

Federf. Stadamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	18.09.2003	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Sachstandsbericht zur Privatisierung der ehemaligen Bergarbeitersiedlung „Brauck A“

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Die ehemalige Bergarbeitersiedlung „Brauck A“ soll nach dem Willen der derzeitigen Eigentümerin - der Viterra AG - noch in diesem Jahr privatisiert werden. Nachdem eine Begehung der Grundstücke und Gebäude durch die Viterra AG stattgefunden hat, werden in Kürze Angebote an die am Kauf interessierten Mieter verschickt werden. Aufgrund des eng gesetzten Termins hat die Verwaltung unter großem Zeitdruck eine Vielzahl unterschiedlicher Fragestellungen und Probleme zu bearbeiten, die mit dem Verkauf und einer Neuaufteilung der Grundstücke einher gehen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden muss der ungehinderte Zugang zu den Gartengrundstücken (gerade bei sog. Mittelliegern in Reihenhauszeilen) gesichert sein und die weitere städtebauliche Entwicklung in geordnete Bahnen gelenkt werden. Zum einen ist absehbar, dass zukünftig dem Wunsch nach einer Vergrößerung des bisherigen Wohnraums entsprochen werden muss, zum anderen wird die Anzahl an Haushalten mit eigenem PKW stark zunehmen (derzeit leben besonders viele ältere Menschen ohne eigenen PKW in der Siedlung). Dafür müssen ausreichend Flächen ausgewiesen werden, auf denen je nach Nachfrage mittel- bis langfristig Erweiterungsbauten und Stellplätze errichtet werden können. Schließlich soll auch das besondere Ortsbild, das von den Häusern der Vorkriegszeit sowie den Vorgärten und Straßenbäumen geprägt ist, so gut es geht geschützt werden, um es so für die Zukunft zu erhalten.

Um die Erschließungs- und Stellplatzfragen zu klären und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen wurde im Auftrag der Viterra AG ein **städtebaulicher Rahmenplan** erarbeitet. Der Rahmenplan ist den Bewohnern vorgestellt worden, die die Möglichkeit bekamen, in zweitägigen Workshops (inkl. Ortsbegehungen) ihre Bedenken und Anregungen einzubringen. Die Workshops wurden über mehrere Wochen bauabschnittsweise durchgeführt. So konnten im Dialog mit den Bewohnern vor Ort Änderungswünsche auf ihre Machbarkeit hin überprüft und alternative Planungen für Teilbereiche des Gebietes gemeinsam erarbeitet werden. Die umfangreichen Ergebnisse der Workshops wurden von dem beauftragten Architekturbüro Hofmann in den Gesamtrahmenplan eingearbeitet.

Mitzeichnungen				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Die Workshop-Ergebnisse und der überarbeitete Rahmenplan ist von der Viterra AG zusammen mit Vertretern der Stadt Gladbeck am 03. Juli 2003 im Schulzentrum Brauck den Bewohnern öffentlich vorgestellt worden. Der städtebauliche Rahmenplan soll als Grundlage für die weitere Bauleitplanung dienen (siehe Anlage). Herr Prof. Hofmann wird dem Planungs- und Bauausschuss die Inhalte und die Veränderungen, die sich durch die Workshops ergaben, persönlich vorstellen.

Parallel zu der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans wurde gemeinsam mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege die denkmalrechtliche Unterschutzstellung des Kernbereiches der Siedlung betrieben. Aufgrund ihrer sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung sowie ihrer städtebaulichen und architektonischen Qualität soll die Siedlung als **Denkmalbereich** (nicht als Baudenkmal) geschützt werden. Ziel der Denkmalbereichssatzung ist der Schutz der straßenseitigen Fassaden, der Dachlandschaft und Vorgartenzonen mit ihren dazugehörigen architektonischen und grünplanerischen Details. Die Ziele der Denkmalbereichssatzung und der städtebaulichen Rahmenplanung unterliegen einem Abwägungsprozess: auf der einen Seite soll möglichst viel des siedlungstypischen Erscheinungsbildes erhalten bleiben, auf der anderen Seite sind aber auch die berechtigten Wünsche nach Erweiterungsmöglichkeiten der Wohnungen, einer gesicherten Erschließung der Gartengrundstücke und ein geordnetes Parken auf der eigenen Parzelle zu berücksichtigen. Um zu klären, ob die im Rahmenplan vorgesehenen Stellplatzanlagen, Wohnraumerweiterungen und Baulückenschließungen dem Denkmalschutz entgegenstehen, wurde bereits frühzeitig das Westfälische Amt für Denkmalpflege eingeschaltet. Das Fachamt sah von den o.g. geplanten Veränderungen keine Gefährdung des Siedlungscharakters ausgehen, da sie sich im rückwärtigen Bereich hinter den Häusern befinden und i.d.R. nicht von der Straße einsehbar sind.

Das Instrument der Denkmalbereichssatzung ist gewählt worden, da die Siedlung Brauck A im Unterschied zu den Siedlungen in Schultendorf und Zweckel trotz bereits stattgefundener Veränderungen (i.d.R. Fenster- und Haustürmodernisierungen) noch einen großen Teil an historischer Bausubstanz aufweist und somit die besonderen Kriterien der Unterschutzstellung (im Gegensatz zu den o.g. Gartenstadtsiedlungen) erfüllen kann. Hier stehen also nicht nur das Erscheinungsbild und die Gestaltungsvorgaben bei Modernisierungen im Vordergrund, sondern auch der Substanzerhalt. Zudem eröffnet die Unterschutzstellung als Denkmalbereich die Möglichkeit für denkmalpflegerische Instandsetzungsmaßnahmen steuerliche Vorteile in Anspruch zu nehmen. Diesen Vorteil bietet dagegen die Gestaltungssatzung nicht. Des weiteren hat die Praxis in Schultendorf und Zweckel gezeigt, dass das vorherige Festschreiben aller erlaubnisfähigen Veränderungen in einer Gestaltungssatzung nicht das gesamte Spektrum aller möglichen Umbauvarianten abdecken kann. In der Denkmalbereichssatzung wird hingegen der schützenswerte Bestandteil der Siedlung (Vorgarten, straßenseitige Gebäudeansicht, Dachform) pauschal definiert und dann im Einzelfall und passgenau eine Erlaubnis für Veränderungen erteilt. Unzumutbare Kosten für den Eigentümer oder Verzögerungen bei der Erteilung von Genehmigungen ergeben sich dadurch aber nicht.

Der Entwurf der Denkmalbereichssatzung wurde dem zuständigen Kulturausschuss und danach dem Rat zur Abstimmung vorgelegt. Nach der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung lag der Satzungsentwurf vom 11.08. bis zum 10.09.2003 bei der Unteren Denkmalbehörde im Kulturamt der Stadt Gladbeck zur Einsicht aus. Die eingegangenen Bedenken wurden mit den Belangen des Denkmalschutzes abgewogen und dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege zur Prüfung übergeben. Am 09.10.2003 soll die Denkmalbereichssatzung Brauck A dem Rat zur endgültigen Entscheidung vorgelegt werden.

Das Inkrafttreten der Satzung vor dem geplanten Verkauf der Häuser ab Ende Oktober ist aus Gründen der Gleichbehandlung der kaufwilligen Bewohner und zum Schutz des Siedlungsbildes dringend notwendig. Innerhalb der Siedlung sind in der Vergangenheit nur einige wenige Gebäude bereits verkauft worden, so dass für die überwiegende Mehrzahl der Bewohner die gleichen Voraussetzungen nach dem Kauf der Gebäude herrschen werden. Eine Verzögerung des Denkmalschutzes würde allerdings dazu führen, dass Eigentümer, die vor Inkrafttreten der Satzung mit Modernisierungen beginnen, nicht an denkmalrechtliche Erlaubnisse gebunden sind, während Bewohner, die später kaufen oder modernisieren den Denkmalschutz beachten müssen. Zudem ist absehbar, dass bei einer Privatisierung ohne gleichzeitigen Denkmalschutz die Gebäude innerhalb kurzer Zeit so grundlegend verändert würden, dass das Ziel den Siedlungscharakter zu erhalten, nicht mehr erreicht werden könnte.

Nach Auswertung der eingegangenen Eingaben und den Erkenntnissen aus Einzelgesprächen und Bürgerversammlungen zeichnet sich folgendes Stimmungsbild ab: Die häufigsten Einwände betreffen weniger die eigentliche Denkmalbereichssatzung und die damit verbundene Ziele, sondern richten sich gegen Teile des städtebaulichen Rahmenplans, beispielsweise die Größe der Gärten und die geplanten Stellplatzanlagen. Diese Dinge sind aber nicht Bestandteil der Denkmalbereichssatzung, sondern der Bauleitplanung. In diesem Zusammenhang wurde auch die Sorge geäußert, dass durch eine Verlagerung von Teilen des ruhenden Verkehrs (im Sinne des geltenden Stellplatzschlüssels) vom öffentlichen Straßenraum auf private Grundstücke zu überhöhten Geschwindigkeiten führen wird. Gerade auf der Antonius- und Boystraße gibt es nach Aussagen der Anwohner häufig eklatante Geschwindigkeitsüberschreitungen. Derzeit wird im Planungsamt geprüft, welche kostengünstigen Möglichkeiten zur Geschwindigkeitsreduzierung eingesetzt werden können. Dies gehört, wie erläutert, zu den Bedenken und Anregungen, die sich auf den städtebaulichen Rahmenplan beziehen und die im Zuge des Bauleitplanverfahrens geprüft werden müssen.

Die bisher eingegangenen Anregungen und Fragen, die ausschließlich den Denkmalschutz betreffen, lassen sich wie folgt zusammen fassen:

Müssen bauliche Veränderungen im Sinne der Denkmalpflege durchgeführt werden, auch wenn der Eigentümer gar keine Investitionen oder Instandsetzungen vornehmen will (z.B. Streichen der Fassade, Austausch der Fenster)?

Ein Eigentümer kann nicht zu baulichen Veränderungen im Sinne der Denkmalpflege gezwungen werden, wenn er kein Interesse daran hat Instandsetzungsarbeiten durchzuführen. Eine Ausnahme besteht, wenn die Unterlassung notwendiger Instandsetzungen zu einem Verlust der denkmalgeschützten Substanz führen würde, d.h. wenn das Haus sonst zerfallen würde.

Auch wenn Bauteile oder bauliche Anlagen, die den Zielen der Denkmalpflege nicht entsprechen, vor Inkrafttreten der Satzung errichtet oder angebracht wurden, brauchen diese nicht entfernt zu werden. Ihr Bestandsschutz erlischt erst, wenn sie zu einem späteren Zeitpunkt geändert oder entfernt werden. So sind etwaige Sorgen, dass z.B. bereits eingebaute Fenster oder Türen ausgetauscht werden müssten, völlig unbegründet. Erst bei zukünftigen Modernisierungen ist im Einzelfall zu prüfen, ob Bauteile einer besonderen Farb- oder Formgebung entsprechen müssen oder nicht.

Werden auf den Eigentümer unzumutbare Kosten zu kommen, weil er an die Auflagen des Denkmalschutzes gebunden ist?

Um den Denkmaleigentümer vor finanziell nicht leistbaren Vorgaben zu schützen, hat der Gesetzgeber im §7 DSchG Abs. 1 die Grenzen des Denkmalschutzes formuliert, nämlich die Zumutbarkeit, die auch durch die Rechtsprechung klar definiert ist. Zudem lösen die meisten denkmalrechtlichen Auflagen gar keine zusätzlichen Kosten aus. Als Beispiel seien hier Vorgaben zur Farbgebung des Fassadenanstrichs genannt oder zum Erhalt der siedlungstypischen Treppenaufgänge aus Beton. Manche Kaufinteressenten würde am liebsten die originalen Treppen abbrechen, um danach anders gestaltete Treppenanlagen zu errichten, was letztendlich sogar wesentlich teurer werden kann.

Sollten aber tatsächlich Mehrkosten durch Auflagen entstehen, die sich aus der Unterschutzstellung ergeben (sog. denkmalwerter Mehraufwand), so können diese bei der Einkommenssteuererklärung abgesetzt werden.

Warum wird erst jetzt eine Denkmalbereichssatzung angestrebt, obwohl es seit 1980 Untersuchungen gab, die belegen, dass es sich bei der Siedlung Brauck A um ein besonders gut erhaltenes Beispiel des gartenstädtischen Arbeiterwohnungsbaus handelt? Kommt die Satzung nicht eigentlich zu spät?

Die bereits 1980 durch den KVR und 1992 durch die Planergruppe Oberhausen durchgeführten Untersuchungen mündeten in Vorschlägen zu Wohnumfeldverbesserungen und Wohnungsmodernisierungen, die leider nur in bescheidenem Umfang auch umgesetzt worden sind. Die Frage einer denkmalrechtlichen Unterschutzstellung hatte sich zu dem damaligen Zeitpunkt noch nicht gestellt, da ein kompletter Verkauf der Siedlung und damit ein großer Veränderungsdruck nicht absehbar war. Auch wenn eine frühere Unterschutzstellung rückwirkend betrachtet wünschenswert gewesen wäre, so haben zwischenzeitlich stattgefundenen Veränderungen nicht dazu geführt, dass die Siedlung ihre Denkmalwürdigkeit verloren hat.

Des Weiteren fanden sich in den geäußerten Bedenken und Anregungen eine Reihe von Annahmen die entweder nicht richtig oder nicht zu belegen sind, beispielsweise, dass es versäumt wurde, die Siedlung als Denkmalbereich mit öffentlichen Mitteln zu fördern, wie dies in anderen Städten bereits geschehen ist. Dazu ist zu sagen, dass zum einen die Siedlung erst noch als Denkmalbereich unter Schutz gestellt werden muss und zum anderen bereits bei der Landesregierung ein entsprechender Förderantrag im Rahmen des „Integrierten Handlungskonzeptes Brauck“ gestellt wurde. Auch die Behauptung, dass durch die Unterschutzstellung ein nicht unerheblicher Abzug von Mitbürgern eintreten könnte und sich die gewachsene Siedlergemeinschaft auflösen würde, entbehrt jeder Grundlage und ist auch nicht durch bisherige Erfahrungen belegbar. Eine solche Bevölkerungsentwicklung ist weder in dem Baudenkmal „Siedlung Alt-Rentfort“ zu beobachten, noch in benachbarten Städten bekannt, wo schon seit längerer Zeit Siedlungen unter Schutz gestellt worden sind. Darüber hinaus wird der Verbleib der Bewohner vor Ort auch durch den besonderen Mieterschutz gewährleistet (mindestens 10 Jahre oder je nach Alter auch auf Lebenszeit), wenn kein Kaufinteresse vorliegt.

Schließlich gab es auch eine Anzahl konkreter Bauvoranfragen, die detailliert im Einzelnen beantwortet werden müssen. Da häufig die gleichen Fragen zu Umbaumaßnahmen gestellt wurden (Zumauern von Hauseingängen, Abbruch von Treppenanlagen, Austausch von Fenstern), sind grundsätzliche Lösungsvorschläge erarbeitet worden, die vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege noch genehmigt werden müssen.

Wenn dies geschehen ist, können die häufig geäußerten Umbauwünsche und Lösungsvorschläge in einer Fibel zusammengefasst werden. Mit Fotos und Beispielen soll dort anschaulich dargestellt werden, welche Umbaumaßnahmen erlaubnisfähig sind und welche nicht. Auch wenn mancher Kaufinteressent schon heute bereits ganz konkrete und verbindliche Vorgaben für seine Modernisierungsvorhaben schwarz auf weiß in Händen halten möchte, so kann eine entsprechende Fibel erst nach Abstimmung mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege und nach dem Satzungsbeschluss des Rates den Bewohnern übergeben werden. Wie auch bei Gestaltungssatzungen entbindet dies allerdings den einzelnen Hauseigentümer nicht davon bei geplanten Veränderungen an der Gestalt des Gebäudes grundsätzlich eine Erlaubnis einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Folgende

Einnahme (€)	VwHH	VmHH	Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
Einmalig:			Einmalig:		
Jährlich:			Jährlich:		
Darin enthalten:			Darin enthalten:		
Zuschüsse:			Personalkosten:		
Beiträge Dritter:			Unterhaltungs.u. Betriebskosten:		
			Finanzierungskosten:		

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung:

Nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Privatisierung der ehemaligen Bergarbeitersiedlung „Brauck A“ zur Kenntnis.

Der Bürgermeister
I.V.

Stojan
Stadtbaurat

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: