Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0024/2010** **öffentlich** **04.05.2010**
Sanierung und Umbau des ehemaligen Gasthauses "Hubmann" Löffelgasse 3, Fl. Nr. 587, und Schreinergasse 3, Fl. Nr. 588, Gemarkung Amberg		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Herr Paul Zimmermann**		
Beratungsfolge	**19.05.2010 Bauausschuss**	

Beschlussvorschlag:

- Einer Sanierung und Nutzungsänderung der denkmalgeschützten Anwesen Löffelgasse 3 u. Schreinergasse 3, Fl.Nr.588; 587, Gemarkung Amberg wird entsprechend der Planfassung vom 07.04.2010 zugestimmt.
- Die Türen vom Flur zum Gastraum und zum Metzgerladen, im Erdgeschoß der Löffelgasse 3, sind ohne Aufweitung unverändert beizubehalten.

Sachstandsbericht:

Geplant ist, die seit vielen Jahren leerstehenden Gebäude grundlegend zu sanieren und die Gaststätte - mit historischer Ausstattung und modernen Funktionsbereichen - wieder in Betrieb zu nehmen. Die ehemaligen Pensionszimmer werden zu 8 abgeschlossenen Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung umgebaut.

Die Gebäude Löffelgasse 3 und Schreinergasse 3 gehen auf das 17. Jahrhundert zurück und wurden ca. 1825 durch einen Erschließungsbau und eine Altane miteinander verbunden. Neben dem Gebäudekern aus dem 17. Jh. sind aus dieser Zeit noch der Keller, die Kaminanlage und einige Fenster in der Altane erhalten. Die heutige Gebäudestruktur und die Ausstattung werden im Wesentlichen durch die Um- und Ausbaumaßnahmen von 1896 geprägt. Die Gaststube, mit Jugendstil-Thekenanlage und Wandverkleidung, sowie der Metzgerladen, mit Verkaufstresen und Jugendstilkacheln, entstanden mit der Fassadenänderung um 1909 und sind weitgehend unverändert erhalten.

Planungsrecht:
Das Grundstück liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Das Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 Abs. 1 BauGB und ist gemäß § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässig.

Durch die Schaffung von attraktiven Altstadtwohnungen und die Wiederbelebung der Gaststätte wird ein langjähriger Missstand nachhaltig beseitigt. Somit entspricht die Maßnahme den Zielen des Sanierungsgebietes, der Stadtentwicklung und des städtebaulichen Denkmalschutzes.

Die Maßnahme folgt als letztes Objekt den anstehenden bzw. abgeschlossenen Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen in der Nachbarschaft und wird der

Löffelgasse das zurückgeben, was sie - nach Beschreibung der Denkmalliste - im Ensemble der historischen Altstadt auszeichnet: „Die kleine Straße mit reizvollem Gepräge aus dem sog. Jonas-Haus, den Bürgerhäusern des 16. bis 19. Jahrhunderts und den Wege- u. Blickbeziehungen zur Vils, zur Herrnstraße und zum Turm der Stadtpfarrkirche St. Martin“.

Bauordnungsrecht:

Die angrenzenden Nachbarn wurden im Verfahren beteiligt und haben der Baumaßnahme zugestimmt.

Die Nutzungsänderung ergibt nach Art. 47 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. V. mit der Garagenverordnung (GaStellV) keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf.

Den Anforderungen des Art. 48 BayBO (Barrierefreies Bauen) kann aufgrund der vorgegebenen Bausubstanz nicht in vollem Umfang entsprochen werden. Ein Aufzugseinbau für die Wohnungen erfordert weitreichende Eingriffe in die historische Bausubstanz und damit auch einen unverhältnismäßig hohen Mehraufwand. Für die Gaststätte wird jedoch ein barrierefreier Zugang über die Schreinergasse geschaffen.

Die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung, der Baugestaltungssatzung und des Denkmalschutzgesetzes können im Genehmigungsbescheid durch entsprechende Auflagen sichergestellt werden.

Denkmalschutz:

Die Anwesen Löffelgasse 3 und Schreinergasse 3 sind Baudenkmäler im Sinne des Art. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind mit folgendem Text in der Denkmalliste der Stadt Amberg eingetragen: „Löffelgasse 3 - Metzgeranwesen, Traufseitbau, Anfang 19. Jh., später aufgestockt. Fl.Nr. 588 [Gemarkung Amberg]“ und „Schreinergasse 3 – Handwerkerhaus, Traufseitbau, im Kern 17. Jh., Umbau Ende 19. J, Fl.Nr. 587, [Gemarkung Amberg].“

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme (Anlage 4) vom 10.02.2010 der Maßnahme nicht zugestimmt. In der Stellungnahme geht die Denkmalfachbehörde ausführlich auf die geschichtliche, bauhistorische und städtebauliche Bedeutung ein, stellt die hohe Ausstattungsqualität dar und beschreibt die Forderungen bzw. Auflagen, unter denen eine Zustimmung erteilt werden kann.

Zusammengefasst betrifft das folgende problematischen Bereiche (hist. Raumstruktur, Erschließung, Raumteilung, Altane mit Fenstern, Wandfeste Ausstattungen, Dachaufbauten, Dachflächenfenster), schädigende Eingriffe (Metzgerei / Gastraum mit Vergrösserung der Türöffnungen, Durchbrüchen, Abbruch Kaminanlage 17. Jh., Eingriffe in die Zerrbalkenlage) und Verluste (Wandfeste Einbauten, Theke, Sämtliche Kachelöfen, zahlreiche Türen, sämtliche Altanenfenster, Lagerung der Ausstattungen).

Aufgrund dieser Einwendungen des BLfD erfolgte eine Überarbeitung des Entwurfes. Die nun vorliegende Planfassung vom 07.04.2010 berücksichtigt zwar weitgehend die Hinweise und Auflagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, findet aber weiterhin in folgenden Punkten keine Zustimmung:

- Veränderung der raum- und wandfesten Einbauten, wie Theken, Wandvertäfelungen und Jugendstilfliesen, durch Aufweitung der Türöffnungen in

der Gaststube und im Metzgerladen.
- Aufgabe der hist. Raumstruktur, Erschließung, Durchbrüche;
- Verlust der Altanenfenster, historischer Türen und sämtlicher Kachelöfen;
- Abbruch der Kaminanlage des 17. Jahrhunderts;
- Eingriffe in die Zerrbalkenlage durch Treppeneinbauten;
- Eingriffe in die Dachkonstruktion durch Gaubenaufbauten bis in die 2. DG Ebene.

Abwägung:

Wichtigster Punkt in der Erörterung mit dem Baureferat war die Aufweitung der Türöffnungen in der Gaststube und im Metzgerladen. (Anlage 3 vom 07.04.2010). Da der Eingriff erhebliche Verluste an historischer Ausstattung nach sich ziehen wird, andererseits der geplante Betrieb durch organisatorische Maßnahme auch mit den bestehenden Räumen und Öffnungen sichergestellt werden kann, ist die Erschließungssituation von 1906 beizubehalten.

Bei den weiteren genannten Punkten werden die Veränderungen, insbesondere in der historischen Raumstruktur, auf das notwendige Maß beschränkt. Eine zeitgemäße Erschliessung und Sanitärausstattung ist unter vorbehaltloser Beibehaltung von Raumaufteilung und Altane, historischer Türen und der Kachelöfen, sowie der Zerrbalkenlage mit Dachkonstruktion und Gauben nicht realisierbar. Die wesentlichen Veränderungen entstanden übrigens bereits mit den Pensionszimmerumbauten um 1950.
Eine Versagung von notwendigen Türöffnungen, Umbauten der Altane und Maisonette-Treppen und zusätzlicher Dachgauben würde zur Ablehnung des Bauvorhabens und damit zum Scheitern der Sanierungsmaßnahme führen. Da die Forderung der Baugestaltungssatzung weitgehend erfüllt ist und auch die Ziele der Stadtentwicklung, der Stadtsanierung und des städtebaulichen Denkmalschutzes umgesetzt werden, sind die Veränderungen aus Sicht des Baureferats hinnehmbar.

Leider kann in einigen Punkten aus wirtschaftlichen und funktionalen Gründen mit den denkmalpflegerischen Anforderungen kein Einvernehmen erzielt werden, was auch aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht befriedigend ist. Andererseits würde ohne Zustimmung der seit fast zwei Jahrzehnten bestehende Leerstand und der zunehmende Verfall der Anwesen auf nicht absehbare Zeit festgeschrieben.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte und den Zielsetzungen von Stadtsanierung, städtebaulichem Denkmalschutz und nachhaltiger Stadtentwicklung wird dem geplanten Vorhaben - trotz fehlender Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege - zugestimmt.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Entwurfsplan vom 07.04.2010
2. Türaufweitung vom 07.04.2010
3. Stellungnahme BLfD vom 10.02.2010
4. Ergänzende Stellungnahme BLfD vom 03.05.2010