

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0008/2023
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	28.12.2022
Antrag "Sanierung des ehemaligen Metzgeranwesens und Ökonomiegebäudes Viehmarkt 4 und Hafnergäßchen 3, 92224 Amberg hier: Zustimmung		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Hannich, Jasmin		
Beratungsfolge	18.01.2023	Bauausschuss
	08.02.2023	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung des ehemaligen Metzgeranwesens und des Ökonomiegebäudes auf den Grundstücken FlSt.Nrn. 889, 889/2 und 891/3 der Gemarkung Amberg, Viehmarkt 4 und Hafnergäßchen 3 – BVV 535-2022-2 – wird zugestimmt

Sachstandsbericht:

Das beantragte Bauvorhaben umfasst insgesamt die Sanierung von 4 Gebäuden, wobei 12 Wohnungen in zwei Einzeldenkmälern und einem Ensemblebau entstehen.

Im Anwesen Viehmarkt 4 („Omas Ladl“) sind im Bestand bereits Wohnungen vorhanden, die flächenmäßig in kleinere Einheiten aufgeteilt werden. Die Gewerbeeinheit wird ebenfalls zu einer Wohnung umgenutzt. Es entstehen so insgesamt 5 Wohnungen. Die bestehende Dachterrasse, die durch ihr aufwändig gestaltetes historisches Geländer ins Auge sticht, wird wieder nutzbar gemacht.

Die zwei Lagergebäude auf dem Anwesen Hafnergasse 2-4 werden ebenfalls zu Wohnräumen umgebaut, wodurch das Umfeld deutlich aufgewertet werden wird. Es entstehen hier 6 neue Wohneinheiten.

Das an das Anwesen Schrankenplatz 4 angrenzende Stadthaus im Norden wird ebenso vom Lagergebäude zum Wohnhaus umgenutzt.

Des Weiteren entsteht durch umfangreiche Freilegungsmaßnahmen ein großer, begrünter Innenhof, der allen Eigentümern zur Verfügung stehen soll. Die Planung wird derzeit final mit der Denkmalpflege und der Stadtentwicklung abgestimmt. Auf dem Flachdach des Ensemblebaus soll zudem eine vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbare Photovoltaik-Anlage zur Deckung des Eigenbedarfs entstehen.

Das Referat für Stadtentwicklung und Bauen wurde bereits vor dem Erwerb der Anwesen in die Entwicklung eingebunden, so dass bereits vor Einreichung des Bauantrages umfangreiche Abstimmungen insbesondere in Bezug auf brandschutzrechtliche und denkmalpflegerische Belange stattgefunden haben.

Für das Bauvorhaben ist eine Bezuschussung aus den Mitteln des Kommunalen Förderprogramms im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel vorgesehen.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig. Die vorgesehenen Wohnnutzungen fügen sich nach der Art der baulichen Nutzung in das faktische Mischgebiet ein. Das Maß der baulichen Nutzung ist an sich nicht betroffen, da die Gebäude baulich nicht verändert, sondern saniert werden und damit im Bestand als solches geschützt sind. Da neue Gauben und Balkonanlagen errichtet werden, stellt sich grundsätzlich die Frage der Abstandsflächen neu, diese befinden sich jedoch auf dem eigenen Grundstück.

Die denkmalfachlichen Belange sind gewahrt. Es fanden im Vorfeld zur Genehmigungsplanung eine umfangreiche Grundlagenermittlung sowie Voruntersuchungen in Bezug auf statische und restauratorische Belange der Gebäude statt, auf denen die geplanten Maßnahmen in Abstimmung mit dem Referat für Stadtentwicklung und Bauen und dem Landesamt für Denkmalpflege aufbauen. Darüber hinaus sind Ausführungsdetails der Planung insbesondere hinsichtlich der historischen Ausstattung, Fassaden- und Dachdetails noch konkret abzustimmen. Die Photovoltaik-Anlage auf dem Flachdach des Nebengebäudes ist daneben derart platziert, dass aufgrund der fehlenden Einsehbarkeit vom öffentlichen Straßenraum keine erhöhten gestalterischen Anforderungen an die Module zu stellen sind. Trotz der mangelnden Einsehbarkeit muss die Zugänglichkeit derart gewährleistet sein, dass ein erfolgreicher Löschangriff durch die Feuerwehr möglich ist und ein Ausbreiten eines Brandes auf die angrenzenden Gebäude vermieden werden kann.

Zugunsten eines begrünten Innenhofes, der sowohl zur Entsiegelung beiträgt als auch die Wohnqualität deutlich steigert, wird auf die Herstellung zusätzlicher, nach der Stellplatzsatzung notwendiger Kfz- Stellplätze verzichtet. Tatsächlich vorhanden ist damit nur ein Kfz-Stellplatz, der bereits existiert und über den Viehmarkt angefahren werden kann. Die zusätzlich notwendigen Stellplätze (voraussichtlich sechs Stellplätze) sollen abgelöst werden. Die Bewohner des „Viehmarkt-Ensemble“ sind damit nicht durch zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr belastet. Fahrradstellplätze werden in ausreichender Anzahl und Qualität auf dem Vorhabengrundstück hergestellt.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Nach der Geschäftsordnung des Stadtrates ist der Bauausschuss als beschließender Ausschuss zuständig für alle Angelegenheiten der Bauaufsichtsbehörde und unteren Denkmalschutzbehörde, soweit sie Bauvorhaben mit grundsätzlicher Bedeutung berühren oder größere Bauvorhaben betreffen, die öffentlich-rechtlich oder nachbarrechtlich bedeutsam sind.

Die Größe und Bedeutsamkeit des Vorhabens begründet vorliegend die Zuständigkeit des Bauausschusses. Das Bauvorhaben betrifft gleich vier Gebäude in der denkmalgeschützten Altstadt, die an einen gut frequentierten Patz angrenzen. Die Objekte prägen daher das Erscheinungsbild des gesamten Umfeldes entsprechend. Daneben wird durch die Schaffung eines Innenhofes auf Stellplätze verzichtet und eine Photovoltaik-Anlage vertraglich im

denkmalgeschützten Ensemble integriert. Das Vorhaben hat Vorbildwirkung.

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:

Das Bauvorhaben ist genehmigungspflichtig und grundsätzlich genehmigungsfähig. Details der Planung insbesondere zu den Stellplätzen und der Ablösevereinbarung können noch angepasst werden. Der begrünte Innenhof kann zugunsten von Stellplätzen verkleinert werden oder entfallen.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Ansichten / Schnitte

Beschluss:

18.01.2023

Bauausschuss

SI/BA/73/23

Beschluss:

Dieser Antrag wurde zurückgestellt.

Es wurde über die Vorlage von 2 Varianten zu Stellplätzen abgestimmt.

Protokollnotiz:

Herr Baureferent Dr. Kühne stellte das Projekt vor.

Das Bauvorhaben wurde übereinstimmend als sehr positive Entwicklung bewertet, besonders mit der PV-Anlage –Thema Energiewende-und dem

begrünten Innenhof – Thema Klimawandel-.

Frau Stadtheimatspflegerin Wolters lobte die vorausgehende, gute Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Lediglich zu der Thematik Stellplätze/Parkplätze –es werden hier keine ausgewiesen, da der Schwerpunkt auf einen begrünten Innenhof gelegt wird- und im Allgemeinen in der Altstadt entwickelte sich eine sehr lebhaft Diskussion.

Festzustellen ist, dass durch vermehrte Sanierungen und dem dadurch entstehenden Wohnraum in der Altstadt der Parkdruck ansteigen werde. Diesen müsse man entweder „aushalten“ so Herr Oberbürgermeister Cerny, oder nach anderen Lösungen – erwähnt wurde hier z. B. der Bau von Quartiersgaragen – suchen.

Die Mitglieder des Bauausschusses konnten dem Bauantrag in dieser vorgelegten Form nicht zustimmen. Er wurde deshalb zurückgestellt. Für den nächsten Bauausschuss am 08.02.23 wurden zwei Varianten für eine Stellplatzlösung zu diesem Projekt versprochen.

Die überarbeitete allgemeine Stellplatzsatzung werde man im Frühjahr ebenfalls vorstellen.

Abstimmungsergebnis:

Zu Vorlage von 2 Varianten zu Stellplätzen:

Zustimmung: 6

Ablehnung: 0

08.02.2023

Bauausschuss

SI/BA/74/23

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung des ehemaligen Metzgeranwesens und des Ökonomiegebäudes auf den Grundstücken F1St.Nrn. 889, 889/2 und 891/3 der Gemarkung Amberg, Viehmarkt 4 und Hafnergäßchen 3 – BVV 535-2022-2 – wird zugestimmt

Protokollnotiz:

Herr Stadtrat Dr. Schöberl erkundigte sich nach den 2 Varianten zu Stellplätzen wie im Protokoll vom 18.01.23 vermerkt.

Frau Hannich, Bauordnungsamt, erläuterte, dass hier Duplexparken nicht möglich sei. Der Innenhofcharakter wäre durch Parkmöglichkeiten hinfällig. Dafür habe man sich für höherwertige Fahrradabstellflächen und 2 Ladesäulen entschieden.

Die Stadträte Weigl, Dr. Scharl, Bumés, Füger lobten das Projekt. Die Diskussion wegen Stellflächen müsse losgelöst von diesem Projekt geführt werden. Der Bauausschuss muss sich allgemein mit der Stellplatzlösung beschäftigen.

Kritische Rückfragen gab es von Herrn Stadtrat Witt bezüglich der liegenden Dachfenster und Herrn Stadtrat Amann, der zwar die Planung lobte, aber ein großes Problem hinsichtlich der geltenden Stellplatz- und Altstadtsatzung habe. Entweder man dürfe das Projekt nicht genehmigen oder müsse die Satzungen ändern. Außerdem sehe er Probleme mit dem angrenzenden Biergarten vom Wild Vaitl, wenn im Sommer Betrieb ist.

Hier gebe es keine Sondergenehmigungen so Frau Hannich. In der Baugestaltungssatzung stehe „Abweichungen bei PV sind möglich“, eine Einsehbarkeit ist hier nicht gegeben. Die Feuerwehr war mit eingebunden und versicherte, dass eine ordentliche Löschung gewährleistet werden könne. Hinsichtlich der Baugestaltungssatzung in Bezug auf die Fenster, werden Details noch im Rahmen der Baugenehmigung geregelt. Bezüglich der Stellplätze, gibt die Satzung die Möglichkeit der Ablöse. Projekte wolle man nicht wegen den Stellplätzen scheitern lassen. Bei Wohnen werde eine Ablöse nicht verweigert. Auch bei anderen Vorhaben wird dies so gelöst. Alles werde sauber abge-arbeitet.

Herr Stadtrat Maier brachte nochmals zur Lösung der Stellplatzproblematik den Bau von Quartiersgaragen ins Gespräch.

Es müsse eine Grundsatzdiskussion geführt werden, so Herr Oberbürgermeister Cerny abschließend.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0