

Wiederkehrender Bericht zur Situation der Baudenkmäler im Stadtgebiet Landshut

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	3	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	14.02.2020	Stadt Landshut, den	13.01.2020
Sitzungsnummer:	91	Ersteller:	Jahn, Stefan

Vormerkung:

Gemäß Beschluss des Bausenats vom 13.10.2017 ist das System zur wiederkehrenden Sichtung von Baudenkmälern weiterzuführen. Dem Stadtrat ist regelmäßig zu berichten.

1. Denkmalsituation:

Die letzte Berichterstattung erfolgte im Bausenat vom 08.02.2019. Das wirtschaftliche Umfeld hat sich gegenüber dem Jahr 2018 nicht geändert, so dass auch weiterhin wegen der guten Konjunkturlage und dem niedrigen Zinsniveau größere und kleinere Bau- und Sanierungsmaßnahmen bei Denkmälern angestoßen und umgesetzt werden konnten.

Im Jahr 2019 hat sich in mehreren Fällen gezeigt, dass bei geplanten Sanierungsmaßnahmen sowie im Verlauf dieser immer wieder Aspekte auftreten können, die zu Verzögerungen oder neuen Herangehensweisen führen. So wurde beispielsweise die Sanierungsmaßnahme Vitzumb, Ländgasse 51 zunächst um ein Jahr nach hinten verschoben, weil der Eigentümer durch an anderes Projekt gebunden war. Auch die dringend notwendige Sanierung der Ainmillerfassade Altstadt 195 wurde um ein Jahr geschoben, weil die Sanierungsmethode nochmals geprüft wurde bzw. diese über den Winter 2019/2020 auf einer Versuchsfläche getestet wird. Auch die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme Moserbräu wird noch etwas dauern, weil die Sanierung des Baudenkmals zeitlich versetzt zum Baubeginn der Gesamtmaßnahme vorgesehen ist.

Im Ensemblebereich der Altstadt war im Jahr 2019 ein Trend erkennbar, der sich mittelbar auch auf die Ensemblesituation auswirken kann. Mehrere ehemalige Verkaufsläden /-flächen wurden geschlossen und nachfolgend umgenutzt. Insbesondere die Umnutzung zu kleineren Gaststätten/Imbiss ist mehrfach festzustellen. Umgekehrt fand eine Umnutzung in Einzelhandelsflächen praktisch nicht statt. Diese zunehmende „Erlebnis- und Freizeitnutzung“ bringt andere Gestaltungswünsche bezüglich der erdgeschossigen Gewerbebereiche mit sich. Pauschale Vorgaben sind schwierig, es ist jeder Einzelfall zu betrachten.

Die Zahl der Denkmäler in Kategorie A hat sich erneut verringert. Es ist absehbar, dass sich kurz- oder mittelfristig auch für Problemfälle in der Innenstadt wie Moserbräu, Wagnergasse 2 oder Pension Sandner Lösungen ergeben werden. Problemfälle werden künftig wohl nicht mehr in der Innenstadt, sondern eher am Stadtrand zu finden sein, weil dort das Verhältnis von Sanierungsaufwand und Wert/Nutzbarkeit der Immobilie deutlich schlechter ist.

Die weitere Bearbeitung aller Denkmäler wird entsprechend der Priorisierung in der angehängten Liste erfolgen.

2. Stand der Denkmalliste / Veränderungen der priorisierten Denkmalliste

- a. Folgende Denkmäler wurden seit dem letzten Bericht im Bausenat vom 08.02.2019 aus dem Altlastenkataster aus- oder eingetragen:
 - Es sind keine Austräge erfolgt.

- Neueintragungen
 - Schönbrunnerstraße 14 in Priorität C
(Kelleranlage des ehem. Saft-Gärtner-Areals)
 - Heilig-Geist-Gasse 393 in Priorität C
(Wohngebäude entstand aus ehem. Stadtmauerturm)
 - Pönaiergasse 10 in Priorität B
(früher Nebengebäude des Denkmals Pönaiergasse 8, jetzt eigenständig)

b. Änderungen der Priorisierung und Sachstand Priorität A und B

Weiterhin können die Denkmäler in vier Handlungsprioritäten eingeteilt werden:

A – vorrangige Bearbeitung erforderlich, ständiger/zeitnaher Handlungsbedarf

B – Denkmäler mit Auffälligkeiten, aber ohne sofortigen Handlungsbedarf

C – Denkmäler ohne Auffälligkeiten

D – neu sanierte Denkmäler oder ohne Auffälligkeiten in öffentlicher oder kirchlicher Hand

Die **Gruppe A** hat sich von 11 Denkmäler auf 9 reduziert.

Dies liegt an drei Abgängen:

- Kolpingstr. 484d Sanierung 2019 begonnen, jetzt Gruppe B
- Kolpingstr. 488 Sanierung 2019 abgeschlossen, jetzt Gruppe C
- Wagnergasse 9 Sanierungsuntersuchung 2019 erfolgt, jetzt Gruppe B

Und einem Zugang:

- Marienplatz 9 Das ehem. Kloster wird aktuell saniert. Die erfolgreiche Sanierung der Gebäude ist bereits sehr weit fortgeschritten. Zum Denkmal gehört auch die umgebende Klostermauer, die Sanierungsbedarf aufweist. Die Mauer ist in Teilen auch im Eigentum der Stadt Landshut.

Weitere Abstufungen sind im Jahr 2019 zu erwarten (z.B. Ländgasse 130 und Neustadt 523 und 524).

Zu den verbliebenen Denkmälern in Gruppe A ergibt sich folgender Sachstand:

1. Altstadt 178/179
(Moserbräu): Eine Sanierung und eine ergänzende Neubebauung ist beantragt.
2. Altstadt Bischofsstäbe: Es liegt noch keine Stellungnahme der Fachabteilung des Landesamts für Denkmalpflege vor.
3. Freyung 627 Am 21.01.2020 finden weitere Gespräche statt.
4. Ländgasse 130 Ende 2019 wurde die Dachdeckung zur weiteren Notsicherung (Gewicht) entfernt; eine Sanierung des Dachwerks erfolgt nun im Frühjahr 2020
- 5 u 6. Neustadt 523 / 524 Der Komplex wurde nun im Herbst 2019 verkauft. Mit dem neuen Eigentümer wurde bereits eine Gesamtsanierung abgestimmt. Ab März 2020 beginnen die Sanierungsmaßnahmen.
7. Marienplatz 9/
Schönbrunner Str. 2 Mit beiden Eigentümern (Stadt und privat) wurden Sanierungsmaßnahmen besprochen.
8. Wagnergasse 2 Eine Abstimmung mit dem LfD zum weiteren Vorgehen erfolgt
9. Wolfstein 1 nächste Ortseinsicht im Jahr 2020, Handlungsbedarf ist zu erwarten

Die **Gruppe B** enthält 41 Denkmäler, somit um drei weniger wie beim letzten Bericht. Dies ist das Ergebnis von drei neu hinzugekommenen Denkmälern und sechs aus der Kategorie B herausgefallenen Denkmälern.

Die neu hinzugekommen Denkmäler sind:

- zwei Herabstufungen aus A (siehe oben)
- ein Neueintrag (Pönaiergasse 10)

Aus B weggefallen sind:

- Bindergasse 489 Sanierung abgeschlossen, nach C abgestuft
- Grasgasse 320 Sanierung abgeschlossen, nach C abgestuft
- Kirchgasse 245 Sanierung abgeschlossen, nach C abgestuft
- Marienplatz 9 nach A aufgestuft (siehe oben)
- Regierungsstraße 572/573 keine denkmalrelevanten Schäden nach Abschluss BV Regierungsstraße 571, nach C abgestuft
- Schirmgasse 277 Sanierung abgeschlossen, nach C abgestuft

Erwähnenswert sind folgende laufende oder anstehende Maßnahmen aus B:

Altstadt 195-197	Fassadensanierung 2020 , Förderung durch Dt. Stiftung Denkmalschutz
Bismarckplatz 15	neuer Eigentümer – Abstimmung der Sanierung 2020
Karlstraße 6	Jägerwirt; Genehmigung für Sanierung liegt vor, Ausführung stockt
Karlstraße 29	Maschinenfabrik Sommer – Sanierung für 2020 geplant
Kirchgasse 243	Sanierung des mittelalterlichen Gebäudes 2020
Pfettrachgasse 7	Fortgang der Sanierung
Papiererstraße 3	Gebäude wurde verkauft – geplante Sanierung durch neuen Eigentümer
Postplatz 395-397	neuer Eigentümer seit 2019 – bisher keine Planungen vorgelegt
Wagnergasse 9	neuer Eigentümer 2019. Statt der ursprünglich geforderten Fassadensanierung plant der neue Eigentümer nun eine Gesamtsanierung (Dachstuhl aus 1686).

Beschlussvorschlag:

1. Vom Vortrag des Referenten zur Denkmalsituation wird Kenntnis genommen.
2. Über die Denkmalsituation ist weiterhin wiederkehrend zu berichten.

Anlagen: priorisierte Denkmalliste (nicht-öffentlich)