

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr:	VO/2013/0276-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status:	öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen:	813/13
	Datum:	27.06.2013
	Referent:	Ilk Michael
	Amtsleiter:	Stengelin Robert
	Sachbearbeiter:	
Vorbescheid: Neuerrichtung der Uferbebauung, Teilabbruch des Nebengebäudes sowie Umbau der straßenseitigen Gebäude, Untere Königstr.13, 15, Bamberg		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.07.2013	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Bauherr: Anton Fischer Grundstücksverwaltungs GmbH

Entwurfsverfasser: Architekt Stephan Gleisner

Kurzbeschreibung:

Es ist geplant, das Vordergebäude in der Unteren Königstraße zu sanieren und zu Wohnzwecken auszubauen. Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes zum Rhein-Main-Donaukanal ist eine Neubebauung geplant. Für das Vorhaben soll ein Nebengebäude im Innenhof des Anwesens abgebrochen werden.

Im bestehenden Vordergebäude werden Grundrissänderungen in allen Geschossen geplant. Weiterhin soll die Rückseite des Hauses Hs. Nr. 13 in den jeweiligen Geschossen durch Anbau, Terrasse und Balkon erweitert werden. Der gotische Mittelbau soll ebenso saniert und umgebaut werden. Im 1. Obergeschoss ist zur Fl.- Nr. 794 auf der nordwestlichen Seite des gotischen Mittelbaus eine Terrasse geplant.

Auf der Uferseite soll der südöstliche Neubau dreigeschossig mit einem Satteldach und vorgehängten, verglasten Loggien errichtet werden. Der südwestliche Neubau ist als zweigeschossiger Baukörper mit Flachdach und ebenfalls mit vorgehängten, verglasten Loggien geplant. Auf dem südwestlichen Gebäude ist eine ca. 134 m² große Dachterrasse vorgesehen. Im Kellergeschoss ist auf der gesamten Länge des Neubaus eine Terrasse zum Kanal vorgesehen. Es sind insgesamt 7 Wohnungen geplant.

Im Vordergebäude soll das EG gewerblich genutzt werden.

In den Obergeschossen sollen ebenfalls 7 Wohnungen eingebaut werden.

Der Antragsteller hat im Rahmen des Vorbescheides verschiedene Fragen gestellt:

- Ist das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich auf diesem Grundstück möglich und zulässig?
- Sind Art und Maß der baulichen Nutzung auf diesem Grundstück möglich?
- Darf das östliche Nebengebäude, Hausnummer 13 (Grenzbau zu 797), abgebrochen werden?
- Sind die Trauf- und Firsthöhen der geplanten Uferbebauung wie gezeichnet möglich?

fügt sich hier aus städtebaulicher Sicht harmonischer in die ausschließlich mit Satteldächern ausgebildete, vorhandene Nachbarbebauung ein.

Die Dachaufbauten zum Fluss können mit maßstäblich gestalteten Einzelgauben in der ersten Dachebene ausgeführt werden.

Die Ausbildung einer Terrasse auf öffentlichem Grund im Bereich der Ufermauer für die uferseitige Wohnbebauung des Kellergeschosses sowie die Ausbildung einer Dachterrasse im 1. Obergeschoss, angrenzend an das Anwesen Fl.-Nr. 794, kann bei Würdigung der nachbarlichen Interessen in Aussicht gestellt werden.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: Der Antragsteller hat den Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO gestellt.

Kfz – Stellplätze: Eine Stellplatzberechnung sowie der Stellplatznachweis wurden im Rahmen des Vorbescheidsantrages nicht beantragt.

Kinderspielplatz:

✳ noch nicht nachgewiesen

Besonderheiten:

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Stadtdenkmal:	✳ ja	● nein
Einzeldenkmal:	✳ ja	● nein
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:	nur ✳ ja	wenn Kriterien erfüllt
BLfD:	✳ ja	mit Einschränkungen

Es wird begrüßt, dass das für lange Zeit stillgestandene Projekt Sanierung „Roter Ochse“ nun in eine konkrete Phase getreten ist, die den Erhalt des denkmalrelevanten Baubestandes von barockem Vorderhaus und mittelalterlichem Speicherbau gewährleistet.

Zugleich muss jedoch festgestellt werden, dass die vorliegende Planung des Architekturbüros Gleisner-Mahnel vom 06.05.2013 in wesentlichen Punkten von bis dato einvernehmlich zwischen Baureferat und Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege festgelegten Grundanforderungen abweicht, als da sind:

- Geschlossene Uferbebauung
- Vermittelnder Baukörper zwischen Haus-Nr. 11 und Haus-Nr. 17
- Staffelung des Baukörpers im Erscheinungsbild zweier Gebäude auf Basis der vorhandenen Parzellenstruktur bei max. Höhe des angrenzenden Hauses Nr. 17
- Ruhige, geneigte Dachflächen zum Kanal
- Lochfassaden

Diese Kriterien waren maßgeblich für die seinerzeitige Genehmigung der neuen Uferbebauung des Hauses Nr. 17 sowie auch für die ebenfalls existierende Genehmigung des „Roten Ochsens“ selbst als Hotelnutzung. Insbesondere das Flachdach in Form einer großflächigen Dachterrasse als wesensfremdes Element stellt eine Beeinträchtigung des durch geneigte Dächer charakterisierten überlieferten Erscheinungsbildes der

Uferbebauung dar. Ebenso beeinträchtigende Wirkung haben die geschlossen verglasten und weit auskragenden Wintergärten mit den von ihnen ausgehenden Spiegelungseffekten.

Aus hiesiger Sicht stellt die Freilegung eines im Laufe von Jahrhunderten „eingewachsenen“ historischen Bauteils kein städtebaulich-denkmalpflegerisches Motiv innerhalb des Stadtdenkmals und Weltkulturerbes dar, zudem der dann freigestellte Giebel des gotischen Speicherbaus vom maßgeblichen Betrachterstandort der Kettenbrücke aus überhaupt nicht erlebbar ist und statt dessen in dem geschlossen bebauten Uferprospekt nun eine Lücke entsteht, die den Blick freigibt auf den großflächigen Brandgiebel des Hauses Nr. 17.

Aus den vorgenannten Gründen kann dem Vorhaben in vorliegender Form – auch was den Grundsatz der Gleichbehandlung anbetrifft – in Abweichung zu den Ausführungen des BLfD vom 20.06.2013 nicht zugestimmt werden.

Befürwortet wird eine Bebauung, die folgende Kriterien, die auch bei der bisherigen Uferbebauung angelegt waren, in sich aufnimmt:

1. Ruhige, geneigte Dachflächen mit durchgehenden Traufen anstatt Flachdachterrasse
2. Geschlossene Bebauung anstatt Lücke im Uferprospekt
3. Lochfassade anstatt großflächiger Verglasungen und Auskragungen

Weitere Auflagen zu den Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen am Vorderhaus und Speicherbau bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Beurteilung des Referenten:

Im Sitzungsvortrag und den zugehörigen Anlagen werden vor allem hinsichtlich der Dachform sehr unterschiedliche Meinungen zum Ausdruck gebracht:

sowohl das Stadtplanungsamt als auch die städtische Denkmalpflege befürworten eine durchgängige Satteldachlösung, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und auch der Stadtgestaltungsbeirat hingegen setzen sich für ein Flachdach ein. Die Argumente beider Seiten sind für sich schlüssig und nachvollziehbar.

Der Baureferent empfiehlt, auf dem linken der beiden Gebäude (betrachtet von der gegenüberliegenden Seite des Kanals) ein Flachdach zuzulassen. Ausschlaggebend hierfür ist die Tatsache, dass dieses Flachdach nicht als Selbstzweck dient, es bietet für den dahinterliegenden Bereich große Vorteile:

zum einen wird ein Teil des im Innenhof stehenden gotischen Gebäudes von außen sicht- und erlebbar und zum anderen wird dadurch der Wohnwert im Innenbereich des Ensembles durch das zusätzliche Licht deutlich erhöht.

Das Flachdachgebäude bietet – gemessen mit den benachbarten und ebenfalls beantragten Satteldachgebäude – die Möglichkeit, in der gesamten Häuserzeile entlang des Main-Donau-Kanals an einer Stelle zeitgenössisches Bauen in einer hohen Qualität zu zeigen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die beantragten Vorbauten in ihrer Größe erheblich „reduziert“ werden.

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sowie des Stadtgestaltungsbeirates befinden sich in der Anlage

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bausenat stimmt dem Antrag auf Vorbescheid mit der Einschränkung zu, dass die Vorbauten im Sinne des Art. 6 Abs. 3 Nr. 2 BayBO ausgeführt werden müssen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt die Baugenehmigung für den Bauantrag im Verwaltungsweg zu erteilen, wenn Ziff. 1 erfüllt ist.

Verteiler:

Bamberg, den 27.06.2013

Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein i.V. Schmuck

Michael Ilk

Krohn