

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2012/0431-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt: Referat 6		Aktenzeichen:	2293/12
		Datum:	16.10.2012
		Referent:	Ilk Michael
		Amtsleiter:	Stenglein Robert
		Sachbearbeiter:	Krüger Michael
Liste sanierungsbedürftiger bzw. vom Verfall bedrohter Einzeldenkmäler im Weltkulturerbe			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
07.11.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Der Bau- und Werksenat hat mit Beschluss vom 06.12.2011 den Sachstand zur Liste sanierungsbedürftiger bzw. vom Verfall bedrohter Einzeldenkmäler zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt im Herbst 2012 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.

Im März 2012 wurde der Denkmalpflege eine Fortschreibung dieses Nutzungskonzeptes vorgestellt. Ein Bauantrag für diese Vorhaben liegt noch nicht vor, soll jedoch eingereicht werden wenn noch laufende Verhandlungen mit der Bahn abgeschlossen sind. Weitere Unterstützung von Seiten der Stadt Bamberg bei der Verwirklichung des Vorhabens wurde in Aussicht gestellt.

2. Aufseßhöflein 1

Das in der Vergangenheit durch langjährigen Leerstand, vernachlässigten Bauunterhalt, unzureichende Sicherungsmaßnahmen und Vandalismus mit erheblichen Bauschäden behaftete Aufseßhöflein hat seit September 2011 neue Eigentümer. Die neuen Eigentümer 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. Ein im Vorfeld der eigentlichen Sanierung in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege erarbeitetes Sanierungs-, Nutzungs- und Finanzierungskonzept mündete zwischenzeitlich in einen Bauantrag. Gegenwärtig läuft das Baugenehmigungsverfahren. Die Denkmalpflege wird die Sanierung des Objektes denkmalfachlich begleiten.

3. Messerschmittstraße 17, Bruckertshof

Das Gebäude weist zwar Bauschäden auf, ist jedoch unter „Dach und Fach“ sowie statisch-konstruktiv gesichert. Das Gebäude wurde verkauft und hat seit Mitte des Jahres 2012 einen neuen Eigentümer. Der neue Eigentümer hat sein Sanierungs- und Nutzungskonzept der Stadt Bamberg vorgestellt. Hiernach ist beabsichtigt neben der Errichtung von Ergänzungsbauten die Gaststättennutzung des Bruckertshofes wieder zu reaktivieren. Eine erste Beratung durch die Denkmalpflege hat bereits vor Ort stattgefunden. Vorgänge liegen derzeit noch nicht vor. Die Mitarbeiter des Bauordnungsamtes stehen mit Bauberatung und Denkmalpflege zur Unterstützung zur Verfügung, 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 zwischenzeitlichen Insolvenz des Bauherrn wieder gestoppt.

Das Anwesen wurde verkauft und hat seit 2011 einen neuen Eigentümer. Der neue Eigentümer verfolgt ein anderes Nutzungskonzept (Gewerbe- und Wohnnutzung), verschiedene Abstimmungs- und Beratungsgespräche mit der Stadt Bamberg im Vorfeld eines noch anstehenden Verfahrens haben stattgefunden. Seit dem liegen im Hinblick auf das angestrebte Nutzungskonzept keine weiteren Erkenntnisse vor.

5. Laurenziplatz 15

Das in der Vergangenheit durch langjährigen Leerstand und vernachlässigten Bauunterhalt stark geschädigte Gebäude hat seit Anfang des Jahres 2012 einen neuen Eigentümer. Für den Umbau und die Sanierung des Anwesens zu einem Gästehaus mit drei Wohnungen wurde ein Bauantrag eingereicht, die Baugenehmigung wurde bereits im April 2012 erteilt. Mit der Sanierung des Anwesens wurde begonnen, die Arbeiten dauern noch an.

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. Behördliche Maßnahmen sind gegenwärtig nicht veranlasst. Konkrete Sanierungsabsichten für das Gebäude sind nicht bekannt. 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) 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.

Das Anwesen, vormals im Besitz der Stadt Bamberg, wurde zum Verkauf ausgeschrieben und hat seit Herbst 2011 einen neuen Eigentümer. Konkrete Sanierungs- bzw. Nutzungsabsichten sind derzeit nicht bekannt. Der neue Eigentümer wurde verständigt, die Funktionstüchtigkeit der Sicherungsmaßnahmen gegen Witterungseinflüsse und unbefugtes Betreten zu überprüfen und ggf. nachzubessern, damit das Anwesen weiterhin unter „Dach und Fach“ bis zu dessen Sanierung notgesichert ist.

9. Tocklergasse 1

Die Sanierung des Anwesens ist abgeschlossen, die Nutzung wurde aufgenommen. Das Anwesen wird aus der Liste gestrichen.

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. Behördliche Maßnahmen sind gegenwärtig nicht veranlasst. Die Entfernung des fortschreitenden Bewuchses mit Efeu an der Nordseite des Gebäudes wurde bei der vorletzten Ortsbesichtigung im Oktober 2011 vom Nachbarn zwar zugesagt, jedoch noch nicht vollzogen.

11. Siechenstraße 50

Das in der Vergangenheit durch langjährigen Leerstand und vernachlässigten Bauunterhalt stark geschädigte Gebäude wurde verkauft und hat einen neuen Eigentümer. Dieser hat eine Baugenehmigung für den Teilabbruch, Umbau, Sanierung und den Einbau von Wohnungen erwirkt, die Genehmigung wurde am 13.02.2012 erteilt. Mit der Durchführung der Maßnahme wurde begonnen, die Arbeiten dauern gegenwärtig noch an.

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. 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, der ehem. Schlichterei und des Direktionsgebäudes wurden mit denkmalfachlicher Begleitung abgeschlossen. Das erhaltene Schleusenwärterhaus wurde grundsaniert und wurde für Zwecke der LGS genutzt. Der Ziegelhochbau und das Beamtenwohnhaus werden derzeit unter denkmalfachlicher Begleitung umgebaut und saniert. Auf dem frei geräumten Fabrikareal wurde der sog. „Bestellbau“ für die Universität Bamberg erstellt, mit der Errichtung der sog. „Wasserhäuser“ 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 fertig gestellt, die Baumaßnahmen am Vordergebäude an der Unteren Königstraße wurden begonnen, ruhen jedoch derzeit. Im Sommer dieses Jahres wurde ein Tekturbauantrag für das Vordergebäude eingereicht, der neben Grundrissänderungen eine Nutzungsänderung zu Büroräumen im 1. Obergeschoss vorsieht.

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 Sanierung des Anwesens ist abgeschlossen, die Nutzung wurde aufgenommen. Das Anwesen wird aus der Liste gestrichen.

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). 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 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 mit der Denkmalpflege abgestimmtes Sanierungskonzept wurde erstellt. Der Beginn der Sanierungsmaßnahmen ist für das Jahr 2013 vorgesehen.

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 im Bereich der Terrasse und den darunterliegenden Räumen fertig gestellt, die Nutzung wurde aufgenommen.

Das Anwesen wird aus der Liste gestrichen.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bausenat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Herbst 2013 erneut zu berichten.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 16.10.2012
Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Michael Ilk

Krüger