

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2016/0183-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: 67/16 Datum: 20.04.2016 Referent: Beese Thomas	
<b>Wiederaufbau der Unteren Mühlen (Sterzer-, Kaufmanns- und Leibelsmühle) und Nutzung als Welterbezentrum und Gaststätte, Bamberg, Untere Mühlbrücke 5</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
04.05.2016	Bau- und Werksenat	Entscheidung

## I. Sitzungsvortrag:

Auf den Grundstücken der ehemaligen Sterzer-, Kaufmanns- und Leibelsmühle ist der seit langem erwartete Wiederaufbau geplant.

Nach den vorliegenden Plänen entsteht ein 2-geschossiger Baukörper mit Satteldach, das an einem Giebel abgewalmt ist.

Die Nutzungen sind wie folgt geplant:

Erdgeschoss: Foyer und Gaststätte mit Freischankfläche

Obergeschoss: Welterbezentrum mit Ausstellungsshop und Terrasse

Dachgeschoss: Büro des Zentrum Welterbe Bamberg (ZWB)

Unter- und Kellergeschoss: Nebenräume der Gaststätte (WC's, Personal, usw.) und Einlaufbauwerk für den Wasserzulauf zur geplanten Turbine für die Stromerzeugung

Alle Ebenen sind über einen Aufzug barrierefrei erreichbar.

*Größe des Bauvorhabens:*

Breite: 7,40 m und Länge: 28,10 m und Höhe: 12,80 m  
13,10 m 13,90 m

*Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO*

bereits ausgeführt:  ja  nein  
Antragseingang: 13.01.2016  
vollständig: 11.02.2016

## Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

*Befreiung* von der Festsetzung des Bebauungsplanes-Nr.: 116 E  
rechtsverbindlich seit: 09.03.2001

Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): Mischgebiet

Vorgesehene Abweichung:

1. Das Vorhaben sieht für den nördlichen Bereich der ehemaligen Leibels- und Kaufmannsmühle ein Satteldach mit einem durchlaufenden First mit einer Firsthöhe von 12,80 m und einer Traufe von 7,50 m vor.  
Das Vorhaben sieht für den Baukörper im Bereich der ehemaligen Sterzermühle ein Walmdach in Richtung Südwesten vor. Der Bebauungsplan setzt einen durchlaufenden First ohne Walmdach fest. Ferner wird die festgesetzte Traufhöhe von 7,10 m mit einer geplanten Traufhöhe von 7,50 m überschritten.  
Der Bebauungsplan setzt folgende Trauf- und Firsthöhen fest:  
Leibelshöhe: TH: 8,85 m, FH: 13,30 m  
Kaufmannsmühle: TH: 7,10 m, FH: 12,20 m  
Sterzermühle: TH: 7,10 m, FH: 14,00 m
2. Die Planung sieht im Bereich der ehemaligen Kaufmanns- und Sterzermühle einen eingeschossigen Anbau mit begrüntem Flachdach an der jeweiligen östlichen Baulinie vor. Die Baulinie wird dabei um ca. 3,0 m bzw. ca. 1,5 m überschritten.

Zu 1. und 2.:

Aufgrund der engen Abstimmungen des Planers mit dem Baureferat und der Behandlung des Vorhabens im Stadtgestaltungsbeirat können die festgestellten Befreiungen aus städtebaulicher, gestalterischer und planungsrechtlicher Sicht befürwortet werden.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar.

Das Vorhaben wurde dreimal (23.07., 01.10. und 10.12.2015) im Stadtgestaltungsbeirat behandelt. (s. Anlagen)

Auf die diesbezüglichen Protokolle wird hingewiesen.

### **Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:**

*Nachbarzustimmung:*  ja: Freistaat Bayern  nein: Fl.-Nrn. 2471, 2466 und 2466/2

Die Nachbarn, deren Unterschrift nicht vorliegt, werden mit einer Ausfertigung des Baubescheides am Verfahren beteiligt

*Kfz – Stellplätze:*

erforderlich: 11 anrechenbar: 0 nachzuweisen: 11  
Nachweis auf Baugrundstück: 0 Nachbargrundstück: 0  
Ablösung der Stellplatzpflicht: 11

*Fahrradstellplätze:*

erforderlich: 18 anrechenbar: 0 nachzuweisen: 18  
Nachweis auf Baugrundstück: 14  
Nachbargrundstück: 0  
Ablösung der Stellplatzpflicht: 0

*Kinderspielplatz:*

nachgewiesen  nicht erforderlich  abzulösen

*Barrierefreiheit:*  nicht erforderlich  nachgewiesen

*Bußgeldverfahren wurde eingeleitet*  ja  nein

### Besonderheiten und Sonstiges:

- Zentraler Bestandteil des Vorhabens ist die Nutzung des Wasserrechts zur regenerativen Erzeugung von elektrischer Energie. Mit der Baumaßnahme darf daher erst begonnen werden, wenn für dieses Vorhaben das Wasserrechtsverfahren positiv abgeschlossen ist. Dieser Vorgang wird federführend im Umweltreferat bzw. im Umweltamt bearbeitet.

Sowohl vom Umweltamt der Stadt Bamberg als auch vom Wasserwirtschaftsamt Kronach liegen positive Stellungnahmen zur wasserrechtlichen Abhandlung des Vorhabens und der Wasserkraftnutzung vor.

Das Wasserwirtschaftsamt hat sich bezüglich der wasserrechtlichen Verfahrensweise noch nicht abschließend festgelegt, d.h. das Vorhaben ist entweder nach Art. 20 BayWG (Anlagengenehmigung) oder nach Art. 67 WHG (Gewässerausbau mit Planfeststellung(s)-Verfahren) und Plangenehmigung) i.V.m. Art. 56 Satz 1 Nr. 1 BayBO (Vorrang anderer Gestattungsverfahren) zu behandeln.

Im einen Fall ist die Anlagengenehmigung Bestandteil der Baugenehmigung.

Im anderen Fall ist die Plangenehmigung vorrangig, d. h. eine eigenständige Baugenehmigung wird dann nicht erteilt werden. Vielmehr werden alle planungs- und baurechtlichen Belange dann in die Plangenehmigung nach WHG integriert
- Für die Nutzung der Obergeschosse durch das Besucherzentrum Welterbe bzw. das Zentrum Welterbe Bamberg ist ein Mietvertrag erforderlich. Dieser Vorgang wird federführend im Finanzreferat bzw. im Immobilienmanagement bearbeitet.

Der Entwurf des Mietvertrages zwischen dem Vermieter bzw. Bauherrn und der Stadt Bamberg liegt dem Immobilienmanagement vor.

Derzeit laufen die Absprachen mit dem Zentrum Welterbe sowie dem Kämmereiamt.

Sobald seitens des ZWB ein Architektur- /Planungsbüro für die Ausstellung insbesondere des Besucherzentrums beauftragt ist, können auch planerische und technische Details in den Vertrag eingearbeitet werden.

Diese Absprachen erfolgen dann zwischen dem Architekten Rosenberg, dem Planungsbüro des ZWB und der Abteilung Hochbau des Immobilienmanagements.

Die Unterzeichnung des Mietvertrages kann insbesondere aus förderrechtlichen Gründen erst nach Vorlage der Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn erfolgen. Diese Zustimmung erfolgt – soweit bekannt - frühestens, sobald die Baugenehmigung erteilt ist.
- Für die Nutzung des ersten Obergeschosses durch das Besucherzentrum Welterbe ist eine fachliche Konzeptionierung dieses Besucherzentrums erforderlich. Dieser Vorgang wird federführend im Kulturreferat bzw. im Zentrum Welterbe Bamberg (ZWB) bearbeitet.

Auf die diesbezügliche Stellungnahme des ZWB vom 10.03.2016 wird hingewiesen.
- Für die Realisierung des Gesamtvorhabens ist es erforderlich, dass die betroffenen Grundstücke von den Stadtwerken an den Bauherrn verkauft werden. Dieser Vorgang wird federführend in der Stadtwerke Bamberg GmbH bearbeitet. Hierzu sind die grundsätzlichen Beschlüsse im Aufsichtsrat der Stadtwerke bereits gefasst worden.
- Im Zuge der Baumaßnahme sind archäologische Grabungen durchzuführen.

Auf die diesbezüglichen Stellungnahmen des BLfD-Bodendenkmäler vom 10.03.2016 und der Stadtarchäologie vom 21.03.2016 wird hingewiesen.

### Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Stadtdenkmal:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
Einzeldenkmal:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
In der Nähe von Baudenkmalern	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	siehe Stellungnahme vom 16.03.2016
BLfD:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	siehe Stellungnahme vom 01.03.2016
Stadttheimspflege:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	siehe Stellungnahme vom 11.03.2016

ZWB:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	siehe Stellungnahme vom 10.03.2016
Stadtarchäologie:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	siehe Stellungnahme vom 21.03.2016
BLfD-Bodendenkmäler:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	siehe Stellungnahme vom 10.03.2016

Auf die Anlagen wird verwiesen.

## Ganzheitliche Würdigung

Grundsätzlich wird festgestellt, dass dieses Areal eine besonders lange Planungsgeschichte hinter sich hat. Für die anspruchsvolle Aufgabe, an dieser Stelle einen Neubau zu errichten, gibt es mit Sicherheit mehr als eine denkbare bauliche Antwort. In dieser Sitzungsvorlage kann es nur um den konkret vorliegenden Bauantrag gehen und nicht um möglicherweise ebenfalls vorstellbare andere Planungen. Im Nachfolgenden wird der vorliegende Bauantrag sowohl anhand übergeordneter städtebaulicher und denkmalpflegerischer Maßstäbe und Leitlinien, als auch anhand des rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplanes eingeordnet, um auf eine Beschlussempfehlung hinzuführen:

Mühlenviertel waren immer Gebiete intensiver ökonomischer Nutzung. Nach heutigen Begrifflichkeiten sind sie als historische Gewerbegebiete bzw. Industriegebiete zu bezeichnen. Mühlenviertel sind daher durch pragmatische Bauweisen und geringen Repräsentationsanspruch gekennzeichnet.

Trotz der räumlichen Nähe zum Alten Rathaus ist daher die stadtstrukturelle Bedeutung der Unteren Mühlen eine gänzlich andere. Während das Alte Rathaus das politische, aber auch das psychologische Herz der Stadt darstellt, treten die Mühlen dem Brückenrathaus gegenüber deutlich in den Hintergrund.

Diese Hierarchie der städtebaulichen Gewichtung sollte auch bei Wiederbebauung auf Grundstücken kriegszerstörter Mühlen gewahrt bleiben. Dieser Vorgabe wird der vorliegende Bauantrag gerecht.

Eine Ausnahme könnte dann begründet werden, wenn hier ein öffentlicher Bauherr eine öffentliche Nutzung planen würde. Die Freiheiten dauerhaft ein städtebauliches Zeichen zu setzen, wären dann größer, als bei einem privaten Bauvorhaben. Dennoch wäre auch bei einem öffentlichen Bauvorhaben zu fordern, dass der Neubau nicht den Versuch sollte unternehmen dürfen, das Alte Rathaus an Bedeutung und Zentralität übertreffen zu wollen.

Zur pragmatischen Bauweise der Mühlen gehört, dass sie sich stets mit der Schmalseite des Baukörpers der Strömung entgegen stellen und die Längsrichtung des Baukörpers dem Strom folgt. Auch dieses zentrale strukturelle Merkmal sollte an dieser Stelle erhalten bleiben. Dieser Vorgabe wird der vorliegende Bauantrag gerecht. Denkbar wäre es, wenn beim vorliegenden Entwurf der flussaufwärts ausgerichtete Giebel keine Abwalmung erfährt, sondern als voller Giebel zur Ausführung gelangt. In diesem Sinne hat sich auch der Stadtgestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 10.12.2015 geäußert.

Die Geschichte des Nicht-Wiederaufbaus an dieser Stelle ist immer auch eine Geschichte des Bemühens um die Nutzung der Wasserkraft. Das erste Projekt ging vor Jahrzehnten von einer flussbreiten Aufstauung mit Kraftwerksanlage aus. Angesichts des sehr geringen Höhenunterschiedes zwischen Ober- und Unterwasser war der Aufstau nach dem damaligen Stand der Technik erforderliche Voraussetzung zur Wasserkraftnutzung. Zu Recht ist die damalige Planung vom Landesamt für Denkmalpflege als zu starker Eingriff in die Stadtlandschaft abgelehnt worden.

Erst seit etwa zehn Jahren ist es durch die Entwicklung neuer Turbinenbauarten möglich, auch geringste Stauhöhen wirtschaftlich sinnvoll zur regenerativen Energieerzeugung zu nutzen. Im Zusammenspiel mit der „Energiewende“ und den Zielen der Stadt Bamberg zur Nachhaltigkeit ist es daher richtig und wichtig, den Mühlstau der Unteren Mühlen stärker als bisher zur Stromerzeugung

nutzbar zu machen. Das beantragte Bauvorhaben wird dieser Zielsetzung gerecht.

Der vorliegende Bauantrag strebt einen ruhigen Baukörper mit einem Satteldach an. Das Satteldach erhält wiederum einen ruhig durchlaufenden First. Die Planung gibt hierfür die vorhandene Parzellenstruktur teilweise auf. Angesichts der geringen Größe der Parzellen (Sterzermühle 188 m<sup>2</sup>, Kaufmannsmühle 120 m<sup>2</sup>, Leibelsmühle 220 m<sup>2</sup>) erscheint die Zusammenlegung der Kubaturen der ehemaligen Sterzer- und der ehemaligen Kaufmannsmühle zu einem neuen Baukörper möglich. Gebäudehöhe und Dachform orientieren sich im Übrigen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Neubau stellt sich als Massivbau mit Lochfassaden dar. Dies entspricht dem Charakter Bamberg. Der vorhandene Reststumpf der Sterzermühle bleibt erhalten und wird saniert in das Gesamtprojekt eingefügt. Für die Fassaden des Neubaus ist ein Sandstein vorgesehen, der sich in Material und Farbe ebenfalls an ortsüblichen Baustoffen orientiert, diese aber zeitgenössisch verwendet. Zugleich arbeitet der Bauantrag mit großen Fensterflächen. Nachdem diese mit einem dauerhaften baulichen Verschattungselementen kombiniert werden, welche der Reflektionswirkung die Großflächigkeit nehmen und dem menschlichen Auge eine gewisse Kleinteiligkeit bieten, stellen sich die Fenster trotz ihrer Größe als fassadenintegriert dar.

Der Bebauungsplan sieht auch Anbauten an den Hauptbaukörper vor. Diese waren als Radkästen beziehungsweise als Wiederaufnahme des strukturellen Gestaltungselementes im Sinne von Radkästen gedacht. Radkästen zeichnen sich dadurch aus, dass sie baulich untergeordnet sind und aus einem sehr viel leichteren Baustoff ausgeführt sind, als die jeweiligen Hauptbaukörper der Mühlengebäude. Diese Idee nimmt der vorliegende Entwurf beim ostseitigen Anbau auf. Obschon dieser Anbau technisch objektiv ein Massivbau ist, so tritt er doch nach außen holzverkleidet im Sinne eines Radkastens in Erscheinung. Der Anbau auf der Westseite wird im derzeitigen Entwurf ebenfalls in Sandstein ausgestaltet. Denkbar wäre es, wenn beim vorliegenden Entwurf auch dieser Anbau eine Holzverkleidung erhält.

Für die Dachdeckung waren verschiedene Materialien im Gespräch. Schiefer ist der Baustoff der traditionell den öffentlichen Sonderbauten vorbehalten ist. Diese Grundhaltung sollte fortgeschrieben werden, insbesondere weil es sich tatsächlich um ein privates Gebäude handelt. Auch wenn das Besucherzentrum Welterbe als Nutzung für das erste Obergeschoss vorgesehen ist, so beschränkt sich diese öffentliche Nutzung doch auf nur eine Ebene. Zudem ist das Gebäude baulich vorsorglich darauf ausgelegt, hier eines Tages einen rein gewerblichen Büromieter aufnehmen zu können. Gerade für den Fall, dass das Gebäude eines Tages rein privatwirtschaftlich genutzter Privatbau sein könnte, sollte die bauliche Hülle dieser Bauherrenstruktur und dieser denkbaren Nutzung gerecht werden. Daher sollte als Dachdeckung grauer Tonziegel oder Blech ins Auge gefasst werden. Daher hat der Bauherr zugestimmt, dass die Dachdeckung in quarzfarbigem Zinkblech erfolgen soll. Dies entspricht dem industriellen Charakter eines Mühlenviertels.

Der vorliegende Antrag verzichtet auf das Recht zum Wiederaufbau der Leibelsmühle. Angesichts der besonderen nachbarlichen Enge gerade in diesem Bereich (Nachbarschaft zur Untervogtei – heute Caritas – tw. unter 6 Metern) ist dieser Verzicht nachvollziehbar. Die Ausformung als Restaurantterrasse kann eine hohe Attraktivität erlangen, vorausgesetzt, dass die Gestaltung der Möblierung stets hochwertig und einheitlich ist. Nachdem sich diese Qualitäten in der späteren Nutzungswirklichkeit gegenüber einem Pächter über öffentliches Recht nur eingeschränkt werden durchsetzen lassen, erscheint es sinnvoll, hierzu flankierend einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Dieser bietet zugleich die Möglichkeit, Fragen des Unterhalts und der Zugänglichkeit mit zu regeln.

Insgesamt erfüllt der vorliegende Bauantrag die gestellten Anforderungen in hohem Maße. Die Nutzung der Wasserkraft, die Integration des Restbestandes der Sterzermühle, die Ausformung eines ruhigen Baukörpers und der Verzicht darauf, mit dem Alten Rathaus in Konkurrenz treten zu wollen, sind zu begrüßen. Bei dem Antrag handelt es sich um eine denkbare Form, an dieser Stelle zu bauen, soweit die dargestellten Hinweise berücksichtigt werden. Dies wird im Grundtenor auch durch die

vorliegenden Stellungnahmen bestätigt.

Auch wenn etliche Stellungnahmen zum Ausdruck bringen, dass hier eine mutigere Architektur wünschenswert sei, so muss zugleich immer auch gesehen werden, dass es sich um ein privates Bauvorhaben handelt, welches einer Verpflichtung zur Einfügung in das Ensemble unterliegt. Das Welterbe-Besucherzentrum ist dem gegenüber nur Mieter und kann daher hinsichtlich der Architektursprache nicht die bestimmende Nutzung sein.

Die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich schlüssig aus dem Bauvorhaben und können befürwortet werden.

## II. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkssenat stimmt dem Bauantrag und den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan zu, wobei über die Qualität der Freiflächen ein städtebaulicher Vertrag zu schließen ist.

## III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>X</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	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:
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

## Anlagen (Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen für die Öffentlichkeit nicht sichtbar):

- 1 Lageplan
- 2 LP-Mühlen
- 3 BPlan
- 4 Grundriss UG-KG
- 5 Grundriss EG
- 6 Grundriss OG
- 7 Grundriss DG
- 8 Schnitte
- 9 Westansicht
- 10 Ostansicht
- 11 Nordansicht
- 12 3D Ansicht 1
- 13 3D Ansicht 2
- 14 3D Ansicht 3
- 15 SGB-Protokolle
- 16 ZWB
- 17 Amt 62-D
- 18 BLfD
- 19 Stadtheimspflege
- 20 Stadtarchäologie
- 21 BLfD-Bodendenkmäler