Voigt-Melzer,Daniel

An: Niethammer, Bernhard (LFD)
Betreff: Fladergasse 2 | Umbau & Sanierung

Von: Niethammer, Bernhard (LFD) <Bernhard.Niethammer@blfd.bayern.de>
Gesendet: Montag, 16. November 2026 15:04
An: Voigt-Melzer,Daniel <Daniel.Voigt-Melzer@Dinkelsbuehl.de>
Betreff: AW: Fladergasse 2 | Umbau & Sanierung

Sehr geehrter Herr Voigt-Melzer,

vielen Dank für die Unterlagen, Fotos und Umbaupläne zum oben genannten Anwesen in der Fladergasse 2 in Dinkelsbühl. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nimmt das Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, hierzu wie folgt Stellung:

Bei dem gegenständlichen Anwesen handelt es sich nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG um ein Baudenkmal, das wie folgt in der Bay. Denkmalliste eingetragen ist: *Wohnhaus, erdgeschossiger, giebelständiger und verputzter Fachwerkbau mit Satteldach, dendro.dat. 1511/12, Dachgeschossausbau und westlicher Giebel dendro.dat. 1841.*
Das eingeschossige, giebelständige Gebäude zeigt zur Fladergasse hin einen massiv gemauerten Giebel, der durch drei profilierte Gesimse gegliedert wird. Insgesamt präsentiert sich das Gebäude auf den ersten Blick damit als wohl barockzeitliches, kleines Handwerkerhaus. Eine genauere Untersuchung hat hier jedoch ergeben, dass es sich im Kern um einen Ständerbau handelt, der 1511/12 [d] als zweischiffig-dreijochige Anlage über rechteckigem Grundriss errichtet wurde. Vor allem in der südseitigen Außenwand haben sich hiervon noch größerer Bereiche der historischen Außenwand erhalten, die später hinter einer kleinen Raumeinheit verschwunden sind. Aber auch im Gebäudeinneren lassen sich neben verschiedenen Ständern mit kopfzoniger Aussteifung auch eine Bohlen-Balkendecke in der nordwestlichen Gebäudeecke sowie im südlich anschließenden, ehem. schmalen Flurbereich auch Reste einer Bretterleistendecke erhalten. Zahlreiche weitere Spuren der wechselvollen Geschichte zeigen sich nach Abnahme neuzeitlicher Wandverkleidungen sowie räumlicher Veränderungen. Das Gebäude gehört aufgrund seiner baulichen Strukturen, seiner Entstehung am Beginn der frühen Neuzeit sowie seiner Lage im Ensemble Altstadt Dinkelsbühl zu den wichtigen geschichtlichen Zeugnissen der Stadtentwicklung und ist damit von besonderer historischer und städtebaulicher Bedeutung.

Die Bauherrschaft plant nun eine grundlegende Instandsetzung mit Umbau des Hauses zu einem Einfamilienwohnhaus unter Abbruch der neuzeitlichen Anbauten. Grundsätzlich besteht mit der Instandsetzung und Umnutzung des Gebäudes aus denkmalfachlicher Sicht Einverständnis. Die Planungen zeigen eine weitgehende Respektierung der überlieferten Grundrissstrukturen, lediglich die bereits mehrfach veränderte und verlegte Vertikalerschließung wird im Zuge der Instandsetzung in den Bereich der historischen Küche verlegt. Diese Änderung wird aus denkmalfachlicher Sicht hingenommen, es ist hierbei jedoch in situ die historische Wechselsituation im Bereich der ehem. Küchenesse zu erhalten. Auch sind in diesem Bereich die geschwärzten Deckenbretter soweit möglich in situ zu erhalten. Auch besteht Einverständnis mit der Schaffung einer neuen Eingangssituation an dieser Stelle, wenngleich diese so wie geplant allen historischen Gepflogenheiten widerspricht.

Nachdem das Gebäudeinneren weitgehend in den 1930-50er Jahren überformt wurde – damals wurden neue Trennwände, Türen, Fenster usw. eingebaut – kann im rückwärtigen Bereich des Gebäudes ein großer, offener Wohnraum entstehen. Die hierzu geplante Befensterung ist jedoch aus denkmalfachlicher Sicht so nicht zu akzeptieren. Vielmehr sind die Fenster und die Terrassentüre so zu verteilen, dass historische Wandöffnungen dafür verwendet werden. Pläne aus den 1840er Jahren zeigen eine sehr regelmäßig Verteilung der Fenster auf fünf Fensterachsen. Diese Anzahl möchte die Bauherrschaft ebenfalls für ihren Wohnraum nutzen.

Die Fassadengestaltung mit den beiden Zwerchhäusern an Stelle der Schleppgauben der 1950er Jahren findet weitgehend die Zustimmung der Denkmalpflege. Lediglich die der Fladergasse zugewandte Seite kann im

Giebelbereich aus denkmalfachlichen Gründen nicht mit einer Verbretterung hergestellt werden. Hier ist die barocke Gesimsgliederung zu erhalten und auch sichtbar zu belassen. Das Gebäude ist keine Scheune bzw. kein Lagergebäude, für dieses wäre eine Verbretterung sicherlich nachvollziehbar und ggf. auch vorstellbar. Doch hier haben wir es mit einem bewussten Gestalten der Giebelscheibe im Sinne der großbürgerlichen Architektur der Region zu tun, diesen Charakter gilt es zu erhalten. Nach Art. 6 Abs. 4 BayDSchG sprechen im vorliegenden Fall gewichtige Gründe für eine unveränderte Beibehaltung des überlieferten historischen Erscheinungsbilds. Das Vorhaben würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds sowie der künstlerischen Wirkung des Baudenkmals führen. Die von der Bauherrschaft vorgesehene Dämmung lässt sich am Giebel mit einer Innendämmung realisieren, die Aufdachdämmung von 6 cm einschließlich der Konterlattung und Dachlattung kann über das Aufmauern der Ortganggesimse um ca. 12 cm ausgeglichen werden. Hier kann aus fachlicher Sicht eine Abstufung der Aufmauerung – dazu berät das BLfD gerne – zum stimmigen, gefälligen Erscheinungsbild beitragen. Auch wäre eine Öffnung der beiden kleinen, quadratischen Fenster im oberen Giebelfeld möglich, sodass der Dachraum eine zusätzliche Belichtung erhält. Mit der rückwärtigen Bekleidung der Fachwerkgiebelscheibe besteht unter Erhalt der Vorkragung im zweiten Giebelgeschoss Einverständnis, ebenso im Bereich der Dachgauben und der Zwerchhäuser.

Im Gebäudeinneren sollten aus denkmalfachlichen Gründen in jedem Fall die Bohlen-Balkendecke der ehem. Stube sowie die direkt im Nebenraum in Resten erhaltene Bretterleistendecke in situ erhalten werden. Diese gehören mit den ebenfalls zu erhaltenen Fachwerkwänden, Fachwerkständern sowie allen weiteren Elementen des spätmittelalterlich-frühneuzeitlichen Holzbaus zur wesentlichen baulichen Aussage der historischen Architektur. Vor allem die südseitige Fachwerkaußenwand, heute im Gebäudeinneren und vom schmalen Anbau verdeckt, ist in situ zu erhalten und ggf. konstruktiv zu ergänzen. Hier ist nur im Bereich der bereits vorhandenen Störung im ehem. WC die Platzierung eines Fensters vorstellbar. Im Dachgeschoss sind die mit Sandstein ausgefachten Fachwerkwände zu erhalten, auch die rückwärtige, wohl erst im 19. Jahrhundert errichtete Fachwerktrennwand zwischen den beiden Kammern ist zu reparieren und zu erhalten. Insgesamt ist hier eine enge Detailabstimmung vor Maßnahmenbeginn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem BLfD erforderlich und sinnvoll.

Aus denkmalfachlicher Sicht sollten bitte in den Genehmigungsbescheid folgende Auflagen aufgenommen werden:

1. Noch vorhandene historische Bau- und Ausstattungsteile wie Fenster, Türen, Holzständer, Fachwerk, Dachwerk etc. sind zu erhalten und während der Bauarbeiten durch geeignete Sicherungsmaßnahmen vor Beschädigungen und Zerstörungen zu schützen.
2. Eingriffe in die historische Bausubstanz sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken.
3. Vor Beginn der Arbeiten am Dach- und Fachwerk sollte ein denkmalerfahrener Zimmerer diese auf Schäden prüfen und eine Schadenskartierung inklusive Instandsetzungskonzept erstellen. Die Ergebnisse sind den Denkmalbehörden zur Abstimmung vorzulegen.
4. Die Instandsetzung der Dachwerke und der historischen Geschossdecken hat zimmermannsmäßig zu erfolgen. Sämtliche intakten Hölzer sind zu erhalten, schadhafte sind durch profilgleiche Anblattungen zu reparieren. Sofern Knotenpunkte erneuert werden müssen, hat dies exakt nach historischem Vorbild zu erfolgen. Das Instandsetzungskonzept, auch hinsichtlich möglicher Ertüchtigungen, und die Details der Reparatur sind vor der Ausschreibung über entsprechende Planskizzen mit den Denkmalbehörden abzustimmen.
5. Vorhandene handgestrichene Biberschwanzziegel sind sorgfältig von Hand abzudecken. Anschließend sind die noch verkehrsfähigen Ziegel in einer geschlossenen Fläche wieder einzudecken.
6. Eine neue Dacheindeckung ist mit naturroten Biberschwanzziegeln vorzunehmen. Nicht zulässig sind geflammte, engobierte oder glasierte Ziegel. **Die Firstziegel sind mit einem ungefärbten Mörtel zu verlegen**. Ziegel entlang dem Ortgang sind anzuschneiden und aufzumörteln. Einem Trockenfirst sowie einer Ortgangverblechung oder der Verwendung spezieller Ortgangziegel kann nicht zugestimmt werden.
7. Blechverwahrungen, Dachrinnen, Fallrohre, Fensterbleche usw. sind in Zink, Titanzink oder Kupferblech auszuführen. Zu erneuernde Verblechungen sind handwerklich zu arbeiten und Tropfkanten als gerundete Wulst auszuführen. Profilierte Bereiche von Solbänken und Gesimsen dürfen nicht verblecht werden.
8. **Kamine sind putzsichtig herzustellen** und farblich der Fassade anzupassen. **Vollflächige Ummantelungen aus Blech sind nicht zulässig**.
9. Sofern eine vom aktuellen Bestand abweichende Fassadenfarbe zur Ausführung kommen soll, ist vorab eine Befunduntersuchung durch einen denkmalerfahrenen Restaurator oder Kirchenmaler durchzuführen.

Anschließend ist ein historisch stimmiges Gesamtkonzept zu entwickeln und über Musterflächen einvernehmlich mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

10. Historischer Putz ist in größtmöglichem Umfang zu erhalten. Putzausbesserungsarbeiten sind bei Materialverträglichkeit grundsätzlich mit einem reinen Kalkmörtel auszuführen und von der Ausführung her dem umgebenden Bestand anzupassen (Korngröße, Materialzusammensetzung, Oberflächenausführung).
11. Für den Anstrich ist grundsätzlich ein mineralisches Anstrichsystem zu verwenden.
12. Die Fachwerkhölzer sind mit einem dampfdiffusionsoffenen Leinölanstrich zu beschichten. Dafür müssen je nach Herstellervorgaben vorhandene Altanstriche (insbesondere kunststoffvergütete Beschichtungen) rückgearbeitet werden. Die Art der Anstrichabnahme ist über Arbeitsmuster zu entwickeln. Keinesfalls dürfen Fugen im Holz oder im Anschluss zur Ausfachung mit sog. dauerelastischen Materialien geschlossen werden. Problematische Holzrisse sind mit einseitig angeleimten Holzspänen zu schließen, Fugen zum Gefach mit einem (faserverstärkten) Kalkputz.
13. Historische Fenster sind nach Möglichkeit zu erhalten und fachgerecht instand zu setzen.
14. Neue Fenster sind in Maß, Material, Konstruktion, Teilung und Profilierung dem ursprünglichen historischen Bestand entsprechend als Holzfenster mit konstruktivem Wetterschenkel auszuführen und klassisch zu versetzen. Auf Regenschienen, PU-Schaum und Flügelabdeckungen aus Metall o.ä. ist zu verzichten. Erst ab einer lichten Breite unter 80 cm können Fenster abweichend einflüglig gestaltet werden. Vor Beginn der Fertigung neuer Fenster ist den Denkmalbehörden eine Werk- und Detailplanung (Außenansicht 1:10 und Detailschnitte 1:1 mit Bemaßung) zur Abstimmung vorzulegen.
15. Es sind nur Einzelgauben mit Schleppdach in der geplanten Größe vorzusehen. Die beiden Zwerchhäuser orientieren sich an der Größe der bestehenden, nicht erhaltungswürdigen Schleppgauben. Gauben sind auf die Sparrenlage abzustimmen und mit verputzten Wangen herzustellen. Auf Auswechslungen ist zu verzichten. Putz und Anstrich der Gauben müssen sich an der Fassadengestaltung orientieren. Alternativ wird auch einer Holzverschalung der Gauben zugestimmt. Die Eindeckung ist entsprechend dem Hauptdach vorzunehmen.
16. Hinsichtlich der geplanten Dämmung ist zuvor der Nachweis zu erbringen, dass kein Tauwasser in der historischen Konstruktion anfällt. Hierzu ist ein bauphysikalisches Gutachten oder eine Garantie des Herstellers zur Bauschadensfreiheit des gewählten Dämmsystems mit den Ausführungsdetails (Anschluss an Innenwände, Fenster, Fußboden und Decke) vor Maßnahmenbeginn bei der UDB vorzulegen.
17. Grundsätzlich sind denkmalgerechte Materialien zu verwenden. Auf die Verwendung von Kunstharzen, PU-Schaum u.ä. ist zu verzichten.
18. Aus den vorliegenden Plänen und der Maßnahmenbeschreibung nicht ersichtliche Maßnahmen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit den Denkmalbehörden auf der Grundlage einer detaillierten Maßnahmenbeschreibung erfolgen.
19. Sich aus Gründen des Denkmalschutzes während des Baufortschrittes ergebende weitere Auflagen bleiben vorbehalten.

Hinweise:

- Steuerliche Vergünstigungen nach §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG werden nur gewährt, wenn die Maßnahmen vor Beginn der Arbeiten mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) abgestimmt wurden. Die erforderliche Abstimmung mit dem BLfD wird durch den vorliegenden Bescheid nicht ersetzt. Die Erteilung einer Grundlagenbescheinigung zur Vorlage bei den Finanzbehörden ist abschließend beim BLfD, Sachgebiet Steuer, zu beantragen.
  Im Rahmen des Steuerverfahrens ist vom Eigentümer u. a. der Nachweis darüber zu erbringen, dass die Maßnahmen korrekt und denkmalverträglich ausgeführt worden sind. Der Nachweis beinhaltet die Dokumentation von Vor- und Endzustand (bei Rückbauarbeiten auch Zwischenzustand) in Wort und Bild. Bei Gesamtinstandsetzungen ist der Nachweis raumweise in Form eines Raumbuches zu führen.
  Weitere und ausführlichere Informationen und die zugehörigen Formulare erhalten Sie auf der Homepage des BLfD: https://www.blfd.bayern.de/information-service/zuschuesse-steuer/

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Bernhard Niethammer

Dr.-Ing. Bernhard Niethammer
Gebietsreferent
A III · Bau- und Kunstdenkmalpflege

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Augsburger Straße 22 · 86672 Thierhaupten
Tel. 08271 / 8157-43
bernhard.niethammer@blfd.bayern.de

Instagram · Facebook
@denkmaelerbayern