



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0221/2020
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	01.10.2020
Umbau und Sanierung der Anwesen Schiffbrückgasse 9, 11, 13 und Hinter der Veste 7		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Kerstin Weiß		
Beratungsfolge	14.10.2020	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Dem Umbau und der Sanierung der Anwesen Schiffbrückgasse 9, 11, 13 und Hinter der Veste 7 wird zugestimmt.

Sachstandsbericht:

- a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung
- b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme
- c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar
- d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Der Bauherr beabsichtigt die Gebäude Schiffbrückgasse 9, 11, 13 und Hinter der Veste 7 umzubauen und zu sanieren. Ziel ist es, die Gebäude, die bislang zum Wohnen und als Tanzschule genutzt wurden, in einen Gastronomiebetrieb mit Fremdenzimmern umzubauen. Im Außenbereich zur Vils hin, wird ein Biergarten mit Freisitzen auf der Vils geplant. Die über den Fluss hängenden Terrassenkonstruktionen liegen über der HQ-100-Kote und sind zusätzlich einfahrbar, so dass sie zurückgefahren werden können und dann nicht mehr über die Uferbefestigung hinausragen.

Im Uferbereich soll eine Anlegestelle für Boote errichtet werden. Dazu soll der bestehende Antritt aus der Vils neu gestaltet und seinem historischen Vorbild entsprechend in die Uferbefestigung hineingelegt werden.

Die unter der HQ-100 liegenden Türen im Gebäude Schiffbrückgasse 9 werden durch aufgesetzte Schiebeschotts gegen Hochwasser geschützt.

Im Zuge der Maßnahme beabsichtigt der Bauherr eine umfangreiche Ufermauersanierung. Hierfür wird ein großer Kran benötigt, dessen Aufstellungsort noch nicht geklärt ist (möglicherweise auf der gegenüber liegenden Vilsseite). Die Spezialtiefgründung der Ufermauer ist als Mikrobohrpfahlausbildung geplant, die bestehende Betonsteinwand wird durch Stahlbeton mit vorgehängter Granitverkleidung ersetzt. Der Arbeitsraum in der Vils wird durch temporäre Bigpacks erstellt und nach Ertüchtigung der Ufermauer wieder entfernt.

Für die einzelnen Gebäude ist folgende Nutzung geplant:

Schiffbrückgasse 11 (ehemals Wohnhaus): Empfang und Fremdenzimmer

Schiffbrückgasse 9 (ehemals Wohnhaus): Nebenräume und Fremdenzimmer

Hinter der Veste 7 (ehemals Wohnhaus): Küche, Fremdenzimmer, Nebenräume

Schiffbrückgasse 13 (ehemals Wohnhaus und Tanzschule): Gastraum mit Ausschank, Fremdenzimmer und Nebenräume

Der Zugang zur Gastronomie soll barrierefrei erfolgen können und unmittelbar am Aufgang zur Schiffbrücke liegen (analog zum heutigen Zugang Tanzschule Winter). Dazu soll der Bereich vor dem Antritt zur Schiffbrücke mit Hilfe einer Rampe so gestaltet werden, dass der Aufgang zur Brücke ebenfalls weniger Stufen benötigen würde. In diesem Zuge schlägt das Architekturbüro vor, auch den öffentlichen Raum zwischen der Schiffbrücke, der Vils und dem Anwesen Schiffbrückgasse 6 neu zu gestalten.

Die Anlieferung für die Gastronomie soll über die Schiffbrückgasse und Hinter der Veste erfolgen.

Bei den Gebäuden Schiffbrückgasse 11 und Hinter der Veste 7 handelt es sich um Einzeldenkmäler nach Art. 1 (2) BayDSchG, wobei Hinter der Veste 7 auf Grund nicht mehr vorhandener Denkmaleigenschaft durch einen Umbau aus früheren Jahren aus der Denkmalliste ausgetragen werden soll.

Bei dem Gebäude Schiffbrückgasse 13, einem Ensembledenkmal, wurden erst vor kurzem, im Zuge von Ausräummaßnahmen, historische Bohlen- Balken- Decken freigelegt. Die dendrochronologische Untersuchung ergab daraufhin für das Gebäude eine Datierung des EGs und des OGs in das Jahr 1488 mit einer Aufstockung zur heutigen Höhe in der Zeit 1791/92. Ein Zusammenhang mit der ehem. Kurfürstlichen Hofhaltung Eichenforstgäßchen 12 liegt aufgrund der räumlichen Nähe nahe, ist aber noch nicht belegt.

Das Anwesen Schiffbrückgasse 9 ist ein Ensembledenkmal nach Art. 1 (3) BayDSchG.

Die Planung wurde auf Wunsch der Denkmalbehörden geändert, da die nun vorliegende Planung aber erst am 29.09.20 als Änderungsantrag bei der Stadt eingegangen ist, konnte noch keine schriftliche Stellungnahme des BLfD stattfinden. Die Maßnahme ist jedoch mit dem BLfD abgestimmt. Für die Bodendenkmalpflege haben bereits Sondierungen im Ufermauerbereich stattgefunden, eine Besprechung mit dem BLfD über das weitere Vorgehen ist für den 09.10.20 vorgesehen.

Die Stellungnahmen der anderen Träger öffentlicher Belange, die über das Vorhaben informiert sind und bereits zur alten Planung Stellung genommen haben, konnten aufgrund der Kürze der Zeit ebenfalls noch nicht erfolgen. In diesem Rahmen muss eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und mit dem Wasserwirtschaftamt erfolgen.

Die Stellplatzberechnung ergab für die Planung eine Übererfüllung der Erfordernis nach Fahrradstellplätzen um 7 Stück.

Für die Hotelnutzung, das Personal, die Gaststättennutzung und die Bootsanliegeplätze sind insgesamt 19 neue KFZ- Stellplätze zur errichten, die abgelöst werden sollen, da sie auf dem Grundstück nicht erbracht werden können.

Ein Brandschutzkonzept liegt noch nicht vor und wird nachgereicht.

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens kann mittels Auflagen erzielt werden. Ist ein Bauvorhaben genehmigungspflichtig und genehmigungsfähig, hat der Antragsteller einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, die im Wege der Verpflichtungsklage auch gerichtlich durchgesetzt werden kann.

Schließt die Stadt mit dem Antragsteller keinen Vertrag über die Stellplatzablässe, steht dies der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens entgegen, da die notwendigen Stellplätze nicht real auf dem Grundstück hergestellt und auch nicht auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe nachgewiesen werden können. Die denkmalgerechte Sanierung und Nachnutzung der Gebäude kann dann nicht erfolgen.

Daneben kommt die Aufstellung eines Bebauungsplans in Betracht. Hierfür müsste ein Planungserfordernis bestehen. Das Baugrundstück lässt sich ohne Schwierigkeiten nach § 34 BauGB beurteilen. Durch die geplanten Nutzungen werden keine Konflikte ausgelöst, die im Rahmen eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens gelöst werden müssten. Die Maßnahmen sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Anlagen:

Pläne UG, EG, 1. OG, 2. OG, DG

Ansichten

Lageplan

Markus Kühne, Baureferent