


**Ausfertigung:**

A. Hausewein  
Oberbürgermeister

Erfurt, den 25.11.19



Anlage 1

## BEGRÜNDUNG

### 1. DIE GARTENSTADTBEWEGUNG ALLGEMEIN

Gartenstädte entstanden ursprünglich als Teil einer Sozialreform als Alternative zu den Wohnbezirken der überbevölkerten Städte. Es handelt sich dabei um einheitlich gestaltete Häuser und Hausgruppen durch Verwendung von traditionellen Formen (z. B. einheitliche Fenstergestaltung mit Fenstersprossen, Fensterladengestaltung, Gaubengestaltung, Haustürgestaltung), Farben (z. B. einheitliche Farbgestaltung der Gebäudefassaden), Materialien (z. B. Verwendung von Holz für Haustüren und Fenster) sowie einheitlicher Gartengestaltung (z. B. einheitliche Grundstückseinfriedungen, einheitliche Befestigung von Flächen/Wegen). Die Grundstücke sollten dabei im dauernden Eigentum der Gemeinde verbleiben, um eine Bodenpreisspekulation zu verhindern oder sie wurden von einer Gesellschaft für die Gemeinschaft der Bewohner der Gartenstadt verwaltet. Der Großteil der Grundstücke sollte den Garten- und Ackerbau sichern. Die Gesundheit der Bewohner der Grundstücke sollte durch eine Selbstversorgung mit frischem Gemüse und Obst und die Bewegung der Bewohner an frischer Luft verbessert und sichergestellt werden.

Ein Ziel war die Dezentralisierung von Industrie und Gewerbe sowie die Verteilung dieses Siedlungstyps über das ganze Land, was schrittweise vollzogen wurde (z. B. Bau der Gartenstädte "Hellerau" in Dresden, die Gartenstadt-Siedlung "Am schmalen Rain" in Gotha oder auch die Werksiedlung Piesteritz bei Coswig / Lutherstadt Wittenberg).

### 2. AUSGANGSSITUATION IN ERFURT

Die Gagfah-Siedlung (Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestelltenheimstätten) stellt einen einheitlich geplanten Siedlungsbau mit dem Charakter einer Gartenstadt dar und ist ein charakteristisches Beispiel für die Stadterweiterungen der 1930iger Jahre (*historische Fotoaufnahmen siehe Anlagen 3, 4, 5, 6, 7*).

Es lag wahrscheinlich ein Bebauungsplan vor. Wie diesem Bebauungsplan folgte auch ein konkreter städtebaulicher Entwurf der Topografie des Geländes. Die Verwirklichung des Projektes erfolgte in Bauabschnitten zwischen 1925 und 1938.

Historische Unterlagen, die die ursprüngliche Bestandssituation von einzelnen Grundstücken dokumentieren, sind vereinzelt noch in den entsprechenden Bauakten auffindbar/vorhanden.

Das Gagfah-Gebiet in Erfurt ist gekennzeichnet durch seine gleichmäßige Gliederung, einer niedrigen Bauweise, einer einheitlichen vorderen Bauflucht, die

dem geschwungenen Straßenverlauf folgt und einem jedem Haus zugeordneten eigenen Garten.

Die Grundstücksflächen der Gagfah-Siedlung variieren von ca. 200 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup>.

Die kleinteilige Parzellierung lässt darauf schließen, dass diese Siedlung durch die Gagfah für den Verkauf an Einzeleigentümer geplant war.

Um die Einheit der Siedlung, d. h. ihre städtebauliche Eigenart und Gestalt mit ihrem städtebaulichen und architektonischen Wert zu erhalten, wurde am 16.02.1994 (Beschluss-Nr. 031/94) die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen für die Gagfah-Reihenhaussiedlung EH011 in Erfurt vom Erfurter Stadtrat beschlossen und am 25.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht und damit rechtskräftig (*Erhaltungssatzung siehe Anlage 2*).

### 3. BESTANDSSITUATION

Die Gagfah-Siedlung wurde nun einer Bestandsaufnahme unterzogen.

Dabei wurde der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung EH011, d. h. die Gagfah-Siedlungsfläche in 6 Gebiete (G1, G2, G3, G4, G5, G6) eingeteilt (*Gesamtübersicht Teilbereiche G1 bis G6 siehe Anlage 8*).

Das Gebiet G6 wurde einer detaillierteren tiefgründigen Bestandserfassung/-analyse unterzogen (*Übersichtskarte Teilbereich G6 siehe Anlage 9 und Orthofoto Teilbereich G6 siehe Anlage 10*).

Die vorzufindende Bestandssituation im G6 ist übertragbar und beispielgebend auch auf und für die Bestandssituationen der Gebiete G1 bis G5 (*Fotodokumentation Bestand Teilbereich G6 und Teilbereiche G1 bis G5 siehe Anlage 11*).

Die detaillierte Bestandssituation, die zum Analysezeitpunkt im G6 vorzufinden ist, ist aus der beigefügten Tabelle "Analyse gesamt in Prozent und Auszählung" zu entnehmen (*Analysetabelle siehe Anlage 12*).

Verallgemeinernd ist Folgendes festzustellen:

1. Veränderungen beziehen sich vorrangig auf Fenster und Fensterläden, Hauseingangsbereiche, Vorgartengestaltung, Einsatz neuer Materialien
2. die grundlegende städtebauliche Struktur ist weitestgehend noch erhalten
3. kleinere Ergänzungsbauten (Nebengebäude, Garagen, rückwärtige Anbauten) wurden realisiert

Weitere Informationen in Bezug auf die der Gebietstypik nicht mehr entsprechenden Bauteilen etc. siehe in der beigefügten Tabelle "Analyse gesamt in Prozent und Auszählung" (*Analysetabelle siehe Anlage 12*) z. B. unter

- Fenstergliederung,-teilung
- Fensterformat
- Überdachung Eingangsbereich

- Hauszugangstür
- Vorgarteneinfriedung
- Befestigung Grundstückszufahrten
- Dachflächenfenster
- Garagenanbauten.

und vergleiche Anlagen aller einzelnen historischen Fotoaufnahmen (*historische Fotoaufnahmen siehe Anlagen 3, 4, 5, 6, 7*) mit Anlage Fotodokumentation Bestand (*Fotodokumentation Bestand Teilbereich G6 und Teilbereiche G1 bis G5 siehe Anlage 11*) und perspektivischen Luftbildern (*Luftbilder siehe Anlagen 13, 14, 15*).

Hinweis: Unterlagen, die die detaillierte Bestandssituation der gesamten Siedlung und deren Häuser zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses 1994 dokumentieren könnten und somit einen detaillierten Vergleich mit der jetzigen Bestandssituation ermöglichen würden, sind leider nicht vorhanden.

#### 4. AUFHEBUNG ERHALTUNGSSATZUNG EH011

Aufgrund der Bestandserfassungsergebnisse, wird aus nachfolgenden Gründen empfohlen die Satzung EH011 aufzuheben:

- Die ursprüngliche Gestaltung der Gartenstadtsiedlung mit ihrer Architektursprache und den damit verbundenen architektonischen Details (z. B. Fenstersprossung, Vorgartengestaltung, Grundstückseinfriedung, Fassadengestaltung, Überdachung, Eingangsbereich, Hauszugangstür, Befestigung Grundstückszugang, Dachflächenfenster, Garagenanbauten etc.), d. h. die charakteristische Typik des Gebietes, ist im überwiegenden Maße nicht mehr vorhanden.
- Hinzu kommt, dass im Gebiet bei der Sanierung der Häuser/Grundstücke sehr oft ein untypischer Einsatz von Materialien/Baustoffen (z. B. durch Austausch der alten Holzfenster durch Kunststofffenster) erfolgte (*vergleiche historische Fotoaufnahmen siehe Anlagen 3, 4, 5, 6, 7 mit Fotodokumentation Bestand Teilbereich G6 und Teilbereiche G1 bis G5 siehe Anlage 11 und Luftbilder siehe Anlagen 13, 14, 15*).
- Eine weitere Anwendung der Satzung ist auch deshalb nicht mehr zielführend, da bereits seit Nutzungsbeginn der Siedlung zu einem Großteil an den Endhäusern der Hausgruppen Anbauten z. B. Garagen oder überdachte Freisitze in straßenseitigen Vorgartenbereichen oder Anbauten zur Erweiterung der Wohnfläche (z. B. Wintergärten) vollzogen wurden. Diese moderaten und sich einfügenden Erweiterungen waren notwendig und vertretbar, um den heutigen Wohnungsanforderungen, gerade auch für Familien mit Kindern, gerecht werden zu können.
- Seit der Novellierung der Thüringer Bauordnung 2004 wurden eine Reihe von ehemals genehmigungspflichtigen Vorhaben als nur noch anzeigepflichtige /verfahrensfreie Vorhaben (rechtliche Grundlage ist § 60 Abs. 1 Thüringer

Bauordnung, Stand 25.03.14) deklariert. Anzeigepflichtig sind ausschließlich bestimmte Abbruchmaßnahmen entsprechend § 60 Abs. 3 Satz 2 Thüringer Bauordnung. Seitdem sind für die Prüfung/Kontrolle der Rechtmäßigkeit der Vorhaben/Baumaßnahmen und der damit verbundenen Einholung der erforderlichen Genehmigungen der Bauherr selbst bzw. sein Planer/Architekt unter Verweis auf Einhaltung von § 59 Abs. 2 Thüringer Bauordnung zuständig/verantwortlich. Eine Reihe der in der Gagfah Siedlung erfolgten Veränderungen gehören zu den nach Thüringer Bauordnung verfahrensfreien Maßnahmen. Die Beantragung zur erhaltungsrechtlichen Genehmigung war jedoch aufgrund der Betroffenheit anderer öffentlich-rechtlicher Belange (§§ 172/173 BauGB) weiterhin erforderlich. Dafür werden auch gesonderte Gebühren erhoben.

- Fakt ist, dass es eine große Anzahl realisierter Maßnahmen in der Gagfah-Siedlung aufgrund fehlender Kenntnisse der Erforderlichkeit gar nicht erst zur Genehmigung beantragt wurden. Eine Verfolgung und Ahndung dieser nach Erhaltungsrecht ungenehmigten Maßnahmen war und ist von Seiten der Verwaltung jedoch nicht leistbar.
- Aufgrund dieser nun jedoch faktisch geschaffenen Tatsachen, ist die rechtliche Durchsetzung der durch die Erhaltungssatzung möglichen Restriktionen (z. B. Holzfenster mit Gliederung) sehr schwierig (Stichwort: "Weshalb hat der Nachbar Fenster ohne Gliederung einbauen dürfen und mir wird es abgelehnt?")
- Da von der Verwaltung aber deutlich eingeschätzt wird, dass die im Gebiet noch vorhandene typische einheitliche Anordnung seiner Hauptbaukörper, die straßenseitigen historischen Baufluchten, die Kubatur der Hauptbaukörper - also die grundlegende städtebauliche Struktur - weiterhin über das Einfügungsgebot des § 34 BauGB gesichert werden kann, wird dem Stadtrat die Aufhebung der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen für die Gagfah-Reihenhaussiedlung EH011 empfohlen.
- Da es sich bei der Gagfah-Siedlung nicht um ein Sanierungsgebiet handelt in dem die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit für durchgeführte Baumaßnahmen nach §§ 7 h, 10 f oder 11 a Einkommensteuergesetz besteht, entstehen für den Eigentümer der Grundstücke im Gagfah-Siedlungsgebiet auch hier keine Nachteile nach Aufhebung der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen für die Gagfah-Reihenhaussiedlung EH011.