

| | | | |
|--|--------------------|---------------------|------------------------|
| Sitzungsvorlage | | Vorlage- Nr: | VO/2019/2431-62 |
| Federführend: 62 Bauordnungsamt | | Status: | öffentlich |
| Beteiligt: | | Aktenzeichen: | 1962/18 |
| | | Datum: | 24.06.2019 |
| | | Referent: | Beese, Thomas |
| Modernisierung eines Wohn- und Verwaltungsgebäudes sowie Errichtung eines Wohngebäudes (25 WE) Bamberg, Am Knöcklein 11, 13 | | | |
| Beratungsfolge: | | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit | |
| 03.07.2019 | Bau- und Werksenat | Entscheidung | |

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Aufgrund der demografischen Entwicklung hat sich die Deutsche Provinz der Karmeliten entschlossen, auf eigenem Grund einen kompakten, barrierefreien Neubau zu errichten. Das Gebäude besteht aus 23 Wohneinheiten. Davon sind aktuell 15 Einheiten als Bestandteil des neuen Klosters geplant und 8 Einheiten zur Vermietung. Die Anlage ist so konzipiert, dass sich die Klosternutzung eines Tages auch wieder erweitern lässt, wenn die Zahl der Ordensbrüder wieder wachsen sollte. Der Neubau ist als L-förmiger, dreigeschossiger Baukörper mit nicht ausgebautem Satteldach und Tiefgarage geplant. In dem Gebäude sind neben den Wohneinheiten auch Nebenräume wie Wäscherei und Schneiderei geplant.

An der östlichen Gebäudeecke des Neubaus ist im zweiten Obergeschoss eine Glasbrücke über die Straße „Am Knöcklein“ zur Karmelitenkirche geplant. Diese mündet im Bestandsbau in der dortigen Erdgeschossenebene im Bereich eines bereits vorhandenen Aufzuges, um die barrierefreie Verbindung der Baukörper sicherzustellen. In diesem Zusammenhang soll auch das bestehende dreigeschossige Wohn- und Verwaltungsgebäude der Deutschen Provinz der Karmeliten um- und ausgebaut werden. Es sind Büro- und Besprechungsräume, eine größere Küche, das Refektorium, ein Mehrzweckraum, eine Wohnung und 2 Gästepartments sowie 3 Gastzimmer geplant.

Größe des Bauvorhabens:

| | Breite: | Länge: | Firsthöhe: |
|-----------------------|----------------|-----------------|------------|
| Neubau: | 9,62 m/12,27 m | 36,88 m/35,43 m | 11,11 m |
| Bestehendes Gebäude: | 10,87 m | 15,70 m | 12,34 m |
| Bestehender Längsbau: | 5,90 m | 25,10 m | 10,27 m |

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 10.12.2018
vollständig:

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Zulässigkeit nach § 34 BauGB

Eigenart der näheren Umgebung: allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das Vorhaben stellt eine aus städtebaulicher, architektonischer und verkehrlicher Sicht bedeutsame Maßnahme dar. Die Planung wurde aus diesem Grund im Stadtgestaltungsbeirat behandelt. Die vorliegenden Pläne entsprechen den Empfehlungen des SGB und dem Vorhaben wird aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht zugestimmt.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: Nachbarn wurden am Verfahren beteiligt, Nachbarunterschrift wurde nicht erteilt. Die Nachbarn erhalten eine Ausfertigung von der Baugenehmigung.

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 32 anrechenbar: 5 nachzuweisen: 27
Nachweis auf Baugrundstück: 28

Fahrradabstellplätze:

erforderlich: 50 anrechenbar: 3 nachzuweisen: 47
Nachweis auf Baugrundstück: 47

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit:

nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet

ja nein

Besonderheiten:

Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:

Stadtdenkmal:

ja nein

Einzeldenkmal:

ja nein

Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:

ja nein nicht erforderlich

BLfD:

ja nein nicht erforderlich

Dem Vorhaben gemäß der vorliegenden Planung vom 08.04.19, Eingang 10.04.2019, kann aus Sicht des Bauordnungsamtes Abt. Denkmalpflege grundsätzlich zugestimmt werden. Im Detail wird jedoch die Ausbildung der Dachterrasse als Dachabschluss über dem neuen Treppenhaus sowie der Ersatz der 2 bestehenden 1,20 m x 1,70 m messenden Fensterelemente durch ein großes 1,60 m x 2,00 m messendes Fensterelement kritisch gesehen.

Folgende Auflagen sind in die Baugenehmigung aufzunehmen:

Die vorgesehene große Fensteröffnung (1,60 x 2,00 m) im Giebel des Dachgeschosses des Gebäudes Am Knöcklein 11 (Plan-Nr. A4_032.01) ist im Verhältnis zu den übrigen Fenstern in der Fassade überdimensioniert und wirkt als Fremdkörper. Diese Fensteröffnung ist in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde auf ein stimmiges Maß zu reduzieren und mit einer geschlossenen Brüstung zu versehen.

Die Dachterrasse als Abschluss über dem neuen Treppenhaus (Plan-Nr. A4007.01) wirkt nach wie vor als wesensfremd im Umfeld der historischen Dachlandschaften mit ihrem typischen Erscheinungsbild. Der in der vorliegenden Planung vorgesehene Verzicht der Erschließung dieser Terrasse mit einem Aufzug, der zudem als fremdartiger Dachaufbau in Erscheinung trat, beruhigt zwar optisch die Ge-

samtsituation und ist positiv zu werten, die Dachterrasse also solche ist jedoch weiterhin geplant und soll nunmehr durch eine Boden-, bzw. Dachluke erschlossen werden. Auf die Dachterrasse, bzw. die Nutzung als solche mit ihren unvermeidlichen Folgeerscheinungen (Sonnenschutz, Sonnenschirme, Bepflanzung, Möblierung etc.) ist daher aus Gründen der Gleichbehandlung und zur Vermeidung von Konsequenzfällen zu verzichten. Bedenken gegen einen lediglich begehbaren Dachbereich werden zurückgestellt.

Die Heimatpflege hat zu dem Vorhaben am 10.06.2019 wie folgt Stellung genommen:

„Bezüglich der aktuellen Planung des Neubaus für die Karmeliten am Knöcklein, die die verschiedenen Änderungsvorschläge des Stadtgestaltungsbeirates, der Denkmalpflege und der städtischen Baubehörde nun berücksichtigt, hat die Stadtheimatpflege keine Einwände oder Bedenken.“

II. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkssenat stimmt der baurechtlichen Genehmigung mit den denkmalrechtlichen Auflagen und Änderungen zu.

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: |

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

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

- 01 Lageplan
- 02 Bebauungsplan
- 03 Freiflächengestaltungsplan
- 04 Grundriss UG
- 05 Grundriss EG
- 06 Grundriss 1. OG
- 07 Grundriss 2. OG
- 08 Dachaufsicht
- 09 Ansicht Nordost
- 10 Ansicht Nordwest-Südwest
- 11 Ansicht Süd
- 12 Ansicht Ost
- 13 Ansicht West
- 14 Schnitt A
- 15 Schnitt B
- 16 Schnitt C
- 17 Perspektive 1
- 18 Perspektive 2
- 19 Simulation Brücke
- 20 Stellungnahme Denkmalpflege v. 12.06.2019
- 21 Stellungnahme Stadtgestaltungsbeirat v. 29.11.2018

Verteiler: