

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2020/2995-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: 304/19 Datum: 23.06.2020 Referent: Thomas Beese	
<b>Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit Antrag der BA v. 30.06.2019 Bamberg, Kettenbrückstr. 6</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
15.07.2020	Bau- und Werksenat	Entscheidung

## I. Sitzungsvortrag:

### Kurzbeschreibung:

#### Vorgeschichte:

Das historische Gebäude Kettenbrückstraße 6 wurde – wie auch die Nachbargebäude – gegen Ende des Zweiten Weltkrieges zerstört. Während die Nachbargebäude zeitnah wieder aufgebaut worden sind, entstanden in der Kettenbrückstraße 6 eingeschossige Behelfsbauten. Diese wurden erst vor rund 20 Jahren im Zuge einer Städtebauförderungsmaßnahme abgebrochen. Zugleich wurde seinerzeit der vom Krieg verschonte Keller des Hauses statisch ertüchtigt, um später einen Neubau errichten zu können. In der Folge stimmte der Bau- und Werksenat in der Sitzung am 10.04.2013 einem Antrag auf Vorbescheid für dieses Grundstück zu (VO/2013/0125-62). Von diesem Bescheid wurde aber nie Gebrauch gemacht. Stattdessen wurde die Baulücke verkauft.

Der aktuelle Eigentümer plant einen Neubau mit 8 Wohnungen und einer Ausstellung und Gastronomie. Es ist ein dreigeschossiges Gebäude mit einem in zwei Dachgeschossebenen ausgebautem Satteldach vorgesehen. Das Dach wird auf der Rückseite angehoben, um die Wohnqualität der Dachgeschosswohnung zu erhöhen.

#### Größe des Bauvorhabens:

Breite: 14,51 m      Länge: 9,89 m /17,19 m      Firsthöhe 16,25 m

#### Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt:  ja  nein  
Antragseingang: 18.02.2019  
vollständig:

### Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

- Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 225 E  
rechtsverbindlich seit: 29.09.1995  
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): Mischgebiet

## Vorgesehene Befreiungen:

1. Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch den Hauptbaukörper im EG, 1. OG, 2. OG und DG (Dachterrasse).  
Grundsätzlich kann die Abweichung aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht befürwortet werden.
2. Überschreitung der straßenseitig festgesetzten Traufhöhe von 9,65 m um ca. 40 cm durch eine geplante Höhe von ca. 10,05 m.  
Der geplante Baulückenschluss und die damit verbundene Kubatur sollen eine vermittelnde Rolle in Bezug auf die bestehende Traufhöhsituation einnehmen. Das Vorhaben folgt dem Grundsatz nach dem Prinzip der am Ort prägenden und historisch begründeten Lochfassaden bestehend aus Sockel, Mittelteil und Dach. Hinsichtlich Höhe und Architektursprache wird ein zeitgenössischer Ansatz gewählt, der aus planungsrechtlicher, städtebaulicher und architektonischer Sicht befürwortet werden kann.
3. Überschreitung der rückwärtig festgesetzten Traufhöhe von 9,65 m um ca. 5,30 m bzw. 5,43 m durch eine geplante Höhe von ca. 14,95 m bzw. 15,08 m.  
Hierzu ist festzustellen, dass der Bau- und Werkssenat in seiner Sitzung am 10.04. 2013 im damaligen Antrag auf Bauvorbescheid (VO/2013/0125-62) bereits einer Traufhöhe von 13,80 m zugestimmt hatte. Die 14,95 m können vertreten werden.
4. Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe von 15,25 m um ca. 1,0 m durch eine geplante Höhe von ca. 16,25 m.  
Durch den gewählten städtebaulichen und architektonischen Ansatz kommt es hier zu einer entsprechenden Erhöhung der Firsthöhe. Diese kann befürwortet werden.
5. Abweichung von der festgesetzten Dachneigung für Satteldächer von minimal 32 ° durch das rückwärtige Satteldach.  
Die Abweichung kann befürwortet werden.
6. Abweichung von der festgesetzten Dachform eines Satteldaches durch ein Flachdach mit Dachterrasse im rückwärtigen Bereich.  
Die erforderliche Befreiung kann aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht befürwortet werden.

Bei dem Projekt handelt es sich um ein Vorhaben von erheblicher Bedeutung aus architektonischer, städtebaulicher und stadtplanerischer Sicht. Aus diesem Grund wurde das Vorhaben bereits in einem frühen Projektstatus im Stadtgestaltungsbeirat vorgestellt. Die letzte Beratung im Stadtgestaltungsbeirat fand am 21.03.2019 statt (Anlage 14). Der SGB verweist insbesondere darauf, dass der Erfolg des Gebäudes entscheidend vom Umgang mit Material und Details abhängen wird. Die jetzt vorliegende Planung vom 12.12.2019 stellt eine Weiterentwicklung gegenüber dem Beratungsstand März 2019 dar.

Klärungs- bzw. detaillierungsbedürftig ist nach wie vor die gewählte Fassadenmaterialität besonders in Bezug auf Unterkonstruktion, Detaillierung, Nachwirkung und Nachhaltigkeit, u. a. Verschmutzung.

## **Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:**

Nachbarzustimmung:  Ja

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 13

anrechenbar: 0

nachzuweisen: 13

Nachweis auf Baugrundstück: 1 Nachbargrundstück: 12 (Quartiersgarage der Stadtbau GmbH)

*Fahrradabstellplätze:*

erforderlich: 22

anrechenbar: 0

nachgewiesen: 17

Ablösung von Fahrradabstellplätzen: 5

*Kinderspielplatz:*

nachgewiesen

nicht erforderlich

abzulösen

*Barrierefreiheit:*

nicht erforderlich

nachgewiesen

*Bußgeldverfahren wurde eingeleitet*

ja

nein

**Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:**

Stadtdenkmal:

ja

nein

Einzeldenkmal:

ja

nein

Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:

ja

nein

nicht erforderlich

BLfD:

ja

nein

nicht erforderlich

Die Untere Denkmalschutzbehörde verweist in ihrer Stellungnahme vom 19.12.2019 (Anlage 14) zur neuesten Planung vom 12.12.2019 auf die Stellungnahme vom 29.05.2019 (Anlage 13) und die Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 14.03.2019 (Anlage 12).

**Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 29.05.2019:**

Das Vorhaben wurde bereits mehrfach im Baureferat und im Stadtgestaltungsbeirat beraten bzw. behandelt.

Lt. Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 14.03.2019 (Anlage 12) erfüllt die vorliegende Planung grundsätzliche denkmalpflegerische Einfügekriterien wie Kubatur, Baukörper- und Dachform, Lochfassade.

Bedenken gegen das Projekt in vorliegender Form werden daher zurückgestellt, jedoch nicht ohne den Hinweis auf die Problematik der bauplastischen Detaillierung, wie sie im Protokoll der Sitzung des Stadtgestaltungsbeirats vom 05.03.2018 formuliert worden ist (Anlage 13).

**Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 19.12.2019:**

Die aktuell vorliegende, überarbeitete Entwurfsplanung mit Verlegung der Straßenflucht ohne Versprung zum Nachbaranwesen Nr. 4 wurde im Rahmen des Behördensprechtags am 17.12.2019 erneut mit dem Landesamt für Denkmalpflege behandelt.

Danach stellt die vorliegende Planung (Eingang: 12.12.2019), welche sich hinsichtlich der Baukörperform und Architekturgestalt nicht verändert hat, aus denkmalpflegerischer Sicht keine neuen Erkenntnisse dar. Auf die Stellungnahme des Bauordnungsamtes / Denkmalpflege vom 29.05.2019 bzw. des Landesamtes für Denkmalpflege vom 14.03.2019 wird hingewiesen (Anlage 14).

**Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege v. 14.03.2019:**

Denkmalfachlich von Belang ist nicht die rückseitige Fassadengestaltung, sondern lediglich nur die neue Straßenansicht. Hier handelt es sich im Prinzip um eine Lochfassade mit regelmäßiger Verteilung der Fensterachsen, wobei auch die Öffnungen im ersten Dachgeschoss in den Fenster-Achsen liegen, was positiv zu bewerten ist. Die Öffnungen im Spitzboden sind zwischen die Achsen gesetzt. Die Öffnungen im ersten Dachgeschoss sind im Vergleich zu den Fensteröffnungen der Vollgeschosse wesentlich kleinmaßstäblicher dimensioniert, sodass die architektonischen Prinzipien der Fassadengestaltung im historischen Kontext beachtet sind. Diskussionsfähig erscheint lediglich der hohe Kniestock, der zwischen Oberkante der Fenster im ersten Obergeschoss und Unterkante der Öffnung im ersten Dachgeschoss einen sehr breiten Streifen bildet, wobei hier unter Umständen durch ein geringfügiges Tiefersetzen der Trauflinie eine Verbesserung zu erreichen wäre.

Merkwürdig erscheint auch, dass den offensichtlich bodentiefen Fenstern der Vollgeschosse hinter der Vorhangfassade im unteren Drittel gleichsam als Brüstungen Balkonkästen vorgesetzt werden. Ansprechender und eher der Bautradition folgend wäre es, wenn keine bodentiefen Fenster zur Anwendung kämen und somit unterhalb der „Blumenkästen“ die Wandflächen geschlossen wären.

Zur Fassadengestaltung mittels Streckmetall kann nur festgestellt werden, dass es sich hierbei um einen durchaus unübliches Material im historischen Kontext handelt, hier aber durch eine Bemusterung sich herausstellen kann, ob diese Lösung für das Stadtdenkmal denkbar wäre. Bei dem Streckmetall wird die Farbgestaltung eine wesentliche Rolle spielen. Das Landesamt könnte sich aber auch sehr gut vorstellen, dass analog zu dem jüngst fertiggestellten Neubau in der Langen Straße ein einfacher Strukturputz zu einer ansprechenden Gestaltung führt (Anlage 12).

### **Stellungnahme der Stadtheimspflege v. 21.01.2020:**

Der geplante, zur Genehmigung beantragte Neubau erscheint uns in der Kubatur – insbesondere der Traufhöhe – an dieser Stelle zu groß. Der städtebauliche Akzent liegt auf der Straßenkreuzung, heute leider etwas durch die niedrigere Höhe des einen Eckgebäudes verunklärt, dennoch sollte der geplante Neubau nicht das Straßenstück zur Kettenbrücke hin so dominieren. Durch die einheitliche Materialität von Fassade und Dach verstärkt sich der massive, große Eindruck des Gebäudes zusätzlich.

Der Dachausbau über zwei Etagen (2 Reihen gaubenähnliche Öffnungen übereinander) macht aus dem Gebäude quasi einen „5-Geschosser“ im Gegensatz zu den „4-Geschossern“ der Nachbarschaft.

Die Erdgeschosszone mit der großflächigen Verglasung lässt den Baukörper darüber optisch „schweben“. Eine Fassung durchaus großflächiger Schaufensterscheiben durch Wandstücke im Erdgeschoss wäre im Bereich der historischen Innenstadt wünschenswert. Die Unsitte, die Ladenzonen im Erdgeschoss voll zu verglasen sollte auch bei eindeutig modern gestalteten Neubauten nicht weitergeführt werden. Die in der Fassadenarchitektur festverbauten Blumenkästen konterkarieren nach unserer Meinung die eigentlich gewollte Modernität der Fassade. Hier wäre eine sachliche Gestaltung, welche die Option für Bepflanzung offen lässt, besser. Die geplante Form der Bepflanzung passt eher zu reiner Wohnbebauung.

Die als Art Gauben interpretierten, aufgeklappten Stahlstücke im Dachbereich, hinter denen durch die Transparenz des Fassadenmaterials die Terrasse sichtbar ist, erscheint an dieser Stelle im Stadtdenkmal unangebracht (Anlage 16).

### **Stellungnahme des Zentrums Welterbe Bamberg:**

Der geplante Neubau liegt innerhalb des Welterbepereiches „Altstadt von Bamberg“.

Die Kubatur und die Materialsprache nehmen zu wenig Rücksicht auf die umgebende Bebauung. Ein neues Gebäude sollte sich an dieser Stelle von der Gestaltung, der Größe und auch von der Traufhöhe in das Gesamtbild einfügen. Zudem ist offen, wie sich die vorgehängte Metallfassade verhält in Bezug auf Blendung / Glanz und Verwitterung. Wünschenswert ist aus Sicht des ZWBS nach wie vor ein harmonischer Dialog zwischen historischem Bestand und neuer Architektur (Anlage 15).

### **Antrag von Herrn BA-Stadtrat Herbert Lauer vom 30.06.2019:**

Zu diesem Bauantrag (allerdings in der Fassung von Anfang 2019) liegt auch ein Antrag von Herrn Herbert Lauer vor (Anlage 17). Bezüglich des damaligen Heraustretens der Fassade in den Obergeschossen hat sich der Antrag durch die Umplanung vom Dezember 2019 erledigt. Im Übrigen ergibt sich aus den vorliegenden Stellungnahmen, dass die übrigen Befreiungen und auch eine Fassade aus Metall fachlich genehmigungsfähig erscheinen.

## **II. Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Werkssenat stimmt den Befreiungen vom Bebauungsplan und der baurechtlichen Genehmigung zu.
2. Die Baugenehmigung kann ausgefertigt werden, wenn die konstruktive Ausbildung der Fassade an einem Muster 1:1 städtebaulich, architektonisch und gestalterisch abgestimmt wurde und in einem städtebaulichen Vertrag weitere Details geregelt sind.
3. Der Antrag von Herrn Herbert Lauer vom 30.06.2019 ist damit geschäftsordnungsmäßig behandelt.

### 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 Grundriss KG
- 03 Grundriss EG
- 04 Grundriss 1. OG
- 05 Grundriss 2. OG
- 06 Grundriss 1. DG
- 07 Grundriss 2. DG
- 08 Schnitt A-A
- 09 Ansicht Nordwest
- 10 Ansicht Südost
- 11 Protokoll Stadtgestaltungsbeirat v. 21.03.2019
- 12 Stellungnahme Bayerisches Landesamt f. Denkmalpflege v. 14.03.2019
- 13 Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde v. 29.05.2019
- 14 Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde v. 19.12.2019
- 15 Stellungnahme des Zentrum Welterbe v. 20.01.2020
- 16 Stellungnahme der Stadtheimatpflege v. 21.01.2020
- 17 Antrag v. Herrn Herbert Lauer v. 30.06.2019

#### **Verteiler:**

**Amt 61**

**Amt 61/Stadtsanierung**

**Referat 6/R**

**Zentrum Welterbe Bamberg**