

Plenaranfrage vom 25.10.2016

zum Thema „**Karlschwaige**“

Die Karlschwaige am Siebenbrückenweg ist eine der letzten Schwaigen, die über Jahrhunderte hinweg das Stadtbild im Stadtteil Nikola prägte. Sie blickt auf eine lange Tradition zurück und steht zurecht unter Denkmalschutz. Zurzeit wird am Denkmal eine umfassende Sanierung durchgeführt, um das Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Karlschwaige sollte als Mutter-Kind-Heim und als Betreuungseinrichtung für Kinder dienen. Nachdem die Baumaßnahmen nun weit fortgeschritten sind, ist von dieser Nutzung nicht mehr die Rede. Vielmehr wird das Gebäude wohl auf dem Immobilienmarkt zur Vermietung angeboten. Der Umfang der Baumaßnahmen nährt aber durchaus Zweifel, ob der Denkmalschutz immer gewährleistet ist oder ob mit Rücksicht auf die zu erwartende soziale Nutzung Abweichungen vom Denkmalschutz genehmigt wurden.

1. Wurden mit Rücksicht auf die geplante soziale Nutzung des Gebäudes Abweichungen vom Denkmalschutz genehmigt?
2. Wenn ja, welche Abweichungen wurden genehmigt? Bitte nennen Sie Anzahl und Art der Abweichungen.
3. Wann und mit welcher Begründung wurden diese Abweichungen genehmigt?
4. Gab es Auflagen bezüglich der künftigen Nutzung des Gebäudes?
5. Was ist vom Originalgebäude nach Abschluss der Umbaumaßnahmen noch erhalten?
6. Wurden genehmigte Abweichungen eingehalten oder gab es darüber hinaus Veränderungen am Baukörper?

gez.
Hedwig Borgmann

Die Anfrage der Frau Kollegin Hedwig Borgmann darf ich wie folgt beantworten:

Das Anwesen Feuerbachstraße 3 sollte als Relikt eines typischen Schwaigerhofes die ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Struktur des Stadtteils Nikola dokumentieren. Daher war die zur Hofstelle gehörige große Freifläche von wesentlicher Bedeutung für den Denkmalcharakter. Nicht hochwertige Bausubstanz machte diesen aus, sondern die ganzheitliche Typik eines Schwaigeranwesens. Der problematischen planungsrechtlichen Situation ist es geschuldet, dass der ausgedehnte Garten der Hofstelle als eigentlich essentieller Teil einer Schwaige bei der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes VE 01-6 überplant werden musste (rechtskräftiger Bebauungsplan aus 1973 sieht hohes Baurecht vor; Anwesen stand damals noch nicht unter Denkmalschutz; Frage der Entschädigung usw.).

Der Verlust des typischen Umfeldes und die Höhenentwicklung der unmittelbar benachbarten Neubauten wurden vom Landesamt für Denkmalpflege (LfD) gegenüber späteren Eingriffen an der Karlschwaige selbst als wesentlich gravierender bewertet. Das Landesamt bestand bei der Sanierung des Anwesens Feuerbachstraße 3 vorrangig auf einen Erhalt des Komplexes als Hakenhof (Wohn- und Stalltrakt). Die Aussage, es dürfen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden, fiel zu keiner Zeit (LZ v. 27.10.16).

Veränderungen an Denkmälern sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen, benötigen aber den Dialog mit der Unteren Denkmalschutzbehörde/dem LfD und formal der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

2014 lehnten sowohl das Kloster Seligenthal als auch der Verein ZAK e.V. das Angebot der Eigentümer auf Übergabe des Denkmals für eine soziale Nutzung wegen unwägbarer Sanierungskosten ab. Weitere Interessenten wurden nicht gefunden. Der aktuelle Bauherr erwarb daraufhin die Immobilie zum Alleineigentum.

1. Vom Denkmalschutz können generell keine Abweichungen erteilt werden. Die Beurteilung erfolgt im Rahmen einer Abwägung und Ermessensentscheidung sämtlicher Belange. Der vorhandene Spielraum wurde im gegenständlichen Objekt zugunsten der eingangs geplanten sozialen Nutzung vollumfänglich genutzt.
2. Es wurden keine Abweichungen genehmigt. Die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen waren im Hinblick auf die Erfordernisse der geplanten Nutzung als Mutter-Kind-Haus mit Großtagespflege ausgerichtet. Vor diesem Hintergrund waren erforderlich:
 - Absenkung des Bodens im Wohngebäude zur Einhaltung der erforderlichen Raumhöhe.
 - Erhöhung der Brüstungen und des Sturzes aller Fenster im Obergeschoss des Wohnhauses.
 - Anhebung des Dachstuhls des Stallgebäudes um 50 cm zur Gewinnung der erforderlichen Raumhöhe für den Einbau von Mutter-Kind-Einheiten.
 - Anbringung eines Wärmeschutzes; mit der Entscheidung für die Vormauerung aus Wärmeziegel ist der Erhalt der Denkmalsubstanz gewährleistet und – im Gegensatz zur Innendämmung - bauphysiologischen Anforderungen Rechnung getragen; notwendiger Innenraum wird nicht eingeschränkt.
3. Es wurden keine Abweichungen genehmigt. Der Baubescheid wurde am 17.03.2016 erteilt.
4. Die Baugenehmigung wurde erteilt für „Sanierung des bestehenden Bauernhauses und Gewölbestallung“ – ohne Nutzung. Ausstehende Zusagen möglicher Förderstellen und Ausfall von Sponsoren erschwerten einen zeitnahen Konsens zwischen ZAK e.V. und Eigentümer zwecks Finanzierung/Mietpreis. Im laufenden Genehmigungsverfahren reduzierte der Bauherr daher das Baugesuch auf die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. Die Verwaltung ging zum Zeitpunkt der Genehmigung weiterhin von einer späteren sozialen Nutzung durch ZAK e.V. aus. Der Baubescheid enthält den Zusatz, dass für eine Nutzung ein gesonderter Bauantrag einzureichen ist.

5. Es sind sowohl das Wohn- als auch das Stallgebäude erhalten; bei letzterem wurde der hintere neuzeitliche Anbau in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege entfernt. Die alte Mauersubstanz der Außenwände ist hinter der Wärmewormauerung erhalten und geschützt. Die Gewölbe im Stallgebäude sind saniert. Balkon und Fensterläden sind eingelagert und werden wieder angebracht. Der Dachstuhl des Bauernhauses konnte aufgrund der erheblichen Schädigung nur im geringen Umfang erhalten werden. Die Holzbalkendecken wurden in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege erneuert. Das Obergeschoss des Wohnhauses wurde ehemals in Holzblockbauweise errichtet. Die Wände in Holzblockbauweise wurden erhalten, sind jetzt nur verkleidet bzw. vorgemauert.
6. Die Sanierungsmaßnahme wurde ausgeführt wie genehmigt, mit Ausnahme der Dachflächenfenster auf dem Wohngebäude. Hier waren Gauben genehmigt. Der Bauherr ist zum Rückbau aufgefordert und hat die Durchführung zugesichert.

Landshut, den 23. November 2016

Hans Rampf
Oberbürgermeister