

Beschlussvorlage

Abt. 2/316/2021

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	27.07.2021	öffentlich

Top Nr. 8

Liegenschaftsverwaltung; Öffentliche Entscheidung über den Verkauf der Liegenschaft Habenschadenstraße 8

Anlagen:

- 01_PullachHabenschadenstr8 BaufoSteckbrief 2018-2019
- 02_Habenschadenstrasse8_Nutzungsvorschlaege_Geschichtsforum Agenda21

Beschlussvorschlag:

Die Liegenschaft Habenschadenstraße 8 in Pullach, Fl.Nr. 32, verbleibt in Gemeinde-eigentum. Das Bieterverfahren wird eingestellt. Die hierzu gefassten Beschlüsse 2/270/2020 und 2/290/2021 des Gemeinderats werden aufgehoben.

Alternativer Beschlussvorschlag:

Die Liegenschaft Habenschadenstraße 8 wird veräußert. Die hierzu erforderlichen weiteren Beschlüsse werden nichtöffentlich gefasst.

Begründung:

Objekthistorie

Der Bauernhof

Wie alle größeren Höfe lag der Bauernhof, aus dem das Huther-Anwesen hervorgegangen ist, westwärts der alten Dorfgasse (Heilmannstraße – Kirchplatz - Habenschadenstraße) und damit nicht im gefährlicheren Bereich der Hangkante, an der sich die kleinen Anwesen der Söldner und Häusler befanden. Der Grund dieses Hofes wird bereits Jahrhunderte vor der Erbauung des heutigen Hauses eine Landwirtschaft getragen haben – mutmaßlich ist die entsprechende Hufe im ausgehenden Mittelalter im Besitz des Klosters Beuerberg gewesen, das im Dorf noch weitere Besitzungen hatte, die in den Klosterurbaren (Hauptstaatsarchiv München) belegt sind.

Zu Beginn des 15. Jahrhunderts war ein Wolfgang Kopp auf einer dieser Hufen ansässig, der sich auch Wolf Dobl genannt haben muss – das zumindest schließt Frau A. Atzenbeck (Pullach, Ortschronik) aus Eintragungen in Steuer- und Aufgebotslisten. Demnach läge das heutige Hutherhaus in einer Traditionslinie mit dem historischen Doblhof, der, während des 30jährigen Krieges gebrandschatzt und verwüstet, im 17. Jahrhundert in die Hände des Kriegsgewinners und frühen Immobilienhändlers Caspar Häckl geriet, der diesen später an Hans Warnberger verkaufte.

Belegt sind für das 17. – Mitte des 19. Jhdts. in Steuerunterlagen und Hypothekenbüchern 4 Besitzerwechsel, ehe der Hof in die Hände des Pullacher Bürgermeisters Wilhelm Seitner (1846

Lanzenhaar – 1913) kam, der ihn neben den eigenen Besitzungen nicht halten wollte. Gottfried Winter (1835 Meringerau - 1918 Hechenwang, späterer Bürgermeister und Ehrenbürger Pullachs), kaufte den Hof 1890, musste Pullach jedoch nach wenigen Jahren wieder verlassen, da er für eine erteilte Bürgschaft zur Rechenschaft gezogen wurde und in Geldnot geraten war.

Andreas Huther (1874 – 1953) kaufte den Hof 1897, und zog mit seiner Frau Bernhardine, geb. Günther (1873 – 1949) aus Mürsbach, Markt Rattelsdorf, Kr. Bamberg, nach Pullach. Er richtete im Viehstall des Hofes (nördlichen Gebäudeteil) eine Schmiede ein, die er und sein Sohn Andreas Huther jun. (1903 – 1971) von 1897 bis Anfang der 1970er Jahre betrieben.

Das Hutherhaus, Baugeschichte

Über das Gebäude hat das Büro für Bauforschung, Dr. Valentina Hinz und Dipl. Ing. Stefan Franz, im Auftrag der Abteilung Bautechnik einen Gebäudesteckbrief vorgelegt. Dieser wertet die auch hier bekannten, einzigen Quellen zum Gebäude aus (Urkataster, 1809; Bauakte Staatsarchiv München Bpl. B Pullach 243 (Umbauplanung von 1906 und Ausführung des Umbaus 1906 – 1908); Bauakte C Pullach 498 (Einzäunung)). Die zusammenfassende Beurteilung (S. 29) der Gebäudebeschreibung zeigt die wichtigsten Erkenntnisse.

Zudem wurde durch die genannten Auftragnehmer (Hinz und Franz) eine dendrochronologische Untersuchung von Geschossdecken- und Dachbalken in Auftrag gegeben (Büro für Dendrochronologie und Baudenkmalpflege, Friederike Gschwind), deren Ergebnisse Anlage der Beschlussvorlage sind.

Gartenhaus und Alpinum

Einzig das Gartenhaus wird in den Ausführungen des Büros für Bauforschung kaum erwähnt. Es wird auch in den Einschätzungen des Denkmalamtes nicht berücksichtigt, erscheint allerdings einiger Bemerkungen wert zu sein: Es wurde etwa 1897 von den neuen Besitzern des Hauses, der Familie Huther, auf einer Aufschüttung aufgestellt, die im vorderen Bereich mit Nagelfluh-Felsstücken als Alpengarten („Alpinum“) gestaltet wurde. Auch das Alpinum ist in seiner Anlage noch erhalten, die Bepflanzung ist kaum mehr vorhanden.

Gartenhaus und Alpinum sind aus verschiedenen Gründen erhaltenswert: einerseits handelt es sich beispielhaft um eine besondere Gartenform, hier in der Ausprägung der Jahrhundertwende mit zeitgenössischem Gartenhaus; andererseits war dieses kleine Gartenstück in Pullach ein besonderer Ort, an dem viele Dorf-Festlichkeiten stattfanden, die aus Feierlichkeiten der Huthers erwachsen. Erhalten sind hier zahlreiche Photographien, die vor der Kulisse des Hauses aufgenommen wurden; es liegt hier zudem die Kopie eines Gästebuches – einer Sammlung von Grußadressen, Poesie und Fotos - vor, das von 1910 bis 1975 geführt wurde (das Original liegt vermutlich bei den Nachkommen der Familie vor).

Zusammenfassung

Die Denkmalwürdigkeit und die Bedeutung des Hutheranwesens für die (Bau-) Geschichte des Ortes und das Ortsbild steht außer Frage. Da es sich bei der Grundfläche des Hauses, der Parzelle, um den Standort eines frühen mittelalterlichen Bauernanwesens handelt, steht das 1824 erbaute Hutherhaus, das ursprünglich noch Bauernhaus war, als eines der wenigen, letzten Zeichen, an der man die Geschichte des Ortes ablesen kann und als letzter Vertreter einer langen Traditionslinie.

Bei den Überlegungen zum Denkmalwert des Hauses sollte der Garten (wie oben beschrieben) nicht vergessen werden. Im Zuge einer Sanierung sollte der ursprüngliche Zustand aus der Gründungszeit aber auch die Sanierungen aus der Zeit von 1906 bis 1908 sowie die stilistischen Elemente des Heimatstils (im Innern) berücksichtigt werden und erhalten bleiben.

Entscheidungshistorie

Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat auf der Grundlage des Beschlusses des Gemeinderats vom 07.07.2015 (TOP 11 öffentlich) eine Satzung zur Regelung des Vorkaufsrechts für den Bereich der Grundstücke Habenschadenstraße 8 (Fl.-Nr. 32), Habenschadenstraße 8a (Fl.-Nr. 32/1), Schulstraße 2 (Fl.-Nr. 33/5), und Schulstraße 2a (Fl.-Nr. 32/2) und die Wegparzelle mit der Fl.-Nr. 33/9 erlassen. Ziel des Beschlusses war, die geplanten städtebaulichen Maßnahmen (Erweiterung des Grundschulstandorts) umsetzen zu können.

Auf Grundlage dieser Vorkaufsrechtssatzung hat die Gemeinde mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.07.2017 (TOP 5 nicht öffentlich) ihr Vorkaufsrecht für das Objekt Habenschadenstraße 8, Fl.-Nr. 32 (Teilfläche zu 1.348 m²) und Schulstraße 2, Fl.-Nr. 32/3 (Teilfläche zu 408 m²) ausgeübt und ist mit notariellem Vertrag (URNr. 5744/2017) vom 26.09.2017 als Vorkäufer in den bereits bestehenden Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Erstkäufer eingetreten.

Nach dem Erwerb des Objekts wurden diverse Gutachten erstellt, um die Gebäudebeschaffenheit sowie die notwendigen Sanierungsmaßnahmen zu eruieren. Untersuchungen konnten hauptsächlich in den geräumten Mietflächen stattfinden, bei den bewohnten Flächen konnten nur stichprobenartige Untersuchungen vorgenommen werden, andere Untersuchungen waren teilweise unmöglich in bewohntem Zustand durchzuführen oder wurden von den Bewohnern verweigert, so auch die Raumluftmessung, welche zum Schutz der Gesundheit der Mieter von den Gutachtern empfohlen wurde.

Zur Wahrung der individuellen Schutzrechte Dritter, insbesondere der Mieter sowie des ehemaligen Eigentümers der Habenschadenstraße 8, wurden die Fachgutachten zur Gebäudesubstanz ausschließlich den Gemeinderäten zur Verfügung gestellt.

Die geschilderten Mängel führten unter anderem dazu, dass seitens der Gemeinde keine Haftpflichtversicherung für dieses Objekt abgeschlossen werden konnte. Auf Grund der derzeitigen nicht genehmigten Nutzung des Gebäudes sieht das Landratsamt München zudem eine erhebliche Gefahr für die Bewohner. Die bisher getroffenen provisorischen Sicherungsmaßnahmen, wie Brandmelder im Treppenhaus, ein Gerüstturm als zweiter Fluchtweg für die im ersten Obergeschoss liegende Wohnung, werden derzeit nur geduldet. Wie sich die Aufsichtsbehörde im weiteren Laufe des Verfahrens verhalten wird (ggf. Nutzungsuntersagung) ist derzeit nicht abschätzbar.

Auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 03.07.2018 (TOP 9 nichtöffentlich) wurde allen Mietparteien eine Umzugskostenhilfe und bei Bedarf Ersatzwohnraum aus dem Bestand der Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH angeboten. Dieses Angebot wurde von drei Mietparteien angenommen. Aktuell befinden sich noch zwei Mietparteien in dem Objekt.

Mit der Entscheidung des Gemeinderats, die Grundschule Pullach an einem anderen, geeigneteren Ort anzusiedeln (TOP 4 der öffentlichen Sitzung vom 23.07.2019), ist der ursprüngliche Zweck des Objekts Habenschadenstraße 8 für eine schulische Nutzung entfallen. Auch eine sonstige öffentliche Nutzung, z. B. als Heimatmuseum, Trauzimmer oder Hort scheidet nach Maßgabe diverser Gutachten aus. Problematisch ist dabei insbesondere die geringe Deckenhöhe (ca. 1,90 m).

Der Gemeinderat fasste daher am 09.11.2020 den Beschluss, die Liegenschaft Habenschadenstraße 8 zu verkaufen. Das Objekt sollte an einen Käufer veräußert werden, welcher sich gemäß entsprechender Klauseln im notariellen Kaufvertrag verpflichtet, das denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten und dieses denkmalgerecht umfassend zu sanieren.

Die fundierte Einschätzung eines möglichen Sanierungskostenrahmens ist in der derzeitigen teilvermieteten Situation nicht möglich. Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse und der Zustand des Gebäudes lassen jedoch vermuten, dass die erforderlichen Sanierungs-

maßnahmen mit ca. 4.000,00 bis 6.000,00 EUR/m² kalkuliert werden müssen. Daraus ergeben sich reine Sanierungskosten von 2,0 bis 3,0 Mio. EUR.

Die Finanzverwaltung beauftragte im Januar 2021 das Maklerbüro A8 Immobilien mit dem Verkauf des Objekts. Das Maklerbüro beauftragte daraufhin in Abstimmung mit der Gemeinde die Erstellung eines unabhängigen Wertgutachtens, dessen Fokus auf dem Erhalt der ortsbildprägenden Immobilie lag, unter der Maßgabe einer umfassenden Generalsanierung in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Das Gutachten des Sachverständigen Robert Härter weist für die Habenschadenstraße 8 einen reinen **Verkehrswert** von **4,9 Mio. EUR** aus. Dieser Verkehrswert kann jedoch nur bei einer umfassenden Sanierung im o. g. Umfang erzielt werden. Der Gutachter hat daher einen **Wertabschlag** für die Sanierung über **2,3 Mio. EUR** berücksichtigt, welcher die nach dem Objektkauf anfallenden Sanierungskosten widerspiegelt. Dieser Wert deckt sich mit dem von der Verwaltung veranschlagten Sanierungsumfang. Nach Abzug des Wertabschlags verbleibt für die Liegenschaft Habenschadenstraße 8 ein momentaner **Marktwert** von **2,6 Mio. EUR**.

Das Objekt wurde daraufhin zu diesem Preis auf diversen Immobilienportalen inseriert. Aufgrund der hohen Nachfrage von Bietern ohne Referenzen im Bereich des Denkmalschutzes und häufig ohne Interesse am Substanzerhalt des Gebäudes wurde das Objekt nach kurzer Zeit ausschließlich auf der Internetseite der A8 Immobiliengruppe gelistet und von anderen Immobilienplattformen entfernt. Die geplante Änderung des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) – siehe Bayerischer Landtag, Drucksache 18/11922 – bestärkt die Verwaltung in der Ansicht, Kaufangebote von Privatpersonen ohne nennenswerte Referenzen im Denkmalschutz oder gesicherte Finanzierungszusage nicht zuzulassen. Demnach soll die Geldbuße für die unerlaubte Beseitigung oder Veränderung von Denkmälern (Art. 23 Abs. 1 BayDSchG) von bisher 250.000 EUR auf nunmehr 5.000.000,00 EUR angehoben werden. Privatpersonen ohne fachlichen Hintergrund im Denkmalschutz laufen somit Gefahr erhebliche finanzielle Risiken beim Erwerb eines denkmalgeschützten Objekts einzugehen.

Objektzustand

Bei der ersten Besichtigung des denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshauses durch die Abteilung Bautechnik fielen diverse Bauфälligkeiten auf. Beispielsweise ist der Kanalanschluss in einem, heute nicht mehr zulässigen, offenen Gerinne geführt. Der Kanal und der zugehörige Schacht im Bereich der Terrasse auf der Westseite sind zudem augenscheinlich stark bauфällig und stellen eine Absturzgefahr dar. Hier ist zwingend eine Sanierung durchzuführen. Die Absturzgefahr konnte bisher nur mittels Aufstellung von Absperreinrichtungen sichergestellt werden.

Bei der ersten Inaugenscheinnahme der Innenräume des Gebäudes durch die Verwaltung zeigten sich offensichtliche statische Mängel. Besonders auffällig vorgefunden wurden Geschossdecken, die sich stark durchbiegen und beim Begehen stark schwingen, Putzträger, welche sich bereits von der Deckenunterseite lösen und eine Treppenanlage, welche auf sichtlich geschädigten Geschossdeckenbalken lastend, bereits extremen Schiefstand zeigt. Es konnte auch die unfachmännische Entfernung mehrerer Zugbalken in der Dachkonstruktion festgestellt werden.

Offen sichtbare Holzteile der Dach- und Geschossdeckenkonstruktion sind auffällig stark durch Schadinsekten geschädigt.

Einige Außenwand- und Fundamentbereiche fallen durch Salzeintrag als stark geschädigt auf.

Zudem scheint die Hauselektrik bauzeitlich zu sein, teilweise mit Ergänzungen, und ist somit nach heutigen technischen Gesichtspunkten nicht mehr zulässig. Auch hinsichtlich des Brandschutzes sollte die Elektroinstallation schnellstmöglich ersetzt werden.

Auf Grund der zahlreich vorgefundenen Probleme hinsichtlich des Tragwerks, der Bausubstanz und des Brandschutzes wurde von der Gemeinde ein Architekturbüro beauftragt, welches

Untersuchungen am Gebäude einleiten und koordinieren sollte.

Das Architekturbüro teilte die Bedenken der Verwaltung hinsichtlich des Bauzustands bereits nach erster Inaugenscheinnahme.

Die Einschätzung der Abteilung Bautechnik hinsichtlich des Gebäudezustands und der daraus resultierenden Gefahren für die Bewohner wurde auch vom Landratsamt München nach der ersten Begehung am 17.05.2018 in allen Punkten bestätigt. Das Landratsamt München hat hierbei sogar konkret folgende offenkundige Brandschutzmängel schriftlich festgehalten:

Der Treppenraum entspricht nicht den Anforderungen des Art. 33 Abs. 1 Satz 1, 2 BayBO und es sind im gesamten Gebäude keine feuerhemmenden Decken vorhanden. Da der notwendige Treppenraum nicht den Anforderungen genügt, ist der erste Rettungsweg nach Einschätzung des Landratsamt München als mangelhaft zu bezeichnen.

Ferner sind die statischen Schäden vom Landratsamt München umgehend als Gefahr für Leben und Gesundheit der Mieter eingestuft worden.

Das Landratsamt München hat auf Grund des Gebäudezustands unmittelbar nach Inaugenscheinnahme Sofortmaßnahmen zum Schutz der Bewohner gefordert. Diese wurden umgehend von der Abteilung Bautechnik umgesetzt und nach einer weiteren Begehung des Landratsamtes München am 19.06.2018 erneut nachgearbeitet und verbessert, um beispielsweise die Fluchtwege sicherer zu gestalten.

Durch einen vom Landratsamt München geforderten und am 22.01.2020 errichteten Gerüstturm an der nördlichen Giebelwand ist der Fluchtweg über einen zweiten Rettungsweg noch einmal deutlich verbessert worden, weil mit den Mietern zwischenzeitlich keine mittelfristige Einigung über die Räumung des Gebäudes erzielt werden konnte.

Mit Unterstützung eines Tragwerksplaners und dem brandschutzsachverständigen Architekturbüro konnten parallel zu den Sofort- und Notmaßnahmen schrittweise diverse Bau- und Brandschutzmängel in unbewohnten Teilen des Hauses untersucht werden.

Zur Einschätzung der Bausubstanz konnte, nach Einholung einer Genehmigung von der Denkmalschutzbehörde, die Deckenbalkenlage teilweise geöffnet werden. Insbesondere wurde die Tragkonstruktion in den Bereichen der Außenfassade freigelegt, wo der Verdacht auf besonders starke Schädigung der Bausubstanz besteht.

Bei den geöffneten Bereichen hat sich der Verdacht der starken Schädigung durch Schadinsekten und Mikroorganismen bestätigt. Der Grad der Beschädigung wurde gutachterlich untersucht und festgehalten. Die Auswirkung auf das Tragverhalten der Holzbauteile ist teilweise sehr bedenklich. Die Bauschadensbegutachtung hat zudem Feuchtigkeit in den untersuchten Außenwänden nachgewiesen, welche ebenfalls erheblich zu der festgestellten Zersetzung der statisch relevanten Deckenbalkenaufleger beiträgt.

Die bewohnten Teile des Gebäudes blieben bisher jedoch außer Betracht.

Aus diesen tragwerkstechnischen Untersuchungen resultierten zusätzliche statische Notmaßnahmen, bestehend aus Untersprießungen in Form von Jochen, Schwellen und Baustützen.

Diese wurden vom 25.03.2019 bis 27.03.2019 nach Vorgaben des Tragwerksplaners in besonders geschädigten Bereichen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss eingebaut. Der Einbau erfolgte auch in den bewohnten Räumlichkeiten der zwei verbliebenen Mietparteien, um ein Versagen der Geschossdecken unter Lasteintrag kurzfristig ausschließen zu können.

Alle durchgeführten Sofort- und Notmaßnahmen wurden von der Genehmigungsbehörde ausdrücklich lediglich als kurzfristige Kompensation ausgewiesen.

Langfristig, so wies das Landratsamt München die Gemeinde nachdrücklich hin, entbindet die Umsetzung dieser Sofortmaßnahmen die Gemeinde nicht davon ein Brandschutzkonzept unter Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu erstellen sowie einen Antrag auf Baugenehmigung für den vorliegenden Bestand mit den offensichtlichen, genehmigungsrechtlich relevanten Veränderungen und mit einer entsprechenden Nutzungsänderung einzureichen.

Die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes und das Einreichen eines Bauantrags sind dabei nach Vorgabe des Landratsamtes München schnellstmöglich zu realisieren, um auf mittel- und längerfristige Sicht den brandschutzrechtlichen Anforderungen gerecht werden zu können. Dies kann jedoch nur dann korrekt erfolgen, wenn zuvor die Brandschutzqualität aller Bauteile detailliert untersucht und das Gebäude auch denkmalpflegerisch hinreichend erfasst wurde.

Nach Einschätzung des Landratsamtes München besteht derzeit für die Bewohner nach wie vor die Möglichkeit einer Gefahr für Leib und Leben, da diese bis zur abschließenden Beurteilung aller Bauteile hinsichtlich möglicher Brandschutz- und Tragwerksmängel nicht ausgeschlossen werden kann.

Eine gefahrlose Entfluchtung aus dem Obergeschoss des Wohnhauses ist derzeit trotz des Gerüstturms noch immer nicht gegeben. Das Risiko wurde durch den Gerüstturm lediglich minimiert.

Nach Einschätzung der Bauaufsicht der Genehmigungsbehörde und der beteiligten Fachplaner ist der Gesamtumfang der Mängel und Schäden am Tragwerk und der Bausubstanz ausschließlich durch eine genaue Untersuchung des kompletten Gebäudes festzustellen. Dies ist jedoch nur möglich, wenn alle Bauteile vollständig zugänglich sind und wenn das Gebäude in allen Bereichen von Möbeln und denkmalpflegerisch irrelevanten Einbauten befreit wurde.

Auch bei einer Überlegung, das Gebäude zunächst nicht vollständig einer denkmalgerechten Sanierung zu unterziehen, wären für eine Wiederaufnahme der ursprünglich genehmigten Nutzung – durch eine Genehmigung des aktuellen Bauwerkszustands – ebenfalls alle vorhandenen Trennwände und Geschossdecken zwingend auf vorgegebene Brandschutzqualitäten hin zu untersuchen sowie ggf. zu sanieren, da nach Einschätzung der beteiligten Brandschutzsachverständigen sämtliche Bauteile des Gebäudes derzeit keinen ausreichenden Feuerwiderstand aufweisen.

Ferner ist aus denkmalfachlicher Sicht im ersten Schritt eine verformungsgerechte Vermessung mit bauhistorischer Untersuchung und Dokumentation des gesamten Gebäudes erforderlich, um im Anschluss ein tragfähiges, denkmalverträgliches Sanierungskonzept erstellen zu können. Im bewohnten Zustand ist dies nach bisherigen Erkenntnissen des Landratsamtes München und der beteiligten Fachingenieure nicht vollumfänglich möglich.

Anmerkungen zum Nutzungsvorschlag des Pullacher Geschichtsforums und der Agenda 21

Die vorgestellten Nutzungsvorschläge zum Wohn- und Geschäftshaus Habenschadenstraße 8 können erst mit der abschließenden Beurteilung der Gebäudesubstanz berücksichtigt und abgestimmt werden. Für konkrete Entwurfsideen ist die grundlegende Voraussetzung noch nicht geschaffen.

Da für öffentliche Nutzungen oder Büronutzungen bestimmte Anforderungen an die Brandschutzqualität der Nutzungseinheiten, notwendige Deckenlasten, erste und zweite Fluchtwege, Belichtung, Raumhöhe etc. gestellt werden, muss zunächst die Leistungsfähigkeit der Gebäudesubstanz abschließend geprüft werden. Erst auf diesem Ergebnis aufbauend, kann in enger Abstimmung mit der Denkmalschutz- und der Denkmalfachbehörde ein Konzept zur Gebäudenutzung entwickelt werden, worin auch die Vorschläge des Pullacher Geschichtsforums e.V. und der Agenda 21 Pullach Berücksichtigung finden können.

Die zukünftige Nutzung einzelner Räume hängt jedoch in erster Linie von den Möglichkeiten der statischen und substanziellen Ertüchtigung des Bauwerks innerhalb der Rahmenbedingungen des Denkmalschutzes ab. Es wäre denkbar, dass Teile des Gebäudes auf Grund begrenzter technischer Möglichkeiten nicht mit den genannten Nutzungsvorschlägen und Konzepten vereinbar sind. Möglicherweise steht dann eine Ertüchtigung des Bauwerks in Richtung der genannten Nutzungsvorschläge den Bedingungen des Denkmalschutzes entgegen, weil die schützenswerten historischen Bauteile die geforderten statischen oder brandschutztechnischen

Qualitäten nicht erreichen und hierfür entfernt bzw. gegen neue, leistungsfähigere Bauteile ersetzt werden müssten. Dieses wäre – wenn überhaupt – nur in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden diskussionsfähig.

Ferner muss die Art der zukünftigen Nutzung dem Bebauungsplan entsprechen und im vorliegenden Fall voraussichtlich auch zwingend eine gewerbliche Nutzung des Gebäudes sicherstellen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Tausendfreund'.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin