

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2016/0610-R6
Federführend: Referat 6		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	21.11.2016
		Referent:	Beese Thomas
Quartier an der Stadtmauer Sachstandsbericht			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
06.12.2016	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme	

I. Sitzungsvortrag:

1. Vorgang

Zuletzt ist das Thema Quartier an der Stadtmauer in der Sitzung des Bau- und Werksenates am 06.07.2016 (VO/2016/0308-61) behandelt worden. Dort ist der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst worden.

Seitdem ist der Verwaltungsrat der Sparkasse regelmäßig in nichtöffentlicher Sitzung über den Projektfortschritt informiert worden.

Außerdem wird das Vorhaben in seinen vielfältigen planerischen, technischen und rechtlichen Ausprägungen ständig intensiv durch die Verwaltung begleitet. Vor diesem Hintergrund wird hier ein aktueller Sachstandsbericht gegeben:

2. Sachstandsbericht

Sicherungsmaßnahmen an den Baudenkmalern

Die Sicherungsmaßnahmen an den Einzelbaudenkmälern, insbesondere hinsichtlich der Stuckdecken und der Statik waren im Juli 2016 bereits im Wesentlichen ausgeführt. In der Zwischenzeit sind nochmals zusätzliche Sicherungsmaßnahmen, insbesondere auch im Hinblick auf den anstehenden Winter, durchgeführt worden.

Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung ist nach Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde inzwischen ausgeführt worden.

Abbrüche

Bei der Berichterstattung im Juli waren die ersten Abbruchgenehmigungen erteilt worden und der Abbruch hatte begonnen. Inzwischen sind sämtliche Abbruchgenehmigungen erteilt worden. Die Umsetzung ist ausgehend von der Franz-Ludwig-Straße / Promenadestraße weitgehend erfolgt. Auch der Abbruch des Parkdecks wird noch im Dezember 2016 zum Abschluss kommen.

Im Sparkassenhauptgebäude entlang der Langen Straße ist eine umfassende Asbestentsorgung nach den entsprechenden Regelwerken erforderlich geworden. Auch diese Maßnahme ist inzwischen zum Abschluss gekommen. Nächster Schritt ist hier der Abbruch des Sparkassenhauptgebäudes an der Langen Straße, der noch im Jahr 2016 beginnen soll. Dies ist dann die letzte Abbruchmaßnahme auf dem Gesamtgelände.

Neubauten

Im Sommer 2016 sind die Bauanträge für die großen Neubauten entlang der Langen Straße, entlang der Promenadestraße / Franz-Ludwig-Straße und für den Blockinnenbereich eingegangen. Die Anträge laufen aktuell auf die Genehmigung zu.

Außerdem entstehen auf dem Gelände auch noch die kleineren Neubauten in der Kriegslücke Hellerstraße 11 sowie im Bereich des Rückgebäudes Hellerstraße 15 (künftig wohl bezeichnet als Hellerstraße 17). Die entsprechenden Anträge sind aktuell eingegangen. Die Pläne sind in den Anlagen gezeigt.

Dem Bauherren wurde bereits eine Teilbaugenehmigung erteilt für Unterfangungen und Bohrpfähle, die erforderlich gewesen sind, um einerseits die umgebenden Bestandsgebäude zu sichern, andererseits die archäologischen Grabungen zu ermöglichen und auch der späteren Tiefgarage dienen werden.

Straßenbenennung

Der Schul- und Kultursenat hat in seiner Sitzung am 13.10.2016 (26.10.2016 Vollsitzung) (VO/2016/0439-45) beschlossen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden inneren Verkehrsflächen des Quartiers an der Stadtmauer mit der Straßennamenbezeichnung „An den Stadtmauern“ zu versehen.

Ausgrabungen

Im Juli wurde dargestellt, dass das Gesamtgelände archäologisch in drei Qualitätsstufen zu untergliedern ist: Zum einen Flächen ohne bzw. mit nur geringer Befunderwartung (bisherige Kelleranlagen oder Tiefgarage), Flächen ohne Eingriff (damit keine archäologischen Arbeiten veranlasst) sowie die übrigen Flächen, also Flächen mit Eingriff und Befunderwartung.

Auf der Basis dieser Gliederung laufen seit September archäologische Grabungen. Die vom Bauherrn beauftragte Grabungsfirma ist derzeit mit zehn Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vor Ort, um eine zügige Durchführung der archäologischen Arbeiten und einen schnellstmöglichen Bauablauf sicherzustellen. Der Einsatz mobiler Grabungszelte ermöglicht dabei auch die Fortsetzung der Untersuchungen in den kommenden Wochen. Je nach Witterungsverlauf könnten die archäologischen Untersuchungen (mit Ausnahme der Hofbereiche Hellerstraße 11 und 13) im Januar zum Abschluss kommen.

An archäologischen Erkenntnissen ist festzustellen, dass – wie erwartet – der oberste Meter des Geländes praktisch vollflächig durch zahlreiche Veränderungen der letzten 200 Jahre gestört ist. Darunter haben sich jedoch bis ins Hochmittelalter zurückreichende Befunde erhalten, welche die wechselvolle Geschichte des Quartiers eindrücklich vor Augen führen. Ergraben wurden beispielsweise Reste der hochmittelalterlichen Stadtmauer bzw. deren Ausbruchgraben, die erstmals eine durchgängige Rekonstruktion des Mauerverlaufs innerhalb des Quartiers ermöglichen. Eine Abfolge mehrerer Gräben im Vorfeld der Stadtmauer beleuchtet die sukzessive Verlagerung des Stadtgrabens bis zu dessen endgültiger Verdolung in der frühen Neuzeit. Reste dieser parallel zur Franz-Ludwig-Straße verlaufenden Dole konnten sogar noch unterhalb der Kellersohle des ehem. „Metznergebäudes“ freigelegt werden. Die erweiterte Stadtmauer des 15. Jahrhunderts wurde ebenfalls näher untersucht. Während feldseitig vorgelagert der zugehörige Stadtgraben dokumentiert werden konnte, zeigten sich innerhalb der Ummauerung zahlreiche Gebäudefundamente, die zu unterschiedlichen Bauphasen des 15.-18. Jahrhunderts gehören.

Bestandsgebäude Hellerstraße 13 und 15 (Nicht – Denkmäler)

Zu den Bestandsgebäuden Kesslerstraße 13 und 15 sind die Bauanträge vor kurzem eingegangen. Die Pläne sind in den Anlagen beigefügt (künftig wohl bezeichnet als Hellerstraße 19).

Baudenkmäler Rückgebäude Hellerstraße 11 und 13

Für die vertiefende Untersuchung dieser Einzelbaudenkmäler wurden weitere denkmalrechtliche Erlaubnisbescheide erlassen. Die entsprechenden Untersuchungen der Decken, der Böden, der Wandfassungen und der Tragkonstruktion sind inzwischen durchgeführt worden.

Das Ergebnis dokumentiert in den ursprünglich einem kleinen Gärtchen zugewandten Räumen im ersten Obergeschoss aufwändige und künstlerisch anspruchsvolle polychrome Wand- und Deckenmalereien, die aus der Zeit des 18. Jahrhunderts (Rocaille-Malereien) bis in die Zeit des ausgehenden 19. Jahrhunderts (schablonierte und freihändige Malereien) reichen. Auch die noch originalen, im Stil des Barock kräftig profilierten Türstöcke sind ebenso wie 3 barocke Kreuzstockfenster noch erhalten. Insgesamt unterstreicht dies alles den Wohlstand, den die jüdischen Bauherren hier zum Ausdruck bringen wollten und konnten. Dass sich dieser hochwertigen Ausstattungen in Rückgebäuden befinden, erklärt sich durch die Ghettosituation der Juden in Bamberg, denen es verwehrt geblieben ist, an prominenterer Stelle ihren Reichtum im Stile der Zeit zur Schau zu stellen. Ebenfalls bestätigt die Hochwertigkeit der Ausstattung, dass es denkmalpflegerisch und stadtgeschichtlich die richtige Entscheidung gewesen ist, diese Gebäude vor Ort zu erhalten und zu sanieren.

Aufbauend auf den gewonnen Erkenntnissen über die denkmalpflegerischen Werte einerseits und über den baukonstruktiven Zustand andererseits, ist - in enger Zusammenarbeit zwischen dem Bauherren, seinen Planern, dem Landesamt für Denkmalpflege und der Stadt Bamberg - die Baueingabeplanung entwickelt worden. Auch diese Bauanträge sind in diesen Tagen eingegangen. Die entsprechenden Pläne sind ebenfalls in den Anlagen dieser Sitzungsvorlage beigefügt. Die weitere denkmalgerechte Sanierung im Maßstab 1:1 wird zwischen den Beteiligten in weiteren Gesprächen noch vertiefend verfeinert werden. Grundsatz ist die Bewahrung der kompletten Ausstattung. Dies wird vor allen Dingen bei einzelnen Gefachen des Nordgiebels des Rückgebäudes der Hellerstraße 13 schwierig werden, weil hier die Bausubstanz so schlecht ist, dass Hölzer und Gefache auch in jenen Bereichen werden ausgetauscht werden müssen, wo innenseitig eine hochwertige Raumschale vorhanden ist.

Das Nutzungskonzept geht bei den Einzeldenkmälern inzwischen von relativ großzügigen Wohneinheiten aus. Dies hat den Vorteil, dass nur relativ wenige Sanitärinstallationen neu in das Objekt eingebracht werden müssen. Die Räume können in ihren Grundstrukturen sehr gut erhalten werden. Außerdem wird in den Hofwinkel zwischen den beiden Rückgebäuden Hellerstraßen 11 und 13 ein Neubau ergänzt, der funktional mit den Altbauten eine Nutzungseinheit ergeben wird.

Baudenkmal Kesslerstraße 38

Für das Einzelbaudenkmal Kesslerstraße 38 wurden denkmalrechtliche Erlaubnisbescheide hinsichtlich weiterer Untersuchungen erteilt. Die restauratorische Befundung der Raumschalen dokumentiert insbesondere in den zur Straße hin orientierten Räumen des 1. und 2. Obergeschosses repräsentative Innenraumdekorationen mittels vielfarbiger, teils illusionistisch ausgearbeiteten Wandmalereien aus der 1. bauzeitlichen Ausstattungsphase und Stuckierungen aus der 2. Ausstattungsphase um die Zeit der vorletzten Jahrhundertwende. Türen und Lamperien wurden durch effektvolle Maserierungen in ihren Oberflächen veredelt. Hervorzuheben ist Raum 08 im 2. Obergeschoss mit einer im Sinne einer Mittelalterimitation stilisierten Holzbalkendecke.

Generell befindet sich das Objekt in einem baulich recht guten Zustand. Die Planung sieht keine großen Veränderungen an der Struktur vor. Der Bauantrag wird in den nächsten Tagen erwartet.

Stadtmauern

Auch die denkmalpflegerischen Erlaubnisse zur vertiefenden Untersuchung der Stadtmauern wurden erteilt. Die Stadtmauern sind untertägig im erwarteten Umfang erhalten. Auf dem Stadtmauerabschnitt der älteren Stadtmauer dort, wo sie nach Errichtung der jüngeren Stadtmauer entbehrlich geworden ist, ist aber praktisch nichts mehr vor Ort erhalten. Es muss davon ausgegangen werden, dass mit Errichtung der jüngeren Stadtmauer das Steinmaterial anderweitig verwendet worden ist, möglicherweise auch direkt für den Bau der jüngeren Stadtmauer verwendet wurde. Folglich sind in diesem Bereich nur noch rudimentäre Reste der Stadtmauer nachweisbar.

Durch die Höhenlagen im Gelände werden weite Teile der Stadtmauer auch künftig unterhalb des Erdgeschossniveaus liegen. Diese Stadtmauern werden alle vor Ort eins zu eins erhalten bleiben, aber nur im Treppenhausbereich eines Neubaus bis in tiefere Lagen erkennbar und erlebbar bleiben. Alle ober-tägig verbleibenden Teile der Stadtmauer werden im Bestand vor Ort saniert. An einer Stelle sind die Störungen durch Einbauten des 20. Jahrhunderts so volumenstark, dass punktuell ein Abbau und Wiederaufbau in Aussicht gestellt worden ist. Dort, wo die Fragmente so lückenhaft sind, dass sie nicht selbsterklärend sind, werden sie zu einem größeren Abschnitt zusammengefasst. Die nicht originale Substanz wird verputzt. Die originale Substanz wird erlebbar gemacht.

Das Grundkonzept für den Umgang mit den Stadtmauern ist zwischen den Beteiligten abgestimmt. Der denkmalrechtliche Erlaubnis Antrag wird erwartet.

Mikwe

Um im Zuge des weiteren Baufortschrittes insbesondere das über der Mikwe stehende, hochwertige Einzelbaudenkmalsrückgebäude Hellerstraße 13, statisch nicht zu gefährden, wurde in der Zwischenzeit zwischen allen Beteiligten abgestimmt, dass die Mikwe für die Bauzeit sinnvollerweise temporär verfüllt wird. Hierfür wurde ein denkmalrechtlicher Erlaubnis Antrag gestellt und genehmigt. Die Mikwe ist inzwischen temporär mit Kies verfüllt worden.

Hinsichtlich der Konzepte für die dauerhafte Erlebarmachung der Mikwe werden zwischen allen Beteiligten und auch der Israelitischen Kultusgemeinde intensive Gespräche geführt. Ziel ist hierbei eine technisch machbare, denkmalgerechte bauliche Lösung und zugleich auch eine sinnvolle Organisationsstruktur hinsichtlich der Zugänglichkeit.

Städtebaulicher Vertrag

Noch vor der Bausenatsbeschlussfassung im Juli 2016 ist der städtebauliche Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unterschrieben worden. Seinerzeit ist bereits vertragsgegenständlich vereinbart worden, dass ein zweiter Vertrag geschlossen werden muss, um den Umgang mit den Einzelbaudenkmälern detailliert festzuschreiben. Dieser Vertrag kann sinnvollerweise erst geschlossen werden, wenn einerseits die Bauanträge für die einzelnen Baudenkmäler vorliegen, was nunmehr der Fall ist. Zum anderen müssen auch wesentliche Ausführungsdetails im noch größeren Maßstab abgestimmt sein. Diese Abstimmung dauert an. Wenn die Abstimmung zum Abschluss gekommen ist, wird der zweite städtebauliche Vertrag abgeschlossen werden. Inzwischen zeichnet sich ab, dass hinsichtlich der Mikwe ein dritter städtebaulicher Vertrag erforderlich werden wird, um hinsichtlich der fachlichen Entscheidungen bezüglich der Mikwe Zeit zu gewinnen, ohne für die Einzelbaudenkmäler Zeit zu verlieren. Auch hierüber besteht zwischen den Beteiligten Einigkeit.

Öffentlichkeitsarbeit

Der Bauherr steht in ständigem Dialog mit den Nachbarn und der Interessengemeinschaft Lange Straße. Darüber hinaus hat der Bauherr inzwischen auf seiner Homepage (www.sparkasse-bamberg.de) eine intensive aktuelle Berichterstattung über das Projekt aufgebaut.

II. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkssenat nimmt den Sachstandsbericht des Baureferenten zur Kenntnis.

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:

Anlage/n:

- Anlage 1: Grundrisse und Ansichten Hellerstraße 11 Vorderhaus
- Anlage 2: Grundrisse und Ansichten Hellerstraße 13 Vorderhaus
- Anlage 3: Grundrisse und Ansichten Hellerstraße 15 Vorderhaus
- Anlage 4: Grundrisse und Ansichten Hellerstraße 11 + 13 Rückgebäude (künftig Hellerstraße 19)
- Anlage 5: Grundrisse und Ansichten Hellerstraße 15 Rückgebäude (künftig Hellerstraße 17)

Verteiler:

Sparkasse Bamberg
Amt 62
Amt 62 – Denkmalpflege