



## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Jutta Widmann FREIE WÄHLER**  
vom 26.03.2015

### Denkmalschutz und Wohnraumbau

Die Stadt Landshut liegt in einer Wachstumsregion, daher wird dringend weiterer Wohnraum benötigt. Innerhalb der Stadt gibt es einige bislang ungenutzte Objekte, teilweise auch im Besitz des Freistaats, die für eine solche Nutzung aufgrund ihrer Lage sehr attraktiv wären, bei denen aber Denkmalschutz besteht.

Ich frage die Staatsregierung:

1. Inwieweit wird hier vonseiten des Denkmalschutzes auf Investoren zugegangen, die in einem denkmalgeschützten Objekt Wohnbau umsetzen wollen?
  - a) Im Hinblick auf Barrierefreiheit?
  - b) Seniorengerechtes Wohnen?
  - c) Moderne Standards wie Aufzüge, Balkone etc.?
2. Inwieweit sieht die Staatsregierung die Notwendigkeit zur Öffnung beim Denkmalschutz, um sowohl denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten wie auch eine moderne Wohnbau innerhalb der Städte zu realisieren?
3. Welche Kriterien stehen im Fall des ehemaligen Loretto Klosters in Landshut einer Wohnbau im Wege, vor allem im Hinblick auf die Erreichung moderner Standards wie die Errichtung von Balkonen und Aufzügen?
4. Inwieweit darf sich die betroffene Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit über die Bedenken des Denkmalschutzes hinwegsetzen?

## Antwort

**des Staatsministeriums für Bildung und Kultur, Wissenschaft und Kunst**  
vom 10.06.2015

Die Schriftliche Anfrage der Frau Abgeordneten Jutta Widmann vom 26.03.2015 betreffend „Denkmalschutz und Wohnraumbau“ wird auf Grundlage entsprechender Informationen des Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) wie folgt beantwortet:

### 1. Inwieweit wird hier vonseiten des Denkmalschutzes auf Investoren zugegangen, die in einem denkmalgeschützten Objekt Wohnbau umsetzen wollen?

- a) Im Hinblick auf Barrierefreiheit?
- b) Seniorengerechtes Wohnen?
- c) Moderne Standards wie Aufzüge, Balkone etc.?

Ausgehend von einer Wohnnutzung in einem denkmalgeschützten Gebäude sind die Fragen jeweils am Einzelobjekt zu klären. Grundsätzlich ist die denkmalfachliche Beratung des Landesamtes für Denkmalpflege um Kompromisslösungen zur Gewährleistung von Barrierefreiheit, seniorengerechtes Wohnen und um moderne Wohnbedingungen bemüht. Wie bei – auch nicht denkmalgeschützten – Bestandsbauten im Allgemeinen lässt sich jedoch nur bedingt eine Annäherung an Neubaustandards herstellen.

Zumeist ist es der Vorhabensträger, der meistens auch gleichzeitig der Eigentümer ist, der auf das Landesamt für Denkmalpflege zukommt. Es können aber natürlich auch die im Genehmigungsverfahren involvierte Untere Denkmalschutzbehörde, ein vom Eigentümer beauftragtes Planungsbüro, ein Staatliches Bauamt oder auch jeder interessierte bzw. informierte Dritte sein, die das Landesamt auf eine anstehende Maßnahme, mit welcher eine Veränderung des Denkmals einhergeht, hinweist.

Der Normalfall ist, dass sich der Eigentümer an das Landesamt wendet. Mit diesem wird dann versucht, die Rahmendaten über das weitere Vorgehen abzustecken. Das Landesamt bietet in der Regel ein sog. „Voruntersuchungspaket“ (statischer und restauratorischer Befund, architektonische Möglichkeiten, etc.) an, das gefördert werden kann, um dem Eigentümer möglichst früh dabei zu helfen, die Art und die Größenordnung seines Vorhabens zu klären.

### 2. Inwieweit sieht die Staatsregierung die Notwendigkeit zur Öffnung beim Denkmalschutz, um sowohl denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten wie auch eine moderne Wohnbau innerhalb der Städte zu realisieren?

Auch diese Frage kann nur aus der Einzelfallbetrachtung beantwortet werden. Zum Beispiel bei sogenannten Nachverdichtungen zielt die denkmalfachliche Beratung des Landesamtes auf die Wahrung historisch-städtebaulicher Eigenheiten ab.

### 3. Welche Kriterien stehen im Fall des ehemaligen Loretto Klosters in Landshut einer Wohnbebauung im Wege, vor allem im Hinblick auf die Erreichung moderner Standards wie die Errichtung von Balkonen und Aufzügen?

Es wird Bezug genommen auf die hierzu ergangene Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege vom 22.04.2015 an Frau Abgeordnete Jutta Widmann:

Der Gebäudekomplex ist Denkmal nach Art. 1 des bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Der Text der Denkmalliste lautet: „Ehem. Franziskanerkloster mit Kirche, wiedergegründet 1835; ehem. Klosterkirche unter Einbeziehung der schon 1623 erbauten Loretokapelle 1840–41 neuromanisch erweitert, 1918 vergrößert und nach 1945 wiederaufgebaut, heute Gotteshaus der rumänisch-orthodoxen Gemeinde St. Johannes der Walache, mit Ausstattung; Konventbauten und Brauhaus, dreigeschossig, um 1840; mit Ausstattung; Tertiariats-Ostflügel, Wiederaufbau nach 1945.“ Das ehemalige Franziskanerkloster ist zudem Teil des hoch bedeutenden Ensembles der Altstadt Landshut.

Grundlage für eine Beurteilung geeigneter Nutzungen bzw. der Frage baulicher Eingriffe ist Art. 5 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Hier ist die Maxime formuliert, dass Baudenkmäler möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden sollen. Falls dies nicht möglich ist, ist eine der ursprünglichen gleichwertige Nutzung anzustreben, „die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf Dauer gewährleistet“.

Bei der Klosteranlage handelt es sich um mehrere Wohngebäude mit klar strukturierter Grundrissteilung in allen Geschossen und effizienter Erschließung über breite Flure und gut gelegene Treppenhäuser. Die Räume sind durch große Fensteröffnungen ausreichend belichtet, Raumtiefen und -höhen sind sehr gut dimensioniert.

Aus Sicht der Denkmalpflege sind die vorhandenen Grundstrukturen zu erhalten. Eine Entkernung oder wesentliche Änderung der historischen Grundrissdisposition ist auszuschließen. Das Herausnehmen und Hinzufügen von einzelnen Trennwänden und die Verlegung einzelner Türen sind allerdings grundsätzlich möglich.

Die Lochfassaden, die gekennzeichnet sind durch die gleichmäßige Reihung ausreichend dimensionierter Fensteröffnungen, gehören zu den Charakteristika des äußeren Erscheinungsbildes, die das Denkmal entscheidend prägen. Änderungen würden hier zu einer Beeinträchtigung des Denkmalwertes führen. Ebenso prägend sind die ruhigen, geschlossenen Flächen des Daches, die aus denkmalpflegerischer Sicht keinen Ausbau zulassen, ohne die Überlieferung entscheidend zu schmälern.

Vor dem Hintergrund dieser Maßgaben ist eine Vielfalt von Nutzungen denkbar. Die Gebäude eignen sich sowohl für Bürozwwecke als auch als Seminar- oder Schulgebäude.

Die Aufteilung des ehemaligen Klosters in einzelne Wohnungen ist dagegen wohl eher ungünstig: Wohnungen lassen sich heutzutage meist nur in Verbindung mit ausreichend großen Austrittsflächen (Balkonen) vermarkten, die aber – als definitiv untypische Elemente – eine klare optische Störung des Baudenkmals bewirken würden und daher aus denkmalpflegerischer Sicht abgelehnt werden müssen. Als Anregung wurde vonseiten des Landesamtes allerdings

der Vorschlag gemacht, Wohnungen zusammen mit Gartenflächen anzubieten: Hier wäre die Aufstellung einzelner Pavillons möglich, in denen die jeweiligen Wohnungseigentümer ihre Gartenutensilien unterbringen könnten. In diesem Fall wäre der Garten entsprechend anzulegen und zu pflegen. Jedwede weitere Bebauung der Gartenfläche, die als Klostergarten zum Baudenkmal Kloster gehört und deshalb als solche zu erhalten ist, ist aus denkmalpflegerischer Sicht allerdings abzulehnen. Die den Garten begrenzende Klostermauer ist zu erhalten, Fehlstellen sind möglichst wieder zu schließen.

Auf der östlichen Fläche zwischen dem „Bergkeller“ bzw. der Mauer zum Hofgarten hangaufwärts und der Klosteranlage ist eine maßvolle Neubebauung mit Tiefgarage nach Ansicht des Landesamtes vorstellbar.

### 4. Inwieweit darf sich die betroffene Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit über die Bedenken des Denkmalschutzes hinwegsetzen?

Im Verfahren der Aufstellung von Bauleitplänen (Bebauungspläne und Flächennutzungspläne) werden nicht nur die Bürgerinnen und Bürger, sondern auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, § 4 Baugesetzbuch (BauGB). Dies dient unter anderem dazu, die Belange zu ermitteln, die in die Abwägung eingestellt werden müssen, § 1 Abs. 6 und 7 BauGB. Dazu können insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zählen, § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.

Eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege ist im Vollzug des Denkmalschutzgesetzes nach Art. 12 Bayerisches Denkmalschutzgesetz geboten, die denkmalfachliche Stellungnahme ist im (Abwägungs-)Verfahren zu berücksichtigen.

Die ermittelten Belange hat die Gemeinde zu bewerten, § 2 Abs. 3 BauGB, sowie unter- und gegeneinander gerecht abzuwägen, § 1 Abs. 7 BauGB. Dabei entscheidet die Gemeinde darüber, welchen Belangen sie bei ihrer Abwägungsentscheidung den Vorrang einräumt und welche Belange zurücktreten müssen. Maßgeblich für diese Entscheidung sind die Umstände des Einzelfalles, etwa die Bedeutung der gemeindlichen Planung sowie das Gewicht des jeweils betroffenen Belangs. Das gilt auch für die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. Es hängt somit vom konkreten Fall ab, ob sie einer Planung entgegenstehen oder zurücktreten müssen.

Maßgebend wird insofern insbesondere sein, ob die durch die Bauleitplanung ermöglichten Vorhaben mit denkmalschutzrechtlichen Vorschriften in Einklang gebracht werden können.

Dabei ist auch zu beachten, dass Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen sind, § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Aufgrund der in Art. 28 Abs. 2 Satz 1 Grundgesetz und Art. 11 Abs. 2 Satz 2 Bayerische Verfassung verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit obliegt den Gemeinden die Entscheidung über die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Von staatlicher Seite besteht in diesem Bereich grundsätzlich kein Mitsprache- oder Weisungsrecht.