

Sitzungsvorlage Federführend: 62 Bauordnungsamt Beteiligt:	Vorlage- Nr: VO/2019/2500-62 Status: öffentlich Aktenzeichen: 722/19 Datum: 16.07.2019 Referent: Beese, Thomas
Sanierung und Umbau ehemaliges "Canisiusheim" in Studentenappartements, Bamberg, Hornthalstr. 37	
Beratungsfolge:	
Datum Gremium	Zuständigkeit
24.07.2019 Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Das heutige Canisiusheim besteht aus mehreren Gebäuden und einer großen, befestigten Mehrzweckfreifläche.

Der erste Baukörper entstand 1925/26 als „Lehrlingsheim“ der Caritas.

Der zweite Baukörper wurde 1951 entlang der Hornthalstraße errichtet.

Außerdem entstand im rückwärtigen Bereich ein kleineres Gebäude, das ursprünglich die Notkirche St.

Kunigund gewesen war und hier vom Aufbauwerk Junger Christen als „Spielraum“ errichtet wurde. Aktuell

wird das Anwesen insgesamt als sogenannte "E-Schule" (Förderschule für emotionale und soziale Entwicklung/Schule zur Erziehungshilfe) von den Salesianern Don Boscos genutzt. Diese sollen auch nach der Bau-

genehmigung bis auf Weiteres als Mieter in den Gebäuden verbleiben und die „E-Schule“ weiterbetreiben,

bis ein Neubau an anderer Stelle den Schulbetrieb aufnehmen kann. Für einen Neubau auf dem sogenannten

Maisel-Gelände wird voraussichtlich noch in diesem Jahr ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Der Antragsteller ist insoweit einverstanden, von einer Baugenehmigung erst nach Umzug der Schule Ge-

brauch zu machen.

Aufgrund der Sanierungsbedürftigkeit der Gebäude und um zukunftsorientierte pädagogische Konzepte umsetzen zu können, wird seit Jahren ein Schulneubau an anderer Stelle angestrebt. Für den Fall, dass an anderer Stelle ein solcher Schulneubau seine Nutzung aufnimmt, hat der Antragsteller des vorliegenden Bauantrages für das Areal des Canisiusheimes eine Gesamtplanung für die Umnutzung zu Wohnanlagen ins Auge gefasst. Dieses Konzept besteht aus vier einzelnen Vorhaben:

1. Az. 720/19: Sanierung und Umbau des ehemaligen Freizeitheimes in Gewerbe und Wohnen (1 WE)
2. Az. 721/19: Teilabbruch und Neuerrichtung eines Wohngebäudes (12 WE)
3. Az. 722/19: Sanierung und Umbau des ehemaligen Schülerwohnheimes (Eckgebäude) von 1927 und Umnutzung in 40 Studentenappartements unter vollständiger Neuerrichtung des Daches.
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Schließung der Baulücke an der Pfeuferstraße 17/19 auf dem südlichen Teil der Fl.Nr. 762 mit weiterer Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich sowie Einbringung einer Tiefgarage.

Die vier Vorhaben stehen in Abhängigkeit voneinander, da der Stellplatznachweis für die ersten drei Vorhaben zunächst befristet auf der heutigen Mehrzweckfläche (Schulhof/Parkplatz) erfolgen soll. Wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingeleitet werden sollte, Rechtskraft erlangen und die Tiefgarage errichtet worden sein sollte, soll im Zug dieses Verfahrens der Stellplatznachweis für die Az. 720 bis 722/19 in der Tiefgarage nachgewiesen werden.

Kurzbeschreibung:

Im Zuge des ersten der vier Vorhaben soll das ehemalige Schülerwohnheim der Heilpädagogischen Tagesstätten Giovanni Don Bosco Jugendwerk Bamberg zu Studentenwohnungen um- und ausgebaut werden. Der geplante Gebäudekomplex sieht auf 4 Etagen 40 Studentenwohnungen mit Kochbereich und Sanitärzelle vor. Im Untergeschoss des Gebäudes sind die Abstellbereiche und ein Gemeinschafts- /Fitnessraum sowie ein Teil der Fahrradabstellplätze geplant. An das bestehende Treppenhaus wird ein Aufzug angebaut.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: 17,68 m/11,05 m

Länge: 30,97 m

Höhe: 23,90 m/ 19,72 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 16.04.2019

vollständig:

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Zulässigkeit nach § 34 BauGB

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

Das Vorhaben sieht neben diversen Balkonanbauten auch einen neuen Aufzug vor. Durch diese Erweiterungen werden die rückwärtigen Baugrenzen überschritten.

Durch das Vorhaben werden die Firsthöhen leicht angehoben. Hintergrund ist, dass aus städtebaulichen Gründen die Traufhöhe des neuen Dachstuhls an den Bestand angepasst werden soll, d. h., es soll eine durchgängige Traufhöhe erreicht werden. Diese Vorgehensweise kann aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht befürwortet werden.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja:

nein: Miteigentümer
der Fl.-Nr. 762/2

Nachbarn, die den Bauantrag nicht unterschrieben haben, erhalten eine Ausfertigung des Baubescheides.

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 14

anrechenbar: 14

nachzuweisen: keine zusätzlichen Kfz-
Stellplätze erforderlich

Stellplatzrechtlich wird das Vorhaben als Studentenwohnheim behandelt, da es über Gemeinschaftsräume verfügt, die Wohnungen einer gemeinschaftlichen Verwaltung unterliegen und als Mieter nur Schüler und Studenten zugelassen werden, sodass es bezüglich der Nutzung einem Studentenwohnheim gleich kommt.

Für die drei Bauvorhaben Az. 720/19, Az. 721/19 und Az. 722/19 (das vorliegende Bauvorhaben) werden 15 Kfz.-Stellplätze auf der vorhandenen bereits befestigten Fläche Fl.Nr. 762 nachgewiesen.

Fahrradabstellplätze:

erforderlich: 40 anrechenbar: 26 nachzuweisen: 14

Nachweis auf Baugrundstück: 43

Es werden insgesamt 75 Fahrradabstellplätze geschaffen. 33 Abstellplätze im Keller des Studentenwohnheimes und 42 Abstellplätze oberirdisch.

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

II. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkssenat stimmt der baurechtlichen Genehmigung zu, vorbehaltlich des nachzuweisenden Immissionsschutzes und unter der Maßgabe, dass der Antragsteller sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, von der Baugenehmigung erst Gebrauch zu machen, wenn die „E-Schule“ an anderem Standort ihre Nutzung aufgenommen hat und dass die ausschließliche Bewohnung durch Schülerinnen, Schüler und Studierende grundbuchlich abgesichert wird.

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 Grundriss KG
- 04 Grundriss EG
- 05 Grundriss 1.OG
- 06 Grundriss 2. OG
- 07 Grundriss DG
- 08 Ansicht Hornthalstraße
- 09 Ansicht Pfeuferstraße
- 10 Schnitt 1-1
- 11 Schnitt 2-2
- 12 Stellungnahme Denkmalpflege

Verteiler: