

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2015/1906-62</b>
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status:	öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen:	1958/15
	Datum:	15.10.2015
	Referent:	Beese Thomas
<b>Liste sanierungsbedürftiger bzw. vom Verfall bedrohter Einzeldenkmäler im Weltkulturerbe; periodischer Bericht</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
11.11.2015	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme

## I. Sitzungsvortrag

Mit Beschluss des Bau- und Werksenates vom 05.11.2014 nimmt der Senat den Sachstand zur Liste sanierungsbedürftiger- bzw. vom Verfall bedrohter Einzeldenkmäler zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung im Herbst 2015 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. Eine Bauvoranfrage für die Umnutzung in einen Betriebshof für einen ortsansässigen Bergungsbetrieb für Unfallfahrzeuge des Eigentümers wurde positiv am 28.03.2011 beantwortet.

Im März 2012 wurde der Denkmalpflege eine Fortschreibung dieses Nutzungskonzeptes vorgestellt, ein Bauantrag für dieses Vorhaben wurde nicht eingereicht.

Im Frühjahr 2015 wurde vom Eigentümer der Denkmalpflege ein neues Nutzungskonzept vorgestellt, welches zunächst eine Lagernutzung in einer unbeheizten sogenannten „Kalthalle“ vorsieht. Eine spätere Option als wie auch immer geartete Betriebstätte in einer sog. „Warmhalle“ wird offen gehalten. Ein formeller Antrag zur Umsetzung des vorgestellten Konzeptes wurde noch nicht eingereicht.

Weitere Unterstützung von Seiten der Stadt Bamberg bei der Verwirklichung des Vorhabens wurde in Aussicht gestellt.

## 2. Aufseßhöflein 1

Die Sanierungsmaßnahme wurde dieses Jahr abgeschlossen, die Nutzung wurde aufgenommen. Das Anwesen beinhaltet zwei Wohnungen, wovon eine von den Eigentümern genutzt wird sowie einen prunkvollen Saal, der für Veranstaltungen Dritter zur Verfügung gestellt wird.

Das Anwesen wird aus der Liste gestrichen.

## 3. Untere Königstraße 13/15, Roter Ochse

Das Anwesen weist Bauschäden auf, wurde jedoch statisch-konstruktiv gesichert. Die vorgenommenen statisch-konstruktiven Sicherungen in Form von provisorischen Abstützungen und Aussteifungen sind augenscheinlich intakt. Die Unzugänglichkeit für Unbefugte ist gewährleistet. Die vorgenommenen Sicherungen gegen das Eindringen von Regenwasser sowie Teile der Dachentwässerung sind schadhaft. Nachdem einer Aufforderung zur Wiederherstellung dieser Sicherungsmaßnahmen nicht nachgekommen wurde, erfolgte mit Bescheid vom 24.09.2015 eine entsprechende zwangsmittelbewährte Anordnung.

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 seinerzeitige Eigentümer hat nach verschiedenen Abstimmungs- und Beratungsgesprächen mit der Stadt Bamberg einen Bauvorbescheid vom 12.08.2013 für eine Gewerbe- und Wohnnutzung erwirkt. Zum Jahresende 2013 wurde das Anwesen erneut veräußert.

Seit dem Frühjahr dieses Jahres ist ein auf dem Bauvorbescheid aufbauendes Bauantragsverfahren anhängig.

## 4. Mittelstraße 72

Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig, jedoch gegenwärtig soweit unter „Dach und Fach“ gesichert, so dass fortschreitender Verfall akut nicht zu befürchten ist. Lediglich kleine Schäden im Dachbereich sind gegenwärtig ersichtlich. Der Eigentümer wird aufgefordert diese zu beheben. Weitere behördliche Maßnahmen sind derzeit nicht veranlasst.

Die rückwärtige besonders schadhafte Fachwerkfassade wird derzeit instandgesetzt und gesichert. Darüber hinausgehende Sanierungsabsichten für das Gebäude sind nicht bekannt, vielmehr ist nach eigener Aussage des Eigentümers nicht beabsichtigt das Einzeldenkmal von Grund auf 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.

#### 5. 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 „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 augenscheinlich noch intakt.

Der Bau- und Werkssenat hat am 07.10.2015 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 114F für das Gebiet zwischen Lange Straße und Franz-Ludwig-Straße („Quartier an der Stadtmauer“) beschlossen. Ziel des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ist u. a. der Erhalt des genannten Gebäudes.

#### 6. 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.

Konzeptionelle Vor- und Abstimmungsgespräche des Eigentümers mit der Denkmalpflege hinsichtlich einer Sanierung haben stattgefunden. Eine daraus resultierende Konzeptplanung, die eine Wohnnutzung mit angegliederter Scheune vorsieht, wurde der Denkmalpflege 2014 vorgestellt. Ein zwischenzeitlich vorliegender Bauantrag steht mit Ortsbegehung auf der Tagesordnung derselben Bausenatssitzung.

#### 7. 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.

Im Sommer dieses Jahres wurde festgestellt, dass durch Sturmwindwirkung das Notdach vollständig abgedeckt wurde. Ein neues Notdach wurde nach intensivster Beratung durch die Untere Denkmalschutzbehörde von der Eigentümerin wieder aufgebracht. Die statisch-konstruktiven Notsicherungsmaßnahmen sind augenscheinlich noch intakt. Das Gebäude ist nun wieder unter „Dach und Fach“ gesichert. Behördliche Maßnahmen sind gegenwärtig nicht veranlasst.

Der Eigentümerin wurde im Hinblick auf eine nachhaltige Sanierung weitere Unterstützung durch die Denkmalpflege zugesagt.

#### 8. 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 der Eigentümer, 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 wurden die Eigentümer im Herbst 2014 wiederum schriftlich aufgefordert hier nachzubessern. Das Dach wurde zwischenzeitlich wieder instand gesetzt.

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.

#### 9. Fabrikbau - Erba

Der Umbau und die Sanierung des Ziegelhochbaus, des Baumwolllagers, der Schlichterei, des Beamtenwohnhauses, des Direktionsgebäudes und des erhaltenen Schleusenwärterhauses wurden mit denkmalfachlicher Begleitung abgeschlossen. Im Berichtsjahr 2015 ist auch der Umbau und die Sanierung des Kesselhauses mit denkmalfachlicher Begleitung abgeschlossen worden.

Für den Wasserturm und die Batteriehalle hat der Bau- und Werkssenat mit Beschluss vom 16.09.2015 der baurechtlichen Genehmigung grundsätzlich zugestimmt.

#### 10. 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.

Seit dem Sommer des Jahres 2009 wurden insgesamt 3 Tektur-Bauanträge für das Vordergebäude eingereicht, von denen der dritte Tektur-Antrag (Nutzungsänderung: zwei Wohnungen zu Büro) noch anhängig ist.

#### 11. 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.

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.

Im Jahre 2013 hat eine weitere Beratung durch die Denkmalpflege hinsichtlich einer Sanierung und Umnutzung zu Wohnzwecken stattgefunden. Im Jahre 2015 konnte die Denkmalpflege eine studentische Semesterarbeit hinsichtlich eines Vorprojektes als Grundlage einer Sanierung für das Gebäude vermitteln. Das könnte möglicherweise der Anstoß für eine nun folgende Sanierung gewesen sein. Vor kurzem wurde in der Bauberatung eine Konzeptplanung hierfür vorgestellt.

Die Mitarbeiter des Bauordnungsamtes stehen mit Bauberatung und Denkmalpflege weiterhin zur Unterstützung bereit, soweit Beratungsbedarf für den weiteren Umgang mit dem Gebäude besteht.

#### 12. Oberer Stephansberg 42

Das Gebäude ist unter „Dach und Fach“ gesichert, partielle Feuchteschäden im Putz sind erkennbar. Augenscheinlich ist derzeit keine akute Gefahr für fortschreitenden Verfall 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 05.11.2014 nicht geändert.

### 13. 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. Die Restarbeiten werden kontinuierlich fortgeführt.

Der Sachstand hat sich zum Bericht vom 05.11.2014 nicht grundsätzlich geändert.

### 14. Siechenstraße 23

Im Rahmen der Revision der Denkmalliste (siehe Listennachtrag Sitzung Bau- und Werkssenat 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 Eigentümer 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.

Da die Sicherungsmaßnahmen noch nicht durchgeführt wurden, erfolgte im Jahre 2015 eine Ortsbegehung durch die Denkmalpflege. Im Rahmen einer Beratung, u. a. auch in fördertechnischer Hinsicht, erklärte sich der Eigentümer glaubhaft bereit, sämtliche Dächer nicht nur not zusichern, sondern gänzlich instand zu setzen. Die Einholung entsprechender Kostenangebote als Grundlage eines Finanzierungsplanes und der anstehenden Instandsetzung wurde auf den Weg gebracht. Leider verstarb der Eigentümer im Laufe des Jahres, so dass die weitere Planung und Umsetzung ins Stocken geriet.

Die Denkmalpflege wird vor dem Vollzug von Zwangsmaßnahmen zur Sicherung der Gebäude zunächst weiter versuchen im Rahmen der Beratung den Erben zur Fortführung der Dachsanierungsmaßnahme zu bewegen.

### 15. Moosstraße 46, ehem. Brauerei Maisel

Das Gebäude wurde erstmals in die Liste sanierungsbedürftiger Einzeldenkmäler aufgenommen.

Es handelt sich um den ziegelsichtigen Blankziegelbau des Apparate-, Maisch-, und Kesselhauses mit Schornstein von 1904 und das 1908 baulich ergänzte palastartig wirkende Sudhaus. Nach der Insolvenz des Betriebes im Jahre 2008 wurden sämtliche Liegenschaften der ehem. Brauerei, darunter auch das genannte Gebäude verkauft. Das Gebäude steht seitdem leer.

Das Gebäude ist sowohl unter „Dach und Fach“, als auch gegen unbefugten Zutritt gesichert. Gegenwärtig sind keine konkreten Sanierungs- und Nutzungsabsichten des derzeitigen Eigentümers bekannt.

#### 16. Judenstraße 1, Christuskirche der Ev.-Freikirchlichen Gemeinde

Das Gebäude wurde erstmals in die Liste sanierungsbedürftiger Einzeldenkmäler aufgenommen.

Das Gebäude ist unter „Dach- und Fach“ gesichert, derzeit ist das Gebäude ungenutzt.

Verschiedene Beratungen hinsichtlich angestrebter Nutzungsänderungen, wie Kultur- und Tagungsstätte, Museum, Souvenir- und Textilshop, Hotel und Gastronomie haben stattgefunden. Der derzeitige Eigentümer hat letztlich eine Baugenehmigung vom 19.05.2014 zur Nutzungsänderung in einen Laden erwirkt. Das Gebäude steht derzeit zum Verkauf.

#### 17. Buger Hauptstraße 4, Nebengebäude der ehem. Brauerei

Das Gebäude wurde erstmals in die Liste sanierungsbedürftiger Einzeldenkmäler aufgenommen.

Das Gebäude ist unter „Dach und Fach“ gesichert. Gegenwärtig wird es als Lager und Abstellraum genutzt. Das Gebäude wird vom Eigentümer regelmäßig gewartet. In nächster Zeit soll die Dachdeckung über dem Eingang des Eiskellers erneuert werden.

Darüber hinausgehende Sanierungs- und Nutzungsabsichten sind nicht bekannt.

#### 18. Siechenstraße 8

Für das Objekt Siechenstraße 8 wurde mit Bescheid vom 21.06.2012 die baurechtliche Genehmigung für Umbau und Sanierung des Anwesens erteilt. Aufgrund festgestellter Verstöße gegen den Baubescheid während der Bauausführung folgten diverse Baueinstellungen, Bußgeldverfahren, Nutzungsuntersagungen und Verwaltungsstreitsachen.

Gegenwärtig ist das Vordergebäude, aufgrund ausgesprochener Nutzungsuntersagung wegen statisch-konstruktiver Mängel, unbewohnt. Eine Ortsbegehung der Denkmalpflege mit dem vom Bauherrn beauftragten Statiker zur Umsetzung eines mit der Denkmalpflege abgestimmten statisch-konstruktiven Konzeptes fand am 16.07.2015 statt.

Erst nach denkmalgerechter Behebung der statisch-konstruktiven Mängel kann eine Nutzung wieder aufgenommen werden.

## 19. Obere Sandstraße 20

Für das Objekt Obere Sandstraße 20 wurde mit Bescheid vom 07.03.2013 die baurechtliche Genehmigung für Umbau und Sanierung des Anwesens erteilt. Zuvor, bereits im Jahre 2012, wurde eine Baueinstellung angeordnet wegen Bauen ohne Vorliegen einer Baugenehmigung. Seit dem ruhen die Bauarbeiten, das Gebäude ist seitdem für die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme statisch-konstruktiv nur not gesichert. Da die Bauarbeiten unter Umsetzung des Baubescheides für eine Sanierung nicht durchgeführt werden, sind weitergehende statisch-konstruktive Ertüchtigungen erforderlich.

Noch im Jahre 2013 wurde das Anwesen an einen neuen Eigentümer veräußert. Da auch dieser bisher weder die genehmigten Sanierungsmaßnahmen weiterführt, noch die notwendigen statisch-konstruktiven Ertüchtigungsmaßnahmen durchgeführt hat, erging am 06.10.2015 eine förmliche Aufforderung zur Umsetzung dieser notwendigen Sicherungsmaßnahmen mit gleichzeitiger Anhörung im Vorfeld einer möglicherweise erforderlichen Anordnung.

### II. Sitzungsantrag

1. Der Senat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Herbst 2016 erneut zu berichten.

### III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>X</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	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:
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

:

**Anlage/n:**

**Verteiler:**