

Von:
An: [Baier, Cornelia](#)
Betreff: Re: Sanierungsgebiet Wieblingen, Stellungnahme
Datum: Montag, 21. Oktober 2019 22:25:40
Anlagen: [Sanierungssatzung Anregungen.docx](#)

Liebe Frau Baier,

hier, wie angekündigt, meine Anregungen zur Sanierungssatzung. Sie finden sie im Anhang.

Mit freundlichem Gruß

Heidelberg

22.10.2019

Betr. Anregung zum Sanierungsgebiet und zur Sanierungssatzung Wieblingen

a) Einbeziehung der Straße „Neckarhamm“

Ich möchte dringend anregen, auch den Neckarhamm bis zum Weidweg in das Gebiet der Sanierungssatzung einzubeziehen. Es trifft zwar zu, dass die meisten Häuser dieser Straße zum Zeitpunkt der Eingemeindung, der offenbar als ungefähre Richtwert für die Begrenzung des Satzungsgebietes genommen wurde, noch nicht standen. Aber ein Zweck der Sanierungssatzung ist ja die Erhaltung des ortstypischen Erscheinungsbildes der Straßenzüge. Und da ist der Neckarhamm ein ganz sensibler Bereich!

Denn der Neckarhamm verläuft unmittelbar am Neckar und seinem Landschaftsschutzgebiet und bildet somit sozusagen die „Skyline“ Wieblingens nach Osten zu! Hier gehen die meisten Spaziergänger, hier wird im Sommer die Neckarwiese sehr frequentiert, hier sieht man in der kalten Jahreszeit den Ort vom Kanaldamm und vom Handschuhsheimer Ufer aus.

Die drei Häuser zwischen Klappergasse und Schusterstraße werden von den alten Wieblingern nicht umsonst „die drei Villen“ genannt und wären es wert gewesen, in die Denkmalschutzliste aufgenommen zu werden. Das Haus Neckarhamm 7 mit seinem auffällig hohen Kellergeschoss als Hochwasserschutz ist schon auf einem von etwa 1850 stammenden Gemälde des Neckars gut zu sehen. Und auch das Haus 11 gilt als sehr altes Fischerhaus.

Dass diese sensible Häuserflucht sehr leicht völlig verunstaltet werden kann, zeigt das Haus Nr. 33: Die ansonsten durchlaufende Hochwasserschutzmauer wurde beseitigt und ein schrecklicher Bauklotz mit Flachdach dorthin gebaut, der die schöne Ansicht dieser Wieblingener Neckarseite verschandelt. Dasselbe könnte dort auf jedem anderen Grundstück und bei jedem Hausumbau passieren, wenn diese Gebäude nicht in die Sanierungssatzung einbezogen werden.

b) Anhörung der Eigentümer bei der Einordnung der Gebäude in die fünf Kategorien

Wie sich herausstellte, sind etliche Hauseigentümer in Wieblingen darüber erstaunt, in welche Kategorie ihr Haus eingeordnet worden ist. Vielleicht wäre es gut, bei der Einordnung - besonders in Zweifelsfällen - die Gebäudeeigentümer anzuhören. Es könnte ja sein, dass dadurch Aspekte deutlich werden, die das städtische Amt nicht berücksichtigt hat.

c) Einrichtung eines "Runden Tisches" als Gesprächsgremium bei Sanierungsvorhaben

In der Drucksache 0230/2017/IV des Stadtplanungsamtes vom 21.11.2017 war unter Nr.4 der „Weiteren Vorgehensweise“ ein „Runder Tisch“ zur Abstimmung des Sanierungskonzeptes und der Sanierungsziele vorgesehen. Dieser kam aber offenbar nicht zustande. Vielleicht könnte man einen solchen stadtteilbezogenen „Runden Tisch“ mit anderer Zielsetzung einrichten: Er könnte, da Bau- und Sanierungsvorhaben im Sanierungsgebiet sicher Anlass zu Meinungsverschiedenheiten und Unzufriedenheit geben werden, über diese Vorhaben diskutieren – vergleichbar etwa dem städtischen Gestaltungsbeirat. Dieser Runde Tisch könnte sich aus dem jeweiligen Eigentümer, Vertretern der Stadtverwaltung, des Bezirksbeirates und des Stadtteilvereins zusammensetzen. Vielleicht könnten dadurch Meinungsverschiedenheiten leichter ausgeräumt oder Kompromisse gefunden werden.

Heidelberg, den 23.10.2019

Heidelberg

An die
 Stadt Heidelberg
 Stadtplanungsamt
 69117 Heidelberg

61.00	Stadtplanungsamt 1322				
i.v. 102	25. Okt. 2019				
61.01	61.02	61.10	61.20	61.30	61.40
					X

25. OKT. 2019

Betr.: **geplante Sanierungssatzung Wieblingen**

Sehr geehrte Frau Baier, sehr geehrte Damen und Herren

für die sehr ausführliche Informationsveranstaltung zur geplanten Sanierungssatzung in Wieblingen am 17.10.2019 im Evangelischen Gemeindehaus und die Überlassung der „Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen“ mit einem Abdruck des vorgesehenen Textes der Sanierungssatzung danke ich Ihnen.

Aus den „Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen“ ergibt sich, dass die Sanierungssatzung im Wesentlichen dazu dienen soll, einerseits den historischen Ortskern von Wieblingen und insbesondere die ortstypischen Gebäude zu erhalten und andererseits gleichwohl eine energetische Sanierung zu ermöglichen. Auch in der Informationsveranstaltung haben Sie mit der wünschenswerten Klarheit zum Ausdruck gebracht, dass die Sanierungssatzung insoweit an die Stelle der zunächst geplanten Erhaltungssatzung treten soll. Ziel dieser Änderung ist es, die Umsetzung der o.g. Sanierungsziele mit Landesmitteln fördern zu können und den betroffenen Eigentümern steuerliche Vorteile zu verschaffen.

In der Informationsveranstaltung habe ich Ihnen mitgeteilt, dass ich Miteigentümer der Grundstücke Wallstraße 15 und 17 bin. Aus den „Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen“ ist zu ersehen, dass die Wallstraße

insgesamt in den Geltungsbereich der Sanierungssatzung fallen soll. Diesbezüglich bitte ich darum,

die Wallstraße jedenfalls im Bereich von der Maaßstraße bis zur Einmündung der Wundtstraße nicht in den Geltungsbereich der Sanierungssatzung einzubeziehen.

Bereits in meinem Schreiben vom 04.08.2015 zur ursprünglich geplanten Erhaltungssatzung habe ich ausgeführt, dass es in diesem Bereich keine baulichen Anlagen mehr gibt, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägen oder sonst aufgrund ihres äußeren Erscheinungsbildes besonders erhaltenswert sein könnten. Ich lege dieses Schreiben dem vorliegenden Schriftsatz bei und nehme darauf zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug. Die darin vorgebrachten Argumente gelten in gleicher Weise wie für die Erhaltungssatzung auch für die Sanierungssatzung, zumal auch diese – wie ausgeführt – im Wesentlichen dem Zweck der Erhaltung der ortsbildtypischen Gebäude dient.

In den „Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen“ benennen Sie als zukünftigen Zweck der Sanierung allerdings auch die Erhaltung der ortsbildprägenden Freiflächen. Auch hinter den Grundstücken an der Maaßstraße und der Wallstraße ist eine große Freifläche vorhanden, wie sie heute nach der infolge bauplanungsrechtlicher Vorgaben viele Jahre betriebenen unglückseligen Politik der Nachverdichtung leider nur noch selten anzutreffen ist. Die Erhaltung dieser Freifläche liegt auch sehr in meinem Interesse. Auch dieser Umstand rechtfertigt jedoch nicht die Einbeziehung der Wallstraße zwischen Maaßstraße und Wundtstraße in den Geltungsbereich der Sanierungssatzung. Abgesehen davon, dass für diese Freifläche wohl schon mangels Erschließung kein Baurecht nach § 34 BauGB bestehen dürfte, ist die Sanierungssatzung kein geeignetes Mittel zu ihrer dauerhaften Erhaltung; wie ich bereits in der Informationsveranstaltung deutlich gemacht habe, bedarf es dazu eines Bebauungsplans, der die Freifläche durch die Festsetzung von Baulinien/-grenzen oder einer Grünfläche schützt.

Vor diesem Hintergrund bitte ich sehr darum, meinem Anliegen zu entsprechen. Jedenfalls möchten Sie mir Ihre Entscheidung bald mitteilen, eine ablehnende Entscheidung auf jeden Fall bitte so rechtzeitig, dass ich vor der Einbringung der Satzung in den Gemeinderat noch ausreichend Gelegenheit habe, zur Rechtmäßigkeit der Sanierungssatzung insgesamt Stellung zu nehmen.

Für Ihre Mühe danke ich Ihnen recht herzlich und verbleibe in der Erwartung einer positiven Antwort

mit freundlichen Grüßen

Heidelberg, den 04.08.2015

Heidelberg

An die
Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Betr.: Erhaltungssatzung Wieblingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die freundliche Zusendung des Entwurfs der Erhaltungssatzung Wieblingen und der zugehörigen Begründung mit Ihrem Schreiben vom 30.07.2015 danke ich Ihnen sehr.

In der Sache bitte ich darum, die Wallstraße im Bereich von der Maaßstraße bis zur Einmündung der Wundtstraße nicht in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung einzubeziehen, denn die rechtlichen Voraussetzungen dafür aus § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. BauGB liegen nicht vor. Dieser Bereich weist auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt keine städtebauliche Eigenart auf, die durch eine Erhaltungssatzung geschützt werden könnte. Bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind (§ 172 Abs. 3 BauGB), gibt es dort nicht mehr.

Aus der von Ihnen durchgeführten Ortsbildanalyse (Seite 25 der Begründung) ist zu ersehen, dass der o.g. Bereich durch Gebäude der Kategorie 5 geprägt wird, die keinen positiven Beitrag zum Stadtbild leisten. Besonders aussagekräftig sind auch die Lichtbilder auf Seite 12 der Begründung. Die aktuelle Aufnahme der Wallstraße zeigt, dass jedenfalls der westliche Teil der Wallstraße nichts mehr mit dem historischen Ortsbild zu tun hat, wie es in der historischen Aufnahme links daneben zu sehen ist. Das wird durch einen Vergleich mit den aktuellen Aufnahmen der Johanniterstraße (Seite 17) und der Ferdinandstraße (Seite 18) noch zusätzlich verdeutlicht. Die beiden

letztgenannten Straßen zeigen deutlich erkennbar noch das historische Ortsbild, wie es auch auf der historischen Aufnahme der Wallstraße zu sehen ist. Die jetzt zumal auf der Westseite der Wallstraße vorhandene Bebauung hat mit alledem nichts mehr zu tun. Eine besondere Ortsbildtypik lässt sie nicht mehr erkennen. Die dort nunmehr ganz überwiegend vorhandenen Neubauten sind so oder so ähnlich an vielen Orten und Straßen anzutreffen. Die älteren Bauten weisen die für den historischen Ortskern von Wieblingen typischen Gestaltungselemente – wie Sie auf Seite 18 und 19 der Begründung aufgeführt sind – nicht mehr auf. Es gibt dort keine Einfriedungen aus Bruchsteinmauern, keine Gestaltmerkmale in der Fassade, keine Gesimsbänder, keine Fensterformate mit tiefer Laibung und keine Holzklappläden mehr. Oder anders formuliert: In diesem Bereich ist nichts mehr vorhanden, was den historischen Ortskern von Wieblingen einst prägte. Im nördlichen Bereich der Wallstraße gibt es zwar noch ein giebelständiges Haus, das aber im Laufe der Jahre deutlich verändert wurde und auch auf Grund seiner solitären Stellung keine prägende Kraft hat. Den rückwärtigen Anbau der Wallstraße 15 ordnen Sie der Kategorie 3 zu. Das ist indessen eine Fehlbewertung. Es handelt sich dabei um einen nachträglich erstellten Zweckbau, der zur Durchführung von Veranstaltungen der in der Wallstraße 15 bis 1978 betriebenen Gaststätte diente, aber bereits seit anfangs der siebziger Jahre von einer Firma für Farb reproduktionen genutzt wird. Einen besonderen Bezug zum historischen Ortskern von Wieblingen hat der rückwärtige Bau nicht. Anders als die für den historischen Ortskern typischen Hinterhäuser (vgl. die Erklärung auf Seite 11 des Entwurfs der Begründung) wurde er nie als Lagergebäude oder Remise genutzt. Auch von außen ist deutlich zu sehen, dass es sich dabei auch in der Vergangenheit nicht um ein im hinteren Grundstücksbereich gelegenes Ökonomiegebäude handelte. Allein dass das Mauerwerk nicht verputzt ist, macht den rückwärtigen Anbau nicht ortsbildtypisch und verleiht ihm keine städtebauliche Eigenart.

Die Wallstraße stellt zwar insgesamt die erhaltenswerte Sichtachse zur Alten katholischen Kirche hinter dem Elisabeth-von-Thadden-Platz dar. Die Erhaltungssatzung ist indessen zur Aufrechterhaltung der Sichtbeziehung weder erforderlich noch geeignet. Die Sichtachse wird durch die Wallstraße als solche gewährleistet und nicht durch die dort errichteten Gebäude. Eine Änderung der Linienführung der Wallstraße mit einer Unterbrechung oder

Beeinträchtigung der Sichtbeziehung in der Folge liegt indessen unabhängig von der Existenz einer Erhaltungssatzung allein in der Hand der Stadt Heidelberg und dürfte wohl in der absehbaren Zukunft wegen der dort vorhandenen Bebauung unmittelbar an der Straße schon aus tatsächlichen Gründen von niemandem auch nur halbwegs ernsthaft in Erwägung gezogen werden.

Die Sichtbeziehung zur Alten katholischen Kirche könnte gleichwohl durch eine Erhaltungssatzung geschützt werden, wenn sie durch eine ortsbildtypische Bebauung an ihrem Rand zusätzlich aufgewertet würde, wenn also gewissermaßen der entlang einer ortsbildtypischen Bebauung schweifende Blick am Ende auf die Alte katholische Kirche fiele. Wie oben ausgeführt und durch das aktuelle Lichtbild auf Seite 12 des Entwurfs der Begründung nachdrücklich belegt, ist eine solche Konstellation hier nicht gegeben.

Wie gezeigt, gibt es in der Wallstraße im Bereich von der Maaßstraße bis zur Wundtstraße keine baulichen Anlagen, die allein oder mit anderen baulichen Anlagen zur besonderen städtebaulichen Gestalt des historischen Ortskerns von Wieblingen beitragen können (vgl. zu diesem Kriterium BVerwG, Beschluss vom 25.06.2013 – 4 BN 2.13 – BauR 2013, 1837). Keine der in diesem Bereich vorhandenen Anlagen hat im Sinne der vorzitierten Rechtsprechung die Eigenschaft, die Eigenart des Satzungsgebiets mitzugestalten. Für dieses Gebiet kann folglich keine Erhaltungssatzung erlassen werden.

Soweit der planenden Gemeinde bei der Bestimmung des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung ein planerischer Ermessensspielraum zugebilligt wird, bedeutet das nicht, dass der Geltungsbereich auch auf zweifelsfrei nicht schutzwürdige Bereiche erstreckt werden könnte. Im Gegenteil ergibt sich daraus umgekehrt die Berechtigung, die Unterschutzstellung auf Teilgebiete des insgesamt schutzwürdigen Bereichs zu beschränken (vgl. Krautzberger in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Komm., 11. Aufl., 2009, Rn. 26 zu § 172).

Abschließend danke ich Ihnen ausdrücklich für die weit über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehende Bürgerbeteiligung. Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung kann so – und zwar von Anfang an – rechtmäßig festgelegt werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und würde es ausdrücklich begrüßen, wenn Sie mich über den Gang der Dinge auf dem Laufenden halten könnten.

Mit freundlichen Grüßen

Von:
An: [Baier, Cornelia](#)
Betreff: Sanierungsgebiet Wieblingen
Datum: Sonntag, 27. Oktober 2019 18:10:40

Sehr geehrte Frau Baier,

bezugnehmend auf die Info-Veranstaltung am 17.Okt. 2019 zum Sanierungsgebiet Wieblingen hier nochmals meine Anregungen:

Da ein Teil der Häuser am "Neckarhamm" zwischen Klostergasse und Ferdinandstraße bereits in der historischen Stadtkarte von Wieblingen um 1870 als Bestand eingezeichnet sind (Seite20), sollte man diesen Teil auch in das Sanierungsgebiet mit einbeziehen.Es ist richtig, dass auch Neubauten hier entstanden sind, jedoch wurden auch einige Häuser nur teilweise verändert , z.B. . Gerade dieser Teil des Neckarhamm's gehört m.E. ebenfalls zum historischen Ortskern.

Nach § 5 Abs. 3 des Satzungsentwurfs wird das Ortsbild Wieblingen auch durch die Parkanlage Hostig wesentlich geprägt. Auf Seite 22 des Info-Blatts Ortsbildanalyse wird die städtebauliche Bedeutung der Hostig ebenfalls ausdrücklich hervorgehoben. Daher halte ich es für zwingend nötig, die Erhaltung der Parkanlage in der Satzung selbst verbindlich festzulegen und eine Bebauung ausdrücklich auszuschließen.

Mit freundlichen Grüßen

Von: [61 - Sekr. Amtsleitung](#)
An: [Langer, Claudia](#)
Betreff: WG: Zukünftiges Sanierungsgebiet Wieblingen /Kommentar
Datum: Dienstag, 12. November 2019 09:33:43

Von:

Gesendet: Montag, 28. Oktober 2019 16:33

An: 61 - Sekr. Amtsleitung

Betreff: Zukünftiges Sanierungsgebiet Wieblingen /Kommentar

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Vorschlag für den Geltungsbereich der Sanierungssatzung wurde der Bereich Hermann-Treiber-Straße 11-30 ausgenommen. Gerade das ist aber doch ein intaktes m.E. schützenswertes Ensemble von Häusern.

Gab es für die Nichtberücksichtigung einen bestimmten Grund?

Mit freundlichen Grüßen

Von:
An: [Baier, Cornelia](#)
Betreff: Re: Sanierungsgebiet Wieblingen, Link
Datum: Donnerstag, 31. Oktober 2019 15:27:30
Anlagen: [Anmerkungen zur Sanierungssatzung Wieblingen.odt](#)

Sehr geehrte Frau Baier,

in der Anlage übersende ich Ihnen meine Anmerkungen zu Ihren "Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen". Sie begründen ausführlicher Einwendungen meinerseits, die ich auf der Informationsveranstaltung am Donnerstag, den 17.10.19 bereits mündlich vorgetragen habe.

Mit freundlichem Gruß

Am 14.10.2019 um 08:48 schrieb Cornelia.Baier@Heidelberg.de:

Sehr geehrter ,
wie besprochen, anbei der Link zur Broschüre.
<https://www.heidelberg.de/hd/HD/Rathaus/zukuenftiges+sanierungsgebiet+wieblingen.html>
Mit freundlichen Grüßen
i.A. Cornelia Baier Dipl. Ing TU Architektur und Städtebau
Stadtplanungsamt
Abteilung Städtebau und Campus
STADT HEIDELBERG
Palais Graimberg, Kornmarkt 5
69117 Heidelberg
Telefon: 06221 58-23190
Telefax: 06221 58-4623320
Cornelia.Baier@heidelberg.de
www.heidelberg.de
Telearbeit
Montag von 8:00 -13:00 Uhr
Freitag von 9:00 - 12:00 Uhr
In dieser Zeit können Sie mich nicht unter der oben genannten Telefon-Nummer erreichen.
Sie können mir jedoch eine E-Mail an o.g. Adresse senden -
Ich rufe umgehend zurück.
Terminanfragen bitte ich möglichst außerhalb dieser Zeiten zu legen.
Terminanfragen für Freitag sind grundsätzlich nicht möglich.
Stadtplanungsamt



Virenfrei. www.avast.com

Gedanken zum Entwurf einer Sanierungssatzung für Wieblingen (Ortskern)

- 1) Ich habe keine Aussage in der Informationsbroschüre zu der Frage gefunden, wie hoch die Förderung/ pro Sanierungsmaßnahme ist. Ist es ein Prozentsatz der Baukosten? Gibt es eine Obergrenze für jeden Bauherrn? Beziehen sich die auf Seite 10 erwähnten Zuschüsse von Bund und Land von 650.000 Euro nur auf energetische Sanierungen?

Schafft es die GGH als Sanierungs-Treuhändergesellschaft, die sanierungswilligen Hausbesitzer umfassend darüber informieren, wie alle Möglichkeiten der Förderung, z.B. im neuen Klimapakete vorgesehene Steuerabschreibungen, genutzt werden können? Oder muss man auch noch bei der Klimaschutz- und Energie-Beratungsagentur (KLIBA Rhein-Neckar) vorbeigehen? Wie sieht die Aufgabenteilung zwischen diesen beiden Bürgerberatungsstellen aus?

- 2) Auf beiden Veranstaltungen der Stadt Heidelberg zum Ortsbild, 2015 eine zu einer damals geplanten Erhaltungssatzung, vor einigen Tagen die Veranstaltung zur Sanierungssatzung, sind schwere Vorwürfe gegen die Stadt erhoben worden. Von „schikanösen Vorschriften“ war die Rede, von mehrmals geforderten Umplanungen, die hohe Kosten mit sich gebracht hätten, von „enteignungsgleichen Forderungen“ des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz war die Rede.

Wieblinger Bürger, die über Baugenehmigungsanträge in den letzten beiden Jahren berichteten, wehrten sich gegen Forderungen des Baurechtsamtes, Klappläden aus Holz in grüner Farbe zu streichen, statt einer Gaube (wie bisher) nach Abriss des Daches 4 Gauben zu bauen, auf eine Garage mit Flachdach (Bau aus dem vergangenen Jahrhundert) ein Steildach zu setzen etc.

Nach meinem Gefühl sind die Vorwürfe nicht glaubwürdig entkräftet worden. Man kann infrage stellen, ob dies auf einer solchen Veranstaltung möglich ist, aber die Stadt kann Befürchtungen, die neue Sanierungssatzung werde zu Gängeleien zukünftiger Antragsteller führen, offensiver entgegenzutreten, sollten die Befürchtungen falsch sein.

„Der Eigentümer ist grundsätzlich verpflichtet, die durch die beabsichtigte Sanierung hervorgerufene Beschränkung hinzunehmen“, heißt es in der Informationsbroschüre des Stadtplanungsamtes der Stadt Heidelberg „Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen“. Der Hauseigentümer kann zu Änderungen seines Baugesuchs gedrängt werden, auch wenn er diese möglicherweise ablehnt. Der Häusle-Sanierer kann von solchen Forderungen der Stadt vielleicht überzeugt werden, wenn die Fördergelder in etwa den Mehrkosten entsprechen, die dadurch entstehen (Die Höhe des Fördergeldes ist jedoch zu gering).

Die Linie, an der entlang entschieden werden muss, ist sehr schmal. Einerseits stehen berechnigte Interessen der Hauseigentümer, was das Aussehen, die Größe, die Details ihres Besitzes angehen, auch die Kosten eventueller Umbauten. Andererseits sind sie auch dem „Wohl der Allgemeinheit“ verpflichtet, der, was das Ortsbild angeht, durchaus so aussieht, dass ortsbildtypische, den Wohnort prägende, die Heimat ausmachende Details der Bebauung in gutem Zustand erhalten bleiben.

Bei den Veranstaltungen federführend war meinem Eindruck nach das Stadtplanungsamt. Notwendig gewesen wäre ein deutlicheres Auftreten des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz, von einer Person aus dessen Leitung.

Wenn ortstypische Häuser, alte Bäume, Straßenbeläge, Tore, Gärten u.a. erhalten werden sollen, ist es von Vorteil, wenn die Bevölkerung dafür gewonnen wird, Vorschriften in diese Richtung positiv zu sehen und Argwohn zerstreut werden kann, durch Festlegungen im

Einzelfall in ihrer Entscheidungsfreiheit über ein gewisses Maß hinaus und unnötig eingeschränkt zu werden.

- 3) Fördergeld ist an eine wesentliche Forderung gebunden: „Mit der Sanierung werden sämtliche Missstände am Gebäude behoben“.

Was aber sind „sämtliche Missstände“? Kann Hausbesitzern Fördergeld verweigert werden, weil sie

den Einbau von 1-flügeligen Fenstern (in den 1950er Jahren) im Rahmen einer energetischen Dachsanierung im Jahr 2020 nicht durch 2-flügelige Fenster revidieren, den Einbau von Klappläden aus Aluminium (in den 1970er Jahren) durch den Einbau von Holz-Klappläden?

Müssen bei einem Antrag auf Förderung bei der Sanierung des Hoftores (das alte ist marode, es muss durch ein neues ersetzt werden), auch Klappläden an die Fenster?

Wie sieht es bei einem Antrag auf Förderung bezüglich Belichtung, Besonnung und Belüftung aus? Muss dann z.B. auch die oberste Gebäudedecke wärmegeklämmt werden?

Meines Erachtens muss diese Passage ersatzlos gestrichen werden. Auch Sanierungs-Einzelmaßnahmen müssen förderwürdig sein, wenn sie der Erhaltung oder Wiederherstellung ortsbildtypischer Gebäude und ihre unmittelbaren Umgebung dienen oder andere Sanierungsziele erfüllen.

- 4) Häuser der Kategorie 1 und 2.

Im Ortsplan sind etwas mehr als 200 Gebäude dieser beiden Kategorien gekennzeichnet, etwa 1/4 davon sind „aufgrund ihrer historischen Bedeutung denkmalgeschützt“, weil sie „erhaltenswerte ortsbildprägende Denkmal von städtebaulicher Bedeutung“ sind, also Kategorie 1, der Rest, 3/4 der Gebäude gehören zur Kategorie 2. Angesichts des Fördervolumens von etwa 1,1 Mio. Euro für einen Zeitraum von 12 Jahren, entfallen rein rechnerisch 5.100 Euro auf ein im Sinne einer Verbesserung zu sanierendes Gebäude, falls alle Gebäudeeigentümer (Kategorie 1-3) solche Mittel beantragen sollten.

- 5) Häuser der Kategorie 3. Zusätzlich werden etwa 70 Gebäude dieser Kategorie zugerechnet: „Ortsbildtypische Gebäude mit ortsbilduntypischen Elementen und Materialien am Dach, an der Fassade oder an der Umfriedung durch Umbauten.“

Fazit: Um eine wirksame Verbesserung des Ortsbildes zu bewirken, ist der Förderumfang zu gering und muss dringend vergrößert werden.

- 6) Zur Festlegung der Grenzen des Sanierungsgebiets gab es Anmerkungen auf der Informationsveranstaltung am 17.10.2019. So fragten Anwohner des Neckarhamms, warum eine Häuserreihe von ca. 7 – 8 Häusern (auf der dem Neckar abgewandten Seite im Staubereich des Wasserkraftwerks) aus dem vorgesehenen Sanierungsgebiet ausgeklammert wurde. Eine teilweise Bebauung an dieser Stelle ist schon in beiden Stadtplänen aus den den Jahren 1870 und 1925 eingezeichnet.

Die Gegenrede auf der Veranstaltung war meines Erachtens nach nicht schlüssig. Das Argument, die Häuser am Neckarhamm seien alle nicht so alt, da das Neckarufer wegen Hochwassergefahr nicht bebaut gewesen sei, gilt zwar für einen Großteil der Häuser, nicht aber für wenige andere, z.B. die Eckhäuser Ferdinandstraße/Neckarhamm und

Schusterstraße/Neckarhamm, die richtigerweise in das Sanierungsgebiet aufgenommen wurden. Die Ausgliederung der ebenso alten Nachbarhäuser erscheint deshalb willkürlich.

Gleiches gilt für die ehemalige Plankstädter Straße, die heutige Maas-Straße, deren südliche Straßenseite ebenfalls durchgängig bebaut war und heute bebaut ist. Beide Teilgebiete sollen in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden.

- 7) Soweit ich auf der Informationsveranstaltung verstanden habe, ist die Einstufung der Häuser in die Kategorien 1 bis 5 entsprechend ihrer Erhaltenswürdigkeit endgültig. Im Einzelfall ist die Einstufung jedoch falsch. Als Beispiel sehe ich ein Haus in der Mannheimer Straße. Das Haus ist in der Substanz im Originalzustand. Leider zum schlechten verändert sind einige Details wie das Durchfahrtstor (statt Holz Aluminium), die Fenster (ohne Gliederung) und dass die Fensterlaibungen überputzt wurden. Aber die Laibungen aus rotem Buntsandstein sind noch vorhanden, das Hoftor und die Fensteröffnungen sind in der Größe nicht verändert worden. Bei einer geplanten z.B. energetischen Sanierung ließe sich die eine oder andere Verschlechterung im Sinne eines ortstypische Hauses revidieren.

Eine Einzelfallüberprüfung bei Bauvoranfragen, Anträgen auf Baugenehmigungen etc. sollte sicher stellen, dass Fehler bei der Einstufung revidierbar sind.

- 8) Im Moment wird das Ortsbild täglich verändert. Bei den Kritikern einer Sanierungssatzung kommt auch zur Sprache, dass vom Baurechtsamt zur Zeit auch Bauvorhaben genehmigt werden, die in vollkommenen Gegensatz zu den Zielen der zukünftigen Sanierungssatzung stehen. Hier 3 Beispiele: a) Bei einem Haus der Kategorie 1 (Haus steht meines Wissens schon heute unter Denkmalschutz), werden statt mehrteiliger Fenster einflügelige Fenster mit nur vorgetäuschten Sprossen eingebaut und das große überdachte Hoftor (-zig Jahre alt und Bestandteil eines Zwillingspaars alter Holztore) durch ein niedriges Tor in Metall mit Beplankung im Holzlook ersetzt wurde. b) Die Scheune auf Seite 27 der Broschüre (Bild 13) ist inzwischen abgerissen worden, ohne dass die alten roten Sandsteinmauern geschützt wurden. c) In 2. Reihe hinter einem Gebäude der Kategorie 2, aber von der Straße aus sichtbar, wird ein 3-stöckiger Neubau mit Flachdach genehmigt und gebaut. Eine Erklärung, warum die Landesbauordnung in diesen Fällen nicht zu einem Bewahren des Ortsbildes genutzt werden konnte, fehlen in der Öffentlichkeit.

- 9) Erwähnt wird die Problematik der Nachverdichtung. In den letzten Jahrzehnten hat sich eine Bebauung in 2. Reihe durchgesetzt, die in den meisten Fällen Scheunen, Schuppen, Queranbauten zum Vorderhaus etc. ersetzt hat. Dabei sind viele ortstypische Gebäude zerstört worden. An ihrer Stelle wurden meist 2-stöckige Häuser mit Satteldach gebaut, bei denen in den meisten Stellen keine ortsbildtypischen Elemente, (z.B. stehende, rechteckige Fensterformate) verwendet wurden. Oft war maßgeblich, dass diese Gebäude für den ursprünglichen Zweck, eine Nutzung im Rahmen der Landwirtschaft nicht mehr gebraucht und genutzt wurden. Die bisherige Praxis, keine Bauten in 3. Reihe zuzulassen, also die hinter den Gebäuden liegenden Gärten zu bebauen, sollte unbedingt beibehalten werden. Eine Beschränkung (wie in der Informationsbroschüre auf Seite 15 genannt) auf die Erhaltung der ehemaligen Wirtschaftsgärten nur im Bereich zwischen Maaßstraße und Grenzhöfer Weg bleibt ohne Begründung. Als genauso schützenswert gelten m. E. die Bereiche
- a) zwischen Mannheimer Straße, Kreuzstraße, Falkengasse und Maltesergasse
 - b) zwischen Falkengasse, Klappergasse, Neckarhamm und Schusterstraße

- c) zwischen Schusterstraße, Neckarhamm, Maltesergasse und Falkengasse
- d) zwischen Maltesergasse, Neckarhamm, Weidweg und Schwabenheimer Straße
- e) der Bereich hinter den südlichen Häusern der Maasstraße, zwischen Dammweg und Adlerstraße

Grundsätzlich sollten keine Erschließungsstraßen in diese rückwärtigen Gärten geplant und genehmigt werden, die eine Bebauung im Kern des Viertels möglich machten und die Gärten als Biotope für Tiere und Pflanzen, als Erholungsort für Menschen, als Hausgärten für den Anbau von Obst und Gemüse zerstören würden.