

## V o r l a g e

An den Rat der Stadt Helmstedt  
über den Verwaltungsausschuss  
und den Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung

### **Denkmalschutz Helmstedt; Leitlinien – Gestaltungssatzung Innenstadt**

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Helmstedt (ISEK) wurde die Altstadt als die städtebauliche Lage identifiziert, die von zentraler Bedeutung für das gesamte Stadtgebiet ist – hier erfolgen Identifikation und Kommunikation sowohl der Einwohner mit ihrer Stadt als auch für außenstehende Besucher. Zugleich wurde aus den Analysen des ISEK deutlich, dass die Helmstedter Altstadt die größte Problemlage der Stadt darstellt – Leerstand, soziale Brennpunktbildung, Sanierungsstau. Das in den folgenden Jahren durchgeführte Wohnungsleerstandsmonitoring konnte diese Problemsituation nicht nur faktisch und quantitativ belegen, sondern zugleich eine stetige Verschlimmerung aufzeigen. Die Helmstedter Altstadt hat einen dauerhaften Leerstand von 25 bis 30 Prozent. Also ist es das Gebot der Stunde, alle zur Verfügung stehen Werkzeuge der Stadtentwicklung darauf anzusetzen, diese Problemlage nachhaltig zu beheben und die Altstadt wieder zu einem vitalen Ort der Identifikation und Kommunikation zu machen. Aufgrund der hohen Dichte an Denkmälern in der Altstadt ist eines dieser Stadtentwicklungswerkzeuge der Denkmalschutz.

Das Wohnungsleerstandsmonitoring konnte zudem zeigen, dass sich von den rund 500 leerstehenden Wohnungen in der Altstadt etwa 460 Wohnungen in Denkmälern befinden. Hier liegt die Leerstandsquote bei ca. 50 Prozent. Dieser denkmalspezifische Leerstand mit steigender Tendenz stellt eine massive Bedrohung nicht nur gegenüber der Vitalität der identitätsstiftenden Altstadt dar, sondern er greift zugleich den baukulturellen Wert der Gebäudesubstanz massiv an. Leerstehende Gebäude in privater Eigentümerhand (wie es die meisten „Alltags-Denkmäle“ in Helmstedt sind) entwickeln über die Jahrzehnte einen Sanierungsstau, dessen Behebung finanziell mit den Jahren exponentiell steigt.

Im Bereich der Helmstedter Altstadt und angrenzenden Bereichen wie dem Conringviertel liegen die Aufgabenbereiche der Stadtentwicklung (Revitalisierung des Zentrums) und des Denkmalschutzes (Erhalt des baukulturellen Erbes) demnach dicht beieinander bzw. sie überschneiden sich. Von daher ist es von übergeordneter Bedeutung, Leitlinien für den Denkmalschutz aufzustellen, um diese allgemeinen Problemlagen positiv beeinflussen zu können, da die Motivation der Eigentümer von sich aus aktiv zu werden, trotz umfassender Förderangebote, nachweislich immer weiter sinkt.

Für die Stadtentwicklung wie für den Denkmalschutz gilt, dass nur Gebäude, die in Nutzung sind, dauerhaft und nachhaltig sind. Es ist jedoch ein zentraler Teil der Altstadt-Problemlage, dass sich die denkmalgeschützte Bausubstanz der vergangenen Jahrhunderte nicht bedingungslos nach zeitgemäßen Nutzungsansprüchen transformieren lässt. Denn Aufgabe des Denkmalschutzes ist es, das baukulturelle Erbe so zu wahren, dass sich geschichtliche Zeithorizonte, Charakteristika und Erscheinungsbilder ablesen lassen. Das schränkt die Grundrissgestaltung, die energetische Sanierungsvielfalt und die Veränderbarkeit des äußeren Erscheinungsbildes ein. Das schränkt damit auch die Nutzungsvielfalt ein.

Ungeachtet dieser denkmalrechtlichen Auflagen, die immer zu beachten sind, lässt das Denkmalschutzgesetz mit seinen Kommentierungen Spielräume zu, um angemessene Kompromisse finden zu können. Diese, gerade bei hohen Leerstandsquoten, anzustrebenden Kompromisse können in der Umsetzung nicht pauschalisiert werden, da die denkmalgeschützte Bausubstanz aus verschiedenen Jahrhunderten mit verschiedenen Transformationsstufen, Materialitäten, Handwerkstechniken und typologischen Eigenarten stammt. Manche Gebäudetypen sind transformierbarer als andere.

Dennoch lassen sich allgemeine Leitlinien des Denkmalschutzes formulieren, die das proaktive Ziel der Revitalisierung und des Werterhalts klar erkennbar werden lassen und zugleich als grundlegende Entscheidungshilfe dienen können.

Wir schlagen daher folgende Leitlinien zur Neuausrichtung des Denkmalschutzes vor:

**Oberster Leitsatz: Historische Bausubstanz erhält sich durch Benutzung.**

**Oberstes Handlungsziel** muss daher **die vollständige Wieder-Ingebrauchnahme der denkmalgeschützten Bausubstanz** sein.

Hieraus folgt, dass die Auflagen des Denkmalschutzes künftig aus zwei Komponenten bestehen müssen – normativen und optionalen Kriterien.

**Normative Kriterien sind:**

1. Den Charakter des technisch, materiellen wie konstruktiven Gebäudezusammenhangs zu erhalten.
2. Möglichkeit zur Anpassung an zeitgemäße Nutzungsparameter in Abhängigkeit der Gebäudetypologie und –geschichte zuzulassen

**Optionale Kriterien sind:**

3. Das äußere wie innere Erscheinungsbild an die für das Bauwerk dominierende Epoche anzupassen, soweit hierdurch nicht die Punkte 1 und 2 negativ beeinflusst werden.
4. Alle weiteren denkmalrelevanten Aufwertungen/ Vervollständigungen sind von kommunaler Seite aus wirtschaftlich zu unterstützen oder dem Eigentümer die Möglichkeit zu lassen, diese Arbeiten auf einen späteren Zeithorizont verschieben zu können.

Mit diesen Leitlinien bzw. Handlungskriterien wird ein Rahmen gesetzt, mit der Entscheidungen des Denkmalschutzes künftig handlungszielorientiert gefällt werden können. Diese Leitlinien sind in ihrer Allgemeingültigkeit für ein Umsetzungsverfahren nicht pauschalisierbar. Im Grunde muss für jedes einzelne Denkmal der Kriterienkatalog angelegt und beurteilt werden.

Da Einzelfallentscheidungen für die Öffentlichkeit jedoch wenig transparent sind, besteht die Möglichkeit, über eine Gestaltungssatzung konkrete Gestaltungs- und Verfahrensparameter differenziert nach Lage im Quartier, baugeschichtlichen Epochen, Gebäudetypologien und Erscheinungsformen festzusetzen.

Um den Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz und die Revitalisierung der Innenstadt gleichermaßen fokussiert und proaktiv anstreben zu können, ist eine Gestaltungssatzung für den Bereich der Helmstedter Altstadt und Teile des angrenzenden Conringviertels aufzustellen. Diese Satzung muss ein nach Epoche, Bauart, Bautyp differenziertes Bestandskataster enthalten, auf dessen Basis konkrete Gestaltungsvarianten, Umbau- und Anpassungsmöglichkeiten sowie energetische Sanierungsoptionen festzusetzen sind. Anzustrebendes Ziel ist eine Gebäudeleerstandsquote im Satzungsbereich von unter 5 Prozent bei gleichzeitiger Wahrung aller denkmalrelevanten Charakteristika.

Im Zuge der aktuellen gesellschaftlichen Dynamik durch die konfliktbedingte Verschärfung der Energiekrise, den Klimawandel und den damit verbundenen Modifikationen gerade im Denkmalrecht sollte neben bzw. vor der umfassenderen Umsetzung einer neuen Gestaltungssatzung die geltende Gestaltungssatzung im Bereich der historischen Altstadt um eine Aussage über die Möglichkeit von PV-Anlagen auf Flächendenkmalen ergänzt werden. Die Novellierung des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes im Juli 2022 und die damit zusammenhängenden vermehrten Anfragen von Denkmalbesitzern ermöglichen und bedingen ein schnelles planerisches Handeln, damit zeitnah eine transparente Verfahrensweise vorgegeben werden kann und ein erster Schritt zur Behebung der Problemlage Altstadt getan ist. Der Beschlussvorschlag zur Ergänzung der Gestaltungssatzung Altstadt erfolgt in einer separaten Vorlage.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Den Leitlinien des Denkmalschutzes wird zugestimmt.
2. Eine Gestaltungssatzung für den Bereich der Altstadt und Teile des Conringviertels soll aufgestellt werden, in welcher Umsetzungsparameter auf der Basis der Leitlinien, differenziert nach denkmalrelevanten Eigenarten der Gebäudesubstanz, festgesetzt sind.

Wittich S c h o b e r t