

Einwohnerinformation „Waldwinkel“ am 05. Mai 2022

Hier: Zusammenfassung der Fragen aus der Anwohnerschaft

Architektur und Siedlungsgeschichte

Inhalt und Wirkung der Erhaltungssatzung

Energetische Gebäudesanierung –

Information, Förderungsmöglichkeiten und praktische Beispiele von

Sanierungsmaß-

nahmen an vergleichbaren Wohngebäuden

energiekonsens - die gemeinnützige Bremer Klimaschutzagentur

Teilnehmer*innen:

OAL Florian Boehlke

Abwesenheitsvertreterin OAL Sabine Tietjen

Bauamt Bremen-Nord Stadtplanung, Herr Hafke

Architektin Frau Dechantsreiter (Referentin im Auftrag von Energiekonsens),

Energiekonsens, Herr Pollkläsener

Anwohner*innen: ca. 40 Personen anwesend

Das Vorhaben wird von Herrn Hafke und zwei Vertretungen von Energiekonsens mittels Power-Point-Präsentation vorgestellt.

Es handelt sich bei der Veranstaltung um eine erste Information und einen Austausch über Anregungen und Fragen zur Aufstellung der Erhaltungssatzung.

Folgende Fragen/Anregungen wurden von den Anwohner*innen gestellt:

Wie sieht es aus, wenn man ein neues Dach errichten möchte? Können neue Dachformen gebaut werden?

Wenn „Frankfurter Ziegel“ verbaut wurden (1965), müssen diese erneuert werden? Herr Hafke: Nein, diese müssen nicht erneuert werden.

Müssen im Falle einer Modernisierung, wenn zurzeit braune Fenster vorhanden sind, diese in weiße Fenster ausgetauscht werden? Was ist, wenn nur ein Fenster defekt ist? Muss dieses dann in weiß eingebaut werden?

Herr Hafke führt aus, im Modernisierungsfall sind weiße Fenster einzubauen. Für den Austausch eines einzelnen Fensters bei ansonsten dunklen Fenstern ist vorzugsweise die Sanierung des alten Fensters anzustreben, um nach Ende der Lebensdauer aller Fenster

einen Gesamtaustausch in Weiß vorzunehmen. Je nach Einzelfall wird man über einzelne Fenster sprechen und entscheiden müssen (Lage des Fensters und Gesamteindruck, Restlebensdauer der anderen Fenster).

Ein Bürger befürchtet, dass man den Aussagen des Bauamtes nicht trauen kann in Bezug auf §34 und der Beurteilung, was sich einfügt. Wenn ein Bebauungsplan vor Jahren entwickelt worden wäre, hätte es keine Erhaltungssatzung geben müssen.

Herr Hafke gibt zu bedenken, dass auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Konsequenzen hat. Nach § 34 Baugesetzbuch gibt es einen gewissen Beurteilungsspielraum. Es gibt ständig Entwicklungen und Veränderungen, die zum Zeitpunkt einer Bebauungsplanbeschlussfassung nie alle vorhergesehen werden können.

Warum ist nur der halbe Birkenhof in der Erhaltungssatzung erfasst? Warum nicht auch der hintere Teil? Ist es möglich, diesen mit zu erfassen? Er bestätigt, dass in der Tat im hinteren Teil eine andere bauliche Situation, als im vorderen Teil besteht. Die Frage, was mit den anderen Bereichen ist, ist berechtigt und wird nochmals geprüft.

Wie wird zukünftig gesichert, dass nicht ständig neu festgelegt wird, was erhaltenswert ist? Kann die Erhaltungssatzung in zwei Jahren erneut geändert oder ergänzt werden?

Herr Hafke teilt mit, dass ein Ortsgesetz beschlossen wird und diese s auch verbindlich bleibt, eine Änderung oder Aufhebung bedarf eines neuen Verfahrens mit Bürgerbeteiligung. Es kann keine abschließende Rechtsfassung für jedes Detail geben, der Erhaltungsschutz wird für die grundlegenden Elemente formuliert.

Sind Photovoltaik-Anlagen nur für die rückwärtige Bebauung zulässig, oder auch für den vorderen Teil und angrenzende Garagen? Dürfen bereits erfolgte Bebauungen bleiben?

Herr Hafke informiert, dass bereits erfolgte Bebauungen bleiben können, wenn sie genehmigt wurden. Dafür gilt der Bestandsschutz. Solarthermie ist grundsätzlich erwünscht, daher sind Kompromisse auch in den gestalterisch sensiblen Vorderansichten zu finden (dunkle Elemente zur Anpassung an die Farbe der Eindeckung).

Wie stark sollte man im Bereich der Heizungen dämmen, sollte man den Bereich komplett dichtmachen?

Dieser sollte komplett geschlossen werden.

Zur Grenzziehung wundert es einen Anwohner, weshalb das Grundstück Unter den Linden 2-4 ausgespart wurde. Er regt an, dieses mit einzubeziehen.

Herr Hafke teilt mit, dass dieses Einzelgebäude natürlich erhaltenswert ist. Bei der vorgestellten Erhaltungssatzung geht es aber darum, die Besonderheit der einheitlich geplanten Wohnquartiere zu erhalten. Aber er wird das prüfen und die Anregung mit aufnehmen.

Eine weitere Frage bezieht sich auf eine eventuelle Wertsteigerung des Gebietes, ist diese zu erwarten? Das würde ja auch Auswirkungen auf die Grundsteuer haben.

Es könnte eine Wertsteigerung bedeuten, da es das Quartier erhält. Aber wie die Auswirkungen auf die Grundsteuer sind, kann von Seiten des Bauamtes nicht beantwortet werden. Herr Hafke wird diese Frage mitnehmen.

Wenn eine Erhaltungssatzung kommt, sollte man dann einen Passus in den Kaufvertrag aufnehmen? Herr Hafke findet das nur seriös, wenn dem Erwerber die Erhaltungssatzung mitgeteilt wird.

Ist es grundsätzlich erlaubt, ein Gebäude abzureißen, wenn man es genauso wiederaufbaut?
Diese Frage kann nicht pauschal beantwortet werden, da ist der Einzelfall mit dem
Erhaltungszustand zu prüfen.

I.A.

Tietjen