

Gedächtnisprotokoll der Hofbesichtigung und anschließenden Besprechung im Modular Home am 15. August 2001, ab ca. 12.30 Uhr bis ca. 13.30 Uhr

Teilnehmer: Maria-E. und Gerhold Reitmeier, Stadtbaurat Streitberger, vom Amt f. BuD H. Klapp (Bauaufsicht) und H. Taubert (Denkmalschutzbehörde)

Protokollant: Maria-Elisabeth Reitmeier

Ablauf und Ergebnisse:

Gegen 12.30 Uhr kommen die Herren Streitberger, Klapp und Taubert in der Brüder-Grimm-Str. 43 an und parken vor dem Hoftor. Ich gehe den Herren entgegen, wir begrüßen uns und stellen uns vor. Ich frage, wo die Ortsbesichtigung beginnen soll. Gerhold stößt dazu und wir gehen zuerst die Treppe zum "Mobilhome" hinauf, nachstehend als Fertighaus bezeichnet.

Dabei sehen die Herren die Baustützen, die zwischen der freigelegten NO-Ecke des ehemaligen Stallgebäudes und dem mit Bohlen verbretterten gegenüberliegenden Hangabschnitt verspannt sind. Man wertet diese Stützen ohne Rückfrage sofort als Indiz, dass das Stallgebäude durch unsere Freilegungsarbeiten "destabilisiert" wurde. Gerhold erläutert die tatsächliche Funktion, die darin besteht, dass sie das Erdreich am abrutschen hindern, das um den dort im Hang eingebauten Absturzschart herum nach dessen Fertigstellung wieder angeschüttet wurde.

Wir gehen weiter die Treppe hoch und um das Haus herum. Herr Streitberger findet die offene Grundstücksgrenze zum westlichen Nachbarn interessant. Vom Anblick der Rückseite des Stallgebäudes sind alle entsetzt. Wir erläutern, wie weit das Gebäude in der Erde lag und dass wir die Gebäudebasis zwecks Zustandsermittlung und Trockenlegung freilegen mussten. Herr Streitberger fragt, warum wir nicht sofort die Grundmauern isoliert und zur "Stabilisierung" wieder angeschüttet haben. Gerhold erklärt, dass eine erneute Anschüttung a) nicht geplant war (siehe genehmigte Baupläne zur BauGen mit Az. 20000176) und b) in Anbetracht des vorgefundenen extrem schlechten Zustandes der Grundmauern bautechnisch und ökonomisch sinnlos wäre und dass das Gebäude im Übrigen nicht stabilisiert werden müsse, weil es nicht destabilisiert worden sei (siehe oben).

Wir weisen auf die Stelle hin, wo wir den Bunker gefunden haben und erläutern kurz die Geschichte vom Fund und der Beseitigung.

Danach gehen wir auf den Hof. Zuerst zeigen wir im Wohnhauskeller die erneuerte Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, Strom, Kanalisation). Wir erläutern, dass der beim vorgesehenen Anschluss des MH vorgefundene desolate Zustand, die komplette Erneuerung zwingend erforderlich gemacht hat, dass diese aber - wie die Bunkerbeseitigung - weder zeitlich noch finanziell eingeplant war.

Es wird festgestellt, dass wir die ehemaligen Stallräume an Autobastler vermietet haben. Herr Streitberger fragt, ob dieser "Gewerbebetrieb" denn zulässig und genehmigt sei. Gerhold informiert ihn, dass kein genehmigungsbedürftiger Gewerbebetrieb vorliege, dass im übrigen hier bis Mitte der 90er Jahre amtlich unbehelligt an sieben Tagen in der Woche ein mit erheblichen Lärm- und Abgasemissionen verbundener Getränkevertrieb gewerblich tätig war, dass das Grundstück nach wie vor ein Gewerbegrundstück ist und wegen Bestandsschutz auch bleibt und dass seit Auszug des Getränkevertriebes sich u.a. Ordnungsamt, Gewerbeaufsichtsamt und untere Wasserschutzbehörde mehrfach über die "Gewerbe" und Zustände vor Ort informiert hätten, ohne anschließend etwas zu beanstanden.

Er empfiehlt Herrn Streitberger, sich die diesbezüglich amtlicherseits bestehenden Akten bei Bedarf vorlegen zu lassen. Über den "ungenehmigten" Gewerbebetrieb wird dann nicht weiter gesprochen.

Wir besichtigen das Innere der Scheune und erklären den Herren, welche finanziellen Belastungen allein mit der Instandhaltung und Unterhaltung der Gebäude verbunden sind und wie unzureichend dies durch die marginalen Mieteinnahmen kompensiert wird. Wir verlassen die Scheune wieder. Herr Streitberger sieht sich draußen auf dem Hof noch einmal um und bemerkt: "Das hat hier ja alles den morbiden Charme der ehemaligen DDR, dazu die alten Autos auf dem Hof ! Ja was stellen Sie sich denn eigentlich vor, was mit dem Grundstück geschehen soll ?"

Gerhold und ich enthalten uns eines Kommentars zu dieser Feststellung und der wohl mehr rhetorischen Frage.

Ganz entsetzt ist Herr Streitberger dann beim anschließenden Rundgang durch das ehemalige Wohnhaus. Er äußert, dass er das Haus sofort wegen Baufälligkeit sperren lassen müsste. Gerhold weist darauf hin, dass Fachwerkhäuser prinzipbedingt im allgemeinen nicht zusammenstürzen und Herr Klapp bestätigt diesen Sachverhalt. Gerhold erzählt, dass beim Kauf in 1986 die Schäden schon genauso erheblich waren und dass wir einen noch größeren Verfall nur durch die erfolgten Instandsetzungen (u.a. neue bzw. reparierte Regenrinnen, permanente Dachabdichtung, Gefachabdichtung und Abstützungsmaßnahmen) aufhalten konnten. Herr Streitberger meinte dazu nur, dass er nicht erkennen könne, dass wir etwas "gerettet" haben. Auf Gerholds Kommentar, dass er ja nicht den Kaufzustand von August 1986 kenne, wird nicht weiter eingegangen.

Ich schlage nach der Hausbesichtigung vor, zurück ins Fertighaus zu gehen und sich zur weiteren Besprechung an unseren ausreichend großen Esstisch zu setzen.

Es kristallisiert sich sehr schnell heraus, dass auch für Herrn Streitberger eine dauerhafte Genehmigung des Fertighauses nicht in Frage kommt. Prägnante Aussage hierzu: "Ein Amihaus in Niederzwehren, undenkbar!".

Auf Gerholds Frage, was denn nun konkret so undenkbar "Ami-mäßig" bzw. baurechtlich nicht genehmigungsfähig sei, kommen Argumente wie unpassende Fensterform, Farbe usw. Herr Klapp wirft noch ein, dass laut § sowieso nur ein bestimmter Prozentsatz des Grundstücks bebaut sein darf, dass das Fertighaus also eindeutig zu groß für das Grundstück ist. Die genaue Fundstelle und den genauen diesbezüglichen Wortlaut dieses § hat allerdings auf Gerholds Nachfrage keiner der drei Herren parat.

Herr Streitberger beendet diese fruchtlose Diskussion dann mit der Aussage, dass der Stadt allerdings auch nicht unbedingt daran gelegen sei, einen Abbruch per Verfügung zu erzwingen. Wortlaut: "Ich weiß ja wie das geht, Sie ketten sich dann an einen Holzbalken an, die Presse bekommt Wind und wir stehen trotz einer rechtlich einwandfreien Befristungsgenehmigung in der Öffentlichkeit nicht gut da".

Danach wurden von beiden Seiten diverse Lösungsansätze eingebracht und diskutiert (Auf Gerholds Vorschlag, dass die öffentliche Hand nach unserer Trockenlegung/Instandsetzung der "Füsse" des Denkmals nun vielleicht doch konkret erst mal einen neuen Hut (Dach) zur langfristigen Sicherung des Denkmals beitragen sollte, wird bezeichnenderweise nicht weiter eingegangen) und schließlich die nachstehenden konkreten Ziele und Aufgaben herausgefiltert:

1. Herr Streitberger erklärt, dass er sich auf dem Liegenschaftsamt erkundigen will, ob es möglich ist, das Fertighaus dauerhaft auf einem anderen, bisher vielleicht etwas schwer

verkäuflichem städtischen Grundstück aufzustellen, das man uns dann zum Erwerb anbieten würde.

2. Es wird amtlicherseits geprüft, ob das Stallgebäude abgerissen und durch einen ebenso schlichten "angepassten" Neubau (Gewerbe-Kellergeschoß und Wohngeschoß) ersetzt werden kann.

Diese Baumassnahme soll dann mit einer Fristverlängerung für das Fertighaus auf höchstens fünf Jahre einhergehen, abgerechnet werden müsse allerdings (aus uns nicht genannten Gründen) die Zeit, die wir schon hinter uns haben. Die Verknüpfung von Neubau und Fristverlängerung soll bei einer Einigung mit der Stadt festgeschrieben werden. Danach müsse das Fertighaus unwiderruflich verschwinden.

Herr Taubert wird von Herrn Streitberger gebeten kurzfristig zu prüfen, ob die Denkmalschutzbehörde unter den aktuellen Gegebenheiten einem Abriss des Stallgebäudes zustimmen kann. Herr Taubert erklärt, dass dann aber vorher "architektonisch hochwertige" Neubaupläne vorliegen müssten. Gerhold erwidert, dass er nicht eine einzige Mark mehr in irgendwelche Planungen stecken wird, solange nicht geklärt ist, ob und wie sie real umgesetzt werden können. Dafür äußert Herr Streitberger Verständnis. Er wiederholt seine Bitte um eine kurzfristige "intensive" Prüfung und bittet Herrn Taubert außerdem, weiterführende Gesprächsrunden zu organisieren und einzuberufen. Er schlägt auch vor, zu einem dieser nächsten Gespräche unseren Banker mitzubringen. Ob er selbst an allen Gesprächen teilnehmen wird, sei allerdings fraglich und sicher auch nicht unbedingt erforderlich.

Er setzt jedoch eine Frist bis zum 31.12. dieses Jahres, bis dahin müssten Reitmeiers und die Stadt Kassel sich geeinigt haben, wie es mit dem Hof weitergehen soll. Wenn nicht, erhielten Reitmeiers im neuen Jahr die Abrissverfügung.

Herr Streitberger schlägt uns darüber hinaus noch vor, zur Verbesserung unserer schwierigen Lage, in die wir uns aus seiner Sicht gebracht hätten, das Fachwerkhaus als Teileigentum an einen Investor zu verkaufen, der die Denkmaleigenschaft des Hauses als Steuersparmodell nutzen könne. Und wenn das Fertighaus weg sei, könnten wir ja auch noch diesen dann wieder unbebauten Grundstücksteil zur Fremdbebauung verkaufen und dadurch finanzielle Investitionen in die Hofanlage kompensieren.

Herr Klapp empfiehlt Gerhold, umgehend einen Verlängerungsantrag für die befristete Baugenehmigung für unser Fertighaus zu stellen. Dies wird von Herrn Streitberger in Anbetracht der bis zum Jahresende angestrebten Einigung nicht für nötig gehalten. Er bittet Herrn Klapp, die Angelegenheit deshalb bis Anfang 2002 in der Wiedervorlage ruhen zu lassen.

Herr Streitberger fasst alles noch mal in einem Schlusswort zusammen, was sinngemäß so von uns verstanden wird:

1. Herr Streitberger sondiert wegen einem Ersatzgrundstück für unser Fertighaus.
2. Herr Taubert prüft intensiv, ob er dem Abriss des Stallgebäudes jetzt zustimmen kann.
3. Herr Taubert organisiert kurzfristig Gesprächsrunden zwischen Stadt Kassel und Reitmeiers. In diesen Gesprächsrunden soll bis Ende diesen Jahres einvernehmlich geklärt sein, wie die von der Stadt gewünschte Entfernung von Reitmeiers jetziger Wohnstätte (Fertighaus) und die Fertigstellung von Reitmeiers künftiger Wohnstätte (Stallgebäude-Neubau) zumutbar unter einen Hut gebracht werden können.
4. Sollte bis 31.12.2001 keine einvernehmliche Lösung gefunden werden, erhalten wir die Abbruchverfügung für das Fertighaus.

Die Herren verabschieden sich gegen 13.30 Uhr.