

0241.42

28.10.2021

Sitzungsvorlage **des Stadtrates**

am 15.11.2021

TOP 4.

öffentlich

DSNR.: SR 160/2021

**Denkmalgeschütztes Ensemble „Babenhauser Straße“ in Bubenhausen;
Antrag zur Aufhebung des Ensembles „Babenhauser Straße“ in
Bubenhausen;
Kommunales Denkmalkonzept (KDK)**

Anlage/n:

Sachbericht:

Entsprechend dem Beschluss des Stadtrates in der letzten Sitzung vom 20.09.2021 wurde zwischenzeitlich eine erneute Bürgerversammlung angeboten. Das Interesse an dieser Veranstaltung war groß, wie die Besucherzahlen gezeigt haben.

Von den persönlich anwesenden Vertreterinnen des Landesamtes für Denkmalpflege wurden die aufgelaufenen Fragen zur Bedeutung eines Ensembles und eines Kommunalen Denkmalkonzeptes (KDK) beantwortet, auch wurden die Fragen unserer Bürgerinnen und Bürger anlässlich der Bürgerversammlung beantwortet.

Wie die Resonanz auf diese Veranstaltung gezeigt hat, konnten einige Missverständnisse ausgeräumt werden. Positiv hervorzuheben ist insbesondere, dass bereits einige Beratungswünsche über die Stadt an das Landesamt für Denkmalpflege herangetragen wurden. Die Verwaltung geht zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass diese Schritt für Schritt abgearbeitet werden.

Für Verärgerung sorgt weiterhin, dass zunächst vom Bürgermeister behauptet wurde, dass das Landesamt für Denkmalpflege signalisiert habe, einer Aufhebung des Ensembles keine Steine in den Weg zu legen, auch wenn letztlich der Landesdenkmalrat die Entscheidung trifft. Auch wenn es für die Aussagen des Landesamtes für Denkmalpflege Zeugen gibt, ändert dies nichts an dem Umstand, dass die Behörde ihre Auffassung geändert hat. Ein weiteres Insistieren macht aber keinen Sinn, da der Landesdenkmalrat die Aufhebung abgelehnt hat.

Eine von den Bürgern eingereichte Petition wurde vom Petitionsausschuss zwischenzeitlich auch abgelehnt. Im Licht der Ablehnung der Petition zur Aufhebung des Ensembles und der eindeutigen Haltung des Landesdenkmalrats ist offensichtlich, dass die Chancen auf Aufhebung des Ensembles nicht sehr groß sind. Ein erneuter Antrag auf Aufhebung des Ensembles macht deshalb keinen Sinn.

Ein Ensemble schränkt sicherlich die Baufreiheit des jeweiligen Eigentümers ein, wie im Rahmen der Bürgerversammlung dargestellt, bringt der Umstand, dass ein Grundstück innerhalb eines Ensembles liegt, dem Eigentümer aber auch Vorteile. Insoweit darf auf die Ausführungen im Rahmen der Bürgerversammlung verwiesen werden. Für Fragen zu diesem Themenkomplex steht die Stadtverwaltung hilfreich zur Verfügung.

Zu den aufgeworfenen Steuervergünstigungen darf auf folgende Internetseite verwiesen werden: <https://www.blfd.bayern.de/information-service/zuschuesse-steuer/index.html#navtop>

Bei all dem Ärger, der sicherlich noch bei vielen Bürgerinnen und Bürgern wegen des Ensembles fortbesteht, darf auch nicht übersehen werden, dass wir hier über das historische Erbe der Stadt Weißenhorn entscheiden. Wir sehen uns als Fuggerstadt und würden mit dem Antrag, Aufhebung des Ensembles, das auf die Fugger zurückgeht, deutlich machen, dass die Geschichte der Stadt keinen besonderen Stellenwert genießt.

Das KDK sollte auch fortgesetzt werden. Zum einen wird am Ende dieses Verfahrens feststehen, welche Gebäude unproblematisch abgebrochen werden können (d.h. für einen Abbruch wird eine Genehmigung erteilt werden), zum anderen welche Kriterien bei der Sanierung eines Gebäudes, bzw. bei einem Neubau zu beachten sind. Dies erleichtert Planungen. Wenn der Antrag auf Aufhebung des Ensembles abgelehnt werden würde, würde dies die Situation unserer Bürgerinnen und Bürger verschlechtern, da dem KDK so das Landesamt, mit dem Antrag auf Aufhebung die Grundlage entzogen wird.

Gleichwohl sollte man auch von Seiten der Stadt die Abwicklung der Bauwünsche unserer Bürger durch die Fachbehörden konstruktiv begleiten. Ein Bauwunsch sollte nur dann behindert werden, wenn es hierfür sachgerechte denkmalpflegerische Notwendigkeiten gibt.

Beschlussvorschlag:

1. Es soll kein Antrag beim Landesdenkmalrat auf Aufhebung des Ensembles "Babenhauser Straße" in Bubenhausen gestellt werden.
2. Das KDK soll fortgesetzt werden."

Claudia Graf-Rembold
Stadtbaumeisterin

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche

Fachbereich 1 Fachbereich 2 Fachbereich 3 Fachbereich 4

Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung

Für den betroffenen TOP sind

keine Haushaltssmittel erforderlich
 Haushaltssmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich)
 und unter der Haushaltssstelle eingestellt und noch keine Haushaltssmittel eingestellt

Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:

Bekanntgabe von NÖ-TOP's:

Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung wegfallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.

Information und Austausch zum Kommunalen Denkmalkonzept Bubenhausen

Judith Sandmeier & Simone Hartmann

Was ist ein Ensemble ?
Was ist ein Kommunales Denkmalkonzept ?
Wo stehen wir im KDK Bubenhäusen ?

Ihre Fragen ?

Was ist ein Ensemble?

Ensembles sind **Baudenkmäler**.

Nicht nur einzelne Gebäude, sondern auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen wie historische Ortskerne, Quartiere, Straßenzüge und Platzräume können als **Ensemble** Denkmaleigenschaft besitzen. Ein Ensemble zeichnet eine besondere Dichte an historischen baulichen Anlagen, historischen Grün- und Wasserflächen, eine überlieferte historische Struktur aus, die in der Summe ein erhaltenswürdiges Orts-, Straßen- und Platzbild bilden.

Was ist ein Ensemble?

Ob die Kriterien für ein Ensemble erfüllt sind, prüft das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Bei der Festlegung im Sinne der Kriterien des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (Art. 1 Abs. 3) wirkt der **Landesdenkmalrat** mit (Art. 14 Abs. 1).

Der Beschluss zum Eintrag des Ensembles Babenhausener Straße (Bubenhäusern) erfolgte in der 89. Sitzung des Landesdenkmalrates am **6.11.1981**. In der 423. Sitzung am **25.9.2020** wurde die Ensembleeigenschaft erneut bestätigt.

Das Ensemble zählt zu den 877 aus denkmalfachlicher Sicht wichtigsten Orts-, Platz- oder Straßenbildern in Bayern.

Was ist ein Ensemble?

Inhalt und Abgrenzung Ensemble Babenhausener Straße

Inhalt und Abgrenzung sind im BayernAtlas einsehbar

The screenshot shows the BayernAtlas interface. On the left, a sidebar menu includes 'Teilen', 'Drucken', 'Zeichnen & Messen auf der Karte', 'Routing', 'Erweiterte Werkzeuge', 'Planen und Bauen' (selected), and 'Dargestellte Karten'. Under 'Dargestellte Karten', 'Ensemble' and 'Baudenkmal' are checked. A search bar at the top right contains 'Orte, Adressen, Themen, Koordinaten, Point of Interest ...'. The main map area shows a town plan with several streets labeled. A specific area along 'Babenhausener Straße' is highlighted in yellow and pink. A detailed 'Objekt-Information' box on the right provides the following details:

Aktennummer	E-7-75-164-2
Bezeichnung	Babenhausener Straße
Beschreibung	Das Ensemble umfasst die geradlinige Straßenanlage der Babenhausener Straße, die am alten Ortskern axial vorbeiführt. Die Straßenzeile dokumentiert mit ihrer Bebauung und im Grundriss die Anlage einer spätmittelalterlichen Webersiedlung, die auf Initiative der Fugger zurückgeht. Die heutige Bebauung stammt vorwiegend aus dem 19. Jh. Es handelt sich um eine regelmäßige Reihung streng giebelständig zur Straße stehender Häuser, zweigeschossiger Wohnstallbauten mit z. T. noch hakenförmig angelegter Scheune. Vor dem ehem. Gasthof Hirsch kommt es zu einer platzartigen Erweiterung der Straße, die insgesamt die planmäßige Anlage des 16. Jh. anschaulich macht.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.
Detailinformationen	Weitere Informationen

Was ist ein Ensemble?

Inhalt und Abgrenzung Ensemble Babenhausener Straße

Eintragungstext:

Das Ensemble umfasst die geradlinige Straßenanlage der Babenhauser Straße, die am alten Ortskern axial vorbeiführt. Die Straßenzile dokumentiert mit ihrer Bebauung und im Grundriss die Anlage einer spätmittelalterlichen Webersiedlung, die auf Initiative der Fugger zurückgeht. Die **heutige Bebauung stammt vorwiegend aus dem 19. Jh.** Es handelt sich um eine regelmäßige Reihung streng giebelständig zur Straße stehender Häuser, zweigeschossiger Wohnstallbauten mit z. T. noch hakenförmig angelegter Scheune. Vor dem ehem. Gasthof Hirsch kommt es zu einer platzartigen Erweiterung der Straße, die insgesamt die planmäßige Anlage des 16. Jh. anschaulich macht.



Luftbild 1933 (Quelle: Heimatmuseum - Stadt Weißenhorn)



Ansichtskarte um 1900 (Quelle: Heimatmuseum - Stadt Weißenhorn)



Luftbild 2021 (Quelle: privat)

Was ist ein Ensemble?

Die Umgrenzung des Ensembles orientiert sich an der historischen Bebauung, da hier der städtebauliche Gesamtzusammenhang ausschlaggebend ist.

Wesentlich ist das Orts- und Straßenbild der Babenhausener Straße mit dessen regelhafter Bebauung in Form von regelmäßig gereihten, streng giebelständig zur Straße stehenden Häusern, deren rückwärtige Gebäudegrenzen demzufolge auch den äußeren Umgriff des Ensembles definieren.

Der besondere Schutz und die Pflege von Bau- und Bodendenkmälern sowie von Ensembles sind im **Interesse der Allgemeinheit** im Bayerischen Denkmalschutzgesetz festgeschrieben.

Warum ein Kommunales Denkmalkonzept ?

2020 wandte sich die Stadt Weißenhorn mit dem Ansinnen der Streichung des Ensembles aus der Denkmalliste an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

Der **Landesdenkmalrat** lehnte nach Ortseinsicht und Beratung in der 423. Sitzung (25.9.2020, unter digitaler Teilnahme von Herrn Bürgermeister Dr. Fendt) den Antrag auf Streichung des Ensembles aus der Denkmalliste ab.

Um die Ziel- und Interessenskonflikte proaktiv gemeinsam anzugehen empfahl der Landesdenkmalrat der Stadt, in ein **Kommunales Denkmalkonzept** einzusteigen.

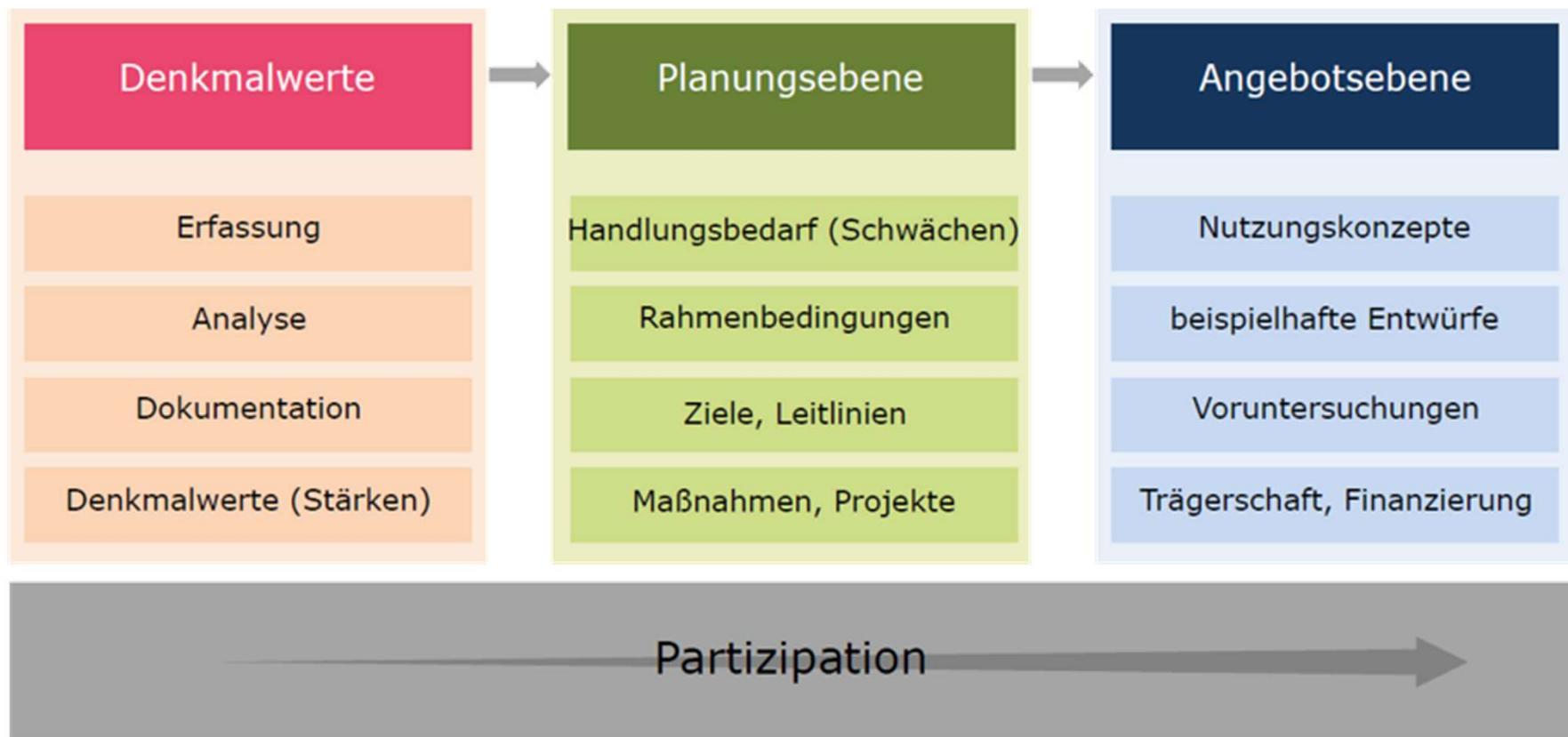
Kommunales Denkmalkonzept Bubenhausen

Judith Sandmeier | Simone Hartmann · 25.10.21



Was ist ein Kommunales Denkmalkonzept ?

Instrument zur Entwicklung und Erhaltung des denkmalgeschützten Bestandes



Was ist ein Kommunales Denkmalkonzept ?

Ziel Modul 1: Analyse des Gebäudebestands

- „Gebäude, welche aufgrund ihrer städtebaulichen und historischen Bedeutung erhalten und instand gesetzt werden sollen“
- „Gebäude, die entweder aus jüngerer Zeit stammen oder substanzell so geschwächt sind, dass auf eine Erhaltungsforderung aus fachlicher Sicht verzichtet werden kann“

Ziel Modul 2: Gestaltungsleitlinien

Ziel Modul 3: Finanzielle und fachliche Förderung für Planungsleistungen bei Umbau- oder Neubaumaßnahmen im Ensemble

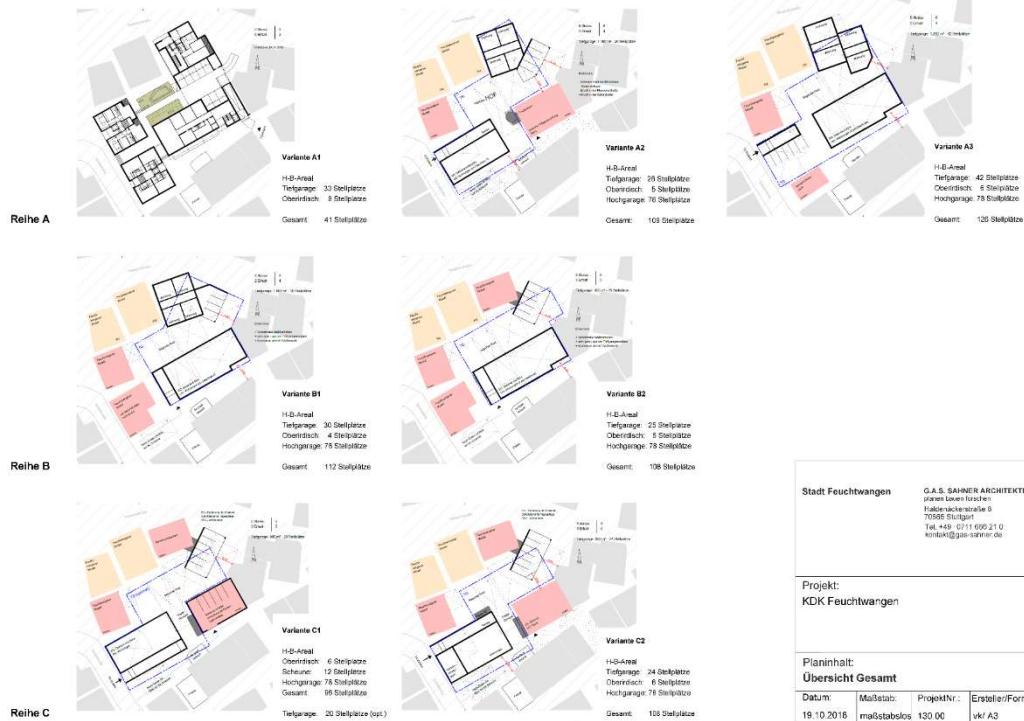
Beispiel: KDK Feuchtwangen

Modul 1



Beispiel: KDK Feuchtwangen

Modul 2



Stadt Feuchtwangen
G.A.S. SANNER ARCHITEKTEN
Kreisverband Stuttgart
Falkenstraße 9
7056 Stuttgart
Tel. 0711 100 21 0
kmbx@gmx-sanner.de

Projekt:
KDK Feuchtwangen

Planinhalt:
Übersicht Gesamt

Datum:	Maßstab:	ProjectNr.:	Ersteller/Format:
19.10.2016	maßstabslos	130.00	vk/A3



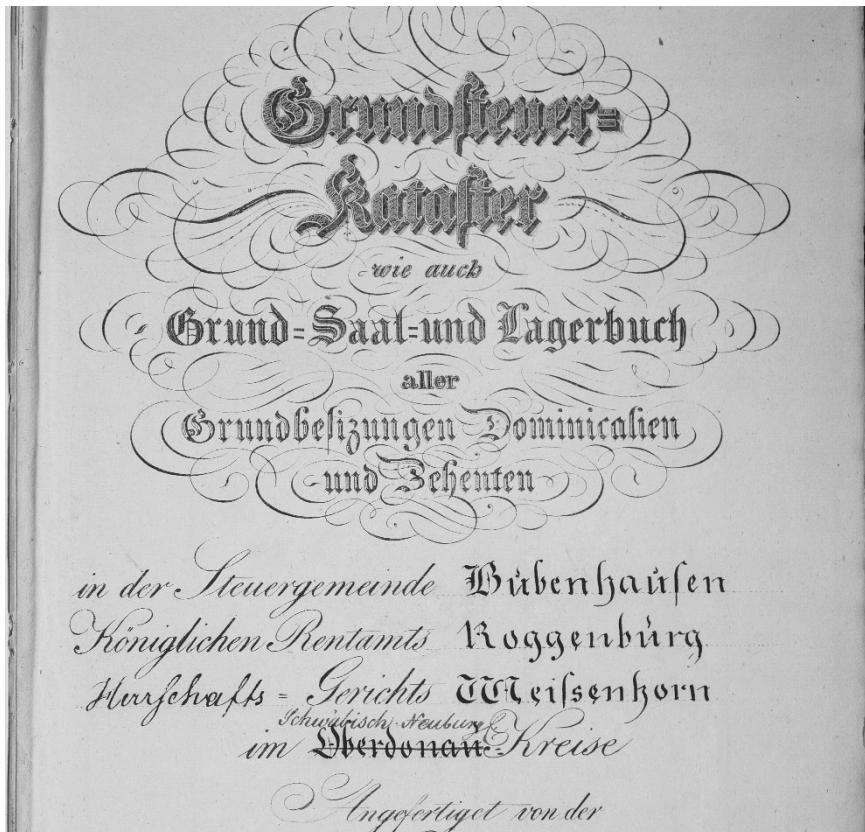
Beispiel: KDK Feuchtwangen

Modul 3



Wo stehen wir im KDK Bubenhausen ?

Modul 1: Analyse des Gebäudebestands



Grundsteuerkataster 1835



Uraufnahme 1823

Wo stehen wir im KDK Bubenhausen ?

Modul 1: Analyse des Gebäudebestands



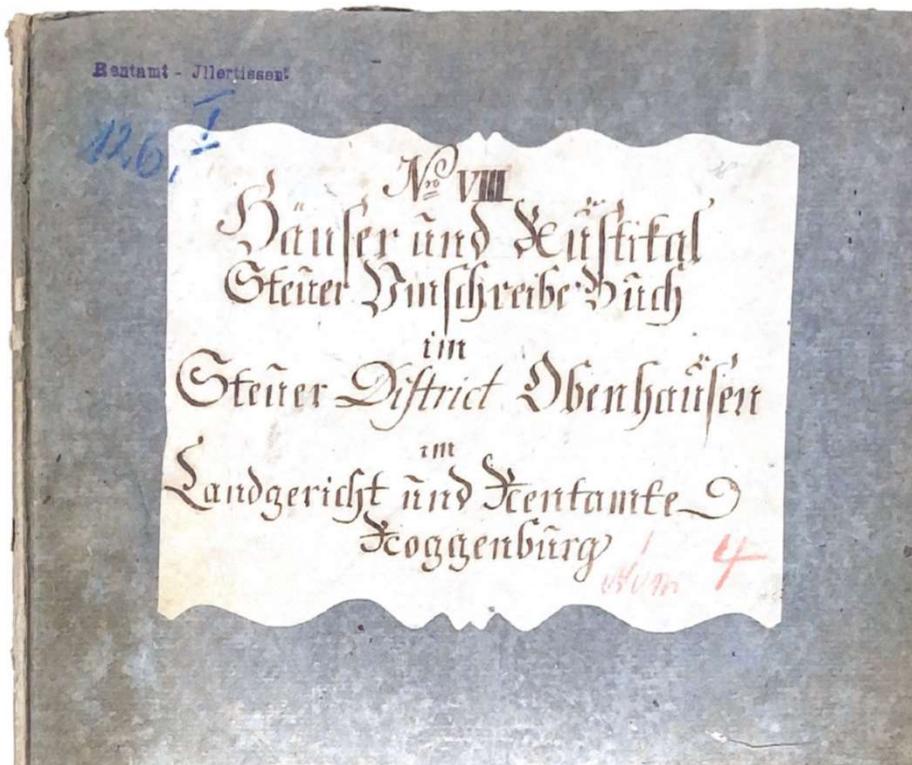
Lageplan 1928 (Quelle: Heimatmuseum - Stadt Weißenhorn)



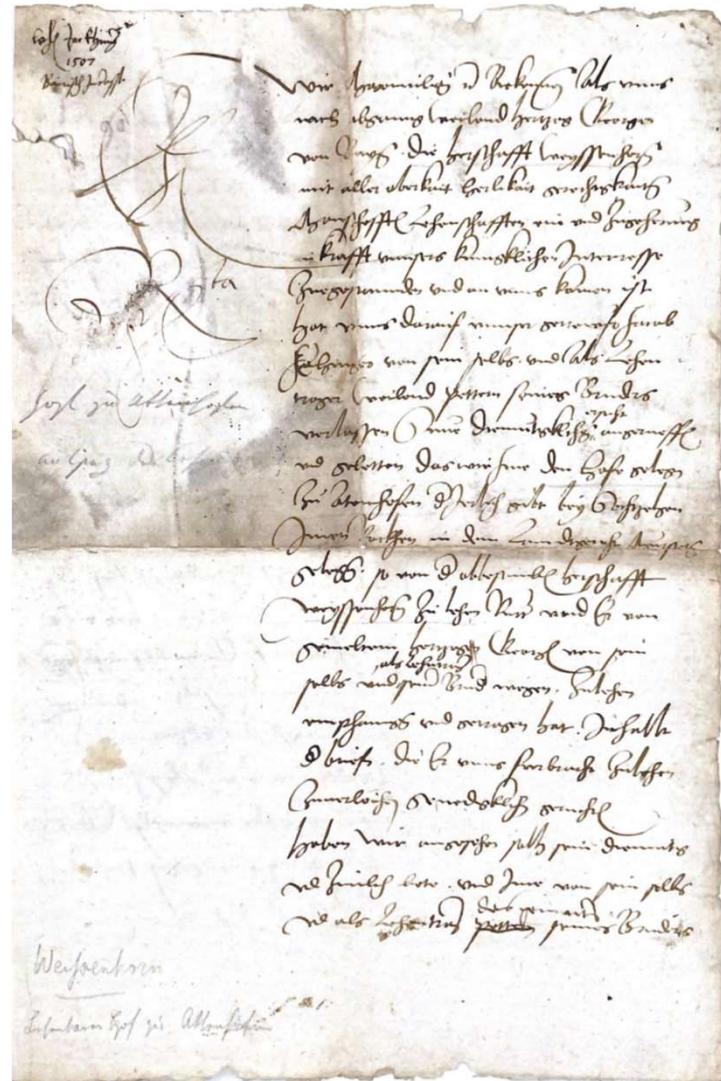
Uraufnahme 1823

Wo stehen wir im KDK Bubenhausen ?

Modul 1: Analyse des Gebäudebestands



Häuser- und Rustikalsteuerbuch um 1810



Fuggersche Acta zu Bubenhausen (1519-1681)

Wo stehen wir im KDK Bubenhausen ?

Modul 1/2: Tabellarische Zusammenfassung aller historischen Fakten

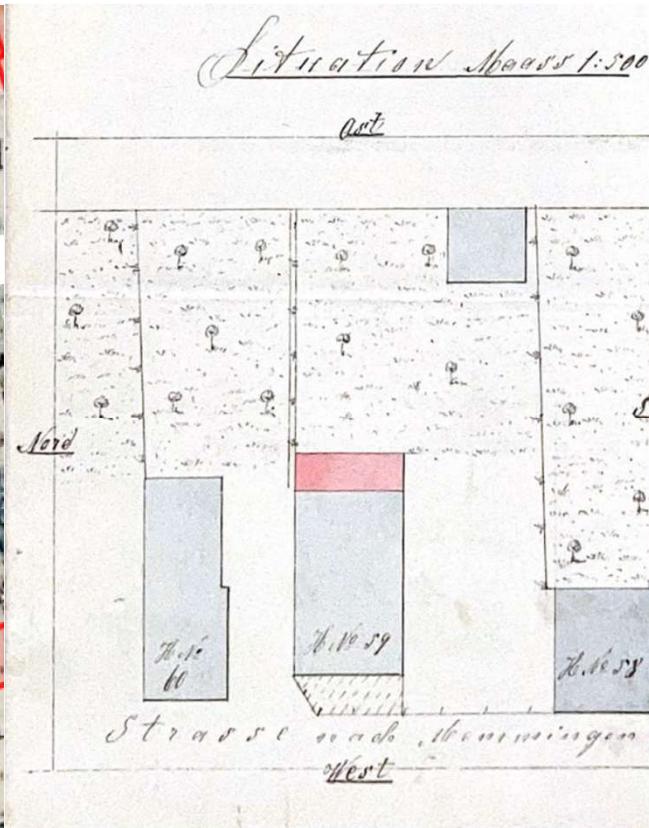
Haus Nr.	StA Fassion 1810	Tagwerk nach Grundsteuertaxtaster 1835	StA Baupläne Illertissen 1862-1897 und Bubenhausen 1861-1897	Stadtarchiv Weißenhorn Verzeichnis 1873-1931	Flur-Nr.	Ehem. Haus Nr.	Adresse	Besitzer nach Grundsteuertaxtaster 1835	Veränderungen (nach Bauakten)
6W	keine Nennung	28,3	Bauplan für den Ökonomen Carl Sailer 1884 Plan über Umfassungserneuerung für Herrn Karl Sailer 1896 Junginger Xaver Anbau eines Göppelhauses 1875	Kaspar Jungeiger Söldner - es wurde ein neuer Anbau und Hofgebäude angebaut / 1883 Karl Sailer Söldner - Wölbung des Wurfstalles u. Erhöhung der L... und der Küchn / 1913 Meister Ruf Landmeister - Kamineubau	2	1	Babenhauser Str. 6	Martin u. Gertrud Ruf	05/1976 Errichtung Rinderstall, 10/1980 1) Stallerweiterung, 08/1982 Garagenneubau, 12/1992 1) Neubau als Ersatz für abgebranntes Wirtschaftsgebäude, 03/1993 Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage
6N	keine Nennung	28,3	Bauplan für den Ökonomen Carl Sailer 1884 Plan über Umfassungserneuerung für Herrn Karl Sailer 1896 Junginger Xaver Anbau eines Göppelhauses 1875	Kaspar Jungeiger Söldner - es wurde ein neuer Anbau und Hofgebäude angebaut / 1883 Karl Sailer Söldner - Wölbung des Wurfstalles u. Erhöhung der L... und der Küchn / 1913 Meister Ruf Landmeister - Kamineubau	2	1	Babenhauser Str. 6	Martin u. Gertrud Ruf	05/1976 Errichtung Rinderstall, 10/1980 1) Stallerweiterung, 08/1982 Garagenneubau, 12/1992 1) Neubau als Ersatz für abgebranntes Wirtschaftsgebäude, 03/1993 Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage
8W	keine Nennung	14,63	Krösser Simon Bau einer Wagenremise 1868 Plan für Simon Kreßler will Kamin abtragen 1881 Plan zu dem Stallgewölbe des Simon Krösser 1883 Bauplan für Herrn Moritz Kast zur Erneuerung seines defecten Backofens Bauplan über Umfassungserneuerung und Anbau einer Remise für Herrn Moritz Kast Ökonom 1897	Simon Krösser Söldner - Wölbung des Wurfstalles	3	2	Babenhauser Str. 8	Erwin Gottner	03/1964 Einbau neuer Fenster - "Der alte Zustand ist darzustellen und dem Landratsamt vorzulegen", 06/1968 Errichtung Garage mit WC
8N	keine Nennung	14,63	Krösser Simon Bau einer Wagenremise 1868 Plan für Simon Kreßler will Kamin abtragen 1881 Plan zu dem Stallgewölbe des Simon Krösser 1883 Bauplan für Herrn Moritz Kast zur Erneuerung seines defecten Backofens Bauplan über Umfassungserneuerung und Anbau einer Remise für Herrn Moritz Kast Ökonom 1897	Simon Krösser Söldner - Wölbung des Wurfstalles	3	2	Babenhauser Str. 8	Erwin Gottner	03/1964 Einbau neuer Fenster - "Der alte Zustand ist darzustellen und dem Landratsamt vorzulegen", 06/1968 Errichtung Garage mit WC
10W	keine Nennung	keine Nennung	keine Nennung	keine Nennung	4/1		Babenhauser Str. 10	Albert Kast	06/1989 Abbruch eines Wohnhauses, Neubau EF-Wohnhaus mit Garage
10N	keine Nennung	keine Nennung	keine Nennung	keine Nennung			Babenhauser Str. 10	Albert Kast	06/1989 Abbruch eines Wohnhauses, Neubau EF-Wohnhaus mit Garage

Wo stehen wir im KDK Bubenhausen ?

Modul 1: Analyse des Gebäudebestands



Überlagerung Gebäudebestand 19./21. Jh.



Historischer Bauplan 1886, HsNr. 59 (heute 21)

Wo stehen wir im KDK Bubenhäusen ?

Modul 1: Analyse des Gebäudebestands



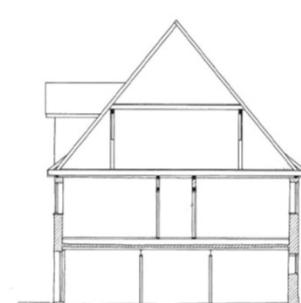
Anbau einer Wagenremise 1886 / Bestand um 1800



Südliche Traufseite des Wohnstallhauses mit Putzrustika und Rauten als Fassadendekoration.



Auf der westlichen Giebelseite nennt eine Sandsteintafel das Erbauungsdatum 1781.



Querschnitt durch Stall.



Ansicht von Westen.

Typisches schwäbisches Wohnstallhaus (Attenhofen, 1781)

Wo stehen wir im KDK Bubenhausen ?

Modul 2: Bautypologien um 1800 - Beispiele



Wo stehen wir im KDK Bubenhausen ?

Modul 2: Bautypologien um 1800 - Beispiele



Wo stehen wir im KDK Bubenhausen ?

Modul 2: Bautypologien 19. Jh. - Beispiele



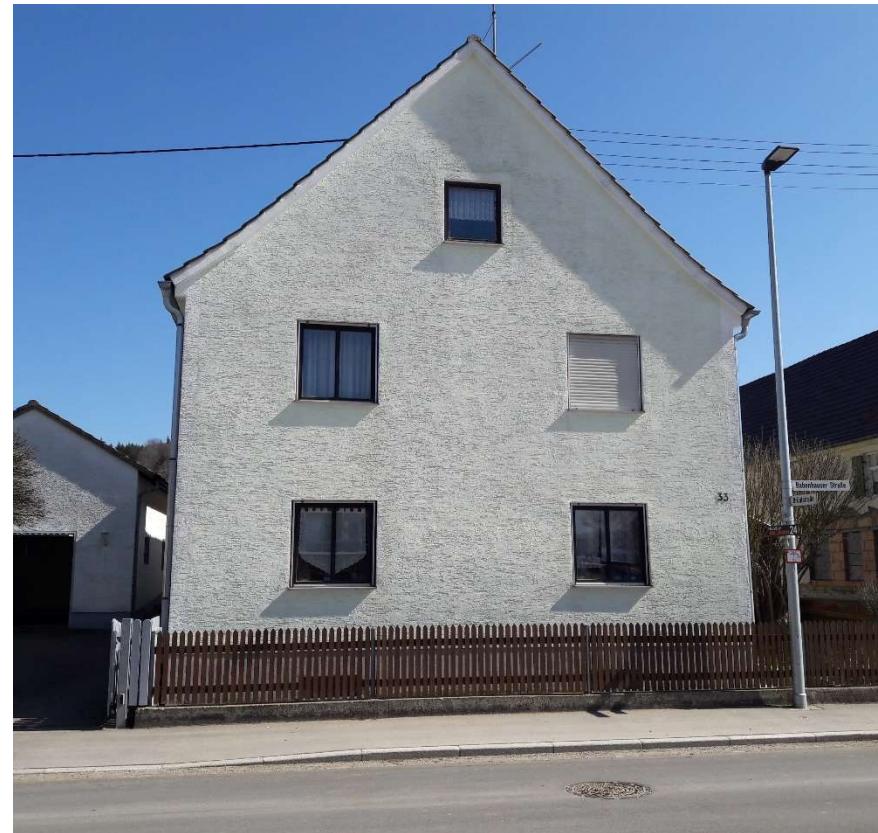
Wo stehen wir im KDK Bubenhausen ?

Modul 2: Bautypologien 19. Jh. - Beispiele



Wo stehen wir im KDK Bubenhausen ?

Modul 2: Bautypologien 20. Jh. - Beispiele



Wo stehen wir im KDK Bubenhäusen ?

Modul 2: Gestaltungsleitlinien (Beispiel Fassaden) Arbeitsstand Okt. 2021

- Typisch für die Wohnhäuser entlang der Babenhauser Straße ist die Lochfassade mit den stehenden regelmäßig angeordneten Fensterformaten. Das Mauerwerk, in Ziegel ausgeführt, überwiegt.
- Weißer Kalkanstrich war die typische Oberfläche auf den Babenhauser Hausfassaden.
- Im Sinne eines weitgehend einheitlichen und harmonischen Erscheinungsbildes im Ensemble ist es angebracht, helle Anstriche zu wählen.
- Nicht unüblich sind farbliche Akzente an den Ecken der Häuser (Eckbänderung), farblich leicht abgesetzte Gesimse und Faschen. Aber auch Fensterläden können belebende Akzente im Erscheinungsbild eines Hauses setzen.



Wo stehen wir im KDK Bubenhäusen ?

Modul 3: Angebot Bauforschung / Planungsunterstützung

- Anschreiben an alle Eigentümerinnen und Eigentümer im Ensemble (Entwurf liegt der Stadt Weißenhorn vor)
- Angebot von Beratungsterminen zum Austausch der Informationen über die Bestandsgebäude
- Angebot zur kostenlosen Hausforschung
- Finanzielle Unterstützung bei Um- und Neuplanungsvorhaben

Wo stehen wir im KDK Bubenhäusen ?

Modul 3: Beispiel: Thannhausen, Frühmessstr. 18

D-7-74-185-43

Ehem. Handwerkerhaus, zweigeschossiger Mitterstallbau mit Satteldach, im Kern um 1682 unter Verwendung älterer Teile von 1611 (dendro.dat.) errichtet, um 1930/40 verändert



Wo stehen wir im KDK Bubenhausen ?

Modul 3: Beispiel: Thannhausen, Frühmessstr. 18



Wo stehen wir im KDK Bubenhausen ?

Modul 3: Beispiel: Thannhausen, Frühmessstr. 18



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Ihre Fragen ?