Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0057/2014** **öffentlich** **15.10.2014**
Energetische Sanierung von drei Stadthäusern,,, Steinhofgasse 4+6, Neustift 4, Fl.Nr. 149; 148; 150, Gemarkung Amberg; **Abbruch eines 3-geschoßigen Wohnhauses, Neustift 4, Fl.Nr. 150, Gemarkung Amberg;**		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Herr Paul Zimmermann**		
Beratungsfolge	**05.11.2014 Bauausschuss**	

Beschlussvorschlag:

Dem Abbruch des dreigeschossigen Wohnhauses, Neustift 4, wird zugestimmt.

Den Sanierungs- und Neubaumaßnahmen, Steinhofgasse 4 + 6 und Neustift 4, wird entsprechend der Planfassung vom 08.09.2014 (Anlage 1) zugestimmt.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Am 04.04.2014 wurde ein Antrag auf Vorbescheid gem. § 71 BayBO für die “Energetische Sanierung von drei Stadthäusern“ eingereicht. Die Antragstellung umfasst die Renovierung des Baudenkmals Steinhofgasse 4 mit Dachgeschoßausbau für eine zusätzliche Wohnung, sowie den Abbruch und die Neubebauung der Anwesen Steinhofgasse 6 und Neustift 4 mit vier Wohneinheiten. Zur Planungssicherheit für die weitere Projektentwicklung wurden vom Bauherrn konkrete Fragen zur Zulässigkeit der Abbruchmaßnahmen und zur allgemeinen Genehmigungsfähigkeit eingereicht. (Anlage 2; S.2)

Nach Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und Prüfung durch das Bauordnungsamt wurde die Anfrage teilweise ablehnend beantwortet. (Anlage 2; S.5)

Diese Einwendungen führten zu einer Überplanung mit reduzierten Gebäudehöhen und weitgehender Berücksichtigung der Baugestaltungssatzung. In der Gesamtkonzeption ergab sich jedoch kein befriedigender Planungsansatz zum Erhalt des Anwesens Neustift 4.

Der Bauherr beantragte daher am 29.07.2014 die denkmalrechtliche Erlaubnis zum Abbruch der Anwesen Steinhofgasse 6 und Neustift 4 und reichte die überarbeitete Planung (Anlage 1) nach.

Mit abschließender Stellungnahme vom 01.09.2014 stimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zwar der Beseitigung der Brandruine Steinhofgasse 6 zu, fordert aber weiterhin den Erhalt des Gebäudes Neustift 4. Die Entwürfe zur Neubebauung wurden abgelehnt, da sich die Baukörper und Baudetails aus Sicht der Fachbehörde auch nach erfolgter Überplanung nicht in das historische Ensemble einfügen. (Anlage 2; S.8)

Der Entwurfsverfasser hat zur ablehnenden Haltung des Landesamtes Stellung genommen und die vorgebrachten Kritikpunkte im Schreiben vom 01.10.2014 widerlegt. (Anlage 2; S.12)

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Planungsrecht:
Das Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Die beantragte Wohnnutzung ist gemäß § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässig und fügt sich nach Art und Maß in die umgebende Bebauung ein.

Bauordnungsrecht:
Die angrenzenden Nachbarn wurden beteiligt und haben keine Einwendungen vorgebracht.

Abwägung:
In Abwägung der denkmalfachlichen Belange kommt die Genehmigungsbehörde zum Ergebnis, den Abbruch des Anwesens Neustift 4, den Dachgeschoßausbau Steinhofgasse 4 und die Neubebauung der Bauparzellen Steinhofgasse 6 und Neustift 4 aus folgenden Gründen zuzulassen:

- Die dargestellte Neubebauung fügt sich in der Höhenentwicklung durchaus in die umgebende Bebauung ein. Die modernen Baudetails wie Dachaufbauten, Fenster, Tore können weitgehend satzungskonform geplant werden, so dass sie sich dem historischen Ensemble anpassen.
- Die Instandsetzung des Anwesens Neustift 4 mag zwar bautechnisch möglich sein, lässt sich jedoch funktional und wirtschaftlich nicht darstellen. Die städtebauliche Zielsetzung einer Wiederbelebung erscheint bei Erhalt des Anwesens Neustift 4 tatsächlich nicht realisierbar.
- Die beantragte Neuordnung ist mit Blick auf die Brandruine, die schwer geschädigten Nachbargebäude Steinhofgasse 4 und Steinhofgasse 8 und die gravierenden Beeinträchtigungen von betroffenen Wohn- und Geschäftshäusern in der Nachbarschaft, dringend notwendig.
- Mit diesem Sanierungs- und Neubauprojekt zeichnet sich nach mehr als 20 Jahren zum ersten Mal ein nachbarliches Einvernehmen für bauliche Veränderungen und somit die Möglichkeit zur Beseitigung schwerwiegender baulicher Missstände mit Wiederbelebung der Ecke Steinhofgasse/ Neustift ab.

- Bei Betrachtung dieser Gesamtsituation bietet letztlich nur der Abbruch beider Anwesen die Chance für modernes, familien- und altersgerechtes Wohnen mit angemessener Parkmöglichkeit.

Gewichtigere Gründe, die zur Ablehnung der geplanten Sanierungs- und Neubaumaßnahmen und zur Versagung der denkmalrechtlichen Erlaubnis führen, liegen nicht vor.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

./.

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabbflussplan

./.

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

---

b) Haushaltsmittel

---

c)Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

Anlagen:

1. Planungsstand 08.09.2014
2. Lageplan, Fotos, Luftbild, Voranfrage und Stellungnahmen

.....

Markus Kühne, Baureferent