

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0070/2004</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>30.11.2004</b>
<b>Sanierung des Anwesens Herrnstraße 10 Gemarkung Amberg, Fl. Nr. 599</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: H. Zimmermann</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>08.12.2004</b>	<b>Bauausschuss</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Sanierung und den beabsichtigten Umbaumaßnahmen in der vorliegenden Planfassung vom 24.09.2004 wird – mit Ausnahme von dem 2-geschossigen Vollausbau des Dachgeschoßes im Vordergebäude - zugestimmt.

Der Ablösung von zusätzlich erforderlichen Stellplätzen wird zugestimmt.

Für das Vordergebäude ist ein Tekturplan vorzulegen, der die denkmalpflegerischen Belange stärker berücksichtigt. Nach Klärung der Grundstücksfrage wird zur Erweiterung des „Kopfbaus“ am Spitalgraben ebenfalls eine Tektur vorgelegt.

## Sachstandsbericht:

Das Anwesen Herrnstr. 10 ist ein Baudenkmal mit folgendem Text in der Denkmalliste eingetragen:

„Ehem. Stadthaus der Barone Frank und Wildenau, 1726, Fassade mit gequadertem Erdgeschoß, Lisenengliederung und Stuck. Fl.Nr. 599 [Gemarkung Amberg]“

Das ehem. Stadtpalais der Barone Frank und Wildenau nimmt nicht nur aufgrund seiner Nutzungsgeschichte, sondern auch wegen seiner Architektur im Stadtbild eine herausragende Stellung ein. In seiner städtebaulichen und handwerklichen Beschaffenheit ist es ein überliefertes Zeugnis qualitätvoller Profanarchitektur des Barock und Rokoko und somit ein wichtiges Baudenkmal des 18. Jahrhunderts.

Die künftige Nutzung des Gebäudes sieht 3 Gewerbeeinheiten mit ca. 450 qm Nutzfläche und 18 Wohnungen vor. Am Spitalgraben werden 8 Kfz-Stellplätze in Doppelparkgaragen, und 5 offene Stellplätze errichtet.

## Planungsrecht:

Das Grundstück liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet D.

Das Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 Abs.1 BauGB und ist gemäß § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässig.

Die Sanierungsabsichten entsprechen grundsätzlich den Zielen des Sanierungsgebietes und der Stadtentwicklung.

Um die Neuordnung des „Sanierungsgebiet K“ einzuleiten, werden derzeit die vorbereitenden Untersuchungen für die Gebiete D und K durchgeführt.

Ziel der Voruntersuchung war unter anderem, die Verflechtung mit den Liegenschaften an der Herrnstraße und am Spitalgraben („Sanierungsgebiet D“) zu verbessern, die rückwärtigen Grundstücksbereiche attraktiver zu erschließen, das Umfeld aufzuwerten und für diesen nördlichen Altstadtbereich den Stellplatzbedarf nachhaltig zu regeln.

Dieser Punkt ist in der Eingabeplanung noch nicht berücksichtigt, wurde aber zwischenzeitlich in einem Gespräch mit Bauherrn und Baureferat 25.11.2004 erörtert. Es wird nun angestrebt, anstelle des „einhüftigen“ Seitenflügels am Spitalgraben einen „Kopfbau“ zu errichten.

Ein wichtiges Ziel der Rahmenplanung vom 08.12.2004 – diesen städtebaulichen Misstand nachhaltig zu verbessern - wird damit aufgegriffen und lässt anstelle der viergeschossigen Brandwand künftig zusätzliche Garagenstellplätze und attraktive Wohnungen entstehen.

Nach Klärung der Grundstücksangelegenheiten wird hierzu eine Tekturplanung nachgereicht.

## **Bauordnungsrecht:**

### Nachbarbeteiligung

Die Nachbarn wurden vom Bauherrn beteiligt und haben bislang keine Einsprüche vorgebracht.

### Stellplatznachweis

Für die künftige Nutzung sind gemäß Art. 52 BayBO 21 zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. 13 Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück geschaffen. Da der Antragsteller nicht in der Lage ist, weitere sieben Stellplätze auf dem eigenen Grundstück oder in der Nähe zu schaffen, ist die Ablösung gemäß Art. 53 BayBO vertraglich vor Erteilung einer Baugenehmigung zu vereinbaren.

### Brandschutz/ Abweichungen

Der Erhalt der bestehenden, schutzwürdigen Baukonstruktionen erfordert Abweichungen hinsichtlich des Brandschutzes.

Diese Abweichungen sollen nach Angabe des Entwurfsverfassers von einem verantwortlichen Sachverständigen bescheinigt werden. Die Ersatzmaßnahmen sind in den Plänen noch nicht enthalten und können hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die schutzwürdigen Baukonstruktionen derzeit noch nicht beurteilt werden.

## **Denkmal und Ensembleschutz:**

### Anforderungen

Nach Auffassung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde sind folgende Anforderungen bei den Planungsüberlegungen zu erfüllen, um der Qualität und dem Schutz des Baudenkmals nachhaltig gerecht zu werden:

- Erhalt des historischen Gefüges;
- Fachgerechte Instandsetzung der historischen Baukonstruktionen;
- Fassadeninstandsetzung;
- Verzicht auf eine 2-geschoßigen DG-Ausbau wg. der zu erwartende Eingriffe in die hist. Dachkonstruktionen;
- Vorlage eines statisches Schadensaufmaß und Instandsetzungskonzept zur Beurteilung der geplanten Maßnahmen, insbesondere im Bereich der Dachkonstruktionen;
- Verzicht auf Dacheinschnitte.

Die nun vorliegende Planung sieht den Erhalt des Palais mit sämtlichen Anbauten vor, geht aber nur teilweise auf die Forderungen der Denkmalpflege ein. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde als Träger öffentlicher Belange im Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Mit Schreiben vom 29.10.2004 forderte das BLfD weiter Unterlagen an und stellt die Stellungnahme bis zur Vorlage der fehlenden Unterlagen zurück.

### Statik

Die nach derzeitigem Planungsstand erkennbaren negativen Auswirkungen auf das Baudenkmal ergeben sich vornehmlich aus dem Dachgeschoßausbau. Nach Auffassung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde kann

die Tragweite der Veränderungen erst nach Vorlage des statischen Schadensaufmaßes und des hieraus zu entwickelnden Instandsetzungskonzeptes genauer beurteilt werden.

#### DG-Ausbau

Das BLfD lehnt Dachgeschoßausbauten nicht grundsätzlich ab. Dies gilt gleichermaßen für die Instandsetzung des Frank'schen Palais, sofern die Planung sich am historischen Bestand orientiert, die Eingriffe in das Tragsystem denkmalverträglich erfolgen und das überlieferte Erscheinungsbild der Baukonstruktionen nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Vorausgesetzt werden der behutsame Umgang mit den schutzwürdigen Konstruktionen und Ausbaudetails, sowie die eindeutige Darstellung der statischen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in den Bauvorlagen. Wegen der meist weitreichenden Eingriffe (Brandschutz, Flucht- und Rettungswege, zusätzliche Nutz- und Ausbaulasten) lehnt das des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege auch weiterhin prinzipiell den Ausbau von Aufenthaltsräumen über der 1. Dachgeschoßebene ab.

#### Ausbau 2.OG

Die Zuschnitte der einzelnen Wohnungsgrundrisse im 2. OG und DG erscheinen nicht denkmalgerecht und werden daher vom BLfD abgelehnt. (Missverhältnis zwischen Wohnraumfläche, Diele und Küche, Maisonette-Lösung mit Eingriffen in die Stuckdecken und das Dachtragsystem, Aufgabe von Barockportalen).

#### **Verfahrensstand:**

Es kann derzeit aufgrund der fehlenden denkmalfachlichen Abstimmung keine Genehmigung für das Vordergebäude in Aussicht gestellt werden. Gauben und Dacheinschnitte greifen erheblich in das statische Gefüge ein und stehen überdies nicht im Einklang mit der Baugestaltungsverordnung der Stadt Amberg. Die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen und Nachrüstungen des Tragsystems aufgrund der DG-Ausbauten sind in statischer Hinsicht noch nicht geplant, sondern wurden vom Entwurfsverfasser vor Ort lediglich beschrieben.

Die Realisierung der vorliegenden Eingabepläne zieht zahlreiche nachhaltige Veränderungen des historischen Gefüges nach sich, lässt jedoch in den entscheidenden Punkten denkmalverträgliche Lösungsansätze nicht erkennen.

Die strittigen Punkte im Bereich des Dachausbaues und der Dachgestaltung wurden zwischenzeitlich ebenfalls in einem Gespräch mit Bauherrn und Baureferat erörtert. Der Bauherr wird eine geänderte Planung vorlegen, die zum einen die vorgenannten städtebauliche Verbesserung darstellen und zum anderen unter Berücksichtigung der statischen Zwänge und Reduzierung des Dachgeschossausbaues die Eingriffe in die historische Konstruktion minimiert.

---

(Unterschrift Referatsleiter)

#### **Anlagen:**

Lageplan, Grundrisse, Ansichten in der Planfassung vom 24.09.2004