

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 62 Bauordnungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2016/0590-62</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: 2030/16</p> <p>Datum: 23.11.2016</p> <p>Referent: Beese Thomas</p>						
<p>Liste sanierungsbedürftiger bzw. vom Verfall bedrohter Einzeldenkmäler im Weltkulturerbe; Periodischer Bericht</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 45%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>06.12.2016</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	06.12.2016	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
06.12.2016	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme					

I. Sitzungsvortrag:

Mit Beschluss des Bau- und Werksenates vom 11.11.2015 nahm der Senat den Sachstand zur Liste sanierungsbedürftiger bzw. vom Verfall bedrohter Einzeldenkmäler zur Kenntnis und hat die Verwaltung beauftragt im Herbst 2016 erneut zu berichten.

Grundlage aller Objekte der Liste ist nach wie vor die Eigenschaft als Einzelbaudenkmal gem. Art. 1 Abs. 2 DSchG, derzeit nicht genutzt und ohne umfassende Sanierung nicht nutzbar.

1. Gundelsheimer Straße 14 a, Lokschuppen

Der ehemalige Lokschuppen ist nach Einlegen der seinerzeit maroden Dachkonstruktion im Jahre 2008 in der Substanz gesichert. In der Vergangenheit haben Vorbesitzer und auch der derzeitige Eigentümer verschiedene Umnutzungs- und Sanierungsplanungen mit Unterstützung und enger Abstimmung der Denkmalpflege verfolgt, die jedoch alle wieder verworfen wurden. Eine Bauvoranfrage für die Umnutzung in einen Betriebshof für einen ortsansässigen Bergungsbetrieb für Unfallfahrzeuge des Eigentümers wurde positiv am 28.03.2011 beantwortet.

Im Frühjahr 2015 wurde vom Eigentümer der Denkmalpflege ein neues Nutzungskonzept vorgestellt, welches zunächst eine Lagernutzung in einer unbeheizten sogenannten „Kalthalle“ vorsieht. Eine spätere Option als - wie auch immer geartete - Betriebstätte in einer sog. „Warmhalle“ wird offen gehalten. Ein formeller Antrag zur Umsetzung des vorgestellten Konzeptes wurde noch nicht eingereicht, das Konzept wird jedoch weiter verfolgt.

Weitere Unterstützung von Seiten der Stadt Bamberg bei der Verwirklichung des Vorhabens wurde in Aussicht gestellt.

Für das zum Lokschuppen des ehem. Bahnbetriebswerkes zugehörige Verwaltungsgebäude ist seit 11.05.2016 ein Bauantrag für den Einbau eines Gesundheitszentrums anhängig.

2. Untere Königstraße 13/15, Roter Ochse

Das Anwesen weist Bauschäden auf, wurde jedoch statisch-konstruktiv gesichert. Die vorgenommenen statisch-konstruktiven Sicherungen in Form von provisorischen Abstützungen und Aussteifungen sind augenscheinlich intakt. Die Unzugänglichkeit für Unbefugte ist gewährleistet. Die vorgenommene Sicherung gegen das Eindringen von Regenwasser in Form eines Notdaches ist jedoch erneut schadhaft.

Für dieses Gebäude hat der Bausenat in seiner Sitzung am 03.07.2013 (VO/2013/0276-62) die Zustimmung zu einem Antrag auf Bauvorbescheid erteilt gehabt.

Danach wechselte erneut der Eigentümer des Objektes. Der neue Eigentümer stellte mit einem anderen Bamberger Architekten mit Datum vom 12.03.2015 einen Bauantrag.

Der Bauantrag hält sich im Grundsätzlichen an den Bauvorbescheid. In den Grundrissen enthält der Antrag eine Verbesserung gegenüber dem Vorbescheid in Form eines großzügigeren Umgangs mit dem Kemenatengebäude. In der Flussansicht verzichtete der Antrag auf die riesigen Erker des Vorbescheides. In Details der Dachlandschaft, der Anordnung von Fenstern und Fluchtleitern waren noch Verbesserungen erforderlich. Diese wurden erst im Sommer 2016 vorgelegt.

Die Baugenehmigung für die Neuerrichtung der Uferbebauung, den Teilabbruch eines Nebengebäudes und den Umbau und Sanierung des straßenseitigen Gebäudes wurde daraufhin am 26.10.2016 erteilt.

Sofern der Bauherr von der Baugenehmigung nicht zeitnah Gebrauch macht, wird er aufgefordert werden müssen, zumindest das schadhafte Notdach wieder instand zu setzen.

3. Mittelstraße 72

Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig, jedoch gegenwärtig soweit unter „Dach und Fach“ gesichert, dass fortschreitender Verfall akut nicht zu befürchten ist. Die rückwärtige besonders schadhafte Fachwerkfassade wird derzeit instandgesetzt und gesichert.

Der Eigentümer hat sich zu darüber hinausgehenden Sanierungsabsichten nicht geäußert.

Die Mitarbeiter des Bauordnungsamtes stehen mit Bauberatung und Denkmalpflege zur Unterstützung bereit, soweit Beratungsbedarf für den weiteren Umgang mit dem Gebäude besteht.

4. Hellerstraße 13, Rückgebäude

Bei dem Gebäude handelt es sich um das Rückgebäude der Anwesen Hellerstr. 11 und 13 (Fl.Nr. 287) im Areal, in dem gegenwärtig die Baummaßnahmen für das „Quartier an der Stadtmauer“ durchgeführt werden. Verursacht durch den langjährigen Leerstand und vernachlässigten Bauunterhalt sowie unzureichende Sicherungsmaßnahmen war das Gebäude in der Vergangenheit ungenügend gegen Witterungseinflüsse geschützt. Gegenwärtig ist das Gebäude unter „Dach und Fach“ gesichert, ebenso die empfindlichen Ausstattungsstücke wie z. B. noch vorhandenen Stuckdecken.

Die Sanierungsplanung für das Gebäude erfolgt in enger Abstimmung mit den Ämtern des Baureferates und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD). Die einvernehmlichen Abstimmungen sind so weit fortgeschritten, dass die Baueingabeplanung für diesen Bauabschnitt des „Quartiers an der Stadtmauer“ kurz bevorsteht.

5. Nebinger Hof 25 (vormals:Weide 20a)

Für das aufgrund des langjährigen Leerstandes stark sanierungsbedürftige Gebäude wurde die Baugenehmigung für die Sanierung und Umbau des Wohngebäudes mit Bescheid vom 29.02.2016 erteilt.

Gegenwärtig wird das Gebäude unter enger Beteiligung und Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD saniert.

6. Hainstraße 11, Kutscherhäuschen

Im Sommer 2015 wurde das durch Sturmwindwirkung vollständig beschädigte Notdach nach intensivster Beratung durch die Untere Denkmalschutzbehörde von der Eigentümerin wieder erneuert. Die statisch-konstruktiven Notsicherungsmaßnahmen sind augenscheinlich noch intakt. Das Gebäude ist nun wieder unter „Dach und Fach“ gesichert. Behördliche Maßnahmen sind gegenwärtig nicht veranlasst.

Die Eigentümerin hat zu darüber hinausgehenden Sanierungsabsichten nicht geäußert. Der Eigentümerin wurde im Hinblick auf eine nachhaltige Sanierung weitere Unterstützung durch die Denkmalpflege zugesagt.

7. Letzengasse 3, Mang'sche Wachsbleiche

Seit 2013 ist das Gebäude unter „Dach und Fach“ mit kleineren aber regelmäßigen Nachbesserungen gesichert.

Im Jahre 2013 hat zudem ein Beratungsgespräch im Baureferat mit den Eigentümern zum weiteren Umgang mit dem Gebäude stattgefunden, konkrete Nutzungs- oder Sanierungsabsichten bestehen seitens der Eigentümer nach wie vor nicht. Die Mitarbeiter des Bauordnungsamtes stehen mit Bauberatung und Denkmalpflege zur Unterstützung bereit, soweit Beratungsbedarf für den weiteren Umgang mit dem Gebäude besteht.

8. Fabrikbau - Erba

Vom Denkmalbestand der ehemaligen Industriebrache ERBA ist derzeit lediglich der Wasserturm und die zugehörige Batteriehalle noch unsaniert. Für den Umbau und die Sanierung dieser Gebäude wurde die baurechtliche Genehmigung mit Bescheid vom 24.03.2016 erteilt. Mit den Bauarbeiten wurde am 07.11.2016 begonnen.

9. Untere Königstraße 17

Die Baugenehmigung für die Sanierung des Vordergebäudes an der Unteren Königstraße sowie für die Errichtung eines Neubaus rückwärtig am Main-Donau-Kanal wurde im Jahre 2008 erteilt. Der Neubau wurde nach Abbruch des baufälligen irreparablen Rückgebäudes fertig gestellt, die Baumaßnahmen am Vordergebäude an der Unteren Königstraße wurden begonnen, ruhen jedoch.

Seit dem Sommer des Jahres 2009 wurden insgesamt 3 Tektur-Bauanträge für das Vordergebäude eingereicht, von denen der dritte Tektur-Antrag (Nutzungsänderung: zwei Wohnungen zu Büro) noch anhängig ist. Die Stellplatzablösung als Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigung erfolgte erst im März 2016. Das Bauvorhaben hat für den Bauherrn gegenwärtig keine Priorität.

10. Koppenhofgasse 1

Das Anwesen steht seit vielen Jahren leer, ist jedoch unter „Dach und Fach“ soweit gesichert, dass akute Gefahr für fortschreitenden Verfall derzeit augenscheinlich nicht gegeben ist.

Durch intensive Beratung im Jahre 2013 und der Vermittlung einer studentischen Semesterarbeit für ein Vorprojekt im Jahre 2015 durch die Untere Denkmalschutzbehörde konnte die Sanierung des Gebäudes angestoßen werden. In enger Abstimmung und Begleitung durch die Denkmalpflege wurde eine Planung erstellt, die Baugenehmigung wurde am 14.11.2016 erteilt. Es wird damit gerechnet, dass im Jahr 2017 mit der Baumaßnahme begonnen wird.

11. Oberer Stephansberg 42

Das Gebäude ist unter „Dach und Fach“ gesichert, partielle Feuchteschäden im Putz sind erkennbar. Augenscheinlich ist derzeit keine akute Gefahr für fortschreitenden Verfall erkennbar.

Im Jahre 2000 wurde ein Sanierungs- und Umbaukonzept von der Denkmalpflege beraten, das jedoch in der Folge vom Eigentümer nicht weiter verfolgt wurde. Anträge liegen nicht vor. Laut Aussage des Eigentümers sind in nächster Zeit keine baulichen Maßnahmen geplant. Behördliche Maßnahmen sind gegenwärtig nicht veranlasst. Die Mitarbeiter des Bauordnungsamtes stehen mit Bauberatung und Denkmalpflege weiterhin zur Unterstützung bereit, soweit Beratungsbedarf für den weiteren Umgang mit dem Gebäude besteht.

12. Gaustadter Hauptstraße 31, Oberes Wirtshaus

Im Mai 2010 wurde die Baugenehmigung für die Sanierung, Modernisierung, Umbau und Umnutzung erteilt. Die Maßnahme wurde bis auf unwesentliche Restarbeiten im Bereich des Kellers und an Fensterlaibungen fertig gestellt, die Nutzung wurde aufgenommen.

Da die Restarbeiten nur unwesentlich sind und kontinuierlich zum Abschluss gebracht werden wird das Anwesen daher aus der Liste gestrichen.

13. Siechenstraße 23

Im Rahmen der Revision der Denkmalliste (siehe Listennachtrag Sitzung Bau- und Werkssenat vom 08.10.2014) durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Oktober 2013 offenkundig, dass neben dem straßenseitigen Wohngebäude insbesondere die in die Denkmalliste nachgetragenen rückwärtigen Scheunen- und Remisenbauten erhebliche bauliche Mängel in Form von Schäden in Dachkonstruktion und Dachdeckung aufweisen, so dass Witterungseinflüsse ungehindert die Denkmalsubstanz schädigen.

Die seinerzeitigen Eigentümer konnten schlussendlich im Jahre 2015 unter Inaussichtstellung von Fördermitteln und denkmalpflegerischer Begleitung dazu bewegt werden, Baumaßnahmen zur Substanzsicherung einzuleiten. Leider verstarb ein Miteigentümer im Laufe des Jahres 2015, so dass die weitere Planung und Umsetzung zunächst ins Stocken geriet.

Ende 2015 wurde die denkmalrechtliche Erlaubnis vom Erben für die Dachinstandsetzung beantragt und mit denkmalrechtlichem Erlaubnisbescheid vom 18.01.2016 genehmigt. Die Baumaßnahmen zur Dachinstandsetzung werden gegenwärtig unter enger Begleitung durch die Denkmalpflege ausgeführt.

14. Moosstraße 46, ehem. Brauerei Maisel

Es handelt sich um den ziegelsichtigen Blankziegelbau des Apparate-, Maisch-, und Kesselhauses mit Schornstein von 1904 und das 1908 baulich ergänzte palastartig wirkende Sudhaus. Nach der Insolvenz des Betriebes im Jahre 2008 wurden sämtliche Liegenschaften der ehem. Brauerei, darunter auch das genannte Gebäude verkauft. Gelegentlich finden Kunstausstellungen statt, ansonsten steht das Gebäude seitdem leer.

Das Gebäude ist sowohl unter „Dach und Fach“, als auch gegen unbefugten Zutritt gesichert. Gegenwärtig sind keine konkreten Sanierungs- und Nutzungsabsichten des derzeitigen Eigentümers bekannt.

15. Judenstraße 1, Christuskirche der Ev.-Freikirchlichen Gemeinde

Das Gebäude ist unter „Dach- und Fach“ gesichert, der ehemalige Kirchenraum ist ungenutzt, die Wohnungen in den Obergeschossen sind derzeit teilweise belegt und werden als solche genutzt.

Verschiedene Beratungen hinsichtlich angestrebter Nutzungsänderungen, wie Kultur- und Tagungsstätte, Museum, Souvenir- und Textilshop, Hotel, Gastronomie und Braustätte haben stattgefunden. Der derzeitige Eigentümer hat mit Bescheid vom 19.05.2014 eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung in einen Laden erwirkt, von der jedoch bisher kein Gebrauch gemacht wurde.

Das Objekt steht zum Verkauf. Bauberatung und Denkmalpflege stehen möglichen Interessenten für Beratung zur Verfügung.

16. Buger Hauptstraße 4, Nebengebäude der ehem. Brauerei

Das Gebäude ist unter „Dach und Fach“ gesichert. Gegenwärtig wird es als Lager und Abstellraum genutzt. Das Gebäude wird vom Eigentümer regelmäßig gewartet. Eine für das Jahr 2016 vorgesehene Erneuerung der Dachdeckung über dem Eingang des Eiskellers wurde noch nicht beantragt.

Darüber hinausgehende Sanierungsabsichten sind seitens des Eigentümers gegenwärtig nicht vorgesehen.

17. Siechenstraße 8

Für das Objekt Siechenstraße 8 wurde mit Bescheid vom 21.06.2012 die baurechtliche Genehmigung für Umbau und Sanierung des Anwesens erteilt. Aufgrund festgestellter Verstöße gegen den Baubescheid während der Bauausführung folgten diverse Baueinstellungen, Bußgeldverfahren, Nutzungsuntersagungen und Verwaltungsstreitsachen.

Gegenwärtig ist das Vordergebäude, aufgrund ausgesprochener Nutzungsuntersagung wegen statisch-konstruktiver Mängel, unbewohnt. Eine Ortsbegehung der Denkmalpflege mit dem vom Bauherrn beauftragten Statiker zur Abstimmung eines statisch-konstruktiven Konzeptes fand am 16.07.2015 statt. Im Jahre 2016 wurde ein mit der Denkmalpflege abgestimmtes statisches Konzept vorgelegt, das jedoch noch nicht umgesetzt wurde.

Erst nach denkmalgerechter Behebung der statisch-konstruktiven Mängel und Vorlage der bautechnischen Nachweise kann eine Nutzung aufgenommen werden.

18. Obere Sandstraße 20

Für das Anwesen Obere Sandstraße 20 wurde mit Bescheid vom 07.03.2013 die baurechtliche Genehmigung für Umbau und Sanierung des Anwesens erteilt. Zuvor, bereits im Jahre 2012, wurde eine Baueinstellung angeordnet. Seitdem ruhen die Bauarbeiten, das Gebäude ist für die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme statisch-konstruktiv nur notgesichert. Die Verlängerung der Baugenehmigung, von der auch in Teilen kein Gebrauch gemacht worden ist, wurde mittlerweile beantragt.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Herbst 2017 erneut zu berichten.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten: