziehen. Diese sind als nutzungsspezifisch anzusehen und vermitteln die Zweckbestimmung des Schulgebäudes. Daher ist die Grundrissdisposition als wesentlicher Bestandteil der Denkmalbewertung anzusehen.

Kellergeschoss

Im Kellergeschoss sind die bereits 1938 eingerichteten Luftschutzräume vollständig erhalten.

Diese spiegeln eine denkmalwerte Schicht des Gebäudes. Erhalten sind neben den baufesten Bänken die technischen Einrichtungen des Luftschutzes.



Technische Luftschutzeinrichtungen



Treppenhäuser

Alle historischen Treppenhäuser der Gebäude verfügen weitgehend über die denkmalwerte historische Gebäudeausstattung (Boden, Stufen und Geländer, Wand- und Deckengestaltung)



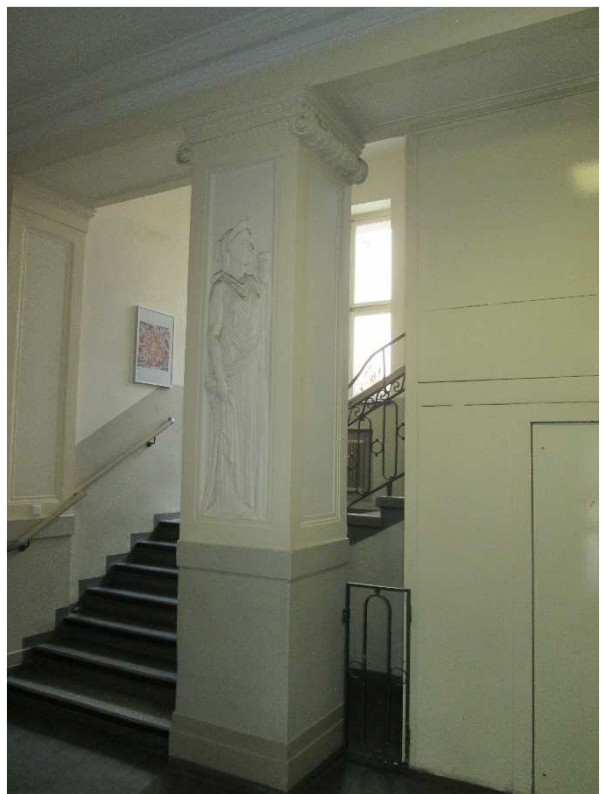
Bastionstraße 24, hofseitiges Treppenhaus mit bauzeitlichen Wand- und Bodenfliesen



Bastionstraße 24, Haupttreppenhaus



Bastionstraße 24, Haupttreppenhaus



Treppenhaus Kasernenstraße 30

Aula

Die Aula mit Seitenschiff und Emporen ist weitestgehend im bauzeitlich denkmalwerten Zustand erhalten. Besonders nennenswert sind die Jugendstilmasken der Pfeilerkapitelle.



Jugendstilkapitell



Blick von der rückwärtigen Empore



Aula, Blick von der Empore zum rückwärtigen Hauptzugang



Im Keller eingelagerte Türen der Aula (Brand-schutzgründe)

Dachraum/ -konstruktion

Im Bereich des an der Bastionstraße gelegenen Baukörpers ist die bauzeitliche Dachkonstruktion erhalten. Diese ist als schutzwürdig einzustufen.



Dachraum, Blick zum Giebel der Kasernenstraße

Türen

Es sind ein paar wenige historische Türen erhalten. Diese sind schutzwürdig.



Türe zur Empore der Aula

Deckenprofile

In den (Klassen-) Räumen, in denen die (Akustik-) Abhangdecken nicht bis zur Wand geführt sind, sind Deckenprofile erkennbar. Somit ist es sehr wahrscheinlich, dass unter den Verkleidungen weitestgehend historische Situationen erhalten sind.



historische Deckengestaltung in einem Klassenraum

Einbaumöbel

Die Gebäude verfügen über verschiedenste Einbauschränke. Hier ist besonders nennenswert der historische Bestand im 3. OG des Bastionstraßen-Baukörpers.

Ebenfalls ist die Nachkriegs- bzw. wohl 1960er-Jahre-Ausstattung von Lehrerzimmer, Sekretariat und Schulleitungszimmer sehr qualitativ. Ob diese von Denkmalwert ist, ist bei der ausführlicheren Überarbeitung bzw. Bewertung des Objekts herauszuarbeiten.



Einbauschränke im 3. OG



Einbauschränk wand im Raum der Schulleiterin, wohl 1960er Jahre



Einbauschränk wand im Lehrerzimmer, wohl 1960er Jahre

Fenster

In allen Bereichen der Gebäude sind – teils vereinzelt – historische bzw. sogar bauzeitliche Fenster vorhanden.

Besonders zu nennen sind hier die hofseitigen Flure des parallel zur Kasernenstraße verlaufenden Baukörpers des Gebäudes von 1904/ 1907 sowie Treppenhausfenster und die Fenster im Dachgeschoss.

Vereinzelt ist erkennbar, dass Fenster überarbeitet wurden, jedoch im Wesentlichen ältere und schützenswerte Substanz darstellen.



Hoffassade mit historischen Fenstern



Fenster im Dachgeschoss, rechts bauzeitliche (profilierete) Sprossen, links bauzeitlicher Flügelrahmen mit erneuerten Sprossen, wohl Reparatur nach Kriegsschaden.



Bauzeitliches Treppenhausfenster, innenliegend

Umgang mit den Fenstern

In dem Baudenkmal Bastionstraße 24 sind noch zahlreiche bauzeitliche Fenster (Hofseite/ Treppenhaus / Dachstuhl) vorhanden. Bei den straßenseitigen Fenstern handelt es sich um keine bauzeitlichen/ historischen Fenster. Diese wurden bereits erneuert.

Eine denkmalpflegerisch angemessene Vorgehensweise kann nur auf der Grundlage einer denkmalpflegerischen und bautechnischen Bewertung des Bestandes erfolgen. Bei bauzeitlichen bzw. historischen Fenstern ist ihre Erhaltung anzustreben. Eine energetische Ertüchtigung ist in der Regel möglich. Gegebenenfalls kann in einzelnen Bereichen wie zum Beispiel in ungeheizten Treppenhäusern auf eine Ertüchtigung verzichtet werden, um zumindest Teile des Fensterbestandes unverändert erhalten zu können.

Folgende Grundsätze sind zu berücksichtigen:

- o Historische Fenster sind, sofern substanziell möglich und wirtschaftlich zumutbar, zu erhalten und können ggf. nachgerüstet werden. Dies bedeutet neben der Reparatur und Aufarbeitung den Einbau zusätzlicher Dichtungen und/oder die Ergänzung durch zusätzliche Fensterebenen (z. B. Verbundfenster, Vorsatzscheibe, Kastenfenster) und ggf. Einbau einer Isolierverglasung. Ob ein Glasaustausch in denkmalwerten Fenstern eine denkmalfachlich vertretbare Möglichkeit ist, hängt vom Wert des Bestandglases ab.
- o Eventuell neu zu fertigende Fenster sind in Material, Teilung, Funktionalität und Erscheinungsbild dem historischen Vorbild bestmöglich anzugleichen.

Umgang mit den Türen

In dem gesamten Baudenkmal sind leider nur noch vereinzelte bauzeitliche/ historische Türen/ Türzargen bzw. nur Teile von den ursprünglichen Türanlagen erhalten. Auch hier ist der Erhalt anzustreben.

Gegen den Austausch der bereits erneuerten Türen bestehen keine baudenkmalpflegerischen Bedenken. Die Gestaltung der neuen Türen muss mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden.

Umgang mit Wand- und Bodenoberflächen

In den Treppenhäusern sind nahezu vollständig die bauzeitlichen Wand- und Bodenoberflächen erhalten geblieben, darunter Stuck, Verzierungen sowie Wand- und Bodenfliesen. Auch in der Aula sind die originalen Wandverzierungen noch vorhanden sowie in vielen Klassenräumen Profilierung seitlich der Akustikdecken. Die vorhandene Originalsubstanz soll, sofern ihr Erhalt technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist, bewahrt und - soweit erforderlich - fachgerecht instand gesetzt werden.

In den Klassenräumen und Fluren wurden neue, reversible Bodenbeläge eingebracht. Ob sich darunter noch bauzeitliche Bodenbeläge befinden, ist im Rahmen einer Bestandsanalyse zu prüfen.

Sollten dabei historische Beläge zum Vorschein kommen, können diese - je nach Zustand und denkmalfachlicher Bewertung - sichtbar belassen oder erneut mit einem reversiblen Bodenbelag geschützt werden.

Der Rückbau von jüngeren/nachträglich eingebrachten Bauteilen/ Oberflächen der jüngeren und jüngsten Vergangenheit, wie z.B. Bekleidungen aus Gipskarton, PVC-/Vinylböden und Tapeten sind denkmalpflegerisch in der Regel unproblematisch.

4. Veränderungen an der Fassade und im Grundriss

Die Weiterführung der angestammten Nutzung ist in der Regel die denkmalverträglichste. Manchmal sind jedoch Nutzungsänderungen gewünscht. In solchen Fällen werden Eingriffe in den denkmalwerten Bestand unvermeidlich sein. Auch bei gleichbleibender Nutzung können zeitgemäße Anforderungen an Wohn- oder Arbeitsbedingungen Veränderungen am Baudenkmal rechtfertigen. Gleiches gilt für zwingende gesetzliche Vorgaben bezüglich der Gefahrenabwehr (z.B. Brandschutz, Standsicherheit etc.). Hier gilt es, Lösungen zu finden, die sowohl der Erhaltung der Wesensmerkmale des Denkmals, als auch der Nutzungsanforderung durch den Eigentümer gerecht werden.

Auch die Veränderung von Raumgrößen/ das Entfernen von Wänden bzw. Wanddurchbrüche sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Hier muss auch die Gesamtmaßnahme betrachtet werden. Der historische Grundriss muss allerdings weiterhin ablesbar bleiben.

In der Regel sind historische Grundrisse funktional geschnitten, so dass sie auch heutigen Nutzungsanforderungen zumeist gerecht werden. Als Prinzip gilt, dass sich die Nutzung am historischen Grundriss orientieren sollte - nicht umgekehrt.

Möglichkeiten für Dachterrassen und Balkone

Nach Auswertung des aktuellen Luftbildes befindet sich bereits eine große Dachterrasse auf dem vorhandenen Flachdach. Dieses Flachdach ist in seiner Struktur zu erhalten und könnte ggf. ausparzellierte Terrassenbereiche aufnehmen.

Wichtig dabei ist, dass keine zusätzlichen Terrassen-Aufbauten, wie Pergolen, großflächige Markisenanlagen oder aufwendige Unterteilungen der einzelnen Terrassenbereiche erlaubnisfähig sind.

Balkone wären ggfs. als vorgeständerte Balkonanlagen denkbar, die jedoch allenfalls rückseitig erlaubnisfähig wären.

Als Faustregel gilt, dass max. eine Balkonanlage pro Wohneinheit in einer zurückhaltenden Gestaltung auszubilden wäre, die in klar ausgebildeten Achsen anzuordnen wären.

Die denkmalrechtliche Erlaubnisfähigkeit beim Rückbau von einzelnen Fensterbrüstungen zur Schaffung von Balkonausgängen, wäre im Einzelfall zu überprüfen.

Möglichkeiten zum Ausbau von Dachgeschossen

Nach Auswertung des aktuellen Luftbildes handelt es sich bei dem Dachkörper um ein weitestgehend geschlossenes Volumen mit intakter Dachhaut. Wie bei vielen anderen Gebäuden aus dieser Zeitstellung wurde der Dachraum ursprünglich vermutlich als Speicherraum genutzt. Die geschlossene Wirkung der Dachhaut ist in jedem Falle zu erhalten. Die denkmalrechtliche Erlaubnisfähigkeit zum Einbringen einzelner Öffnungen, z.B. zur Schaffung von Wohnraum, wäre im Einzelfall zu überprüfen. Hierbei gilt es auch z.B. Notdachausstiege sorgsam mit zu bedenken. Eine starke Durchfensterung sowie große Glasflächen (z.B. Panoramafenster) sind dabei grundsätzlich zu vermeiden. Zusätzliche Dachaufbauten, wie Gauben und Loggien sind weder vor noch rückseitig erlaubnisfähig. Detailliertere Fragen zum Umgang mit dem Dachgeschoss wären im Nachgang und auf konkrete Nachfrage von Bietenden im Einzelfall zu klären.

Wenn die Veränderung oder Nutzungsänderung des Baudenkmals das Erscheinungsbild des Denkmals nicht nur unwesentlich beeinträchtigen, können Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen.

Es wird empfohlen, die geplante/ gewünschte Nutzung des Baudenkmals und die damit verbundenen Eingriffe frühzeitig mit der Unteren Denkmalbehörde zu besprechen.

Veränderungen oder Instandsetzungen am Baudenkmal bedürfen vorab einer Denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 DSchG NRW des Instituts für Denkmalschutz und Denkmalpflege (Untere Denkmalbehörde) im Bauaufsichtsamt. Erlaubnisverfahren stellen Einzelfallprüfungen dar, in denen die Belange des Denkmalschutzes mit den privaten und ggf. weiteren öffentlichen Interessen von der Denkmalbehörde abzuwägen sind.

Um die Kosten für die Erhaltung oder sinnvolle Nutzung von denkmalgeschützten Gebäuden zu senken, sieht das Einkommensteuergesetz Erleichterungen für Denkmaleigentümer*innen vor (erhöhte Abschreibungen oder Sonderausgabenabzug). Hierfür stellt die Denkmalbehörde auf Antrag Bescheinigungen für steuerliche Zwecke gemäß § 36 DSchG NRW für zuvor abgestimmte Maßnahmen aus (nach § 7i / § 10f EStG).

Fatma Öz Guido Zens

Anlage

Auszug aus der Denkmalliste mit Kartierung