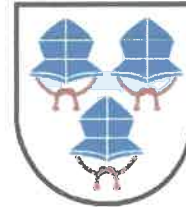


| | |
|------------------------------------|---------------|
| STADT LANDSHUT Bauen und Umwelt | |
| Eing.: | 12. Sep. 2023 |
| 61 | |



Stadt
Landshut

Gerhard Tausche
Stadtheimatspfleger

An
Stadt Landshut
Referat Bauen und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

| | |
|--|--|
| STADT LANDSHUT - Referat für Bauen und Umwelt - | |
| Eingang | 13. Sep. 2023 |
| Stadtentwicklung & Stadtplanung | |
| gp → sf | <input type="checkbox"/> RS <input checked="" type="checkbox"/> Bear. <input type="checkbox"/> |

Landshut, den 4. September 2023

Bebauungsplan 01-43 "Südlich Wagnergasse" - Einzelanwesen Wagnergasse 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

meinen Ausführungen möchte ich vorausschicken, dass ich mich weder zu der aktuellen statischen Untersuchung noch zur Wirtschaftlichkeitsprüfung äußern werde, da mir hier die Sach- und Fachkompetenz fehlt.

Ferner möchte ich betonen, dass sich meine Einstellung gegenüber diesem Gebäude, wie auch den beiden bereits abgebrochenen, seit Anbeginn der Diskussion nicht verändert hat.

Besonders hervorheben möchte ich, dass in meinen Augen der jetzige Eigentümer mit dem Kauf der Häuser und in der Folge des gesamten Areals, die Verantwortung übernommen hat, hier die Häuser entsprechend zu sanieren oder neu zu errichten, die dem Charakter und dem Ensemble der Wagnergasse Rechnung tragen. Natürlich sind, vor allem im 19. und 20. Jh. zahlreiche Gebäude entlang dieses Straßenzugs saniert, umgenutzt und erweitert bzw. erhöht worden. Die Brückensprengung in den letzten Kriegstagen des Jahres 1945 haben große Schäden verursacht, so dass einige Häuser abgebrochen werden mussten. Trotzdem gibt es hier einen Ensemble-Charakter.

Fakt ist nun mal, dass das Haus Wagnergasse 2 unter Denkmalschutz steht, da es eines der wenigen Gebäude in diesem Bereich ist, das noch einen ursprünglichen Charakter aufweist. Eigentümer waren über Jahrhunderte Bäcker, was ihm die Bezeichnung „Handwerker-Haus“ einbrachte. Es gehörte zu den Behausungen der Handwerker, die zum einen für das Kloster Seligenthal arbeiteten bzw. die Vorstadt Nikola versorgten. Ende des 19. Jh. sollte es schon einmal umgebaut werden, wie ein genehmigter Bauakt im Stadtarchiv Landshut belegt. Allerdings kam der Umbau aus unbekanntem Gründen nicht zustande.

Der große Unsicherheitsfaktor liegt hier im Untergrund. Wie in der Landshuter Häuserchronik, Band II, für das Haus 4 für die Jahre 1670 bis 1697 von einem „eingefallenen“ Haus berichtet wird, so haben auch aktuelle Untersuchungen gezeigt, dass der Untergrund doch die eine oder andere Überraschung bietet. Der Bauzustand der Häuser Nummer 4 und 6, aber auch von Nummer 2 sind, trotz mancher Vernachlässigung, ein augenscheinlicher Beleg dafür. Wer, wie ich vor einigen Jahren, die Häuser im Inneren besichtigen konnte, hat deutlich ein einsturzgefährdetes Haus wahrgenommen. Nicht umsonst musste die Wagnergasse kurzfristig und spontan gesperrt werden, als Statiker von einer bedrohlichen Einsturzgefahr sprachen. Aktuelle Bodenuntersuchungen belegen deutlich eine „Linse“, die zu Absenkungen geführt hat. Belege aus dem Stadtarchiv haben diese These stets unterstützt und sind für mich eine wichtige Grundlage für meine Aussagen. Wie schon erwähnt, wird im 17. Jh. von einem eingefallenen Haus berichtet. Ein Erdbohrungsjournal, das vor der Errichtung der Kanalisation in Landshut angefertigt wurde, zeigt beträchtliche Schichten von Schwemmkies in diesem Bereich. Aufnahmen vom Hochwasser des Jahres 1940 zeigen weggerissene Gebäudeteile in diesem Areal. All dies ist aus der Historie heraus zu begründen, denn die Kleine Isar traf hier beim Hochwasser oder auch höherem Wasserstand auf ihr Nordufer. Dabei wurde Kies und anderes Schwemmmaterial, wie Bäume etc. dort abgelagert. Dies ist sicher nicht erst seit Gründung der Stadt bzw. der Ansiedelung dort geschehen. In Betracht gezogen muss, dass die Kleine Isar bis ins 19. Jh. nicht so eingetieft war, wie wir sie heute kennen. Vor allem in den 1920er Jahren mit der Errichtung des Ludwigshehrens wurde eine Falltiefe zur Stromgewinnung benötigt. Das bedeutet, dass Hochwasser stets auf etwa Höhe des heutigen Straßenniveaus die Häuser an der Wagnergasse traf.

Bis zum Anfang des 20. Jh. hieß die Wagnergasse „Hohe Gred“, die auf eine aufgeworfene, etwas höher gelegte Straße verweist. Dies könnte ein weiterer Beleg für häufige Überschwemmungen in diesem Viertel und die Sicherung der Straße nach St. Nikola bzw. als Handelsstraße weiter in Richtung Norden sein.

Daraus folge ich, dass im Untergrund noch einiges „schlummert“, das für weitere Setzungen sorgen wird. Ich sehe die Gefahr, dass dies nicht nur auf das Areal begrenzt ist, über das derzeit diskutiert wird. Daraus ziehe ich die Schlussfolgerung, dass man sich mit dem kompletten Areal Kleine Isar/Bismarckplatz/Wagnergasse beschäftigen muss und es nicht möglich sein wird, das Gebäude Wagnergasse 2 separat zu sanieren. D.h. eine Herausnahme und Sanierung durch einen Bauherrn, kann ich mir nicht vorstellen. Es muss immer in der Gesamtheit erfolgen – egal ob Sanierung oder Abbruch.

Von größter Bedeutung ist in meinen Augen, die „Gefahr“ im Untergrund zu bannen, auch im Hinblick auf die umgebende Bebauung. Wie die Grundwasserströme sind, weiß ich nicht. Aber es fließt dort noch die Rest-Pfetttrach zum Teil unterirdisch. Ich würde in diesem Bereich bei einer Sanierung des Erdreichs nie ein HDI-Verfahren einsetzen, da nicht darstellbar ist, wie und wo die Injektionen wirken. Angeblich gibt es bessere und effizientere Verfahren. Auch würde ich auf diesem Gelände auf eine Tiefgarage verzichten, wohlwissend dass Parkraum notwendig ist. Für mich stehen aber unkalkulierbare Folgen bei einem Bau im Vordergrund.

Wie schon erwähnt, ist die Wagnergasse 2 ein Denkmal, aber es gibt Situationen, in denen ein Denkmal nicht erhalten werden kann. Hier ist ein pragmatischer Umgang zwingend nötig. Zahlreiche Gebäude entlang der Wagnergasse und dem Umfeld haben in den letzten Jahrzehnten grundlegend verändert und ihr ursprüngliches Erscheinungsbild verloren.

Zwingend ist auf alle Fälle, dass eine Bebauung des Areals durch einen BBP in Gänze zu regeln ist und hierbei keine Gewinnmaximierung im Vordergrund stehen kann. Ein Blick in die Vergangenheit zeigt, dass die Baumeister der vergangenen Jahrhunderte durchaus in der Lage waren, Neues zu schaffen, das heute zum Teil unter Denkmalschutz steht. Dies sollte in unseren Tagen ebenfalls möglich sein, da dieses Areal am Ende des Bismarckplatz und am Eingang in die historische Stadt einen sensiblen Umgang erfordert und sicherlich Raum für eine gute Gestaltung im historischen Ensemble bietet.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr



Stadtheimatpfleger