



Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB für den Bereich der Siedlung
Kilvertzheide/ Grünstraße
hier: Informationsveranstaltung für die Bürger der Häuser Grünstraße 77-85
und Kilvertzheide 2-10

Protokoll der Informationsveranstaltung am 08.10.2009

Mit Schreiben vom 22.09.2009 wurden die Bürger der Häuser Grünstraße 77 – 85 sowie Kilvertzheide 2-10 zu einem Informationstermin am Donnerstag, den 09.10.2009, um 18.00 Uhr in die Grundschule Walder Straße 100 geladen.

Zu dem Termin waren erschienen

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste (nicht anwesend ein Vertreter der Wohnungsbaugesellschaft GAGFAH)
2. als Vertreter der Verwaltung: Frau Herzfeld, Herr Groll

Herr **Groll** eröffnete die Veranstaltung um 18.00 Uhr und stellte die Mitglieder der Verwaltung vor. Er bedankte sich bei den Anwesenden für ihr Erscheinen. Dann teilte er mit, der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden habe in seiner Sitzung am 04.02.2009 die Aufstellung einer Satzung (Erhaltungssatzung) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes Kilvertzheide 1-10,11 und 13, Grünstraße 67-85 (nur ungerade Hausnummern) aufgrund seiner heutigen städtebaulichen Gestalt beschlossen.

Mit Hilfe der Erhaltungssatzung soll erreicht werden, das Erscheinungsbild der Siedlung Kilvertzheide/Grünstraße, welche in den Jahren 1913/1914 errichtet worden ist und in ihrer Gestaltung durch die Hauptideen der Gartenstadt-Bewegung inspiriert worden ist, als Stück Hildener Siedlungsgeschichte für künftige Generationen zu bewahren.

Anschließend erklärte Herr **Groll** anhand der beiden bereits in Hilden bestehenden Erhaltungssatzungen (Seidenweberstraße und Klusenstraße) das Verfahren zur Aufstellung einer solchen städtebaulichen Satzung.

Daraufhin erläuterte Herr **Groll** die Informationsmaterialien, die an jeden Anwesenden zusätzlich zu den bereits versandten Informationen ausgehändigt wurden. Außer einem Lageplan und einer Kopie der Rechtsgrundlage (§ 172 BauGB) gehörte dazu eine Zusammenfassung der erhaltenswerten Gestaltungselemente der Siedlung. Auch die für das jeweilige Gebäude zutreffenden Fotokopien der Bestandsaufnahme (Zeichnungen + Fotos) waren beigelegt.

Herr **Groll** erläuterte sodann die möglichen Inhalte einer Erhaltungssatzung und zusammen mit Frau **Herzfeld** die Auswirkungen einer Satzung auf Eigentümer und Bewohner.

Bevor Änderungen an Giebel- oder Straßenfassaden getätigt werden, sei es sinnvoll, Kontakt mit dem städtischen Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt aufzunehmen.

Frau **Herzfeld** machte darauf aufmerksam, dass bei Vorlage von Rechnungen städtische Gelder als kleiner Zuschuss (Anerkennungsprämie) gewährt werden, solange diese Mittel nicht aufgebraucht seien.

Herr **Groll** informierte die Anwesenden darüber, dass das Protokoll der Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhalts-Protokoll werde. Dieses würde der Sitzungsvorlage zum Stadtentwicklungsausschuss und Rat zum Zeitpunkt, wenn der Satzungsbeschluss gefasst werden solle, beigelegt.

Anschließend wurde um Stellungnahmen und Anregungen der Anwesenden gebeten.

Die Bürgerinnen und Bürger nahmen wie folgt Stellung:

- Es wurde gefragt, ob sich die Satzung nur auf die straßenseitigen Fassaden beziehen würde

Frau **Herzfeld** und Herr **Groll** antworteten hierzu, dass die Bestandsaufnahme für alle Gebäudeseiten erstellt worden wäre. Die Siedlung hier sei nicht nur entlang einer Straßenseite erbaut worden, sondern habe auch wichtige Eckbauten. Allerdings würde das Hauptaugenmerk trotzdem in erster Linie den Straßenseiten und den Giebelseiten gelten. Bei Gebäuderückseiten gäbe es größere Spielräume.

- Dürfen auf den Dächer Photovoltaik-Anlagen montiert werden?

Frau **Herzfeld** bejahte dies.

- dürfen die Dächer durch den Bau von Dachgauben oder den Bau von Dachfenstern verändert werden?

Frau **Herzfeld** und Herr **Groll** führten hierzu aus, dass zumindest der Einbau von Dachfenstern problemlos möglich sei, auch auf den straßenseitigen Dachflächen. Bei Dachgauben käme es dagegen auf die Einzelfallgestaltung an; wie groß eine Gaube sein solle, wo sie angeordnet werden solle, welche Materialien sie erhalte usw. Hier müsste daher jeweils anhand konkreter Pläne diskutiert und entschieden werden.

Die Nutzung des Dachbodens zu Wohnzwecken wäre aber nicht nur mit den Inhalten einer Erhaltungssatzung abzugleichen, sondern auch bauordnungsrechtliche Aspekte seien zu beachten.

- bei der Aufstellung der Erhaltungssatzung wären die Bewohner/Eigentümer nicht gefragt worden, ob sie das überhaupt wollten. Man würde sich daher „überfahren“ vorkommen.

Herr **Groll** antwortete, als Verwaltung wäre man dabei, einen Auftrag des Stadtentwicklungsausschusses zu erfüllen. Und schon die heutige Veranstaltung zeige, dass die Betroffenen nicht ignoriert würden, sondern die Möglichkeit bekämen, sich zu äußern. Dies gälte umso mehr, da die Protokolle der Veranstaltungen Stadtentwicklungsausschuss und Rat bei der Beschlussfassung zur Verfügung gestellt würden.

- Hier schloss sich dann eine kurze Diskussion an darüber, in welcher Weise der Rat überhaupt berechtigt sei, über den Besitz anderer Leute zu bestimmen. Als Eigentümer könne man doch machen, was man wolle, und sich in den Häusern selbst verwirklichen bzw. seine Individualität ausleben.

Herr **Groll** verwies hier nochmals auf die Instrumente des Baugesetzbuches und die Befugnisse einer Kommune sowie des gewählten Rates. Die Individualität würde zudem durch die Einmaligkeit der Häuser der Siedlung dokumentiert, dies umso mehr, wenn die Siedlung insgesamt in einem homogenen baulichen Zustand wäre.

- Zur möglichen Sanierung von Haustüren wurde gefragt, ob nur Originaltüren verwendet werden dürften?

Frau **Herzfeld** erläuterte zunächst, dass bei einer Erhaltungssatzung nicht die gleichen Standards wie im förmlichen Denkmalschutz gefordert werden könnten. Insofern käme es bei der Sanierung von Haustüren hier darauf an, das Erscheinungsbild als solches zu erhalten. Ohnehin sei immer auf den heutigen Stand abzuheben, einen einzigen Originalzustand gäbe es nicht. Insofern seien auch Kunststofftüren denkbar, solange sie dem Erscheinungsbild der bisherigen Türen sehr nahe kämen.

- Was ist mit bereits zugemauerten Türen und Fenstern?

Herr **Groll** führte hierzu aus, es gelte zunächst Bestandsschutz, allerdings nur für solche Dinge, die vor der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im städtischen Amtsblatt erfolgt wären (08.04.2009). Andere Dinge müssten im Zweifelsfall zurückgebaut werden. Es gäbe derartige Fälle bereits.

Frau **Herzfeld** ergänzte, zugemauerte Fenster könnten auch „Scheinfenster“ sein. Daher sei bei solchen Maßnahmen eine intensive Beratung und Absprache erforderlich. Allerdings gäbe es auch die Möglichkeit, früher zugemauerte Fenster wieder zu öffnen, solange das aus der Architektur des Gebäudes ablesbar sei.

- Welche Möglichkeiten gibt es für den Bau von Wintergärten?

Herr **Groll** erläuterte, bei den Reihenhäusern der Siedlung käme es nicht in Frage, davor Wintergärten zu bauen. Dies sei nur auf den Gebäuderückseiten denkbar. Bei den Eckgebäuden und Doppelhäusern müsse der Einzelfall genau betrachtet werden.

Frau Herzfeld ergänzte, bei Wintergärten wäre zudem nicht nur die Satzung zu beachten, sondern auch andere bauordnungsrechtliche Aspekte wie Grenzabstände, Brandschutz usw. Ähnliches gelte für Terrassenüberdachungen.

- Ob die Zugangsloggien in irgendeiner Weise zugebaut werden dürften?

Hierzu antwortete Herr **Groll**, die Eingangsloggien seien ein zentrales Gestaltungselement der Siedlung und daher nicht zu verändern. Jedoch gäbe es Möglichkeiten, sich gegen Regen und Wind zu schützen, ohne das Erscheinungsbild zu beeinträchtigen.

- Bei einigen Häusern sei in nächster Zukunft ein Fassaden-Anstrich vorgesehen, was gäbe es dabei zu beachten?

Frau **Herzfeld** erläuterte hierzu, dass gerade die Fassadenfarbe von besonderer Bedeutung sei für das Gesamterscheinungsbild der Siedlung. Ein Abweichen von den bisherigen Farbtönen sei allenfalls in Nuancen möglich, wie sie sich schon durch die Verwendung unterschiedlicher Farben-Fabrikate ergeben würden. Da außerdem die Fensterumfassungen in Weiß zu halten sein, könne die Fassade nur in dunkleren Weiß- oder Beigetönen ausgeführt werden. Es sei hier eingehende Beratung erforderlich.

- Bei den Reihenhäusern der Siedlung würde seitens der Stadt Wert gelegt auf eine einheitliche Farbwahl?

Herr **Groll** ergänzte zu diesem Thema, es könne seitens der Stadt ohnehin kein fester Zeitpunkt für einen Fassaden-Neuanstrich vorgegeben werden. Daher würden sich selbst bei gleicher Farbwahl immer Unterschiede ergeben; umso wichtiger sei aber die Vorgabe von Farbtönen, um die Unterschiede so gering wie möglich zu halten.

- es wurde kritisiert, dass die heutige Farbwahl der Siedlung langweilig sei und dass auch andere buntere Farben zugelassen werden sollten, um den Bewohnern/Eigentümern die Möglichkeit für eine individuelle Gestaltung zu geben.

Frau **Herzfeld** erläuterte hierzu nochmals die Bedeutung einer einheitlichen Farbgebung für die städtebauliche Wirkung. Herr **Groll** ergänzte, dass eine unterschiedliche Farbgebung nur bei absolut identischen Reihenhäusern zu einer „Belebung“ führe. Im vorliegenden Falle würde die Individualität von den Gebäuden selbst ausgehen.

- ein weiterer Bürger begrüßte dagegen die einheitliche Farbton-Vorgabe, sie sichere das Erscheinungsbild und das Besondere der Siedlung.

- Welche Möglichkeiten gibt es zur Wärmedämmung?

Herr **Groll** verwies zunächst auf eine Informationsbroschüre des Landes Hessen aus dem Jahr 2009, die das Thema der Innendämmung aufbereitet hat, und stellte die Broschüre vor. Frau **Herzfeld** erläuterte anschließend, dass durch herkömmliche Außendämmung die Fassaden der durch die Erhaltungssatzung zu schützenden Gebäude völlig entstellt würden, so dass hier nur eine Innendämmung in Frage käme.

Ein Bürger ergänzte dies durch den Hinweis auf die ca. 55 cm dicken Außenwände der Gebäude, die stark zur Dämmung beitragen würden. Eine Innendämmung wäre auch aus Kostengründen zu bevorzugen.

- die GAGFAH als bisheriger Eigentümer habe kein Interesse an der Erhaltung der Siedlung gehabt, sondern nur den Verkauf angestrebt. Als Mieter käme man sich hilflos vor, weil praktisch nichts in den Häusern gemacht würde und daher vieles schadhaft sei.

Von andern Anwesenden wurde empfohlen, doch die Miete zu kürzen, dann würde sich die GAGFAH schnell melden.

- Ist es möglich, Maßnahmen unter mehreren Hausbesitzern zu koordinieren und so den Spielraum der Satzung zu erweitern?

Herr **Groll** sagte hierzu, dass es auch dabei auf den Einzelfall ankäme. Ein gut vorbereiteter Vorschlag wäre sicher diskutabel, eine generelle Befreiung von den Inhalten der Satzung sei pauschal aber nicht möglich.

Er benannte dann einige Beispiele dazu, wie bisher schon mit den betroffenen Eigentümern verhandelt worden wäre zu jeweils individuellen Gestaltungsfragen, um den Umgang mit der Satzung zu verdeutlichen.

- es wurde gefragt, woher man denn Informationen zum Fortgang der Beratungen erhalten könne.

Herr **Groll** zählte hierzu die verschiedenen Informationsquellen auf, die öffentlich zugänglich sind: Tageszeitungen, Amtsblätter, die Inter-Homepage der Stadt Hilden und natürlich die jeweiligen Bearbeiter im Baudezernat.

Allerdings habe man als Eigentümer auch eine Art „Hol-Pflicht“, was Informationen angehe; man müsse sich schon interessieren.

Frau **Herzfeld** erläuterte anschließend auf Nachfrage nochmals die Modalitäten für mögliche Fördermaßnahmen aus städtischen Mitteln, die Voraussetzungen, den Umfang und die Vorgehensweise.

Nach Ende der Diskussion erklärte Herr **Groll**, dass die Verwendbarkeit der vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würde und das Protokoll in ca. 2 Wochen,

auf jeden Fall aber nach den Herbstferien, im Vermessungs- und Planungsamt bei Interesse abgeholt werden könne. Auf die Behandlung der Angelegenheit in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wurde noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Herr **Groll** dankte allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schloss die Veranstaltung um 19:50 Uhr.