

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0025/2008</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>17.03.2008</b>
<b>Sanierung und Revitalisierung eines barocken Stadtpalais am Schrankenplatz 7 / Paradiesgasse 1</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Kämpfer, Herr Zimmermann</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>02.04.2008</b>	<b>Bauausschuss</b>

## Beschlussvorschlag:

1. Mit der Sanierung und Revitalisierung des barocken Stadtpalais Schrankenplatz 7/ Paradiesgasse 1 besteht grundsätzlich Einverständnis.
2. Die Forderungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege werden als Auflagen in den Bescheid aufgenommen.
3. Für den Einbau von Dacheinschnitten und den vorgeschlagenen Dachaufbauten wird eine Befreiung von den Festsetzungen der Baugestaltungssatzung erteilt.
4. Der Einbau von Nasszellen im 1.Obergeschoß des Osttraktes wird abgelehnt. Für diesen Bereich ist eine Grundrissüberarbeitung vorzunehmen.

## Sachstandsbericht:

Das Anwesen Schrankenplatz 7 / Paradiesgasse 1 wurde im vergangenen Jahr an einen Bauträger veräußert, der im Rahmen einer Gesamtanierung die Aufteilung in 14 Eigentumswohnungen und 2 Gewerbeeinheiten plant.

## Planungsrecht

Das Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich nach § 30 BauGB und entspricht den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes XV A „Sanierungsgebiet A“, der das Anwesen Schrankenplatz 7/Paradiesgasse 1 als denkmalgeschützten Bestand ausgewiesen hat.

Die Sanierung erfolgt im Rahmen des Bestands und beinhaltet keine Erweiterungen durch Neubauten bzw. Aufstockungen.

Das Vorhaben ist daher planungsrechtlich nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig.

## Denkmalschutz

### **1. Baugeschichte und Vorabstimmung**

Das Anwesen Flur Nr. 900 – Schrankenplatz 7/Paradiesgasse 1 – ist als Einzelbaudenkmal mit folgendem Text in der Denkmalliste verzeichnet:

- Schrankenplatz 7  
“ehem. Beamtenwohnhaus, Walmdachbau, Eingangsportal und ehem. Hauskapelle, Erkervorbau im Hof, Umbau um 1790“
- Paradiesgasse 1  
“Putzbau mit Kapellenfenster im Hof, spätes 18. Jahrhundert“

Das Stadtpalais nimmt aufgrund seiner Lage, Größe und Architektur im Stadtbild Ambergs eine herausgehobene Stellung ein. Der Baukomplex besteht aus einem 2-geschossigen Hauptgebäude, einem lang gezogenen Nebengebäude im Süden sowie einem ehemals wohl eigenständigem Gebäude im Norden, in das später eine Hauskapelle eingebaut wurde. Der Hauptbau, dessen baulicher Kern noch aus dem 17. Jahrhundert stammen dürfte, erhielt sein heutiges Erscheinungsbild bei einem Umbau im Jahr 1790, als dem Bürgerbau ein zweites Stockwerk aufgesetzt wurde.

Im gesamten Komplex hat sich noch eine teilweise sehr bedeutende Ausstattung zu den entsprechenden Raumschalen erhalten. Vor allem im 1. Stock befinden sich noch barocke Rahmenstuckdecken, barocke Zimmertüren sowie sehr gute ornamentale Parkettfußböden des ausgehenden 18. Jahrhunderts.

Bereits im November letzten Jahres fand ein Ortstermin mit dem Gebietsreferenten des BLfD, Vertretern des Baureferates sowie den Bauträgern und Architekten statt, um das Planungskonzept für das hochwertige Baudenkmal abzustimmen. Auf Veranlassung des Baureferates erfolgten im Februar gestalterische Umplanungen der Fassaden (Entwurfsplanung siehe Anlage).

### **2. Raumstrukturen Balkonanbauten Dachaufbauten**

Mit dem Einbau von Wohnungen und den geringfügigen Veränderungen der Raumstrukturen besteht aus Sicht der Fachbehörde Einvernehmen. Die gravierenden Veränderungen im Äußeren – Balkonanbauten auf der Hofseite und Dachaufbauten unterschiedlicher Form und Proportion – kann das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hinnehmen, wenn durch entsprechende Auflagen im Baubescheid die historische Bausubstanz geschützt und die Restaurierung von Raumschalen und Ausstattungen sichergestellt wird.

Die Veränderung des Erschließungsflures, mit bauzeitlicher Stuckdecke im 1. Obergeschoß des Südwestflügels, sowie der Einbau von Dacheinschnitten und zusätzlichen großen Stehgauben werden von der Fachbehörde strikt abgelehnt. Aus denkmalfachlicher Sicht beeinträchtigen diese Eingriffe das typische Erscheinungsbild des Baudenkmals ganz erheblich.

Nach zwischenzeitlich erfolgter Abstimmung mit dem Entwurfsverfasser bleiben im 1. OG des Südwestflügels die Stuckdecken erhalten. Die Flurveränderungen beschränken sich demnach auf Wanddurchbrüche, so dass über den Stürzen die bauzeitlichen Wandflächen, die Kehlprofile und die Rahmenstuckdecke erhalten bleiben. Damit wird dieser Einwendung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege entsprochen.

## **Abwägung zu 2.:**

Nach Abwägung durch die Untere Denkmalschutzbehörde kann der Einbau von Dacheinschnitten und großen Stehgauben abweichend von der ablehnenden Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zugelassen werden.

Da die Dacheinschnitte und Gauben vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind, hat das geänderte Erscheinungsbild der Dachflächen keine Außen- bzw. Fernwirkung. Zugunsten einer besseren Belichtungs- und Wohnqualität werden die hierzu vorgebrachten denkmalpflegerischen Einwendungen zurückgestellt.

## **3. Nasszellen - barocke Holzparkettböden**

Strikt abgelehnt werden vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege die geplanten Nasszellen im 1. Obergeschoß des Osttraktes. Hier sollen in Räume, die allesamt barocke Stuckdecken und Holzparkettböden mit Einlegearbeiten aufweisen, raummittig Nasszellen, mit Bädern und Küche angeordnet werden. Diese Sanitäreinbauten wurden in Vorgesprächen mit dem Landesamt weder angesprochen noch diskutiert.

Das Landesamt begründet seine ablehnende Haltung zu dieser Ausführung damit, dass durch statische Deckenverstärkungen, Ver- und Entsorgungsleitungen, raumluftechnische Anlagen, anfallende Feuchtigkeit, u. a. nicht nur die wertvollen Holzfußböden zerstört würden, sondern auch das überlieferte historische Erscheinungsbild des ehemaligen barocken Palais erheblich beeinträchtigt würde. Den geforderten Erhalt und die fachgerechte Restaurierung der Holzparkettböden sieht das Landesamt durch den Aus- und Wiedereinbau über Estrichen nicht mehr gegeben.

## **Erörterung der Einwendungen zu 3.:**

Nach Erörterung der vorgenannten Einwendungen in einer gemeinsamen Besprechung im Baureferat am 12.03.2008 kommen Bauherr und Entwurfsverfasser zu folgendem Ergebnis:

Die vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege geforderte Restaurierung der Holzparkettböden wird selbstverständlich erfolgen, jedoch ist dies ohne Ausbau schon aufgrund der zwingend erforderlichen schallschutztechnischen Nachrüstung nicht realisierbar. Eine Deckeninstandsetzung, bei verbleibenden Holzböden, bedingt zwangsläufig die Teilerstörung von intakten Putz- und Stuckdecken über dem EG. Der Einbau von Trittschalldämmungen ist ohne Aus- und Wiedereinbau der Holzböden nicht möglich.

Die raummittigen Nasszellen, mit Bädern und Küche, stellen bei Schaffung von zwei Wohneinheiten den geringsten Eingriff in die historische Substanz dar. Eine Verlegung der Sanitär- und Kochbereiche nach Westen wurde hinreichend untersucht, lässt jedoch keine vertretbaren Wohnungsgrundrisse zu.

Die barocken Räume in der ursprünglichen Raumwirkung zu erhalten würde voraussetzen, dass nur eine Wohnung geschaffen wird und die Sanitäreinheiten so in historisch weniger wertvoll ausgestattete Bereiche verlegt werden könnten. Derzeit ist aber nach Aussage des Bauherrn eine sanierte, mehr als 150 qm große Wohneinheit in Amberg weder zu finanzieren, noch zu vermarkten. Was die Böden und Sanitäreinbauten betrifft, zwingen die genannten technischen, wirtschaftlichen und funktionalen Gründe den Bauherrn zur Aufteilung der barocken Räume in 2 Wohnungen und den eingestellten Sanitäreinbauten.

Nach den ausführlichen Erläuterungen des Entwurfsverfassers werden aber die historischen Holzböden durchgehend und fachgerecht wieder eingebaut und auch sichtbar bleiben. Auf eine Fußbodenheizung wird in diesem Bereich verzichtet, um die für barocke Tafelparkettböden ggf. nachteiligen raumklimatischen Veränderungen so gering wie möglich zu halten.

Die Sanitäreinbauten werden nach der Restaurierung der Böden als „freistehendes Sanitär Möbel, bzw. Sanitärkubus“ eingestellt. Der Eingriff für Versorgungsleitungen wird reversibel konzipiert und so gering wie möglich gehalten. Somit lässt sich zu einem späteren Zeitpunkt der originale Boden ohne Substanzverlust wieder herstellen.

Der Entwurfsverfasser betont, dass im Rahmen der Planung und Ausführung größter Wert auf den Erhalt der barocken Raumschalen und die Ausstattungen gelegt wird.

Zitat:

“Aus diesem Grund ordnen sich die beiden Sanitäreinbauten dem Gesamtraum unter und verstehen sich in ihrer Art als mobile Ausstellungsstücke, die die Raumwirkung lediglich in der Art eines Möbels beeinflussen.“

### **Abwägung zu 3.:**

Den geforderten Erhalt der Holzparkettböden sieht das Landesamt und die Untere Denkmalschutzbehörde durch den Aus- und Wiedereinbau über Estrichen nicht mehr gegeben. Auch das überlieferte historische Erscheinungsbild des ehemaligen barocken Palais wird durch die raummittigen Sanitäräume nach Auffassung des Landesamtes erheblich beeinträchtigt

Die denkmalpflegerische Zielsetzung - die fachgerechte Restaurierung der Holzparkettböden ohne Ein- und Ausbau, sowie der Erhalt des überlieferten historischen Erscheinungsbildes der Räume ohne Sanitäreinbauten - konnte auch nach ausführlicher Erörterung nicht erreicht werden.

Auch wenn die Raumschalen wieder original hergestellt, und Raumeinbauten als reversibel deklariert werden - die Ziele des Denkmalschutzes sind hier bereits im Ansatz nicht verfolgt und werden so verfehlt.

Die über 200 Jahre alte barocke Raumgestaltung wird durch die raummittig angeordneten Sanitäreinheiten empfindlich gestört.

Die vom Architekten vorgelegten Argumente für den Einbau der Nasszellen können die fachlichen Bedenken nicht ausräumen; die untere Denkmalschutzbehörde empfiehlt daher eine Grundrissüberarbeitung für die beiden Wohnungen des Osttraktes im 1. Obergeschoß. Eine Trittschallverbesserung ist nur für das nord-östlich gelegene Zimmer notwendig, da in diesem Bereich im Erdgeschoß eine Wohnung geplant ist. Die Verbesserung kann durch Aufbringen einer Trittschalldämmung auf den vorhandenen Boden erreicht werden; der Bestand wird damit konserviert.

## **Bauordnungsrecht**

Gegenüber dem Bestand ergibt die Umplanung eine Stellplatzmehrung von 5 Plätzen; davon werden 4 im Innenhof nachgewiesen, 1 Stellplatz im Bereich der Tiefgarage, FINr. 932, sodass keine Ablösung erforderlich ist.

Zur Verbesserung der städtebaulichen Gestaltung und der Abschirmung der Dachterrasse wird die Attika im Bereich der Nordostfassade geringfügig um 40 cm erhöht.  
Sofern die betroffenen Nachbarn der Maßnahme zustimmen, wird eine Befreiung aus städtebaulichen Gründen in Aussicht gestellt.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

### **Anlagen:**

1. Entwurfsplanung mit Lageplan (15 Seiten)
2. Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 22.02.2008
3. Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 26.02.2008