

Abwägung der Stellungnahmen zu den vereinfachten örtlichen Bauvorschriften für denkmalgeschützte Wohnsiedlungen im Ortsteil Wolfen

<p>Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde <u>des LK Anhalt-Bitterfeld v. 12.07.2011:</u></p> <p>„Die vom Stadtrat Bitterfeld-Wolfen am 25.05.2011 beschlossenen Entwürfe stellen im Gegensatz zu den bisherigen Satzungen über örtliche Bauvorschriften eine starke Vereinfachung des Umgangs mit diesen historischen Siedlungen dar.</p> <p>Die oben aufgeführten Siedlungsgebiete gehören zu den als Denkmalbereiche nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) ausgewiesenen Arealen und stellen somit im Sinne dieses Gesetzes Kulturdenkmale dar. Darüber hinaus sind in den Siedlungsgebieten gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA auch einzelne Baudenkmale als Kulturdenkmale ausgewiesen. Denkmalbereiche und Baudenkmale sind Bestandteile des Verzeichnisses der Bau- und Kunstdenkmale des Landes Sachsen-Anhalt.</p> <p>Nach Sichtung der Satzungsentwürfe und der darin vorgesehenen Vereinfachung ist anzunehmen, dass eine an denkmalpflegerischen Qualitätskriterien orientierte Erhaltung der historischen Siedlungen nicht weiterhin als Sanierungsziel verfolgt werden soll.</p> <p>Problematisch erscheint in diesem Fall, dass alle bisherigen Festlegungen außer Kraft gesetzt werden, die an denkmalpflegerischen Standards der Altbausanierung orientiert sind.</p> <p>Auch unter rein architektonisch-strukturellem Gesichtspunkt wird es wohl nicht möglich sein, in der Neufassung der Satzungen die außenräumliche Qualität der Siedlungsareale dieser Gartenstadt zu bewahren. Es ist alles andere als wünschenswert, aber es ist zu befürchten, dass in allen wesentlichen Komponenten einer schleichenden Veränderung der Freiflächen und Freiräume wie auch der straßen- und gartenseitigen Außengestalt der Gebäude und mithin des gesamten Wohnumfeldes Raum gegeben wird.</p>	<p>Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat mit der notwendigen Verlängerung der Geltungsdauer der Gestaltungssatzungen (Beschlüsse 351-2010, 352-2010, 353-2010 und 354-2010 vom 02.02.2011) beschlossen, diese zu vereinfachen und weitestgehend an die Bedürfnisse der Bewohner anzupassen.</p> <p>In die Vereinfachten Satzungen wurden vorrangig Änderungen so vorgenommen, dass bis dahin erteilte Befreiungen und Abweichungen zur Regel erhoben wurden.</p> <p>Diese Befreiungen wurden stets in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld erteilt und von dort mitgetragen.</p> <p>Der § 85 Abs. 1 der jetzt geltenden Bauordnung Land Sachsen-Anhalt als Rechtsgrundlage zum Erlass von Gestaltungssatzungen lässt Regelungen nur noch für bauliche Anlagen zu. Die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften zu Außenanlagen ist nicht mehr möglich.</p> <p>Dem Argument der Gleichbehandlung aller Gebäudefronten kann wohl gefolgt werden, jedoch zeigte sich in der Vergangenheit dass doch Unterschiede gemacht wurden. So wurde der</p>
--	---

Abwägung der Stellungnahmen zu den vereinfachten örtlichen Bauvorschriften für denkmalgeschützte Wohnsiedlungen im Ortsteil Wolfen

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass es in gartenstadtartig strukturierten Siedlungs-arealen keine **Hauptfronten** und **Rückseiten** gibt, sondern dass insbesondere auch die gartenseitige Erscheinung der Häuser gleichwertige Ansichts-fronten darstellen und zur Gesamtcharakteristik einer solchen Siedlung und zu dem gepflegten Eindruck der Siedlung insgesamt wesentlich beitragen. Es gehört zum städtebaulichen Struktur-prinzip einer Gartenstadt, **vorn** und **hinten** nicht wertmäßig zu unterscheiden.

Mit den vereinfachten Satzungen wird allenfalls eine oberflächliche Ähnlichkeit mit dem ursprünglichen Erscheinungsbild gewahrt werden können, hingegen keine Detailqualität und keine städtebauliche Kohärenz des Gesamterscheinungs-bildes.

Mit den Entwürfen einher lässt sich eine Abkehr von bislang unbestrittenen und weithin akzeptierten Standards denkmalgerechter Instandset-zungen in solchen Siedlungen ableiten. So ist z.B. der Verzicht auf profiligerechten Einsatz im Sinne möglichst exakter Nachbildung bei der Neufertigung von Fenstern problematisch. Die Reduzierung der Anforderungen auf die Fensterteilung und -farbe wird wohl das Fassadenbild in der überkommenen Qualität nicht bewahren können.

Der Verzicht von Regularien z.B. auch hinsichtlich der Einfriedung und Vorgärtengestaltung lassen in der langfristigen Auswirkung auf die Qualität der Siedlungsensembles eine Beeinträchtigung erwarten.

Die denkmalpflegerische Genehmigungspraxis war in den vergangenen Jahren von dem Grundsatz geprägt, jedes aus den berechtigten Wohn-bedürfnissen der Bewohner erwachsende Anliegen möglichst zur Genehmigungsfähigkeit zu führen und dabei den Rahmen des Zumutbaren zu wahren. Dies galt insbesondere bei gartenseitigen Um- und Anbauten.

Erfahrungsgemäß ist es so gut wie unmöglich, in den Siedlungsarealen mit einer Vielzahl von Einzeleigentümern ohne

Sockeländerung eines Wohnhauses im rückwärtigen Raum zugestimmt, straßenseitig nicht.

Detailgetreue Auflagen bezüglich der Profilierung von Fenstern waren auch bisher nicht von der Gestaltungssatzung erfasst. Derartige Regelungen gehen weit über die Möglichkeiten einer Gebietssatzung hinaus, da innerhalb einer Siedlung verschiedene Gebäudetypen mit einer Vielzahl verschiedener Fenster vorhanden sind, was wiederum eine genaue Erfassung und Begutachtung jedes einzelnen Gebäudes bedeuten würde.

Derartige Auflagen können nur von der unteren Denkmalschutzbehörde selbst erteilt werden.

Dem Bürger ist wohl bewusst, dass es sich bei den Gestaltungssatzungen um einen Leitfaden mit grundsätzlichen

Abwägung der Stellungnahmen zu den vereinfachten örtlichen Bauvorschriften für denkmalgeschützte Wohnsiedlungen im Ortsteil Wolfen

<p>Anwendung von Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen mit klar erkennbarer denkmalpflegerischer Zielstellung ein Sanierungsziel zu verfolgen, das den Wohnwert der historischen Gartenstädte dauerhaft erhält und, wo nötig, hebt.</p> <p>Mit der Vereinfachung der Satzungen wird auch für alle betroffenen Bürger eine Differenz deutlich zwischen öffentlich festgeschriebenem Sanierungsziel einerseits und denkmalpflegerischen Erfordernissen andererseits, die offensichtlich fortan nicht Bestand dieses Sanierungszieles sein sollen.</p> <p>Es ist abzusehen, dass die Akzeptanz denkmalpflegerischer Erfordernisse stark herabgesetzt wird, denn die Bürger müssen sich mit Recht durch die erkennbare Diskrepanz zwischen Satzungspraxis und Denkmalrecht zum Widerspruch gegen behördliche Festlegungen und Auflagen veranlasst sehen.</p> <p>Bei der Anwendung der vereinfachten Satzungen ist ein rasanter Prozess der Entstellung und Entwertung zu erwarten, der nicht nur die Denkmalqualität, sondern in bald erkennbarer Konsequenz auch die Wohnqualität der Wolfener Siedlungen irreversibel herabsetzen wird.“</p> <p><u>Hinweis:</u> Im Vorwort des Satzungsentwurfs „Bahnhofstraße/Rudi-Arndt-Str.“ steht auf Seite 2: „Sämtliche Wohnhäuser dieser Siedlung sind vom Landesamt für Denkmalpflege Halle als Einzeldenkmale am 13.12.1995 auf die Denkmalliste gesetzt worden.“ Richtig ist die Ausweisung als Denkmalbereich Siedlung (zweiter Bauabschnitt der Wohnkolonie).</p>	<p>Regelungen handelt und dass darüber hinaus weitergehende Auflagen von der unteren Denkmalschutzbehörde, begründet im Denkmalschutzgesetz, erlassen werden können.</p> <p>Grundsätzlich wird bei jedem einzelnen Antrag der Konsens zwischen der Stadt und der unteren Denkmalschutzbehörde gesucht, um abweichende Genehmigungen zu vermeiden.</p> <p>Mit einer Herabsetzung der Wohnqualität ist nicht zu rechnen. Durch eine mögliche Veränderung in Richtung Modernisierung nach aktuellen Wohnstandards wird Wohnqualität für jeden einzelnen Bewohner erhöht.</p> <p>Der Hinweis wurde in die Satzung eingearbeitet.</p>
<p>Stellungnahme Gerd Daßler, Guts-Muths-Str. 1d vom 14.07.2011 zum Satzungsentwurf der <u>Wohnsiedlung „Am Wasserturm“</u></p> <p>„...Da die Satzung eine Überarbeitung zur vorhandenen Satzung darstellt wäre es wünschenswert bestimmte Punkte auch in</p>	<p>Die Satzung ist aufgrund des § 85 Abs. 1 Bauordnung Land-Sachsen-Anhalt erlassen worden. Danach können</p>

Abwägung der Stellungnahmen zu den vereinfachten örtlichen Bauvorschriften für denkmalgeschützte Wohnsiedlungen im Ortsteil Wolfen

der vereinfachten Satzung konkret zu benennen.

Z.B., dass es mit der vereinfachten Satzung eben keine finanzielle Unterstützung für die Hausbesitzer mehr gibt. Woraus für mich sich dann ein Mitspracherecht jeglicher Art der Stadt in Frage stellt.

Im Vorwort wird weiterhin auf das Wohnwegesystem eingegangen. Wir mussten Teile des Wegesystems kaufen, um den Zugang zu unseren Grundstücken sicher zu stellen. Warum hat die Stadt nicht die Wege gekauft, wenn sie denn von so herausragender Bedeutung sind, das Vorkaufsrecht hatte sie doch?

Zu §4 Vollwärmeschutz

In Zeiten stark steigender Energiekosten (11% durch Stadtwerke) und bundesweiten Aktionen zum Vollwärmeschutz der Häuser, hat die Stadt kein Recht uns solche Maßnahmen zu verwehren. Auch eine einheitliche Fassade mit Vollwärmeschutz wäre nicht durchsetzbar, da jeder Besitzer anders darüber denkt und handelt.“

Gemeinden örtliche Bauvorschriften für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslagen aufstellen.

Eine Regelung der finanziellen Unterstützung ist in dieser Satzung nicht möglich. Die ehemalige Stadt Wolfen hat eine Unterstützung in den Jahren bis 2007 gewährt. Geregelt wurde dies über eine jährlich neu zu beschließende Fördermittelsatzung, weil diese aus dem ebenfalls jährlich neu zu beschließenden Haushalt abgeleitet wird. Da es sich bei der Gewährung von finanzieller Unterstützung um eine freiwillige Aufgabe der Stadt handelt, Fördermittel nur noch sehr begrenzt abgerufen wurden und die Finanzsituation der Stadt Bitterfeld-Wolfen einen äußerst sparsamen Umgang mit Ausgaben zu freiwilligen Aufgaben erfordert, ist seit 2008 keine entsprechende Ausgabeposition im städtischen Haushalt mehr vorhanden.

Die Wohnwege wurden in den zurückliegenden Jahren zumeist an die Anlieger verkauft.

Die ehemalige Stadt Wolfen, jetzt Stadt Bitterfeld-Wolfen hatte das Vorkaufsrecht, da für die Siedlung eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB erlassen wurde. Das Vorkaufsrecht wurde nicht wahrgenommen, weil die notwendigen finanziellen Mittel in der Stadt nicht vorhanden waren und sämtliche Grundstücke straßenseitig erschlossen sind.

Für die Wohngebäude liegt bisher noch keine Beurteilung bezüglich des Wärmeschutzes vor. Die massive Bauweise lässt jedoch vermuten, dass die energetischen Schwachpunkte des Gebäudes nicht im Mauerwerk selbst, sondern in den Fenstern und Türen liegen. Anders verhält es sich bei den Nebengebäuden, die aufgrund ihrer ursprünglich untergeordneten Nutzung nicht über den notwendigen Wärmeschutz verfügen.

Die Anbringung eines Vollwärmeschutzes an die Vorderfront würde das Wohnhaus optisch so stark beeinflussen, dass dies mit

Abwägung der Stellungnahmen zu den vereinfachten örtlichen Bauvorschriften für denkmalgeschützte Wohnsiedlungen im Ortsteil Wolfen

	<p>dem eigentlichen Denkmalschutz nicht mehr vereinbar ist. Die Anbringung einer Wärmedämmung an der rückwärtigen Fassade ist ein Zugeständnis an die Bewohner.</p>
--	---