

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2009/0578-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	2241/09
		Datum:	19.11.2009
		Referent:	Zistl-Schlingmann Hans
		Amtsleiter:	Stenglein Robert
		Sachbearbeiter:	Stenglein Robert
Sachstandsbericht			
Liste sanierungsbedürftiger bzw. vom Verfall bedrohter Einzeldenkmäler im Weltkulturerbe			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
01.12.2009	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Mit Beschluss des Bau- und Werksenates vom 16.09.2008 wurde die Verwaltung beauftragt, erneut im Herbst 2009 über den Sachstand sanierungsbedürftiger bzw. vom Verfall bedrohter Einzeldenkmäler im Weltkulturerbe zu berichten.

1. Gundelsheimer Straße 14a – Lokschuppen

Keine Veränderungen zum Jahr 2008. Eine aktuelle Planung des Eigentümers zur Sanierung des Anwesens wurde nicht vorgelegt

2. Aufseßhöflein 1

Am 11.09.2008 wurde die Anordnung erlassen, die vorhandene Einhausung des Anwesens ordnungsgemäß instand zu setzen. Die dem Bauherrn bis zum 08.09.2008 gewährte Frist war verstrichen.

Nachdem die Anordnung vom Bauherrn nicht erfüllt wurde, hat die Stadt Bamberg das im Bescheid vom 11.09.2008 angedrohte Zwangsgeld fällig gemeldet, und die Durchsetzung ihrer Forderungen im Wege der Ersatzvornahme angedroht.

Nach weiterem Schriftverkehr mit dem Bauherrn Ende des Jahres 2008 wurde ihm nochmals mitgeteilt, welche Arbeiten zur Sicherung des Anwesens nötig seien. Es wurde ihm letztmals eine Frist bis zum 17.01.2009 zur Erledigung der Arbeiten eingeräumt.

Nachdem auch diese Frist verstrich, ohne dass die geforderten Arbeiten durchgeführt wurden, ist die mit Bescheid vom 13.11.2008 angedrohte Ersatzvornahme von der Stadt Bamberg ausgeführt worden. Eine diesbezügliche Duldungsanordnung wurde am 24.02.2009 verfasst und dem Bauherrn zugestellt.

Somit sind Ende Februar 2009 die Sicherungsmaßnahmen am Anwesen Aufseßhöflein 1 im Wege der Er-

satzvornahme durchgeführt worden.

Der im April 2009 eingegangene Antrag auf Vorbescheid: „Restaurierung und Nutzungsänderung: Nutzung für kulturelle Veranstaltungen mit Gastronomie“ ist in Bearbeitung.

3. Messerschmittstraße 17, Bruckertshof

Keine Veränderungen zum Jahr 2008. Am 27.11.2008 wurden bei einer Baukontrolle die Notsicherungsmaßnahmen am Gebäude überprüft. Aktuelle Pläne für eine neue Nutzung wurden nicht vorgelegt.

4. Untere Königstraße 13/15, Roter Ochse

Für das Objekt wurde am 29.04.2008 die Baugenehmigung zum Umbau und zur Renovierung des Hotels erteilt. Der Baubeginn kann nach Abschluss der archäologischen Untersuchungen erfolgen.

Die diesbezügliche denkmalschutzrechtliche Grabungserlaubnis wurde im Juni 2008 erteilt.

Im März 2009 wurde den Bauherren mitgeteilt, dass die notwendigen archäologischen Rettungsgrabungen auf dem Baugrundstück beendet, und damit die Untersuchungen abgeschlossen seien. Eine erste wissenschaftliche Publikation dieser Untersuchung werde in Kombination mit den Ergebnissen der Untersuchung auf der Nachbarparzelle nächstes Jahr im „Archäologischen Jahr in Bayern 2009“ erscheinen.

Von Seiten der Bodendenkmalpflege sei aufgrund der Grabung im oben genannten Vorhabensgebiet nichts mehr zu veranlassen. Eine Beteiligung an weiteren Genehmigungsverfahren sei nicht mehr erforderlich, wenn es zu keinen weiteren Veränderungen im Umgriff käme. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wurde auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

5. Gaustadter Hauptstraße 31, Oberes Wirtshaus

Am 03.07.2007 wurde die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für das Vorhaben: „Neueindeckung des Daches, Erneuerung des Fassadenputzes u. -anstriches, Änderung der Fenster, Eingangstüre, Renovierung u. Innenausbau“ erteilt.

Am 10.09.2008 wurde bei einer Baukontrolle festgestellt, dass an der Fassade und am Dach noch keine Arbeiten durchgeführt wurden. Im Innenbereich wurden die zur Gaststätte gehörenden Räume zu Wohnräumen umgebaut. Es wurden teilweise Gipskartonwände errichtet, neue Zimmertüren eingebaut, Laminatboden verlegt, und alle Räume gestrichen. Die Bauarbeiten wurden mündlich eingestellt, da diese ohne Absprache mit der Denkmalpflege ausgeführt wurden. Mit Bescheid vom 11.09.2008 wurde die mündliche Baueinstellung schriftlich bestätigt.

Am 14.09.2009 wurde ein Antrag auf Baugenehmigung: „Sanierung, Modernisierung, Umbau u. Umnutzung des Anwesens mit Gastronomie zu 8 Wohneinheiten, 1 Büroetage und 1 Ladeneinheit“ gestellt (Az.1839/09). Dieser ist derzeit in Bearbeitung.

6. Laurenziplatz 15

Keine Veränderungen zum Jahr 2008.

7. Mittelstraße 72

Im Juni 2008 wurden drei neue Gewände an den straßenseitigen Fenstern eingebaut, anstatt die alten Sandsteingewände zu erhalten und zu sanieren. Die Arbeiten waren fertig gestellt. Im September 2008

wurden gegen den Bauherrn und die ausführende Firma jeweils Bußgeldverfahren eingeleitet.

8. Hellerstraße 13

Keine Veränderungen zum Jahr 2008.

9. Weide 20a

Laut GIS ist der Objektname „Pfeuferstr. 20a“, Tabaklager mit Wohnhaus. Die Planungsbestrebungen der Stadt Bamberg, auf diesem Grundstück einen Kindergarten zu errichten wurden mit Stadtratsbeschluss wieder verworfen.

10. Tocklergasse 1

Keine Veränderungen zum Jahr 2008.

11. Hainstraße 11, Kutscherhäuschen

Keine Veränderungen zum Jahr 2008.

12. Siechenstraße 50

Ende Juli 2009 ist beim Bauordnungsamt ein Antrag auf Vorbescheid: „Abbruch und Neubau eines Wohnhauses; Errichtung eines Mansarddaches und Neubau eines dreigeschossigen Anbaus“ eingegangen.

Im Verlauf der Antragsbearbeitung, und nach Einholung der Stellungnahme der Fachämter wurde den Bauherren am 19.10.2009 mitgeteilt, dass aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht ein Vorbescheid für die vorliegende Planung nicht erteilt werden könne.

Dem Abbruch und einem Neubau „Siechenstr. 50“ könne zwar grundsätzlich zugestimmt werden, jedoch müsse eine Vielzahl von stadtgestalterischen, denkmalpflegerischen und stadtsanierungsrechtlichen Vorgaben für die Gebäude Siechenstraße 48 und 50 in die Planung eingearbeitet werden. Eine dreigeschossige Bebauung im rückwärtigen Bereich übersteige hinsichtlich der Grundstücksfläche die bebaut werden soll und der Zahl der Vollgeschosse das städtebaulich zulässige Maß der baulichen Nutzung.

Deswegen wurde den Antragstellern am 19.10.2009 empfohlen, den Antrag auf Vorbescheid in dieser Form zurück zu nehmen. Sofern eine rechtsmittelfähige Entscheidung gewünscht würde, müsste der Vorgang erst dem Bau- und Werkssenat zur Entscheidung vorgelegt werden. Eine Antwort des Bauherrn liegt derzeit noch nicht vor.

13. Letzengasse 3, Mang'sche Wachsbleiche

Am 17.09.2008 beantragte die Stadt Bamberg (Amt für Gebäudewirtschaft) eine denkmalrechtliche Erlaubnis für den Abbruch von zwei Remisen, die am 31.10.2008 (Az.1749/08) erteilt wurde. Der Abbruch erfolgte im November 2008.

Der Abbruch der Remisen, die gemäß Bebauungsplan einen städtebaulichen Missstand darstellten, konnte zu 100% aus öffentlichen Mitteln finanziert werden. Es handelte sich um eine Ordnungsmaßnahme gemäß StBauFR. Die Eigentümer, eine Erbengemeinschaft, waren mit dieser Möglichkeit der Finanzierung des Abbruches einverstanden, da für sie so keine Kosten entstanden sind.

14. Fabrikbau 27, Erba

Zusätzlich zu den letztjährigen Vorhaben sind im Jahr 2009 folgende Anträge gestellt worden:

Az. 1896/09: Tekturantrag zum Bauantrag Az. 252/09: „Umbau und Nutzungsänderung einer Lagerhalle zu einem Mehrfamilienwohnhaus (25 WE). Der Antrag ist am 22.09.2009 eingegangen und befindet sich derzeit in Bearbeitung.

Az. 1787/09: Der Antrag auf Umbau und Generalsanierung des ehemaligen Pförtnerhauses vom 07.09.2009 wird derzeit bearbeitet.

Az. 1786/09: Der Antrag auf Umbau und Generalsanierung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes vom 07.09.2009 wird derzeit bearbeitet. Die Bauherren wurden mit Schreiben vom 16.11.2009 zur Umplanung aufgefordert.

Az. 1670/09: Am 21.08.2009 wurde die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Abbruch von Gebäuden und dem Rückbau von technischen Anlagen auf dem ERBA Gelände, Teilfläche A2 Spinnerei/Kämmerei erteilt.

Az. 1408/09: Am 13.07.2009 wurde von der Erba Projektentwicklungsgesellschaft mbH ein Bauantrag zum Umbau und zur Sanierung des denkmalgeschützten Schlichtereigebäudes in Studentenwohnungen gestellt (Neuantrag zum vorherigen Bauantrag Az. 1284/07). Die denkmalrechtliche Bearbeitung ist noch nicht abgeschlossen.

Az. 209/08: Dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Abbruch eines Wohnhauses wurde am 07.10.2008 entsprochen.

15. Untere Königstraße 17

Am 27.10.2008 wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Im Dezember 2008 wurde eine Grabungserlaubnis nach Art. 7 DSchG beantragt, die mit Bescheid der Stadt Bamberg vom 13.01.2009 (Az. 27/09) erteilt wurde.

Die notwendigen archäologischen Rettungsgrabungen auf dem Baugrundstück sind beendet.

Der Tekturantrag (Az. 678/09) zum Bauvorhaben Az.1774/05 ist in Bearbeitung.

16. Koppenhofgasse 1

Keine Veränderungen zum Jahr 2008.

17. Mittelstraße 20

In der Denkmalliste wird zu diesem Anwesen ausgeführt: „Gärtnerhaus, eingeschossig mit hohem Satteldach, rückwärtig eingeschossiger Stallanbau mit Pultdach, im Kern 16.Jh., Flurnummer 1260 der Gemarkung Bamberg.“

Ein am 11.11.2009 eingegangener Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung gem. WEG ist derzeit in Bearbeitung.

18. Oberer Stephansberg 42

In der Denkmalliste wird zu diesem Anwesen ausgeführt: „Walmdachbau, ehemaliger Stadel, vermutlich 1796, Flurnummer 2005 der Gemarkung Bamberg.“

Bereits im Jahre 2000 wurde im Rahmen der Behördensprechtage mit dem Landesamt für Denkmalpflege ein Sanierungs- und Umbaukonzept beraten, das jedoch vom Bauherrn nicht weiter verfolgt wurde.

Am 10.06.2009 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt und festgestellt, dass das Gebäude zwar sanierungsbedürftig, aber vom Verfall noch nicht bedroht ist.

Im Hinblick auf die hohen Anforderungen eines denkmalschutzrechtlichen Anordnungsverfahrens (u.a. Wirtschaftlichkeitsprüfung) wird bei dem derzeit festgestellten Bauzustand auf Zwangsmaßnahmen verzichtet.

Seit 2008 bereits sanierte Anwesen:

1. Untere Sandstraße 20

Für den Umbau und die Sanierung des Vorderhauses und den Neubau des Rückgebäudes mit Zwischenbau wurde am 23.06.2008 die Baugenehmigung Az.522/08 erteilt. Am 07.05.2009 erteilte die Stadt Bamberg die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Errichtung einer Freischankfläche (Az.329/09).

Bei einer Baukontrolle am 26.06.2009 wurde festgestellt, dass das Bauvorhaben bis auf kleinere Restarbeiten fertig gestellt ist. Am 13.08.2009 wurde dem Amt 30 mitgeteilt, dass gegen die Erteilung der gaststättenrechtlichen Erlaubnis keine baurechtlichen Bedenken bestehen.

Das sanierte Anwesen kann von der Liste gestrichen werden.

2. Abtsberg 6, ehemalige Villa Weyermann

Nach einer Baukontrolle im September 2008 wurden, weil Abweichungen von der erteilten Baugenehmigung festgestellt wurden, die Bauarbeiten eingestellt (Az. 1713/08), und ein Planvorlage- und Beseitigungsverfahren (Az. 1721/08) eröffnet.

Im Zuge des Beseitigungsverfahrens wurde der Rückbau der Dachgaube, der Dachflächenfenster und des Spitzbodens gefordert. Des Weiteren sollte der Denkmalpflege der Stadt Bamberg ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden. Die Gabioneneinfriedung sei ebenfalls wieder zu entfernen.

Es stellte sich jedoch heraus, dass die Gaube bereits in ähnlicher Form vorhanden war. Sie wurde zwar abgebaut und neu errichtet. Daher wäre ein Antrag erforderlich gewesen. Die bereits erfolgte Ausführung wurde aber hingenommen. Auch die Dachflächenfenster waren bereits vorhanden. Der Einbau war ursprünglich genehmigungsfrei möglich. Damals war das Gebäude noch kein Einzelbaudenkmal. Für den neuen Einbau hätte es zwar eines Erlaubnis-Antrags bedurft. Das Erscheinungsbild hat sich aber seit der Aufnahme als Denkmal nicht geändert. Ein Rückbau wäre daher unverhältnismäßig. Die Dachflächenfenster wurden daher hingenommen.

Es wurde im November 2008 vereinbart, die Verfahren bis zur Vorlage eines Freiflächenplanes ruhen zu lassen, damit auch über die Einfriedung und den Spitzbodenausbau entschieden werden konnte.

Nach einem Tekturantrag (Az. 2301/08) wurde am 13.03.2009 die diesbezügliche Baugenehmigung erteilt. Derzeit sind die Arbeiten am Spitzboden und der Gabionenwand fertig gestellt. Die Bretterverkleidung der Gabionenwand fehlt (Auflage 2 des Bescheides vom 13.03.2009).

Der geforderte Maßnahmeplan für die Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen des übrigen Gartenbereiches ist noch nicht vorgelegt worden (Auflage 3 des Bescheides vom 13.03.2009).

Zu der Anhörung vom Oktober 2009 liegt noch keine Antwort vor.

Das sanierte Anwesen kann von der Liste gestrichen werden.

3. Egelseestraße 1

Nach Vervollständigung des Antrages auf Umbau und Sanierung des Anwesens wurde am 08.10.2008 die Baugenehmigung erteilt. Die Nutzungsaufnahme wurde am 19.08.2009 angezeigt. Das Vorhaben wurde wie genehmigt ausgeführt.

Das sanierte Anwesen kann von der Liste gestrichen werden.

4. Kroatengasse 4

In der Denkmalliste wird zu diesem Anwesen ausgeführt: „Kleinbürgerhaus, 18.Jh., Flurnummer 2076 der Gemarkung Bamberg.“

Bei einer Baukontrolle am 02.07.2008 wurde festgestellt, dass im Innenbereich des Anwesens mit Renovierungsarbeiten begonnen wurde. Zum Zeitpunkt der Baukontrolle waren im Inneren des Gebäudes teilweise die Isolierung und Beplankung der Wände entfernt worden. Teilweise waren Zimmer bereits neu verputzt. Im Anwesen waren drei Kunststofffenster eingebaut worden. Im Dachgeschoss waren die alten Decken abgenommen worden. Mit der Verlegung von Leitungen war begonnen worden. Am 03.07.2008 erfolgte die diesbezügliche Anordnung der Baueinstellung.

Weitere Baukontrollen brachten das Ergebnis, das die Bauarbeiten nicht fortgeführt wurden und die Baueinstellungsanordnung Beachtung fand. Ein Bauantrag wurde bisher nicht gestellt.

Das Anwesen wurde wegen der o.g. Umbauarbeiten aus der Denkmalliste des BlfD gestrichen.

Das Anwesen kann von der Liste gestrichen werden.

Liste (Stand 01.11.2009)

1. Gundelsheimer Straße 14a, Lokschuppen
2. Aufseßhöflein 1
3. Messerschmittstraße 17
4. Untere Königstraße 13/15, Roter Ochse
5. Gaustadter Hauptstraße 31, Oberes Wirtshaus
6. Laurenziplatz 15
7. Mittelstraße 72
8. Hellerstraße 13
9. Weide 20a
10. Tocklergasse 1
11. Hainstraße 11, Kutscherhäuschen
12. Siechenstraße 50
13. Letzengasse 3, Mang'sche Wachsbleiche
14. Fabrikbau 27, Erba
15. Untere Königstraße 17
16. Koppenhofgasse 1
17. Mittelstraße 20
18. Oberer Stephansberg 42

Seit 2008 bereits sanierte Anwesen

1. Untere Sandstraße 20
2. Abtsberg 6, ehem. Villa Weyermann
3. Egelseestraße 1
4. Kroatengasse 4

II. Beschlussantrag:

1. Der Senat nimmt Kenntnis vom Sitzungsvortrag und der Liste Stand 01.11.2009.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Herbst 2010 erneut zu berichten.

Bamberg, 19. Nov. 2009
Referat 6

Zistl-Schlingmann

FB 6A _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62 _____
Stenglein