

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

Stadt Ochsenfurt
Bauamt
97199 Ochsenfurt

Unser Zeichen:
FB-23-DS-2026-80
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 26.08.2026

Ansprechpartner:
Frau Grünewald

Telefon: 0931 8003-5417
Fax: 0931 8003-5417
E-Mail:
t.gruenewald@lra-wue.bayern.de
Zimmer-Nr.: 541

Würzburg, 28.08.2026

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG);
Bauvoranfrage zum geplanten Einbau eines Außenaufzugs an der Rückseite des Wohnhauses
in der Hauptstraße 27, 97199 Ochsenfurt
Denkmalrechtliche Beurteilung und Einschätzung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das verfahrensgegenständliche Wohnhaus liegt im Ensemble der historischen Altstadt von Ochsenfurt, ist selbst jedoch kein Einzeldenkmal.

Geplant ist die Errichtung eines kleinen, rückwärtigen Anbaus an die Fassade, an welchen ein Plattformlift (Homelift mit Spindelantrieb, schachtintegriert) angebaut wird. Dadurch würden künftig auch das 1., 2. und 3. Obergeschoss barrierefrei erreichbar sein.

Die Eigentümer, beide über 70 Jahre alt, bewohnen das 3. Obergeschoss und legen derzeit täglich 72 Stufen ohne Aufzug zurück; sie möchten weiterhin in diesem Haus wohnen bleiben. Der Anbau soll farblich an die bestehende Hausfarbe angepasst und insgesamt so zurückhaltend wie möglich ausgeführt werden.

Da das Gebäude kein Einzeldenkmal ist, richtet sich die denkmalschutzrechtliche Prüfung nicht nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayDSchG, sondern nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG (Ensembleschutz). Erlaubnispflichtig ist die Maßnahme daher nur insoweit, als sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirkt. Damit kommt der Frage, ob und in welchem Maß die Rückfassade von öffentlich zugänglichen Straßen, Gassen oder sonstigen ensablerelevanten Sichtachsen aus wahrnehmbar ist, zentrale Bedeutung zu.

Feste, zahlenmäßige Vorgaben zu Maßen oder Kubatur des Anbaus bestehen denkmalschutzrechtlich nicht; die Beurteilung erfolgt im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens anhand fachlicher Kriterien. Maßgeblich sind dabei insbesondere die Unterordnung des Anbaus unter den Hauptbaukörper (geringere Höhe und Tiefe als das Bestandsgebäude, kein Übertreten von Trauf- oder Firstlinie), eine kompakte, auf den reinen Erschließungszweck beschränkte Kubatur sowie ein zurückhaltender Dachanschluss ohne Konkurrenz zur bestehenden Dachlandschaft. Die vorgesehene Farbanpassung an die Hausfassade ist ein sinnvoller, aber für sich genommen nicht hinreichender Baustein; in der fachlichen Bewertung wiegen Proportion und Volumen des Anbaus regelmäßig stärker als die reine Farbgebung.

Hausanschrift
Zeppelinstraße 15, 97074 Würzburg
poststelle@lra-wue.bayern.de
www.landkreis-wuerzburg.de

Öffnungszeiten
Mo. - Fr. 7:30 - 12:00 Uhr
Mo. + Do. 14:00 - 16:30 Uhr

Sie erreichen uns
über die Buslinien 6, 10, 16 und 34

Behindertenparkplätze und Barrierefreier Zugang
im bzw. über den Innenhof des Landratsamtes

Bankverbindung
Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN DE36 7905 0000 0042 2303 83
BIC BYLADEM1SWU

Gläubiger-ID
DE04WUE00000033847

Ergänzend ist zu erwägen, den Anbau materialtechnisch als zurückhaltende, aber erkennbar neue Ergänzung auszuführen, statt historische Fassadendetails nachzuahmen.

In der Gesamtabwägung ist das öffentliche Erhaltungsinteresse am Ensemble-Erscheinungsbild vorliegend als moderat einzustufen, da es sich nicht um ein Einzeldenkmal handelt und der Anbau in rückwärtiger, voraussichtlich weniger einsehbarer Lage errichtet werden soll.

Demgegenüber steht ein erhebliches privates Interesse: Die altersbedingte Erschließungsnotwendigkeit der über 70-jährigen Eigentümer sowie der Erhalt der Wohnnutzung im Bestand entsprechen zugleich dem anerkannten denkmalpflegerischen Grundsatz der Erhaltung durch Nutzung. Unter der Voraussetzung einer kompakten, dem Hauptgebäude untergeordneten Ausführung mit zurückhaltender Farb- und Materialwahl bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Vor einer abschließenden Bewertung sind noch folgende Punkte zu klären: die tatsächliche Einsehbarkeit der Rückfassade von öffentlichen Flächen aus, die konkreten Maße des Anbaus im Verhältnis zum Bestandsgebäude sowie das endgültige Material- und Farbkonzept.

Zur fachlichen Orientierung kann ergänzend die gemeinsame Publikation des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau und der Bayerischen Architektenkammer "Barrierefreiheit für Baudenkmäler und Bestandsbauten" (2018) herangezogen werden; deren konkrete Beispiele wurden hier nicht im Detail geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

Grünwald

