

Bekanntgabe	Vorlage-Nr:	005/0063/2016
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	14.11.2016
Bauantrag Energetische Sanierung Steinhofgasse 6/Neustift 4 und Neubau eines Carports		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Vonhold, Gerhild		
Beratungsfolge	23.11.2016 Bauausschuss	

Sachstandsbericht:

- a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung
- b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Zusammenfassung der Historie:

Am 05.11.2014 wurde der Antrag auf Vorbescheid mit dem Titel „Energetische Sanierung von drei Stadthäusern, Steinhofgasse 4+6 / Neustift 4, Flurnummer 149 + 148 + 150, Gemarkung Amberg, und Abbruch eines 3-geschossigen Wohnhauses, Neustift 4, Flurnummer 150, Gemarkung Amberg im Bauausschuss erstmalig behandelt. Ein Neubau in der Steinhofgasse 6 wurde notwendig, da der Dachstuhl des Altbaus durch einen Brand am 21.05.2013 total zerstört wurde und die Decken aufgrund des Bauschutts und des Löschwassers einsturzgefährdet waren. Der fast vollständige Abbruch ergab sich zwangsläufig aufgrund der notwendigen Sicherungsmaßnahmen.

Der Bauausschuss hat außerdem dem Abbruch des dreigeschossigen Wohnhauses, Neustift 4 am 05.11.2014 zugestimmt. Das Gebäude wurde vom 19.01. bis 06.02.2015 abgebrochen. Weiter hat der Bauausschuss das Baureferat beauftragt, mit dem Bauherrn und den Planern nochmals Abstimmungsgespräche zur Abänderung der Fassadengestaltung zu führen. Die Höhenentwicklung der Gebäude, besonders in der Steinhofgasse, wurde im Bauausschuss intensiv diskutiert.

Am 15.07.2015 wurden erneut Pläne für den Neubau der Steinhofgasse 6 und Neustift 4 mit dem Neubau eines Carports“ im Baureferat der Stadt Amberg eingereicht.

Diese vorgelegten Pläne haben keine Verbesserungen der kritisierten Punkten und insbesondere bei der Höhenentwicklung der Gebäude aufgezeigt. Diese Planfassung war somit aus der Sicht des Baureferats aus planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Gründen nicht genehmigungsfähig.

In der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 20.08.2015 wurde die Höhenentwicklung der Gebäude Steinhofgasse 6 und Neustift 4, die Freistellung des Treppenturms von Neustift 4, die freistehenden Balkone an der Straße „Neustift“, die Gestaltung der Dachlandschaft und die Prägung der Erdgeschoßzone durch Garagen kritisiert. Die Genehmigung der Planung würde aus der Sicht des BLFD zu einer weiteren negativen Vorbildwirkung für das gesamte Ensemble führen und wurde abgelehnt.

Diese überarbeiteten Pläne für die Energetische Sanierung Steinhofgasse 6 /Neustift 4 und dem Neubau eines Carports wurden im Bauausschuss am 16.09.2015 und am 14.10.2015 vorgestellt und diskutiert, eine einvernehmliche Meinung konnte jedoch nicht erzielt werden.

Bei den kritisierten Details handelt es sich um folgende Punkte:

- die große Höhenentwicklung des Baukörpers in der Steinhofgasse 4 (Wandhöhe),
- der Abschluss des Treppenraums mit Aufzug als große Geschoßgaube,
- die frei auskragenden Balkone an der Fassade Neustift 4,
- die geschlossene Erdgeschoßzone mit 3 Garagenrolltoren in der Straße „Neustift“,
- der Blick in der Neustift auf den freistehenden Treppenhausturm des Gebäudes Steinhofgasse 4,
- die Loggien im Dachbereich entsprechen nicht der Gestaltungssatzung,
- die historische Parzellenstruktur wurde nicht berücksichtigt,
- die Fassadengestaltung mit überdimensionierten Fensteröffnungen entspricht nicht der Gestaltungssatzung

Aktuelle, überarbeitete Planung und Vorgehensweise:

Für das Gebäude Steinhofgasse 4 hat sich der Bauherr nun zu einer Instandsetzungsmaßnahme entschieden und ist von dem Ausbau des Dachgeschosses des unter Denkmalschutz stehenden Hauses abgerückt. Die Baumaßnahme wurde bereits begonnen und wird voraussichtlich gegen Ende 2016 abgeschlossen sein.

Bezüglich der Planung Neubau Steinhofgasse 6 / Neustift 4 hat sich das Baureferat mit dem Bauherrn und dem Planer über einen längeren Zeitraum immer wieder zusammengesetzt um eine einvernehmliche Lösung zu erzielen.

Dabei wurde unter anderem auch versucht gänzlich neu strukturierte Lösungsansätze zu finden und eine Neuplanung vorzunehmen. Dieser Neuansatz wurde vom Bauherrn nicht gewünscht. Bei der Überarbeitung der bereits eingereichten Pläne vom 23.06.2015 wurden aber viele, maßgebliche Details positiv verändert:

- die Traufhöhe des Baukörpers in der Steinhofgasse wurde auf das ursprüngliche Maß von 8.3 m reduziert,
- die Fensteröffnungen der Baukörper wurden verkleinert und erhalten stehende Formate entsprechend der Gestaltungssatzung der Stadt Amberg,
- es gibt keine für die Altstadt untypischen, vorgestellten Balkone mehr. Die Freibereiche zur Aufwertung der Wohnungen an der Straße „Am Neustift“ wurden in den Baukörper als Loggia integriert.
- die ursprüngliche, kleinteilige Parzellierung in der Straße „Am Neustift“ wird berücksichtigt indem durch die Fassadengestaltung zwei Baukörper dargestellt werden.
- Die Grundstückseinfriedung wurde vom Baukörper gestalterisch abgesetzt.

Der das Gebäude Steinhofgasse 4 erschließende Treppenhausturm ist zwar noch von der Straße „Neustift“ zu sehen, kann aber mit der angestrebten Neuordnung und Verkleinerung der Trafostation zukünftig zumindest teilweise verdeckt werden. Die Verkleinerung der Trafostation könnte neue Möglichkeiten für die Gestaltung der Grundstückseinfriedung unter Einbeziehung des Zufahrtstors eröffnen. Die Regierung der Oberpfalz, Abteilung Städtebauförderung hat eine Förderung für den Abriss der alten Trafostation und die städtebauliche Einbindung des Ersatzbaus in Aussicht gestellt.

Die überarbeiteten Pläne des unter Nummer BVV 189-2015-2 registrierten Bauantrags wurden am 05.10.2016 im Baureferat eingereicht.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde erneut um Stellungnahme zu den überarbeiteten Plänen gebeten und teilte am 17.10.2016 mit, dass der vorliegende Entwurf eine Verbesserung darstellt, aber das Gebäude sich trotz der Reduzierung der Höhe um 50cm noch nicht in die Nachbarschaft einfügt. Auch sei der Entwurf als Ganzes noch nicht so, dass dieser aus der Sicht des BLFD genehmigt werden sollte, deshalb wird die bisherige Stellungnahme aufrechterhalten.

Diese vorliegende Kompromisslösung stellt aus der Sicht des Baureferats der Stadt Amberg eine umsetzbare Lösung dar. Denn um einen barrierefreien Zugang aller Wohnung zu gewährleisten, war es notwendig eine jeweils durchgehende Geschoßdeckenhöhe von der Steinhofgasse bis zum Neustift zu schaffen, damit waren gewisse Zugeständnisse bezüglich der Höhenentwicklung der Baukörper in der Straße „Neustift“ hinzunehmen.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Alternativen:

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

Anlagen zum Bauantrag BVV 189/2015

Anlage 1: neueste Planfassung

Anlage 2: Planfassung vom 23.06.2015