

## Sachstandsbericht Seligenthalerstraße 7

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>8</b>	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	<b>19.04.2024</b>	Stadt Landshut, den	21.03.2024
Sitzungsnummer:	52	Ersteller:	Winterstetter, Sandra Doll, Johannes

### Vormerkung:

Für das Anwesen Seligenthaler Str. 7, Fl.Nr. 1501, Gem. Landshut wurde vom Eigentümer am 11.07.2023 eine Abbruchanzeige eingereicht. Bei diesem Gebäude handelt es sich um einen Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles (Denkmal-Nr. E-2-61-000-4) Seligenthaler Straße, nicht aber um ein Einzeldenkmal.

*„Die Seligenthaler Straße, eine Stadterweiterungsstraße des 19. Jahrhunderts, zeigt hier einen noch größtenteils geschlossenen Straßenzug, der durch Neubauten nur unwesentlich gestört ist. An beiden Seiten liegen drei- und viergeschossige Mietsvillen und Einzelhäuser in den Stilformen des Historismus.“*

Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG bedarf die Beseitigung eines Gebäudes im denkmalgeschützten Ensemblebereich einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, wenn sich die Beseitigung des Gebäudes auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann. Das Gebäude Seligenthaler Str. 7 ist am Kennedyplatz direkt am Beginn des denkmalgeschützten Ensembles Seligenthaler Straße ein prägender Baukörper, der sowohl den Platz selbst, als auch den Straßenzug begrenzt zwischen Seligenthaler Straße und Johannisstraße.

Der Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den Abbruch des Gebäudes wurde daraufhin am 18.07.2023 nachgefordert. Am 01.08.2023 ist dieser Antrag bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eingegangen. Im Rahmen eines Sprechtages mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde am 27.09.2023 eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Das Gebäude hat an einigen Bereichen im Keller Setzungsrisse in den Wänden und auch in der Bodenplatte. An der Fassade sind auch deutliche Risse und ältere bereits reparierte Schadstellen erkennbar. Mit Schreiben vom 14.12.2023 hat das Landesamt für Denkmalpflege ausführlich Stellung genommen (siehe Anhang). Auch von der Sanierungsstelle liegt eine Stellungnahme 31.07.2023 vor.

Der Eigentümer hat das leerstehende Gebäude stets überwacht. Am 02.02.2024 hat der vom Eigentümer beauftragte Statiker Folgendes schriftlich mitgeteilt:

*Die am Ortstermin vom 31.01.2024 vorgefundenen Fassadenrisse an den Außenwänden haben sich gegenüber dem letzten Ortstermin erkennbar verändert. Die Risse sind durch Setzungen verursacht. Die aktuellen Rißbewegungen sind durch neue Setzungen aus mir unbekanntem Gründen verursacht. Da die Risse komplett durch die Wände gehen und somit das Gefüge im Mauerwerk durchlaufen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Putzteile, insbesondere Teile der Stuckgesimse, sich ablösen und herabfallen können. Daher ist die Verkehrssicherheit des Gebäudes entlang des Gehwegs an der Seligenthaler Straße und Johannisstraße aus meiner Sicht aktuell nicht gegeben.*

Zum Schutz der Fußgänger wurde daraufhin in Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt entlang der Fassade an der Johannisstraße, dem John-F.-Kennedy-Platz und der Seligenthaler Straße ein Fußgängertunnel errichtet.

Zur Klärung der Situation und zum weiteren Vorgehen wurde die LGA Landshut kurzfristig als unabhängige Stelle um einen Ortstermin gebeten. Nach dieser Ortseinsicht wurden folgende Punkte festgestellt:

- das Gebäude weist erhebliche Risse auf, die einen Handlungsbedarf zumindest hinsichtlich eines Monitorings ergeben (wiederkehrende Setzungskontrollen)
- eine akute Einsturzgefahr ist derzeit nicht gegeben
- das Herabfallen von Putzteilen ist nicht auszuschließen, daher ist der Verbleib eines Schutztunnels im Bereich des Gehwegs sinnvoll
- das Erstellen eines Baugrundgutachtens, unabhängig vom weiteren Vorgehen (Sanierung oder Neubau) erscheint sinnvoll

Weiteres Vorgehen:

Das Amt für Bauaufsicht/Untere Denkmalschutzbehörde steht weiterhin in Kontakt mit dem Eigentümer. Es wurde eine Voranfrage für eine Neubebauung eingereicht – hierfür wurden noch ergänzende Planunterlagen (Fassadendarstellungen) angekündigt.

Aus Sicht des Referats Bauen und Umwelt ist die Sanierung des Gebäudes insbesondere aufgrund des labilen Untergrunds sowie der beengten Situation technisch äußerst komplex und wirtschaftlich nicht tragfähig. Soweit eine Neubebauung des Grundstücks, die dem Ensemblecharakter nicht entgegensteht, vorgelegt wird, kann in der Gesamtabwägung die Erlaubnis zum Abbruch erteilt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Vom Bericht, dass beabsichtigt wird, eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den Abbruch des Gebäudes Seligenthaler Str. 7 zu erteilen, soweit eine ensemblesgerechte Neubebauung abgestimmt ist, wird Kenntnis genommen.

### **Anlage:**

Stellungnahmen LfD / Sanierungsstelle