



MITTEILUNGSVORLAGE

VORL.NR. 129/23

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung
FB Bürgerbüro Bauen

Sachbearbeitung:

Flammann, Lilla
Maisch, Friedrich
Schwärzl, Tobias

Datum:

25.05.2023

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Bauausschuss	15.06.2023	ÖFFENTLICH

Betreff: Erfahrungsbericht über die Anwendung der Erhaltungssatzungen

Bezug SEK: Handlungsfeld 4.3.1

Bezug: Vorl.Nr. 329/14 Erhaltungssatzung Historische Innenstadt
Vorl.Nr. 094/15 Erhaltungssatzung Historische Innenstadt - Nochmaliger
Beschluss aufgrund von Ergänzungen des Satzungstextes
Vorl.Nr. 067/18 Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Pflugfelden“
Vorl.Nr. 031/19 Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Poppenweiler“
Vorl.Nr. 526/19 Erhaltungssatzung "Historischer Ortskern Hoheneck"
Vorl.Nr. 442/19 Erhaltungssatzung "Historischer Ortskern Eglosheim"
Vorl.Nr. 358/22 Erhaltungssatzung "Historischer Gartenstadtteil Südstadt"
Vorl.Nr. 375/21 Erhaltungssatzung "Historischer Ortskern Oßweil"
Vorl.Nr. 360/22 Erhaltungssatzung "Historischer Ortskern Oßweil" –
Erneuter Beschluss
Vorl.Nr. 035/23 Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Neckarweihingen“
Antrag 053/20 der SPD-Fraktion vom 01.02.2020
Antrag 069/20 der Fraktion Freie Wähler vom 10.02.2020

Anlagen: Anl. 1 Übersichtsplan Erhaltungssatzungen

Mitteilung:

Ausgangslage:

Stadtgestaltung und Baukultur haben in der barocken Idealstadt Ludwigsburg eine besondere Bedeutung. Die großen städtebaulichen Qualitäten der Stadt werden seit vielen Jahren mit umfangreichen öffentlichen Investitionen erhalten und entwickelt. Auslöser für den Beschluss über die

erste Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt“ im Jahr 2014 war, dass immer mehr historische Gebäude aus dem Stadtbild verschwunden sind. Trotz städtischen Beratungsangeboten und vorhandenem Planungsrecht gelang es nicht immer, den Abbruch von historisch wertvollen Gebäuden zu verhindern. Das liegt insbesondere daran, dass der Abbruch von Gebäuden baurechtlich verfahrensfrei oder nach der Landesbauordnung im sogenannten Kenntnissgabeverfahren erfolgt. Die Baurechtsbehörde erfährt zwar von einem Abbruch, hat aber ohne formal beschlossene Erhaltungspflicht regelmäßig keine Möglichkeit diesen zu verhindern.

Bei der Beschlussfassung der Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“ wurde vom Gemeinderat gefordert, auch die Stadtteile mit ihren historischen Ortskernen entsprechend zu untersuchen. Die gewachsenen räumlichen Strukturen und die historischen Ortskerne tragen zur Identität der Stadtteile bei und bilden maßgebliche Orte der Identifikation für die Menschen vor Ort. Im Verlauf der letzten fünf Jahre wurden in allen historischen Ortskernen der Stadtteile Erhaltungssatzungen beschlossen – den Abschluss markierte die Erhaltungssatzung Neckarweihingen am 29.03.2023 (Übersichtsplan siehe Anlage 1).

Innerhalb des Geltungsbereichs einer Erhaltungssatzung benötigen Bauvorhaben der orange (besonders erhaltenswert) bzw. gelb (strukturprägend) gekennzeichneten Gebäude bei Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung eine erhaltungsrechtliche Genehmigung. Die Änderung betrifft die Änderung der Substanz einer baulichen Anlage, soweit sie nicht unter den Begriff des Rückbaus fällt, sowie die Änderung des Erscheinungsbildes. Dadurch bekommt die Verwaltung die Möglichkeit mit der Bauherrschaft im Vorfeld der geplanten Maßnahme beratend ins Gespräch zu kommen, bevor Tatsachen geschaffen werden.

In Bezug auf das Erscheinungsbild prägen vor allem die Fassaden besonders erhaltenswerter Gebäude das jeweilig geschützte historische Ortsbild. Maßnahmen wie beispielsweise das Anbringen eines Vollwärmeschutzes oder das Entfernen von Fensterläden, Fensterteilungen, sonstigen Schmuck- und Gliederungselementen, etc. führen zu negativen Auswirkungen auf das geschützte Erscheinungsbild des Gebäudes. Es handelt sich dabei immer um eine gebäudebezogene Einzelfallprüfung, inwieweit eine Änderung des Erscheinungsbildes des jeweiligen Gebäudes mit den Schutzziele der Erhaltungssatzung noch vereinbar ist.

Das Ziel der Erhaltungssatzungen ist es jedoch, die private Bauherrschaft von einem respektvollen Umgang mit der historischen Bausubstanz zu überzeugen. Dabei sollen die Gebäude zukunftsfähig entwickelt werden, ohne dabei ihren historischen Charakter zu verlieren.

2014 standen 337 Objekte unter Schutz, die mit 0,5 Stellenanteilen bearbeitet wurden. Inzwischen hat sich die Zahl der geschützten Gebäude durch die weiteren Erhaltungssatzungen auf aktuell 1043 Objekte verdreifacht. Eine Anpassung der Stellenanteile ist bisher noch nicht erfolgt.

Erfahrungsbericht:

Nach Inkrafttreten der ersten Erhaltungssatzung in der Innenstadt hat sich die Arbeit auf Stellungnahmen im Baugenehmigungsverfahren sowie auf telefonische Beratungen oder Beratungen vor Ort beschränkt. Im Zuge der Ausweitung der Erhaltungssatzungen wurde die Aufgabe 2019 beim Bürgerbüro Bauen im Bereich Denkmalschutz angesiedelt. In dieser Zeit wurden weit über 200 Anfragen und Anträge zu verschiedenen Themen gestellt und von der Verwaltung, d.h. hauptsächlich von den Fachbereichen Stadtplanung und Vermessung, Hochbau und Gebäudewirtschaft sowie dem

Bürgerbüro Bauen bearbeitet. In diesem Zusammenhang wurden Bescheide erstellt und in Einzelfällen rechtliche Schritte eingeleitet.

Gestaltungsbeirat

Der Gestaltungsbeirat unterstützt als Beratungsgremium die Zielsetzung der Erhaltungssatzungen, indem er in Form einer kostenlosen Beratung projektbezogen konkrete Hinweise für eine angemessene und zeitgemäße Gestaltung von historischen Gebäuden gibt. Ein Bauvorhaben kann allerdings erst dann im Gestaltungsbeirat behandelt werden, wenn eine ernsthafte Auseinandersetzung mit dem geforderten Sanierungskonzept stattgefunden hat. Die Verwaltung sichtet die eingereichten Unterlagen zunächst intern und kündigt dann gegenüber der Bauherrschaft an, mit dem Vorhaben in den Gestaltungsbeirat zur Beratung zu gehen. Gerade bei Abbrucharfragen von besonders erhaltenswerter Bausubstanz soll die erforderliche Umbauplanung, bei Abbrucharfragen von strukturprägenden Gebäuden die Neubauplanung im Gestaltungsbeirat beraten werden.

Bei den häufigsten Anfragen handelt es sich inzwischen in erster Linie um einen möglichen Abbruch und auf Grund der aktuellen Energiesituation um die Dämmung der Gebäude.

Abbrucharträge

Seit Inkrafttreten der ersten Erhaltungssatzung 2014 gingen insgesamt 34 Abbrucharfragen ein. Ausgehend von diesen Anfragen wurden bisher 14 konkrete Abbrucharträge eingereicht, die auch aus unterschiedlichen Gründen genehmigt wurden.

Im Beratungsgespräch wird in einem ersten Schritt die Bauherrschaft über die Erhaltungssatzung und das Verfahren bei einem Abbruchgesuch informiert. Ein Abbruch ist zum einen dann möglich, wenn das Gebäude erhebliche Mängel aufweist, was die Antragstellenden durch Vorlage eines statischen Nachweises und einer Bestandsdokumentation entsprechend zu belegen hat. Zum anderen ist der Abbruch auch möglich, wenn der Erhalt der Eigentümerin, bzw. dem Eigentümer nicht zugemutet werden kann. Die Unzumutbarkeit ist von der Bauherrschaft ebenfalls durch die Vorlage entsprechender Unterlagen (Umbaukonzept, Wirtschaftlichkeitsberechnung) nachzuweisen. Wenn dieser Nachweis von der Bauherrschaft nicht vorgelegt wird, kann keine Genehmigung des Rückbaus erteilt werden. Dieses Verfahren ist im Sinne einer einheitlichen Beurteilung notwendig und gewährleistet eine Gleichbehandlung aller Betroffenen. Nur dadurch lassen sich die vom Gemeinderat beschlossenen Satzungen rechtssicher umsetzen. Nicht nachvollziehbare Einzelfallentscheidungen würden hingegen dazu führen, dass die Erhaltungssatzungen funktionslos werden.

Manchmal gerät ein Verfahren ins Stocken, was erfahrungsgemäß daran liegt, dass die geforderten Unterlagen nicht vorgelegt werden. Es passiert regelmäßig, dass sich die Bauherrschaft überhaupt nicht mehr mit dem Erhalt der geschützten Gebäude auseinandersetzen will. An erster Stelle steht deshalb oft der wirtschaftlich motivierte Abbruchwunsch, verbunden mit der Drohung, die Gebäude ansonsten verfallen zu lassen. Sollte dieser Fall eintreten und ein Gebäude droht zu verfallen, kann die Baurechtsbehörde ein Erhaltungsgebot zur Sicherung der Gebäudesubstanz erlassen. Erst wenn den Menschen, die das Eigentum inne haben, die Sicherung und der Erhalt eines Gebäudes wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, können diese als letztes Mittel eine Übernahme des Gebäudes durch die Stadt fordern.

In dem beschriebenen Prozess können daher vor allem dann gute Lösungen gefunden werden, wenn die Bauherrschaft bereit ist, sich mit dem Erhalt von historischer Bausubstanz ernsthaft

auseinanderzusetzen und die dafür notwendigen Untersuchungen durchzuführen und Planungen vorzulegen.

Hat ein Abbruchantrag Aussicht auf Erfolg, wird die Bauherrschaft im Verfahren intensiv durch die Mitarbeitenden des Fachbereichs Bürgerbüro Bauen (FB60) und des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung (FB61) begleitet. Vor Genehmigung des Abbruchantrages ist der Verwaltung eine Neuplanung vorzulegen, die dann in der Regel mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt wird.

Energetische Sanierung

Die Anzahl der Anfragen für energetische Sanierungen von geschützten Gebäuden ist in den letzten Monaten stark gestiegen. Seit März 2023 sind bereits über 10 Anfragen und Anträge eingegangen.

Durch eine energetische Sanierung mit Außenwärmedämmung verändert sich das Erscheinungsbild eines Gebäudes sehr stark. Deswegen können viele historische Fassaden (z.B. Klinker oder Fachwerk) zum öffentlichen Raum hin nicht von außen, sondern nur von innen gedämmt werden. Im Einzelfall kann einer reduzierten Wärmedämmung von außen zugestimmt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild nicht negativ verändert wird.

Rechtlich ist die reduzierte Dämmung möglich, denn die generelle Ausnahmeregelung gilt nach dem Gebäudeenergiegesetz für Baudenkmäler und sonstige erhaltenswerte Bausubstanz. Das bedeutet, wenn bei der Erfüllung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt wird, von den Anforderungen dieses Gesetzes abgewichen werden kann.

Um bei der energetisch dringend gebotenen nachträglichen Dämmung einen Anreiz für eine erhaltungsrechtlich hochwertigere, aber in den meisten Fällen auch etwas teurere (Innen-)dämmung zu schaffen, arbeiten die Fachbereiche Bürgerbüro Bauen und Stadtplanung und Vermessung derzeit an einer Anpassung des bestehenden Förderprogramms zur Fassadengestaltung.

PV-Anlagen werden in den meisten Fällen genehmigt. Eine Ausnahme besteht bei geschützten Gebäuden die sich innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage Marktplatz befinden. Hier entscheidet die Denkmalschutzbehörde des Regierungspräsidiums über eingehende Fälle.

Zusammenfassung und Ausblick

Aus Zeit- und Kapazitätsgründen findet aktuell ein Großteil der Beratungen telefonisch oder schriftlich statt. Nur in Einzelfällen ist es möglich, auch bei einem Vor-Ort-Termin mit den Menschen, denen die Gebäude gehören, den Fall zu besprechen und gemeinsam nach Lösungen zu suchen. Dabei hat es sich gezeigt, dass gerade die persönliche Beratung vor Ort zu größerem Verständnis führen kann. Mit konkreten, guten Beispielen z.B. aus der Nachbarschaft ist es oft einfacher und effektiver die Eigentümer zu überzeugen.

Auch Verstöße gegen die Erhaltungssatzung (Veränderungen ohne Antrag und Genehmigung) konnten sowohl aus Zeit und Kapazitätsgründen bisher nur in Einzelfällen verfolgt werden. Dies ist aber zukünftig ein wichtiger Schritt, um die Erhaltungssatzungen glaubhaft durchzusetzen.

Darüber hinaus benötigt die Verwaltung weiterhin die volle Rückendeckung der Politik, um unser wertvolles baukulturelles Erbe mit all seinen verschiedenen Ausführungen und Besonderheiten für die

Erfahrungsbericht über die Anwendung der Erhaltungssatzungen

nächsten Generationen zu erhalten. Um die beschriebenen Ziele zu erreichen, erarbeitet die Verwaltung im Herbst einen Vorschlag zur Einrichtung eines ergänzenden Fördertatbestands mit Fokus auf die nachträgliche Dämmung von Gebäuden. Diesen Tatbestand flächendeckend umzusetzen, bedarf jedoch einer adäquaten Personalausstattung im Zuge der Stellenentwicklungsplanung für die nächsten Jahre.

Unterschrift:

Peter Fazekas

Martin Kurt

Klimatische Auswirkungen?
0 Keine oder geringe Klimawirkung
Erläuterung: Es handelt sich um eine unerhebliche Auswirkung, weil durch die MV keine Versiegelung entsteht.

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, 10, 20, 60, 61, 65



LUDWIGSBURG

NOTIZEN