

STADT BAYREUTH Bauordnungsamt		
Eing.	20. März 2026	
Ref.	1 BOA	13

BAYERISCHES
LANDESAMT
FÜR DENKMAL
PFLEGE

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Schloss Seehof · 96117 Memmelsdorf bei Bamberg

Kreisfreie Stadt Bayreuth
Postfach 10 10 52
95410 Bayreuth

Stadt Bayreuth	
Eing.	19. MRZ 2026
Abt.	1 BOA
Anl.	

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM

UNSERE ZEICHEN

DATUM

V-Z-2025-591-1_S01

17.03.2026

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)

Denkmalliste – Teil A: Baudenkmäler – Kreisfreie Stadt Bayreuth;

hier: Friedrich-von-Schiller-Straße 12

(Inv.-Nr.: D-4-62-000-688)

Nachtrag in die Denkmalliste (nur Erscheinungsbild erhaltenenswert)

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei folgendem Objekt handelt es sich um ein Baudenkmal nach Art. 1 BayDSchG. Es ist daher in die Denkmalliste nachzutragen:

D-4-62-000-688

Mietshaus, dreigeschossiger, gründerzeitlicher, klassiszierender Walmdachbau, Putzfassade mit rustiziertem Sockel und Werksteingliederung aus Sandstein, Mittelrisalit mit Dreiecksgiebel, letztes Viertel 19. Jh., teilweise straßenseitige Aufstockung, nach 1945.

Die Lage und Ausdehnung des Baudenkmals entnehmen Sie bitte dem Bayerischen Denkmal-Atlas (www.denkmal.bayern.de).

1. Anlass, Baugeschichte und Baubeschreibung

a. Anlass

Die Eigentümerin des oben genannten Anwesens regte gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bayreuth sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) die Prüfung der möglichen Denkmaleigenschaft des Wohnhauses an. Am 16.10.2024 konnte ein gemeinsamer Ortstermin als Grundlage der vertieften Prüfung stattfinden, an dem Frau [REDACTED] (Eigentümerin), [REDACTED] (Vertretung der Mieter), Frau Dietel und Herr Einwich (Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Bayreuth), Herr Hübsch (Stadtheimatspfleger Bayreuth) sowie Herr Allahverdy (BLfD) teilnahmen. Bis auf die Wohnung im Erdgeschoss, die nicht betreten werden

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle Bamberg:
Schloss Seehof
96117 Memmelsdorf bei Bamberg

Tel.: 0951 4095-0
Fax: 0951 4095-30

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

Atreju Allahverdy M.A.

Wiss. Angestellter

Referat Z I - Denkmalliste Baudenkmäler, städtebauliches Erbe
und Welterbe (Bau)

Tel.: 0951 4095-75

Fax: 0951 4095-30

Atreju.allahverdy@blfd.bayern.de



konnte, wurden sämtliche Räume des Anwesens vollständig besichtigt. Mit Schreiben vom 16.02.2026 beantragte die Eigentümerin gemäß Art. 2 Satz 5 BayDSchG den Nachtrag des o.g. Objektes in die Denkmalliste.

b. Baugeschichte und Baubeschreibung

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein freistehendes, aus Ziegelmauerwerk errichtetes, zweigeschossiges Mietwohnhaus, das in den letzten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts im Zuge des Stadterweiterungsgebietes nordwestlich des Bayreuther Bahnhofs errichtet wurde. Das Gebäude befindet sich traufständig entlang der sowohl durch freistehende, villenartige als auch abschnittsweise durch zeilenartig im Blockrand zusammengefasste Wohnbauten geprägten Friedrich-von-Schiller Straße, nördlich des als Kreisverkehr angelegten Wilhelmsplatzes. Der Walmdachbau ist durch flache Mittelrisalite der Traufseiten mit dreigeschossigen Zwerchhausaufbauten und niedrigen Dreiecksgiebeln akzentuiert. Die südöstliche Giebelseite besitzt zudem einen mittigen Risalit für den Hauseingang und zugunsten des Treppenhauses mit einer gegenläufigen Treppe bis ins Dachgeschoss. Gliederung erfährt die klassisierende Putzfassade durch einen Sockel aus Rustikamauerwerk aus Sandsteinquadern sowie sandsteinernen Fensterrahmen und Gesimsen im Obergeschoss. Kubatur und Fassaden sind wesentlich am im südlichen Straßenverlauf 1870 nach Plänen von J. P. Schäferlein vollständig aus Sandsteinquadern errichteten und größeren Wohnhaus in der Friedrich-von-Schiller-Straße 7 orientiert (Inv.Nr. D-4-62-000-95), die Traufseiten dabei jedoch um drei Fensterachsen verschmälert.

Beide Geschosse enthalten jeweils eine großzügige Wohnung, die vom Treppenhaus durch einen Längsflur erschlossen wurde und vier Zimmer, zwei Kammern, Küche und Speis sowie innenliegenden Abort erhielten. Bei Fliegerangriffen im Zweiten Weltkrieg wurde die nordöstliche Giebelseite des zweigeschossigen Wohnbaus beschädigt und ab 1945 wiederhergestellt. In diesem Zuge erfolgte die teilweise Aufstockung der straßenseitigen Traufseite beidseitig des höheren Mittelrisalits um Räume im Dachgeschoss, deren Fassaden liegende, breite Fensteröffnungen und nachträglich eine Verkleidung aus schieferfarbenen Faserzementplatten erhielten. An der Rückseite der Grundstückspartzeile entstand vermutlich in den Folgejahren eine U-förmig einen Innenhof umschließende, zweigeschossige Bebauung mit für Gewerbe.

Vom bauzeitlichen Innenausbau zeugen neben der hölzernen Treppe und den schlichten Wohnungstüren hingegen nur mehr vereinzelte Innentüren mit Kastenschlössern sowie Dielen- und Parkettböden in einigen Räumen des Erdgeschosses. Die Haustür, weitere Innentüren und sämtliche Fenster wurden in den Nachkriegsjahrzehnten umfänglich erneuert, insbesondere im ersten Obergeschoss, das augenfällig als Piano Nobile konzipiert worden war, ist dessen anhand der Ausstattung nobilitierter Status heute nicht mehr ablesbar. Die Veränderungen am Dachgeschoss mit der Schauseite sowie die stattgefundene Erneuerung eines Teils der baugebundenen Ausstattung wie der Fenster sowie Teile der Türen und Fußböden tragen des Weiteren dazu bei, dem Inneren des Gebäudes keinen besonderen Zeugniswert für seine Zeit (mehr) beimessen zu können.

2. Begründung der Denkmaleigenschaft

Baudenkmäler sind nach Vorgabe des Art. 1 BayDSchG Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

a. Denkmalfähigkeit

Sämtliche im Denkmallistentext genannten baulichen Anlagen und Anlageteile stammen aus vergangener Zeit.

b. Denkmalbedeutung

Folgende Bedeutungen gem. Art. 1 Abs. 1 BayDSchG wurden erkannt:

Geschichtliche Bedeutung

Als freistehender Mietshausbau des Späthistorismus bezeugt das Wohnhaus als einer der wenigen, weitgehend intakten, historischen Außenbauten nördlich des Wilhelmsplatzes dieser Zeit die Stadterweiterung im Norden der Stadt Bayreuth. Als für die Bebauung des Straßenzuges im späten 19. Jahrhundert typisches Wohnhaus verbindet dieses funktional die Wohnnutzung für den Bauherren sowie eine in annähernd gleichem Grundriss vorgesehene Mietwohnung mit dem Typus einer freistehenden Stadtvilla mit Gartenparzelle. Auch die Schäden durch nahegelegene Bombentreffer im Zweiten Weltkrieg sowie der vereinfachte Wiederaufbau der nordwestlichen Giebelwand stellen weniger eine Störung der grosso modo intakten Gesamtanschaulichkeit des historistischen Wohnhauses dar, als dass diese wiederum einen behutsamen Wiederaufbau nach dem Krieg dokumentieren. Des Weiteren bezeugen die partiellen Aufstockungen an den Gebäudeecken den gravierenden Wohnraumangel in der Nachkriegszeit, welchem der frühe Ausbau des Dachgeschosses nach 1945 zur Erweiterung der einstigen Dachkammern für Bedienstete diente. Als in seinem Erscheinungsbild anschaulich erhaltenes Zeugnis und exemplarischer Bau für die Stadterweiterung im späten 19. Jahrhundert sowie für die Bombardierung Bayreuths insbesondere in Bahnhofsnähe und dessen anschließenden, behutsamen Wiederaufbau kommt dem Anwesen besondere geschichtliche Bedeutung zu.

Künstlerische Bedeutung

Insgesamt nimmt der wertig errichtete Wohnbau mit seiner proportioniert gegliederten, klassisierenden Fassade eine wichtige Position im Straßenzug der historistischen Stadterweiterung ein. In deren Kontext erweisen sich Architektursprache und Gestaltung als in der Kubatur reduzierte Anlehnung an einen früher errichteten Vorbildbau in der Friedrich-von-Schiller-Straße 7, der seinerseits gestalterisch auf den Typus eines klassizistischen Stadtpalais rekurriert. In seiner im Vergleich nüchternen Putzfassade des Obergeschosses – im Gegensatz zum vollständig in Sandstein errichteten Vergleichsbau – spiegeln sich sowohl gestalterischer Anspruch des weitaus kompakteren Gebäudes als auch dessen gestalterische Eigenständigkeit wider. Mit seiner architekturgeschichtlich und künstlerisch aussagekräftigen wie auch gestalterisch eigenständigen Kubatur und Fassade besitzt der Bau ebenfalls künstlerische Bedeutung.



c. Denkmalwürdigkeit

Aufgrund seiner besonderen geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung liegt die Erhaltung des Objekts im Interesse der Allgemeinheit. Nach Art. 2 Satz 2 BayDSchG ist bei diesem Objekt nur das äußere Erscheinungsbild erhaltenswert. Das Objekt wird daher in der Denkmalliste entsprechend gekennzeichnet.

3. Verfahrenserläuterung

Dieses Schreiben dient der nach Art. 2 Abs. 1 BayDSchG vorgesehenen Herstellung des Benehmens mit der Gemeinde. Sie bekommt so Gelegenheit, sachliche Ergänzungen oder Korrekturen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, das für die Führung der Denkmalliste zuständig ist, mitzuteilen.

Dabei können nur fachlich begründete Hinweise berücksichtigt werden, die sich auf die Denkmaleigenschaft i. S. d. Art. 1 BayDSchG beziehen (z. B. Datierung, inhaltliche Ergänzungen oder Korrekturen). Diese werden durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege darauf hin geprüft, ob und inwieweit hierdurch die vorliegende Denkmaleigenschaft berührt wird.

Einwendungen, die sich gegen die Folgen der erkannten Denkmaleigenschaft richten, sind hingegen erst in einem Genehmigungs- bzw. denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren zu würdigen; erst hier sind das Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit und andere öffentliche oder private Belange gegeneinander abzuwägen. Bei der Eintragung in die Denkmalliste können solche Einwendungen **nicht** berücksichtigt werden.

4. Frist zur Herstellung des Benehmens nach Art. 2 BayDSchG

Wir bitten Sie, uns Ihre Äußerungen bis zum

30. Juni 2026

mitzuteilen. Sofern uns bis dahin keine Rückmeldungen vorliegen, gehen wir davon aus, dass aus Sicht der Gemeinde keine fachlichen Korrekturen oder Ergänzungen erforderlich sind.

Einen Abdruck dieses Schreibens erhalten die Eigentümerin, die Heimatpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

Atreju Allahverdy M.A.
Wiss. Angestellter