



0241.42; 3241.0

26.08.2021

Sitzungsvorlage **des Stadtrates**
am 20.09.2021
TOP 6.

öffentlich
DSNR.: SR 138/2021

**Denkmalgeschütztes Ensemble "Babenhauser Straße " in Bubenhausen;
Antrag zur Aufhebung des Ensembles " Babenhauser Straße" in Bubenhausen**

Anlage/n:

Sachbericht:

Am 12.08.2021 fand in Bubenhausen eine Bürgerversammlung statt, welche vor allem den bestehenden Ensembleschutz der Babenhauser Straße sowie das aktuell in Bearbeitung befindliche Kommunale Denkmalkonzept (KDK-Verfahren) thematisierte. Deutlich wurde dabei der Wunsch der anwesenden Bürger, dass der Ensembleschutz aufgehoben werden soll, um die Bebauung der Straße zu erleichtern.

Diese Sitzungsvorlage soll Ihnen nochmals einen Überblick über den bisherigen Verlauf sowie eine mögliche Weiterentwicklung des Verfahrens geben.

Nachdem die Verwaltung Gespräche mit dem Landesamt für Denkmalpflege geführt hatte und das Landesamt klar signalisierte, dass das Ensemble aus deren Sicht aufgehoben werden kann, entschloss sich die Verwaltung dem Stadtrat die Frage vorzulegen, ob der Versuch unternommen werden soll, einen Antrag beim Landesdenkmalbeirat (Der Beirat ist zuständig für die Aufhebung eines Ensembles) zu stellen, das Ensemble aufzuheben. Die Verwaltung war der Meinung, dass die rechtlichen Vorgaben für ein Ensemble nicht mehr vorliegen würden. Das Grundrecht der Anlieger, sprich das Recht gem. Art 14 GG zu bauen, würden damit unzulässig eingeschränkt.

Ob die Beibehaltung eines Ensembles noch gerechtfertigt ist, ist zumindest diskussionswürdig, wenn man nur die Ausführungen nachfolgender Mail des Landesamtes für Denkmalpflege vom 24.01.2020 zu Grunde legt:

„Das Ensemble Bubenhausen besitzt nur zwei Einzelbaudenkmäler und seine historische Substanz ist bereits durch zahlreiche Neubauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts reduziert. Als Alternative zu einer möglichen Überprüfung des Ensembles durch den Landesdenkmalrat, die ggf. zu einer Streichung führen könnte, schlägt das BLfD vor, zuerst einmal eine tiefere städtebauliche Untersuchung durchzuführen und ein sog. „Kommunales Denkmalkonzept“ (KDK) zu erstellen. Ein Vorteil einer solchen detaillierten Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt wäre, dass sie in mehrfacher Hinsicht nutzbar wäre: falls es schließlich dennoch zu einem Verzicht aufs Ensemble kommen sollte, wären damit die Grundlagen für eine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung (oder notfalls nur Fibel) erarbeitet.“

Der Stadtrat konnte sich mehrheitlich nicht dazu durchringen einen Antrag auf Aufhebung des Ensembles zu stellen, vielmehr sollte zuvor ein KDK-Verfahren eingeleitet und auf dieser Grundlage eine Ortsbildsatzung aufgestellt werden.

Auf Antrag der SPD-Fraktion wurde die Thematik in der Sitzung des Stadtrates vom 25.05.2020 nochmals aufgegriffen. Der Beschluss vom 27.01.2020 wurde aufgehoben und durch den ursprünglichen Vorschlag der Verwaltung, die notwendigen Schritte zur Aufhebung des Ensembleschutzes einzuleiten, ersetzt.

In der 423. des Landesdenkmalrats am 25.09.2020 wurde die Denkmaleigenschaft des Ensembles „Babenhauser Straße“ durch den Landesdenkmalrat bekräftigt und die Durchführung eines Kommunalen Denkmalkonzeptes angeregt. Die Entscheidung des Landesdenkmalrates basiert wohl auf einer Entscheidung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalamt, die leider nicht mehr zu ihrer ursprünglichen Aussage steht.

Auszug aus dem damaligen Aktenvermerk mit dem Landesdenkmalrat vom 16.10.2020:

„Ergebnis des Gesprächs ist, dass zeitnah ein KDK durchgeführt werden soll. Inhalt des KDK soll eine Analyse des Gebäudebestands sein, die sowohl Wertigkeiten, als auch Schwächen des Ensembles konkret benennt. Ziel des KDKs ist es, die Gebäude, welche aufgrund ihrer städtebaulichen und historischen Bedeutung zu erhalten und instand zu setzten sind, ebenso zu benennen, wie diejenigen Gebäude, bei denen auf eine Erhaltungsforderung aus fachlicher Sicht verzichtet werden kann und ein kubaturgleicher Ersatzbau an deren Stelle treten könnte. Ferner soll das KDK Vorschläge für die Gestaltung von zukünftigen Neubauten im Ensemble (giebelständig an der Straße, kubaturgleich mit Vorgängerbau, Anforderungen an Fenster, Putze, Farbgebung) und auch Hinweise für die Instandsetzung des Bestands erarbeiten. Bei der Instandsetzung von historischen Bestandsgebäuden sind weitergehende Veränderungen im Inneren (Grundrisse, Veränderungen von Deckenhöhen etc.) möglich, die Erhaltungsforderung bezieht sich auf die äußere Gebäudehülle.“

Da der Antrag der Stadt auf Aufhebung des Ensembles damit nur noch geringe Erfolgsaussichten hatte, beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung vom 23.11.2020 die Einleitung eines KDK`s.

Im März 2021 erfolgte das erste Startgespräch mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege und dem beauftragten Planungsbüro zur Durchführung des KDKs. Es folgten Bürgerinformationen über den Stadtanzeiger Ausgabe 15 sowie Ausgabe 23 mit einer Anliegerbefragung. Der Lenkungskreis, unter anderem zusammengesetzt aus Stadtratsmitgliedern (2 Stadträte aus Bubenhausen und 2 baufachliche Stadträte) arbeitete dankenswerter Weise mit bei den Abstimmungen und bei den zeitlich sehr aufwendigen fachlichen Begehungen vor Ort.

Das KDK besteht aus zwei Teilen, Teil I besteht aus dem Denkmalpflegerischen Erhebungsbogen, der die Bestandsaufnahme, Archiv- und Literaturarbeit und dessen inhaltliche Ausarbeitung mit der Ortsgeschichte, der historischen Ortstruktur auch über den Ort hinaus, einem Kartenteil und einer Fotodokumentation umfasst. Wie im Aktenvermerk des Landesdenkmalrats vom 25.09.2020 (s.o.) dargestellt, sollen über das KDK auch die Gebäude dargestellt werden, die abgebrochen werden können. Dies Vorgabe wurde auch in den Auftrag zur Bearbeitung des KDK`s aufgenommen. Der Teil I liegt derzeit dem Lenkungskreis im Entwurf zur abschließenden Bearbeitung vor.

Teil II ist der Denkmalpflegeplan. Dieser ermittelt den Handlungsbedarf in Form einer Stärken-/ Schwächenanalyse, klärt die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und formuliert Handlungsempfehlungen. Teil II ist derzeit in Bearbeitung. Beim letzten Abstimmungsgespräch am 17.08.2021 mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde – entsprechend der Beauftragung – nochmals darauf hingewiesen, dass sich das KDK explizit mit der Frage auseinander zu setzen hat, auf welche Gebäude verzichtet werden kann. Die vorliegenden Zwischenergebnisse entsprechen nicht der rechtlichen Einschätzung der Verwaltung. Im Gespräch mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurden Fördermöglichkeiten für Besitzer zur denkmalgerechten Erstellung von Umbauplänen etc. im Rahmen der mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmten Ziele des KDKs, in Höhe von 60% in Aussicht gestellt. Neben den Fördermöglichkeiten besteht für die Eigentümer zudem die Möglichkeit - nach vorheriger Absprache mit dem BLfD - einen Teil des denkmalpflegerischen Mehraufwands steuerlich abzusetzen.

Weiteres Vorgehen:

Das KDK wird von den Bürgern kritisch gesehen, dies begründet sich wohl auf der fehlenden Möglichkeit der persönlichen Kontaktaufnahme im ersten Schritt der Erhebung. Aufgrund geltender Kontaktbeschränkungen konnten ausschließlich Bürgerinformation über den Stadtanzeiger erfolgen, was einen direkten Austausch im Bürgergespräch nicht ersetzen kann. Bürgermeister Dr. Wolfgang Fendt hat in der am 12.8.2021 stattgefundenen Bürgerversammlung in Bubenhausen die Handlungsweise des KDK erneut erläutert und betont, dass das KDK ein hilfreiches Instrument für die Dorfentwicklung darstellt.

Die Verwaltung konnte zwischenzeitlich Gespräche mit dem Vorsitzenden des Landesdenkmalrats, Herrn Staatsminister a.D. Dr. Thomas Goppel und dem Leiter des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, Herrn Prof. Pfeil führen. Folgendes wurde dabei diskutiert:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des KDK ist außerordentlich unglücklich verlaufen. Bisher gab es noch nie nicht Probleme bei der Erarbeitung eines KDK`s, weil dieses in erster Linie auch den betroffenen Bürgern hilft.
2. Wenn der Antrag auf Aufhebung des Ensembles von der Stadt weiterverfolgt wird, entzieht dies dem KDK die Grundlage. Ein KDK setzt zwingend ein Ensemble voraus. Die zugesicherte Förderung für das KDK müsste dann wohl widerrufen werden.
3. Das Landesamt hat angeboten in einer zeitnah anzusetzenden Bürgerversammlung die Vorteile eines KDK`s und eines Ensembles für die Bürger darzustellen.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass, bevor der Stadtrat eine abschließende Entscheidung trifft, dieses Angebot auf jeden Fall angenommen werden sollte. Würde der Antrag jetzt gestellt werden, steht nicht fest, ob dem Antrag auf Aufhebung des Ensembles entsprochen wird. Der an sich sinnvollen Aufstellung eines KDK`s wird aber die Grundlage mit dem Antrag auf Aufhebung des Ensembles entzogen.

Sollte das Ensemble aufgehoben werden, und es keine Gestaltungssatzung geben, dann hätte dies zum Beispiel zur Konsequenz, dass in Zukunft Flachdächer ohne weiteres zulässig wären. An sich spricht nichts gegen Flachdächer, ob sich diese aber so in das Ortsbild von Bubenhausen einfügen, erscheint zweifelhaft. Bubenhausen verliert damit seinen besonderen Charakter. Allerdings könnten die Bürger

viel leichter Bauwünsche umsetzen, was sicherlich auch den Verzicht auf die Ausweisung von Bauland im Außenbereich erleichtert würde.

Im Rahmen einer Bürgerversammlung könnte das Landesamt für Denkmalpflege den Bürgerinnen und Bürger die Vorteile und Nachteile nochmals darstellen und auch deren Fragen im persönlichen Austausch erläutern. Auf dieser Grundlage könnte man dann die Bürgerinnen und Bürger nochmals über den Erhalt des Ensembles abstimmen lassen und die Entscheidung dann in der darauf folgenden Sitzung dem Stadtrat vorlegen.

Beschlussvorschlag:

Beschluss 1:

Der Stadtrat bestätigt seinen Beschluss vom 25.05.2020 und beauftragt die Verwaltung, alle nötigen Schritte zur Aufhebung des Ensembles „Babenhauser Straße“ in Bubenhausen einzuleiten. Entgegenstehende Beschlüsse des Stadtrates verlieren ihre Gültigkeit.

Oder

Beschluss 2:

Die Verwaltung wird beauftragt in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zeitnah eine Bürgerversammlung anzubieten. Über das Ergebnis der Bürgerversammlung ist der Stadtrat in der darauf folgenden Sitzung zu informieren.

Claudia Graf-Rembold
Stadtbaumeisterin

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche			
<input type="checkbox"/> Fachbereich 1	<input type="checkbox"/> Fachbereich 2	<input type="checkbox"/> Fachbereich 3	<input type="checkbox"/> Fachbereich 4
Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung			
Für den betroffenen TOP sind			
<input checked="" type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich			
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich)			
<input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle		<input type="checkbox"/> eingestellt	
<input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle		<input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt	
Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:			
Bekanntgabe von NÖ-TOP's:			
<input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die		<input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine	
Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO).		Bekanntgabe.	