



STELLUNGNAHME zum Antrag Freie Wähler-OR-Fraktion vom: 10.06.2018 eingegangen am: 11.06.2018	Vorlage Nr.: Verantwortlich:	Dez. 1 und 6 / ZJD, Stpl.A. i.B.m. BOA
Sanierung und Abbruch von historischer Bausubstanz		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Ortschaftsrat Durlach	12.09.2018	15	X	

Kurzfassung

- keine -

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)	
Ja ☐ Nein ☐				
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja ☐ Nein ☐ Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: ☐ Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) ☐ Umschichtungen innerhalb des Dezernates ☐ Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu				
IQ-relevant		Nein	Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein	Ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein	Ja	abgestimmt mit

Vorbemerkung:

Der Eigentümer/Bauherr hatte sein Vorhaben in der nun (der Denkmalschutzbehörde) vorliegenden Antragsfassung in der nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses des Ortschaftsrats Durlach am 16. Juli 2018 vorgestellt. Er hat dort – so seine Bestätigung – geäußert, dass er von der Abbruchabsicht Abstand nehme, wenn und weil er mit der Denkmalschutzbehörde einen Weg gefunden habe, das Objekt zu erhalten und dabei doch eine maßvolle und denkmalverträgliche Anpassung des Bauwerks in Aussicht zu haben. Dafür werde er die Anträge stellen und nach Erhalt einer positiven Entscheidung dann auch das Abbruchgesuch zurückziehen können.

Seit dem 20. August 2018 liegt der Denkmalschutzbehörde nun ein denkmalschutzrechtlicher Antrag zur Sanierung des Baudenkmals Kelterstr. 23 vor. Dem Antrag liegen die entsprechenden Fachgutachten, Maßnahmenbeschreibungen und Angebote bei, berücksichtigt werden die mit der Denkmalschutzbehörde im Vorfeld getroffenen Abstimmungen. Die Unterlagen sind aktuell in der denkmalfachlichen Prüfung.

Der denkmalschutzrechtlich genehmigte Maßnahmenumfang wird dann dem Förderantrag zugrunde gelegt über den die Landesdenkmalpflege zu entscheiden hat.

Im Weiteren hat der Eigentümer (Bauherr) am 27. August 2018 gegenüber der Denkmalschutzbehörde bestätigt, dass beim Bauordnungsamt ein dem gleichen Zweck, nämlich der Gesamtsanierung mit verschiedenen baulichen Änderungen, dienendes Baugesuch zugeleitet wurde.

Im Folgenden wird auf den konkreten FW-OR-Antrag eingegangen, soweit insbesondere noch ergänzende Ausführungen der Information/Aufklärung dienen können:

Ziffer 1:

„Von der Bauverwaltung ist dringend ein unabhängiger Baugutachter zu bestellen mit der Maßgabe mindestens folgende Untersuchungen durchzuführen:

- 1.1 Welcher Art sind die Schäden an den tragenden Bauwerksteilen und dem Dach?**
- 1.2 Auf welche Einwirkungen sind diese Schäden zurückzuführen?**
- 1.3 Wäre bei regelmäßiger Instandhaltung des Gebäudes der angedachte Abriss zu vermeiden gewesen?“**

Im Zuge der Beurteilung der im baurechtlichen Kenntnissgabeverfahren zunächst angezeigten Abbruchabsicht für das Baudenkmal (§ 2 Denkmalschutzgesetz) Kelterstr. 23, einem Gebäude innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Altstadt Durlach“ (§ 28 Denkmalschutzgesetz), hat die Denkmalschutzbehörde dem Vorhabenträger verschiedene Fachbegutachtungen abverlangt.

Dies beinhaltete nicht nur eine Bestands- und Schadensdokumentation sondern auch eine Beurteilung der Reparaturfähigkeit denkmalrelevanter Substanz.

Fachgutachter beziehungsweise Fachhandwerker betrachten dabei grundsätzlich auch die in der Anfrage aufgeworfenen Gesichtspunkte (Ziffern 1.1 und 1.2). Ob einem Denkmaleigentümer der so festgestellte (Erhaltungs)Aufwand auch (finanziell) zugemutet werden kann, schließt

auch die Betrachtung des in der Teilfrage 1.3 aufgeworfenen Aspekts mit ein. Die (End)Summe des insgesamt (nach Gewerken) dargelegten Sanierungsaufwandes kann nämlich um einen Anteil (Malus) für „unterlassenen Bauunterhalt“ reduziert werden, wenn solche Anhaltspunkte offenkundig werden.

Es zeigte sich früh, dass die Schäden am Holzwerk (Dachstuhl und Fachwerk) des Baudenkmals Kelterstraße 23 von wesentlicher Bedeutung sein werden. Erstellt wurde zunächst ein Sanierungsangebot für dieses Holzwerk, das auf größtmöglichen Substanzerhalt ausgerichtet war und aufzeigte, dass eine Reparaturfähigkeit trotz allem grundsätzlich gegeben ist.

Eine finanzielle Unterstützung dieser Reparaturmaßnahmen aus Mitteln der Denkmalförderung des Landes wurde vom dafür zuständigen Landesamt für Denkmalpflege durchaus gesehen. In der Zumutbarkeitsbetrachtung nimmt eine solche Förderung direkten Einfluss auf die Schlussbetrachtung, weil sie aufwandsmindernd wäre.

Der Denkmaleigentümer hatte dann signalisiert, dass er die Abbruchabsicht aufgeben wolle und sich für eine Sanierung und damit Erhaltung entscheiden würde. Das Abbruchgenehmigungsverfahren wurde deshalb zunächst einvernehmlich für ruhend erklärt.

Der Eigentümer hat seine (Bau)Planung dann weiterentwickelt und im Juli 2018 sowohl der Denkmalschutzbehörde als auch dem Stadtplanungsamt zukommen lassen und sie überdies im Bauausschuss des Ortschaftsrats Durlach vorgestellt (hierzu siehe Vorbemerkung).

Ziffer 2

„Die Bauverwaltung wird angewiesen, bei zum Abriss vorgesehenen Gebäuden den Ortschaftsrat schnellstmöglich zu informieren. Dem Abrissantrag ist ein detailliertes Gutachten über den Zustand der Bausubstanz und mit einer Begründung vorzulegen, warum es der Bauherrschaft aus wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen nicht möglich ist, das Gebäude zu erhalten“

Die Bauverwaltung bindet die Stadtteil- und Ortsverwaltungen nach ihrer Betroffenheit selbstverständlich mit ein, wenn sich ein Vorhaben in einem entsprechenden Bauherrengesuch manifestiert und konkretisiert.

Die staatliche untere Denkmalschutzbehörde lässt sich im Rahmen eines Abbruchgesuchs alle für die Beurteilung der Zustimmungs- oder Genehmigungsfähigkeit erforderlichen Unterlagen vom Vorhabenträger beibringen und vorlegen. Die Entscheidung wird unter Einbeziehung aller vorgesehenen Aspekte getroffen.

Ziffer 3

„Die Bauverwaltung wird umgehend beauftragt den im Entwurf befindlichen Bebauungsplan samt der Altstadtsatzung bis zur Verabschiedungsreife zu bearbeiten“

Die Verwaltung (Stadtplanungsamt) verweist auf die Stellungnahme zur Anfrage der SPD-OR-Fraktion vom 14. April 2018 "Bebauungsplan Altstadt Durlach"

Eine flächendeckende Weiterarbeit an den planungsrechtlichen Teilen des Bebauungsplanes bewirkt keine rechtliche Grundlage für den Erhalt einzelner Gebäude. Mit dem Satzungsbeschluss zur Gestaltungssatzung Altstadt Durlach, der bis Herbst 2018 erfolgt sein wird, ist die Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses vom 6. Juli 2010 weitestgehend umgesetzt.

In seiner Sitzung am 6. April 2011 hat der Ortschaftsrat zugestimmt, den Bebauungsplan Altstadt Durlach kontinuierlich in Teilabschnitten aufzustellen und eine vorab zu entwickelnde Gestaltungssatzung Durlach, unabhängig vom Gesamtbebauungsplan, dem Gemeinderat zum Beschluss vorzulegen.

Der Planungsausschuss hat am 1. Juni 2011 zugestimmt, die Gestaltungssatzung Durlach vom Gesamtbebauungsplan abzukoppeln, Bebauungspläne in Teilbereichen aufzustellen und den Teilbebauungsplan Karl-Weysser-Straße nach der Variante 1 (mit Bebauung des Blockrandes) ins Verfahren zu bringen.

Die wesentlichen gestalterischen Ziele und Inhalte des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses vom 6. Juli 2010, nämlich der Erhalt und die Pflege des Durlacher Ortsbildes, sind in der aus dem Aufstellungsbeschluss heraus entwickelten Gestaltungssatzung Altstadt Durlach formuliert und werden nach deren Satzungsbeschluss rechtlich wirksam sein.

Die Fortführung des Gesamtbebauungsplans würde, analog zum bereits zur Satzung beschlossenen Teilbebauungsplan Karl-Weysser-Straße, lediglich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und ggf. die Stellung der baulichen Anlagen regeln. Daran besteht aber in den allermeisten zu erwartenden Fällen kein Bedarf. Mit der zukünftigen Gestaltungssatzung und mit dem § 34 BauGB in Verbindung mit der seit 1998 rechtskräftigen Gesamtanlagensatzung wird eine weitreichende gesetzliche Handhabe vorliegen.

Ein Erhaltungsgebot für einzelne Gebäude ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich.

Es ist vorgesehen, im Jahr 2018 dem Ortschaftsrat und dem Gemeinderat, nach einer notwendig gewordenen zweiten Offenlage, die Gestaltungssatzung „Altstadt Durlach“ zum Satzungsbeschluss vorzulegen. Damit ist aus Sicht des Stadtplanungsamtes das sinnvoll umsetzbare Potential des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses weitestgehend ausgeschöpft.

Ein darüber hinausgehendes Sicherungsinstrument könnte eine Erhaltungssatzung auf Grundlage des Denkmalpflegerischen Werteplanes Gesamtanlage Karlsruhe-Durlach, den das Landesamt für Denkmalpflege 2016 erstellt hat, sein. Eine solche Erhaltungssatzung ist mit erheblichen Einschränkungen für die Entwicklung von Vorhaben und mit finanziellen Risiken durch Übernahmeverpflichtungen seitens der Stadt Karlsruhe verbunden."

Ziffer 4

„Die Bauverwaltung wird beauftragt schnellstmöglich die unter Denkmalschutz in den Grenzen von 1992 stehende Altstadt zum Sanierungsgebiet zu erklären“

Für das Bahnhofsumfeld in Durlach mit Anschluss an die Altstadt ist eine Antragstellung zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für das Programmjahr 2020 bzw. 2021 vorgesehen. Je nach Bewilligung soll dann auch ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Die Altstadt Durlach war bereits Sanierungsgebiet in den Jahren 1984 - 2003. Eine "Neuaufgabe" dieses Sanierungsgebiets ist nicht praktikabel. Die notwendigen öffentlichen Maßnahmen wurden weitgehend umgesetzt. Zahlreiche private Maßnahmen wurden gefördert. Der Fördermittelgeber behandelt alte Sanierungsgebiete, in denen umfassende Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden, restriktiv. Es gibt keine Förderung der Förderung.

Die Festlegung eines Sanierungsgebiets ohne Aussicht auf finanzielle Unterstützung des Landes bzw. Bundes ist nicht zielführend, zumal die sanierungsrechtlichen Instrumentarien - was den Erhalt von Gebäuden betrifft - nicht schärfer sind als die vorhandenen Regelungen des Denkmalschutzes, der Gesamtanlagensatzung und der anvisierten Gestaltungssatzung in der Altstadt Durlach. Ein Sanierungsgebiet mit Städtebaufördermitteln könnte durch Bezuschussung von Gebäudeerneuerungsmaßnahmen zwar finanzielle Anreize zum Erhalt von Gebäuden geben - dies würde jedoch die Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm voraussetzen.

Sachbearbeitung: Herr Poguntke, R 3045