



Per E-Mail
Stadt Ansbach
Postfach 607
91511 Ansbach

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)
Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner

RMF-SG12-5691-2-32-5

Telefon / Fax
0981 53-

Erreichbarkeit
Promenade 27

Datum

06.04.2023

**Denkmalschutz;
Schaitbergerstr. 36, Kreisfreie Stadt Ansbach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Stadt Ansbach wurde ein Antrag der „Stadtbau Ansbach“ auf Abbruch der Gebäude des Anwesens Schaitbergerstraße 36, Stadt Ansbach, gestellt. Vertreter der Stadt Ansbach haben gegenüber dem Sachgebiet Städtebauförderung der Regierung von Mittelfranken bei einer Ortseinsicht vom 22.03.2023 zu erkennen gegeben, dass sie dem Antrag positiv gegenüberstehen.

Die Regierung von Mittelfranken als Höhere Denkmalschutzbehörde beurteilt anhand der Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.12.2022 und unseres Sachgebietes Städtebauförderung aufgrund der genannten Ortseinsicht die denkmalrechtliche Situation derzeit wie folgt und bittet um eine Darlegung des Sachverhalts und eine Stellungnahme der Stadt Ansbach dazu:

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.

...

Briefanschrift
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

Dienstgebäude
Promenade 27
Weitere Gebäudeteile
F Flügelbau
Th Thörmerhaus

Weiteres Dienstgebäude
Bischof-Meiser-Str. 2/4

Telefon 0981 53-0
Telefax 0981 53-1456
E-Mail poststelle@reg-mfr.bayern.de
Internet
<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

Öffentliche Verkehrsmittel
Bushaltestellen Schlossplatz
oder Bahnhof der Stadt- und
Regionallinien

Frachtschrift
Promenade 27, 91522 Ansbach

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.
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.
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.
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.
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.
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.).
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.
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.

Mit freundlichen Grüßen

gez.