

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 62 Bauordnungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2017/0973-62</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 05.07.2017</p> <p>Referent: Beese Thomas</p>						
<p>Umbau und Sanierung Geschäftshaus Bamberg, Lange Straße 22</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 40%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>05.07.2017</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	05.07.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
05.07.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Das bestehende Gebäude soll umgebaut und saniert werden. Der bestehende Keller im rückwärtigen Bereich wird abgebrochen, an gleicher Stelle wird ein neuer Keller für die Gaststätte im Erdgeschoss errichtet. Der Keller des Vorderhauses wird saniert. Im Erdgeschoss wird im Vorderhaus Einzelhandel vorgesehen, im rückwärtigen Gebäudebereich ist an Stelle der ehemaligen Gaststätte eine neue Gaststätte über zwei Geschosse geplant, die durch einen erdgeschossigen Glasvorbau in Richtung Theatergassendurchgang erweitert wird. Das erste und zweite Obergeschoss wird saniert, hier sind Büros geplant.

Größe des Bauvorhabens:

Gesamtgrundfläche: 453 m²

Geschossfläche: 1763 m²

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 09.05.2017

vollständig: 09.05.2017

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 115 A
rechtsverbindlich seit: 19.09.1983

Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): Mischgebiet

vorgesehene Abweichung:

- erdgeschossiger Erweiterungsbau außerhalb der überbaubaren Flächen
- geringe Überschreitung GRZ (geplant 0,73, zulässig 0,6)
- Beeinträchtigung der grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebot für Kräuter)

Begründung:

Das Vorhaben sieht eine aus städtebaulichen Gründen nachvollziehbare Nachverdichtung im Rahmen einer betrieblichen Weiterentwicklung und Neustrukturierung der etablierten gastronomischen Nutzung vor.

Das Vorhaben wird aus planungsrechtlicher Sicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die Befreiungen städtebaulich vertretbar sind.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: Es wurde auf Grund der Vielzahl der Nachbarn (Theatergassen) eine öffentliche Nachbarbeteiligung durchgeführt. Diese ist seit 13.07.17 beendet.
Die Baugenehmigung wird ebenfalls öffentlich bekannt gemacht.

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 16 anrechenbar: 14 nachzuweisen: 2
Ablösung der Stellplatzpflicht: 2

Fahrradstellplätze:

erforderlich: 26 anrechenbar: 21 nachzuweisen: 5
Nachweis auf Baugrundstück: 5

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Stadtdenkmal: ja nein
Einzeldenkmal: ja nein
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege: ja nein nicht erforderlich
BLfD: ja nein nicht erforderlich

II. Beschlussvorschlag:

Der Senat stimmt den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der baurechtlichen Genehmigung zu.

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:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n: (Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen für die Öffentlichkeit nicht sichtbar)

- 01 Lageplan
- 02 Grundriss UG
- 03 Grundriss EG
- 04 Grundriss 1. OG
- 05 Grundriss 2. OG
- 06 Schnitte und Ansichten
- 07 Straßenansicht Nord
- 08 Stellungnahme BLfD
- 09 Stellungnahme Denkmalpflege

Verteiler:



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg

Schranne 3
96049 Bamberg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

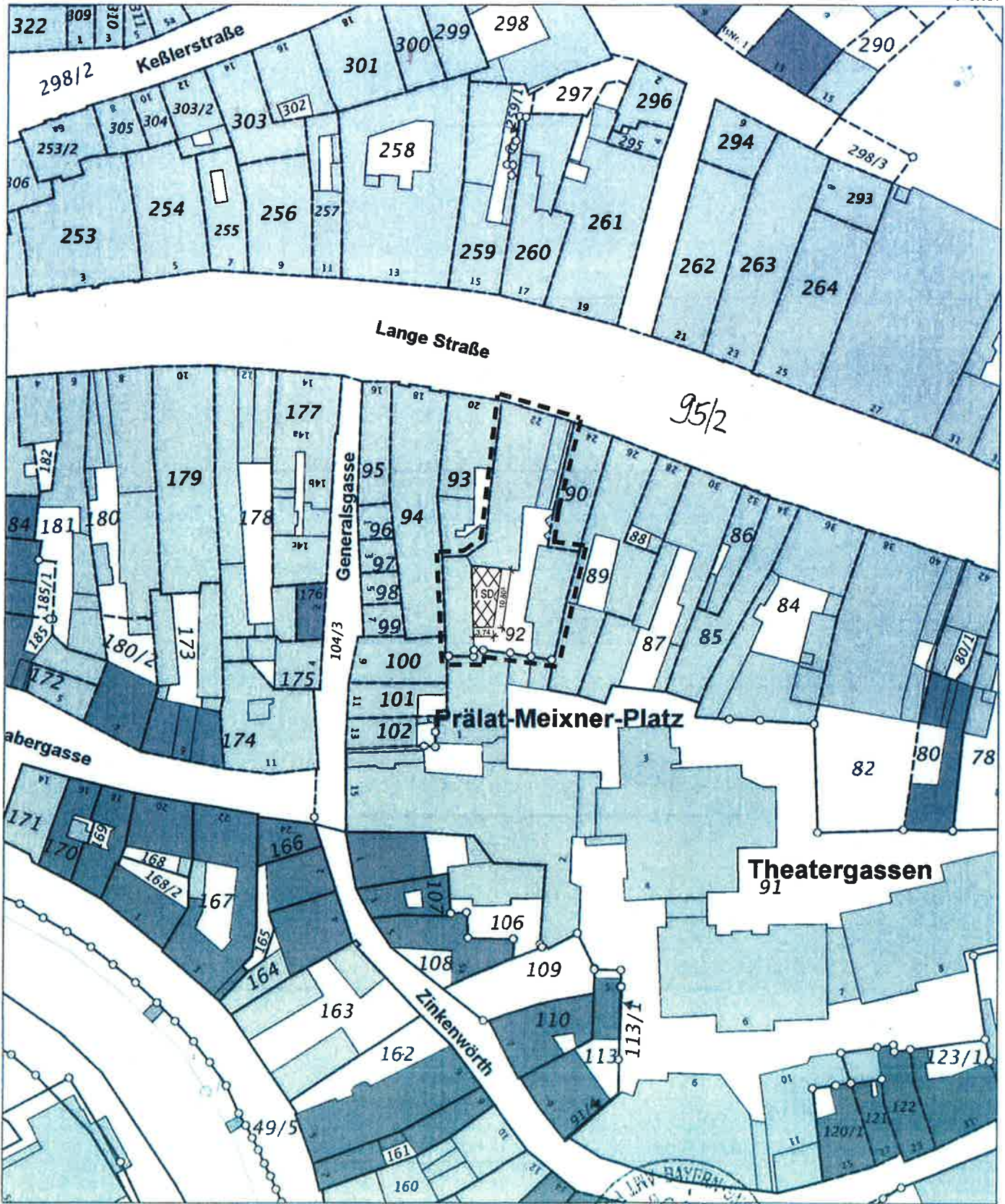
Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 25.04.2017

Flurstück: 92
Gemarkung: Bamberg

Gemeinde: Stadt Bamberg
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberfranken

5529081

4420436



4420256

5528861

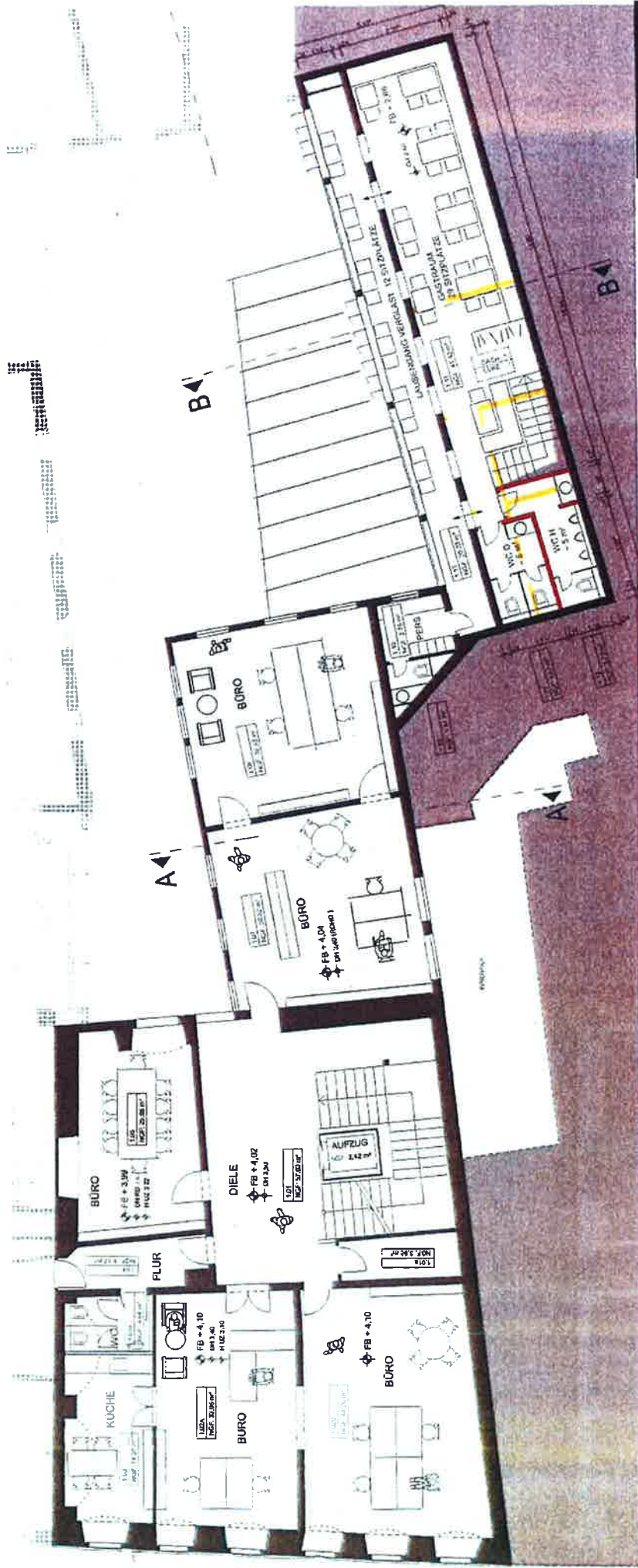
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: Bamberg



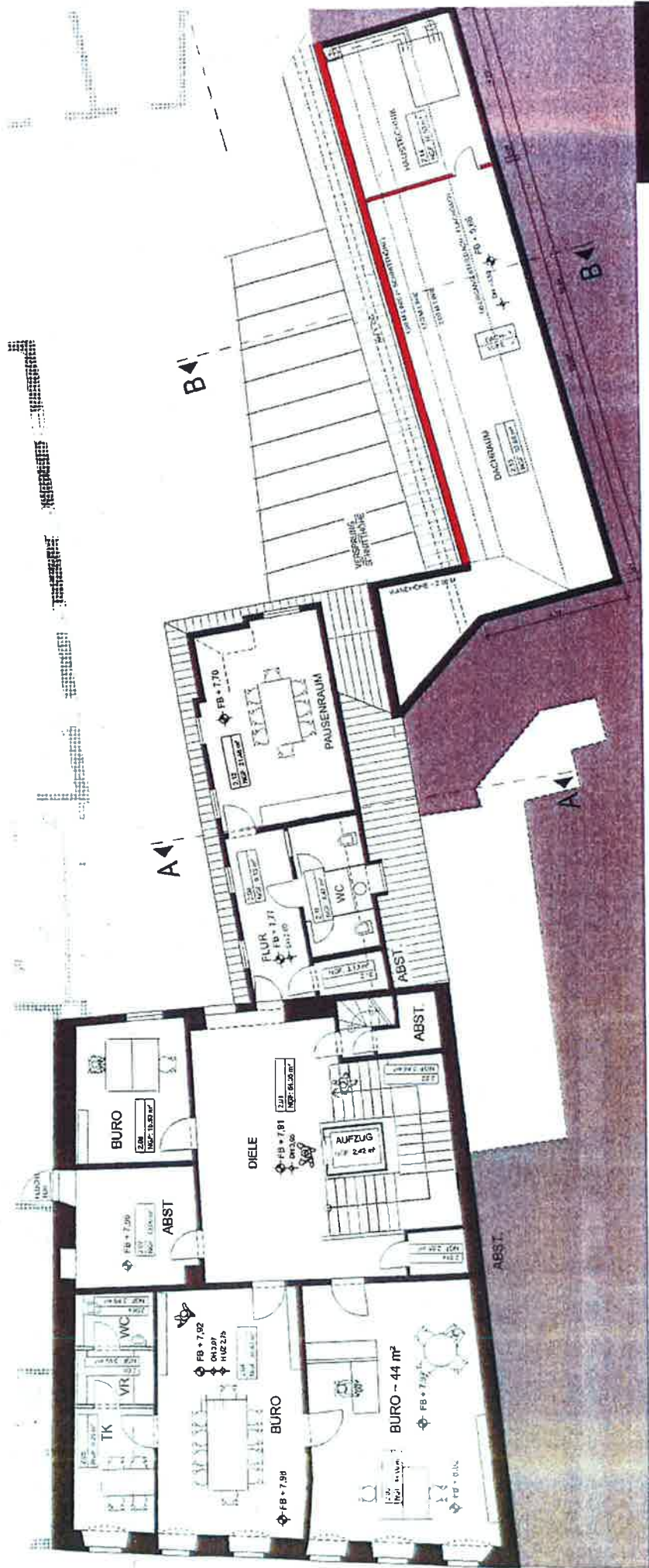
Römmel
Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle



URBANSANIERUNG WOLFE STR. 22 GRUNDRISS 1.09 o.n.

ARCHITEKT HIRT
 HERZOG-MAX-STR. 12
 96047 BAMBERG
 FON +49 951 202990
 MOBIL +49 171 88 171 36
 MAIL markus.hirt@arc-hi.de
 WEB www.arc-hi.de

ARC HITEKT HIR



URBAU + SANIERUNG LAUPE STR. 22 GRUNDRISS 2.OG o.H.

ARCHITEKT HIRT
 HERZOG-MAX-STR. 12
 96047 BAMBERG
 FON +49 951 202990
 MOBIL +49 171 88 171 36
 MAIL markus.hirt@arc-hi.de
 WEB www.arc-hi.de

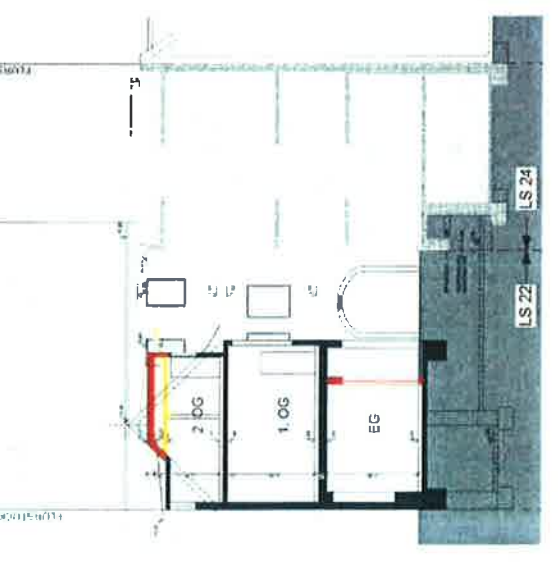
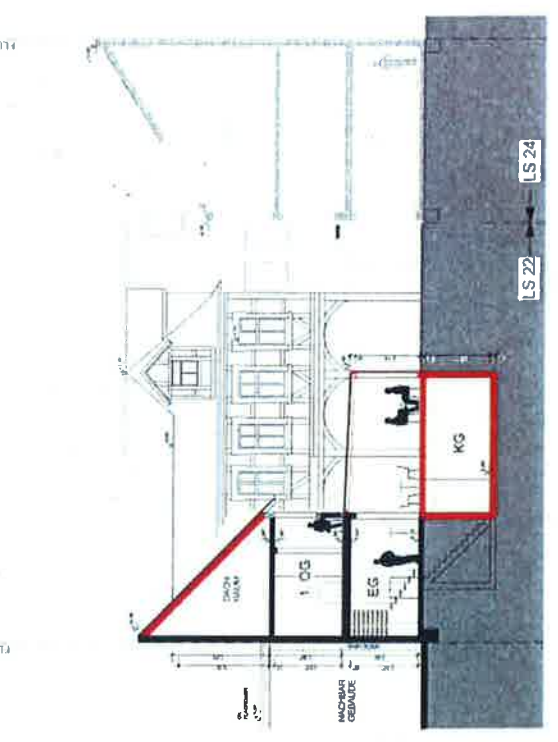
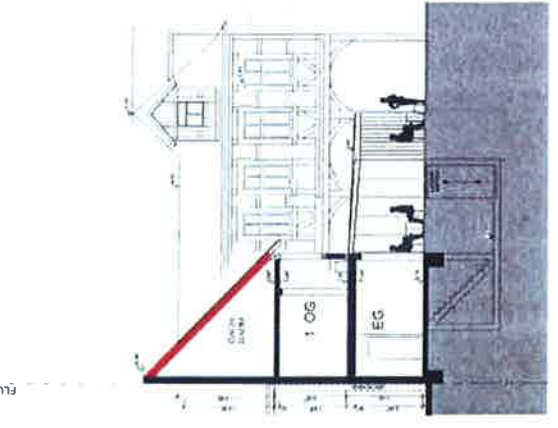
FLURSTÜCKSGRENZE FL. NR. 92
WEST

FLURSTÜCKSGRENZE FL. NR. 92
WEST

FLURSTÜCKSGRENZE FL. NR. 92
WEST

FLURSTÜCKSGRENZE FL. NR. 92
WEST

NACHBARN
FLUR 100 TRUDS HANS ZOBENFELDEN 1, 90468 BAMBERG
FLUR 01 JÜRGEN W. HANIGSCHEIT GMBH & CO. KG AUF DER GARTENSTR. 1, 90468 BAMBERG
FLUR 900 HANS-JOACHIM W. HANIGSCHEIT HANS-JOACHIM-STR. 1, 90468 BAMBERG
FLUR 04 METZGERMEISTER HARTMUT AUF DEM KLOSTER 42, 90468 NÜRNBERG
FLUR 04 ACHS. ANNA JITT* WERREHNERSTR. 3, 90468 FÜRCHANT
CAROL L. MARRON ROBERT BRUCH STR. 12, 90468 BAMBERG
ANW. 1 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 2 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 3 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 4 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 5 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 6 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 7 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 8 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 9 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 10 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 11 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 12 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 13 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 14 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 15 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 16 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 17 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 18 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 19 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 20 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT

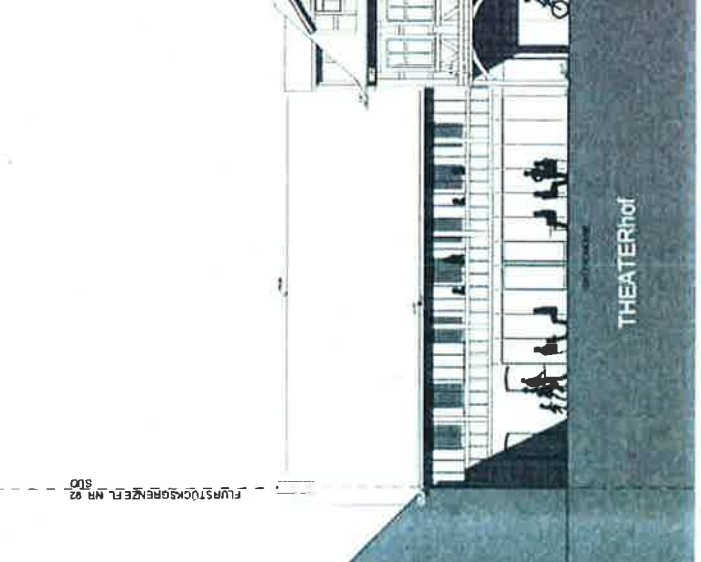
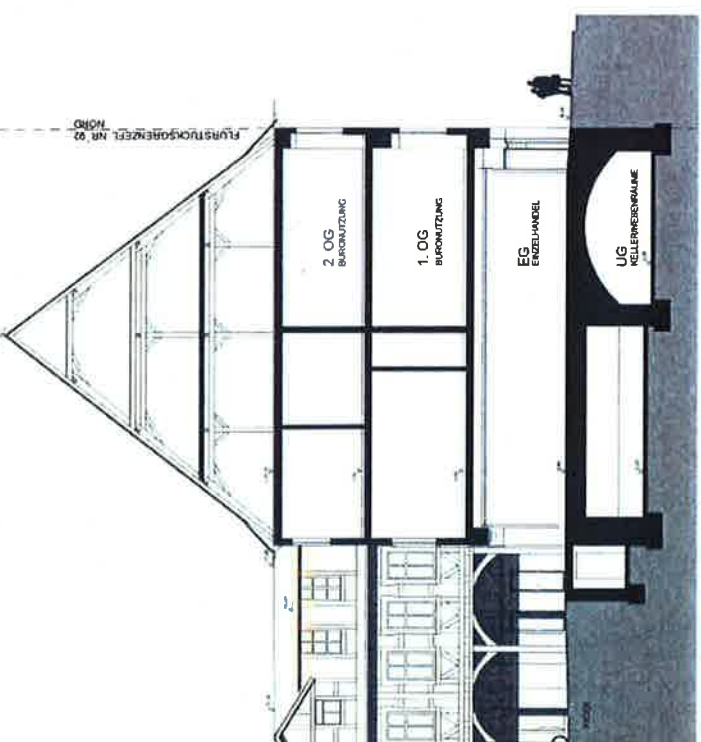


SCHNITT C - C / ANSICHT HOF NORDOST

SCHNITT B - B

SCHNITT A - A

FLUR 01 JÜRGEN W. HANIGSCHEIT GMBH & CO. KG AUF DER GARTENSTR. 1, 90468 BAMBERG
FLUR 900 HANS-JOACHIM W. HANIGSCHEIT HANS-JOACHIM-STR. 1, 90468 BAMBERG
FLUR 04 METZGERMEISTER HARTMUT AUF DEM KLOSTER 42, 90468 NÜRNBERG
FLUR 04 ACHS. ANNA JITT* WERREHNERSTR. 3, 90468 FÜRCHANT
CAROL L. MARRON ROBERT BRUCH STR. 12, 90468 BAMBERG
ANW. 1 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 2 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 3 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 4 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 5 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 6 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 7 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 8 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 9 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 10 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 11 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 12 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 13 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 14 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 15 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 16 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 17 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 18 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 19 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT
ANW. 20 7203 HANAU 4013, 90468 FÜRCHANT



SCHNITT E - E

SCHNITT D - D / ANSICHT HOF NORDWEST

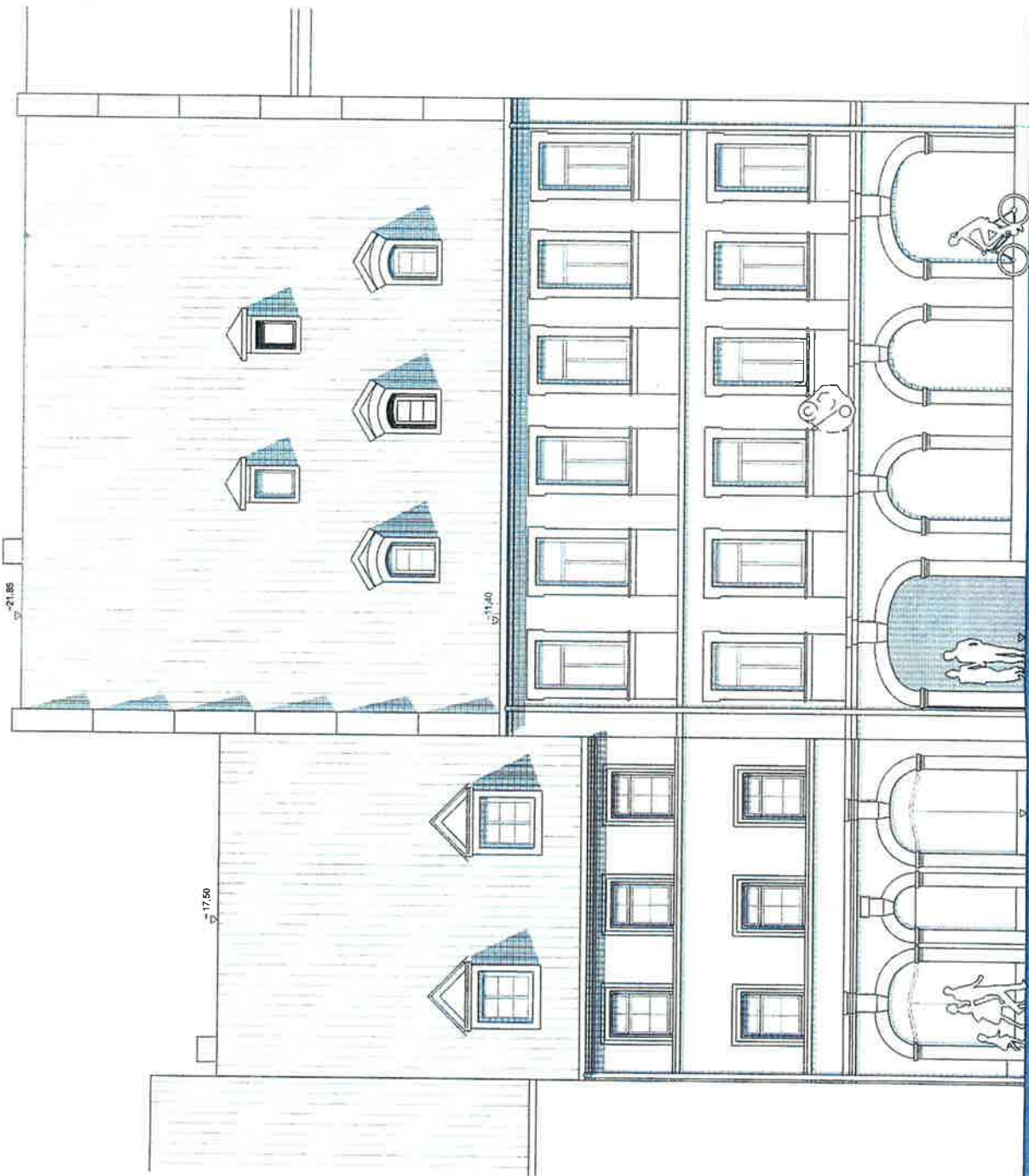
UMBAU UND SANIERUNG
GESCHÄFTSHAUS
LANGE STR. 27, 90468 BAMBERG
FLURSTÜCK 02, GEMARKUNG BAMBERG

BAUANTRAG HAUS 22 M 1:100
VERF. DR. 05.03.2017

J. M. REMDL
BAUKREI PLANMANAGEMENT GMBH & CO. KG
GRÜNDSTR. 1
90468 BAMBERG
VERKEHRSMANAGER
HOFSTRASSE 10, 90468 BAMBERG

ARCHITECTUR
HERZOG-MAHNSTR. 12
90467 BAMBERG
FON +49 91 51 202990
E-MAIL: info@herzog-mahn.de
WEB: www.hmz.de

SCHNITT D - D / ANSICHT HOF NORDWEST



UMBAU UND SANIERUNG

GESCHÄFTSHAUS
 LANGE STR. 22, 96047 BAMBERG
 FLURSTÜCK 92, GEMARKUNG BAMBERG

STRASSENANSICHT NORD HAUS 22 / 24 M 1:100

PLAN-NUMMER	GEZ. VON	STAND
	FS	16.06.2017

BAUHERR
 J. M. REINDL
 IMMOBILIENMANAGEMENT GMBH & CO. KG
 GUTENBERGSTR. 1
 96050 BAMBERG

VERTRETER BAUHERR
 VERTRETER BAUHERR



FACHPLANER
 FACHPLANER
 FACHPLANER

ARCHITEKT HIRT
 HERZOG-MAX-STR. 12
 96047 BAMBERG
 FON +49 951 202990
 MOBIL +49 171 88 171 36
 MAIL markus.hirt@arc-hi.de
 WEB www.arc-hi.de

ARC HIRT

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege · Schloss Seehof · 96117 Memmelsdorf

Stadt Bamberg
Untere Denkmalschutzbehörde
Untere Sandstr. 34
96049 Bamberg

ALB	Stadt Bamberg	bR
ANL 5	Baureferat	SIN
JF 01	21. Juni 2017	ZdA
JF 62		Antw schr
WW 021		Contr

Referat A IV
Dr. Annette Faber
Hauptkonservatorin, Referatsleiterin

Schloss Seehof
96117 Memmelsdorf

Tel. 0951/4095-17/-18
Fax 0951/4095-30
<mailto:annette.faber@blfd.bayern.de>
<mailto:melanie.postler@blfd.bayern.de>

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

A IV - Fb/mp

Datum

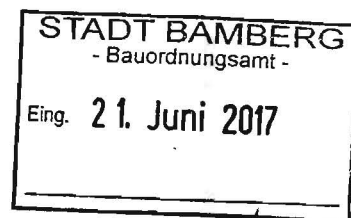
19.06.2017

**Vollzug des Denkmalschutzgesetzes;
Bamberg, Lange Str. 22, Denkmalnummer D-4-61-000-562
hier: Generalsanierung und Umbau**

Zum Bauantrag vom 03.05.2017; Sprechtag

Anlage: Bauantrag zurück

Gebietsreferentin: Dr. Annette Faber, Hauptkonservatorin



Sehr geehrte Damen und Herren,

nach einem Eigentümerwechsel und der gründlichen Voruntersuchung des o.g. Anwesens soll nun eine Generalsanierung mit dem Ziel erfolgen, das seit Jahren leerstehende und notgesicherte Einzeldenkmal an einer der wichtigsten Einkaufsstraßen des Welterbes Bamberg zu revitalisieren. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat wiederholt die Bedeutung des Vorhabens für das Stadtbild unterstrichen und unterstützt die vorgesehenen Maßnahmen im Rahmen seiner Möglichkeiten sehr. Das ortsbildprägende Gebäude ist mit folgendem Text in die Denkmalliste eingetragen:

„Ehem. Anwesen des fürstbischöflichen Kanzlers Hieronymus Karg von Bebenhausen, stattliches traufständiges dreigeschossiges Vorderhaus mit Satteldach, Schweifgiebel und schlichter Straßenfront, im Kern spätes 16. Jh., bez. 1702, Hausfigur, Trinitätsrelief, wohl von Georg Reuß

um 1760, seit 1922 mehrere Ladenumbauten ...; am Hof zweiteiliger westlicher Seitenbau, zweigeschossige Fachwerkbauten, der südliche mit Laubengang, 1702;

Das Anwesen ist bei Breuer/Gutbier, Stadt Bamberg, Innere Inselstadt Bd. 2, München 1990, S. 939ff ausführlich beschrieben und bebildert. Nachdem das Denkmal von jüngeren Einbauten „befreit“ und seine durch zahlreiche jüngere Eingriffe gestörten Tragstrukturen erkennbar waren, hat das Architekturbüro Hirt dazu eine Umnutzungsplanung vorgelegt. Das Haus soll in seiner Erschließung wieder unabhängig vom benachbarten Anwesen Lange Str. 24 nutzbar sein – dies ist ausdrücklich zu begrüßen. Für das Nachbaranwesen liegt bereits eine Baugenehmigung vor.

Die Planung für das größere und mit historischen Nebengebäuden sich in das Grundstück hineinziehende Haus Lange Str. 22 war in den letzten Monaten mehrfach in Zwischenschritten mit dem Landesamt und der Stadt Bamberg abgestimmt worden, sodass aus hiesiger Sicht zum Bauantrag wie folgt Stellung genommen werden kann:

Vorderhaus:

- Bedenken gegen den Einbau eines **Aufzugs** werden zurückgestellt, dieser kann im großzügig dimensionierten Auge der **historischen Treppe** untergebracht werden. Art und Weise des Einbaus sind detailliert mit der Fachbehörde abzustimmen, etwa wenn ein temporärer Ausbau oder Teilausbau des Bestandes nötig sein sollte. Die für Bamberg typischen geschnitzten Brettbaluster des Treppenhauses sowie die Stufenanlage sind während der Bauzeit sorgfältig vor mechanischen Beschädigungen zu schützen. Die Instandsetzung der Treppe ist im Detail mit dem Landesamt abzustimmen, besonders die Notwendigkeit der „Aufsattlung von Trittstufen“ ist zu diskutieren. – Eventuelle Eingriffe in das Bodenniveau des Kellers (Unterfahrt) sind nach Art. 7 DSchG mit der Archäologie abzustimmen.
- In den Obergeschossen sind keine Eingriffe in die **Grundrisse** vorgesehen – hier fanden bereits in historischer Zeit Eingriffe und Umbauten statt, wie an den Stuckdecken und Unterzügen abzulesen ist. Der letzte statische Eingriff im 1. Obergeschoss 1988 zur Schaffung eines Ballettsaals (Raum 1.02 a + b) wird beibehalten und verbessert.
- Die **Stuckdecken** (in den Plänen nicht eingezeichnet) sind gemeinsam mit dem Landesamt für Denkmalpflege und einem erfahrenen Restaurator zu erhalten – eine Rekonstruktion der abgegangenen figürlich stuckierten Bereiche (Allegorie der Erdteile, um 1750) ist nicht erforderlich.

- Zwischenzeitlich gemachte ergänzende Befunde zu **historischen Wandfassungen** sind durch Abkleben zu sichern – eine Rekonstruktion wird aus hiesiger Sicht nicht gefordert.
- Es wird begrüßt, dass ein Ausbau der Dachgeschosse nicht vorgesehen ist. Die handwerkliche Reparatur des **Dachtragwerks** ist mit der Fachbehörde abzustimmen – die vom Voreigentümer konstatierte starke Schädigung kann nicht nachvollzogen werden, das Tragwerk ist mit herkömmlichen Methoden sanierbar. Art und Umfang der Reparaturen sind in eine Schadenskartierung einzutragen.

Seitenflügel mit Arkaden:

- Das Öffnen der **Arkaden** wird aus denkmalpflegerischer und städtebaulicher Sicht sehr begrüßt; dadurch wird der Reiz des Innenhofs spürbar erhöht und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Passage erreicht. Die heute vermauerten, hölzernen EG-Arkaden sind nach der Freilegung herkömmlich vom Zimmermann zu ergänzen. Das einst verputzte und unter den Fenstern mit sog. Bamberger Schürzen versehene barocke Rückgebäude präsentiert sich heute fachwerksichtig. Aus denkmalpflegerischer Sicht würde auch ein Wiederverputzen des malerischen Hauses mitgetragen.
- Für die Erneuerung der **Fenster** ist ein detaillierter Werkplan vorzulegen. Die Flurfenster im Dachgeschoss sind in der Höhe zu reduzieren.
- **Stuckdecken:** siehe oben.

Seitenflügel mit Laubengang:

Das heute definierte Anwesen wird nach Süden von einem weiteren, zweigeschossigen Nebengebäude abgegrenzt, das sich durch einen malerischen Laubengang im Obergeschoss auszeichnet. Er hat gedrechselte hölzerne Baluster, die leider in Putzfelder eingemauert wurden und dadurch verglichen mit anderen Laubengängen in Bamberg an malerischer Wirkung reduziert sind. Hinter dem Laubengang kennzeichnet eine Reihe historischer Fenster des späteren 18. Jahrhunderts die Fassade des Obergeschosses. – Dieses Gebäude befindet sich in einem baulich schlechten, mehrfach durch die jüngsten gastronomischen Nutzungen veränderten Zustand. Nach längerer Diskussion einigten sich die Beteiligten darauf, die im Stadtbild unverzichtbare Situation des Laubengangs zu erhalten, das Gebäude im Erdgeschoss jedoch modern zu verglasen und das Dach zu erneuern.

Damit besteht grundsätzlich Einverständnis, wenn folgende Auflagen erfüllt werden:

- Erhalt des **Laubengangs** und seiner Baluster; Abstimmung der Details zur geplanten Verglasung.
- Erhalt der **bauzeitlichen Fenster** und Umbau zu Kastenfenstern.
- Bedenken gegen die Vergrößerung des gastronomisch erforderlichen Kellerraums unter der Hoffläche nach Art. 7 DSchG in Abstimmung mit der Archäologie.
- Verglasung des Erdgeschosses zum Hof hin und Anbau eines verglasten **Wintergartens** zur Erweiterung der gastronomischen Fläche werden mitgetragen, handwerkliche Details sind mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Förderung:

Wir bitten um Verständnis dafür, dass aus grundsätzlichen Haushaltsbestimmungen eine Förderung für jedes Denkmal als Lange Str. 22 und Lange Str. 24 jeweils einzeln berechnet werden muss. Die pauschal zusammenfassende Kostenschätzung des Architekturbüros Hirt, der Stadt Bamberg übergeben am 30.5.2017, kann daher nur bedingt benutzt werden. Der denkmalpflegerische Mehraufwand wird im Übrigen allein vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege berechnet. Dies wurde Architekt Hirt per email am 14.6.2017 mitgeteilt.

Eine Beratung zur Finanzierung könnte im Rahmen des nächsten Sprechtags stattfinden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Annette Faber
Hauptkonservatorin
Referatsleiterin

Für die Übereinstimmung
mit der Urschrift:

M. Pöster

Angestellte

STELLUNGNAHME

Aktenzeichen: **796/17**

Bauherr: JM Reindl Immobilienmanagement GmbH & Co. KG

Bauvorhaben: Umbau und Sanierung Geschäftshaus
Bamberg, Lange Str. 22

- Ia. Der Antrag ist nach den Vollzugsvorschriften dem LFD nicht vorzulegen.
- Ib. Der Antrag ist nach den Vollzugsvorschriften dem LFD zur Stellungnahme vorzulegen.
 Das Protokoll der Stellungnahme wird beigelegt.
- II. Stellungnahme zum Bauvorhaben.
Im Falle eines Erlaubnisverfahrens nach Art. 6 DSchG gilt diese Stellungnahme auch als Stellungnahme der Gemeinde zur Vorlage an das LFD.

Laut Denkmalliste:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Einzel - Baudenkmal | <input checked="" type="checkbox"/> Stadtdenkmal |
| <input checked="" type="checkbox"/> besonderer Bereich | <input checked="" type="checkbox"/> in der Nähe von Baudenkmalern |

Stellungnahme:

Der vorliegenden Planung (Eingang: 09.05.2017) kann unter folgenden Auflagen zugestimmt werden:

Der neu in das barocke Treppenauge einzubauende Aufzug ist hinsichtlich seiner Gestaltung sowie der Ausbildung konstruktiver Anschlüsse an den historischen Bestand anhand von Detailzeichnungen mit der Denkmalpflege vor Ausführung abzustimmen.

Die Behandlung der Raumschalen (Wand-, Boden- und Deckenflächen, Innentüren) ist insbesondere hinsichtlich der Stuckdeckenrestaurierung sowie der Instandsetzung historischer Bodenbeläge und Wandvertäfelungen (Lambris) durch einen Restaurator konzeptionell zu entwickeln und in der Umsetzung eng mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Erforderliche statisch-konstruktive Eingriffe (Geschossdecke über EG im Laubengangbau, durchfeuchtete Wände einschl. Deckenauflagen im Arkadenbau, geschädigter Dachstuhl) sind in Form maßstäblicher Werkpläne der Denkmalpflege zur Zustimmung vorzulegen.

Die zum Denkmalbestand gehörenden historischen Fenster (Vorderhaus, 1. und 2. OG Straßenseite, Laubengangbau, Fenster im OG,) sind zu erhalten. Entsprechende Maßnahmenbeschreibungen sind zur Zustimmung vorzulegen. Zu erneuernde Fenster sind aus Holz mit deckendem Anstrich vorzusehen. Flügelteilung und gestalterische sowie konstruktive Ausbildung sind anhand von Ausführungszeichnungen, M 1:1, mit der Denkmalpflege abzustimmen. Die Fenster im Mittelbau (Flurfenster im DG) sind in ihrer Höhe deutlich zu reduzieren bzw. von der Traufe abzusetzen. Eine Schließung des bisher offenen Laubengangs mittels Lamellen, Verglasungen, etc. ist anhand von Ausführungszeichnungen in Material und Gestaltung mit der Denkmalpflege abzustimmen. In diesem Zusammenhang ist auch die Anbindung des an die Brüstung des Laubenganges anschließenden neuen Wintergartens eng mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Die Zwickelflächen über den Bögen den freigelegten Arkaden sind gem. historischem Bestand auszumauern und. zu verputzen.

Die Fassadensanierung ist unter Angabe von zu verwendenden Materialien und Ausführungstechniken auf Basis der Befunduntersuchung zu bemustern und der Denkmalpflege zur Zustimmung vorzulegen; die Fassadenfarbgebung ist abzustimmen. Für die Restaurierung der steinernen Hausfigur der Hl. Dreifaltigkeit ist durch einen Steinbildhauer / Steinrestaurator ein Restaurierungskonzept zu erarbeiten und vor Ausführung mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Die Dachflächen sind gem. Bestand mit naturroten Biberschwanzziegeln einzudecken, First- und Gratziegel sind im Mörtelbett zu verlegen. Die barocken Dachgauben auf dem Vorderhaus sowie die der Renaissance entstammende Giebelzier (Naturstein) sind in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege zu restaurieren.

Das Brandschutzkonzept ist der Denkmalpflege vorzulegen. Sollten brandschutztechnische Vorgaben denkmalpflegerischen Belangen entgegenstehen, ist die weitere Vorgehensweise (ggf. Umplanung, etc.) mit den Denkmalbehörden abzustimmen bzw. festzulegen.

