Die Sanierung der Karmelitenkirche St. Theodor in Bamberg ist ein hervorragendes Beispiel für die umfassende und professionelle wirtschaftliche Baubetreuung durch die Joseph-Stiftung. Als verantwortlicher Baubetreuer begleitet die Joseph-Stiftung dieses bedeutende kirchliche Bauvorhaben bis zur Fertigstellung – mit besonderem Fokus auf Qualität, Wirtschaftlichkeit und den Erhalt wertvoller Bausubstanz.

Projektzusammenfassung

Die Karmelitenkirche St. Theodor wird in einem mehrjährigen Prozess umfassend untersucht, gesichert und instandgesetzt. Ziel ist in erster Linie die dauerhafte bauliche Stabilisierung und der Erhalt der denkmalgeschützten Substanz.
In den Jahren 2021 und 2022 erfolgten die planerischen Vorbereitungen, Vergaben sowie bauhistorische und statische Untersuchungen. Diese zeigten erhebliche statische Defizite auf, sodass die statische Sanierung als erster Bauabschnitt definiert wurde.

Die Umsetzung begann 2023 mit Maßnahmen an zentralen konstruktiven Schwachstellen, insbesondere am Dachtragwerk und an den Natursteinfassaden. Geschädigte Holzelemente wurden ersetzt, Tragstrukturen verstärkt und das Mauerwerk durch Steinaustausch, Neuverfugung und Stabilisierung instandgesetzt. Die Arbeiten wurden gewerkeübergreifend koordiniert; die ingenieurtechnische Planung übernahm das Büro ALS Ingenieure (Amberg). Die Gerüst- und Sicherungskonstruktionen erfüllten neben der Zugänglichkeit auch temporäre tragende Funktionen, insbesondere im Bereich der oberen Fassaden und des Turms. Maßnahmen für die spätere Turmsanierung wurden dabei bereits berücksichtigt.
Ab 2024, mit Schwerpunkt 2025, folgte die Außenrenovierung. Fassaden wurden gereinigt, konserviert und instandgesetzt, Naturstein- und Putzflächen restauriert sowie Fenster überarbeitet oder ersetzt. Zudem wurde das Entwässerungssystem einschließlich Dachrinnen und Fallrohren erneuert, um Feuchtigkeitsschäden nachhaltig vorzubeugen.

Anfang 2026 wurden die Außenarbeiten planmäßig abgeschlossen. Der Turm steht noch zur Sanierung aus. Mit Abschluss des ersten Bauabschnitts ist das Bauwerk statisch gesichert und hat sich optisch und technisch deutlich verbessert. Die erfolgten Maßnahmen bilden die Grundlage für den langfristigen Erhalt der historischen Substanz.

Die Kosten für Bauabschnitt I belaufen sich auf rund 3,79 Mio. Euro. Bund, Bayerische Landesstiftung, Oberfrankenstiftung und Erzdiözese Bamberg tragen die Maßnahme, die Förderquote beträgt rund 80 Prozent.

Im Frühjahr 2026 hat der zweite Bauabschnitt – Renovierung der Raumschale – begonnen, die Fertigstellung ist für Ende 2027 vorgesehen.













Aufnahmen bereitgestellt vom Ingenieurbüro ALS (Amberg).

Leistungen der Joseph-Stiftung

- Übernahme der Bauherrenaufgaben: Wir vertreten die Interessen des Bauherrn in allen Phasen der Maßnahme.
- Erstkontakt und Koordination: Auswahl und Beauftragung von Ingenieuren und Architekten, Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen.
- Vertragsmanagement: Erstellung und Prüfung aller relevanten Verträge.

Kostenmanagement:

- Einholung und Prüfung der Kosten der einzelnen Gewerke inkl. Nebenkosten
- Laufende Kostenkontrolle und Gesamtkostenaufstellung
- Erstellung von Mittelabflussplänen und der jährlichen Auszahlungsanträge für die Förderstellen

Fördermittelmanagement:

- Erstellung von Verwendungsnachweisen gegenüber den Förderbehörden
- Kommunikation mit Förderstellen und Behörden (z. B. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)
- Rechnungsprüfung: Prüfung der Honorarrechnungen und Erstellung von Auszahlungsanweisungen vor Weitergabe an den Bauherrn.

Baubegleitung und Qualitätssicherung:

- Regelmäßige Bauherren-Jour-Fixe zum Stand der Maßnahme
- Kontakt mit ausführenden Firmen
- Kaufmännische Überwachung bei der Mängelbeseitigung

- Gesamtabrechnung: Erstellung der Gesamtabrechnung gegenüber dem Bauherrn und Förderbehörden.