



LUDWIGSBURG

Erfahrungsbericht über die Anwendung der Erhaltungssatzungen

Bauausschuss

Donnerstag, 15.06.2023

Warum überhaupt Erhaltungssatzungen?

Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt“ gilt seit 29.04.2015

Mittlerweile wurden in **allen historischen Ortskernen der Stadtteile** Erhaltungssatzungen beschlossen.

LKZ vom 14.12.2016



Häuser voller Geschichte: Neckarwägen Hauptstraße 82 und 21, Hohenack Bäckergasse 3, Poppenweiler Hochdorfer Straße 2 und Obweiß Flurstraße 1 u. 11. Alle diese Häuser stammen im Kern aus dem 17. oder 18. Jahrhundert.

Schutz für die Baukultur der Stadtteile

Nach der Innenstadt sollen jetzt auch die historischen Ortskerne der Stadtteile besser vor Abriss geschützt werden. Die Verwaltung will damit die Identität der Vortore für die Zukunft erhalten.

VON CHRISTIAN WALF

Experten und der Verwaltung unter die Kategorie „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ fallen. Man bemüht sich keine Illusionen zu machen: Viele Gebäude sind es nach dem Abrisswahn der vergangenen Jahrzehnte nicht mehr, die als „besonders erhaltenswert“ gelten. Denn solche Häuser ausseits, durch zu große Lücken und Veränderungen verlieren sie ihren Charakter als historische Zeugen.

Erst durch eine Erhaltungssatzung hat die Verwaltung die Chance, auch die nicht denkmalgeschützten Gebäude besser zu sichern. Normalerweise reicht es, die Stadt vom Abriss eines Hauses in Kenntnis zu setzen. Zwei Wochen später darf man baulosen. Auch mit einer Erhaltungssatzung können historische Gebäude weiterhin abgerissen werden. Aber dieser Schritt ist nicht mehr so einfach. Ein Abriss muss genau drapiert und begründet werden. Erst dann kann es einer Genehmigung geben – oder nicht. Außerdem muss der Bauherr sein Nachbarverhältnis erläutern. Dieses muss in Bildung hat die Stadtverwaltung mit dem Instrument sehr gute Erfahrungen gemacht. Dabei soll das Konzept einer Erhaltungssatzung jetzt auch auf die

Ornamente der Stadtteile Hohenack, Eglohheim, Neckarwägen, Pfühlfeld, Poppenweiler und Obweiß ausgeweitet werden. Die Erfassung der historischen Bausubstanz ist bereits abgeschlossen. Dafür ist ein Mitarbeiter des Esslinger Büros für Ortskenntnis und Denkmalschutz alleine verantwortlich. Zu jedem „besonders erhaltenswerten“ Gebäude wurde eine Darstellung erstellt. Der bisherige Stand des Projekts wurde umfangreich im Stadtratsausschüssen vorgestellt.

„Es geht um um die Erhaltung und die Identität der Stadtteile“, sagt der Leiter der Fachbehörde Stadtplanung, Martin Grottel, der maßgeblich für die Erhaltungssatzung verantwortlich ist. Das Interesse dabei, bei der Baukultur lässt sich die sechs genannten Stadtteile viel älter als die Stadt Ludwigsburg sind. Während in der Kernstadt die Gebäude mit der Stadtrichtung Anfang des 17. Jahrhunderts beginnt, finden sich in allen Stadtteilen auch noch Häuser aus Jahrhunderte reichen bausgeschichtlich sogar bis in die Mittelalter zurück. „Insgesamt“, sagt Grottel weiter, „geht es um nicht um eine Gangbahn, sondern darum, mit guten Lösungen zu überzeugen.“ Durch die Er-

haltungssatzung sollen Bauherren und Architekten zum Nachdenken angeregt werden.

Läuft alles nach Plan, könnten die Erhaltungssatzungen für die Stadtteile im kommenden Jahr verabschiedet werden. Langfristig soll das Konzept dann auch

KOMMENTAR

Erfolgsgeschichte Teil II



CHRISTIAN WALF

Die Erhaltungssatzung ist ein voller Erfolg. Innerhalb kurzer Zeit zuvor nicht gelungen ist eine Ausweisung der Stadt mit ihrer Baugeschichte. Die Einmaligkeit Ludwigsburgs

– und seiner Stadtteile – liegt auch in der einmaligen Architektur, die Bezug nimmt auf den Ort und die Entstehungsgeschichte. Bauherren und Architekten aber auch die Stadtverwaltung haben mit der Erhaltungssatzung einen tiefen Sinn für die Architektur in wichtigen Bereichen wie der Innenstadt erreicht. Es macht also Sinn, die Stadtteile auszuweisen. Denn sie sind noch stärker als die Ludwigsburger Innenstadt, wo vieles unter Denkmalschutz steht, geföhrt, ihre historische Bausubstanz und damit ihre Identität zu

verlieren. Schon allein die architektonische Kartierung der Stadtteile hat gezeigt, wie viele Schätze es dort zu entdecken gibt. Viele umschlossene Häuser haben Wurzeln, die bis in die frühe Neuzeit zurückreichen. Sie sind damit Zeugen für den Verlauf der Stadt und ihre Vortore aus weiterem Blick zu erkennen. Das muss aber nicht (nur) mit der Abrisslinie und ihrer weiteren Entwicklung geschehen. Ein Instrument aus dem 19. Jahrhundert und ein Baugesetz aus dem 20. Jahrhundert sind nicht nur ein Baugesetz, sondern ein Baugesetz, das die Identität der Stadtteile



Eglohheim Hahnstraße 24, Obweiß Frauenstraße 24, Pfühlfeld beim Rathaus 11 und Dittelshof 5 sowie Hohenack Ludwigsburger Straße 60/62 (u. 1.). Auch diese Häuser reichen mindestens bis ins 19. Jahrhundert zurück. Foto: waldwulf

Warum überhaupt Erhaltungssatzungen?

Hinter dem übergeordneten Ziel „Schutz für die Baukultur“ stehen alle ...

... im Einzelfall können die Ziele von Bauherrschaft und Erhaltungssatzung auseinandergehen. Dann sind kluge Lösungen gefragt.

LKZ vom 19.05.2023

Streit um historischen Hof in Poppenweiler

Was bedeutet es, wenn man ein historisches Gebäude erbaut? Eine Familie aus Poppenweiler kann darüber ein Klageding sagen. Die darüber sind die Stadtverwaltung geben sich gegenseitig die Schuld, dass seit Jahren nichts von passiert.



Der historische Hof an der Oranienstraße in Poppenweiler in der Stadtbevölkerung 3. Unten Mitte: Grafik der Familie Hinderer - so soll die Hausbau aussehen.



Wenn Neobau Hinderer auf der Terrasse seiner Wohnung wohnt, bildet er nicht auf seine Elternhaus. Das imposante Bauwerk an der südlichen Seite in Poppenweiler stammt aus der Mitte des 18. Jahrhunderts. 1760 steht als Beispiel über dem westlichen Hofgang neben dem Haus.

„In diesem Haus bin ich groß geworden“, sagt Hinderer. Seit 1999 hat er das Haus mit seiner Schwägerin, die er seit 2010 wieder zusammen mit seiner Schwägerin, die er seit 2010 wieder zusammen mit seiner Schwägerin, die er seit 2010 wieder zusammen mit seiner Schwägerin...

Das Haus ist sehr schön, aber es ist ein Problem, dass die Stadtverwaltung die Hausbau nicht zulassen möchte. Die Stadtverwaltung hat die Hausbau nicht zulassen möchte, weil die Hausbau nicht zulassen möchte...

Der Hof in der Oranienstraße in Poppenweiler ist ein historisches Gebäude, das seit Jahren nicht genutzt wird. Die Stadtverwaltung hat die Hausbau nicht zulassen möchte, weil die Hausbau nicht zulassen möchte...

Die Erhaltungssatzungen werden viel zögerlicher umgesetzt. Die Stadtverwaltung hat die Hausbau nicht zulassen möchte, weil die Hausbau nicht zulassen möchte...

Die Erhaltungssatzungen werden viel zögerlicher umgesetzt. Die Stadtverwaltung hat die Hausbau nicht zulassen möchte, weil die Hausbau nicht zulassen möchte...



LUDWIGSBURG

Warum überhaupt Erhaltungssatzungen?

Historische Bausubstanz verschwindet z.B.
durch Abriss oder energetische Sanierung



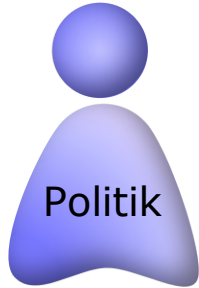


Erhaltung ist Chance!

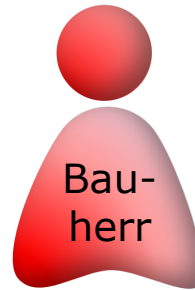
- Stadt wird immer weitergebaut. Wichtig ist, dass **Zeitschichten** erlebbar bleiben.
- Die Identität eines Ortes wird von **authentischen Gebäuden** geprägt, die Zeitzeugen sind.
- **Authentizität** lässt sich **nicht neu erzeugen** und geht durch Abbruch unwiederbringlich verloren!
- Es geht um die Verbindung **geschichtlicher** mit **moderner Baukultur**.
- Erhaltung erlaubt **zeitgemäße Nutzungen**. Auf die **Qualität** kommt es an!



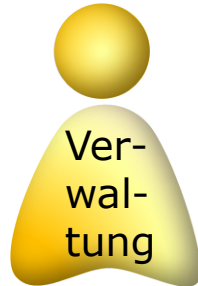
Wie sieht die Rollenverteilung zwischen Politik, Bauherrn und Verwaltung aus?



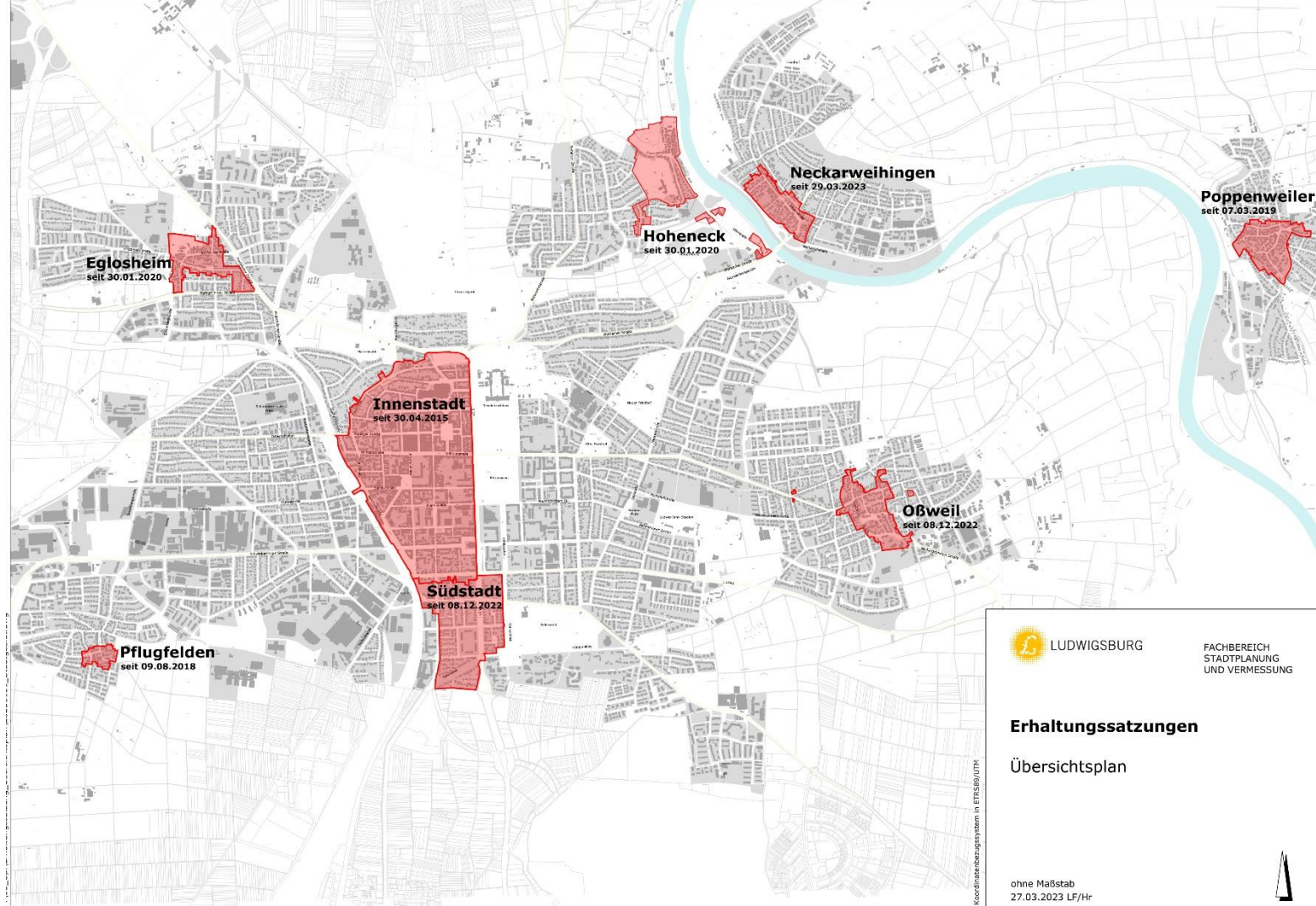
... beschließt die
Erhaltungssatzung



... reicht die zur Beurteilung
notwendigen Unterlagen
(Umbaukonzept, Wirtschaftlich-
keitsberechnung, Bestands-
dokumentation) ein



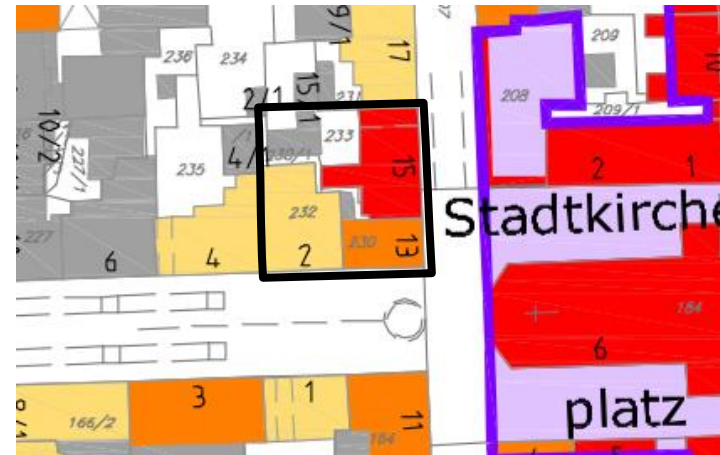
... prüft die Unterlagen und erteilt
die Genehmigung für die Sanierung
bzw. den Abbruch, wenn
nachweislich ein atypischer Fall
vorliegt



Bauvorhaben mit Beratung: Umbau bzw. Abbruch und Neubau Kirch-/ Asperger Straße

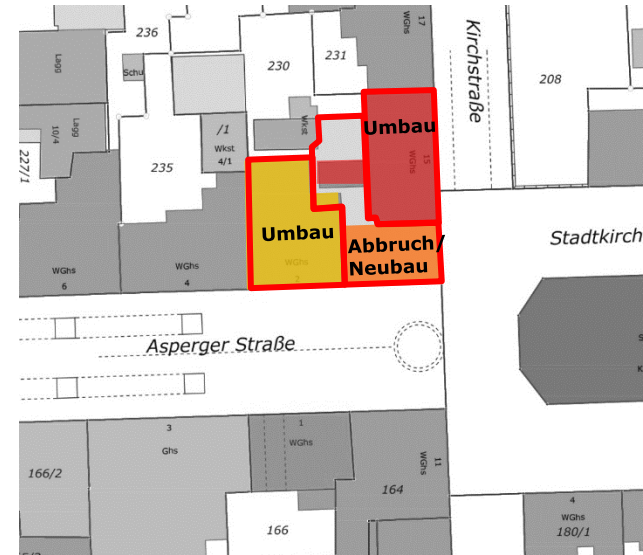


Bestand



- Gebäude unter Denkmalschutz
 - Gesamtanlage Marktplace
 - Besonders erhaltenswerte Bausubstanz
 - Strukturprägendes Gebäude
- } nachrichtliche Übernahme aus der Denkmaltopographie

Bauvorhaben mit Beratung: Umbau bzw. Abbruch und Neubau Kirch-/ Asperger Straße



Umbau und Neubau



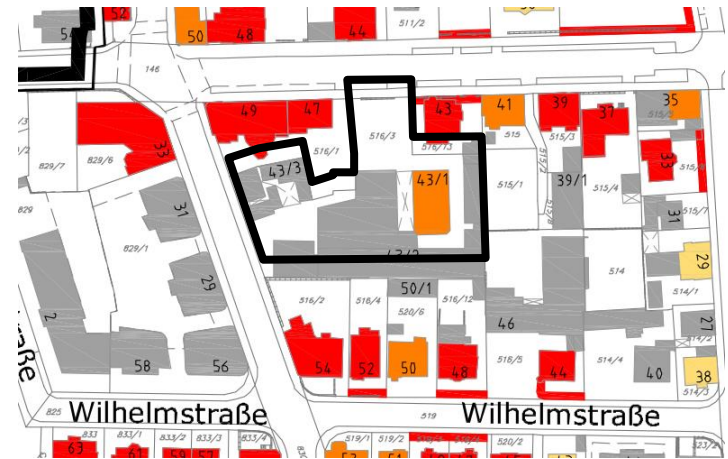
Bauvorhaben mit Beratung: Umbau bzw. Abbruch und Neubau Kapff'sche Höfe



Ansicht Innenhof

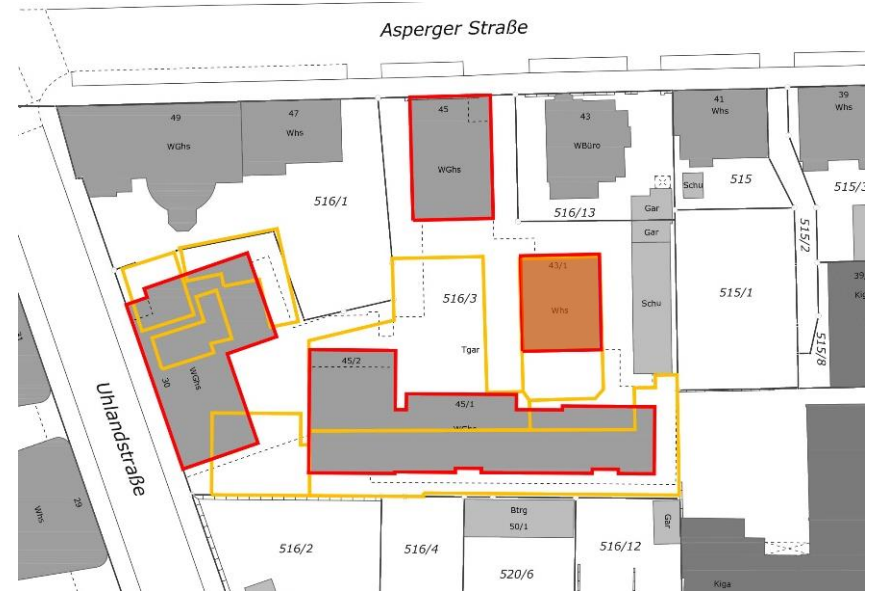


Ansicht Umlandstraße



- Gebäude unter Denkmalschutz
 - Gesamtanlage Marktplatz
 - Besonders erhaltenswerte Bausubstanz
 - Strukturprägendes Gebäude
- } nachrichtliche Übernahme aus der Denkmaltopographie

Bauvorhaben mit Beratung: Umbau bzw. Abbruch und Neubau Kapff ' sche Höfe



Umbau, Abbruch und Neubau



LUDWIGSBURG

Bauvorhaben mit Beratung: Umbau bzw. Abbruch und Neubau Schorndorfer Straße 29



Bestand

Bauvorhaben mit Beratung: Umbau bzw. Abbruch und Neubau Schorndorfer Straße 29



Abbruch und Neubau



LUDWIGSBURG

Bauvorhaben mit Beratung: Energetische Sanierung

Hecklestraße 7



vorher



nachher



LUDWIGSBURG

Bauvorhaben mit Beratung: Energetische Sanierung

Eberhardstraße 24



Bietigheimer Straße 2





LUDWIGSBURG

Bauvorhaben mit Beratung: Fassadensanierung

Kronenstraße 10



vorher



nachher



LUDWIGSBURG

Bauvorhaben mit Beratung: Fassadensanierung

Bietigheimer Straße 17



Katharinenstraße 22





LUDWIGSBURG

Aufgabe beim Bürgerbüro Bauen

- seit 2019 weit über **200 Anfragen** und Anträge
- häufigsten Anfragen:
 - **Abbruchanfragen:** von 34 Abbruchanfragen 14 konkrete Abbruchanträge eingereicht (aus unterschiedlichen Gründen genehmigt)
 - **Dämmung der Gebäude**
 - **PV-Anlagen** (werden in den meisten Fällen genehmigt)



Bietigheimer Straße 2



Abbruchantrag

Abbruch möglich, wenn:

1. das Gebäude **erhebliche Mängel** aufweist
 - notwendige Unterlagen: statischer Nachweis und eine Bestandsdokumentation
2. der Erhalt **nicht zumutbar** ist
 - notwendige Unterlagen: Umbaukonzept, Wirtschaftlichkeitsberechnung

Bei Aussicht auf Erfolg: Vor Genehmigung des Abbruchantrages ist eine Neuplanung vorzulegen, die dann in der Regel mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt wird.



Verfahren kann ins Stocken geraten

- Die geforderten Unterlagen werden oft nicht vorgelegt.
- Eigentümer droht, die Gebäude verfallen zu lassen
 - Wenn ein Gebäude zu verfallen droht, kann die Baurechtsbehörde ein Erhaltungsgebot zur Sicherung der Gebäudesubstanz erlassen.
 - Als letztes Mittel kann die Übernahme des Gebäudes durch die Stadt in Frage kommen.



LUDWIGSBURG

Dämmung der Gebäude

Oft nur **Innendämmung möglich**, sonst verändert sich das historische Erscheinungsbild eines Gebäudes sehr stark.

Nur im Einzelfall reduzierte Wärmedämmung von außen möglich.

- Anpassung des bestehenden Förderprogramms zur Fassadengestaltung
(u.a. Anreiz für Innendämmung schaffen)

Eberhardstraße 24





LUDWIGSBURG

Bauvorhaben ohne Abstimmung

Lindenstraße 29



Körnerstraße 4





LUDWIGSBURG

Bauvorhaben ohne Abstimmung

Laufgasse 4



Talstraße 7

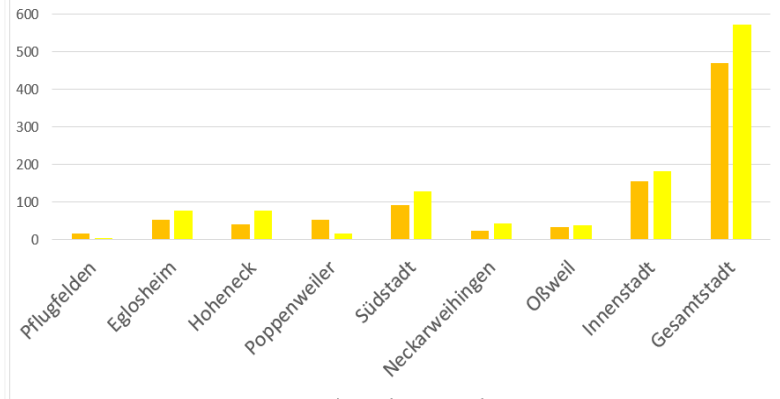




Fazit

- **Gute Lösung** entsteht nur, wenn die Bauherrschaft bereit ist, sich mit dem Erhalt von historischer Bausubstanz ernsthaft auseinanderzusetzen!
- **Notwendige Untersuchungen und Planungen** müssen vorliegen.
- Motivation zum Erhalt und Wiederherstellung historischer Details durch **Förderprogramm** unterstützen.
- Adäquate **Personalausstattung** (mehr Objekte, mehr Anfragen, neue Förderanträge)

Anzahl der durch Erhaltungssatzungen geschützten Gebäude nach Stadtteilen



Zunahme der durch Erhaltungssatzungen geschützten Gebäude von 2014 bis 2023

