

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0413/21</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Wittmann-Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de	
Datum	21.05.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	06.07.2021	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Beauftragung des Stadtheimatspflegers mit der Erstellung einer roten Liste gefährdeter Kulturdenkmäler - Gemeinschaftsantrag der Ausschussgemeinschaft FDP/JU und der CSU-Stadtratsfraktion vom 25.10.2020-  
- Stellungnahme der Verwaltung  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### Antrag:

1. Der Bericht zum Stand der Altstadtanierung wird zur Kenntnis genommen.
2. Mit der Fortsetzung der bisherigen Praxis zur Instandsetzung von Baudenkmälern besteht Einverständnis.
3. Der Stadtheimatspfleger wird mit der Erstellung einer Liste gefährdeter Kulturdenkmäler beauftragt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

## Finanzielle Auswirkungen:

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von                  Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von                  Euro müssen zum Haushalt 20                  wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

## Bürgerbeteiligung:

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**  ja  nein

## Kurzvortrag:

Mit Schreiben vom 25.10.2020 beantragten die Ausschussgemeinschaft FDP/JU und die CSU-Stadtratsfraktion, den Stadtheimatspfleger mit der Erstellung einer roten Liste gefährdeter Kulturdenkmäler zu beauftragen. Begründet wurde dies mit der Absicht, die gefährdeten Denkmäler in das Bewusstsein der Öffentlichkeit zu rücken und somit „bessere Entscheidungen für die Denkmäler, insbesondere bei der historischen Bausubstanz“, zu erreichen. Im Anschluss an die Erfassung der gefährdeten Denkmäler sollen „Gespräche mit den Eigentümern stattfinden, die Lösungswege zur Verbesserung aufzeigen“. Der jeweilige aktuelle Stand der roten Liste soll online für alle Bürger einsehbar sein.

In der Denkmalliste für die Stadt Ingolstadt sind aktuell 592 Baudenkmäler und 412 Bodendenkmäler beschrieben. Der Großteil der Baudenkmäler befindet sich in der Altstadt, welche nicht nur von den herzoglichen Profan- und Sakralbauten geprägt ist, sondern vor allem von den spätmittelalterlichen Bürgerhäusern, der mittelalterlichen Stadtstruktur, der weitgehend intakten Dachlandschaft und den ehemaligen Festungs- und Militärbauten. Ein besonderes Merkmal des denkmalgeschützten Altstadtensembles ist außerdem die mittelalterliche Stadtmauer mit ihren Türmen und Stadtto-

ren und dem ehemaligen Stadtgraben, der durch Gärten und Grünflächen ablesbar ist. Auch Teile der bastionären Befestigung des 16. Jahrhunderts (Kugel-, Harder- und Ziegel-Kasematte) sind noch erhalten. Traditionelle und regionaltypische Bauformen und Materialien wie z.B. Satteldächer, Biberschwanzdeckung, Putzfassaden, hochrechteckige Fensterformate und Holzfenster sind ebenfalls entscheidende und prägende Bestandteile des denkmalgeschützten Altstadtensembles.

Seit 1972 wird im Altstadtbereich im Rahmen der Stadtsanierung die Erneuerung und Modernisierung von Gebäuden, die Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie die Verbesserung der Infrastruktur mit Unterstützung der Städtebauförderung und Fördermitteln der Denkmalpflege vorangetrieben. In enger Zusammenarbeit mit der Regierung von Oberbayern ist es gelungen, von den jeweils geltenden Förderprogrammen (Bund-Länder-Grundprogramm, Bayerisches Förderprogramm, Städtebaulicher Denkmalschutz, Lebendige Zentren) die bestmögliche finanzielle Unterstützung für zahlreiche öffentliche und private Altstadtprojekte zu erlangen. Voraussetzung für die Gewährung von Städtebaufördermitteln durch die Regierung von Oberbayern ist die Ausweisung von Sanierungsgebieten. Innerhalb des Altstadtbereiches bestehen aktuell 14 Sanierungsgebiete, wovon die Hälfte innerhalb der letzten 20 Jahre neu ausgewiesen wurde. Hierdurch besteht für die Eigentümer der Altstadtgebäude bei Sanierungsmaßnahmen die Möglichkeit zur Inanspruchnahme von steuerlichen Vorteilen und Beantragung von öffentlichen Fördermitteln.

In den Anfängen der Städtebauförderung ging es vor allem darum, störende Gewerbebetriebe aus der Altstadt umzusiedeln, öffentliche Nutzungen in denkmalgeschützten Gebäuden zu etablieren und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes durch entsprechende Platzgestaltungen zu verbessern. Beispielhaft seien hier die Umsiedlung des Bürgerlichen Brauhauses, die Instandsetzung der ehemaligen Reitschule und die Neugestaltung des Carraraplatzes genannt. Auch die Instandsetzung des Alten Schlosses und der ehemaligen Flandernkaserne sind Förderprojekte der frühen Städtebauförderung in Ingolstadt mit Vorbildcharakter.

Mitte der 90er Jahre war ein deutlicher Rückgang der Einwohnerzahlen in der Altstadt bemerkbar. Von 1992 bis 1998 reduzierte sich die Zahl der Altstadtbewohner von 5.715 auf 5.051. In der Folge zeichneten sich Anfang der 2000er Jahre zunehmend Leerstände und sanierungsbedürftige Privatgebäude ab. Um diesem Trend entgegenzuwirken, initiierte die Stadt das sogenannte Leerstandsmanagement. Hierfür wurden zunächst die jeweiligen Grundstücks- und Gebäudedaten erfasst und die Eigentümer ermittelt. Anschließend erfolgte die Kontaktaufnahme mit den Eigentümern und Abfrage der Modernisierungs- bzw. Verkaufsbereitschaft. Zu Beginn der Aktion waren die Reaktionen der Eigentümer eher verhalten. Vor allem der persönlichen Kontaktaufnahme und dem konkreten Angebot der Beratung und finanzieller Unterstützung im Rahmen der Städtebauförderung ist es zu verdanken, dass in den letzten 16 Jahren alleine im Rahmen des Leerstandsmanagements 46 Altstadtgebäude (davon 33 Baudenkmäler), welche leer standen oder mindergenutzt wurden, mit Unterstützung der Stadt instandgesetzt und einer neuen Nutzung zugeführt werden konnten. Darüber hinaus wurde bei nicht erhaltenswerter Bausubstanz der Abbruch und die Neubebauung forciert, so dass innerhalb von 16 Jahren 290 Wohneinheiten und 26 Gewerbeeinheiten in der Altstadt (re-)aktiviert werden konnten.

Zusätzlich zu diesen Einzelmaßnahmen werden seit 2011 durch das Kommunale Förderprogramm, welches ebenfalls im Rahmen der Städtebauförderung finanzielle Unterstützung bietet, Fassaden- und Dachsanierungen gefördert, wodurch das Erscheinungsbild der Altstadt deutlich aufgewertet werden konnte. Insgesamt wurden seither 104 Einzelprojekte in diesem Förderprogramm umgesetzt.

Ein weiterer Baustein der Altstadtsanierung ist die vor zwei Jahren vom Stadtrat beschlossene Gestaltungs- und Förderrichtlinie zum Erhalt und zur Aufwertung der historischen Stadtmauer, der Türme und des direkten Umfeldes. Ein erster Erfolg dieses neuen Förderprogramms für die Altstadt ist der Wiederaufbau des Stadtmauerturms Anatomiestr. 17 und die Instandsetzung der Stadtmauer in diesem Bereich. Weitere Turmrekonstruktionen sind bereits in Vorbereitung.

Die Gesamtinvestitionen der öffentlich geförderten Maßnahmen der letzten 20 Jahre betragen über 240 Millionen EURO. Im Rahmen der Städtebauförderung und der Denkmalpflege wurden für Altstadtprojekte, wie zum Beispiel die Instandsetzung der Baudenkmäler Am Münzbergtor 17, Bei der Schleifmühle 2, 4, 6, Goldknopfgasse 1, Harderstr. 20, Johannesstr. 5 und 7, Kleine Rosengasse 4, Kupferstr. 14, 16, 18, Schulstr. 9, Schulstr. 18, Theresienstr. 13 und 26 und Unterer Graben 10, mehr als 54 Millionen EURO ausbezahlt, welche sich wie folgt aufteilen:

Regierung von Oberbayern	27.900.000 EURO
Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst	10.800.000 EURO
Stadt Ingolstadt	9.900.000 EURO
Bayerische Landesstiftung	2.900.000 EURO
Bezirk Oberbayern	2.400.000 EURO
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	1.000.000 EURO

Aktuelle Denkmalprojekte sind die Instandsetzungsmaßnahmen Anatomiestr. 17, ehem. Gießereihalle, Georgianum, Goldknopfgasse 4, Kavalier Dalwigk und Theresienstr. 15.

Bereits in Vorbereitung sind die Denkmalsanierungen Dollstr. 1, Höllbräugasse 1, Taschenturmstr. 5 und Schulstr. 1. Außerhalb der Altstadt sind derzeit die Instandsetzungsmaßnahmen Am Mailinger Moos 3 und Friedrich-Ebert-Str. 75 in Planung.

Die erfolgreiche Umsetzung dieser Projekte ist vor allem dem konstruktiven Zusammenwirken von Eigentümern, Stadt Ingolstadt, Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege und Regierung von Oberbayern zu verdanken. Dabei steht die Beratung und Unterstützung der Denkmaleigentümer mit dem Ziel des Erhalts der historischen Bausubstanz, aber auch der qualitätvollen Weiterentwicklung des historischen Altstadtensembles mit seinen stadtbildprägenden Elementen, wie z.B. den Fassaden und der Dachlandschaft, im Vordergrund.

Die öffentlichen und vor allem auch die privaten Investitionen in der Altstadt haben dazu beigetragen, dass der Rückgang der Einwohnerzahlen in der Altstadt erfolgreich gestoppt und umgekehrt werden konnte. Innerhalb der letzten 20 Jahre hat sich die Anzahl der Altstadtbewohner von 5.139 auf 7.564 erhöht. Im gleichen Zeitraum stieg der Anzahl der Wohneinheiten von 2.791 auf 4.626.

Aufgrund der regen Sanierungstätigkeit in den letzten Jahren ist die Anzahl der gefährdeten Baudenkmäler überschaubar. Dies kann auch darin begründet sein, dass bei einem Eigentümerwechsel die neuen Eigentümer möglichst frühzeitig von der Verwaltung über die Denkmaleigenschaft und die damit verbundenen Pflichten, aber auch über die Unterstützungsmöglichkeiten informiert werden.

Dennoch besteht bei einigen Baudenkmälern noch Handlungsbedarf, weil beispielsweise bisher die Eigentümer trotz finanzieller Unterstützungsangebote nicht bereit waren, ihre Gebäude zu sanieren bzw. zu veräußern.

Seitens der Verwaltung wird für den Altstadtbereich bereits seit knapp 20 Jahren eine Übersicht hinsichtlich der Gebäude mit Sanierungsbedarf geführt und in diesem Zusammenhang Kontakt zu den Eigentümern aufgenommen. Anhand dieser Grundlage sollte es möglich sein, kurzfristig eine entsprechende Auflistung gefährdeter Baudenkmäler zu erstellen. Ergänzungsbedarf besteht allerdings hinsichtlich der Denkmäler außerhalb der Altstadt, da diese bisher nicht im gleichen Ausmaß wie die Altstadtgebäude im Fokus standen. Insofern wird seitens der Verwaltung die beantragte Beauftragung des Stadtheimatpflegers ausdrücklich unterstützt und vorgeschlagen, dem Gemeinschaftsantrag der Ausschussgemeinschaft FDP/JU und der CSU-Stadtratsfraktion stattzugeben.

Hinsichtlich der beabsichtigten zukünftigen Veröffentlichung der Liste der gefährdeten Kulturdenkmäler sollte berücksichtigt werden, dass oftmals persönliche Gründe der Eigentümer eine Instandsetzung verhindern, wie z.B. uneinige Eigentümergemeinschaften, fortgeschrittenes Lebensalter oder persönliche Schicksalsschläge. Eine Veröffentlichung der sanierungsbedürftigen Anwesen

könnte unter Umständen dem gewünschten Effekt der Instandsetzung der Gebäude eher abträglich sein, unabhängig von datenschutzrechtlichen Aspekten. Grundlage für die bisherigen Erfolge in der Denkmalpflege und der Stadtsanierung war stets der gemeinsame Dialog mit den Eigentümern sowie entsprechende Unterstützungsangebote.

#### Anlagen

Anlage 1 Lageplan Leerstandsmanagement Altstadt

Anlage 2 Lageplan Förderprojekte Altstadt mit Sanierungsgebieten

Anlage 3 Aktuelle Denkmalprojekte

Anlage 4 Beispielhafte Sanierungsmaßnahmen

Anlage 5 Sanierung in Vorbereitung

