

**Gustav Dinger**  
**Stadtrat (ÖDP) und Referent für Naturschutz, Landschaftspflege  
und Denkmalschutz**  
[gustav@dinger-don.de](mailto:gustav@dinger-don.de)

---

Gustav Dinger Sallingerstraße 3 86609 Donauwörth

An die  
Stadt Donauwörth  
Herrn Oberbürgermeister Jürgen Sorré  
Rathausgasse 1  
86604 Donauwörth

11.02.2022

**Antrag „Maßnahmen für erhaltenswerte Bausubstanz“**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

immer werden in unserer Stadt Gebäude abgerissen, die zwar nicht unter Denkmalschutz stehen, die aber als Zeugnisse von örtlicher Baukultur und Geschichte, als ortsbildprägende und/oder identitätsstiftende Elemente „besonders erhaltenswert“ sind und deren Erhalt grundsätzlich im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Ich stelle daher folgende Anträge:

**1. Kommunales Denkmalkonzept (KDK)**

Vor kurzem hat der Landesdenkmalrat der Stadt Donauwörth im Zusammenhang anlässlich der Thematik *Ensembleschutz Reichsstraße* und *Baudenkmal Tanzhaus* ein Kommunales Denkmalkonzept (KDK) empfohlen. Auch wenn hinsichtlich Tanzhaus laut Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ein KDK nicht (mehr) erforderlich ist, so wäre ein KDK doch für Donauwörth hinsichtlich *Ensembleschutz Reichsstraße*, und u.a. auch hinsichtlich *Erfassung/Maßnahmen erhaltenswerte Bausubstanz*, sowie Erklärung<sup>1</sup> und Überarbeitung *Gestaltungssatzung (Altstadtsatzung)* sinnvoll und zielführend.

Ein KDK kann eigenständig oder als vertiefender Fachbeitrag<sup>2</sup> erarbeitet werden. Die Kommune ist der Auftraggeber eines KDK, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege begleitet die Konzeptentwicklung und unterstützt sie finanziell (Förderung bis zu 80%).

Die Möglichkeiten eines KDK sollten vom BLfD vorgestellt, ein zielführendes KDK beschlossen werden.

---

<sup>1</sup> Beispiele Gestaltungssatzung [Eichstätt](#) und [Lauffen am Neckar](#)

<sup>2</sup> z.B. auch innerhalb eines ISEK

# Gustav Dinger

Stadtrat (ÖDP) und Referent für Naturschutz, Landschaftspflege  
und Denkmalschutz

[gustav@dinger-don.de](mailto:gustav@dinger-don.de)

---

## 2. Gestaltungssatzung (Altstadtsatzung)

Die Überarbeitung der Gestaltungssatzung ist zurückzustellen, bis diesbezügliche Empfehlungen aus dem KDK vorliegen und entsprechend berücksichtigt werden können.

Falls dies u.U. nicht möglich oder gewünscht ist, wird ein geeignetes, städtebauliches Planungsbüro mit der Überarbeitung und Gestaltung<sup>3</sup> der Altstadtsatzung beauftragt.

## 3. Sanierungssatzung „Sanierungsgebiet Innenstadt“

In der Sanierungssatzung heißt es derzeit: „Die Vorschriften des [§144 BauGB](#) über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.“

Damit hat die Stadt Donauwörth keine Möglichkeit einen Abriss von nicht denkmalgeschützter, aber „besonders erhaltenswerter Bausubstanz“ zu unterbinden.

Es sollte daher hier eine entsprechende Satzungsänderung erfolgen. Nur wenn ein Abriss im Sanierungsgebiet genehmigungspflichtig ist, kann die Stadt Donauwörth den Abriss „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ ggf. unterbinden. Bislang hat die Stadt Donauwörth hierfür keinerlei rechtliche Möglichkeit<sup>4</sup>.

## 4. Möglichkeit Vorkaufsrecht im Sanierungsgebiet

Sanierungsziele sind v.a. auch der Erhalt und die Sanierung historischer und stadtbildprägender Gebäude. Deswegen kann u.a. auch in solchen Fällen das Vorkaufsrecht genutzt werden, um einen Abriss zu verhindern und die erhaltenswerte Bausubstanz einer Sanierung zuzuführen<sup>5</sup>.

Grundsätzlich ist daher zu prüfen, ob das Vorkaufsrecht im konkreten Einzelfall ausgeübt werden sollte. Alle Fälle, bei denen es sich um „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ handelt oder handeln könnte und bei denen grundsätzlich das Vorkaufsrecht ausgeübt werden könnte, werden dazu dem zuständigen Gremium vorgestellt.

Siehe dementsprechend dazu auch meinen [Antrag hinsichtlich erhaltenswerter Bausubstanz in der Pflugstraße vom 9.1.2022](#).

---

<sup>3</sup> Beispiele Gestaltungssatzung [Eichstätt](#) und [Lauffen am Neckar](#)

<sup>4</sup> Der am 5.7.2021 erfolgte Beschluss die Altstadtsatzung um den Passus „Im Geltungsbereich der Altstadtsatzung ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Unteren Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen“ zu ergänzen, reicht dafür nicht

<sup>5</sup> sollte dann an Sanierungswillige wieder verkauft werden (Sanierung vertraglich fixiert)

# Gustav Dinger

Stadtrat (ÖDP) und Referent für Naturschutz, Landschaftspflege  
und Denkmalschutz  
[gustav@dinger-don.de](mailto:gustav@dinger-don.de)

---

Für die Einstufung „besonders erhaltenswert“ gelten v.a. nachstehende Kriterien<sup>6</sup>:


- *Strukturtypisch: Ist das Gebäude für die Umgebung typisch? (Form, Größe, Materialität, Baukörper)*
- *Stadtbildprägend: Steht das Gebäude an zentraler Stelle, an einer Sichtachse und ist somit ortsbildprägend? Prägt es den Ortsrand oder die Dachlandschaft mit? Ist es Teil eines Ensembles?*
- *Geschichtlich bedeutend: Spiegelt das Gebäude einen für den Ort wichtigen Abschnitt wider?*
- *Baualter/Gestaltung: Ist das Gebäude Vorkriegsarchitektur und/oder aufgrund seiner besonderen (zeittypischen) Gestaltung erhaltenswert?*

## 5. Förderung von Sanierungen

Sanierungen, insbesondere auch von „besonders erhaltenswerter Bausubstanz“ **und** entsprechend der Gestaltungssatzung sollten gezielt gefördert und beworben<sup>7</sup> werden.

Dazu sollte u.a. auch verstärkt und aktiv auf die Fördermöglichkeiten/Vorteile „Steuervorteile bei Baudenkmalern“, „Städtebauförderung“ und „Bescheinigung erhaltenswerte Bausubstanz“<sup>8,9</sup> und auf die sich daraus ergebenden Vorteile/Zuschüsse<sup>10</sup> hingewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Gustav Dinger  
Stadtrat (OeDP)

---

<sup>6</sup> Kriterien gemäß Stiftung BauKultur

<sup>7</sup> z.B. auch auf Homepage, über Flyer, in der Donauwörther Klimawoche

<sup>8</sup> Beispiel [Braunschweig](#)

<sup>9</sup> [Formular KfW](#)

<sup>10</sup> [Info zu KfW-Förderung für Baudenkmalern und besonders erhaltenswerte Bausubstanz](#)