

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2011/0639-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt: Referat 6		Aktenzeichen:	
		Datum:	15.11.2011
		Referent:	Ilk Michael
		Amtsleiter:	Stenglein Robert
		Sachbearbeiter:	Krüger Michael
Liste sanierungsbedürftiger bzw. vom Verfall bedrohter Einzeldenkmäler im Weltkulturerbe			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
06.12.2011	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Mit Beschluss des Bau- und Werksenates vom 30.11.2010 nimmt der Senat den Sachstand zur Liste sanierungsbedürftiger- bzw. vom Verfall bedrohter Einzeldenkmäler vom 01.11.2010 zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, im Herbst 2011 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 14a, Lokschuppen

Der ehemalige Lokschuppen ist nach Einlegen der seinerzeit maroden Dachkonstruktion 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. Zuletzt wurde eine Bauvoranfrage für die Umnutzung in einen Betriebshof für den ortsansässigen Bergungsbetrieb für Unfallfahrzeuge des Eigentümers positiv am 28.03.2011 beantwortet. Ein Bauantrag für dieses Vorhaben liegt noch nicht vor. Weitere Unterstützung von Seiten der Stadt Bamberg bei der Verwirklichung des Vorhabens wurde in Aussicht gestellt.

2. Aufseßhöflein 1

Das Gebäude weist erhebliche Bauschäden auf und befindet sich derzeit in einem baulich stark bedenklichen Zustand. Verursacht durch den langjährigen Leerstand und vernachlässigten Bauunterhalt sowie unzureichende Sicherungsmaßnahmen war das Gebäude in der Vergangenheit ungenügend gegen Witterungseinflüsse geschützt. Fortschreitender Vandalismus Dritter, die sich unbefugt Zugang verschafften, führte zu erheblichen Zerstörungen. Bauordnungsamt und Denkmalpflege sahen sich in der Vergangenheit veranlasst, einerseits durch denkmalfachliche Beratungen, gutes Zureden und praktische Hilfestellung (Mitwirkung bei Finanzierungs- und

Sanierungskonzepten, Durchführung der Sicherung der Stuckdecke), aber auch durch formlose Aufforderungen, Anordnungen und sogar im Vollzug von Ersatzvornahmen (Wiederherstellung der Schutzeinhausung) gegenüber den Vorbesitzern tätig zu werden. Eine noch anhängige Bauvoranfrage aus dem Jahre 2009 für Sanierung und Umnutzung zu einem Gastronomiebetrieb mit kulturellen Veranstaltungen konnte wegen nicht prüffähiger Unterlagen nicht abschließend bearbeitet werden.

Das Aufseßhöflein wurde verkauft und hat seit September 2011 neue Eigentümer. Diese haben sich vor dem Kauf ausführlich durch die Denkmalpflege über das Anwesen informiert und beraten lassen und stehen auch jetzt in engem Kontakt mit ihr. Als erste Sofortmaßnahme wurde eine Erlaubnis für die in der Vergangenheit vernachlässigten Sicherungsmaßnahmen eingeholt und auch umgesetzt, so dass das Objekt zunächst wieder unter „Dach und Fach“ gesichert ist. Gegenwärtig wird ein Sanierungs-, Nutzungs- und Finanzierungskonzept im Vorfeld der eigentlichen Sanierung in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege und soweit erforderlich mit weiteren Behörden und Dienststellen der Stadt Bamberg vorangetrieben.

3. Messerschmittstraße 17, Bruckertshof

Das Gebäude weist zwar Bauschäden auf, ist jedoch unter „Dach und Fach“ sowie statisch-konstruktiv gesichert. Sanierungs- und Nutzungsabsichten sind nicht bekannt. Vorgänge liegen nicht vor. Behördliche Maßnahmen sind gegenwärtig nicht veranlasst. Die Mitarbeiter des Bauordnungsamtes stehen mit Bauberatung und Denkmalpflege zur Unterstützung bereit, soweit Beratungsbedarf für den weiteren Umgang mit dem Gebäude besteht.

4. Untere Königstraße 13/15, Roter Ochse

Das Anwesen weist Bauschäden auf, ist jedoch unter „Dach und Fach“ sowie statisch-konstruktiv gesichert. Das Gebäudeinnere ist trocken, die Dachwasserableitung ist funktionstüchtig, die Unzugänglichkeit für Unbefugte ist gewährleistet. Die vorgenommenen statisch-konstruktiven Sicherungen in Form von provisorischen Abstützungen und Aussteifungen sind intakt. Für einen Umbau und Renovierung des Hotels liegt eine Baugenehmigung vom 29.04.2008 vor. Mit der Umsetzung des Vorhabens wurde begonnen, diese wurde jedoch aufgrund der Insolvenz des Bauherrn wieder gestoppt.

Das Anwesen wurde zwischenzeitlich verkauft und hat seit 2011 einen neuen Eigentümer. Dieser verfolgt ein anderes Nutzungskonzept (Gewerbe- und Wohnnutzung), erste Abstimmungs- und Beratungsgespräche mit der Denkmalpflege im Vorfeld eines noch anstehenden Verfahrens haben stattgefunden.

5. Laurenziplatz 15

Das Gebäude weist aufgrund des langjährigen Leerstandes Bauschäden, insbesondere verursacht durch eindringende Feuchtigkeit auf. Holzschädigungen, insbesondere der Decke über dem Kellergeschoß liegen vor. Die Decke ist provisorisch als Notsicherung unterstützt. Die Dachdeckung ist bis auf vereinzelte Undichtigkeiten und eines partiellen Schadens im Ortgangbereich intakt. Die Fassade weist an verschiedenen Stellen Durchfeuchtungen auf. Um das Gebäude vor fortschreitendem Verfall zu bewahren, ist es erforderlich partielle Ausbesserungsarbeiten am Dach durchzuführen, sowie die provisorische Unterstützung der Kellergeschoßdecke zu überprüfen und ggf. nachzubessern. Der Eigentümer wird aufgefordert, entsprechendes zu veranlassen.

Nutzungs- bzw. Sanierungsabsichten des Eigentümers sind nicht bekannt. Das Anwesen steht

offensichtlich zum Verkauf. Verschiedene Kaufinteressenten sprachen in der Bauberatung des Bauordnungsamtes vor und wurden hinsichtlich ihrer Nutzungskonzepte beraten. Die Mitarbeiter des Bauordnungsamtes stehen mit Bauberatung und Denkmalpflege weiterhin zur Unterstützung bereit, soweit Beratungsbedarf für den weiteren Umgang mit dem Gebäude besteht.

6. Mittelstraße 72

Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig, jedoch gegenwärtig soweit unter „Dach und Fach“ gesichert, so dass fortschreitender Verfall akut nicht zu befürchten ist. Im Rahmen der letzten Baukontrolle im Oktober 2011 äußerte sich der Eigentümer dahingehend, gegenwärtig keine konkreten Sanierungsabsichten für das Gebäude zu verfolgen und sich mit dem gegenwärtigen Zustand zu begnügen. Die Mitarbeiter des Bauordnungsamtes stehen mit Bauberatung und Denkmalpflege zur Unterstützung bereit, soweit Beratungsbedarf für den weiteren Umgang mit dem Gebäude besteht.

7. Hellerstraße 13, Rückgebäude

Bei dem Gebäude handelt es sich um das Rückgebäude der Anwesen Hellerstr. 11 und 13 (Fl.-Nr. 287) und liegt im Areal, für das gegenwärtig das Bebauungsplanverfahren Nr. 114E für das „Quartier an der Stadtmauer“ durchgeführt wird. Das Gebäude weist erhebliche Bauschäden auf und befindet sich in einem baulich stark bedenklichen Zustand. 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“ notgesichert. Die Dachdeckung ist soweit funktionstüchtig, dass kein Niederschlagswasser eindringen kann, im Gebäudeinneren wurden vereinzelt provisorische Abstützungen vorgenommen. Die durchgeführten Notsicherungsmaßnahmen sind noch intakt.

Das Schicksal bzw. der weitere Umgang mit dem Gebäude (Abbruch oder Sanierung und Integration) ist abhängig von der Weiterentwicklung des Projektes „Quartier an der Stadtmauer“.

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

Das Gebäude weist Bauschäden auf. Aufgrund des langjährigen Leerstandes besteht erheblicher Sanierungsbedarf. Das Gebäude ist jedoch weitgehend notgesichert, die Dachdeckung ist provisorisch abgedichtet, die Öffnungen sind gegen unbefugten Zutritt gesichert.

Eigentümer des Anwesens ist die Stadt Bamberg. Verschiedene Nutzungskonzepte, auch durch Dritte, wurden in der Vergangenheit vorgestellt und untersucht, ohne zu einem abschließenden Ergebnis bzw. Umsetzung zu kommen. Das Anwesen steht gegenwärtig zum Verkauf. Interessenten können sich bei Bedarf in der Bauberatung zusammen mit der Denkmalpflege zum Anwesen, seinen Nutzungsmöglichkeiten und den Rahmenbedingungen beraten lassen.

9. Tocklergasse 1

Bis zum Sommer des Jahres 2010 war das Gebäude in einem baulich stark bedenklichen Zustand. Vernachlässigter Unterhalt und nur notdürftige Sicherungsmaßnahmen verursachten erheblichen Sanierungsbedarf. Im August 2010 fand das Anwesen neue Eigentümer, die am Gebäude sofort erste nachhaltige Notsicherungsmaßnahmen durchführten. Das Gebäude wurde in das „Investitions-

programm nationale UNESCO-Welterbestätten 2010-14“ (INUW 2. Tranche) des Bundes aufgenommen. In enger Abstimmung mit der Denkmalpflege wurden das Sanierungskonzept und die Planung erstellt, mit der eigentlichen Umsetzung der Sanierung wurde Anfang des Jahres 2011 begonnen. Die Denkmalpflege begleitet das Projekt während der derzeit noch laufenden Baudurchführung.

10. Hainstraße 11, Kutscherhäuschen

Im Jahre 2000 wurden erhebliche Bauschäden und ein fortschreitender Verfall des Gebäudes festgestellt, verursacht durch langjährigen Leerstand und vernachlässigten Bauunterhalt sowie unzureichende Sicherungsmaßnahmen. Ein Abbruchgesuch der Eigentümerin wurde abschlägig behandelt. Die Denkmalpflege versuchte durch Beratungen, Hilfestellung bei Konzeptentwicklungen und Aufstellung von Finanzierungskonzepten auf eine Sanierung, und vordringlich zumindest auf eine Notsicherung hinzuwirken. Da dies nicht zum Erfolg führte, sah sich die Stadt Bamberg veranlasst, im Rahmen von Anordnungen und einer Ersatzvornahme im Jahre 2001 das Gebäude unter „Dach und Fach“ zu sichern. Seitdem wurde im Hinblick auf eine nachhaltige Sanierung mehrfach durch die Denkmalpflege versucht, mit der Eigentümerin schriftlich in Kontakt zu treten. Weitere Unterstützung bei einer Sanierung wurde zugesagt. Eine Reaktion der Eigentümerin blieb aus.

Die Notsicherungsmaßnahmen sind noch intakt. Das Gebäude ist unter „Dach und Fach“ gesichert. Die Entfernung des fortschreitenden Bewuchses mit Efeu an der Nordseite des Gebäudes wurde bei der letzten Ortsbesichtigung im Oktober 2011 vom Nachbarn zugesagt.

11. Siechenstraße 50

Das Gebäude befindet sich derzeit aufgrund erheblicher substanzieller Schäden in einem nahezu baufälligen Zustand. Im Inneren ist das Gebäude durchfeuchtet, Deckenbalken sind stark durchgebogen, Teilbereiche der Decke sind bereits eingefallen, die Dachdeckung ist undicht, Dachluken stehen offen, eine gesicherte Wasserableitung im rückwärtigen Bereich ist nicht gegeben. Niederschlag kann weitgehend ungehindert eindringen. Die Eigentümerin wurde zuletzt mit Schreiben vom September 2010 aufgefordert, Maßnahmen zur baulichen Sicherung von Gebäudeteilen sowie Abdichtung der Dächer zum Schutz vor weiteren Witterungseinflüssen zu ergreifen. Dieser Aufforderung ist die Eigentümerin bislang nicht nachgekommen.

In der Vergangenheit wurden verschiedene Konzeptionen verschiedener Interessenten hinsichtlich Sanierung/Umnutzung bzw. Abbruch/Neubebauung vorgestellt und wurden entsprechend beraten, ohne dass diese weiterverfolgt oder gar umgesetzt wurden. Gegenwärtig ist eine erneute Bauvoranfrage für die Sanierung und Umnutzung zu Studentenwohnungen zusammen mit dem Nachbaranwesen Siechenstraße 48 anhängig.

12. Letzengasse 3, Mang'sche Wachsbleiche

Das Gebäude ist sanierungsbedürftig, jedoch gegenwärtig soweit unter „Dach und Fach“ gesichert, so dass fortschreitender Verfall akut nicht zu befürchten ist. Das Gebäude wirkt im Innenbereich trocken, die Dacheindeckung schützt ausreichend gegen Witterungseinflüsse, das Dachabwasser wird über intakte Regenrohre abgeleitet, der Dachbereich ist gut durchlüftet.

Konkrete Nutzungs- oder Sanierungsabsichten sind nicht bekannt. Im Rahmen der letzten Ortsbesichtigung im Oktober 2011 wurde vom Eigentümer bestätigt, das Anwesen im Hinblick auf

dessen Substanzerhalt regelmäßig zu kontrollieren. Behördliche Maßnahmen sind gegenwärtig nicht veranlasst. Die Mitarbeiter des Bauordnungsamtes stehen mit Bauberatung und Denkmalpflege zur Unterstützung bereit, soweit Beratungsbedarf für den weiteren Umgang mit dem Gebäude besteht.

13. Fabrikbau - Erba

Die Flachbauten wurden bis auf den Wasserturm mit Maschinenhaus abgebrochen, ebenso eines der beiden Schleusenwärterhäuschen. Das ehem. Kesselhaus wurde von seiner technischen Ausstattung befreit. Der Umbau und die Sanierung des ehem. Baumwolllagers und der ehem. Schlichterei wurden mit denkmalfachlicher Begleitung abgeschlossen. Die Gebäude werden bewohnt. Der Ziegelhochbau, das ehem. Direktionsgebäude und das Beamtenwohnhaus werden derzeit unter denkmalfachlicher Begleitung umgebaut und saniert. Für das erhaltene ehem. Schleusenwärterhaus wurde eine denkmalrechtliche Erlaubnis für eine Grundsanie rung in „Dach und Fach“ erteilt, das Gebäude soll zunächst für Zwecke der LGS genutzt werden. Auf dem frei geräumten Fabrikareal wurde der sog. „Bestellbau“ für die Universität Bamberg im Rohbau und eine Tiefgarage (darüber der künftige „Campus“ der Universität) erstellt. Mit der Errichtung der sog. Wasserhäuser am Werkkanal wurde begonnen.

14. 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 nahezu bis auf Restarbeiten fertig gestellt, das Vordergebäude an der Unteren Königstraße wird derzeit unter denkmalfachlicher Begleitung saniert. Die Fertigstellung und Bezug wird in Kürze erwartet, anschließend kann das Anwesen aus der Liste der vom Verfall bedrohten Denkmäler gestrichen werden.

15. 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.

Nutzungsabsichten der Eigentümerin für das ehem. Gärtnerhaus sind nicht bekannt. Eine auf dem Grundstück befindliche Garage wurde im Jahre 2011 für Wohnzwecke aufgestockt und umgebaut. Eine Beratung durch die Denkmalpflege dahingehend, das ehem. Gärtnerhaus stattdessen zu sanieren und dort die beabsichtigte Wohnnutzung zu verwirklichen, führte trotz in Aussicht gestellter Unterstützung und Hinweis auf Vergünstigungen wie grundsätzliche Fördermöglichkeiten und Steuersonderabschreibung nicht zum Erfolg.

Behördliche Maßnahmen sind gegenwärtig nicht veranlasst. Die Mitarbeiter des Bauordnungsamtes stehen mit Bauberatung und Denkmalpflege zur Unterstützung bereit, soweit Beratungsbedarf für den weiteren Umgang mit dem Gebäude besteht.

16. Mittelstraße 20

Die Baugenehmigung für Bauarbeiten zum Umbau und Sanierung des Anwesens wurde im März 2010 erteilt, mit den Bauarbeiten wurde anschließend begonnen. Die Bauarbeiten werden durch die Denkmalpflege denkmalfachlich begleitet. Die Fertigstellung steht kurz bevor. Nach Fertigstellung und Bezug kann das Objekt aus der Liste der vom Verfall bedrohten Denkmäler gestrichen werden.

17. Oberer Stephansberg 42

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

Im Jahre 2000 wurde ein Sanierungs- und Umbaukonzept von der Denkmalpflege beraten, das jedoch in der Folge vom Eigentümer nicht weiter verfolgt wurde. Aktuelle Sanierungs- und Nutzungsabsichten sind nicht bekannt. Vorgänge liegen nicht vor. 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.

18. Nürnberger Straße 2

Das Anwesen wurde durch die bisherigen Eigentümer, eine Erbengemeinschaft, im Bauunterhalt in der Vergangenheit stark vernachlässigt. In den Jahren 1998/99 konnte zumindest die Fassade durch die Eigentümer und mit Unterstützung der Stadt Bamberg notgesichert werden (Abnahme loser Fassadenteile, Konservierung, Festigung). Seit dem wurde baulich nichts weiter veranlasst. Versuche der Stadt Bamberg in Form von Beratungen und weiteren Unterstützungen auf die Eigentümer einzuwirken scheiterten jeweils an der schwierigen Eigentümersituation. Das Anwesen wurde im Jahre 2011 von der Weltkulturerbestiftung Stadt Bamberg erworben, mit der Absicht das Gebäude zu sanieren.

Das Anwesen befindet sich, obwohl derzeit noch bewohnt, in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Fortschreitender Verfall ist die Folge. Insbesondere die Fassade ist weiterhin stark in der Substanz gefährdet, das Dach weist ebenso Schäden auf. Sofortige Notsicherungsmaßnahmen für Fassade und Dach wurden durch die neue Eigentümerin bereits veranlasst, ein Sanierungskonzept ist in Vorbereitung. Erste Abstimmungsgespräche mit der Denkmalpflege haben bereits stattgefunden, weitere Unterstützung bei der Sanierung wird folgen.

19. Gaustadter Hauptstraße 31, Oberes Wirtshaus

Im Mai 2010 wurde die Baugenehmigung für die Sanierung, Modernisierung, Umbau und Umnutzung erteilt. Die Maßnahme wurde bis auf Restarbeiten, die Fassade betreffend durchgeführt. Die Denkmalpflege hat die Baudurchführung denkmalfachlich betreut. Die Nutzung wurde aufgenommen. Bis auf die genannten Restarbeiten ist die Maßnahme abgeschlossen. Das Objekt ist gesichert, saniert und genutzt. Das Objekt kann daher aus der Liste gestrichen werden.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bausenat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Herbst 2012 erneut zu berichten.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, 15. November 2011
Baureferat
I.A.

Michael Ilk

FB6A:.....
Bauer-Banzhaf

(Baureferent)

Amt 62:.....
(Robert Stenglein)

Amt 62/D.....
(Michael Krüger)