

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0039/2010</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>05.07.2010</b>
<b>Grundsatzentscheidung zur weiteren Bebauung des Grundstücks der Schwesternschaft Wallmenichhaus an der Destouchesstraße / Schiederberg</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Dietrich</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>14.07.2010</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>26.07.2010</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt einer Bebauung des Grundstücks der Schwesternschaft in der Variante C

- mit dem Abbruch von Haus 1 und der Neuerrichtung der barrierefreien Wohnanlage mit 3 Gebäuden zu 7 Wohneinheiten (BGF 3 x 1.500 m<sup>2</sup>)
- dem Abbruch von Haus 2 und der Neuerrichtung eines Wohnheimes mit 16 Appartements (BGF 1 x 1.600 m<sup>2</sup>) zu.

Ergeben sich bei der Hangstabilisierung durch den Abbruch von Haus 2 Probleme und sind die Mehrkosten durch die Schwesternschaft nicht finanzierbar, so wird dem Bauausschuss wieder berichtet. In diesem Falle kommt die Variante A mit der Generalsanierung von Haus 2 zum Tragen.

## Sachstandsbericht:

### **Baubestand**

Das Grundstück ist bereits seit 1953 bebaut und wird von der Schwesternschaft Wallmenich-Haus v. BRK e.V. in erster Linie für Wohnen und Gemeinschaftseinrichtungen genutzt. Der fast 60 Jahre alte Gebäudekomplex (Haus 1 und 2) wurde 1985 mit einem Neubau (Haus 3) erweitert. Die GRZ/GFZ liegen bei 0,3/0,75.

### **Gegenwärtige Nutzung des Bestands und Bestandschutz**

Seit Auszug der Kurzzeit und Tagespflege, dem Betreuten Wohnen, der Sozialstation und Verwaltung im April bzw. September 2004 ist die Nutzung nicht aufgegeben worden. Die derzeitigen Appartements, Einzel- und Doppelzimmer sind von Schwesternschülerinnen und Schwestern genutzt. Teile sind an Ärzte, Studenten und Praktikanten vermietet; auch die Gemeinschaftseinrichtungen werden weiterhin genutzt.

Die Gebäude sind durch laufenden Bauunterhalt Instand gehalten und weiterhin im Betrieb. Neue Bestimmungen der Energieeinsparverordnung, Brand- und Wärmeschutz sind ohne Generalsanierung nicht erreichbar. Auch Standards, die für das heutige Wohnen gelten, können in dem gegenwärtigen Baubestand nicht erfüllt werden.

## **Geänderter Flächennutzungsplan, rechtskräftiger Bebauungsplan und Nutzungsmaß der Umgebung**

Zur Festsetzung der Neubebauung hatte die Stadt Amberg ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Der Bebauungsplan Amberg 60 „Wallmenich-Haus“ und die parallele Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes von einer Gemeinbedarfsfläche in ein reines Wohngebiet sind seit dem Herbst 2003 bestandskräftig. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht vor, die Gebäude 1 und 2 abzubauen und 6 Wohnhäuser mit gesamt 12 Wohneinheiten bei einer GRZ/GFZ von 0,35/1,2 zu errichten.

In der weiteren Umgebung regelt der Bebauungsplan 80 „Mariahilfberg“ Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die unmittelbare Umgebung beurteilt sich nach dem Einfügen des § 34 BauGB. Westlich schließt eine Bebauung mit ein bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken an, die GRZ/GFZ beträgt 0,21/1,2.

Östlich der Straße am Schiederberg sind die Grundstücke dichter mit Wohngebäuden und einem Terrassenhaus bebaut. Die GRZ/GFZ in diesem Bereich beträgt 0,43/1,2.

## **Anlass für das Wettbewerbsverfahren**

Die Schwesternschaft versuchte auf der Basis des Bebauungsplanes den Standort für eine Einzelhausbebauung zu vermarkten. Aus finanziellen Gründen bereiteten der Schwesternschaft das Vorfinanzieren des Abbruchs, das Freimachens des Grundstücks und die Abstützung der Privatstraße vor einem eventuellen Einzelverkauf Schwierigkeiten. Erschwerend für die Finanzierbarkeit kommt hinzu, dass im Grundstücksmarktbericht von 2008 zudem die Richtwerte im Bereich des Mariahilfbergs aufgrund der tatsächlichen Verkaufserlöse gesenkt sind.

Es wird daher nach neuen Lösungsansätzen gesucht.

## **Zur weiteren Entscheidungsfindung schlägt die Schwesternschaft zwei unterschiedliche Entwicklungskonzepte vor:**

### **Variante A**

Auf der Grundlage eines Einladungswettbewerbs nach RPW 2008 liegt ein Vorschlag der Schwesternschaft vor, der angesichts der demographischen Entwicklung gestalterisch hochwertiges und barrierefreies Wohnungseigentum für 21 Wohneinheiten, 30 Tiefgaragenstellplätze und 3 Besucherstellplätze entwickelt und durch die Komplettabgabe von etwa 4.000 m<sup>2</sup> Baugrund an einen Bauträger ein für die Schwesternschaft finanziell auch umsetzbares Baukonzept darstellt. Dazu soll das Haus 1 komplett abgebrochen werden.

Die Schwesternschaft möchte das Haus 2 behalten und mit dem Verkaufserlös das Wohnheim für 16 Mieter generalsanieren. Hierzu soll der Stellplatznachweis auf 8 Bestandsstellplätzen geführt werden.

### **Die teilweise Neubebauung und Generalsanierung bedarf eines Bebauungsplanänderungsverfahrens.**

### **Variante B**

Auf der Grundlage des Baubestands und innerhalb des Bestandschutzes sollen Bauunterhaltungsmaßnahmen wie der Austausch der Fenster, der Heizungsanlage und die Sanierung der Zimmer und Appartements für adäquate Wohnstandards erfolgen. Es entstehen je nach Größe der einzelnen Appartements zwischen 62 bis 74 Wohnungen. Der Stellplatznachweis ist bauordnungsrechtlich erfüllt, zusätzliche Stellplätze können ebenerdig auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Ein vororientierendes Gutachten zum Immissionsschutznachweis liegt vor.

### **Reine Instandhaltungsmaßnahmen sind genehmigungsfrei, wesentliche Änderungen der Grundrisse und der Parkplatz genehmigungspflichtig.**

### **Abwägungskriterien:**

Als übergeordnetes Stadtentwicklungsziel soll die ursprüngliche Gemeinbedarfsfläche in ein reines Wohngebiet weiterentwickelt werden. Das einzelverplante Grundstück muss sich in den Nutzungskatalog des § 3 BauNVO eines reinen Wohngebietes mit größtmöglicher Störungsfreiheit einfügen.

Durch die demographische Entwicklung und energetische Aspekte soll das Wohnungsangebot in Amberg altengerecht, barrierefrei und energiesparend und damit nachhaltig gestaltet werden.

### **Zur Genehmigungsfähigkeit der Varianten A und B sind folgende Kriterien maßgebend:**

#### **Wohngebäude-Abgrenzung zu Wohnheimen**

Wohnheime zählen zu Wohngebäuden, soweit sie dem dauernden Wohnen im Sinne einer Heimstatt dienen. Die Zahl der Personen, die in einem Wohnheim leben, hat für die Frage der Zulässigkeit keine Bedeutung. Gemeinschaftseinrichtungen und Parkplätze sind zulässige Anlagen der Wohnheime.

Zu den Wohngebäuden zählt neben den Wohnheimen auch Wohnungseigentum in altengerechten Wohnanlagen.

#### **Bauliche Anlagen sind unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes oder dessen Umgebung widersprechen.**

Nach Umfang kann eine Anlage der Eigenart des Baugebietes widersprechen, wenn sie im Verhältnis zu den Anlagen ihrer Umgebung größtenteils aus dem Rahmen fällt; die Unangemessenheit kann sowohl in der baulichen Gestaltung als auch in den verkehrlichen Folgewirkungen augenscheinlich werden.

Diese Kriterien bestehen weder bei der Variante A, den Altengerechten Wohnen noch bei der Variante B, der Sanierung des Baubestandes. Im Falle der Altengerechten Wohnanlage liegen im Rahmen des Einladungswettbewerbs eine sorgfältige Analyse der planungsrechtlichen Kennzahlen, der städtebaulichen Situation vor Ort und die Stellungnahme des Preisgerichts zur städtebaulichen Einfügung vor.

Bleibt der Altbestand erhalten, reduzieren sich Neuerungen auf die Erweiterung der Stellplätze auf dem Grundstück. Die Abklärung der Zulässigkeit der Anzahl der Wohneinheiten bezieht sich hier auf den noch abschließend zu klärenden Immissionsschutz in Bezug auf die Fahrzeugbewegungen und Anzahl der Stellplätze.

Die pauschale Ablehnung von Wohnheimen oder Wohneigentum mit der Begründung, weitere Wohngebäude und deren Stellplätze würden zu einer Störung im Gebiet führen, ist jedoch grundsätzlich nicht möglich.

### **Weiterhin sind für eine Entscheidung noch folgende Kriterien beachtlich:**

#### **Demographische Entwicklung der Bevölkerung**

Angesichts der Bevölkerungsprognose muss auch in Amberg auf zukünftig notwendige barrierefreie Standards und ein entsprechendes Wohnungsangebot geachtet werden.

#### **Energetische Sanierung**

Die neuen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung, Brand- und Wärmeschutz und den sommerlichen Wärmeschutz können in dem Baubestand aus den 50er Jahren nicht eingehalten werden. Die Kosten bei einer Generalsanierung liegen bei Vergleichsobjekten bei 280 €/m<sup>3</sup> und würden Kosten von rund 2.800.000 Mio. € verursachen.

Die Schwesternschaft wird jedoch nur die Reparatur und den Bauunterhalt des Gebäudebestandes finanzieren können. Durch die einhüftige Erschließung des Bestandes besteht ein sehr ungünstiges Verhältnis der Nutzfläche in Bezug zur Kubatur.

Bei einem Neubau müssen heutige Standards von vorneherein eingehalten werden. Die Kosten für einen Neubau liegen bei Amberger Reverenzgebäuden bei etwa 220 bis 250 €/m<sup>3</sup>.

### **Verbesserung des Ortsbildes, Störungsfreiheit**

Die Riegelbildung des heutigen Baubestandes kann durch Abbrüche aufgelöst und die städtebauliche Situation am Mariahilfberg wesentlich verbessert werden. Der Bau einer Tiefgarage mit unmittelbarer Zufahrt von der Destouchesstraße führt zur Störungsfreiheit der Nachbarschaft.

### **Abwägungsergebnis**

Nachhaltigkeit beinhaltet als Drei- Säulenmodell die Gleichrangigkeit der Aspekte Ökonomie, Ökologie und der Sozialen Belange.

Das Baureferat empfiehlt daher als nachhaltiges Entwicklungsziel die Variante C mit

- dem Abbruch von Haus 1 und der Neuerrichtung der barrierefreien Wohnanlage mit 3 Gebäuden zu 7 Wohneinheiten (BGF 3 x 1.500 m<sup>2</sup>)
- dem Abbruch von Haus 2 und der Neuerrichtung eines Wohnheimes mit 16 Appartements (BGF 1 x 1.600 m<sup>2</sup>)

Ergeben sich bei der Hangstabilisierung durch Abbruch von Haus 2 Probleme und sind die Mehrkosten durch die Schwesternschaft nicht finanzierbar, so kommt die Variante A mit der Generalsanierung von Haus 2 zum Tragen.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

### **Anlagen:**

1. Nachhaltige Stadtentwicklung Am-Berg
2. Städtebauliche Kerndaten zur Bebauung des Grundstücks der Schwesternschaft
3. Protokoll der Preisgerichtssitzung vom 27.10.2009
4. Modellphotos der 4 Wettbewerbsbeiträge
5. Pläne des 1. Preisträgers