

<b>Satzungsbeschluss</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfgang Matthey 563 5273 563 4774 wolfgang.matthey@stadt.wuppertal.de
	Datum:	08.02.2012
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0627/11 Neufass.</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>13.02.2012</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>13.02.2012</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Sedansberg II -Bereich Siedlungsstraße - Satzungsbeschluss</b>		

### Grund der Vorlage

Die Neufassung der Vorlage Nr. VO/0627/11 wurde aufgrund der rechtlichen Eindeutigkeit der zu beschließenden Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Sedansberg II - Bereich Siedlungsstraße – erforderlich in dem die Vorlagen Nr. VO/0627/11 und VO/0627/11 Ergänzung zusammengeführt wurden.

Durch die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Sedansberg II, für den Bereich Siedlungsstraße soll der qualitätvolle Geschosswohnungsbau auf dem Sedansberg in Barmen langfristig gesichert und erhalten werden.

### Beschlussvorschlag

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Sedansberg II - Bereich Siedlungsstraße – (Anlage 1 Neufassung der Satzung vom 23.01.2012 und Anlage 3 Übersichtsplan) wird gem. §172 BauGB in Verbindung mit §86 BauO NRW als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 2) wird zur Kenntnis genommen.

### Einverständnisse

entfallen

### Unterschrift

Meyer

## **Begründung**

### **1. Zur Neufassung der Drucksache Nr. VO/0627/11**

Auf Empfehlung der Bezirksvertretung Barmen vom 10.01.2012 und im Hinblick auf die Berücksichtigung des dort eingebrachten Änderungsantrags Nr. VO/1090/12 zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Sedansberg II - Bereich Siedlungsstraße – ist es notwendig geworden, die Satzung im §3 -Genehmigung- zu modifizieren. Ziel dieser Neufassung ist es, dem Rat die letztgültige Fassung der Erhaltungssatzung zum Beschluss vorzulegen.

### **2. Zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Sedansberg II - Bereich Siedlungsstraße –**

Mit Beschlussfassung zum „Bericht über die Bestandserhebung erhaltenswerter Siedlungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes“ (Drucks, Nr. VO/0620/10) wurden die Bearbeitungsprioritäten festgelegt.

Zu den stadthistorisch wichtigen und in ihrer städtebaulichen Eigenart besonders erhaltenswerten Siedlungsbereichen zählt der Sedansberg zwischen Schwalbenstraße, Alarichstraße Klingelholl und Siedlungsstraße. Im gesamten Gebiet, insbesondere entlang der Sedansstraße - ab Zeisigstraße bis Schwalbenstraße -, wurden die denkmalwerten Gebäude nach Denkmalschutzrecht NRW unter Schutz gestellt. Die nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude erfüllen laut Aussagen des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland nicht die Anforderungen, die der § 2 Abs. 1 DSchG NRW an Denkmäler stellt.

Die Großsiedlung auf dem Sedansberg mit ca. 280 Wohneinheiten entstand zwischen 1919 bis 1923 und 1924 bis 1931. Die Genossenschaftsbauten mit einem hohen stadtgestalterischen Anspruch wurden als mehrgeschossige Zweispänner errichtet und sind noch heute mehrheitlich gut erhalten und werden weiterhin durch die Eigentümer gepflegt. Für die in einheitlicher Architektursprache errichtete Bebauung wurde bis heute kein Bebauungsplan aufgestellt.

In keinem anderen Bereich von Barmen wurde am Anfang des vorigen Jahrhunderts so aktiv und in solchem Flächenumfang Siedlungspolitik und Stadtentwicklung betrieben wie auf dem Sedansberg. Die Wohnhöfe und Hausgruppen mit ihrer klaren Architektursprache, hauptsächlich beschränkt auf Portalrahmungen der im Grunde schlichten Fassaden, mit Mansarddächern, und über Eck geführten Traufgesimsen die die Elemente der Bergischen „Heimatschutzarchitektur“ aufgreifen, bilden die städtebauliche Grundlage zur Erhaltung dieses Siedlungsbereiches.

Es ist daher nachvollziehbar, dass unter Berücksichtigung fehlender Bauleitpläne einer Sicherung des erhaltenswerten Siedlungsbestandes in seiner ursprünglichen Charakteristik, gerade mit Blick auf die Geschichte des großflächigen Siedlungsbaus in Barmen bzw. am Rande der Barmer City, eine besondere stadtgeschichtliche Bedeutung zukommt und sich somit die Aufstellung einer Erhaltungssatzung rechtfertigt. Unabhängig von dieser Satzung modernisierte die GWG ihren dortigen Wohnungsbestand und schuf so mit Ihrer Bauqualität auch die Grundvoraussetzungen zum Erhalt des Siedlungsbereiches. Für den öffentlichen Wohnungsbau wurden in den letzten 10 Jahren dort insgesamt 40 Mio. € an Modernisierungsmaßnahmen investiert. Hinzu kam noch eine Landesförderung in Höhe von 17 Mio. €. Bei den aufwändigen Umbaumaßnahmen der GWG wurden die durchschnittlichen Wohnungsgrößen zugunsten größerer Einheiten verändert,

Unter Berücksichtigung zukünftiger baulicher Investitionsmaßnahmen, sei es zur Wohnraumvergrößerung, im Hinblick auf den Austausch von Fenster und Eingangstüren oder zugunsten wärmetechnisch sinnvoller Sparmaßnahmen, ist es notwendig geworden, zum Erhalt und Schutz der bestehenden Siedlungscharakteristik und des äußeren architektonischen Erscheinungsbildes der Gebäude steuernd einzugreifen. Hierzu werden die Erhaltungsziele mittels einer Satzung definiert.

Nachdem durch den Rat am 20.09.2010 für die Gegend um das Pastorat zur Sicherung des historischen Erscheinungsbildes eine Erhaltungssatzung beschlossen wurde, folgt nunmehr für den zweiten, angrenzenden und bisher planungsrechtlich „ungeschützten“ Bereich des Sedansberg eine weitere Erhaltungssatzung um die dortige stadtgestalterischen Qualität ebenfalls zu sichern. Ziel dieser Satzung ist es auch hierbei, erkennbare negative Entwicklungen soweit wie möglich zu verhindern bzw. im Rahmen einer aktiven Bauberatung positiv entgegen zu steuern.

### **Städtebauliche Beschreibung des Geltungsbereiches**

Die städtebauliche Qualität des Siedlungsraumes auf dem Sedansberg wird in der Magisterarbeit von Herrn Dr. Christoph Heuter: „Stadtschöpfung Siedlungen der 1920iger Jahre in Wuppertal Barmen“, Wuppertal 1995 anschaulich beschrieben. Ergebnisse dieser Arbeit finden sich in der Beschreibung des Siedlungsraumes wieder.

Der Bereich des zukünftigen Satzungsgebietes Sedansberg II – Siedlungsstraße - zwischen Meisenstraße, Alarichstraße, Schwalbenstraße, Amselstraße, Siedlungsstraße und Sedanstraße beinhaltet zeitlich zwei unterschiedliche Bauepochen auf dem Sedansberg. Während die Bebauung zwischen Meisenstraße und Theoderichstraße in Form von Doppelhäusern schon Ende des 19. Jahrhunderts begann, entwickelten sich die Straßenzüge der Siedlungsstraße, Totilaweg, Spechtweg, Boelckestraße, Fasanenweg und der westliche Teil der Schwalbenstraße zwischen 1919 und 1923. Die Bebauung entlang Alarichstraße und der u-förmige architektonische einheitlich gestaltete Bauriegel, gebildet aus Amselstraße, Schwalbenstraße und Alarichstraße bis hin zur Theoderichstraße entstanden als letzter städtebaulicher Baustein zwischen 1924 bis 1931.

Vor dieser städtebaulichen Entwicklung befanden sich auf dem Sedansberg (früher Wichelhausberg) Gärten und ein paar verstreute Wohnhäuser. Die intensivere Bebauung fand durch die Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen statt, die den Bereich südlich des Satzungsgebietes von der Finkenstraße bis Schwalbenstraße hin bebaute. Zwischen 1896 und 1903 wurde die Siedlung Wichelhausberg II errichtet. Diese als verschiefernte Kuben gebauten Doppelhäuser wurden auf schmalen, langen Grundstücken mit Vorgartenabstand zur Straße hin gebaut.

Nach dem ersten Weltkrieg musste aufgrund des schnellen Bevölkerungszuwachses das Gelände für Wohnzwecke hergerichtet und bebaut werden. Angestrebt wurde ein qualitativvolles Wohnen und nicht die bekannte Enge der bis dahin errichteten „Mietskasernen“ mit ihrem geringen Wohnstandard. Somit flossen Impulse des Gartenstadtgedankens mit ein, ebenso wie die Hochhausdiskussion und die konsequente Trennung von Wohn- und Gewerbebereichen. Eine kostengünstige Materialbeschaffung war bei der Umsetzung genauso notwendig wie eine grundlegende Standardisierung der Baumaßnahmen, hinsichtlich einer Typisierung der Gebäudearten, von Wohnungsgrößen und Zuschnitten. Vorteilhafte Besonungsverhältnisse sowie die Größe des im Inneren relativ ebenen Gebietes erlaubten eine aufgelockerte Bebauungsstruktur.

Als städtebaulicher Kernpunkt der Siedlung ist neben dem Pastorat die stadtgestalterische Akzentuierung des Hochhauses Amselstr. 23 zu sehen. Sogar von den Südhöhen aus können sowohl die katholische Kirche und westlich davon das Hochhaus in der Achse der Boelckestraße als markante und stadtbildprägende Bauten ausgemacht werden.

Wie auch im Satzungsgebiet Sedansberg I – Wachtelstraße - bestimmen Grünflächen, teils als Mietergärten angelegte Bleichwiesen, das besondere städtebauliche Erscheinungsbild. Die Grundstücke sind durch versetzte Baufluchten gekennzeichnet und durch Bruchsteinmauern eingefasste Vorgärten begrenzt. Zum größten Teil wurden dreigeschossige Zweispänner als Putzbauten mit Sockeln und Portalrahmungen aus unverputztem Backstein errichtet. In Ausnahmefällen hat man kleine rundbogenartige Nischen über den Portalen der

vierachsigen Bauten angeordnet, jedoch nur bei der Straßenüberbauung Boelckestraße steinerne Putten hineingestellt.

Insgesamt zeigt der Siedlungsbereich zwischen Meisenstraße, Alarichstraße, Schwalbenstraße, Siedlungsstraße bis hin zur Sedanstraße, durch die gestalterisch einheitlichen Grundzüge der Wohnbauten und die Stellung der Baukörper zum öffentlichen Raum hin, die städtebauliche Besonderheit der Straßenzüge auf dem Sedansberg. Dies rechtfertigt damit das Erfordernis eines besonderen Erhaltungs- und Gestaltungsschutzes im Hinblick auf die ursprüngliche Siedlungskonzeption, Bauweise, architektonische Gestaltung der Gebäude, der Freiflächen und des Straßenraums. Detailliertere Ausführungen sind der Begründung der Satzung zu entnehmen.

### **Ziele der Erhaltungssatzung**

Die Absicherung der Gesamtanlage Sedansberg mit ihrem in Wuppertal stadthistorisch und städtebaulich einmaligen Siedlungsbild ist Ziel der Satzung. Sie geht damit aber auch über eine historische „Konservierung“ hinaus, um für (Modernisierungs-) Investitionen notwendige Spielräume klar zu benennen. Die Aufgabe definiert sich somit in einer satzungsmäßigen Absicherung der baulichen Bestandssituation, verbunden mit einem Blick auf notwendige Modernisierungs-/ Wärmeschutzmaßnahmen, damit erforderliche Handlungsspielräume herausgearbeitet werden können.

Die Siedlungsstraße stellt im Besonderen die vorher beschriebene einheitliche Architektursprache der Gebäude bzw. die Erlebbarkeit des Straßenzuges auch nach intensiven Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen dar. Auf diese Weise konnte die Originalität der stadtbildprägenden Bauformen langfristig gesichert werden.

Ziel der Satzung ist daher, diese Originalität planungsrechtlich weiterhin zu erhalten und baulichen Veränderungen, die dem städtebaulich wertvollen Erscheinungsbild zuwiderlaufen, satzungsmäßig entgegen zu wirken. Hierbei gilt es insbesondere den Erhalt der bestehenden Fassaden/- Dachgliederungen und die vorhandene Materialauswahl der Fassaden soweit wie möglich zu sichern. Die vom Grundsatz her sinnvollen Erhaltungsmaßstäbe können somit bei baulichen Maßnahmen im Einzelfall in die Entscheidungsspielräume des Bauherren eingreifen. Im Ergebnis ist es daher notwendig, dass sich die Zielvorgaben der Satzung auch mit den privaten Belangen in Einklang bringen lassen; somit müssen im Abgleich Lösungen gefunden werden, die beiden Interessensbereichen gerecht werden (vergleiche 4.3 der Begründung).

Durch diese Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sollen schon frühzeitig erkennbare negative Entwicklungen soweit wie möglich verhindert bzw. im Rahmen einer aktiven Bauberatung entgegen gesteuert werden. Gleichzeitig sollen sinnvolle Investitionen, wie z. B. der Einbau/ Anbau von rückwärtigen Balkonen, wärmeenergetische Verbesserungen, soweit sie sich mit dem städtebaulichen Erscheinungsbild in Einklang bringen lassen oder Grundrissoptimierungen nicht verhindert werden.

Mittels der Satzung sollen keine baulichen Änderungen an den Fassaden zugelassen werden, die das heutige städtebauliche Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. des Straßenzuges ändern, wie z. B. bauliche Erhöhungen / Veränderungen der einheitlichen Trauf- und Firsthöhen. Darüber hinaus soll der Erhalt der bestehenden Fassadengliederungen und des Fassadenmaterials gesichert werden.

Die durch den Beschluss des Rates vom 20.09.2010 zur Satzung Sedansberg I ( Bereich um das Pastorat/ Wachtelstraße) dokumentierte politische Zielsetzung, wird durch dieses weitere Verfahren inhaltlich umgesetzt und räumlich fortgeführt.

### **Öffentlichkeitsarbeit**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Erhaltungssatzung für den Bereich - Siedlungsstraße - wurden die Wohnungsbauträger GWG und der Wuppertaler Bau- und Sparverein

sowie die Barmer Wohnungsbau AG die ebenfalls dort Wohnungsbestand besitzen über die Planungen unterrichtet.

Darüber hinaus erhielten alle privaten Grundstücks/ Teileigentümer ein Informationsschreiben, in dem sie sowohl über das Satzungsgebiet, als auch über die Ziele und Folgen der Satzung unterrichtet wurden. Hierdurch sollte sichergestellt werden, dass alle formal betroffenen Grundstückseigentümer darüber in Kenntnis gesetzt sind, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen die Inhalte der Satzung ebenfalls zu berücksichtigen sind. Ganz vereinzelt wurde Kritik an der Aufgabe und den Zielen der Satzung sowie der Abgrenzung des Satzungsgebietes geäußert.

### **Sachstand nach Beratung in der Sitzung der Bezirksvertretung Barmen am 10.01.2012**

In der Sitzung der Bezirksvertretung Barmen am 10.01.2012 wurden die Ziele der Satzung grundsätzlich befürwortet. Allerdings wurde die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob die allgemeine Formulierung des § 3 der Satzung, dass **alle** genehmigungsfreien Baumaßnahmen einer Genehmigungsverpflichtung unterliegen, tatsächlich Ziel der Erhaltungssatzung sein soll. Mit Blick auf den Änderungsantrag Nr. VO/1090/12 solle die Satzung gegebenenfalls präzisiert werden. Insbesondere kämen ansonsten unnötige Kosten auf die Eigentümer/ Bauherren zu. Demzufolge verständigte sich man darauf, dem FDP-Antrag Nr. VO/1090/12 zu folgen, der im Ergebnis empfiehlt

**a)** „Die Bestandsanalyse mit den betroffenen Immobilienbesitzern abzustimmen, dem tatsächlichen Zustand anzupassen und die zukünftig notwendigen baulichen Veränderungen zu berücksichtigen“

**b)** „Die Liste derjenigen baulichen Veränderungen, für die eine Baugenehmigungspflicht eingeführt werden soll, auf die Maßnahmen zu begrenzen, die für die Einhaltung der städtebaulichen Ziele zwingend erforderlich ist.“

Die Verwaltung hat wie nachfolgend beschrieben, auf den Prüfantrag reagiert:

Die Eigentümer dieses Satzungsgebietes erhielten seitens der Verwaltung Ende Oktober letzten Jahres eine ausführliche Erstinformation über die Inhalte und Ziele der Satzung und ein Gesprächsangebot mit den Bearbeitern in der Verwaltung. Dieses Angebot blieb ungenutzt. Neben zwei großen Baugesellschaften befinden sich im Satzungsgebiet nur wenige Einzeleigentümer. Entsprechend der Empfehlung der BV hat die Verwaltung nun einen der großen Immobilieneigentümer, der dort 28 Gebäude besitzt, erneut zu einer Erläuterung der Satzung eingeladen. Dieses Gespräch hat mittlerweile stattgefunden. Bestehende Unsicherheiten und offene Fragen hinsichtlich der Auswirkungen der Satzung konnten geklärt werden.

Es ist nicht Sinn und Zweck dieser Erhaltungs- und Gestaltungssatzung jegliche Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen (z.B. Änderungen der Wohnungsgröße durch Zusammenlegung, Baderneuerung etc.) innerhalb der Gebäude durch bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren zu steuern oder gar zu verhindern. Bei uneingeschränkter Einbeziehung des § 65 BauO NRW in die Genehmigungspflicht der Satzungsregularien würden allerdings auch genehmigungsfreie Bauvorhaben wie z. B. die Veränderung von nichttragenden Wänden, Installationsanlagen im Gebäude oder das Auswechseln gleichartiger Bauteile an Abwasser/ Lüftungs- /Feuerungsanlagen u.ä. einer Genehmigungspflicht unterfallen. Um den hierdurch entstehenden Bearbeitungs- und Kostenaufwand sowohl auf Seiten des Bauherrn wie auch bei der Verwaltung einzugrenzen, wurde durch die Präzisierung des § 3 der Satzung besonders auf die stadtgestalterischen Auswirkungen von geplanten Baumaßnahmen eingegangen.

Der Intention des Änderungsantrages VO/1090/12 wurde damit insofern gefolgt, dass nur eine Baugenehmigungspflicht für Maßnahmen bestehen soll, die für das städtebauliche Siedlungsbild relevant sind. Betroffen sind daher ansonsten genehmigungsfreie Baumaßnahmen wie z. B. das Aufstellen von Gebäuden bis 30 m<sup>3</sup>, Verkleidungen von Balkonbrüstungen, Einfriedungen, Stützmauern, Zufahrten und Stellplatzanlagen und der-

gleichen. Der § 3 - Genehmigung- im 1. Absatz Satz 3 der Erhaltungssatzung lautet nunmehr:

„Die Genehmigungspflicht umfasst auch die genehmigungsfreien Bauvorhaben gemäß § 65 BauO NRW, sofern sie die Intentionen dieser Satzung und deren Regulierungstatbestände berühren. Dies ist insbesondere der Fall, wenn von den jeweiligen Vorhaben eine optische Ein- oder Auswirkung auf den öffentlichen Raum ausgeht.“

Die aktualisierte Fassung ist als Anlage 1 beigefügt. Eine Änderung der Satzungsbegründung ist nicht erforderlich.

Die in der Bestandsanalyse für das Erhaltungssatzungsgebiet Sedansberg II - Bereich Siedlungsstraße - getroffenen Feststellungen und Bewertungen beschreiben den tatsächlichen äußeren baulichen Zustand der Gebäude einschließlich der Außenanlagen sowie das stadtgestalterisch wirksame Erscheinungsbild der Straßenzüge. Sie sind, um eine ausreichende Rechtssicherheit zu gewährleisten, auf der Grundlage fachlicher Bewertungen um weitestgehende Objektivität bemüht.

Beispielgebend im Bereich des Sedansberges sind die Maßnahmen der GWG im Satzungsbereich Sedansberg I - Bereich Wachtelstraße- Siedlung Pastorat. Die Arbeiten wurden vor der Aufstellung der Erhaltungssatzung durchgeführt, stehen aber im inhaltlichen Ergebnis im Kontext zu den Satzungsfestlegungen und wären auch auf dieser Rechtsgrundlage so genehmigungsfähig gewesen.

Um einen Gleichklang der Satzungen Sedansberg I und Sedansberg II herzustellen, wird zeitnah auch der Satzungstext zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Sedansberg I entsprechend angepasst.

## Demografie-Check

- Ergebnis des Demografie-Checks
- Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen **+**
- Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern **+**
- Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen **0**

### a) Erläuterungen zum Demografie-Check

Die Erhaltungssatzung schafft die rechtlichen Grundlagen für die Sicherung der vorhandenen kompakten Stadtstruktur auf dem Sedansberg und stabilisiert somit im besonderen Maße dieses innenstadtnahe Stadtquartier.

Da es sich hier um eine stadtgestalterische Sicherung eines Wohnquartiers handelt, werden die vorhandene gute Qualität des Wohnquartiers und damit attraktive Lebensbedingungen für Familien und jüngere und ältere Menschen gestärkt und gesichert. Die Satzung zeichnet im übertragenen Sinne diesen Siedlungsbereich auf dem Sedansberg aus, erhält im besonderen Maße die urbane Qualität und verbessert somit das Image des Quartiers und die Identifikation der Bewohner mit ihrem „Viertel“. Dies befördert und sichert auch private Investitionen in den Wohnbestand. So kann über den altersgerechten Umbau von Wohnungen ein wichtiger Beitrag zu einer selbstbestimmten Lebensführung bis ins hohe Alter geleistet werden.

## **Kosten und Finanzierung**

Durch die Erstellung der Erhaltungssatzung entstehen der Stadt Wuppertal keine zusätzlichen Kosten.

## **Zeitplan**

Rechtsgültig nach Bekanntmachung Februar 2012

## **Anlagen**

- Anlage 01  
Neufassung Erhaltungs- u. Gestaltungssatzung der Stadt Wuppertal, Sedansberg II  
- Bereich Siedlungsstraße -
- Anlage 02  
Begründung zur Erhaltungs- u. Gestaltungssatzung, Sedansberg II  
- Bereich Siedlungsstraße –
- Anlage 03  
Übersichtsplan zur Erhaltungs- u. Gestaltungssatzung, Sedansberg II  
Sedansberg II - Bereich Siedlungsstraße-
- Anlage 04  
Demografie-Check
- Anlage 05  
Bauliche Entwicklung des Sedansberg