

K O P I E

Maria-E. + Gerhold Reitmeier
Ahrensbergstraße 19, 3500 Kassel, Telefon (0561)314455

Maria-E. + G. Reitmeier, Ahrensbergstraße 19, 3500 Kassel

Amt f. Bauordnung u. Denkmalpflege
Untere Denkmalschutzbehörde

Postfach 10 26 60

3500 Kassel

Datum: 28.04.1992

Abrißantrag für Kulturdenkmal in Kassel (Stadt), Brüder-Grimm-Straße 43

Sehr geehrte Frau Finis-Sauer,

gemäß Ihrem Schreiben vom 7.11.91 haben wir uns wegen dem Abriß, der aus unserer Sicht zwangsläufige Konsequenz der laut Schreiben des Liegenschaftsamtes vom 18.10.91 nicht möglichen Sanierungsfinanzierung ist, an Herrn Dr. Haaßengier gewandt. Unser Schreiben fügen wir als Kopie bei.

Mit dieser Kopie übersenden wir Ihnen eine Kopie unserer Stellungnahme zum Antwortschreiben von Dr. Haaßengier vom 21.02.92, das Ihnen als Durchschrift vorliegt.

Wir bitten Sie, unsere Schreiben einmal zu lesen, darüber nachzudenken und sie mit der gleichen Bitte an Herrn Nau oder sonstige zuständige und/oder kreative Personen weiterzuleiten, damit wir vielleicht gemeinsam irgendeinen weiterführenden Weg entdecken.

Sicher können Sie zustimmen, daß die Auskunft des Liegenschaftsamtes vom 18.10.91, oder die schon fast an Nötigung grenzende Aufforderung zum Verkauf von Dr. Haaßengier, fraglos keine weiterführenden Ideen sind.

Die bisherige Praxis zeigt, daß Baudenkmäler nur mit den Eigentümern und nicht gegen sie zu erhalten sind.

Wir betonen, daß wir trotz der nicht gerade motivierenden Ergebnisse unserer bisherigen fünfjährigen Sanierungsbemühungen immer noch positiv zur Erhaltung der Hofanlage eingestellt sind.

Wir hoffen nun, daß wir im Sinne eines positiven Miteinanders mal eine konstruktive, zwischen Stadt und Landesamt für Denkmalpflege koordinierte Antwort auf unsere hiermit übergebenen Anregungen für erhaltungsorientierte Problemlösungen bekommen.

Mit freundlichem Gruß

M.-E. Reitmeier

K O P I E

Maria-E. + Gerhold Reitmeier
Ahrensbergstraße 19, 3500 Kassel, Telefon (0561)314455

Maria-E. + G. Reitmeier, Ahrensbergstraße 19, 3500 Kassel.

Landesamt für Denkmalpflege
z.Hd. Herrn Dr. Haaßengier

Ketzerbach 10

3550 Marburg

Datum: 26.04.1992

Kulturdenkmal in Kassel (Stadt), Brüder-Grimm-Straße 43
Ihr Schreiben vom 21.02.1992

Sehr geehrter Herr Dr. Haaßengier,

inzwischen haben wir Ihre Aufforderung zur "Einleitung eines
Besitzerwechsels" verdaut und nehmen Stellung zu Ihrem Schreiben.

1. Es ist uns unerklärlich, wie Sie in Anbetracht der auf dem Tisch liegenden Zahlen zu der Aussage kommen können, daß die Gebäude "sanierungsfähig" sind. Entweder Sie haben völlig übersehen, daß eine jede technisch noch mögliche Sanierung aus reinen Kostengründen durchaus unmöglich sein kann, oder Sie haben einen genialen Finanzierungsplan, der uns noch unbekannt ist (Ihre Aufforderung zum Verkauf läßt allerdings vermuten, daß Sie auch keine Idee haben, wie man diese absolut unwirtschaftliche Sanierung finanzieren könnte).
2. Wir haben seit dem Erwerb des Anwesens hunderte von Arbeitsstunden, ein kleines Vermögen und reichlich Nerven investiert:
 - a) Um einem dreijährigen Gerichtsprozeß durchzustehen, der eine Sanierung überhaupt erst ermöglicht hat, weil der Getränkevertrieb Brüßing als "mitgekaufter" Mieter, vor dem für uns positiven letztinstanzlichen Urteil des OLG, absolut nicht mit einer solchen einverstanden sein wollte.
 - b) Um das zweite, von der Stadt Kassel bezahlte, Sanierungsgutachten (ein erstes, von uns bezahltes, wurde wegen angeblich nicht fachgerechter Durchführung und zu hoch angesetzter Kosten von (nur) ca 520 TDM nicht akzeptiert) überhaupt erst kostengünstig zu ermöglichen (Freilegung aller Deckenbalken, Fachwerzhölzer ect. und intensive Mitarbeit bei der gelungenen objektgerechten Ausbauplanung durch meine Frau und mich).
 - c) Um das Anwesen in den seit dem Erwerb im August 1986 vergangenen Jahren, die mit zig Förderanträgen, Beibringen von tausend Bescheinigungen, Prozessen gegen Mieter und ersten Architekt, und

zwei Sanierungsplanungen bzw. -begutachtungen angereichert waren, wenigstens am drohenden Einsturz zu hindern.

Wir denken, daß es jedem einleuchten muß, daß wir diese Vorleistungen nicht mit dem Ziel erbracht haben, das Anwesen abzureißen oder das Grundstück dann anschließend mit einem mit größter Wahrscheinlichkeit fünfstelligen finanziellen Verlust zu verkaufen; vom Ideellen ganz abgesehen.

3. Aus den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, der Steuergesetzgebung und der Rechtsprechung geht für uns bisher hervor, daß die Denkmalpflege nicht allein eine Aufgabe des Denkmalbesitzers, sondern auch der profitierenden Gesellschaft ist. Deshalb gewährt die Gesellschaft dem weniger betuchten Zuschüsse zur Erhaltung und Sanierung und dem Besserverdienenden adäquate steuerliche Erleichterungen.

Es steht aber nirgends geschrieben, daß der weniger Betuchte dann, wenn der Zuschußtopf nicht mehr ausreichend gefüllt ist, sein Denkmal an den Großverdiener verkaufen muß, damit dieser sich bis zum Höchststeuersatz aus der Steuerkasse bedienen kann (die von den gleichen Leuten gefüllt wird, wie die Zuschußtöpfe von Ländern und Städten, nämlich der Gesamtheit der Steuerzahler). Und dies zudem unabhängig von den absoluten Baukosten, weil er auch eine "Luxussanierung" hundertprozentig abschreiben kann.

Vor dem geschilderten Hintergrund wäre ein Verkauf unseres Anwesens eine Vermögensübertragung von "Unten" nach "Oben", die wir nicht nur direkt per Verlust gemäß Punkt 2 bezahlen würden, sondern auch noch indirekt als Steuerzahler. Eine Sache, die bei Reflektion wohl nicht nur uns absurd erscheint.

Nach unserem Kenntnisstand steht im Grundgesetz sinngemäß immer noch, daß alle Bürger unserer Gesellschaft gleich sind.

Dieser Rechtsgrundsatz kann sicher bei der Förderung von Denkmal-Sanierungen nicht ohne weiteres deshalb ausgehebelt werden, weil der Zuschußtopf des Landes Hessen und der Stadt Kassel chronisch leer, der Steuersäckel aber trotz Subventionierung der Großverdiener (nicht nur bei der Denkmalsanierung!) stets (noch) gut gefüllt ist.

Wenn also der Zuschußtopf irgendwann mal wieder so weit gefüllt ist, daß wir mindestens einen frei verfügbaren prozentualen Zuschuß zu den totalen Sanierungskosten in Höhe des Höchststeuersatzes bekommen könnten, uns ferner jemand sagt, wie sich der Kapitaldienst für die von uns trotzdem noch aufzubringende Riesensumme (im Verhältnis zum Wohnflächenergebnis) darstellen läßt und wenn das Denkmal dann noch steht, wollen wir Ihre Einstufung "sanierungsfähig" zusammen mit einem Architekten (auch einem Ihrer Wahl) und Ihnen und der Unteren Denkmalschutzbehörde in Kassel, gern noch einmal auf ihre Realisierbarkeit hin abklopfen.

Wenn Sie das allerdings für ebenso utopisch halten wie wir, können Sie vielleicht zusammen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde noch einmal sorgfältig die vorliegenden und teuer bezahlten Unterlagen und Zahlen des Sanierungsgutachtens von Frau Hafer sichten und diskutieren und dann gegebenenfalls den letzten Satz Ihres Schreibens überdenken.

Als grundsätzlich nicht destruktiv, sondern konstruktiv veranlagte Mitglieder der Gesellschaft, schlagen wir jedoch zusätzlich denkbare Alternativlösungen vor:

A. Eine Translozierung der Bauwerke. Das heißt konkret, wenn Sie zustimmen, daß ein Interessent die Gebäude auch auf einem anderen Grundstück aufbauen dürfte, würden wir im Interesse des Erhaltes aller oder einzelner Gebäude unsere oben aufgezeigten grundsätzlichen Bedenken bewußt zurückstellen, sofern der "Sanierer" als "Kaufpreis" uns zumindest unsere Aufwendungen für Vorleistungen in Geld erstattet. An Interessenten mit hohem Steuersatz herrscht in Kassel sicher ein deutlich geringerer Mangel, als an Sanierungsmitteln.

B. Eine Sanierung des Wohngebäudes (unter Leitung der Unteren Denkmalschutzbehörde ?) durch die Stadt Kassel (alternativ eine Landesbehörde ?), die dafür ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht von zu vereinbarenden Dauer erhalten würde.

Voraussetzung für diese Lösung wäre unsererseits:

1. Ihre verbindliche Zustimmung zum Abriß des anschließenden ehemaligen Stallgebäudes, das dann von uns durch einen stilmäßig angepaßten, kalkulier- und finanzierbaren Wohnneubau ersetzt werden könnte, in dem wir selbst wohnen. Da Sie bei Ihrem ersten Ortstermin am 14.11.89 geäußert haben, daß dieses Gebäude nicht unbedingt denkmalwürdig und ein Abriß denkbar sei, sollte diese Voraussetzung zu schaffen sein.
2. Nicht unbedingt erforderlich, aber im Interesse der Erstellung des Neubaus, der Sanierung der Scheune und der optischen Sanierung und Pflege des Grundstückes und damit auch im Interesse der Allgemeinheit wäre es, wenn die Stadt anschließend die größere Wohnung im sanierten Wohnhaus bis zur Fertigstellung des Neubaus an uns vermietet, damit wir die zwecks Sicherstellung der Finanzierung nötige Eigenleistung beim Neubau vor Ort effektiv erbringen können.

Selbstverständlich würden wir eine marktgerechte Miete zahlen und als relativ tolerante Mitglieder dieser Gesellschaft hätten wir auch absolut nichts dagegen, wenn die zweite Wohnung und später auch die andere mit Sozialhilfeempfängern oder mit Asylanten belegt würde.

Auf diesem Wege würde unser nach Meinung von Bewohnern und Besuchern des Ortsteiles nicht gerade ansehnlich wirkendes Anwesen (wir stimmen zu) in absehbarer Zeit wahrscheinlich zu einem Schmuckstück von Niederrhein, die Stadt Kassel könnte etwas für unsere sozial schwachen Mitbürger tun und das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Kassel könnte in Zusammenarbeit mit Ihnen für jeden nachvollziehbar beweisen, daß die Sanierung eines von Ihnen als sanierungsfähig eingestuftes Gebäudes nicht nur bautechnisch, sondern auch wirtschaftlich realisierbar ist.

Wir erwarten von Ihnen nun keine Erklärungen warum dies und das aus formalen Gründen nicht machbar ist, sondern konstruktive und weiterführende Antworten auf unsere Stellungnahme und unsere Vorschläge, die möglichst mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und den sonstigen betroffenen Ämtern der Stadt Kassel abgestimmt sind.

Abschließend betonen wir nachdrücklich, daß wir selbstverständlich dankbar und sehr aufgeschlossen sind, falls Sie oder sonst jemand uns kreative und halbwegs realistische Alternativvorschläge macht. Vorausgesetzt diese haben keine Eigentumsübertragung von Grundstück oder Grundstücksteilen zum Ziel und gehen nicht ausschließlich zu Lasten unseres Geldbeutels.

Mit freundlichem Gruß

