

ABDRUCK



Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Postfach 10 02 03 80076 München

Stadt Landshut
Untere Denkmalschutzbehörde
z. Hd. Herr Stefan Jahn
Luitpoldstraße 29
84034 Landshut

Dipl.-Ing. Bernhard Herrmann
Stellvertr. Referatsleiter
Referat A II, Bau- und Kunstdenkmalpflege
Niederbayern / Oberpfalz

Hofgraben 4
80539 München

Tel. 089/2114-371
Fax 089/2114-404
mailto: bernhard.herrmann@blfd.bayern.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Datum

A II / He/vd

26.11.2019

**Vollzug des Denkmalschutzgesetzes;
Landshut, Wagnergasse 2, Landkreis Landshut-Stadt, Regierungsbezirk Niederbayern
(Denkmalnummer: D-2-61-000-532);
hier: Gesamtinstandsetzung**

**Bericht zur bauhistorischen Untersuchung des Büros Lindauer, München, Januar 2019
Statisch-konstruktives Instandsetzungskonzept des Ingenieurbüros BBI, Landshut, vom
06.11.2019**

Unser Schreiben vom 10.09.2018

Gebietsreferent: Dipl.-Ing. Bernhard Herrmann, Hauptkonservator

Sehr geehrter Herr Jahn,

dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege liegt ein mit Datum vom 06.11.2019 von dem Ing.-Büro BBI, Landshut, gefertigtes statisch-konstruktives Instandsetzungskonzept für das Anwesen Wagnergasse 2 in Landshut vor, mit der Bitte um denkmalfachliche Beurteilung. Bei dem im Ensemble Landshut in unmittelbarer Nähe von Kloster Seligenthal liegenden Bau handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG; es ist in der Denkmalliste wie folgt aufgeführt:

Wagnergasse 2 „Ehemaliges Handwerkerhaus, erdgeschossig, Renaissancegiebel mit Giebelzinnen, 16.17. Jahrhundert, im Inneren wohl im 19. Jahrhundert verändert.“

Das vorliegende Gutachten entstand parallel zu einer vom Büro Lindauer, München, durchgeführten Bauegefügeforschung und sollte die bei den bisherigen Untersuchungen des Gebäudes noch offen gebliebenen Fragen klären. Der im Januar 2019 gefertigte Bericht zur Bauforschung ging dem Landesamt für Denkmalpflege bereits Anfang März 2019 zu. Das Vorprojekt wurde maßgeblich aus Mitteln des Landesamtes gefördert.

Der Bericht zur statisch-konstruktiven Instandsetzung bestätigt den bekannt schlechten Bauzustand des ehemaligen Handwerkerhauses und diskutiert verschiedene Varianten der Instandsetzung. Die für die weitere Planung ausgewählten Lösungsansätze werden seitens des Landesamtes befürwortet, sowohl die Art der Unterfangung und die vorgeschlagene Erneuerung der Kappendecke über dem Keller als auch die gewählte Variante zur Instandsetzung des Dachwerkes, insbesondere der Dachfüße.

Die auf dieser Grundlage beschriebene und kostenmäßig kalkulierte Instandsetzungsmaßnahme geht von einer umfänglichen statisch-konstruktiven Instandsetzung des Gebäudes aus, außerdem von einer Erneuerung der Dachhaut und der Fassadenputze. Eine auf dieser Grundlage erarbeitete Kostenermittlung endet mit Kosten von rund 1.52 Mio €. Es fehlen die Kosten für den Fassadenanstrich, die Verblechungen, neue Fenster und Außentüren, außerdem für den Innenausbau.

In Anbetracht des nennenswerten Schadensbildes wurde seitens der Stadt Landshut auch die Frage nach dem Umfang der auszutauschenden bzw. zu erneuernden Bausubstanz und damit der Denkmaleigenschaft nach Durchführung einer solchen Baumaßnahme gestellt. Auch dazu äußert sich das Gutachten. Seitens des Landesamtes wird hier jedoch nur der für die Denkmaleigenschaft relevante Teil des konstruktiven Baubestandes, also historische Wände, Decken und das Dachwerk beurteilt, außerdem die denkmalrelevante Ausstattung, in diesem Fall insbesondere die Kassettendecken. Ohne Bedeutung bei dieser Fragestellung sind Verschleißteile eines Gebäudes wie Dachhaut, Bodenbeläge, Putze oder Verblechungen, die üblicherweise in gewissen Zeitabständen erneuert werden. Die wohl um 1900 eingebaute Kappendecke über dem Kellergeschoss ist von untergeordneter Bedeutung, den in den 1860er Jahren entstandenen Einbauten im Dachgeschoss kommt zwar eine denkmalfachliche Bedeutung zu, sollte der Ausbau aber für die Reparatur des barocken Dachwerkes unverzichtbar sein, würde dies seitens des Landesamtes akzeptiert.

Beurteilt man also den geschätzten Austausch denkmalrelevanter Baukonstruktion und Ausstattung unter diesen Prämissen, so kann davon ausgegangen werden, dass die Denkmaleigenschaft

des Baus bei behutsamer Instandsetzung unter qualifizierter Betreuung und mit erfahrenen Handwerkern nicht in Frage stehen wird.

In Anbetracht der herausragenden Bedeutung des im Kern sicher noch spätmittelalterlichen Handwerkerhauses, dessen Bedeutung vor allem auch im Zusammenhang mit Kloster Seligenthal und dessen Versorgung zu sehen ist sowie der akuten Substanzgefährdung erfüllt das Gebäude die denkmalfachlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme des Entschädigungsfonds für dessen Instandsetzung. Die Frage der Zumutbarkeit als dritte Voraussetzung für eine Inanspruchnahme des Entschädigungsfonds kann nur über das Bayerische Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst als bewilligende Behörde geklärt werden; in diesem speziellen Fall würde das Landesamt für Denkmalpflege eine vorgezogene Zumutbarkeitsüberprüfung befürworten.

Konkrete Förderaussagen – insbesondere was Gelder des Entschädigungsfonds anbelangt – sind erst nach einer Klärung der Zumutbarkeit möglich. Der denkmalpflegerische Mehraufwand als Bemessungsgrundlage für eine Förderung aus Mitteln des Entschädigungsfonds liegt bei 75 % der genannten Kosten für die statische Instandsetzung.

Gerade auch im Hinblick auf die starke Auslastung des Entschädigungsfonds bittet das Landesamt für Denkmalpflege die Stadt Landshut, auf eine möglichst baldige Klärung der Zumutbarkeit durch das Staatsministerium hinzuwirken, um eine weitere Verschlechterung des Bauzustandes zu verhindern. In diesem Zusammenhang darf noch einmal an den zwischen Herrn Baudirektor Doll und Herrn Generalkonservator Pfeil erarbeiteten Kompromiss erinnert werden, in dessen Rahmen einerseits die Anwesen Wagnergasse 4 und 6 aufgegeben wurden, andererseits jedoch die Erhaltung und Instandsetzung des Anwesens Wagnergasse 2 festgelegt wurde.

Einen Abdruck dieses Schreibens erhalten das Bayerische Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst, Herr Ministerialrat Dr. Baur, sowie Herr Stadtheimatpfleger Tausche.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

i.V. Dr. Michael Schmidt
Stellvertr. Abteilungsleiter