

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

**I. Denkmalgeschütztes Anwesen Wagnergasse 2**

**II. Billigungsbeschluss**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>1</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>20.07.2023</b>	Stadt Landshut, den	28.06.2023
Sitzungsnummer:	52	Ersteller:	Sieber, Johanna

**Vormerkung:**

I. Denkmalgeschütztes Anwesen Wagnergasse 2

Stellungnahmen Statikgutachter –  
Risiken statische Sanierung und Baugrundverbesserung

Historie und aktuelle Stellungnahmen:

In der Sitzung des Bausenates vom 02.07.2021 wurde zum weiteren Vorgehen der Beschluss gefasst, vor einer Abwägungsentscheidung wird der Statikgutachter um eine aktualisierte schriftliche Stellungnahme zu den Risiken einer statischen Sanierung, insbesondere der vorgeschlagenen Baugrundverbesserung gebeten. In der Folge wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

Das Ingenieurbüro BBI Ingenieure GmbH, Landshut kam in seiner ersten Stellungnahme von 2021 bzgl. Wagnergasse 2 – „Instandsetzungskonzept, Nachfrage zum Zustand“ zum Ergebnis, dass sich seit dem ebenfalls von BBI Ingenieure GmbH erstellten Instandsetzungskonzept von 2019 ein weiterer Schadensfortschritt im Dachbereich und möglicherweise auch im unteren Bereich der Längswand an der Traufe erkennen lässt. Dadurch haben sich die Risiken verstärkt, da sich das Gebäude weiter einer Lastabtragung im derzeitigen Eigengewichtszustand entzieht und die Tragfunktion zunehmen auf die vorhandene Notabstützung verlagert. Während sich die Absicherung des öffentlichen Bereichs bewerkstelligen lässt, wird jedoch die Arbeits- und Personensicherheit während der Instandsetzung auf der Baustelle selbst schwerer einschätzbar. Ob dieses Risikos von planender und ausführender Seite tragbar ist, ist fraglich und nach einer genauen Vorplanung abschätzbar.

Die zweite Stellungnahme 2022 „aktueller Zustand des Gebäudes“ von BBI Ingenieure GmbH erfolgte aufgrund der weiteren Beobachtung des Gebäudes von außen, nachdem der Gebäudezustand ein Begehen nicht erlaubt. Es zeigen sich trotz der deutlich reduzierten Belastung durch die Notabstützungen weiterhin fortschreitende Setzungen im mittleren Gebäudebereich, erkennbar an weiteren Verschiebungen v. a. an der westlichen Außenwand.

Bereits im Instandsetzungskonzept und Bericht von 2019 von BBI Ingenieure GmbH wurden herkömmliche Arten der Unterfangung des Gebäudes ausgeschlossen. Empfohlen wurde ein Konzept aus HDI-Injektion unter den Außenwänden und Nachgründung der Innenwände über Mikropfähle, welches eine Stabilisierung des Untergrundes und der Gründung ermöglicht.

Nachdem jedoch aus Sicherheitsgründen nur mit gewissem Abstand zum Gebäude Bodenerkundungen ausgeführt werden konnten, sind exakte Aussagen für den offenbar besonders kritischen Bereich unmittelbar unter dem Gebäude nicht getroffen worden, vielmehr wurden die Bodeneigenschaften unter dem Gebäude extrapoliert.

Der Gutachter schlägt nun in der Stellungnahme von 2022 vor, im Vorfeld weiterer Maßnahmen Spezialtiefbaufirmen Vorort bzgl. weiterer Bodenerkundungen, sowie zur Durchführbarkeit von Nachgründungsmaßnahmen zu konsultieren. Hierbei ist auch zu bewerten, inwiefern HDI-

Verfahren bei denen im Herstellprozess punktuell eine Aufweichung des Bodens unter hohem Druck stattfindet, einen Einfluss auf den labilen Gebäudebestand sowie auf Kanalleitungen im Straßenraum haben. Eine weitergehende Beurteilung kann das Büro nur in Zusammenarbeiten mit einem Bodengutachter und einer erfahrenen Spezialtiefbaufirma vornehmen. Eine Begehung und Kontrolle im Gebäudeinneren ist nur nach weiteren Sicherungsmaßnahmen möglich. Aufgrund des zwischenzeitlichen weiteren Schadensfortschrittes hält der Gutachter in Abwägung aller o. g. Aspekte zur technischen Umsetzbarkeit einer Sanierung die dabei einzugehenden Risiken (technisch und wirtschaftlich) für Ausführende, das Gebäude, die umgebende Bebauung und den Straßenraum für kaum kalkulier- und verantwortbar.

## Wirtschaftlichkeitsprüfung und Denkmalschutz

### Historie und bisherige Vorgehensweise:

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 seinerzeit 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.

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 Baudenkmal 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 2021:

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

Im Ergebnis der Betrachtung des Anwesens Wagnergasse 2 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 - und ohne Berücksichtigung von staatlichen Zuschüssen einen rechnerisch positiven Saldo für den potentiellen Bauherrn ergab.

Somit war bereits die denkmalgerechte Instandsetzung des denkmalgeschützten Anwesens Wagnergasse 2 für sich betrachtet wirtschaftlich, also für den Eigentümer objektiv zumutbar. Insofern war seinerzeit der 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 im Rahmen der Erstellung des Gutachtens 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.

Aktualisierung Wirtschaftlichkeitsgutachten 2023:

2023 hat die Stadt Landshut die Aktualisierung des Gutachtens vom 15.05.2021 unter Berücksichtigung weiterer fachlicher Beurteilungen sowie zwischenzeitlicher Veränderungen der Bau- und Mietpreise beauftragt.

Als Ergebnis dieses aktualisierten Gutachtens ist zunächst festzuhalten, dass das historische Handwerkerhaus Wagnergasse 2 denkmalgerecht instand gesetzt werden kann und die grundsätzlichen Aussagen aus dem Gutachten von 2021 weiterhin Bestand haben.

In Berücksichtigung der Beurteilung des aktuellen Gebäudezustandes der BBI Ingenieure GmbH aus 2022 und der aktuellen Bau- und Mietpreise ergibt die Wirtschaftlichkeitsberechnung einen rechnerisch negativen Saldo für den potenziellen Bauherren.

Dies ergibt sich im Einzelnen aus der Anpassung der Basiskosten um +38,71 %, weiteren Kosten für ergänzende Sicherungsmaßnahmen aus der Beurteilung durch BBI Ingenieure vom 04.11.2022 sowie der Anpassung der Gesamtkosten für Finanzierung und Bewirtschaftung um +18,5 %. Die Gesamteinnahmen erhöhen sich um 11,0 %.

Aufgrund der Aktualisierung des Gutachtens 2023 ergibt sich zunächst ein negativer Saldo der Wirtschaftlichkeit. Um eine Aussage über die Auswirkungen von staatlichen Zuschüssen treffen zu können, wurden in einem nächsten Schritt insgesamt sechs Varianten mit unterschiedlichen Zuschussbeträgen und Steuersätzen des potenziellen Eigentümers gegenübergestellt.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass unabhängig vom persönlichen Steuersatz des potenziellen Bauherren mit keiner der Zuschussvarianten ein positiver Saldo der Wirtschaftlichkeit erreicht wird.

Denkmalschutz:

Das Landesamt für Denkmalpflege war als zuständige Fachbehörde in das bisherige Verfahren eng eingebunden. Es stellte klar, dass dem Objekt eine herausragende Bedeutung zukommt. Es ist in seiner Maßstäblichkeit (Geschossigkeit 1+D) historisch stadtbildprägend (Zeitraumen „Sandtner Modell“). Vor diesem Hintergrund sprach sich das Landesamt in der Vergangenheit 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 Aktualisierung der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist jedoch die objektive Zumutbarkeit im vorliegenden Fall nicht mehr gegeben.

Um die Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens zu untersuchen, wäre es gemäß des o. g. grundsätzlich gewählten Vorgehens in nächsten Schritt erforderlich, daß der Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken die Zahlen für das unbebaute Areal und schließlich die abschließende Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Gesamtareal des Bebauungsplanes (Baudenkmal und unbebautes Areal in Summe) ermittelt.

Bezüglich aktuellen Sachlage und der weiteren Vorgehensweise haben jedoch bisher noch keine Gespräche mit dem Landesamt für Denkmalpflege stattgefunden. Die Fachstelle wird im Rahmen der anstehenden Fachstellenbeteiligung beteiligt und ist so einer Stellungnahme aufgerufen.

Grundsätzliche Abwägung im Bebauungsplanverfahren

In Würdigung aller vorgenannten Informationen ist zur denkmalschutzrechtlichen Zumutbarkeit im Ergebnis festzuhalten, dass der Erhalt des Anwesens durch das negative Ergebnis der aktualisierten Wirtschaftlichkeitsberechnung objektiv nicht zumutbar ist.

Weiterhin 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 und die Stellungnahmen von BBI Ingenieure GmbH mehrfach belegt und aktuell untermauert.

Eine 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.

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.

Aus städtebaulicher Sicht ist 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 und der Bauleitplanung vom 24.04.2020 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 war das Baudenkmal lediglich in seinem Erhalt gesichert. Für einen bei ungünstigem Bauablauf notwendig werdenden Ersatzbau fehlten zum einen die notwendigen gestaltbildenden Festsetzungen sowie die Bestimmung der überbaubaren Flächen und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

Im nunmehr vorliegende Bebauungsplanentwurf vom 20.07.2023 sieht eine überbaubare Fläche mit den entsprechenden gestaltbildenden Festsetzungen sowie des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vor, die im Falle eines Gebäudeerhalts unschädlich sind, jedoch alternativ auch eine Ersatzbebauung ermöglichen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht zu den Risiken der statischen Sanierung und zur Baugrundverbesserung, zur Wirtschaftlichkeitsprüfung und zum Denkmalschutz sowie zur grundsätzlichen Abwägung im Bebauungsplanverfahren wird Kenntnis genommen.
2. Wegen der nachgewiesenermaßen vorliegenden Personengefahr sowie der äußerst ungünstigen Baugrundsituation, welche die denkmalgerechte Instandsetzung des Anwesens Wagnergasse 2 in unzumutbarer Weise erschweren würde machen, wird der Abbruch des Anwesens befürwortet.
3. Eine Abbrucherlaubnis ist erst dann zu erteilen, wenn ein bereits genehmigtes Konzept für eine denkmalgerechte kleinteilige Ersatzbebauung vorliegt, dass die historischen Parzellenstrukturen sowie die Höhenentwicklung der historischen Handwerkerhäuser aufnimmt und den Festlegungen der Bauleitplanung entspricht.
4. Der Bebauungsplan Nr. 01-43 „Südlich Wagnergasse“ vom 10.02.2017 i.d.F. vom 20.07.2023 wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 20.07.2023 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01-43 „Südlich Wagnergasse“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Stellungnahme BBI vom 28.06.2021 (nicht-öffentlich)

Anlage 4 - Stellungnahme BBI vom 04.11.2022 (nicht-öffentlich)

Anlage 5 – Wirtschaftlichkeitsberechnung (nicht-öffentlich)

Anlage 6 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)