

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2017/1176-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	25.10.2017
		Referent:	Beese Thomas
Liste sanierungsbedürftiger bzw. vom Verfall bedrohter Einzeldenkmäler im Weltkulturerbe; Periodischer Bericht			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
08.11.2017	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme	

I. Sitzungsvortrag:

Mit Beschluss des Bau- und Werksenates vom 06.12.2016 hat der Senat den Sachstand zur Liste sanierungsbedürftiger bzw. vom Verfall bedrohter Einzeldenkmäler zur Kenntnis genommen und hat die Verwaltung beauftragt im Herbst 2017 erneut zu berichten.

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

1. Gundelsheimer Straße 14a, 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 nach wie vor weiter verfolgt, die Umsetzung steht jedoch aktuell nicht an. 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. Die Freigabe des Grundstücks von der Verwendung für Bahnbetriebszwecke wurde bislang nicht erteilt. Das Vorhaben kann daher bis auf Weiteres nicht genehmigt werden.

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 schadhaft. Die Notdachsicherung ist wieder herzustellen.

Nach verschiedenen Eigentümerwechseln und einem Vorbescheids-Verfahren wurde eine Baugenehmigung für die Neuerrichtung der Uferbebauung, den Teilabbruch eines Nebengebäudes und den Umbau und Sanierung des straßenseitigen Gebäudes mit Bescheid vom 26.10.2016 erteilt. Von der Genehmigung wurde bisher kein Gebrauch gemacht.

Das Gebäude wurde zwischenzeitlich erneut verkauft. Der Kaufvertrag ist jedoch wegen der Lage des Objektes in einem Sanierungsgebiet und der damit verbundenen notwendigen aber noch ausstehenden sanierungsrechtlichen Genehmigung gegenwärtig schwebend unwirksam. Zu Details wurde zuletzt in nicht-öffentlicher Sitzung berichtet (VO/2017/1067-61). Bei Redaktionsschluss dieser Sitzungsvorlage gab es keinen neueren Stand.

3. Mittelstraße 72

Das Gebäude ist sanierungsbedürftig, jedoch unter „Dach und Fach“ gesichert. Die rückwärtige besonders schadhafte Fachwerkfassade wurde instandgesetzt und gesichert.

Der Eigentümer beabsichtigt das Anwesen im Erdgeschoss für Bürozwwecke umzubauen und umzunutzen. Der dafür erforderliche Bauantrag ist seit 05.05.2017 anhängig. Die mittlerweile fortgeschriebene Planung erfolgte in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

4. Hellerstraße 13, Rückgebäude (künftig Hellerstraße 19)

Bei dem Gebäude handelt es sich um das Rückgebäude der Anwesen Hellerstr. 11 und 13 (Fl.-Nr. 287) (künftig Hellerstraße 19) im Areal, in dem gegenwärtig die Baumaßnahmen für das „Quartier an den Stadtmauern“ durchgeführt werden. Zum Gesamtthema siehe insbesondere auch den eigenen TOP in derselben Sitzung.

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. Dennoch wird es wichtig sein, das Gebäude möglichst vor dem kommenden Winter mit einem Gerüstdach zu schützen. Um dies auszuführen, sollte zuvor die Unterfangung der Fundamente ausgeführt werden.

Wesentliche denkmalfachliche Zielforderungen sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Bauherren und Stadt eingeflossen. Daraufhin wurde die Baugenehmigung für diesen Bauabschnitt des „Quartiers an den Stadtmauern“ mit Bescheid vom 04.09.2017 erteilt. Die Sanierungsplanung für das Gebäude erfolgte in enger Abstimmung mit den Ämtern des Baureferates und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD). Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird weiterhin von diesen Ämtern begleitet werden.

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.

Die Arbeiten sind weitgehend, bis auf Restarbeiten im Gebäudeinneren und die Außenanlagen, abgeschlossen.

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 unter „Dach und Fach“ gesichert. Behördliche Maßnahmen sind gegenwärtig nicht veranlasst.

Die Eigentümerin hat sich 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

Das Gebäude ist unter „Dach und Fach“ gesichert. Behördliche Maßnahmen sind gegenwärtig nicht veranlasst.

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 Eigentümerin nach wie vor weiterhin nicht. Die Binnenlage des Grundstücks macht eine nachhaltige Nutzung oder Umnutzung des Gebäudes sehr schwierig. Die Mitarbeiter des Baureferates stehen mit Bauberatung, Stadtsanierung und Denkmalpflege zur Unterstützung bereit, soweit Beratungsbedarf für den weiteren Umgang mit dem Gebäude besteht.

8. Fabrikbau – Erba

Vom Denkmalbestand der ehemaligen Industriebrache ERBA sind derzeit lediglich der Wasserturm und die zugehörige Batteurhalle noch nicht fertig saniert. Für den Umbau und die Sanierung dieser Gebäude wurde die baurechtliche Genehmigung mit Bescheid vom 24.03.2016 erteilt. Aufgrund der Lage der Gebäude in einem Sanierungsgebiet wurden ebenso die notwendige sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt und Modernisierungsverträge geschlossen. Gegenwärtig werden die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen durchgeführt.

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. Der Dritte Tektur-Bauantrag, der eine Nutzungsänderung von zwei Wohnungen zu Büro zum Gegenstand hat, wurde mit Tektur-Baubescheid vom 14.12.2016 genehmigt. Mit der Umsetzung der Tektur-Baugenehmigung soll im Frühjahr 2018 begonnen werden, bei einer angestrebten Bauzeit von 1,5 Jahren.

10. Koppenhofgasse 1

Das Anwesen steht seit vielen Jahren leer, war jedoch stets unter „Dach und Fach“ soweit gesichert, dass akute Gefahr für fortschreitenden Verfall nicht gegeben war. Durch intensive Beratung im Jahre 2013 und der Vermittlung einer studentischen Semesterarbeit für ein Vorprojekt im Jahre 2015 durch die Untere Denk-

malschutzbehörde konnte die Sanierung des Gebäudes angestoßen werden. In enger Abstimmung und Begleitung durch die Denkmalpflege wurde eine Planung erstellt, die in eine Baugenehmigung vom 14.11.2016 mündete. Gegenwärtig werden die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen durchgeführt. Gegenwärtig befindet sich die Sanierung im Rohbauzustand.

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 gegeben.

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. Siechenstraße 23

Im Rahmen der Revision der Denkmalliste (siehe Listennachtrag Sitzung Bau- und Werksenat 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 Remisen-Bauten 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 wurden unter enger Begleitung durch die Denkmalpflege ausgeführt und sind mittlerweile abgeschlossen.

Das Anwesen wird daher aus der Liste gestrichen.

13. 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 bereitet der Eigentümer einen Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Maisel-Gelände vor. In diesem Rahmen strebt der Eigentümer für das Denkmalgebäude eine Büro-, Fitness- und Therapienutzung an.

14. 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.

Mit Bescheid vom 24.08.2017 wurde für zwei Zimmer im Dachgeschoss wegen unzureichendem Brandschutz die Nutzung zu Wohn- und Aufenthaltszwecken untersagt.

15. 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 soll im Frühjahr 2018 ausgeführt werden.

Darüber hinausgehende Sanierungsabsichten sind seitens des Eigentümers gegenwärtig nicht vorgesehen.

16. 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 und zuletzt im Sommer 2017 wurde ein mit der Denkmalpflege abgestimmtes statisch-konstruktives Konzept für das Dachtragwerk vorgelegt. Eine Umsetzung konnte noch nicht erfolgen, da dieses Konzept noch einer Erweiterung auf die übrigen unterhalb des Dachgeschosses liegenden Regelgeschosse bis in die Gründung bedarf. Diese Fortführung des statisch-konstruktiven Konzeptes steht noch aus.

Erst nach Erstellung des statisch-konstruktiven Gesamtkonzeptes, dessen Umsetzung in einen statischen Nachweis, die Vorlage des Prüfnachweises der Statik, deren baulichen Umsetzung und denkmalgerechten Behebung der statisch-konstruktiven Mängel kann eine Nutzung wieder aufgenommen werden.

Der Bauherr erklärte sich jüngst bereit die genannten Voraussetzungen zu schaffen, mit dem Ziel einer denkmalgerechten Sanierung des Gebäudes um die Wohnungen im Vorderhaus einer Wiedervermietung zuzuführen.

17. 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 Sicherungsmaßnahmen werden regelmäßig überwacht. Gegenwärtig wurde der Eigentümer über den Architekten aufgefordert, das Gebäude gegen das Eindringen von Tauben zu sichern und die stat. Notsicherungen auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. nachjustieren.

Die Verlängerung der Baugenehmigung, von der bisher auch in Teilen kein Gebrauch gemacht worden ist, wurde mittlerweile beantragt. Aufgrund fehlender Nachweise steht die Erteilung der Verlängerung jedoch noch aus.

Zu Details und Strategien wurde zuletzt in nichtöffentlicher Sitzung berichtet (VO/2017/1067-61). Bei Redaktionsschluss dieser Sitzungsvorlage gab es keinen neuen Sachstand.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Herbst 2018 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: