

Umweltforum * Käfertaler Str. 162 * 68167 Mannheim

Stadt Mannheim
FB Geoinformation und Stadtplanung
Glücksteinallee 11
68163 Mannheim

Käfertaler Straße 162
Gebäude A, Umweltzentrum
68167 Mannheim
Tel. 0621 1815125
info@umweltforum-mannheim.de
www.umweltforum-mannheim.de

Mannheim, den 12.06.2023

Stellungnahme zu: Satzung Nr. 40.02.1 „Erhaltungssatzung Neckarstadt-West zwischen Waldhofstraße, Alter Meßplatz, Dammstraße, Elfenstraße, Mittelstraße und Kleine Riedstraße“ der Stadt Mannheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.g. Vorhaben. Die im Umweltforum zusammen geschlossenen 16 Mannheimer Umwelt-, Naturschutz- und Verkehrsverbände nehmen dazu wie folgt Stellung:

Die Stadt Mannheim plant die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für Teile der Neckarstadt West mit dem Ziel, stadtbildprägende Fassaden zu erhalten (siehe Begründung S. 5). Der Geltungsbereich der Satzung soll den östlichen Bereich der Neckarstadt-West umfassen (siehe folgende Abbildung).

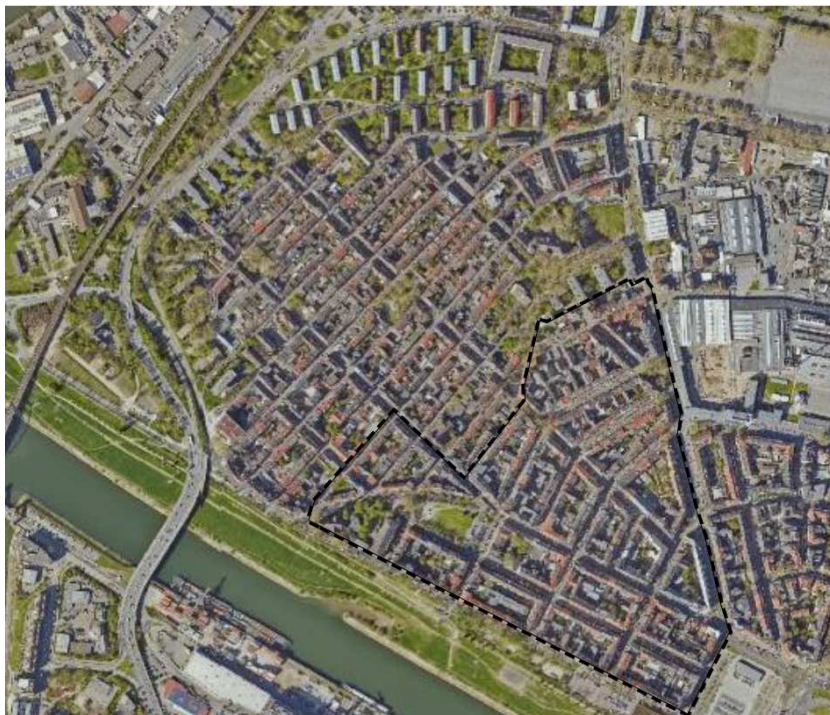


Abbildung 1: Geplanter Geltungsbereich der Erhaltungssatzung (Quelle: Begründung S. 5)

Mit der Erhaltungssatzung wären für alle Gebäude im Plangebiet folgende Auflagen bzw. Restriktionen verbunden:

- 1) Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dächern wären nur auf der straßenabgewandten Seite uneingeschränkt zulässig. Auf der Straßenseite wären diese nur „bei vertraglichem Einfügen nach Einzelfallentscheidung“ möglich, d.h. müssten gesondert beantragt werden (siehe Begründung S. 19).
- 2) Unklar bleibt die Zulässigkeit von Balkon-Solaranlagen und der Einsatz von Luft-Wärmepumpen mit außenstehenden Ventilatoren auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten.
- 3) Fassadenbegrünungen könnten ebenfalls nur auf Antrag nach Einzelfallentscheidung angelegt werden. Voraussetzung wäre ein „verträgliches Einfügen in die Fassadengestaltung“ (siehe Begründung S. 19).
- 4) Die Wärmedämmung von Fassaden wäre auf den straßenzugewandten Seite der Gebäude nur auf Antrag nach Einzelfallentscheidung möglich und es wird als Alternative auf Innendämmungen verwiesen. Nur auf der Straßenabgewandten Seite wäre eine Fassadendämmung uneingeschränkt möglich (Begründung S. 21).

Das Umweltforum lehnt die Erhaltungssatzung in der geplanten Art und Weise strikt ab. Sie widerspricht den von der Stadt Mannheim aufgestellten Zielen und Maßnahmen des Klimaschutzaktionsplan 2030 zur Klimaneutralität bis 2030 und den Zielen des Leitbilds Mannheim 2030 für eine nachhaltige Entwicklung in vielen Aspekten. Betroffen wären von der Erhaltungssatzung nicht nur erhaltenswerte, ortsbildprägende Gebäude, sondern auch in großem Umfang ortstypische Gebäude, wie die folgende Abbildung 2 und die Tabelle 1 zeigen.

Plan 3 - Gebäudekategorien



Abbildung 2: Geplanter Geltungsbereich und Gebäudekategorien (Quelle: Begründung S. 25)

Für denkmalgeschützte Gebäude, die im geplanten Satzungsgebiet ein Drittel (33%) der Gebäude an den Straßen ausmachen, gibt es bereits entsprechende Vorgaben und Beschränkungen zur Fassadensanierung und dem Einsatz von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen. Hier sind bereits Einzelfallentscheidungen notwendig.

	Anzahl der Gebäude an den Straßen im Satzungsgebiet (ohne Gebäude in 2. Reihe im Hinterhof)	Anzahl der Gebäude an den Straßen im Satzungsgebiet (ohne Gebäude in 2. Reihe im Hinterhof)
Ortsuntypische Gebäude	182	39%
Ortstypische Gebäude mit Veränderungen	69	15%
Bruch im Ortsbild aufgrund Lage	9	2%
weitgehend erhalten	56	12%
Denkmalgeschützte Gebäude	152	33%
Summe Gebäude an Straßen	468	

Tabelle 1: Verteilung der Gebäudearten im geplanten Satzungsgebiet (Quelle: Auszählung der Gebäude nach Hausnummern, die direkt an den Straßen im Geltungsbereich liegen, aus Plan 3 aus der Begründung S. 25)

Gleichzeitig beträfe die Erhaltungssatzung mehr als Drittel (39%) ortsuntypische Gebäude.

Der zusätzliche Aufwand für alle Gebäudeeigentümer/innen in diesem Gebiet (auch bei ortsuntypischen Gebäuden) für notwendige Antragstellungen für Einzelfallentscheidungen für Solaranlagen, Fassadendämmung und Begrünung und der zusätzliche Verwaltungsaufwand zur Bearbeitung von Einzelfallentscheidungen zum Schutz eines kleinen Anteils von ortstypischen Gebäuden in diesem Gebiet (weniger als ein Drittel), die nicht dem Denkmalschutz unterliegen, würde mit der Erhaltungssatzung in keinem angemessenen Verhältnis stehen.

Für die Errichtung von Neubauten und An- bzw. Ausbauten im Geltungsbereich ist ohnehin ein Bauantrag zu stellen.

Zudem ist die alternativ vorgeschlagene Innendämmung von Gebäuden an den straßenseitigen Fassaden (siehe Begründung S. 21) im bewohnten bzw. vermieteten Gebäuden nicht umsetzbar.

Eine Innendämmung führt nach Angaben von MMV Regioplan zudem zu Flächenverlusten beim Wohnraum und einer erhöhten Gefahr von Schimmelbildung.¹

Der Schutz erhaltenswerter Gebäude muss anders geregelt werden und darf nicht den Zielen des Klimaschutzes zur Reduzierung von CO₂-Emissionen durch Gebäudesanierungen, dem Einsatz Erneuerbarer Energien wie Photovoltaikanlagen und der Begrünung von Gebäuden entgegenstehen.

Die geplante Erhaltungssatzung widerspricht den Bemühungen der Stadt Mannheim und der Klimaschutzagentur Mannheim, durch Förderung und Beratung die Sanierung von Gebäuden, den Einsatz von Photovoltaikanlagen und die Begrünung von Gebäuden zu forcieren.

Die gesamte Neckarstadt-West ist als Sanierungsgebiet ausgewiesen, um die Sanierung von Gebäuden zu unterstützen.²

2021 wurde von MMV Regioplan für die Neckarstadt-West mit Förderung der KfW-Kreditanstalt für Wiederaufbau ein Integriertes Quartierskonzept für die energetische Stadtsanierung erstellt.³

¹ siehe <https://api.klima-ma.de/api/download/20210201-bericht-integriertes-quartierskonzept-mannheim-neuwe.pdf> (S. 63)

² <https://mannheim-gemeinsam-gestalten.de/vorhaben/sanierungsgebiet-neckarstadt-west>

³ <https://api.klima-ma.de/api/download/20210201-bericht-integriertes-quartierskonzept-mannheim-neuwe.pdf>

Laut Integriertem Quartierkonzept (S. 16, 27) wurde, bezogen auf die gesamte Neckarstadt-West „... fast 90% des Gebäudebestandes () vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung (1977) ...“ errichtet. Damit ist „Die mit rund 85% deutliche Mehrzahl der Gebäude () aufgrund des Alters, Abnutzung und Verwitterung, veraltete Haustechnik und Ausstattung oder mangelnde bzw. fehlerhafte Modernisierung aus energetischen Gesichtspunkten mindestens bis zum Jahr 2030 als modernisierungsbedürftig zu bewerten. Dies betrifft in den meisten Fällen die Gebäudehülle und/oder die Heizungsanlage.“



Abbildung 3: Gebäudetypologie für die Neckarstadt-West (Quelle: Integr. Quartierskonzept S. 16)

Zu den Maßnahmen des Integrierten Quartierskonzeptes Neckarstadt-West⁴ gehören u.a. die Energieberatung und Förderung von Sanierungsmaßnahmen durch die Klimaschutzagentur Mannheim und der Einsatz von Photovoltaikanlagen und (neben der Fernwärme) der Einsatz effizienter Heizsysteme wie z.B. Wärmepumpen.

Diese Bemühungen nun durch Auflagen einer Erhaltungssatzung für alle Gebäude im geplanten Geltungsbereich der Erhaltungssatzungsgebiet zu erschweren, ist grotesk. Im Integrierten Quartierskonzept werden die Hemmnisse zur Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen und dem Einsatz Erneuerbarer Energien bereits umfassend erläutert (S. 91 ff), siehe auch folgende Abbildung 3:

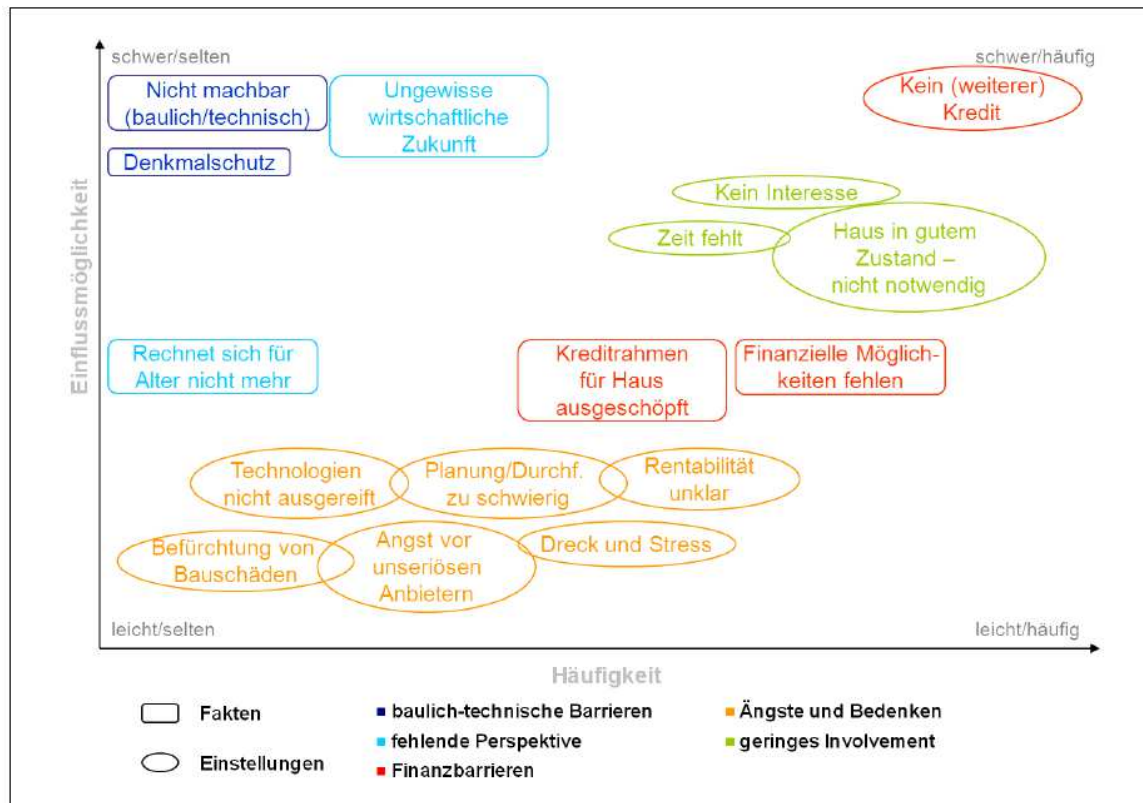


Abb. 4: Einflussmöglichkeiten und Bedeutung von Barrieren gegen eine energetische Sanierung (Quelle: Integriertes Quartierskonzept Neckarstadt West S. 92, aus: ENEF-Haus 2010)

Der Geltungsbereich der geplanten Satzung umfasst überwiegend Mietwohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden, was die Ansprache von Gebäudeeigentümer/innen für Modernisierungsmaßnahmen zudem besonders erschwert.

Diese Hemmnisse dürfen durch eine Erhaltungssatzung und den damit verbundenen Auflagen (Antragstellung für Einzelfallentscheidungen) nicht noch weiter erhöht werden.

Außerdem widerspricht die Erhaltungssatzung den Zielen und Vorgaben des Landesklimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) zur verpflichtenden Errichtung von Photovoltaikanlagen bei Neubauten (seit 01.05.2022) und bei umfassenden Dachsanierungen (seit 01.01.2023).⁵

⁴ <https://api.klima-ma.de/api/download/210201-anhang-i-massnahmenkatalog-neuwe.pdf>

⁵ <https://www.landesrecht-bw.de/jportal/?quelle=jlink&query=KlimaSchG+BW&psml=bsbawueprod.psml&max=true&aiz=true>

Wir fordern die Stadt Mannheim deshalb auf, die geplante Erhaltungssatzung nochmals umfassend zu überprüfen. Dies dient dem Klimaschutz und der effizienten Verwendung von Steuermitteln durch die Vermeidung widersprüchlicher Vorgaben und Aktivitäten der Stadt Mannheim.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Sabine Messmer-Luz

Dieter Breitenreicher

Wolfgang Schuy