

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2016/0675-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	2191/16
		Datum:	20.12.2016
		Referent:	Beese Thomas
Umbau und Sanierung des ehemaligen Kreiswehrrersatzamtes zum städtischen Verwaltungsgebäude (Bürgerrathaus), Bamberg, Promenadestraße 2a			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
18.01.2017	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme	

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Das 7-geschossige Gebäude (2 Untergeschosse) wird saniert und die Raumaufteilung nur geringfügig neu strukturiert. Im Inneren sind sowohl die Struktur des Gebäudes als auch die Oberflächen und der Ausbau der Entstehungszeit erhalten. Die vorhandene konstruktive und räumliche Struktur des Gebäudes lässt es zu, wirtschaftlich sinnvoll eine Büronutzung und attraktive, offene Bürgerverwaltung im Haus zu integrieren, ohne große Eingriffe in die bestehende Bürostruktur vorzunehmen. Konstruktiv sind lediglich nur im Bereich östlich der WC-Anlagen Eingriffe in das statische System notwendig, um bessere Funktionalität der dortigen Büroräume und die Schaffung eines großen Besprechungsraumes zu ermöglichen. Das 2. Untergeschoss ist hälftig als aufgelassener Atomschutzbunker unterkellert. Zur Schaffung eines barrierefreien Zugangs wird auf der Zugangsseite innen ein Aufzug integriert, der Erdgeschoss und Straßenniveau andient. Das große, sattelförmige Dachoberlicht über dem Atrium wird energetisch erneuert, unter Berücksichtigung des Sonnenschutzes. Die Außenfassade wurde Ende der 1990er Jahre erneuert. Für die Faserzementplattenfassade und die bestehenden Fenster ist eine Reinigung vorgesehen. Die vorhandene Haustechnik ist veraltet und unbrauchbar und wird auf den neuesten Stand gebracht. Ebenso muss der Brandschutz den neusten Normen angepasst werden. Das im Jahr 1964 fertiggestellte Verwaltungsgebäude wurde zunächst als Landratsamt, nach dessen Umzug ab 1985 bis 2013 als Kreiswehrrersatzamt genutzt und anschließend von der Stadt Bamberg erworben. Ziel ist die Nutzung des Gebäudes als kommunales Verwaltungsgebäude mit erhöhtem Publikumsverkehr als sogenanntes „Bürgerrathaus“ (Sozial-, Jugend-, Ordnungsamt). Mit den für das Haus vorgesehenen städtischen Abteilungen wurden durch das Immobilienmanagement und das Personalamt anhand des Bestandes grundsätzliche Überlegungen für die Funktionalität der Arbeitsgruppen mit ihren Spezifika abgestimmt und in die Planung übernommen.

Größe des Bauvorhabens (Bestand):

Breite: 22,20 m Länge: 40,94 m Höhe: 17,00 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 05.12.2016
vollständig:

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Zulässigkeit nach § 34 BauGB

Eigenart der näheren Umgebung:

§ 34 BauGB

Es liegen einfache Bebauungspläne vor: Einschränkung städtebaulicher bedenklicher Nutzungen (Spielhallen) vom 02.09.1994 und Einschränkung städtebaulicher bedenklicher Nutzungen (Vergnügungsstätten) vom 11.02.2000.

Das Vorhaben liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit dem Gebietscharakter: MI (§ 6 BauNVO) in Verbindung mit § 9 Abs. Nr. 5 Flächen für den Gemeinbedarf (Verwaltung)

Planungsrechtliche Bewertung:

Das Vorhaben liegt zum einen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Einschränkung städtebaulicher bedenklicher Nutzungen Spielhallen v. 02.09.1994, der für das Gebiet die Unzulässigkeit von Spielhallen definiert.

Zum anderen befindet sich das Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Einschränkung städtebaulicher bedenklicher Nutzungen Vergnügungsstätten v. 11.02.2000, der eine Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten definiert. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Bei der Nutzungsänderung zu einem Bürgerrathaus handelt es sich um eine Einrichtung des Gemeinbedarfs, somit sind für die geplante Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt.

Primäres Ziel der Maßnahme ist die Revitalisierung eines derzeit leerstehenden öffentlichen Gebäudes im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bamberg. Die Revitalisierung des Gebäudes trägt dazu bei, die zentrale innerstädtische Lage städtebaulich aufzuwerten.

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht wird das Vorhaben befürwortet.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: Fl.-Nr. 1859/4 Der Nachbar wurde am Verfahren beteiligt, die Unterschrift wurde noch nicht erteilt. Sollte der Nachbar keine Unterschrift leisten, erhält er eine Ausfertigung des Baubescheides.

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: anrechenbar: nachzuweisen:
gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszonen) sind abzulösen:
Nachweis auf Baugrundstück: Nachbargrundstück:
Ablösung der Stellplatzpflicht:

Fahrradstellplätze:

erforderlich: anrechenbar: nachzuweisen:
Nachweis auf Baugrundstück:
Ablösung der Stellplatzpflicht:

Die Kfz.-Stellplatz- und Fahrradabstellplatzberechnung wird gerade gefertigt. Diese wird im laufenden Genehmigungsverfahren geprüft.

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Das Vorhaben steht deshalb auf der Tagesordnung, weil es von grundlegender Bedeutung und großem öffentlichen Interesse ist. Planungsrechtlich handelt es sich um Umbau und Nutzungsänderung im Bestand, so dass es keinen formalen Entscheidungsgegenstand für den Bausenat gibt. Deshalb lautet der Beschlussantrag auf Kenntnisnahme. Die weitere Bearbeitung des Bauantrages wird im Rahmen des laufenden Verwaltungshandelns erfolgen.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Stadtdenkmal: ja nein
Einzeldenkmal: ja nein
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege: ja nein nicht erforderlich
BLfD: ja nein nicht erforderlich

II. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkssenat nimmt vom vorliegenden Bauantrag Kenntnis.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

x	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Anlagen: (Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen für die Öffentlichkeit nicht sichtbar)

- 01_Grundriss EG
- 02_Grundriss 1. OG
- 03_Grundriss 2. OG
- 04_Grundriss 3. OG
- 05_Grundriss 4. OG
- 06_Ansicht Süd
- 07_Ansicht Nord
- 08_Ansicht Ost
- 09_Ansicht West
- 10_Außenanlagen
- 11_Stellungnahme Denkmalpflege