

Stadt

HEUSENSTAM



M

Z u H a u s e i m L e b e n .

Stadt Heusenstamm
Erhaltung Alter Ortskern

Informationsveranstaltung
„Instrumente zur Wahrung des Ortsbilds“
am 6. November 2014
18.30 bis 20.45 Uhr im Rathaus Heusenstamm

DOKUMENTATION

Moderation: Roland Strunk
Dokumentation: Kristine Darga



STADTPLANUNG + KOMMUNIKATION

Beginn: 18.30 Uhr

1. Begrüßung

Bürgermeister Peter Jakoby begrüßt die etwa 40 Bürgerinnen und Bürger zur Informationsveranstaltung „Instrumente zur Wahrung des Ortsbilds“ sehr herzlich. Vor zwei Wochen hätten die Bürgerinnen und Bürger nach einem gemeinsamen Rundgang durch den alten Ortskern in einer Bürgerwerkstatt selbst formuliert, welche ortsbildprägenden Gebäude und Ensembles sie in Heusenstamm für erhaltenswert halten. Heute würde die Ortsbildanalyse des beauftragten Planungsbüros von Ulf Begher vorgestellt und mit den Ergebnissen der Bürgerwerkstatt abgeglichen werden. Ziel der heutigen Informationsveranstaltung sei, zu erfahren, welche Instrumente der Stadt zur Verfügung stehen, um die ortsbildprägenden Gebäude und Ensembles zu schützen und was eine Erhaltungssatzung für die Stadt und für die Eigentümer der Gebäude bedeuten würde.

2. Ablauf des Abends

Auch Moderator Roland Strunk begrüßt die Bürgerinnen und Bürger und stellt den Ablauf des Abends vor.

- Ergebnisse der Bürgerwerkstatt Ortsbild vom 24. Oktober 2014
Moderator Roland Strunk
- Ergebnisse der Ortsbildanalyse
Ulf Begher, Planungsgruppe Darmstadt
- Rückfragen
- Wege und Möglichkeiten zur Erhaltung des historischen Ortsbildes
Ulf Begher, Planungsgruppe Darmstadt
- Diskussion
- Dank und Ausblick
Bürgermeister Jakoby

3. Ergebnisse der Bürgerwerkstatt „Ortsbild“ vom 24.10.2014

Moderator Roland Strunk stellt die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt „Ortsbild“ vom 24. Oktober 2014 vor und weist darauf hin, dass die Dokumentation der Bürgerwerkstatt im Internet unter www.heusenstamm.de zu finden ist.

4. Ergebnisse der Ortsbildanalyse

Ulf Begher von der Planungsgruppe Darmstadt stellt die Ortsbildanalyse vor, die das Planungsbüro im Oktober 2012 erarbeitet hat.

Analysiert habe das Büro die ortsbildprägenden Gebäude, die ortsbildprägenden Ensembles sowie die Stadtgestalt (Grundriss, Baustruktur, Freiräume) und das Landschaftsbild.

Die Sonderbauten, wie Kirche, Schulhaus und Torhaus, im barocken Ortskern seien Kulturdenkmale und daher bereits durch den Denkmalsschutz geschützt. Thema der Orts-

bildanalyse für die Erhaltungssatzung sei die Wohnbebauung gewesen. Je nach Gestaltqualität und Erhaltungszustand der Gebäude oder Ensembles im Stil der Bauepoche, in der sie entstanden sind, hat das Planungsbüro diese den Kategorien 1 bis 3 (sehr hohe Gestaltqualitäten, hohe Gestaltqualitäten, mittlere Gestaltqualitäten) zugeordnet. Dabei seien die Kategorien nicht als Schulnoten zu verstehen, sondern als Beurteilung der Gestaltungsqualität in Hinblick auf Originalität und damit Empfindlichkeit gegenüber Störungen.

Ulf Begher zeigt zur besseren Veranschaulichung Fotos von Ortsbildprägenden Gebäuden und Ensembles der verschiedenen Kategorien in Heusenstamm. Anschließend stellt er die Pläne vor, auf denen das Planungsbüro im Stadtgrundriss die kategorisierten Gebäude, Ensembles und Stadt- bzw. Landschaftsbilder farbig markiert hat.

Nach der Bürgerwerkstatt am 24. Oktober 2014 hätte das Planungsbüro seine Ortsbildanalyse mit den Ergebnissen der Bürgerwerkstatt abgeglichen. Festzustellen sei, dass die Bürgerinnen und Bürger das gleiche Wertesystem hätten, wie die Fachplaner und daher die gleichen Gebäude und Ensembles als schützenswert erachtet hätten.

Der einzige Unterschied läge in der Nennung von „Schlackenhausen“ (Hohebergstraße 44 - 66). Diesen Bereich hätten die Planer nicht einbezogen. Es müsse geprüft werden, ob man „Schlackenhausen“ auch in die Erhaltungssatzung aufnehmen wolle.

Fazit des Planungsbüros sei:

„Der Ortskern von Heusenstamm ist mit seinem Ortsgrundriss, seiner Bebauungsstruktur und seinen Gebäuden und seinen Ensembles durch ein besonders qualitätsvolles Ortsbild geprägt. Das qualitätsvolle Ortsbild des Ortskerns unterscheidet sich deutlich vom übrigen Siedlungsbereich von Heusenstamm.“

5. Rückfragen

Bürgerin: Ich habe einen Vorschlag für die Kreuzigungsgruppe. Warum kann Jesus dort nicht als Erlöser, so wie bei der Christusstatue in Rio de Janeiro, dargestellt werden, anstatt als Opfer am Kreuz?

Bürger: Heusenstamm hat seit Jahrzehnten eine Gestaltungssatzung. Wie weit sind die Vorschriften aus der Gestaltungssatzung bei der Ortsbildanalyse berücksichtigt worden?

Ulf Begher: Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung sind zwei unterschiedliche Dinge. Eine Gestaltungssatzung regelt, wie gebaut werden darf, wenn gebaut werden darf. Sie regelt aber nicht den Abriss, stellt also keinen Schutz für Gebäude dar. Eine Erhaltungssatzung ist ein Instrument, um die städtebauliche Eigenart des Ortskerns zu bewahren und um das Ortsbild vor Störungen und nachteiligen Veränderungen zu schützen.

6. Wege und Möglichkeiten zur Erhaltung des historischen Ortsbildes

Ulf Begher erläutert, welche rechtlichen Instrumente der Stadt zur Verfügung stehen, um das Ortsbild von Heusenstamm zu erhalten. Durch den Denkmalschutz seien bereits bestimmte Gebäude und Anlagen geschützt, wie z.B. das Pfarrhaus, das Torhaus, die Kirche, das Schloss und die Grünachse mit dem Park – also nur ein kleiner Bereich. Die Denkmalbehörde sei zudem eine Landesbehörde. Durch eine Erhaltungssatzung könnten Gebäude und Ensembles, die Ortsbildprägend, aber nicht durch den Denkmalschutz ge-

schützt sind, erhalten und insbesondere vor Abriss geschützt werden. Es gibt kein anderes Instrument (wie z.B. Bebauungsplan oder Gestaltungssatzung), das Gebäude oder Ensembles vor einem Abriss schützen kann. Daher sei das Planungsbüro zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Erhaltungssatzung für den Erhalt des Ortsbildes von Heusenstamm erforderlich ist.

Anhand von Beispielen aus anderen Städten zeigt Ulf Begher, wie das Ortsbild gestört werden kann, wenn Gebäude abgerissen und in einem anderen Maßstab ersetzt werden, oder wenn die Farbgestaltung oder die Fensterformate so verändert werden, dass sie störend wirken.

Anschließend stellt Ulf Begher den Inhalt und den Verfahrensablauf einer Erhaltungssatzung vor. Mit der Erhaltungssatzung würde ein Bereich festgelegt werden, in welchem der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der (zusätzlichen) Genehmigung durch die Stadt bedürfe. Dabei unterlägen jedoch nicht alle Gebäude in diesem Bereich der Satzung einer zusätzlichen Genehmigung, sondern nur die kartierten und damit ortsbildprägenden Gebäude und Ensembles.

Wenn die Stadtverordneten eine Erhaltungssatzung beschließen, dann müsse bei einem Bauantrag für ein kategorisiertes Gebäude im Geltungsbereich der Satzung der Bauantrag auf Verträglichkeit mit dem Erhaltungsziel geprüft und der Bauherr dahingehend beraten werden. Ob eine Baugenehmigung dann erteilt werde, hänge von der Verträglichkeit der Baumaßnahme mit dem Erhaltungsziel ab. Wichtig sei in jedem Fall die vorherige Beratung. Diese Erörterung mit dem Eigentümer ist zwingend vorgeschrieben, bevor die Stadt über Genehmigung entscheidet.

Hinweis: Die Präsentation von Ulf Begher, Planungsgruppe Darmstadt, finden Sie unter: www.heusenstamm.de

7. Diskussion

Roland Strunk: Welchen Eindruck macht das Instrument auf Sie?

Bürger: Ich finde, das ist eine gute Sache.

Bürgerin: Ich finde das Instrument auch sehr sinnvoll. Man ist ja selbst bemüht, nichts zu zerstören und vertraut gerne den Fachleuten.

Bürgerin: Ich denke, dass es gut ist, das, was schützenswert ist, zu schützen. Aber für einen Eigentümer kann das schwierig und teuer werden. War die Bürgerwerkstatt Pflicht für das Erlassen einer Erhaltungssatzung?

Bürgermeister Jakoby: Uns war es im Stadtparlament wichtig, die Bürgerinnen und Bürger in den Prozess einzubeziehen. Die Satzung ist noch nicht beschlossen.

Roland Strunk: Die Durchführung einer Bürgerwerkstatt war kein Pflichtprogramm für die Stadt, da es für eine Erhaltungssatzung keine gesetzlich vorgeschriebene Bürgerbeteiligung gibt. Und sicherlich entstehen für Eigentümer Mehrkosten, da z.B. Fenster, die ausgetauscht werden müssen, vermutlich kein Standardmaß haben und daher nicht im Baumarkt gekauft werden können, sondern extra angefertigt werden müssen.

Bürgerin: Mein Haus ist ein sogenanntes Schmuckstück und wurde der Kategorie 1 zugeordnet. Ich brauche 18 neue Fenster. Werde ich damit allein gelassen oder kann ich mit einer finanziellen Unterstützung der Stadt rechnen?

Bürgermeister Jakoby: Eine finanzielle Unterstützung durch die Stadt wird es vermutlich nicht geben. Als Eigentümer investiert man in sein Eigentum auch zur Werterhaltung. Dafür besitzt man dann auch ein Schmuckstück.

Bürger: Wenn man sein Haus vermieten möchte, muss man einen Energiepass haben und dafür sicherlich einiges erneuern und isolieren. Steht das nicht im Widerspruch zur Erhaltungssatzung?

Ulf Begher: Der Aspekt der Energieeinsparung muss bei einer Haussanierung auch berücksichtigt werden. Dann muss mit den Zielen des Erhalts der Gestaltqualität zugunsten des Ortsbildes abgewogen werden. Energiesparen muss aber nicht ausschließlich ein Einpacken der Straßenfassade bedeuten. Andere Maßnahmen, wie z.B. Dämmung der Kellerdecke, des Dachraums oder eine effizientere Heizung, können genauso gut energieeinsparend wirken.

Bürgerin: Ich möchte noch einmal auf die Kosten zurückkommen, die entstehen wenn man Fenster liebevoll erhalten möchte. Gibt es da wirklich keine Unterstützung der Stadt? Gerade ältere Menschen können das sicherlich nicht finanzieren. Muss ein Eigentümer sein Haus verkaufen, wenn er es aus finanziellen Gründen nicht im Sinne der Erhaltungssatzung erhalten kann? Der Rest von Heusenstamm profitiert vom schönen Ortsbild und wir Eigentümer haben die Belastung.

Bürgermeister Jakoby: Das ist eine Grundsatzdiskussion. Wie Sie wissen, sind die Kommunen selbst hochverschuldet. Wir müssen viele soziale Aufgaben erfüllen. Wie sollte außerdem das Verfahren aussehen? Wer sollte entscheiden, wie viel Zuschuss ein Hauseigentümer bekommt? Das Geld müsste wiederum aus Steuergeldern kommen. Und es wäre fraglich, ob wir unseren Haushalt genehmigt bekommen würden. Ich bringe das Thema aber gerne in die Diskussion in den städtischen Gremien ein; kann Ihnen da aber wenig Hoffnung machen.

(Anm.: Siehe hierzu auch den Nachtrag zum Thema "Zuschüsse für Maßnahmen zur Erhaltung von Kulturdenkmälern" auf S. 6)

Bürgerin: Man muss die Unterstützung für die Eigentümer ja nicht auf das Finanzielle reduzieren.

Bürger: Immaterielle Vergünstigungen fände auch ich einen sehr guten Ansatz.

Bürgermeister Jakoby: Die Bauberatung ist bei uns bereits kostenlos. Eine andere Idee habe ich für eine immaterielle Vergünstigung im Moment leider nicht parat. Aber ich wäre dankbar für jede Idee, die Sie haben.

Bürgerin: Ich habe mein Haus in der Präsentation gesehen. Es wurde der Kategorie 2 zugeordnet. Eigentlich wollte ich bei der Sanierung alles richtig machen, jetzt gefällt es mir aber auch nicht mehr, weil ich nach der Bürgerwerkstatt und der heutigen Präsentation mein Haus mit anderen Augen sehe. Ist es möglich, wieder Veränderungen vorzunehmen, um dann in die Kategorie 1 aufzusteigen?

Ulf Begher: Ja, das ist natürlich möglich. Gut wäre, die Bauberatung aufzusuchen. Sie müssen aber wissen, dass die Kategorisierung keine Benotung Ihres Hauses darstellt.

Bürgerin: Wird die Kategorisierung turnusmäßig überprüft?

Ulf Begher: Nein, es bleibt erst einmal bei dieser groben Einstufung. Sie dient als Frühwarnsystem und Entscheidungshilfe für die Verwaltung. Bevor an den Gebäuden etwas geändert wird, bedarf es mit der Erhaltungssatzung ohnehin der Genehmigung der Verwaltung. Daher weiß sie, wenn sich etwas ändert.

Bürgerin: Brauchen wir denn wirklich eine Erhaltungssatzung?

Bürgermeister Jakoby: Ja, wir haben sonst keine Möglichkeit, Veränderungen, die das Ortsbild stören würden, zu verhindern.

Nachtrag zum Thema "Zuschüsse für Maßnahmen zur Erhaltung von Kulturdenkmälern"

Die Stadtverwaltung hat sich unmittelbar nach der Veranstaltung beim Kreis Offenbach danach erkundigt, ob es eine finanzielle Unterstützung für Privatpersonen gibt, denen ein denkmalgeschütztes Gebäude gehört. Bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Offenbach war zu erfahren, dass Erhaltungsmaßnahmen, wie z.B. die Herstellung von Fenstern nach historischen Beispielen, mit 10 % der bezuschussungsfähigen Kosten, max. 5.000,00 Euro bezuschusst werden. Einen Antrag auf Gewährung eines Zuschusses können Eigentümer/innen, Erbbauberechtigte, Mieter/innen und Besitzer/innen eines Kulturdenkmales oder eines erhaltenswerten Bauwerkes oder Bauwerkteiles stellen, die nachweisbar Träger der Maßnahme sind.

Hinweis: Die Richtlinien für die Gewährung von Zuschüssen des Kreises Offenbach zur Erhaltung von Kulturdenkmälern finden Sie unter: www.heusenstamm.de

8. Dank und Ausblick

Moderator Roland Strunk bedankt sich bei allen Anwesenden und wünscht einen guten Nachhauseweg. Auch Bürgermeister Peter Jakoby bedankt sich bei den Bürgerinnen und Bürgern und weist darauf hin, dass der Prozess noch nicht abgeschlossen ist. Gerne könne man sich auch noch nach der heutigen Veranstaltung mit Anregungen und Ideen an ihn wenden.

Ende: 20:45 Uhr

1. Dezember 2014

Kristine Darga
Roland Strunk