Kelheim
Donaudurchbruch
Altmühltal

Kommunales Denkmalkonzept (KDK) für das Gebiet des Ensembles Oberkelheim in der Stadt Kelheim

Teil 2 Handlungsbedarf, Leitlinien und Handlungsempfehlungen

Foto: M. Späth

Bearbeitung
HELLER SPÄTH kommunikation+planung, Martin Späth, Dipl.-Geograf, Stadtplaner
80807 München, Frohschammerstr. 14, Tel. 089 / 359 60 37, Fax 089 / 359 04 56, info@hs-komplan.de, www.hs-komplan.de
und
PLANKREIS Architektin und Stadtplaner, Jochen Gronle, Teresa Hoffmann
80335 München, Linprunstraße 54, plankreis@plankreis.de, www.plankreis.de

Fachlich unterstützt durch das Stadtarchiv Kelheim (Dr. Kulke) und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dr. Ongyerth)

Redaktion
Dr. Gerhard Ongyerth, BLfD, Dr. Kulke, Stadtarchiv, Andreas Schmid, Stadtbaumeister, Stadt Kelheim

Auftraggeberin
Stadt Kelheim

Ortsbegehung 23. Juli 2020
Dr. Gerhard Ongyerth, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)
Martin Späth, Dipl. Geograf, Stadtplaner, Büro HELLER SPÄTH kommunikation+planung
Dr. Kulke, Andreas Schmid ,Stadtbaumeister, Markus Schnell, Stadt Kelheim

Entwurf, 14. September 2020

Kommunales Denkmalkonzept (KDK) für das Gebiet des Ensembles Oberkelheim in der Stadt Kelheim

Teil 2 Handlungsbedarf, Leitlinien und Handlungsempfehlungen

Seite

1. Aufgabenstellung und Vorgehen 2

2. Ermittlung des Handlungsbedarfes 2

Überformungen des historischen Ortes
– strukturell, baulich, funktionell und gestalterisch

3. Leitlinien und Ziele 8

Erhalt der Erlebbarkeit des historischen Ortsbildes

Erhalt der „harmonischen“ Eingebundenheit der Siedlung in die Landschaft und Topografie

Erhalt des historischen Siedlungsgefüges

Erhalt der räumlichen Qualitäten

Erhalt des geschichtlichen Wertes und der Denkmalwerte

4. Handlungsempfehlungen und Maßnahmen 12

5. Bürgerbeteiligung 14

Anlagen 16

1. Aufgabenstellung und Vorgehen

Das Kommunale Denkmalkonzept (KDK) Teil 1 arbeitet denkmalpflegerische Stärken, historisch überlieferte städtebauliche Werte und Qualitäten heraus. Das darauf aufbauende KDK Teil 2 zeigt ‚*Überformungen*' auf, aus denen Handlungsbedarfe, Leitlinien und konkrete räumliche Handlungsempfehlungen für das Untersuchungsgebiet „Ensemble Oberkelheim" abgeleitet werden.

Solche ‚*Überformungen*' treten dann auf, „wenn bauliche Anlagen oder Gruppen von baulichen Anlagen, fehlende bauliche Anlagen oder überbaute historisch bedeutsame Freiflächen sich nicht an den baulichen und strukturellen Vorgaben der historischen Stadtstruktur wie auch des Ortsbildes orientieren" (*vgl. BLfD, Definitionen, 2020*). Im Zuge einer Begehung mit Vertretern aus Bauamt und Stadtarchiv am 23. Juli 2020 wurden solche ‚Überformungen' ermittelt. [1]

Ziel des KDK ist es, mit den beiden Planungsbausteinen „Analyse und Dokumentation der Denkmalwerte" und „Überformungen, Leitlinien und Handlungsempfehlungen" bei Politik und Bürgerschaft das Bewusstsein für den historischen Ort Oberkelheim zu beleben.

Eine künftige Stadtteilentwicklung, die sich zu Grundsätzen wie Erhalt der Erlebbarkeit des historischen Ortsbildes, des historischen Siedlungsgefüges, des geschichtlichen Wertes und der Denkmalwerte bekennt, und daraus zielfördernde Maßnahmen ableitet und umsetzt, unterstützt zugleich die Aufrechterhaltung eines Ensembleschutzes in diesem Gebiet.

2. Ermittlung des Handlungsbedarfes

Die historische Siedlungsstruktur des ehemaligen „Fischerdorfes" ist heute noch erkennbar, auch wenn sich der historische Ort zu einem Wohnstandort „moderner Prägung" mit Einfamilienhäusern in attraktiver Stadtrandlage entwickelt hat. Elemente des überlieferten und heute noch nachvollziehbaren baulichen Erbes sind charakteristische Ortsansichten („Donaublick" und „Kanalblick"), bedeutende Bauwerken wie Kirche und Kloster, historische Parzellenstrukturen, historische Ortsränder und Freiflächen, der markante geschwungene Verlauf von Fischergasse und Löwengrube, die für den Ort typische gestaffelte Anordnung der Gebäude entlang der Fischergasse sowie bei weiteren historischen Straßen- und Platzräumen und Wegen.

Trotz des überkommenen baulichen Erbes zeigen sich in Oberkelheim Überformungen in struktureller, baulicher, funktionaler und gestalterischer Hinsicht, die die Qualität des Ensembles Oberkelheim beeinträchtigen.

Strukturelle Überformungen zeigen sich beispielsweise in der Auflösung historischer Raumsituationen, wie beim Neubau des Hochwasserdammes (1928) entlang der Donauuferlinie, in der Situierung von Zweckbauten Hotel und Brauerei aus jüngerer Zeit innerhalb der Klostermauer, im Verlust an Maßstäblichkeit durch Neubauten im Nachgang eines hohen Verlustes an historischer Substanz sowie in der Beeinträchtigung historischer Blickbeziehungen durch Gebäude und Grünstrukturen.

Bauliche, funktionale und gestalterische Überformungen betreffen vor allem Substanzmängel an Gebäuden, Leerstände oder unangemessene Anbauten- oder Umbauten oder Materialien.

[1] Dr. Gerhard Ongyerth, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD); Martin Späth, Dipl. Geograf, Stadtplaner, Büro HELLER SPÄTH kommunikation+planung; Dr. Kulke, Andreas Schmid ,Stadtbaumeister, Markus Schnell, Stadt Kelheim

Überformungen des historischen Ortes – strukturell, baulich, funktionell und gestalterisch

Überformungen des historischen Ortes zeigen sich in Oberkelheim an folgenden Orten bzw. Themen:

1.) **Hotel, Brauerei, Funktionsbauten, Klosterstraße 5**

Der Hotelbau aus den 1970er Jahren beeinträchtigt aufgrund der Höhenentwicklung das historische Ortsbild („Kanalansicht“). Die Höhe des Gebäudes reagiert unangemessen auf die historische Siedlungsstruktur – Kirche und Kloster erhöht auf der Hochwasserterrasse stehend, unterhalb davon das historische Dorf entlang Mühlbach und später Kanal.

Die südlichen Funktionsbauten beeinträchtigen zwar nicht die charakteristische Ortssilhouette, sie überformen und verunklären jedoch das historische bauliche Erbe der Klosteranlage aus dem 16. Jht. mit dem Klostergarten und der umschließenden Mauer.

Ehemaliges Hotel „Altes Kloster“, heute Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber/innen, Foto: Bachmeier-Fausten

2.) **Schäden an Wandmalereien im ehemaligen Kloster, Kreuzgang Südflügel, Am Kirchensteig 4**

Es besteht dringender Handlungsbedarf zur Konservierung und Restaurierung von Wandmalereien im Bereich des Kreuzgangs. Vorarbeiten dazu sind anzugehen. (Vgl. dazu ausführlich E-Mail von Dr. Kulke Stadtarchiv vom 11.08.2020)

3.) **Raumwirkung der ehemaligen Klosterkirche, Am Kirchensteig 4**

Die Raumwirkung der ehemaligen Klosterkirche ist durch Gehölze erheblich eingeschränkt.

4.) **Höhenentwicklung Wohnbebauung Fischergasse 17 bis 23**

Entlang der Fischergasse sind etliche Wohnungsneubauten entstanden. Die Höhe der Gebäude führt dazu, dass die historisch besonders bedeutsamen Bauten wie Kirche und ehemalige Klosterkirche nur mehr eingeschränkt wahrgenommen werden. Mit der Höhenentwicklung der Wohnungsbauten (3. Geschoss) wurde aus Sicht des KDKs unangemessen auf die historische Siedlungsstruktur reagiert.

Historisches Ortsbild und Ortstruktur werden in Teilen auch beeinträchtigt durch unangemessene Fassadengestaltung (z.B. Natursteinsockel, Glasbauelemente) und die Überbebauung historischer Freibereiche.

Foto: G. Ongyerth

5.) **Überbauung historischer Freiflächen, Fischergasse 3, 17, 25**

Die Gärten und Freiflächen der Bauten an der Südseite der Fischergasse waren historisch gesehen frei von Bebauung und markierten den historischen Ortsrand. Das Luftbild zeigt, dass das Wohngebäude Fischergasse 3 sowie die Nebengebäude Fischergasse 7, 17 und 25 sich nicht an dieser historischen Ortsstruktur orientieren.

6.) **Höhenentwicklung Wohnbebauung Fischergasse 32**

Die vor Ort übliche Zweigeschossigkeit ist bei diesem Gebäude überschritten. Dieser Umstand wird dadurch etwas gelindert, indem das Gebäude zurückversetzt in der Parzelle steht, auch die Blickbeziehung zu Kirche und Klosterkirche ist wenig beeinträchtigt.

7.) **Kubatur und Gestaltung Wohngebäude Fischergasse 12**

Das Gebäude beeinträchtigt das historische Ortsbild, es verstellt den Blick auf Kirche und Kloster; als Überformung wirken v.a. der Anbau, die breite Dachgaube sowie die Fensterformate.

8.) **Gestaltung Wohngebäude Fischergasse 1**

Wenig ortstypisch und überformend wirken die Aushöhlung der Fassade, die Material- und Gestaltvielfalt bei den Brüstungen von Anbau und Balkon sowie die Verkleidung von Sockel und Teilen der Fassade mit Natursteinplatten

9.) **Kleinhäusl mit Mängeln in der Bausubstanz, Fischergasse 6**

Unmittelbar angebaut an das denkmalgeschützte Anwesen Fischergasse 8, einem Flachsatteldachbau in Jura-Bauweise, steht dieses erdgeschossige Kleinhäusl. Deutlich zeigen sich bauliche Schäden am Mauerwerk und am Putz (Leerstandsproblematik)

10.) **Garagenbau, Löwengrube 8**

Der moderne Garagenanbau mit gemauerter Brüstung beeinträchtigt die Raumwirkung des denkmalgeschützten zweigeschossigen Satteldachbaus aus der Zeit Mitte des 19. Jahrhunderts.

Strukturelle Überformungen des historischen Ortes unmittelbar angrenzend an das Ensemblegebiet:

A.) **Hochwasserdamm**

Der Damm ist in den 1920er Jahren entstanden. Gegenüber der historischen Situation bedeutet dieses Bauwerk eine strukturelle Überformung.

B.) **Überbauung des historischen Radlmühlergrabens/ Ortsrandes**

Wo heute Einfamilienhäuser stehen verlief einst der Mühlbach gesäumt von Freiflächen. Bach und Freiflächen markierten den historischen Ortsrand und bildeten eine räumliche Zäsur zum Hauptort.

Stadt Kelheim

Kommunales Denkmalkonzept (KDK) Teil 2
Ensemble Oberkelheim

N

Karte 10
Überformungen des historischen Ortes

M 1 : 2.500

Stand
Aug. 2020

Überformung

1. Hotel, Brauerei, Funktionsbauten, Klosterstraße 5
   Höhenentwicklung beeinträchtigt historisches Ortsbild, Funktionsbauten überformen Klosteranlage
2. Schäden an Wandmalereien im ehem. Kloster, Kreuzgang Südflügel, Am Kirchensteig 4
   Es droht der Verlust historischer Wandmalerei
3. Raumwirkung Klosterkirche, Am Kirchensteig 4
   Durch Gehölze erheblich eingeschränkt
4. Wohnbebauung Fischergasse 17 bis 23
   Gebäudehöhen beeinträchtigen Raumwirkung von Kirche und ehemaliger Klosterkirche
5. Überbauung historischer Freiflächen, Fischergasse 3, 17, 25
   Gärten und Freiflächen markieren historischen Ortsrand, ehemals unbebaut
6. Höhenentwicklung Wohnbebauung Fischergasse 32
   Dreigeschossige Bebauung unüblich
7. Kubatur und Gestaltung Wohngebäude Fischergasse 12
   Fassadengestaltung harmoniert nicht mit historischem Ortsbild
8. Gestaltung Wohngebäude Fischergasse 1
   Fassadengestaltung harmoniert nicht mit historischem Ortsbild
9. Kleinhäusl mit Mängeln in der Bausubstanz, Fischergasse 6
   Schäden an Mauerwerk und Putz (Leerstandsproblematik)
10. Garagenbau, Löwengrube 8
    Garagenbau mit Brüstung harmoniert nicht mit historischem Ortsbild

Strukturelle Überformungen des historischen Ortes unmittelbar angrenzend an das Ensemblegebiet:

A. Hochwasserdamm
B. Überbauung des historischen Radlmühlergrabens/ Ortsrandes

Untersuchungsgebiet / Umgriff Ensemble Oberkelheim

© Kataster 2020, Bauamt Stadt Kelheim

Architektin und Stadtplaner im kommunikation+planung
PLANKREIS HELLER SPÄTH

3. Leitlinien und Ziele

Das Landesamt für Denkmalpflege und die Stadt Kelheim führen eine Debatte über die geplante Streichung des Ensemblestatus‘ von Oberkelheim aus der Denkmalliste – das Landesamt verweist insbesondere auf den Verlust an historischer Bausubstanz und auf unmaßstäbliche Neubauten, Verwaltung und Politik formulieren hingegen ein Interesse den Ensembleschutz zu erhalten. Bevor nun auf Basis der ermittelten denkmalpflegerischen Werte und Überformungen an diesem historischen Ort die Ziele und Leitlinien einer denkmalgerechten Ortsentwicklung vorgestellt werden, gehen die Verfasser des KDK’s auf den Gesamtwert des Ensembles ein.

Der Ensembletext …

„Das Ensemble umschließt das Fischerdorf Oberkelheim am Südostfuß des Michelsbergs in den Grenzen seiner mittelalterlichen Ausdehnung um einen romanischen Siedlungskern. Das Mündungsdreieck von Altmühl und Donau, durch den Michelsberg im Westen begrenzt, war bereits in frühgeschichtlicher und römischer Zeit aufgrund seiner strategischen und verkehrspolitisch bedeutsamen Situation erschlossen. Erstmals im 9. Jahrhundert wird "Chelehaim" im Zusammenhang mit Schenkungen an das Kloster St. Emmeram in Regensburg genannt. Bis zum 11. und 12. Jahrhundert hatten sich rechts und links der Altmühlmündung Schwerpunkte der Besiedelung herausgebildet, deren Grundriss-Strukturen z. T. noch ablesbar sind. Um 1170 wurde bereits zwischen Ober- und Unterkelheim unterschieden. Zu diesem Zeitpunkt befand sich am Fuß des Michelsbergs ein befestigter, herzoglicher Meierhof, dessen Grundmauern beim Bau der Franziskanerkirche und der Klosternanlage 1461 verwendet wurden. Die romanische Michaelskirche blieb auch nach der planmäßigen Stadtgründung im 13. Jahrhundert bis ins hohe Mittelalter die sogenannte "alte Pfarrkirche". Die Fischersiedlung bei St. Michael war außerdem durch einen Seitenarm der Altmühl geschützt, der vermutlich durch den heutigen Straßenzug der Fischergasse und Löwengrube geleitet war. Eine hölzerne Brücke in Verlängerung des Kirchensteigs bildete die Verbindung zur Stadt. Michaelskirche und Franziskanerkirche überragen eindrucksvoll die niederen Fischer- und Handwerkerhäuser, unter denen sich noch einige in herkömmlicher Jura-Bauweise erhalten haben. Die Mehrzahl der Gebäude steht giebelständig zum gewundenen Straßenzug, mit teilweise tiefen Parzellen nachgeordneter Hausgärten. Die Einführung des Ludwigskanals in die Donau um 1840 und die Einbeziehung in die Stadtanlage als Vorstadt haben hier allerdings den dörflichen Charakter bereits verändert und durch einzelne, die vorhandene Maßstäblichkeit sprengende Neubauten Störungen des Ensembles verursacht.“ (vgl. BLfD 2020)

Oberkelheim war in der Tat noch zu Beginn des 19. Jahrhunderts ein Dorf, dessen Wirtschaft von der Fischerei geprägt war, und unter dessen Bevölkerung sich infolgedessen ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Fischern befand. Daher war zu jener Zeit noch die Beschreibung als Fischerdorf zutreffend (vgl. KDK Teil 1, Karte 6 „Sozialtopographie“), dies ist heute nicht mehr der Fall. Heute erinnern wenig baulich strukturelle Elemente an die Vergangenheit als Fischerdorf mit Ausnahme zum Beispiel des denkmalgeschützten Anwesens Fischergasse 15 oder der Holzpfosten am Kirchensteig, der einst zur Befestigung von Fischernetzen genutzt wurde. Oberkelheim ist heute kein Fischerdorf mehr, sondern hat sich in exponierter Lage zu einem reinen Wohnstandort entwickelt, an dem die Kirche und das ehemalige Kloster eine herausragende Bedeutung haben und das Leitmotiv des Ortes bilden. Kirche und Kloster prägen das historische Ortsbild, betonen mit ihrer herausgehobenen Lage die besondere Topografie, nehmen eine zentrale Position im Siedlungsgefüge ein und stehen für eine weit zurückreichende Ortsgeschichte und für baukünstlerische Denkmalwerte.

Das KDK hat herausgearbeitet, dass ein erheblicher Verlust an historischer Substanz eingetreten ist und dass etliche Überformungen des historischen Ortes (vgl. Karte 10 „Überformungen“) festzustellen sind. Dazu gehören vor allem die zu hoch geratenen Funktionsbauten im Umfeld des Klosters, die Höhenentwicklung der Wohngebäude in der Fischergasse 7 bis 23 sowie die Über-

bauung historischer Freiflächen. Trotz dieser Überformungen ist das heutige Erscheinungsbild des Untersuchungsgebietes noch maßgeblich von Strukturen geprägt, die auf die Siedlungsanfänge bzw. auf die Situation zu Beginn des 19. Jahrhunderts zurückgehen (vgl. Uraufnahme 1817). Zu diesen prägenden historischen Strukturen gehören das überlieferte Straßen- und Wegesystem, die erhaltenen Grün- und Freiräume, die in Teilen erhaltenen historischen Parzellenstrukturen, die überlieferten denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Bauten, darunter einige in Jurabauweise sowie allen voran und wie bereits betont die Kirche St. Michael und das ehemalige Kloster. Deren überragende Stellung über die niedrigen Häuser ist vor allem aus westlicher Richtung über die Anlage des Donaukanals hinweg noch gut erlebbar. Die Annahme im Listentext, dass „die Fischersiedlung bei St. Michael (…) durch einen Seitenarm der Altmühl geschützt, der vermutlich durch den heutigen Straßenzug der Fischergasse und Löwengrube geleitet war“, konnte im Rahmen der Recherchen zum KDK nicht erhärtet werden.

Ein Erhalt des Ensemblestatus ist aus Sicht des KDK’s nur dann stichhaltig zu begründen, wenn es sich die künftige Ortsplanung zum Ziel setzt, das historische bauliche Erbe und die denkmalpflegerischen Werte bei allen planerischen Entscheidungen zu berücksichtigen. Dabei geht es im Kern darum, vorhandene Denkmalwerte in Oberkelheim anzuerkennen und zu sichern, bestehende Überformungen zu lindern und ggf. neue Überformungen nicht entstehen zu lassen.

Wie eine „denkmalverträgliche“ Ortsplanung in Oberkelheim aussehen kann, dazu formuliert das KDK als Orientierung sogenannte Leitlinien und Ziele. Diese beruhen auf den ermittelten Werten und Qualitäten (vgl. KDK Teil 1, insbesondere Karte 8c „Denkmalpflegerische Interessen“), den erkannten Überformungen sowie planerischen Ideen.

Die planerischen Leitlinien für den Siedlungsbereich Oberkelheim orientieren sich an folgenden Zielrichtungen:

A Erhalt der Erlebbarkeit des historischen Ortsbildes

B Erhalt der „harmonischen“ Eingebundenheit der Siedlung in die Landschaft und Topografie

C Erhalt des historischen Siedlungsgefüges

D Erhalt der räumlichen Qualitäten

E Erhalt des geschichtlichen Wertes und der Denkmalwerte

A Erhalt der Erlebbarkeit des historischen Ortsbildes

Oberkelheim ist in seiner Gesamtheit aus zwei Perspektiven sehr gut zu erfassen, einmal von der Donau bzw. dem rechten Donauufer aus und zum anderen aus östlicher Perspektive über den Kanalhafen hinweg. Diese Sichtbeziehungen sind ein wesentliches Gestaltwertmerkmal des Ortes und als solche zu erhalten, auch wenn der Hochwasserdamm oder einzelne Neubauten hier bereits beschränkend wirken. Gerade die Freifläche entlang des Kanals ermöglicht hier noch einen fast ungestörten Blick auf eine charakteristische und freiliegende Stadtteilsilhouette. Zu hoch geratene Bauten beeinträchtigen die beeindruckende Ortsansicht, auch wenn sie differenziert und ambitioniert gestaltet sind. Je weniger ambitioniert die Gestaltung, desto gravierender die Folgen für das Erscheinungsbild des historischen Ortes.

B Erhalt der „harmonischen“ Eingebundenheit der Siedlung in die Landschaft und Topografie

Oberkelheim ist eng mit der Landschaft verknüpft. Die Attraktivität bzw. „Schönheit“ des Siedlungsbereiches ist eng verbunden mit der umgebenden Landschaft. Landschaft und Topografie

geben den Rahmen und sind ausschlaggebend für die Entstehung des Ortes. Der knapp bemessene Raum zwischen Donau, Altarm der Altmühl und Michelsberg hat seit je her den Maßstab der Siedlung bestimmt. Mit einem Bewusstsein für Lagegunst und Topografie besetzten der einstige herzogliche Meierhof, die Kirche St. Michael oder die Franziskaner mit dem Kloster- und Kirchenbau das höher gelegene Donauufer. Die Bauten der Fischer, Handwerker, Taglöhner, Kleinbauern und Kleinhäusler reihten sich dagegen entlang der Uferlinien. Deren Standorte waren bis zum Bau des Damms stets von Hochwassern bedroht. Bei allen planerischen Überlegungen ist die „Harmonie“ zwischen Siedlung und Landschaft zu berücksichtigen.

C Erhalt des historischen Siedlungsgefüges

Das historische Siedlungsgefüge von Oberkelheim ist bestimmt durch das Straßen- und Wegenetz, die Situierung der Gebäude und deren Maßstäblichkeit, die Wasserläufe, die Grünflächen sowie durch die baulichen Dominanten wie Kirche und Klosterkirche, welche eine Raumwirkung in die umgebende Landschaft entfalten. Die Qualitäten dieses Siedlungsgefüges bestimmen die Eigenart des Ortes und beziehen sich, wie in KDK Teil 1 ausführlich dargestellt, auf

- den leicht geschwungenen Straßenzug Löwengrube-Fischergasse, der das Grundgerüst darstellt und auf den das kleinteilige Fußwegenetz zuläuft,
- die Gliederung Oberkelheims in verschiedene Bereiche wie das „abgehobene“ Kirchen- und Klosterareal, das „kompakte geschlossene Dorf“ zwischen Klostergangl und Am Kirchensteig, das „aufgelockerte Straßendorf“ entlang der Löwengrube sowie die gereihte Siedlung entlang der Fischergasse mit der markanten gestaffelten Baulinie auf der Südseite,
- die in weiten Teilen vorhandene Größenordnung und Maßstäblichkeit der Bauten; diese berührt sowohl die Volumen der Bauwerke als auch die Dachlandschaft,
- die gliedernden Grün- und Freiflächen im Umfeld von Kloster- und Kirche, entlang von Kanal bzw. als Grünsaum entlang des Siedlungskörpers,
- die Gliederung des Siedlungskörpers durch bauliche Akzente wie Kirche und Klosterbau, die durch Lage, Höhe, Größe und Struktur herausgehoben sind und bauliche Dominanten bilden; auch das Gasthaus Schwan mit seiner hohen Giebelwand ist baulich dominant.

Einschränkungen erfährt die Qualität des Siedlungsgefüges an der einen oder anderen Stelle in Form von Bauten, die zu hoch geraten sind. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist der Aspekt der maßstäblichen Einfügung von Gebäuden in das historische Siedlungsgefüge in Zukunft verstärkt in den Blick zu nehmen.

D Erhalt der räumlichen Qualitäten

Wichtiges Merkmal und Qualität der Siedlung Oberkelheim ist die klare Begrenzung des Siedlungskörpers. Da ist zum Einen die Donauuferlinie mit dem Damm, der Waldsaum am Fuß des Michelsberges und der Ludwig-Donau-Main-Kanal. Damit sind die äußeren Ränder beschrieben, die frei von künftiger Bebauung bleiben sollen und hinsichtlich Gestalt, Struktur und Bewuchs optimiert werden können. Im Inneren der Siedlung sind ebenfalls Qualitäten auszumachen, insbesondere im Umfeld von Kirche und Klosterareal. Hier steht das Ziel im Fokus, das Kirchen und Klosterareal zu einem Ort mit einem besonderen Raumerlebnis zu machen. Räumliche Qualitäten tun sich auch entlang des Straßenzuges Löwengrube-Fischergasse auf. Prägend sind der Wechsel zwischen Giebel- und Traufstellung, die Gebäude stehen frei oder aneinandergereiht, die „Engstelle“ am nördlichen Ende der Löwengrube, die Raumöffnung und der freie Blick über den Kanal etwas südlich davon bzw. die engeren und weiteren Raumabschnitte im Kreuzungsbereich mit dem kurzen Stichweg Am Kirchensteig. Räumliche Qualitäten entlang dieses Straßenzuges können zudem durch eine qualitätvolle Gestaltung des Bodens verbessert werden. Die Verwendung von Naturstein im Bereich Am Kirchensteig ist dazu eine Referenz.

Bauliche Veränderung wie die Begradigung unregelmäßiger Baufluchten, die Aufweitung von Kreuzungen oder Beseitigung von Engstellen verbessern vielleicht die Sichtverhältnisse, schaffen aber „Wunden“ im überkommenen Siedlungsgefüge. Auch eine Bebauung historischer Orträndер sollte unterbleiben.

E Erhalt des geschichtlichen Wertes und der baulichen Denkmalwerte

Anliegen des KDK ist es neben den baulichen Denkmalwerten (Baudenkmal, Kleindenkmal, Ensemble, Bodendenkmal, ortsbildprägende Gebäude, Elemente des historischen Ortes) auch den geschichtlichen Wert von Oberkelheim herauszustellen. Dieser geschichtliche Wert ist mannigfaltig, er betrifft Aspekte wie Territorialgeschichte, Religion, Volkskunde, Kunst und Kultur und er erwächst beispielsweise auch aus der Verknüpfung eines Bauwerks oder dessen Überresten mit historischen Ereignissen.

Wesentliche Erinnerungswerte für Oberkelheim erwachsen so zum Beispiel aus

- dem ehemaligen Kloster, welches Franziskaner im 15. Jahrhundert gegründet haben,
- der Kirche St. Michael, die in das 12. Jahrhundert zurückreicht, und eine zeitlang Pfarrkirche der Stadt Kelheim war,
- dem herzoglichen Meierhof, ebenfalls aus dem 12. Jahrhundert, der nur in Form von Fundamentsteinen des ehemaligen Klosters überdauert hat,
- dem Gasthaus zum Schwan, das in seiner heutigen Form auf die Mitte des 18. Jahrhunderts zurückgeht und seit je her Donaureisenden eine Herberge bot,
- dem ehemaligen Fischerhaus in der Fischergasse 15 aus der Zeit Mitte des 17. Jahrhunderts, das an das traditionelle „Fischerdörfl“ Oberkelheim erinnert,
- den Fundstücken im Boden, denn nahezu das gesamte Ensemblegebiet ist als Bodendenkmal ausgewiesen.

Diese Aufzählung von wichtigen Bauten oder Siedlungsspuren, an die ein besonderer Erinnerungswert gekoppelt ist, ließe sich mit Bauwerken bzw. Relikten in der unmittelbaren Umgebung fortsetzen. Zu nennen ist der historische Kanalhafen Kelheim, Bestandteil des Ludwig-Donau-Main-Kanals aus der Zeit Mitte des 19. Jahrhunderts, oder der Michelsberg, wo Erdwälle noch heute eine keltische Stadtanlage bezeugen oder wo die Mitte des 19. Jahrhunderts errichtete Befreiungshalle steht.

Ziel des KDK ist es, das Bewusstsein für die Geschichte Oberkelheim lebendig zu halten.

Neben den geschichtlichen Erinnerungswerten gibt es natürlich auch die historischen Bauwerke oder kulturlandschaftliche Elemente, die aufgrund ihrer Geschichte, des Städtebaus oder ihrer Baukunst von Bedeutung und daher denkmalgeschützt sind. Es gilt, diese historisch überlieferte Bausubstanz mit ihren charakteristischen Details zu bewahren und zu pflegen. Neben den Baudenkmälern sind auch die ortsbildprägenden Gebäude und die ortsstrukturprägenden Baulinien zu erhalten. Sanierungsvorhaben oder Neubauten im Nähebereich der Denkmäler sollen das historisch gewachsene Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

4. Handlungsempfehlungen

Auf der Grundlage der denkmalpflegerischen Werte und Qualitäten (KDK Teil 1), den ermittelten Handlungsbedarfen und den Leitlinien für eine Ortsentwicklung, die sich an historischen strukturellen Vorgaben orientiert, lassen sich folgende Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge ableiten. Diese Empfehlungen und Maßnahmen sind in Karte 11 zusammengefasst dargestellt.

1.) Räumliche Grundstruktur und bauliches Gefüge erhalten

Planungsverwaltung und Politik sollen darauf hinzuwirken, dass die Grundstruktur und der Charakter des historischen Ortes erhalten und ablesbar bleiben. Die jeweiligen Inhalte und Elemente dazu sind in den Leitlinien und Zielen A bis E beschrieben. Bauliche Veränderungen sollen die visuelle Erlebbarkeit der Siedlung nicht beeinträchtigen und im Einklang mit den Belangen des Denkmalschutzes stehen.

2.) Schutz der Bausubstanz des ehemaligen Franziskanerklosters

Das in Privateigentum befindliche denkmalgeschützte ehemalige Franziskanerkloster wird derzeit befristet als Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber/innen genutzt. Die Aufsicht hat die Regierung von Niederbayern. Mit dem Ende der Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft ist ein Nutzungs- und Sanierungskonzept erforderlich. Vorbereitend dazu ist frühzeitig zu einem passenden Zeitpunkt eine Abstimmung zwischen Stadt, Landesamt für Denkmalschutz, Untere Denkmalschutzbehörde, Regierung von Niederbayern und Eigentümerschaft herbeizuführen. Eine Revitalisierung des Klosterkomplexes erscheint aus denkmalpflegerischer Sicht dringlich – die mehrgeschossige Hotelanlage und die Funktionsbauten aus jüngerer Zeit, die Versiegelung der Hofflächen, die Gestaltung der Gartenflächen sowie die Substanzmängel bei der historischen Ummauerung prägen nachteilig das Erscheinungsbild.

3.) Restaurierung von Wandmalereien im Bereich des Kreuzgangs des Klosters

Im Zuge der Begehung am 23. Juli 2020 wurde der dringende Handlungsbedarf bzgl. der Konservierung und Restaurierung von Wandmalereien im Bereich des Kreuzgangs angesprochen. Vorbereitungen und Voruntersuchungen hierzu sollen in Absprache von Landesamt, Unterer Denkmalschutzbehörde und Stadt erfolgen (vgl. dazu Anlage E-Mail Dr. Kulke vom 11.8.2020). Solche Kunstschätze haben das Potential für eine touristische Entwicklung.

4.) Denkmalfachliche Prüfung von Bierkellern in Klosternähe

Das Stadtarchiv (Dr. Kulke) regt an, die zum Kloster gehörigen spätmittelalterlich-frühneuzeitlichen Bierkeller sowie den angrenzenden ehemaligen städtischen Braunbier-Sommerkeller in das KDK einzubeziehen. Diese sind weit in das Gestein des Michaelsbergs hineingetrieben und wurden noch bis in die 1960er Jahre von Kelheimer Brauereien genutzt – sind heute aber völlig vergessen und unzugänglich (vgl. dazu Anlage E-Mail Dr. Kulke vom 11.8.2020().

5.) Beratung bei Baumaßnahmen (Förderprogramm/ Gestaltungsfibel)

Eigentümer/innen denkmalgeschützter Gebäude, die eine Baumaßnahme durchführen wollen, werden hinsichtlich einer denkmalgerechten Sanierung und zu Fragen von Fördermöglichkeiten und Steuerabschreibungen beraten. Aber auch Eigentümer/innen nicht denkmalgeschützter Gebäuden sollten architektonisch beraten werden. In § 34 BauGB heißt es in Absatz 1, *„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an*

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."

In einem Ensemble wie in Oberkelheim, das jetzt zur Diskussion steht, sind die Anforderungen an das Ortsbild besonders anspruchsvoll. Oberkelheim ist wesentlich von der Topografie, der Landschaft und den baulichen Dominanten Kirche und Kloster bestimmt, daher sind für das Ortsbild besonders die Höhenentwicklung und die Ausbildung der Dachlandschaft wesentlich. Aber auch Gestaltungsaspekte spielen hier bei den nicht denkmalgeschützten Gebäuden eine wichtige Rolle. Da geht es um die Form der Baukörper, die Fassadenfarbe, die Sockelausbildung, die Art und Formate der Fenster, Dachaufbauten, Anbauten, Terrassen, Überdachungen, Garagenbauten, Brüstungen und Geländer sowie Einfriedungen.

Ein kommunales Förderprogramm kann helfen, systematisch und verbindlich, Einzelberatungen zu Bau- und Sanierungsvorhaben anzustoßen. Denkbar ist auch eine Gestaltungsfibel, in der grafisch anschaulich und allgemein verständlich Empfehlungen zu einer angemessenen Gestaltung von Bauten und baulichen Anlagen in einem Ensemblegebiet formuliert sind.

6.) Sanierung des Gebäudes Fischergasse 6

Das Gebäude Fischergasse 6 ist sanierungsbedürftig, untergenutzt oder steht leer. Der relativ unscheinbare Bau markiert einen historischen Standort und fügt sich gut in den historischen Ort ein. Folgende Schritte zum weiteren Vorgehen sind abzuklären: Untersuchung der Ist-Situation, Ermittlung des baulichen Zustands, Klärung der Ursache für Unternutzung. Als erster Schritt zur Klärung der Zukunft des Gebäudes ist eine Abstimmung mit Eigentümer/in und Verwaltung erforderlich.

7.) Gebäude Fischergasse 15 denkmalgerecht sanieren

Bei dem Gebäude Fischergasse 15 handelt es sich um ein ehemaliges Fischerhaus, das als Denkmal nachqualifiziert wurde und derzeit als Scheune genutzt wird. Der Bau weist Substanzmängel auf. Im Rahmen einer denkmalgerechten Sanierung sollen die baulichen Mängel behoben werden.

8.) Historische Elemente unter dem Aspekt der Gebietsidentifikation erhalten

Am Kirchensteig steht ein Holzpflock, der letzte seiner Art In Oberkelheim. Dieser diente einst der Befestigung von Fischernetzen. Solche Spuren, die an die Vergangenheit von Oberkelheim als Fischerdorf erinnern, sind zu sichern und sichtbar zu halten (vgl. dazu E-Mail von Dr. Kulke vom 12.08.2020.

9.) Historische Wegeverbindung überprüfen

Die Uraufnahme von 1817 und der aktuelle Katasterplan verweisen auf einen Fußweg zwischen der Klostergasse und der Kirche St. Michael, der entlang des Anwesens Fischergasse Nr. 14 führt. Es ist abzuklären, ob dieser Weg öffentlich gewidmet oder in Privateigentum übergegangen ist. Es handelt sich um einen historischen Weg. Die Uraufnahme von 1817 belegt zudem einen Weg entlang der Klosterummauerung. Diese historische Verbindung sollte wieder hergestellt werden.

10.) Historischen Ortsrand von Bebauung freihalten

Zwischen dem historischen Kanalbauwerk und dem Lauf der Löwengasse, v.a. Höhe Hausnummer 6, ist der historische Ortsrand noch intakt und unbebaut. Dies erlaubt einen freien Blick auf die Ortssilhouette.

11.) Zurückschneiden von Gehölzen

Um die Raumwirkung der ehemaligen Klosterkirche, Am Kirchensteig 4, zu verbessern, ist es angezeigt Gehölze zurückzuschneiden.

12.) Historische Gärten von Bebauung freihalten

Die zur Donau hin orientierten Freiflächen der Anwesen Fischergasse 7 bis 23 markieren den historischen Ortsrand nach Süden. Diese Fläche war in der Regel unbebaut oder nur von einzelnen nachgeordneten Nebengebäuden genutzt. Dieses strukturelle Erbe sollte fortgesetzt werden, die Freifläche zu Fischergasse 15 erscheint hier beispielgebend.

13.) Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen, Einfriedungen und öffentlichkeitswirksame private Freiflächen

Die historischen Straßen und Straßenaufweitungen entlang Löwengrube, Am Kirchensteig und Fischergasse bilden das Grundgerüst der räumlichen Grundstruktur (vgl. Uraufnahme 1817). Das Verkehrsgeschehen ist dort sehr überschaubar, ins Auge stechen eher gestalterische Aspekte. Bei künftigen Planungen ist darauf zu achten, dass durch angemessene Straßenbeläge, Einfriedungen und Begrünungen das Erscheinungsbild des Straßenraumes und historischer Gebäude verbessert wird. Gestaltungsansätze sind zum Beispiel,

- Versiegelung reduzieren, weniger Asphalt und mehr Naturstein in den Randbereichen der Fahrbahn, abschnittsweise finden sich Traufpflaster vor den Gebäuden, dies könnte weitergeführt werden,
- Materialvielfalt bei den Sockelausbildungen, Einfriedungen und Bodenbelägen auf privaten Flächen vermeiden,
- Mauern und Stützmauern hinsichtlich ihrer Ortsbildverträglichkeit prüfen.

5. Bürgerbeteiligung

Die Einbindung der Politik erfolgt im Rahmen einer Stadtratsinformation. Im Nachgang dazu sollte die Bürgerschaft eingebunden werden. Wir können uns sehr gut vorstellen, interessierte Bürgerinnen und Bürger im Rahmen eines Ortsrundgangs durch Oberkelheim über das Kommunale Denkmalkonzept zu informieren. Presse begleitet diesen Ortsrundgang und berichtet darüber.

Unter dem Motto *„Denkmalpflegerische Werte und Überformungen entdecken – Handlungsempfehlungen verstehen“* könnte man unmittelbar vor Ort an geeigneten Standorten denkmalpflegerische Werte, Defizite und Probleme benennen und Handlungsempfehlungen diskutieren.

Bei einer überschaubaren Gruppengröße von ca. 15-20 Personen ist eine solche Veranstaltung unter freiem Himmel auch unter Coronabedingungen gut durchführbar. Die Dauer eines Ortsrundganges beträgt ca. zwischen 45 und 60 Minuten. Je nach Interesse lässt sich ein solcher geführter Rundgang wiederholen. Stadtarchiv und Stadtbauamt wirken an der Veranstaltung mit.

Stadt Kelheim

Kommunales Denkmalkonzept (KDK) Teil 2
Ensemble Oberkelheim

N

Karte 11
Handlungsempfehlungen

M 1 : 2.500

Stand
Aug. 2020

Erhalt und Aufwertung historischer Strukturen (Konzepterstellung unter Beachtung des überlieferten baulichen Erbes)

KIRCHE — Historische Städtebauliche Grundstruktur erhalten mit den Bereichen „Kirche-Klosterareal“ und „Straßendorf Löwengrube/Fischergasse“

★ Raumwirksamkeit (Sichtbarkeit) der baulichen Dominanten Kirche und Kloster sichern

Historische Gebäude erhalten: Baudenkmäler, bauliche Anlagen, ortsbildprägende Bauten und strukturbildende Baulinien

Historische Gebäude und bauliche Anlagen denkmalgerecht sanieren und modernisieren, Nutzungskonzept entwickeln (Kloster, Klostermauer, Fischergasse 6 und 15)

Historische Grün- und Freiflächen erhalten, aufwerten, von weiterer Bebauung freihalten

Zurückschneiden von Gehölzen zur Verbesserung der Raumwirksamkeit von Klosterkirche

Historischen Straßenraum Löwengrube/ Fischergasse gestalterisch aufwerten

Historischen Fußweg entlang Klostermauer wieder herstellen

Elemente des historischen Ortes erhalten (Fußweg zur Kirche und Holzpfosten Am Kirchensteig), historischen Weg ggf. öffentlich zugänglich machen

Charakteristische Silhouette „Donau- und Kanalblick“ erhalten

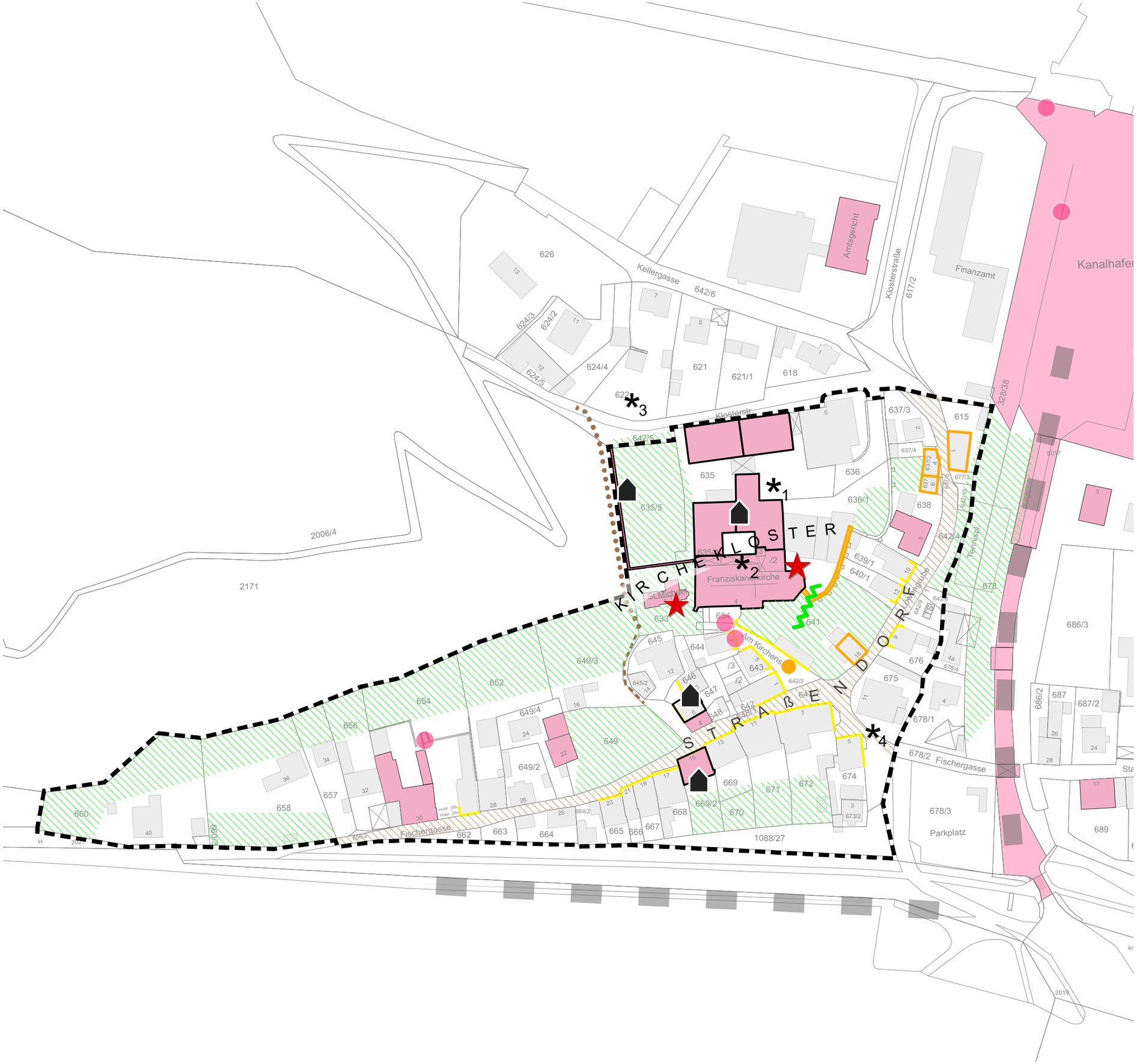
* Konzepte entwickeln für
1 Nutzung Kloster nach Ende der Funktion als Gemeinschaftsunterkunft
2 Restaurierung von Wandmalereien im Bereich des Kreuzgangs des Klosters
3 Denkmalfachliche Prüfung von Bierkellern in Klosternähe
4 Beratung von Hauseigentümern und Investoren (Förderprogramm/ Gestaltungsfibel)

Untersuchungsgebiet / Umgriff Ensemble Oberkelheim

© Kataster 2020, Bauamt Stadt Kelheim

Architektin und Stadtplaner im
kommunikation+planung

PLANKREIS
HELLER SPÄTH



Stadt Kelheim

Kommunales Denkmalkonzept (KDK) Teil 2
Ensemble Oberkelheim

N

Karte 11
Handlungsempfehlungen

M 1 : 1.500

Stand
Aug. 2020

Erhalt und Aufwertung historischer Strukturen (Konzepterstellung unter Beachtung des überlieferten baulichen Erbes)

KIRCHE — Historische Städtebauliche Grundstruktur erhalten mit den Bereichen „Kirche-Klosterareal“ und „Straßendorf Löwengrube/Fischergasse“

★ Raumwirksamkeit (Sichtbarkeit) der baulichen Dominanten Kirche und Kloster sichern

Historische Gebäude erhalten: Baudenkmäler, ortsbildprägende Bauten und strukturbildende Baulinien

Historische Gebäude und bauliche Anlagen denkmalgerecht sanieren und modernisieren, Nutzungskonzept entwickeln (Kloster, Klostermauer, Fischergasse 6 und 15)

Historische Grün- und Freiflächen erhalten, aufwerten, von weiterer Bebauung freihalten

Zurückschneiden von Gehölzen zur Verbesserung der Raumwirksamkeit von Klosterkirche

Historischen Straßenraum Löwengrube/ Fischergasse gestalterisch aufwerten

Historischen Fußweg entlang Klostermauer wieder herstellen

Elemente des historischen Ortes erhalten (Fußweg zur Kirche und Holzpfosten Am Kirchensteig), historischen Weg ggf. öffentlich zugänglich machen

Charakteristische Silhouette „Donau- und Kanalblick“ erhalten

* Konzepte entwickeln für
1 Nutzung Kloster nach Ende der Funktion als Gemeinschaftsunterkunft
2 Restaurierung von Wandmalereien im Bereich des Kreuzgangs des Klosters
3 Denkmalfachliche Prüfung von Bierkellern in Klosternähe
4 Beratung von Hauseigentümern und Investoren (Förderprogramm/ Gestaltungsfibel)

Untersuchungsgebiet / Umgriff Ensemble Oberkelheim

© Kataster 2020, Bauamt Stadt Kelheim

Architektin und Stadtplaner im kommunikation+planung
PLANKREIS HELLER SPÄTH

Stadt Kelheim

Kommunales Denkmalkonzept (KDK) Teil 1
Ensemble Oberkelheim

N

Karte 8 c
Denkmalpflegerische Interessen

M 1 : 2.500

Stand
Aug. 2020

- Ensemble
- Baudenkmal
- Kleindenkmal
- Bauliche Anlage/ konstituierendes Gebäude im Ensemble
- Ortsbildprägendes Gebäude/ Bauwerk
- Ortsbildprägendes Objekt (Holzpfosten)
- Ortsstrukturprägende Baulinie
- Historischer Platzraum, Straßenaufweitung/ Kreuzung
- Historischer Fußweg
- Historischer Straßenverlauf
- Historische überlieferte Parzellen, gegenüber 1817 weitgehend unverändert
- Historische Grünfläche
- Markante historische Ortsansicht („Donaublick“ und "Kanalblick")

- Untersuchungsgebiet / Umgriff Ensemble Oberkelheim

© Kataster 2020, Bauamt Stadt Kelheim

Architektin und Stadtplaner im kommunikation+planung
PLANKREIS HELLER SPÄTH

„Sehr geehrter Herr Dr. Ongyerth,

wie besprochen übersende ich Ihnen anbei einen Grundriss (ca. 1860) und aktuelle Fotos (2018) vom Kreuzgang des Franziskanerklosters in Kelheim.

Alle vier Flügel des Kreuzgangs und die umliegenden Klausurgebäude sind vollständig erhalten, es ist aber nur der Südflügel, im Eigentum der Kirchenstiftung Maria Himmelfahrt, um 1990 restauriert worden.

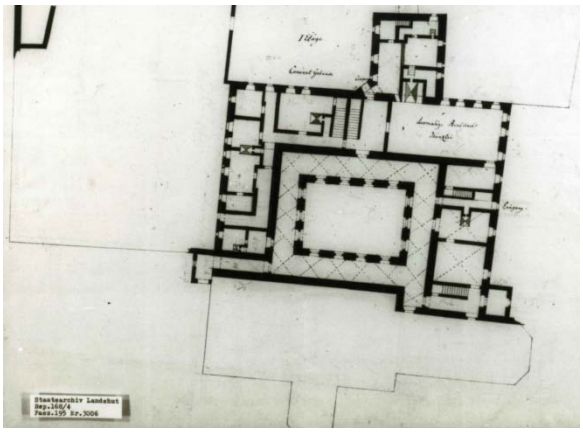
West-, Nord- und Ostflügel des Kreuzgangs befanden sich bis 2017 im Eigentum der Brauereierben und gehören nun zur Flüchtlings-Wohnanlage ehem. Hotel Seitz, werden aber nicht genutzt. Der Zustand ist wahrscheinlich noch der nach der Restaurierung in den 1860er Jahren, die frühneuzeitlichen Fresken an Wänden und Gewölben (analog zum Südflügel) sind mit zahlreichen Lagen Kalk übertüncht und durch Feuchte- und Salz-Schäden (ehem. Stallung des 19. Jhds. im angrenzenden Klausurgebäude) in ihrer Substanz gefährdet.

Wie bereits beim Ortstermin besprochen, wäre es gut, den Kreuzgang des Franziskanerklosters in das KDK Oberkelheim einzubeziehen und eine zukünftige öffentliche und touristische Nutzung des Kreuzgangs vorzuschlagen. Damit könnte man einen attraktiven und historisch bedeutenden Kernpunkt für das KDK Oberkelheim definieren.

Darin sollte man auch die zum Kloster gehörigen spätmittelalterlich-frühneuzeitlichen Bierkeller sowie den angrenzenden ehem. städtischen Braunbier-Sommerkeller einbeziehen, die weit in das Gestein des Michaelsbergs hineingetrieben sind und noch bis in die 1960er Jahre von Kelheimer Brauereien genutzt wurden - heute aber völlig vergessen und unzugänglich sind.

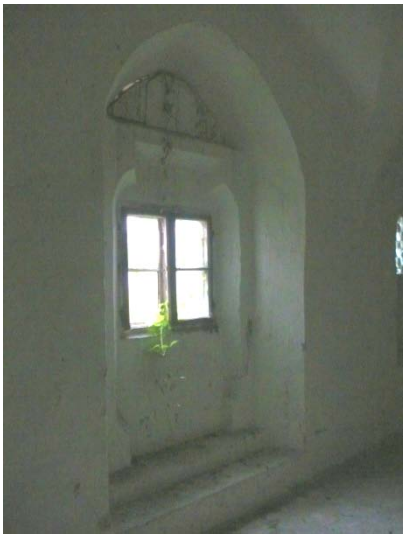
Vordringlich wären natürlich zunächst Voruntersuchungen für Maßnahmen zum Substanzerhalt der Fresken im Kreuzgang.“

E-Mail Dr. Wolf-Heinrich Kulke, Stadtarchivar, Stadt Kelheim 11.08.2020



Franziskanerkloster KEH Kreuzgang Grundriss StA-La Rep.168-4

Kreuzgang Franziskanerkloster Kelheim Westflügel

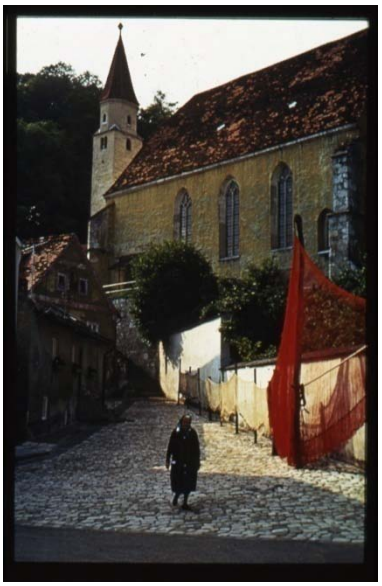


Kreuzgang Franziskanerkloster Kelheim Nordflügel-Fenster

Kreuzgang Nordflügel Franziskanerkloster

„(…) Fotos aus den 1950er/60er Jahren von den Pfosten entlang der Klostermauer, auf denen die Oberkelheimer Fischer Ihre Netze zum Trocknen aufhängten. Wie besprochen wäre es wichtig, den einzigen bis heute noch erhaltenen dieser Pfosten zu bewahren und vielleicht im Rahmen der Stadtführungen und auf einer Infotafel darauf hinzuweisen, um einen der letzten Identifikationspunkte Oberkelheims mit der einst so bedeutenden Donau-Fischerei im kollektiven Gedächtnis zu bewahren.“

E-Mail Dr. Wolf-Heinrich Kulke, Stadtarchivar, Stadt Kelheim 12.08.2020



StdA-KEH Fischernetze Franziskanerkirche um 1960

StdA-KEH Klostertreppe m. Fischernetzen 1950er