

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0089/2012
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	19.11.2012
Sanierung eines historischen Wohngebäudes Hinter der Veste 5, Fl.Nr. 42, Gemarkung Amberg		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Zimmermann		
Beratungsfolge	05.12.2012 Bauausschuss	

Beschlussvorschlag:

Der Sanierung des historischen Wohnhauses gemäß Planfassung vom 25.06.2012 wird zugestimmt.

Sachstandsbericht:

Geplant ist die Sanierung des seit längerer Zeit leerstehenden Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschoßes. Die Planung zeigt eine Wohneinheit, die nur geringfügig in den schutzwürdigen, historischen Baubestand eingreift und so eine über 600-jährige Baugeschichte mit einer zeitgemäßen Wohnnutzung weiterführt. Die äußeren Veränderungen beschränken sich, neben der Dach- und Fassadeninstandsetzung, auf die Neuerrichtung einer Gaube und die Erneuerung von Fenstern und Haustür.

Denkmalschutz:

Das Baudenkmal ist mit folgendem Text in der Denkmalliste erfasst: „Hinter der Veste 3; Hinter der Veste 5. Wohnhaus, dreigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau, 17. Jh., im Kern älter.“

Die dendrochronologischen Ergebnisse der zwischenzeitlich durchgeführten bauhistorischen Untersuchung weisen eine Erbauungszeit um 1396 nach. Wesentliche Teile des Dachtragwerks und auch Teile der Umfassungswände sind aus dieser Zeit erhalten geblieben. Die grundrechtlich getrennten Baudenkmäler >Hinter der Veste 3 und Hinter der Veste 5< wurden zeitgleich errichtet und besitzen beide noch einen erheblichen gemeinsamen historischen Bestand, wie z. B. Kommunmauer, Deckenbalken und Dachtragwerk. Die Umbauphasen im 17. und 18. Jh. prägen das Gebäude bis heute und werden nach Sanierung der Fassade, zumindest bei diesem Anwesen >Hinter der Veste 5<, wieder erkennbar sein.

Die Planung wurde im Vorfeld einvernehmlich mit dem Baureferat und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Die grundsätzlichen Einwendungen des Landesamtes zur Dachverglasung wurden im Zuge dieser Abstimmung zurückgestellt, da Bestandsschutz besteht und darüber hinaus die alternative Belichtung über Dachgauben an dieser Stelle baurechtlich und gestalterisch nicht zu realisieren ist.

Planungs- und Bauordnungsrecht:

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB und liegt im Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Da die bisherige Wohnnutzung beibehalten wird, ergibt sich keine Nutzungsänderung und damit auch keine Stellplatzforderung. Das Grundstück ist vollständig überbaut und grenzt dreiseitig an bestehende Gebäude. Eine Belichtung ist lediglich zur Straßenseite und über die südseitige Dachfläche vorhanden und möglich. Das bestehende Lichtband wird erneuert und ist vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar. Es dient aus vor genannten Gründen wie bisher als „Lichthof“ zur notwendigen Belichtung der darunterliegenden Geschoße.

Um den 2. Flucht- und Rettungsweg aus dem Dachgeschoß zu schaffen, muss eine Dachgaube neu errichtet werden.

Die Nachbarn wurden beteiligt und haben dem Sanierungsvorhaben zugestimmt.

Abwägung:

Da die Dachverglasung Bestandsschutz genießt und die baulichen Gegebenheiten keine gleichermaßen denkmalgerechte wie satzungskonforme Änderung zulassen, kann dieser Abweichung von der Baugestaltungssatzung zugestimmt werden.

Die Sanierungsmaßnahmen sind planungs- und bauordnungsrechtlich zulässig und entsprechen den denkmalrechtlichen Anforderungen.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Lageplan
2. Bauzeichnungen
3. Fotos