

| | | | |
|--|--------------------|---------------------|------------------------|
| Sitzungsvorlage | | Vorlage- Nr: | VO/2017/0790-62 |
| Federführend: 62 Bauordnungsamt | | Status: | öffentlich |
| Beteiligt: | | Aktenzeichen: | 139/17 |
| | | Datum: | 22.03.2017 |
| | | Referent: | Beese Thomas |
| Zustimmungsverfahren nach Art. 73 BayBO: Generalsanierung mit Teilerneuerung der Mensa Innenstadt, Bamberg, Austraße 37 | | | |
| Beratungsfolge: | | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit | |
| 05.04.2017 | Bau- und Werksenat | Entscheidung | |

I. Sitzungsvortrag:

Aufgrund des mehr als 30 Jahre währenden Betriebs der sogenannten Mensa Innenstadt sind sowohl die Haus- als auch die Küchentechnik veraltet und daher weder arbeitsökonomisch noch hygienetechnisch bzw. –rechtlich tolerabel. Daher soll die Mensa generalsaniert und teilerneuert werden. Um eine optimale Lösung hierfür zu finden, wurde ein Architektenwettbewerb ausgelobt. Der nun vorliegende Antrag basiert auf den Siegerwettbewerbssentwurf. Vorgeschichte, Wettbewerb und Wettbewerbsergebnis, wie auch das weitere Vorgehen, sind in der Sitzung des Bau- und Werksenates am 04.05.2016 ausführlich erörtert worden. (Sitzungsvorlage VO/2016/0220-R6).

Das bestehende Mensagebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Austraße 37 soll abgebrochen werden. Stattdessen werden über einem an die angrenzenden Bebauungen anschließenden Sockelgeschoss zwei weitere Ebenen in einem nach Süden abgestuften Baukörper errichtet. Diese sind von der umgebenden Bebauung etwas abgerückt. Der Neubau erhält ein Flachdach.

Im Erdgeschoss befinden sich Produktions- und Spülküche sowie die Anlieferung, im Untergeschoss Sanitärräume, Umkleidebereiche sowie Lagerflächen. Im 1. Obergeschoss ist der Speiseraum geplant, der für 276 Sitzplätze ausgelegt ist. Diesem Speiseraum ist im Süden eine Freiterrasse vorgelagert. Diese wiederum stellt über eine Freitreppe an der westlichen Grundstücksgrenze die Anbindung an den öffentlichen Raum her. Im 2. Obergeschoss ist ein Technikraum vorgesehen, der ausschließlich der Aufstellung der erforderlichen Lüftungsgeräte für Küche und Speiseraum dient.

Das bestehende Vorderhaus Austraße 37 (3-geschossig mit Satteldach, Dachneigung ca. 50 Grad) beinhaltet zurzeit einen Teil der jetzigen Mensa sowie Büroflächen der Universität. Mit der vorliegenden Planung soll nunmehr im Erdgeschoss in Verbindung mit der Mensa eine Cafeteria untergebracht werden. Es wird beabsichtigt die vorhandenen 4 Fenster an der Nordseite zu Türen umzubauen um auch im Freien Sitzmöglichkeiten anbieten zu können. Im Untergeschoss werden Sanitärräume eingebaut, in den Obergeschossen werden die bestehenden Raumstrukturen sowie deren Nutzung beibehalten.

Größe des Bauvorhabens:

Neubau:

Breite: ca. 21,80 m Länge: ca. 37,00 m Höhe: ca. 11,40 m

Bestehendes Vorderhaus:

Breite: ca. 10,06 m Länge: ca. 12,00 m Traufhöhe: ca. 11,45 m Firsthöhe: ca. 18,20 m

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

- Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes - Nr.: 109 B
rechtsverbindlich seit: 17.12.1999
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): sonstiges Sondergebiet- Universität
(§11 BauNVO)

vorgesehene Abweichungen:

1. Überschreitungen der nördlichen Baugrenzen.
2. Überschreitungen der südlichen Baugrenzen.
3. Abweichungen von der Geschossigkeit. Im Bebauungsplan ist I + D festgesetzt, das Vorhaben sieht unterschiedliche Geschosse vor die sich von II bis zu III Geschossen bewegen.
4. Befreiung von der festgesetzten Dachform und Firstrichtung. Das Vorhaben sieht Flachdächer vor, festgesetzt sind Satteldächer.
5. Überbauung einer Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) durch eine Freitreppe und Teile des Hauptbaukörpers.
6. Eingriff in eine mit Rechten zu belastende Fläche (Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger).
7. Überbauung einer Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Begründung:

Im Jahre 1981 wurde ein Architekturwettbewerb für den Neubau eines Bibliothek- und Lehrstuhlgebäudes durchgeführt. Anschließend fand eine Überarbeitung der fünf preisgekrönten Arbeiten im Jahre 1996 statt. Der Bebauungsplan 109B von 1999 entspricht im Wesentlichen dem damaligen Wettbewerbsergebnis bzw. dem Gebäudestand.

Aus städtebaulicher und architektonischer Sicht und mit Blick auf die Mechanismen der Stadtentwicklung, wird durch den jetzt erneut durchgeführten Wettbewerb der universitäre Bereich weiterentwickelt, um den heutigen und nachhaltigen Anforderungen Rechnung zu tragen.

Die beantragten Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan sind erheblich.

Nachdem der Entwurf aus einem Wettbewerb hervorgegangen ist, in dessen Preisgericht die wichtigsten öffentlichen Belange vertreten waren und alle Grundstücksnachbarn zugestimmt haben, können anstelle eines Bebauungsplanänderungsverfahrens alle für die Stadt Bamberg relevanten Aspekte in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

In Bezug auf die Eingriffe in die Versorgungsflächen oder Leitungsrechte sind die zuständigen Versorgungsträger zu beteiligen.

Durch die Überbauung der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind naturschutzfachliche Belange betroffen. Hier ist gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes eine geeignete Ersatzmaßnahme zu treffen.

Zur Absicherung der gestalterischen Grundsätze des dem Vorhaben zugrunde liegenden Architekturwettbewerbes ist somit ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, in dem u. a. die Fassadenpläne analog der Vorhabenpläne zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die bauliche Umsetzung festgeschrieben werden.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein:

Kfz – Stellplätze:

Grundlage des Stellplatznachweises der Universität Bamberg ist die Vereinbarung über die Erfüllung der Stellplatzbaupflicht zwischen dem Freistaat Bayern und der Stadt Bamberg vom 14.03.1979 / 03.05.1979 und ein Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Unterricht, Kultus, Wissenschaft und Kunst vom 21.11.1996.

Hierin wird der Stellplatznachweis für die Universität als Ganzes geregelt und nicht gebäudebezogen.

Fahrradstellplätze:

erforderlich: 59 anrechenbar: -/- nachzuweisen: 59

Nachweis auf Baugrundstück: 59

Ablösung der Stellplatzpflicht: -/-

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Für die Interimsversorgung der Studenten während der Bauzeit soll auf dem Markusgelände im Bereich der bestehenden Cafeteria eine temporäre Mensa als sogenanntes „Thermozelt“ (Größe ca. 15,00 m x 20,00 m) errichtet werden. Für die Vorhaltung von Tiefkühlprodukten wird ein Kühlcontainer aufgestellt. Für diese Interimslösung ist ebenfalls ein Zustimmungsverfahren nach Art. 73 BayBO erforderlich und wird nach Rücksprache mit dem Antragsteller auch durchgeführt.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Stadtdenkmal: ja nein

Einzeldenkmal (Vorderhaus Austraße 37): ja nein

Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:

Das vorliegende Bauvorhaben wird verfahrensrechtlich im sog. Zustimmungsverfahren nach Art. 73 BayBO behandelt. Für die Erteilung der Zustimmung ist die Regierung von Oberfranken zuständig. In derartigen Verfahren tritt die Höhere Denkmalschutzbehörde (Regierung von Oberfranken) an die Stelle der Unteren Denkmalschutzbehörde. Eine denkmalfachliche Beurteilung durch die Untere Denkmalschutzbehörde ist somit nicht vorgesehen.

BLfD:

Grundsätzliches Einverständnis zur Umsetzung des Siegerentwurfs liegt vor, Stellungnahme zur vorliegenden Planung jedoch noch nicht.

II. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werksenat stimmt den erforderlichen Befreiungen und dem Vorhaben zu und ermächtigt die Verwaltung nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu erteilen.

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_Lageplan Neubau
- 02_Lageplan Abbruch
- 03_BPlan
- 04_Stellungnahme BLfD
- 05_Grundriss EG
- 06_Grundriss UG
- 07_Grundriss 1. OG
- 08_Grundriss 2. OG
- 09_Grundriss Dachaufsicht
- 10_Schnitte
- 11_Ansichten