

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2013/0500-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: 1952/13	
	Datum: 17.10.2013	
	Referent: Beese Thomas	
	Amtsleiter: Stenglein Robert	
	Sachbearbeiter: Krüger Michael	
<b>Liste sanierungsbedürftiger bzw. vom Verfall bedrohter Einzeldenkmäler im Weltkulturerbe</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.11.2013	Bau- und Werksenat	Entscheidung

## I. Sitzungsvortrag:

Mit Beschluss des Bau- und Werksenates vom 07.11.2012 nimmt der Senat den Sachstand zur Liste sanierungsbedürftiger- bzw. vom Verfall bedrohter Einzeldenkmäler zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung im Herbst 2013 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.

Insofern hat sich der Sachstand zum Bericht vom 07.11.2012 nicht geändert.

### 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. Auf Basis eines im Vorfeld der Sanierung in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege erarbeiteten Sanierungs-, Nutzungs- und Finanzierungskonzeptes wurde eine Baugenehmigung erwirkt. Gegenwärtig wird die Sanierungsmaßnahme mit denkmalfachlicher Begleitung durchgeführt.

### 3. Messerschmittstraße 17, Bruckertshof

Das in der Vergangenheit vernachlässigte, aber notgesicherte Gebäude hat seit Mitte des Jahres 2012 einen neuen Eigentümer. Für die Sanierung und Reaktivierung der Gaststättennutzung des Bruckertshofes und einem angegliederten Hotelneubau mit Nebengebäuden wurde eine Baugenehmigung erwirkt. Die Sanierungs- und Baumaßnahmen werden derzeit mit denkmalfachlicher Begleitung umgesetzt.

### 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 seinerzeit begonnen, diese wurde jedoch aufgrund der zwischenzeitlichen Insolvenz des damaligen Bauherrn wieder gestoppt.

Das Anwesen hat seit 2011 einen neuen Eigentümer. Der neue Eigentümer verfolgt ein anderes Nutzungskonzept mit einer Gewerbe- und Wohnnutzung. Nach verschiedenen Abstimmungs- und Beratungsgesprächen mit der Stadt Bamberg wurde am 12.08.2013 ein Bauvorbescheid erteilt.

### 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. Nach Einholung einer Baugenehmigung für den Umbau und die Sanierung des Anwesens zu einem Gästehaus mit drei Wohnungen wurde die Sanierung des Vorhabens im Jahre 2013 abgeschlossen und die Nutzung aufgenommen.

Das Anwesen wird aus der Liste gestrichen.

### 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.

Insofern hat sich der Sachstand zum Bericht vom 07.11.2012 nicht geändert.

### 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“.

Insofern hat sich der Sachstand zum Bericht vom 07.11.2012 nicht geändert.

#### 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. Durch das Bauordnungsamt angemahnte Nachbesserungsmaßnahmen die Sicherung betreffend wurden ausgeführt.

Das Anwesen, vormals im Besitz der Stadt Bamberg, hat seit Herbst 2011 einen neuen Eigentümer. Konzeptionelle Vor- und Abstimmungsgespräche mit der Denkmalpflege haben stattgefunden. Eine konkrete Planung liegt dem Bauordnungsamt noch nicht vor.

#### 9. 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 im Oktober 2011 vom Nachbarn zwar zugesagt, jedoch nicht durchgeführt.

Insofern hat sich der Sachstand zum Bericht vom 07.11.2012 nicht geändert.

#### 10. 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 Sanierung des Vorhabens wurde im Jahre 2013 abgeschlossen und die Nutzung aufgenommen. Das Anwesen wird aus der Liste gestrichen

#### 11. Letzengasse 3, Mang'sche Wachsbleiche

Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und derzeit nicht ausreichend gegen Witterungseinflüsse gesichert. Undichtigkeiten in der Dachdeckung und unverschlossene Fassadenöffnungen sorgten dafür, dass sich der Zustand des Gebäudes gegenüber den Vorjahren verschlechtert hat. Ohne Sicherungsmaßnahmen ist ein fortschreitender Verfall zu befürchten. Der Vertreter der Erbgemeinschaft wurde unter Fristsetzung aufgefordert entsprechende Sicherungsmaßnahmen am Gebäude vorzunehmen. Die geforderten Sicherungsmaßnahmen wurden nicht fristgerecht durchgeführt, es wurde jedoch zugesichert, die erforderlichen Ausbesserungsarbeiten am Dach noch im Oktober wieder aufzunehmen. Erforderlichenfalls werden Sicherungsmaßnahmen durch baurechtliche Anordnung verfügt.

Im April/Mai 2013 hat nach Ortsbesichtigung ein Beratungsgespräch im Baureferat mit Vertretern der Eigentümer zum weiteren Umgang mit dem Gebäude stattgefunden, Nutzungs- oder Sanierungsabsichten konnten jedoch noch nicht konkretisiert werden. Die Mitarbeiter des Bauordnungsamtes stehen mit Bauberatung und Denkmalpflege zur Unterstützung bereit, soweit Beratungsbedarf für den weiteren Umgang mit dem Gebäude besteht.

#### 12. Fabrikbau - Erba

Die Flachbauten wurden bis auf den Wasserturm mit Maschinenhaus abgebrochen, ebenso eines der beiden Schleusenwärterhäuschen. Der Umbau und die Sanierung des Ziegelhochbaus, des Baumwolllagers, der Schlichterei, des Beamtenwohnhauses und des Direktionsgebäudes wurden mit denkmalfachlicher Begleitung abgeschlossen. Das ehem. Kesselhaus wurde von seiner technischen Ausrüstung befreit. Ein Bauantrag, der den Umbau und die Umnutzung des Kesselhauses zu Studentenwohnungen vorsieht, wurde im Bausenat am 09.10.2013 positiv entschieden. Das erhaltene Schleusenwärterhaus wurde grundsaniert und interimweise für Zwecke der seinerzeitigen LGS genutzt. Hier ist gegenwärtig ein Baugenehmigungsverfahren anhängig für den Umbau und Sanierung zu einer gastronomischen Nutzung mit Wohnung. Auf dem frei geräumten Fabrikareal wurde der sog. „Bestellbau“ für die Universität Bamberg erstellt, mit der Errichtung der sog. „Wasserhäuser“ am Werkkanal und weiteren Wohnhäusern auf der Insel wurde begonnen. Hinsichtlich des Wasserturms und der Batteurhalle waren keine konkreten Nutzungsabsichten der Eigentümer in Erfahrung zu bringen.

#### 13. 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 weiterhin. Im Sommer des Jahres 2012 wurde ein Tekturbauantrag für das Vordergebäude eingereicht, der neben Grundrissänderungen eine Nutzungsänderung von 2 Wohnungen zu Büro im 1. Obergeschoss vorsieht. Die Genehmigung wurde in Absprache mit dem Bauherrn noch nicht erteilt, da über die Eigennutzung des Büros noch nicht entschieden ist.

#### 14. 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 seinerzeit nicht zum Erfolg.

Zwischenzeitlich hat jedoch eine weitere Beratung durch die Denkmalpflege, hinsichtlich einer Sanierung und Umnutzung zu Wohnzwecken stattgefunden. Die Beratung hat jedoch noch nicht zu einer Antragstellung geführt.

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.

#### 15. 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.

Insofern hat sich der Sachstand zum Bericht vom 07.11.2012 nicht geändert.

#### 16. Nürnberger Straße 2

Das Anwesen wurde durch die bisherigen Eigentümer, eine Erbgemeinschaft, 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 Weltkulturerbestiftung Stadt Bamberg erworben, mit der Absicht das Gebäude zu sanieren.

Auf Basis eines mit der Denkmalpflege abgestimmten Sanierungskonzeptes für eine Wohnnutzung wurde im Jahre 2012 eine Baugenehmigung erwirkt. Mit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme wurde im Jahre 2013 begonnen. Gegenwärtig wird die Sanierungsmaßnahme unter denkmalfachlicher Betreuung durchgeführt.

#### 17. 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.

Insofern hat sich der Sachstand zum Bericht vom 07.11.2012 nicht geändert.

## II. Beschlussvorschlag

1. Der Bausenat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Herbst 2014 erneut zu berichten.

### Anlage/n:

### Verteiler:

Bamberg, den 17.10.2013  
Baureferat  
I.A.

Thomas Beese  
(stv. Baureferent)

FB 6A: \_\_\_\_\_  
Bauer-Banzhaf

Amt 62: \_\_\_\_\_  
Stenglein

\_\_\_\_\_  
Krüger