

Stadt Ansbach · Postfach 607 · 91511 Ansbach

Per E-Mail an:  
martin.stumpf@reg-mfr.bayern.de

Regierung von Mittelfranken  
Höhere Denkmalschutzbehörde im  
SG 12  
Herrn Oberregierungsrat  
Martin Stumpf  
Postfach 606  
91511 Ansbach

Joh.-Seb.-Bach-Platz 1 · 91522 Ansbach

Tel. 0981/51-0 Vermittlung  
Fax 0981/51-303 (Sammelnummer)  
Internet: <http://www.ansbach.de>  
zentrale e-mail: [stadt@ansbach.de](mailto:stadt@ansbach.de)

**Allgemeine Öffnungszeiten**

Montag bis Freitag 8-12 Uhr  
Montag 13-16 Uhr  
Donnerstag 13-18 Uhr

sowie nach Terminvereinbarung

Amt Planen und Bauen	Dienstgebäude Nürnberger Str. 32	Zimmer 3.09	Unser Zeichen 624-3	Ihr Zeichen RMF-SG-12-5691- 2-32-5	Ihre Nachricht
Ihr/e Ansprechpartner/in Herr Büschl	Telefon 51-492	Fax 51-1492	e-mail <a href="mailto:baureferat@ansbach.de">baureferat@ansbach.de</a>	Datum 31.08.2023	

**Ihr Zeichen: RMF-SG 12-5691-2-32-5 / Ansprechpartner: Herr Stumpf  
Schaitbergerstraße 36**

Sehr geehrter Herr Stumpf,  
sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 6. April 2023 und Ihre zwischenzeitlichen Nachfragen zum Sachstand bei der Unteren Denkmalschutzbehörde. Für die lange Bearbeitungsdauer bitte ich um Verständnis.

Sie beziehen sich auf das im Eigentum der Stadt Ansbach befindliche Anwesen Schaitbergerstraße 36, welches im Frühjahr 2020 von der Stadt für die Ermöglichung der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahme des Freistaats Bayern an der fränkischen Rezat erworben wurde. Zusammen mit dem benachbarten Grundstück Schaitbergerstraße 26a, welches sich im Privateigentum eines Bauunternehmers befindet, strebt die Stadt Ansbach eine städtebauliche Entwicklung des Quartiers an. Von Seiten des Investors ist ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) beim Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz eingereicht worden. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan dient der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes aus den frühen Achtziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Er verbindet in seinem Geltungsbereich die beiden genannten Anwesen und schließt eine darüber hinaus gehende Grünfläche im Nordwesten mit ein, welche schon im bislang geltenden Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt war. Dessen Planungsziel war und ist die Sicherung und der Schaffung eines großzügigen und attraktiven Grünraumes im Rezattal. Diese Fläche war bis zum Erwerb durch die Stadt Ansbach 2020 nicht nur unzugänglich und sich selbst überlassen, sie drohte vielmehr durch Vernachlässigung weiter zu verwahrlosen und zerstört zu werden, da die Haltung von Kamerunschafen zu Fraßschäden am erhaltenswerten Baumbestand führte. Erst die Stadt Ansbach hatte die Fläche wieder

in einem Teilabschnitt freigelegt und der bestehenden öffentlichen Grünfläche angrenzend an das städtische Anwesen Schaitbergerstraße 38 (sog. Herberge zur Heimat) hinzuaddiert.

Diese Flächen waren in den vergangenen Monate Austragungsort zweier sehr positiv aufgenommenen kultureller Veranstaltungen im Zuge des Altstadtffests, sowie eines kleinen Freiluft-Musik-Festivals unter dem Titel „Ton ohne Strom“. Nachdem die Stadt Ansbach jedoch das Grundstück nicht nur zugunsten der Förderung des Hochwasserschutzes, sondern auch im Sinne einer städtebaulichen Weiterentwicklung und Stärkung der Innenstadt erwarb, wurden diverse Nutzungsüberlegungen angestellt. Dabei kristallisierte sich heraus, dass die Stärkung der Wohnfunktion in der Lage grundsätzlich geeignet erscheint, sodass neben dem Ziel der Schaffung attraktiver Freiräume und Grünflächen in der Altstadt den Zielen der Stadtsanierung und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (I-SEK) entsprochen wird. Die Schaffung von Wohnraum auch auf dem neu erworbenen Grundstück soll zusammen mit dem benachbarten Anwesen Schaitbergerstraße 26a erfolgen.

Das Anwesen Nr. 26a (Rück- und Nebengebäude des ehemaligen Baugeschäfts Büchner) soll nach dem Willen des Eigentümers durch einen Neubau ersetzt werden. Die Gebäude sind nicht als Einzeldenkmäler qualifiziert und aus Sicht der Unteren Denkmal-schutzbehörde auch nicht konstituierend für das Ensemble der Altstadt. Die städtebauliche Zielrichtung des bislang geltenden Bebauungsplans für diesen Bereich kann daher als reine „Bestandssicherung“ charakterisiert werden; Entwicklungsziele durch zusätzliches bzw. nicht ausgeschöpftes Baurecht sind nicht definiert.

Die der Stadtverwaltung vorgelegten Planungen des benachbarten Eigentümers sind mit den bisher bestehenden Festsetzungen nicht zu vereinbaren und können auch nicht mittels Befreiungen gem. § 31 BauGB genehmigt werden. Diese beinhaltet die o.g. Schaffung von Wohnraum in Innenstadtlage mit Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage, womit eine Aufwertung des Stadtquartiers beabsichtigt ist. Sie umfasst zwei giebelständige Gebäude mit je drei Vollgeschossen und Satteldach, welche mittels einem optisch gliedernden, zurücktretenden Verbindungsbau mit Flachdach zu einer baulichen Einheit zusammengeführt werden. Durch das Vorhaben sollen 16 neue Zwei-Zimmer-Wohnungen geschaffen werden; erste Kontakte mit der Wohnraumförderung bestehen dazu.

Die geplante Wohnbebauung stellt sich im Ensemble der Altstadt hinsichtlich des Volumens als städtebaulich noch vertretbar dar, wenngleich im Zuge der Gremienberatung bereits unterschiedliche Auffassungen zur qualitativen Bewertung laut wurden.

Die teilweise unter Denkmalschutz stehende Scheune im städtischen Eigentum hat bauplanungsrechtliche Absicherung durch ein Baufenster; lediglich das Hauptgebäude ist im Bestand durch ein deckungsgleiches Baufeld überplant.

Eine Umnutzung unter Erhalt der bestehenden ehemals gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzten Gebäude hin zum Wohnen erscheint aufgrund der durch umfangreiche Voruntersuchungen gewonnenen Erkenntnisse in der Schaitbergerstraße 36 nicht bzw. nicht wirtschaftlich möglich. Darauf wird weiter unten noch gesondert eingegangen.

Im Zuge eines Vorprojekts sind durch die Stadtbau Ansbach bereits umfassende Untersuchungen an und in den Gebäuden zur Grundlagenermittlung und Bewertung der Denkmaleigenschaft durchgeführt worden:

- Erstellung eines verformungsgerechten Aufmaßes von Wohnhaus und Scheune
- Erstellung mehrerer Schürfen begleitet durch ein archäologisches Fachbüro
- Erstellung einer statisch konstruktiven Untersuchung von einem Fachbüro

- Erstellung eines restauratorischen Gutachtens
- Erstellung einer Vorplanung und Ermittlung von Sanierungskosten für das Wohnhaus
- Erstellung einer Vorplanung für die Scheune

Die einzelnen Gutachten liegen den Denkmalschutzbehörden vor.

Parallel zu den o.g. Gutachten und Planungen wurde durch die Stadtbau eine sofortige Notsicherungsmaßnahme am Dachstuhl des Wohnhauses durchgeführt. Nach erheblichem Beräumungsaufwand hatte sich gezeigt, dass Teile der Ostseite des Dachstuhles insbesondere im Traufbereich akut zu versagen bzw. auf das Nachbaranwesen abzurutschen drohten.

In den Gebäuden sind, wie die Untersuchungen ergeben hatten viele, zum Teil gravierende Schäden zu verzeichnen. Der aktuelle Gesamtzustand ist als sehr schlecht zu bewerten. Ursächlich dafür war die minderwertig erstellte Bausubstanz auf teilweise nicht tragfähigem Untergrund in Verbindung mit nicht ausreichender Gründung, aber auch die im Laufe der Jahrzehnte notwendigen, aber oftmals unsachgemäß ausgeführten Instandsetzungseingriffe.

Der überwiegende Teil der Erkenntnisse konnte erst im Zuge der Gutachten und Grundlagenermittlungen gewonnen werden. Nachfolgend soll auf die einzelnen von in Ihrem Schreiben aufgeführten Punkte eingegangen werden. Zur besseren Lesbarkeit sind diese in kursivem Text eingefügt.

*1. Es handelt sich sowohl bei dem Wohngebäude als auch bei der zu dem Anwesen gehörenden Scheune um in die Denkmalliste eingetragene Baudenkmäler i. S. d. BayDSchG. Veränderungen daran sind nur unter den Vorgaben des Art. 6 Abs. 1 und 2 BayDSchG denkbar.*

*2. Die Stadt Ansbach ist als Kommune aber auch über ihren hier handelnden Eigenbetrieb „Stadtbau Ansbach“ an die Verpflichtungen aus Art. 141 Abs. 2 BV gebunden.*

*3. Die beantragten Abbrüche liegen in dem geschützten Ensemble „Altstadt Ansbach“ und bedürfen ebenfalls der Erlaubnis, sowohl nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 Alternative 1 als auch Alternative 2 BayDSchG.*

Zur Nrn. 1-3.: Die aufgeführten Sachverhalte sind im Wesentlichen unbestritten. Die Stadtbau besteht seit September 2021 nicht mehr als Eigenbetrieb, sondern agiert als Geschäftsbereich der Stadtverwaltung. Erwähnt werden muss, dass nur für Teile des Scheunengebäudes Denkmaleigenschaft angenommen werden kann. Das BayLfD hatte bei seiner Besichtigung im Rahmen des Denkmalsprechtages im September 2020 bereits zu erkennen gegeben, dass ein Teilabbruch der Scheune (des Anbaus) denkbar wäre. Ferner konnte durch die Untersuchungen festgestellt werden, dass im Listentext eine Verwechslung der Himmelsrichtung vorliegen dürfte: „...Scheune, eingeschossiger Satteldachbau, teilweise Quadermauerwerk, dendro.dat. 1846, südlich (Anm.: richtig ist „nördlich“) Fachwerkanbau mit gedrehtem First, jünger.“

*4. Die beantragten Abbrüche hätten neben dem Verlust von Denkmalsubstanz auch erhebliche Auswirkungen auf städtebauliche Belange. Die historisch überlieferte Stadtansicht zeichnet sich durch eine charakteristische Staffelung der Gebäudehöhen aus, die letztlich in den beiden Kirchengebäuden St. Gumbertus und St. Johannis ihren Höhepunkt findet. Von Norden her ist diese Staffelung bisher noch ungestört erlebbar. Durch die Abbrüche würde die überlieferte Ansicht des Altstadtensembles massiv beeinträchtigt.*

Zu Nr. 4.

Dem kann aus unserer Sicht leider nicht uneingeschränkt zugestimmt werden. Insbesondere der Entfall der außerhalb des Stadtmauerverlaufs liegenden Scheune könnte aus städtebaulicher Sicht sogar als „Freilegung“ der vorgelagerten Grünflächen des Rezattales betrachtet werden, wie dies in anderen Fällen im Zuge der Stadtsanierung außerhalb der Stadtmauer bereits früher umgesetzt wurde. Zudem haben sich die in ihrem Schreiben erwähnten Vertreter des Sachgebiets Städtebau am Beispiel der Bebauung Nr. 26a grundsätzlich ablehnend gegenüber einer vor der Stadtmauer liegenden Bebauung geäußert, da deren Erlebbarkeit dadurch nachteilig beeinflusst wäre.

*5. Ähnliches gilt für den geplanten Neubau, der sich in das Ensemble „Altstadt Ansbach“ einfügen muss und wegen der Nähe zu Baudenkmalern (u. a. Schaitbergerstraße 38, 34 und 32) einer weiteren Erlaubnis (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG) bedarf. Eine Bebauung des der Stadtmauer vorgelagerten Graben- bzw. Zwingerbereiches in der angestrebten Höhe von drei Vollgeschossen zuzüglich eines zweigeschossigen Daches verändert die historische Ansicht der Altstadt erheblich und beeinträchtigt den gesamten Nordteil des Altstadtensembles. Die oben erläuterte historisch überlieferte Stadtansicht mit der charakteristischen Staffelung der Gebäudehöhen würde durch die Höhenentwicklung der geplanten Neubauten massiv beeinträchtigt werden; eine Verträglichkeit i. S. v. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG wäre nicht mehr gegeben.*

Zu Nr. 5.

Die bisherige Haltung der städtischen Gremien im Zuge der Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur städtebaulichen Vertretbarkeit war, wie erwähnt, in der Beratung durchaus kontrovers diskutiert worden. Gleichwohl war die Entscheidung zugunsten der Einleitung des Bauleitplanverfahrens mit großer Mehrheit gefallen. Den städtebaulichen Aspekt thematisierte und kritisierte auch das Sachgebiet 34 Städtebau, sowie das Sachgebiet 35 Wohnungswesen der Regierung fachlich besonders deutlich. Auf die Korrespondenz dazu wird verwiesen.

*6. Bei den beiden Einzeldenkmälern handelt es sich um bau- und stadthistorisch bedeutsame stadtbildprägende Gebäude. Der geplante Abbruch der beiden Einzeldenkmäler ist daher mit den Belangen des Denkmalschutzes nicht vereinbar und widerspricht zudem dem Ziel der Stadterneuerung, das baugeschichtliche Erbe zu erhalten und weiterzuentwickeln.*

Zu Nr. 6.

Die durchgeführten fundierten Untersuchungen haben gezeigt, dass insbesondere am Wohnhaus eine erhebliche Überformung und Substanzveränderung vorlag; welche zweifelsohne erfolgte bevor die Stadt Ansbach das Anwesen erwarb. In Verbindung mit den auszutauschenden Bauteilen, da diese, wie der Statiker bereits festgestellt hat, nicht mehr zu (er-)halten sind, entstünde im Falle einer Sanierung des Wohnhauses ein in wesentlichen Teilen aus Neubaustoff bestehendes Gebäude. Hinzu kommt, dass im Zuge einer Sanierung zwar der bislang (nicht bestehende) Brandschutz verbessert, aber die Anforderungen insbesondere an die Bauteilqualität im heute nötigen Umfang nicht erfüllt werden können. Der Belang der Barrierefreiheit ist durch die bestehende Grundrissituation und die baulich geometrischen Zwänge nicht erreichbar. Auch geltende Schallschutzanforderungen zwischen Wohnungen könnten bei einer Sanierung wiederum nur durch

erhebliche Zusatzmaßnahmen verbunden mit baulichen Eingriffen lediglich annähernd realisiert werden. Selbst wenn man anheimstellt, das gesamte Wohnhaus nur aus einer Einheit auf mehreren Ebenen bestehen zu lassen, um Schall- und Brandschutzanforderungen zu minimieren, entstünde auch unter Inkaufnahme entsprechender Einschränkungen keine adäquate Wohnqualität in den verbleibenden Räumen.

Denn nicht zuletzt bringt die starke Verformung der Bausubstanz und die bestandsbedingten Raumhöhen auch den Empfehlungen des Statik-Gutachters folgend (bei einer Sanierung mittels Holzverbunddecken) keinen für Aufenthaltsräume nachhaltigen Gewinn an lichter Höhe mit sich. Im Erdgeschoss wäre, wie die Untere Bauaufsichtsbehörde bereits festgestellt hat, nur in einem Raum (Wohnen) eine Aufenthaltsnutzung mit Abweichung (!) möglich. Im 1. und 2. Obergeschoss sind die Raumhöhen von 2,05m-2,10m äußerst kritisch zu sehen. Bauordnungsrechtlich bestehe laut Unterer Bauaufsicht bei diesen Raumhöhen auch nicht die Möglichkeit einer Abweichung. Somit bleibt festzustellen, dass auch Dispense von bau- und anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht oder nur in unzureichendem Umfang möglich sind, um das Gebäude denkmalgerecht zu sanieren.

Vom „baugeschichtlichen Erbe“ wäre nach den vorstehenden Ausführungen somit nur ein sehr geringer Teil an Bausubstanz zwar konserviert, aber nicht mehr erkennbar, zumal erfahrungsgemäß im Zuge der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme weitere Substanzverluste unvermeidbar sein werden.

Nicht ohne Weiteres nachvollziehbar ist auch, dass, wie bereits unter Nr. 4 angeführt, von *erheblichen* Auswirkungen auf städtebauliche Belange ausgegangen wird, ebenso wenig, wie das BayLfD in dessen Stellungnahme vom Dezember 2022 von einem *stadtbildprägenden* Baudenkmal spricht.

*7. Das Landesamt für Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde hat sich in seinem Schreiben vom 16.12.2022 entschieden gegen die Abbrüche ausgesprochen. Beiden Gebäuden komme eine große Bedeutung sowohl in denkmalpflegerischer als auch städtebaulicher Hinsicht zu.*

Zu Nr. 7.

Siehe Stellungnahme zu Nr. 6

*8. Die beiden Baudenkmäler sind nach der fachlichen Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege in einem erhaltungsfähigen Zustand, mit Ausnahme des Kreuzgewölbes über dem ehemaligen Stall. Diese Einschätzung werde sowohl durch die Untersuchungen des Referates Bauforschung des Landesamtes für Denkmalpflege als auch die des beauftragten Büros Kolb-Architekten gedeckt.*

Zur Nr. 8

Dass die Gebäude unter entsprechend hoher Aufwendung von finanziellen Ressourcen noch saniert werden können, ist unbestritten. Nicht darauf eingegangen wurde jedoch in den statischen Untersuchungen auf den eigentlichen Aufwand, der für die Sicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen betrieben werden muss, um eine zudem nicht überzeugende und nicht nachhaltige Nutzung zu ermöglichen.

Es war keinesfalls das Ziel, durch die beauftragte Vorplanung und das statisch-Konstruktive Gutachten, den Abbruch gezielt zu begründen oder darauf hinzuarbeiten. Schließlich wurden für die Untersuchungen bereits über 60.000€ ausgegeben, von denen seitens des

BayLfD 10.000 bezuschusst werden. Nachdem aber bereits auf Basis der bisher gewonnenen Erkenntnisse Sanierungskosten von knapp 8.500€ (!) je Quadratmeter Wohnfläche (Kostenstand: Mitte 2022) anfallen, muss es zumindest hinterfragt werden dürfen, dass dafür öffentliche Mittel, ungeachtet dessen, ob staatliche oder städtische Steuermittel eingesetzt werden können. Eine Gegenüberstellung der Sanierungskosten mit Kosten eines vergleichbaren Neubaus soll damit nicht impliziert werden, ebenso wenig, wie eine Renditeerwartung in die eingeflossen ist. Vielmehr würde durch die Sanierung unter Zugrundelegung der Bewirtschaftungskosten noch nicht einmal eine „Schwarze Null“, sondern nach gegengerechneten Einnahmen ein jährlicher Verlust in Höhe von über 55.000 € entstehen, der bei einer 30-jährlichen Betrachtung nicht ausgeglichen werden kann.

Hinzu kommt, dass bei den bisher bekannten Umständen beispielsweise für die nötigen geotechnischen Maßnahmen Kostensteigerungen von 20-30% nicht auszuschließen sind, weil bisher nur auf Basis von Schürfen die Gründung am Gebäude in Teilen ermittelt werden konnte. Näheres wird sich erst bei Freilegung der zu sanierenden Bauteile und der Gründung erkennbar werden.

*9. Das Anwesen wurde 2020 von der Stadt Ansbach in Kenntnis der Denkmaleigenschaften der beiden Gebäude erworben. Die Erteilung einer Abbrucherlaubnis ist in diesen Fällen regelmäßig ausgeschlossen (WFKMS vom 05.09.2007 Ziffer 2 und BVerfGE 102, 1, 21 f.).*

Zu Nr. 9

Wie bereits ausgeführt, wurde das Anwesen durch die Stadt Ansbach erworben um die sich schon lange hinziehenden Planungen für die Hochwasserschutzmaßnahmen in der Realisierung nicht noch weiteren Verzögerungen zu unterziehen. Der Freistaat Bayern sah sich nicht in der Lage das Anwesen zu erwerben, welches die Eigentümer nicht in Teilen sondern, wenn überhaupt nur insgesamt veräußern wollten. Bestehenden Vorkaufsrechten war der Boden entzogen, da das Grundstück im Wege der Erbfolge weitergegeben wurde, als der letzte Bewohner vor über 15 Jahren verstarb.

Durch den nach intensiven und langwierigen Verhandlungen erzielten Ankauf hatte die Stadt Ansbach aus unserer Sicht *den* Schlüsselbeitrag für den Schutz und den Erhalt der einer Vielzahl an Denkmäler in der Altstadt geleistet, da diese im Falle eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) massivste Schäden erfahren oder gar vernichtet würden. Dies stellt sich in Gegensatz zu aller geäußerten Kritik am Umgang mit der Denkmalsubstanz durch die Stadt Ansbach. Dass nach den vorliegenden umfangreichen Erkenntnissen der Stadt entgegengehalten wird, dass die Kenntnis der Denkmaleigenschaft einen Abbruch regelmäßig ausschließen, kann weder nachvollzogen, noch akzeptiert werden.

Demzufolge könnte allenfalls in einer umfangreichen Teilentkernung im Erhalt der Gebäudedekubatur oder durch einen Ersatzneubau noch die postulierte städtebauliche Geschlossenheit der Randbebauung der Altstadt erhalten werden.

Alternativ bliebe der Stadt, bei unveränderter Situation und Haltung, den Verkauf des Grundstücksteils mit dem Wohngebäude anzustreben. Es steht jedoch zu befürchten, dass auch private Eigentümer keine anderen Ergebnisse erlangen, und trotz Abschreibungsmöglichkeiten oder Zuwendungen nicht bereit sind, die sehr hohen Investitionen zu tätigen.

*10. Als Gründe für den Abbruch werden u. a. die niedrigen Deckenhöhen im Wohnhaus sowie der – insbesondere durch jahrelang unterlassenen Bauunterhalt*

*entstandene – hohe Instandsetzungsaufwand angeführt. Bei der Geltendmachung einer „wirtschaftlichen Unzumutbarkeit“ haben der Rechtsprechung des BayVGH zufolge die fiktiven Kosten des in der Vergangenheit unterlassenen Bauunterhalts außen vor zu bleiben (BayVGH, Urteil vom 25.09. 2007 Az. 1 B 00.2474 VGH n. F. 60, 268 = BayVBI 2008, 141; vom 18. 10.2010 Az. 1 B 06.63 BayVBI 2011, 303), sind also rechnerisch nicht in Ansatz zu bringen und rechtlich unerheblich.*

Zu Nr. 10

Auch ohne die Einbeziehung des unterlassenen Bauunterhalts verbleibt, wie in der Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß der vorgegebenen Tabelle nachgewiesen wurde, ein signifikanter negativer Saldo. Bei der vorliegenden Kostenstruktur wird unsererseits auch ernsthaft bezweifelt, öffentliche Mittel, dahingestellt, ob von staatlicher oder kommunaler Seite kommend, einzusetzen. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zu Nr. 6 und Nr. 8 verwiesen.

*11. Im Übrigen liegt die rechnerische Darlegungspflicht für wirtschaftliche Unzumutbarkeit beim Eigentümer bzw. Bauherrn. Vorher ist allerdings zu prüfen, ob keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit besteht (dies ist angesichts des Wohnbedarfs in der Kernstadt nicht vorstellbar) oder ob keine realistische Veräußerungsmöglichkeit besteht. Für Einzelheiten wird auf das WFKMS vom 14.01.2009 verwiesen. Entsprechende Darlegungen und Berechnungen bitten wir ebenfalls vorzulegen und zu würdigen.*

Zu Nr. 11

Aus Sicht der Stadt Ansbach (in ihrer Eigenschaft als Untere Denkmalschutzbehörde) war und ist es selbstverständlich Ziel, primär den Erhalt eines Baudenkmals zu verfolgen, was sich unstrittig in den mit hohem Aufwand betriebenen Untersuchungen der Bausubstanz zeigt. Wie oben bereits dargelegt, läge eine Sanierung des Wohnhauses nicht in einem vertretbaren Aufwand zum daraus erzielten Nutzen.

Nach den gewonnenen Erkenntnissen bestehen aus Sicht der Stadt Ansbach ernsthafte Zweifel an der Denkmaleigenschaft der beiden Gebäude, zumindest jedoch an Teilen dieser. Insofern wäre nach differenzierter Auseinandersetzung ein Überdenken der bisherigen Haltung des BayLfD aufgrund der dargelegten Ergebnisse wünschenswert.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ist aus Sicht der Stadt Ansbach nicht entgegen der Ziele der Stadtentwicklung und Stadtsanierung orientiert. Es wäre vielmehr wünschenswert, wenn neben den zweifelsohne wichtigen Einzelbelangen des Denkmalschutzes auch übergeordnete Aspekte entsprechend unseren Argumenten gewürdigt und in eine Abwägung eingestellt würden. Nach unserer Wahrnehmung war dies bislang eher aus einer zu stark verengten Perspektive betrachtet worden. Mit Bezug auf das zitierte Ministerialschreiben von 2009 erlaube ich mir darauf hinzuweisen, dass sich in den letzten 15 Jahren gerade für die Kommunen und deren Leistungsfähigkeit umfassende Umwälzungen ergeben haben, die trotz unbestrittenen Verfassungsrangs des Denkmalschutzes ein Überdenken der Vollzugshinweise bedingen sollten.

**Ausblick:**

In der Zusammenführung der vielfältigen, teils widerstrebenden Belange schlägt die Stadt Ansbach folgenden Kompromissweg unter Modifikation der bisherigen Planungen vor, der in den nächsten Wochen in den städtischen Gremien beraten werden soll.

### **Zur Scheune**

Aufgrund des möglichen Mehrfachnutzens der ehem. landwirtschaftlichen Scheune soll ein Teilrückbau und eine vereinfachte Sanierung untersucht und geplant werden. Ziel ist es, im Zuge der sporadischen kulturellen Veranstaltungen einen Mehrwert für den Ort zu schaffen und diese in den umgebenden Freiraum zu integrieren. Eine Sanierung soll als Kaltraum für eine saisonale Nutzung bzw. zur Aufnahme dienender Funktionen erfolgen. Dies würde auch den rustikalen Charakter des Gebäudes bewahren lassen. Angestrebt wird z.B. eine Unterbringung der infrastrukturellen Einrichtungen, die für einen Betrieb einzelner zum Standort passender Freiluftveranstaltungen notwendig sind. Dabei spielt auch die Freihaltung der Grünfläche an der Herberge zur Heimat von unnötiger Befahrung, d.h. der Schutz der Baumsubstanz eine wichtige Rolle. Die Schaffung eines zusätzlichen Baufelds im städtischen Grundstück wird dann – bei Erhalt von Teilen der Scheune – nicht weiterverfolgt.

Geprüft werden soll auch, ob die neben der Herberge zur Heimat durch einen schmalen Durchgang getrennte Trafoanlage in die Scheune im Sinne eines Haus-im-Haus Prinzips verlagert werden kann, um nach Errichtung der Hochwasserschutzmauer wieder eine entsprechende (Pflege-) Zufahrt und einen erlebbaren großzügigen Zugang zur Grünfläche auch für die Durchführung der Veranstaltungen herzustellen. Denn durch die Hochwasserschutzanlage wird künftig von Norden kommend nur wie bisher im Bestand ein Durchgang, nicht aber eine ausreichend breite Zufahrt geschaffen.

Denkbar ist auch die Einrichtung eines Sommerausschanks in der Scheune, der durch wechselnde (kulturelle) Betreiber besetzt und bedient werden könnte, sowie die Schaffung von Lagermöglichkeiten für benötigte Ausstattung.

Dass dies neben der bereits abgängigen Bausubstanz gegebenenfalls nur unter entsprechenden Eingriffen und durch strikte Beschränkung auf die Erhaltung des unverzichtbaren Bestandes dort funktionieren kann, ist vorauszusetzen. Für diese Modifikation des bisherigen Konzepts würde eine Gewährung von entsprechenden Zuschüssen aus der Städtebauförderung neben der Grünflächengestaltung den wünschenswerten Weg ebnen.

### **Zum Wohnhaus mit Stadtmauerteil**

Nach wie vor sieht die Stadt Ansbach keine Möglichkeit in einer umfassenden Sanierung des Wohnhauses, wie oben bereits ausführlich dargelegt wurde. Es wäre daher zu überdenken, ob angesichts des Zustandes und der bestehenden baulichen Zwänge ein unverändertes Festhalten an der Denkmaleigenschaft, zumindest am Einzeldenkmalschutz immer noch angezeigt ist. Vielleicht wäre auch der beabsichtigte Erhalt der Stadtmauer unter Inkaufnahme einer Entkernung oder eines Ersatzneubaus in vergleichbarer Kubatur eine mögliche Lösung.

### **Zum privaten Neubau Schaitbergerstraße 26a**

Der auf dem Grundstück Nr. 26a beabsichtigte Neubau sollte zur besseren Integration in die Umgebung in seiner Höhenlage bzw. Höhenentwicklung reduziert und die Fassadengestaltung gegenüber der bisherigen Darstellung optimiert werden. Damit würde der Kritik der verschiedenen Dienststellen der Regierung entsprechend Rechnung getragen. Inwieweit sich der Eigentümer, der bereits angekündigt hat, bei einer Reduzierung der Bau- masse die Umsetzung des Projekts auszusetzen darauf einlassen würde, bliebe abzu- warten.

### **Zu den Grün- und Freiflächen**

Wie bereits beabsichtigt sollen die in städtischer Hand befindlichen Außenanlagen zu qualitativ wertigen öffentlichen Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt wer- den und unter gestalterisch überzeugender Einbindung der Hochwasserschutzmaßnah- men ein Mehrwert für das ansonsten sehr dicht bebaute Stadtquartier erzielt werden.

Sehr geehrter Herr Stumpf,

ich hoffe, dass wir nach der ausführlichen Schilderung der Situation die vielschichtigen Zusammenhänge der Quartiersplanung im Spannungsfeld zwischen Stadtentwicklung, Denkmalschutz, Hochwasserschutz, Grün- und Freiflächenentwicklung, Klimaschutz, so- wie Stärkung und Erhalt der Funktionen der Innenstadt im Sinne der Stadtsanierung dar- stellen und zu einem entsprechenden Verständnis bei allen Beteiligten beitragen konnten. Damit verbunden ist die Hoffnung, dass eine Kompromissbereitschaft hinsichtlich der Auslegung denkmalschutzrechtlicher Belange in verstärktem Maße besteht.

Ich bin davon überzeugt, dass sich im vorliegenden Fall, wie in der Vergangenheit bereits vielfach erfolgreich unter Beweis gestellt wurde, auch durch die unersetzliche Unterstüt- zung mit Hilfe der Städtebauförderung ein gemeinsamer Beitrag für die positive Entwick- lung und die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch die Besucher der Ansbacher Innenstadt erzeugen lässt.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Jochen Büschl

Ltd. Baudirektor  
Leiter Referat 3  
Planen und Bauen