

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0064/2012
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	23.08.2012
Sanierung und Revitalisierung des ehemaligen Jesuitenseminars Seminargasse 14		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Doris Kämpfer		
Beratungsfolge	19.09.2012	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Mit der Sanierung und Revitalisierung des ehemaligen Jesuitenseminars in der Seminargasse 14 besteht grundsätzlich Einverständnis.

Sachstandsbericht:

Das Anwesen Seminargasse 14 wurde im Februar 2011 an einen Bauträger veräußert, der im Rahmen einer Gesamtanierung die Aufteilung in 18 Eigentumswohnungen plant.

Denkmalschutz:

Das Anwesen Seminargasse 14 – Flur Nr. 1005 ist als Einzeldenkmal mit folg. Text in der Denkmalliste verzeichnet: „Ehem. Jesuitenseminar, dreigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Kniestock und stichbogiger Toreinfahrt, 1670, 1772-1803 Theater, nach Brand 1878 erneuert.“

Das 3-geschossige Gebäude nimmt mit einer Länge von 36 m (12 Achsen) im Straßenverlauf der Seminargasse eine herausgehobene Stellung ein. Im Gebäudeinneren sind im 1. OG in der ehem. Hauskapelle und einem Vorraum noch Stuckdecken erhalten. Leider wurde ein Teil der historischen Innenausstattung (Türen und Holzböden) in jüngster Vergangenheit entfernt (s. Anlagen 3 – 6). Die Verursacher der Denkmalzerstörung konnten bisher nicht ermittelt werden.

Nach Vorlage der Baueingabe am 14.05.2012 fand am 16.05.2012 eine erste Ortsbesichtigung mit der Gebietsreferentin vom Landesamt für Denkmalpflege, der Stadtheimatspflegerin und dem Baureferat statt.

Die Befunduntersuchung war zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen, sodass aus denkmalpflegerischen, planungs- und bauordnungsrechtlichen Gründen eine Umplanung notwendig wurde. Die 1. Tektur vom 26.06.2012 wurde zum folgenden Sprechtag am 04.07.2012 vorgestellt und nach 2 weiteren Überarbeitungen vom 06.07.2012 und 27.08.2012 sowohl vom Baureferat als auch vom Landesamt für Denkmalpflege in den Grundzügen akzeptiert (s. Anlage 1 – 2).

Die sich aus der abschließenden Befunduntersuchung ergebenden Erkenntnisse werden im Bescheid als Auflagen aufgenommen bzw. im weiteren Verfahren abgestimmt.

Planungsrecht:

Das Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich nach § 30 BauGB und entspricht in den wesentlichen Punkten den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 „Maltesergarten“, der das Anwesen als denkmalgeschützten Bestand ausgewiesen hat.

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

Das im westlichen Grundstücksbereich an der Grundstücksgrenze angeordnete Nebengebäude wurde 1919 errichtet und 1924 als Werkstatt genehmigt und soll in 4 Wohneinheiten aufgeteilt werden. Eine wünschenswerte Nutzung als Garagengebäude ist aus wirtschaftlichen Gründen leider nicht möglich. Da sich die Gebäudehöhe nicht ändert und daher nachbarliche Belange nicht berührt sind, kann die vom Bauherrn geplante Wohnnutzung aus städtebaulicher und bauordnungsrechtlicher Sicht hingenommen werden.

Bauordnungsrecht:

Aufgrund der Vielzahl der angrenzenden Nachbarn wurde seitens der Bauherrin keine Nachbarbeteiligung durchgeführt. Gemäß BayBO Art. 66(2), Satz 4 wird die Zustellung der Ausfertigung der Baugenehmigung durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt.

Die geplante Nutzung mit 18 Wohneinheiten erfordert einen Nachweis von 18 Stellplätzen. Aufgrund der bisher genehmigten Nutzung als Werkstatt, Geschäfts- und Wohngebäude ergibt sich ein fiktiver Bestand von 17 Stellplätzen. Auf dem Grundstück werden im Innenhof 4 Stellplätze errichtet, zudem bemüht sich die Bauherrin um weitere zugeordnete Stellplätze in der angrenzenden Tiefgarage. Der Stellplatznachweis ist damit erfüllt.

Für die 6 Balkone auf der Nordseite zum Maltesergarten werden Abweichungen gemäß § 14 der Baugestaltungssatzung erteilt, da Anzahl, Anordnung und Gestaltung vertretbar sind. Die angestrebte Gebäudenutzung mit zeitgemäßem Wohnraum in der Altstadt ist grundsätzlich zu begrüßen.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan M 1 : 1000

Anlage 2: Tektur Genehmigungsplanung ohne Maßstab, Stand 27.08. 2012

Anlagen 3-6: Fotos Denkmalzerstörung