

**Erhaltungssatzung
für das Villenviertel einschließlich der Gründerzeitbebauung
der südlichen Schwarzburger Chaussee im Westen
der Stadt Rudolstadt
nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
(RuErhS „Villenviertel“)**

vom 07.08.2003

**Erhaltungssatzung
für das Villenviertel einschließlich der Gründerzeitbebauung
der südlichen Schwarzburger Chaussee im Westen
der Stadt Rudolstadt
nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
(RuErhS „Villenviertel“)**

vom 07.08.2003

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I. S. 2850) sowie der §§ 19 und 21 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41) hat der Stadtrat der Stadt Rudolstadt in seiner Sitzung am 10. Juli 2003 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im beiliegenden Lageplan vom 30. Juni 2003 im Maßstab 1: 2.000, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellten Grundstücke.
- (2) Der Geltungsbereich der Satzung wird begrenzt:
 - im Norden durch die Bebauung der Friedrich-Naumann-Straße,
 - im Osten durch die Bebauung der westlichen August-Bebel-Straße, der Kleinen Allee, Weinbergstraße und Schloßstraße,
 - im Süden durch den Saaldamm sowie
 - im Westen durch die Bebauung der Sigismundstraße, Caspar-Schulte-Straße, Lutherstraße, Gebindstraße bis zum Ringschluss zur Friedrich-Naumann-Straße.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung dient nach Maßgabe des § 3 der Erhaltung des Ortsbildes und der strukturellen Stadtgestalt der in ihrem Geltungsbereich gelegenen Siedlung. Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Bauordnung für das Land Thüringen.

§ 3 Genehmigungspflicht

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.
- (2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die jeweilige Maßnahme geeignet ist, bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, die erhalten werden sollen, weil sie als Bestandteil der Siedlung deren städtebauliche Struktur und Gestalt mitbestimmen und insofern von städtebaulicher Bedeutung sind.
- (3) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt oder Struktur der gemäß § 1 geschützten Siedlung durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 des BauGB handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung ändert oder abbricht.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,00 € geahndet werden.

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rudolstadt,

Dr. Franz
Bürgermeister

Anlage: Lageplan des Geltungsbereiches der Satzung vom 30. Juni 2003 (M 1: 2.000)

Begründung

zur Erhaltungssatzung für das Villenviertel einschließlich der Gründerzeitbebauung der südlichen Schwarzburger Chaussee im Westen der Stadt Rudolstadt nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (RuErhS „Villenviertel“)

Inhaltsverzeichnis

1. Voraussetzung für den Einsatz der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB – Gestaltungserhaltungssatzung –
2. Erfordernis und Ziel der Erhaltungssatzung - konkreter Erhaltungsgegenstand
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Fotodokumentation und Analysekarte der Erhaltungswürdigkeit des Satzungsgebietes

1. Voraussetzung für den Einsatz der Gestaltungserhaltungssatzung

Die kriegsbedingten Verluste und der bauliche Verfall in den 50er und 60er Jahren haben gelehrt, in welchem Maße historische Gebäude, Strukturen und Straßenzüge die Identität einer Stadt prägen und diese unverwechselbar machen.

Aus diesem Grund soll die **besonders wertvolle Bausubstanz**, die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind, für die künftigen Generationen mittels des Instruments der Gestaltungserhaltungssatzung gesichert werden.

Bezogen auf bauliche Anlagen geht es um den Schutz der Stadtgestaltung. Dies ist die Baustruktur einer Stadt, zu der auch Grundrisse und Freiräume zu zählen sind.

In Betracht kommen dabei z.B. historische Innenstadtbereiche oder Ortsteile, Gründerzeitviertel aber auch Quartiere, die durch mehrere Stilepochen geprägt sind.

Über das Instrument der Gestaltungserhaltungssatzung wird der Stadt Rudolstadt zum einen die Möglichkeit eröffnet, aus städtebaulichen Gründen bauliche Maßnahmen zum Schutz dieser Gebiete einer Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Zum anderen stehen im Rahmen der Novellierung des Investitionszulagengesetzes (InvZulG) von 1999 nach § 3a Abs. 1 eine erhöhte Investitionszulage für Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden im innerörtlichen Bereich zur Verfügung, wenn das Gebäude im Zeitpunkt der Anschaffung oder Beendigung der nachträglichen Herstellungsarbeiten und Erhaltungsarbeiten in einem förmlich festgelegten Erhaltungssatzungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Im Unterschied zu den Sanierungsgebieten nach §§ 136 ff BauGB besteht in Erhaltungsgebieten die Aufgabe überwiegend darin, ein für die Gemeinde wichtiges Quartier zu erhalten und zu sichern.

Im städtebaulichen Sanierungsgebiet gehen die städtischen Handlungserfordernisse darüber hinaus. Hier sind städtebauliche Missstände im Gebiet zu beheben, die ein über das normale Maß hinausgehendes finanzielles, konzeptionelles und organisatorisches Engagement der Gemeinde erfordern.

2. Erfordernis und Ziel der Erhaltungssatzung – konkreter Erhaltungsgegenstand -

Neben der historischen Altstadt, die als ausgewählter Denkmalsbereich in das Bundesländerprogramm für den städtebaulichen Denkmalschutz aufgenommen wurde und durch mehrere Stilepochen geprägt ist, besitzt die Stadt Rudolstadt mit dem daran anschließenden Villenviertel, einschließlich der geschlossenen Gründerzeitbebauung der südlichen Schwarzbürger Chaussee, einen weiteren Ortsteil von besonderer städtebaulicher, geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung.

Die Bebauung des Gebietes entstand etwa im Zeitraum um 1880 bis 1920 und wird durch den damals typischen Baustil der Gründerzeit mit seiner klassizistischen Formensprache und dem daran anschließenden Baustil des Jugendstils geprägt.

Die Bauherren kamen ausschließlich aus der Oberschicht des fürstlichen Hofes, der seinen Sitz auf der Heidecksburg hatte, und später um die Jahrhundertwende immer mehr aus dem aufstrebenden wohlhabenden Bürgertum.

Ende des 18. Jh. gab es in Rudolstadt eine kleine Oberschicht, die zusammen mit dem fürstlichen Haus regen Anteil an dem geistigen Geschehen der Zeit nahm und in enger Verbindung

mit dem Klassikerkreis in Weimar stand, deren Reformbewegung in allen gesellschaftlichen Bereichen als Vorbild diente. Im Mittelpunkt der Reformbewegung stand das Ziel, das von der klassischen Literatur aufgestellte Ideal des harmonisch gebildeten Menschen anzustreben.

Auch in Rudolstadt wurde die Förderung des Kunsthandwerkes immer mehr zum festen Bestandteil des Lebensstils. Damit standen den Bauherren hervorragende Mauerer- und Zimmermeister sowie Steinmetze und Kunstschmiede zur Verfügung, deren handwerkliche und künstlerische Befähigung vor allem eine Fassadengestaltung auf hohem Niveau entwickelte.

Die Villen des wohlhabenden Bürgertums um die Jahrhundertwende dienten der Selbstdarstellung und dem Vermögensnachweis. Sie waren Prestigeobjekte in der öffentlichen sozialen Rangfolge. Sie präsentierten Wohn- und Geschmackskultur.

In der Friedenszeit um 1900 hatte das wohlhabende Bürgertum Europas Muse und Interesse für die schönen Dinge des Lebens. Fortschrittliche Künstler arbeiteten an der Schaffung einer neuen erlesenen Kunst für die sich in Deutschland der Begriff „Jugendstil“ durchsetzte. Sie wollte allem Äußeren neue dekorative Schönheit und Stil verleihen. Auf dem Gebiet des Wohnungsbaus brachte der Jugendstil harmonische Neuschöpfungen hervor. Er forderte in der Architektur den stilvollen Rahmen und das körnende Ornament.

Dazu gehörte auch die harmonische Landschaftsgestaltung nach dem Prinzip „Wohnen im Grünen“, ohne Garten keine Villa.

Für jene Gesellschaftsschicht aus dem alten Adel und dem selbstbewussten Bürgertum war der Jugendstil eine ideale Möglichkeit, den eigenen Rang und das eigene Selbstverständnis geschmackvoll zu dokumentieren.

Die Individualität, die diesem Stil innewohnt, eignete sich vortrefflich zur Anlage vornehmer Villen und Wohnhäuser in Stadt und Land. Das englische Ideal stilvoll adligen Landlebens wurde erneuert ohne klassizistische Gestaltungselemente.

Mit dem ersten Weltkrieg und dessen Folgen wurde die Zeit des Jugendstils beendet. Daher gehören diese Wohnquartiere auch heute noch zu den landschaftlich, architektonisch und kulturhistorischen wertvollen Stadtgestaltungen, die es zu erhalten gilt.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird fast ausschließlich durch die vorgenannte besondere Stadtgestalt der Gründerzeit, jedoch überwiegend durch den Jugendstil geprägt, wie die nachfolgende Fotodokumentation und die Analysekarte zeigen.

Deutlich wird dies auch durch die Entstehungszeit der Straßen zwischen den Jahren 1880 und 1920 und die große Vielzahl von Kulturdenkmalen nach der vorläufigen Denkmalliste (Stand 28. November 1997), die in diesem Gebiet liegen. Im Einzelnen sind es ca. 50 Kulturdenkmale und ein Denkmalensemble, die Puschkinstraße, nach ThDSchG.

Die Einmaligkeit dieser besonders wertvollen Stadtgestalt unter städtebaulichen und gestalterischen Aspekten im Gesamtgebiet der Stadt Rudolstadt stellt damit ein historisches Zeitdokument dar.

Die Tatsache, dass im Gebiet vereinzelt auch nicht schutzwürdige bauliche Anlagen vorhanden sind, wie die Analysekarte zeigt, ist für den Satzungserlass unschädlich. Hier handelt es sich im Besonderen um einzelne Lückenschließungen, die erst in den 70er Jahren durch Eigenheime, einen Lebensmittelladen, einen Garagenkomplex sowie Gebäudehallen eines Betriebes erfolgten. Einzelne Gebäude verloren in den 50er und 60er Jahren ihre gliedernden Gestaltungselemente.

Die besonders schützenswerten Kriterien des Gebietes von städtebaulicher und künstlerischer Bedeutung liegen

- in dem Reichtum an regionaler Handwerkskunst mit seiner harmonisch wohlproportionierten Formensprache in der Fassaden- und Dachgestaltung der Gebäude und seinen typischen Zaunanlagen in den Vorgärten; z.B.
 - durch kunstvolle Einbindung von Fachwerk, Natursteinelementen oder Stuckornamentik in der Fassade
 - durch zurückhaltende Farbgebung der Fassaden im Straßenraum unter Verwendung der einheitlichen typischen Glattputzstruktur
 - durch die Verwendung wertvoller Kunstschmiedekunst bei Eingangsüberdachungen, Balkonbrüstungen und Einfriedungen;
 - durch eine in der Gestaltung ruhigen Dachlandschaft im Spitzbodenbereich und wohlproportionierten Dachgauben (z.B. typische Fledermausgaube), die die Dachflächen nicht aufreißen, unter Verwendung der für die Entstehungszeit typischen Dachmaterialien.
- in der Einheitlichkeit der Gestaltung des Straßenbildes, hinsichtlich Stellung und Traufhöhen der Gebäude und des oft verwendeten Walm- und Mansarddaches;
- in der besonderen Betonung der Eckgrundstücke und Sichtachsen von Straßenräumen mittels besonderer architektonischer Details in der Fassadengestaltung, wie z.B. durch Erker, Turmspitze, Ziergiebel, Ornamentik u.Ä. und
- in den großzügigen Grundstücksgrößen mit großen Gartenanteil, mit prägendem Baumbestand sowie den gärtnerisch gepflegten Vorgärten mit Kleingehölzen.

Vereinzelte auftretende Negativentwicklungen im Gebiet (siehe Fotodokumentation im Anhang), wie

- der Verlust wertvoller Gliederungselemente und Ornamentik, der Verlust typischer Putzstrukturen;
- die Aufnahme unproportionierter Dachaufbauten mit untypischen Dachdeckungsmaterialien mittels farbig glasierter Dachdeckung;
- die Auswahl untypischer Farbgebung
- der Wegfall der typischen Vorgartenbereiche durch Nutzung von Stellflächen oder Carports und Garagen sowie der Verlust der typischen Zaunanlagen als Einfriedungen des Vorgartenbereiches;
- der Wegfall der großzügigen Gartenbereiche mit ihrem prägenden Baumbestand durch überdimensionaler baulicher Anlagen,

sollen zukünftig durch die Gestaltungserhaltungssatzung vermieden werden.