

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Stadt Landshut
Referat 5
Frau Geiner
Luitpoldstraße 29 - Referat für Bauen und Umwelt -
84034 Landshut

STADT LANDSHUT	
Eingang 01. Sep. 2023	
Stadtentwicklung & Stadtplanung	
<i>gjs</i>	<input type="checkbox"/> RS <input checked="" type="checkbox"/> Bear. <input type="checkbox"/>

STADT LANDSHUT Bauen und Umwelt	
Eing.:	25. Aug. 2023
<i>61,63</i>	

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM

UNSERE ZEICHEN
All/He-vd

DATUM
21.08.2022

Ang DRUCK 05.0
- Inb. TREY
K.g. 23/08/2023

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes;

**Landshut, Wagnergasse 2, Regierungsbezirk Niederbayern
(Denkmal-Nr.: D-2-61-000-532)**

**Hier: möglicher Abbruch im Rahmen der Bauleitplanung für das Areal Seligenthaler
Brücke 1, 2 und Wagnergasse 2, 4 und 6**

Schreiben der Stadt Landshut vom 31.07.2023 mit

- Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-43 „Südliche Wagnergasse“
- Aktualisierung des Gutachtens zur Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 15.05.2021 (Auftrag vom 01.06.2023)
- Schreiben des Ing.-Büros BBI vom 04.11.2022 zum aktuellen Zustand des Gebäudes

Gebietsreferent: Dipl.-Ing. Bernhard Herrmann, Hauptkonservator

Sehr geehrte Frau Geiner,

besten Dank für Ihr Schreiben vom 31.07.2023 mit dem die Stadt Landshut das Landesamtes für Denkmalpflege im Zusammenhang mit dem im Raum stehenden Bebauungsplan Nr. 01-43 „Südliche Wagnergasse“ um eine vorgezogene Stellungnahme zu der Instandsetzbarkeit des im Verfahrensgebiet befindlichen Baudenkmals Wagnergasse 2 bittet.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat sich bereits mehrfach schriftlich und mündlich zu der Angelegenheit geäußert, unter anderem mit Schreiben vom 26.11.2019. Zum damaligen Zeitpunkt konnte davon ausgegangen werden, dass eine denkmalgerechte Instandsetzung des Baudenkmals möglich ist und die Denkmaleigenschaft bei einer qualifizierten Betreuung der Maßnahme bestehen

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

bleibt. Eine im Rahmen der Zumutbarkeitsüberprüfung durchgeführte Wirtschaftlichkeitsberechnung ist mit Gutachten vom 15.05.2021 zudem zu dem Ergebnis gekommen, dass die Instandsetzungsmaßnahme selbst ohne Fördermittel wirtschaftlich ist. ✓

Eine Instandsetzung des Baudenkmals, wie ursprünglich in einem Kompromiss zwischen der Stadt Landshut und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege besprochen, wurde dennoch bedauerlicherweise nicht begonnen. Es ist vielmehr so, dass das ursprünglich verfolgte Konzept des Investors, das gesamte Areal neu zu bebauen und mit einer Tiefgarage zu versehen, weiterverfolgt wird. ✓

Der nun seitens der Fraktion CSU / LM / JL / und BfL mit Schreiben vom 17.07.2023 vorgelegte Fragenkatalog bezieht sich in diesem Zusammenhang insbesondere auf die aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnung und die Frage der Instandsetzungsfähigkeit des Gebäudes.

- Zur Frage der Wirtschaftlichkeitsberechnung:

Zwar kommen abweichend von der 2021 vorgelegten Berechnung, die eine Wirtschaftlichkeit der Maßnahme belegt hat, alle mit der Aktualisierung vom Juni 2023 vorgestellten rechnerischen Varianten nun zu dem Ergebnis, dass eine Wirtschaftlichkeit der Maßnahme auch bei einer nennenswerten Förderung nicht gegeben ist. Diese aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung behandelt jedoch nur die Frage der Wirtschaftlichkeit des Baudenkmals für sich betrachtet. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist jedoch das Gesamtprojekt zu beurteilen. Eine das Gesamtprojekt berücksichtigende Überprüfung könnte also zu einem völlig anderen Ergebnis kommen.

Zur Instandsetzbarkeit des Baudenkmals:

Im Gegensatz zu der früheren Einschätzung des Gebäudezustandes und der Möglichkeit einer denkmalgerechten Instandsetzung durch das Büro BBI beschreibt die mit Datum vom 04.11.2022 vorgelegte, eher kurze Einschätzung des Ing.-Büros die Situation merklich zurückhaltender. Es werden ausgehend von der Kenntnis des Gebäudebestandes, des Baugrundes in der Gebäudeumgebung und einer aktuellen Inaugenscheinnahme des Gebäudes von außen weitere Setzungen im Gebäudeinneren für möglich gehalten, die trotz der eingebauten Sicherungen zu punktuellen Teileinstürzen führen könnten. Dazu scheint es jedoch noch nicht gekommen zu sein.

Für eine belastbare Beurteilung des aktuellen Gebäudezustandes sollten aus denkmalfachlicher Sicht daher die seitens des Büros BBI angesprochenen Spezialtiefbauunternehmen im Hinblick auf mögliche weitere Bodenerkundungen und die Durchführbarkeit einer Unterfangung im HDI-Verfahren beteiligt und die dafür nötigen Planungen und Sicherungsarbeiten in die Wege geleitet werden. Das Büro BBI sollte anschließend zusammen mit einem erfahrenen Bodengutachter noch einmal um eine belastbare Einschätzung der statisch-konstruktiven Gebäudesituation gebeten werden.

Eine weitergehende Beurteilung des Gebäudezustandes und der Möglichkeit einer denkmalgerechten Instandsetzung durch das Landesamt für Denkmalpflege ist in Anbetracht der fehlenden Informationen zum Baugrund und damit zu den tatsächlichen Instandsetzungsmöglichkeiten derzeit nicht möglich.

Sollte die Instandsetzbarkeit des Gebäudes durch die weiteren Sondierungen bestätigt werden, so bittet das Landesamt für Denkmalpflege die Stadt Landshut bereits an dieser Stelle, mit Nachdruck auf den Einbau aller nötigen Sicherungssysteme und den Einbau einer zumindest mittelfristig wirksamen Notendeckung hinzuwirken. Nur so lässt sich verhindern, dass die unzweifelhaft zunehmende Verschlechterung des Gebäudezustandes trotz über Jahre bekannter Instandsetzbarkeit am Ende doch zum Verlust des Baudenkmals führt.

Einen Abdruck dieses Schreibens erhält Herr Stadtheimatpfleger Tausche, Landshut.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. Bernhard Herrmann
Hauptkonservator