

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr:	VO/2014/1144-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status:	öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen:	1801/14
	Datum:	08.10.2014
	Referent:	Beese Thomas
Liste sanierungsbedürftiger bzw. vom Verfall bedrohter Einzeldenkmäler im Weltkulturerbe; Periodischer Bericht		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.11.2014	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme

I. Sitzungsvortrag:

Mit Beschluss des Bau- und Werksenates vom 06.11.2013 nimmt der Senat den Sachstand zur Liste sanierungsbedürftiger- bzw. vom Verfall bedrohter Einzeldenkmäler zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung im Herbst 2014 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 dieses 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.

Der Sachstand hat sich zum Bericht vom 06.11.2013 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. Das Gebäude und der Stand der fortgeschrittenen Sanierung wurden am Tag des offenen Denkmals 2014 einer breiten Öffentlichkeit präsentiert.

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 mit denkmalfachlicher Begleitung umgesetzten Sanierungs- und Baumaßnahmen wurden zwischenzeitlich abgeschlossen. Im Frühjahr 2014 wurde die Nutzung aufgenommen.

Das Anwesen wird aus der Liste gestrichen.

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 wurde 2011 veräußert. Der neue Eigentümer hat im August 2013 nach verschiedenen Abstimmungs- und Beratungsgesprächen mit der Stadt Bamberg einen Bauvorbescheid für eine Gewerbe- und Wohnnutzung erwirkt. Zum Jahresende 2013 wurde das Anwesen erneut veräußert und hat seitdem wiederum einen neuen Eigentümer. Inwieweit dieser nun von dem Bauvorbescheid Gebrauch macht, oder ein anderes Nutzungs- bzw. Sanierungsziel verfolgt ist nicht bekannt.

5. 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, vielmehr ist nach eigener Aussage des Eigentümers nicht beabsichtigt das Einzeldenkmal zu sanieren bzw. in naher Zukunft einer Nutzung zuzuführen. Die Mitarbeiter des Bauordnungsamtes stehen mit Bauberatung und Denkmalpflege zur Unterstützung bereit, soweit Beratungsbedarf für den weiteren Umgang mit dem Gebäude besteht.

Der Sachstand hat sich zum Bericht vom 06.11.2013 nicht geändert.

6. 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“.

7. 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, statisch-konstruktive Sicherungen wurden vorgenommen, 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 daraus resultierende Konzeptplanung, die eine Wohnnutzung mit angegliederter Scheune vorsieht, wurde der Denkmalpflege 2014 vorgestellt.

8. 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 nördliche Grenz wand ist seit der letzten Bericht-erstattung im Bau- und Werksenat vom dem das Gebäude schädigenden Efeubewuchs befreit.

9. Letzengasse 3, Mang'sche Wachsbleiche

Das sanierungsbedürftige Gebäude war in der Vergangenheit nicht ausreichend gegen Witterungseinflüsse gesichert. Undichtigkeiten in der Dachdeckung und unverschlossene Fassadenöffnungen sorgten dafür, dass der Zustand des Gebäudes stetig gelitten hat. Trotz mehrerer Zusagen des Eigentümers, eine entsprechende Sicherung vorzunehmen, erfolgte diese erst nach formeller Androhung einer Anordnung zum Ende des Jahre 2013. Seit dem ist das Gebäude zumindest gegen Witterungseinflüsse notdürftig gesichert, auch wenn bei der letzten Kontrolle Nachbesserungsbedarf in der Notabdichtung festgestellt

wurde. Deshalb wurde der Eigentümer im Herbst 2014 wiederum schriftlich aufgefordert, hier vor Einbruch des Winters nachzubessern.

Im Jahre 2013 hat zudem ein Beratungsgespräch im Baureferat mit den Eigentümern zum weiteren Umgang mit dem Gebäude stattgefunden, konkrete Nutzungs- oder Sanierungsabsichten sind jedoch nicht vorhanden. Die Mitarbeiter des Bauordnungsamtes stehen mit Bauberatung und Denkmalpflege zur Unterstützung bereit, soweit Beratungsbedarf für den weiteren Umgang mit dem Gebäude besteht.

10. 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 techn. Ausrüstung befreit. Die Umnutzung des Gebäudes für Studentenwohnungen wurde am 24.10.2013 baurechtlich genehmigt. Das Vorhaben befindet sich in der Umsetzung.

Das erhaltene Schleusenwärterhaus wurde grundsaniert und interimweise für Zwecke der seinerzeitigen LGS genutzt. Der Umbau und die Sanierung zu einer gastronomischen Nutzung mit Wohnung wurden baurechtlich am 24.03.2014 genehmigt. Diese Maßnahme wird ebenfalls gegenwärtig umgesetzt.

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, bzw. sind diese schon teilweise fertiggestellt und bezogen.

Wasserturm und Bateauhalle haben seit Mitte des Jahres 2014 einen neuen Eigentümer. Eine grobe Konzeptplanung, die eine Wohnnutzung für diese Gebäude vorsieht, wurde der Denkmalpflege und dem Stadtplanungsamt in diesen Tagen erstmals vorgestellt.

11. 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 zu Büro im 1. Obergeschoss vorsieht. Die Genehmigung wurde in Absprache mit dem Bauherrn noch nicht erteilt, da über die Eigennutzung des Gebäudes noch nicht entschieden ist.

12. 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.

Zuletzt hat 2013 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.

Der Sachstand hat sich zum Bericht vom 06.11.2013 nicht geändert.

13. 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. 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.

Der Sachstand hat sich zum Bericht vom 06.11.2013 nicht geändert.

14. Nürnberger Straße 2

Das Anwesen wurde durch die vormaligen 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 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. Die Sanierungsmaßnahme ist im Wesentlichen abgeschlossen. Das Gebäude wurde am Tag des offenen Denkmals 2014 einer breiten Öffentlichkeit präsentiert.

Das Anwesen wird aus der Liste gestrichen.

15. 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.

Der Sachstand hat sich zum Bericht vom 06.11.2013 nicht geändert.

16. Siechenstraße 23

Dieses Objekt wird erstmalig in die Liste gefährdeter Denkmäler neu aufgenommen.

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 insbesondere die in die Denkmalliste nachgetragenen rückwärtigen Scheunen- und Remisenbauten erhebliche bauliche Mängel in Form von Schäden in der Dachdeckung aufweisen, so dass Witterungseinflüsse ungehindert die Denkmalsubstanz schädigen. Im Rahmen diverser Baukontrollen und trotz einer Beratung des Eigentümers im Bauordnungsamt konnte dieser nicht dazu bewegt werden, diese Mängel durch zumindest eine Notsicherung zu beheben. Um weiteren substanziellen Schäden der Bausubstanz entgegenzuwirken, wurden dem Bauherrn mit Schreiben vom 17.09.2014 unter Fristsetzung bis 14.11.2014 Mindestmaßnahmen zur Notsicherung aufgezeigt, bei gleichzeitiger Androhung einer zwangsmittelbewehrten Anordnung zur Durchführung der Sicherungsmaßnahmen.

II. 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:

III. Beschlussvorschlag:

1. Der Senat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt im Herbst 2015 erneut zu berichten.