

**Bebauungsplan Nr. 01-43 "Südlich Wagnergasse" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);**

**I. Wirtschaftlichkeitsprüfung**

**II. Grundsätzliche Abwägung im Bebauungsplanverfahren**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>1</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>02.07.2021</b>	Stadt Landshut, den	17.06.2021
Sitzungsnummer:	19	Ersteller:	Sieber, Johanna

**Vormerkung:**

**I. Wirtschaftlichkeitsprüfung**

**Historie:**

In der Sitzung des Bausenates vom 24.04.2020 wurde zum weiteren Vorgehen der Beschluss gefasst, dass ein von der Stadt Landshut beauftragter unabhängiger Prüfer auf der Basis des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes, der das Anwesen Wagnergasse Nr. 2 als bestehendes Baudenkmal beinhaltet, eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchführt und in einem nächsten Schritt auf der Basis der dann vorliegenden Daten eine Entscheidung getroffen werden soll, ob Haus Nr. 2 zu erhalten oder rückzubauen ist.

**Vorgehensweise:**

Es wurden Angebote von vereidigten Sachverständigenbüros mit geeigneter Bestellung (Historische Bausubstanz / Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) eingeholt. Während der Angebotseinholung stellte sich heraus, dass keiner der Sachverständigen allein den gesamten Umfang der erforderlichen Leistungen abdecken kann, die Gutachter dürfen vielmehr nur innerhalb ihres Bestellungsgebietes tätig werden. Somit war in einem ersten Schritt durch den Sachverständigen für historische Bausubstanz die Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Erhalt und zur denkmalgerechten Instandsetzung des Baudenkmals durchzuführen.

Soweit entsprechend dem Ergebnis aus dem ersten Schritt noch erforderlich, sollte der Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken in einem zweiten Schritt die Zahlen für das unbebaute Areal und schließlich die abschließende Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Gesamtareal des Bebauungsplanes (Baudenkmal und unbebautes Areal in Summe) ermitteln.

**Wirtschaftlichkeitsgutachten:**

Auf dieser Basis wurde von der Verwaltung für den ersten Schritt das Sachverständigenbüro für historische Bausubstanz Monumentconsult, Isen beauftragt.

Es wurde das Anwesen Wagnergasse 2 betrachtet und hierzu die Wirtschaftlichkeitsberechnung entsprechend der aktuellen Rechtsprechung (Aufstellungsschema des Urteils des BayVGh vom 12.08.2015) erstellt und bereits vorab intensiv mit allen fachlich Beteiligten inhaltlich abgestimmt.

Im Ergebnis hierzu ist festzuhalten dass die Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 15.05.2021 der Fa. Monumentconsult, Isen - unter Berücksichtigung der Steuerersparnis durch die Sonderabschreibung §7i/7h Einkommensteuergesetz gemäß dem zugrunde gelegten Aufstellungsschema des Urteils des BayVGh vom 12.08.2015 Az.1B - einen rechnerisch positiven Saldo für den potentiellen Bauherrn ergibt. Somit ist bereits die denkmalgerechte Instandsetzung des denkmalgeschützten Anwesens Wagnergasse 2 für sich betrachtet wirtschaftlich, also für den Eigentümer objektiv zumutbar. Insofern war o.g. Schritt 2 – Untersuchung des Gesamtareals – nicht mehr erforderlich und konnte entfallen.

Allerdings stellte der Gutachter und vereidigte Sachverständige für historische Bausubstanz in seiner Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Punkt 5. „Zusammenfassung“ weiterhin klar, dass bei der Analyse der Maßnahmen zur Instandsetzung deutlich geworden sei, dass die Risiken für die Absicherung der Bauzustände, für die Gewährleistung der Sicherheit (der am Bau Beteiligten) und letztendlich für weitere Schäden an der historischen Bausubstanz als sehr hoch einzuschätzen seien.

### **Denkmalschutz:**

Das Landesamt für Denkmalpflege war als zuständige Fachbehörde in das Verfahren zur Wirtschaftlichkeitsberechnung eng eingebunden. Es stellte klar, dass dem Objekt eine herausragende Bedeutung zukommt. Es ist in seiner Maßstäblichkeit (Geschossigkeit 1+D) historisch stadtbildprägend (Zeitrahmen „Sandtnermodell“). Vor diesem Hintergrund spricht sich das Landesamt nach wie vor klar für den Erhalt und die denkmalgerechte Sanierung des Anwesens aus.

Das vom Denkmalschutzgesetz gewünschte Vorgehen ist grundsätzlich dann zumutbar, wenn eine Abwägung aller subjektiven Gesichtspunkte unter Berücksichtigung der objektiven Lage und unter Berücksichtigung des Verfassungsgrundsatzes der Sozialbindung des Eigentums ergibt, dass der Erhalt in den Fällen dieser Art billigerweise noch verlangt werden kann.

Im Einzelnen ist also die denkmalschutzrechtliche Zumutbarkeitsprüfung, die normalerweise im Zuständigkeitsbereich der unteren Denkmalschutzbehörde liegt, auf objektive („wirtschaftliche Zumutbarkeit“) und subjektive („Sonstige Zumutbarkeit“) Umstände abzustellen.

Gemäß des Ergebnisses der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung ist hier die objektive Zumutbarkeit bereits gegeben. Die subjektive Zumutbarkeit berücksichtigt hingegen die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers, wie seine individuelle finanzielle Leistungsfähigkeit bzw. weitere individuell vorliegende Faktoren. Hier liegt die Darlegungs- und Beweislast beim Denkmaleigentümer. Die subjektive Zumutbarkeit wurde bisher von der zuständigen Fachstelle noch nicht formell geprüft, jedoch sind aufgrund der gewerblichen Eigentümerkonstellation keine subjektiven Gründe erkennbar, die den Eigentümer zu einer unbelasteten Nutzung des Grundstücks berechtigen können.

Sollte sich der Eigentümer nicht zum Erhalt und zur denkmalgerechten Instandsetzung der Immobilie entschließen können, so hat er die Verpflichtung, diese auf dem Immobilienmarkt zur Veräußerung anzubieten. Erst wenn dies über einen angemessenen Zeitraum hinweg nicht den gewünschten Verkauf zur Folge hat und somit auf diesem Weg keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr herzustellen ist, könnte das Ende der Denkmaleigenschaft durch Abbruch in Betracht gezogen werden.

### **Gutachterliche Einschätzungen zu Untergrund und Gebäude:**

Zum Untergrund sowie zu Sanierungsfähigkeit und Instandsetzung des Anwesens liegen umfangreiche Untersuchungen vor.

Im Einzelnen wurde durch den Planungsbegünstigten zwischenzeitlich eine „Ergänzende Baugrunduntersuchung“ des Ingenieurbüros TBU, Unterhaching vom 18.08.2015 mit Ergänzung vom 14.07.2017 vorgelegt, die u.a. zu den Themenbereichen Baugrund und zum vorhandenen Gebäudealtbestand Stellung nimmt.

Darüber hinaus liegen vom Büro Bergmann, Pfaffenhofen ein Gutachten „Statisch-konstruktive Beurteilung zur Sanierungsfähigkeit“ mit Datum vom 26.10.2016 sowie eine „ergänzende Stellungnahme Gebäude Wagnergasse 2“ vom 04.01.2018 vor, die jeweils von der Stadt Landshut beauftragt wurden.

Vom Planungsbegünstigten wurde schließlich das „Statisch-konstruktive Instandsetzungskonzept BBI vom 06.11.2019“ beauftragt.

Aus diesen Gutachten ist zusammenfassend festzustellen, dass das denkmalgeschützte Gebäude Wagnergasse 2 ausgeprägte Setzungsschäden aufweist. Die stattgefundenen Setzungen sind den Bodenaufschlüssen zufolge auf die unter dem Gebäude anstehenden humos-torfigen Auelehme zurückzuführen, die als sehr setzungsfähig einzustufen sind. Die Sanierungsfähigkeit des Gebäudes wird von den o. g. Gutachtern insgesamt als äußerst risikobehaftet bis nicht möglich für Baubestand und Personen eingestuft.

Alternativ wird der Erhalt nur der straßenseitigen Giebelfassade bei einem Abbruch des restlichen Gebäudes vorgeschlagen, ggf. mit Wiederaufbau des instandgesetzten Dachwerks.

## **II. Grundsätzliche Abwägung im Bebauungsplanverfahren**

In Würdigung aller vorgenannten Informationen ist zur denkmalschutzrechtlichen Zumutbarkeit im Ergebnis festzuhalten, dass der Erhalt des Anwesens durch das positive Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung objektiv zumutbar ist, weiterhin sprechen auch keine Gründe gegen eine subjektive Zumutbarkeit.

Jedoch ist sowohl der Erhalt und die denkmalgerechte Instandsetzung des Gebäudes Wagnergasse 2 als auch seine Teilrekonstruktion (Erhalt der Fassade) mit einem außerordentlich hohen Risiko sowohl für den Baubestand selbst und darüber hinaus auch für Personen (Passanten, Arbeiter, Anwohner etc.) verbunden, diese Tatsache wird durch die o.g. Fachgutachten mehrfach belegt.

Die bereits angesprochene Verkaufsmöglichkeit der Immobilie würde nichts an der konkret vorliegenden Problemstellung ändern, die sich hier aus einem Zusammenspiel von Baugrund und Bausubstanz ergibt. Dies hätte nur eine Verlagerung des Grundproblems auf einen anderen Eigentümer zur Folge.

Aus städtebaulicher Sicht ist weiterhin anzumerken, dass an dieser städtebaulich prägnanten Stelle - Einmündung Wagnergasse in den Bismarckplatz - die derzeitigen Eigentumsverhältnisse eine bauliche Neufassung sowohl der städtebaulich bedeutsamen Auftaktsituation von der Zweibrückenstraße zum Bismarckplatz an der Isar als auch der stadträumlichen Situation am Bismarckplatz als Vorgelege zum Kloster Seligenthal hin ermöglichen.

Jedoch kann aufgrund des äußerst schlechten Zustandes des Anwesens Wagnergasse 2 die Umsetzbarkeit des städtebaulichen Konzeptes (Entwurf zum Bebauungsplan vom 24.04.2020) und damit der Bauleitplanung nicht mit ausreichender Sicherheit gewährleistet werden.

Die Hauptschwierigkeit bildet der Baugrund - eine sehr setzungsfreudige Linse mit Zentrum im westlichen Bereich unter bzw. neben dem Bestandsgebäude, die gesamte Ausdehnung der Linse reicht weit in die benachbarten Parzellen hinein. Vor diesem Hintergrund kann nicht mit der erforderlichen Sicherheit von einem positiven Instandsetzungsverlauf ausgegangen werden.

Im Entwurf zum Bebauungsplan vom 24.04.2020 ist das Baudenkmal lediglich in seinem Erhalt gesichert. Für einen bei ungünstigem Bauablauf notwendig werdenden Ersatzbau fehlen zum einen die notwendigen gestaltbildenden Festsetzungen sowie die Bestimmung der überbaubaren Flächen und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Dies müsste im Bebauungsplan entsprechend ergänzt werden.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass eine Ermessensentscheidung über einen Rückbau des Gebäudes Wagnergasse 2 zum Ergebnis kommen darf, dass es unverhältnismäßig wäre, einen Rückbau zu versagen. Ein Erhalt der Fassade als bloßes Einzelrelikt ist denkmalfachlich nicht angezeigt und wird von der Verwaltung nicht befürwortet.

Nachdem sich das Bebauungsplangebiet im denkmalgeschützten Ensemblebereich befindet muss eine künftige Neubebauung die Strukturen der ehemaligen Handwerkersiedlung des Klosters Seligenthal aufgreifen und widerspiegeln. Vor diesem Hintergrund lag für den Gebietsreferenten des LfD stets der absolute Schwerpunkt in der Maßstäblichkeit der neuen Bebauung.

Im Einzelnen müssen die Neubauten im Hinblick auf die Lage der Flächen im Ensemble Landshut in unmittelbarer Nähe von Kloster Seligenthal vor allem in Bezug zu der Klosteranlage und ihrer städtebaulichen Wirkung beurteilt werden. So hat es sich bei den bereits abgebrochenen Handwerkerhäusern (sowie beim denkmalgeschützten Bestandsgebäude Wagnergasse 2) um Bauten untergeordneter, dem Kloster dienender Nutzung gehandelt, was sich auch an deren Größe gezeigt hat. Diese auf die historische Bedeutung der Gebäude und die finanziellen Möglichkeiten der früheren Bewohner zurückgehende Größenordnung der inzwischen untergegangenen Bauten muss aus denk-

malfachlicher Sicht auch für die Neubebauung maßstabsgebend sein. Vorstellbar sind daher nur zweigeschossige, zur Straße hin giebelständige Satteldachbauten mit Lochfassaden, die die historische Parzellierung der Vorgängerbauten aufgreifen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Wegen der nachgewiesenermaßen vorliegenden Personengefahr sowie der äußerst ungünstigen Baugrundsituation, ist die denkmalgerechte Instandsetzung des Anwesens Wagnergasse 2 mit nicht vertretbaren Risiken verbunden, dadurch wird der Abbruch des Anwesens befürwortet.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf dementsprechend unter Beibehaltung der bereits fixierten Ziele und Zwecke zu überarbeiten.  
Diese sind die Sicherung einer kleinteiligen Nachfolgebebauung und der Neudefinition der städtebaulich bedeutsamen Ecksituation zwischen Wagnergasse, Bismarckplatz und Zweibrückenstraße durch eine ensemblegerechte Neubebauung.  
Die Führung des Fuß- und Radwegverkehrs in diesem Bereich ist in diesem Zusammenhang erneut zu prüfen.
4. Die Abbrucherlaubnis ist erst dann zu erteilen, wenn ein bereits genehmigtes Konzept für eine denkmalgerechte kleinteilige Ersatzbebauung vorliegt, das die historischen Parzellenstrukturen sowie die Höhenentwicklung der historischen Handwerkerhäuser aufnimmt und den Festlegungen der Bauleitplanung entspricht.

**Anlagen:** Wirtschaftlichkeitsberechnung (nicht-öffentlich)