

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 62 Bauordnungsamt</p> <p>Beteiligt: Referat 6</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2011/0427-62</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: 1313/11,1395/11,1396/11</p> <p>Datum: 18.08.2011</p> <p>Referent: Ilk Michael</p> <p>Amtsleiter: Stenglein Robert</p> <p>Sachbearbeiter: Krohn Dagmar</p>						
<p>Neubau eines Mehrfamilienhauses, Nebengebäude und Carports AZ: 2523/09 Bamberg, Schützenstr. 20a</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>14.09.2011</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	14.09.2011	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
14.09.2011	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

I. Sitzungsvortrag:

Bauherr: Postler Projektentwicklungs GmbH & Co. KG
Entwurfsverfasser: Architekt Stephan Gleisner

Kurzbeschreibung:

Hinsichtlich der Gesamtbeschreibung des Vorhabens wird auf die Sitzungsvorträge vom 04.04.2010 und 07.07.2010 verwiesen. Zum bisherigen Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens dient die chronologische Auflistung:

- 1) In der Sitzung des Bau- und Werksenates am 08.10.2008 wurde durch Vorbescheid ein Baurecht in Aussicht gestellt, das ein dreigeschossiges Gebäude mit Walmdach ohne Dachaufbauten mit einem Treppenhaus unterhalb der Traufe vorsieht.
- 2) Die erste Planung (Eingang: 23.12.2009) wurde im Bausenat am 04.04.2010 mit folgendem Beschluss in die 2. Lesung verwiesen:
 - a) die Fassade ist mit der Denkmalpflege zu überarbeiten,
 - b) kein Flachdach bei der Dachgestaltung,
 - c) die Höhe des Baukörpers ist an die Umgebung anzupassen,
 - d) mit der Denkmalpflege ist nochmals zu verhandeln.
- 3) In der Sitzung des Bau- und Werksenates am 07.07.2010 (2. Lesung) wurden zwei weitere Dachvarianten zur Zustimmung vorgelegt. Beide Varianten wurden ebenfalls abgelehnt.
- 4) Mit Datum vom 08.07.2011 wurden zwei weitere Bauanträge (AZ 1395/11 und 1396/11) eingereicht, in denen zwei verschiedene Gestaltungsvarianten (A und B) neu beantragt werden.
- 5) Der Bauherr hat Untätigkeitsklage (Eingang: 12.07.2011) gegen die Stadt Bamberg bezüglich der begehrten Baugenehmigung AZ 2523/09 eingereicht. Der Untätigkeitsklage liegt die Planung vom 23.12.2009 zugrunde, die bereits am 04.04.2010 im Bau- und Werksenat behandelt wurde (Variante C).

Damit stehen aktuell drei Varianten zur Diskussion:

1) Variante A – Neu (Bauantrag vom 08.07.2011)

Hier wird ein dreigeschossiges Wohnhaus mit einem 24° und 38° geneigten Walmdach geplant. Das Dachgeschoss wird ausgebaut und erhält liegende Dachflächenfenster sowie auf der Gartenseite eine Dachloggia, wird aber keine eigenständige Wohneinheit. Es sind hier 3 Wohneinheiten geplant.

2) Variante B – Neu (Bauantrag vom 08.07.2011)

Bei dieser Variante wird die Planung des Vorbescheides aufgegriffen, aber zusätzlich das Dachgeschoss zu einer Wohneinheit ausgebaut. Das Gebäude soll ein 32° und 45° geneigtes Walmdach sowie 4 Dachgauben und 3 liegende Dachflächenfenster erhalten. Auf der Gartenseite ist im Dachgeschoss ein Balkon geplant. Es werden 4 Wohneinheiten vorgesehen.

3) Variante C (Eingabeplanung vom 23.12.2009 – entspricht der in der Sitzung des Bausenates am 04.04.2010 in 2. Lesung verwiesenen Variante)

Hier handelt es sich um ein viergeschossiges Wohnhaus mit 4 Vollgeschossen, davon das oberste als zurückgesetztes Staffelgeschoss mit Flachdach. Es sind 4 Wohnungen vorgesehen.

Größe des Bauvorhabens:

	Breite:	Länge:	Höhe:
Variante A	13,99 m	13,49 m	13,55 m
Variante B	9,99 m	13,49 m	13,05 m
+Treppenhaus	2,62 m	7,27 m	
Variante C	13,99 m	13,49 m	12,70 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 11.07.2011

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

* *Zulässigkeit nach § 34 BauGB*

Eigenart der näheren Umgebung: allgemeines Wohngebiet

Weitere Einzelheiten hierzu:

„Vergleichende Beurteilung der vorliegenden Varianten“(s.u.)

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: * ja: * nein:Fl.-Nr. 1891/7

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 3 oder 4 anrechenbar: / nachzuweisen:3 oder 4 (je nach Wohnungszahl in den Varianten)

Nachweis auf Baugrundstück: 3 oder 4

Kinderspielplatz:

* nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich * nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Stadtdenkmal:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="radio"/> nein
Einzeldenkmal:	<input type="radio"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:	<input type="checkbox"/> ja A	<input type="checkbox"/> nein B u. Variante C
BLfD:	<input type="radio"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="radio"/> nicht erforderlich

Denkmalpflegerische Beurteilung:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine strukturelle Nachverdichtung auf Kosten einer zum Baudenkmal gehörenden historischen Gartenanlage. Als Präzedenzfall mit beein-trächtiger Wirkung sowohl auf das Einzelbaudenkmal wie auf das Ensemble steht das Projekt der denkmalpflegerisch bislang postulierten Zielsetzung eines Erhaltes der für das Hainviertel charakteristischen großbürgerlichen Bebauungsstruktur einschließlich seiner noch existierenden parkähnlichen Gärten entgegen und führt langfristig zum Verlust dieser Qualitäten. Auf die zu diesem Thema zahlreich erfolgten Stellungnahmen der Denkmalpflege wird nochmals hingewiesen.

Zusätzlich wird auf den gemäß Stadtratsbeschluss vom 02.02.2011 in Arbeit befindlichen denkmalpflegerischen Rahmenplan für das Haingebiet hingewiesen.

Abweichend von diesen denkmalfachlichen Belangen wurde mit Vorbescheid vom 08.10.2008 ein Baurecht auf dem betreffenden Flurstück in Aussicht gestellt, das ein dreigeschossiges Gebäude mit Walmdach ohne Dachaufbauten mit einem Treppenhaus unterhalb der Traufe vorsieht.

Weitere Einzelheiten hierzu: „Vergleichende Beurteilung der vorliegenden Varianten“ (s.u.).

Vergleichende Beurteilung der drei vorliegenden Varianten:

1) Variante A

Planungsrechtliche Beurteilung:

Die Planungsvariante wird aus Sicht des Stadtplanungsamtes **als einzige von den drei Planungsvarianten in städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht befürwortet.**

Die Fassaden der unmittelbaren Nachbarschaft stehen im historischen Kontext des Spätklassizismus (in schlichter Ausprägung). Besondere Merkmale sind die einfachen Putzfassaden als Lochfassaden mit hochrechteckigen, gerahmten Fensterformaten. Die Ansichten werden geprägt durch eine zurückhaltende Gliederung in Anwendung architektonischer Mittel zur Strukturierung der Waagerechten über Brüstungs- und Stockwerksgesimsen und in der Senkrechten als Unterteilung oder Eckbetonung in Form von Lisenen.

Ruhige Putzfassaden mit hochrechteckigen, raumhohen Fensterformaten im Zusammenspiel mit einem gaubenfreien und deshalb unpräzisen Walmdach, nehmen am ehesten Bezug auf das vorhandene ausgezeichnete Fassadenbild der unmittelbaren Nachbarschaft. Eine Akzentuierung des oberen Wandabschlusses mittels Gesimsausbildung wäre wünschenswert.

Denkmalpflegerische Beurteilung:

Die vorliegende Planvariante **erfüllt weitgehend die Vorgaben des Vorbescheides** und adaptiert bei den Straßen- und Seitenansichten die gestalterischen Merkmale der umgebenden Bebauung (Massivbau, Lochfassade, rhythmisierte Anordnung stehender Fensterformate, flach geneigtes Walmdach ohne Dachaufbauten). Diese konsequente Gestaltung von Straßen- und Seitenansichten wird auf der Gartenseite durch einen überdimensionierten Dachaufbau verlassen. Hier kann noch optimiert werden.

Als Abweichung vom Vorbescheid sieht diese Planvariante zudem einen Kniestock und die Vergrößerung der Außenabmessungen über die Maße des Vorbescheides von 10,00m x 13,00m auf 13,50m x 14,00m vor.

2) Variante B

Planungsrechtliche Beurteilung:

Die Variante **entspricht im Wesentlichen dem genehmigten Vorbescheid**. Es ist jedoch darüber hinaus mittels Kniestock, Dachaufbauten und Balkonanlage ein Dachgeschossausbau für eine eigenständige Wohnung geplant. Auf Grund der Stellung des Gebäudes mit seiner schmalen Seite zur Schützenstraße wird ein Gebäudekubus entwickelt, der proportional höher als breit und somit als stehende Form in Erscheinung tritt. Durch die fehlende Symmetrie in der Fassade, den hohen Kniestock mit Traufbalkon zusammen mit den Dachaufbauten wirkt der Baukörper unruhig und eher wesensfremd zwischen den beiden spätklassizistischen Nachbargebäuden.

Denkmalpflegerische Beurteilung:

Die vorliegende Planung **entspricht** hinsichtlich der dargestellten Dachausbildungen mit ihren Dachaufbauten bzw. dem ausgebauten Dachgeschoß **nicht der lt. Vorbescheid genehmigten Planung**.

Die Dachaufbauten im Zusammenhang mit den flach geneigten Walmdächern / Mansarddächern sowie der in die Hauptdachfläche einschiftende Treppenhausvorbau stellen ein wesensfremdes, verunklarendes Element dar, das dem ausgewogenen Erscheinungsbild der angrenzenden Baukörper spätklassizistischer Formensprache entgegensteht.

3) Variante C

Planungsrechtliche Beurteilung:

Die überarbeitete Planvariante mit Staffelgeschoss **wurde bereits im Bausenat am 07.07.2010 abgelehnt** (2. Lesung mit Überarbeitungsauftrag). Der dreigeschossige Baukörper mit dem blechverkleideten Staffelgeschoss als viertem Vollgeschoss und dem flachgeneigten Zeltdach weicht in seiner Erscheinungsform deutlich von der umgebenden historischen Bebauung ab. Betont wird das Absetzen von der Nachbarbebauung noch durch die fehlende Symmetrie in der Fassade sowie die quadratischen Fensterformate bzw. die Eckfensterausbildung an den nordöstlichen und nordwestlichen Gebäudeecken. Insgesamt kann diese Variante planungsrechtlich und städtebaulich nicht überzeugen.

Denkmalpflegerische Beurteilung:

Die vorliegende Planung **entspricht** hinsichtlich Gebäudeabmessungen (größere Außenabmessungen) und Geschossigkeit (1 zusätzliches Vollgeschoss in Form eines Staffelgeschosses) **nicht dem Vorbescheid bzw. geht über dessen Rahmen hinaus**.

Darüber hinaus fügt sich das viergeschossige Gebäude mit einem verblechten, als Pseudo-Mansarde kaschierten Staffelgeschoss, großformatigen Fensteröffnungen und vorspringenden Balkonen nicht in die umgebende Gestaltung der Villen und Mehrfamilienhäuser im Quartier ein und erinnert in seiner Wirkung eher an vereinzelte Bauten aus der Zeit der 1970er Jahre (Ottostraße, Am Zwinger).

Fazit:

Als Ergebnis der vergleichenden Gegenüberstellung sieht die Verwaltung die **Variante A** als genehmigungsfähig an, auch wenn diese über das Maß des Vorbescheides hinausgeht. Sie fügt sich gerade deshalb besser in die umgebende Bebauung ein und findet auch den Konsens der Denkmalpflege.

II. Beschlussvorschlag

Der Senat stimmt der baurechtlichen Genehmigung für die Variante A zu und lehnt die Varianten B und C ab.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 18.08.2011
Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Michael Ilk

Krohn