

Örtliche Bauvorschrift für die Siedlung Karolinenhöhe

Ein städtebauliches Juwel wird künftig geschützt

Vor zwei Jahren berichteten wir über die bauliche Situation auf der Karolinenhöhe in Oesede. Ein allzu sorgloser Umgang bei den Umbau- und Sanierungsgeheimigungen führte in der Vergangenheit dazu, dass viele der historischen Jugendstilgebäude radikalsaniert wurden und somit der ehemalige Charme des Viertels immer mehr verloren ging. Sowohl die Stadt Georgsmarienhütte als auch der Landkreis Osnabrück hatten die bauliche Entwicklung mehr oder weniger sich selbst über-

lassen. Wünschenswert dagegen wäre es gewesen, wenn schon früher bei den Genehmigungsverfahren die siedlungsgeschichtlichen Strukturen und besonderen Bauformen Berücksichtigung gefunden hätten. Eine Initiative von Hausbesitzern wurde daraufhin aktiv und intervenierte bei der Stadt, um eine weitere negative Entwicklung zu verhindern. Was lange währte, wurde nun endlich gut. Am 15. Juli 2021 beschloss der Rat der Stadt Georgsmarienhütte mit einer örtlichen Bau-



Der alte Marktplatz der Siedlung Karolinenhöhe mit Brunnen und Grotte von 1917.



Das Modell der Karolinenhöhe verdeutlicht die harmonische architektonische Bauweise der Karolinenhöhe.

vorschrift das Inkrafttreten der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Karolinenhöhe, die mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 22 am 30. November 2021 nun rechtskräftig wurde. Der Weg dorthin war allerdings lang. Der Verwaltungsausschuss der Stadt hatte bereits in seiner Sitzung am 11. Dezember 2019 den Beschluss zur Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift für den Bereich Siedlung Karolinenhöhe gefasst. Am 13. Juli 2020 wurde dann im Aus-

schuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr, der Entwurf für die Aufstellung einer Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für den Geltungsbereich beschlossen. Die im Verlauf der Öffentlichkeitsbeteiligung aufgetretenen Fragen konnten in Gesprächen mit den Beteiligten geklärt und aufgetretene Missverständnisse ausgeräumt werden. Im Ergebnis

wurden die Satzungen mit einer Mehrheit schließlich von zwei Drittel der Eigentümer der Häuser befürwortet.

Diese nun gültigen Satzungen werden künftig einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulichen Eigenart der Siedlung Karolinenhöhe leisten. Ziel der Erhaltungssatzung ist der Erhalt der noch vorhandenen historischen Gebäudestrukturen, die das schützenswerte Siedlungsbild ausmachen. Die Gestal-

tungssatzung formuliert dagegen konkrete Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, die sich aus den stilprägenden Elementen des schützenswerten Gebäudebestands ableiten und begründen lassen. Künftig müssen sich Sanierungsmaßnahmen in gestalterischer Hinsicht in die Umgebungsbebauung einfügen und extrem entstellende Umbaumaßnahmen der noch erhaltenen Ursprungsarchitektur unterbunden werden. Das gilt unter anderem für neue Dacheindeckungen und die Fassadengestaltung der Häuser.

Anlieger der Karolinenhöhe kommentierten diese Entwicklung wie folgt: „Die Erhaltungs-

und Gestaltungssatzung ist sehr zu begrüßen und es wäre wünschenswert, wenn die schönen Häuser unserer Siedlung keine Spekulationsobjekte werden. Renovierung und Restauration benötigen Sensibilität und Fingerspitzengefühl. Eigentümer, die wissen, welches Kleinod sie besitzen, würden dieses auch wertschätzen.“

Zur Erinnerung: Die Siedlung Karolinenhöhe ist eine der ältesten Siedlungen im Stadtgebiet. Die Namen Karoline und Ernst Stahmer sind eng verbunden mit der heimischen Industrie in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die Siedlung wurde eigens für die Werksangehörigen der Stahmerschen



Die Karolinenhöhe, wie man sie heute kennt. Noch immer haben die Häuser ihren ganz eigenen Stil, der nun durch die neue Bauvorschrift geschützt sind.

Eisenbahn-Signalwerke durch den Gemeinnützigen Bauverein Oesede geplant, gebaut und 1914 fertiggestellt. Als ein Zeichen für die guten Beziehungen zu ihren Angestellten, ließ die Initiatorin der Siedlung Karoline Stahmer einen Schmuckbrunnen auf dem Marktplatz im Zentrum der Anlage errichten. Dieser wurde am 28. Juni 1914 durch die Stifterin eingeweiht und leider 1970 abgerissen. Eines der traurigsten Kapitel in der Geschichte dieser historischen

Siedlung. Die gesamte Siedlung bestand aus 40 Häusern sowie zwei Sechsfamilienhäuser und einem Warenhaus. Diese sehr individuellen Häuser, von denen jedes mit Winkeln, Erkern und Dachvorsprüngen sein eigenes Gesicht hatte, wurden sehr apart um den Marktplatz gruppiert und boten Werksangehörigen der Firma Stahmer für die damalige Zeit äußerst komfortablen Wohnraum mit Garten, Elektrizität und eigener Wasserversorgung. Der etwas

höher gelegene Wasserturm, das Wahrzeichen der Siedlung, feierte 2012 seinen 100. Geburtstag und steht unter Denkmalschutz. Heute wie damals nutzen die Kinder in der Siedlung den Marktplatz als Spielfläche und seit geraumer Zeit haben die Anlieger den zentralen Platz auch als Ort für gemeinsame Feste wiederentdeckt. Diese aktuelle Entwicklung wird dem sozialen Gedanken gerecht, den insbesondere Karoline Stahmer mit dem Bau dieser Siedlung einst verband.

Aufgrund der neuen Bauvorschrift kann der einmalige Charakter der Jugendstilsiedlung Karolinenhöhe künftig erhalten werden und erkennbar bleiben, als das, was es ist - ein städtebauliches Kleinod der Stadt Georgsmarienhütte und ein bedeutender geschichtsträchtiger Ort.

grm ●