

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/783/2018

Referat:	Baureferat	Datum:	04.04.2018
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	117/2017
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	12.04.2018	öffentlich

Energetische Sanierung und Umbau des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Mühlstraße 10 - Bauvoranfrage

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die umliegende Bebauung entspricht einem Mischgebiet. Das Grundstück liegt im in die Denkmalliste eingetragenen Ensemble Wendelstein, ist aber nicht als Einzelbaudenkmal in die Denkmalliste eingetragen.

Der Antragsteller möchte das Gebäude sanieren. Geplant ist, das Dachgeschoss zu erneuern und dem First eine West-Ost-Ausrichtung zu geben. Inzwischen hat der Bauherr mitgeteilt, statt der ursprünglich geplanten vier Wohnungen nur drei errichten zu wollen.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 11.01.2018 mit dem Vorhaben befasst und eine Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bis nach Durchführung eines Ortstermins mit Vertretern des Denkmalschutzes zurückgestellt.

Hierzu hat zunächst am 20.02.2018 ein Ortstermin mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde stattgefunden. Das Gebäude wurde dabei nur von außen besichtigt. Seitens des Landesamtes wurde die Sanierung des Gebäudes grundsätzlich begrüßt. Es wurde jedoch festgestellt, dass keine Notwendigkeit für eine Änderung der charakteristischen, ensembleprägenden Dachform bestünde.

Am 02.03.2018 fand ein zweiter Besichtigungstermin statt, bei dem der Zustand des Gebäudes auch von innen begutachtet werden konnte. Zwischenzeitlich hatte sich herausgestellt, dass das Gebäude in seiner heutigen Form nicht das originäre Gebäude darstellt. Das Gebäude wies ursprünglich ein Erdgeschoss mit einem in Ost-West-Richtung verlaufenden First auf. Nach einer Aufstockung des Gebäudes, bei der die Ost-West-Ausrichtung beibehalten wurde, erfolgte noch eine Aufmauerung von zwei Giebelstuben im Süden und Norden entlang der Mühlstraße, die dem Gebäude heute den Eindruck eines Firstverlaufes von Nord nach Süd vermittelt.

Bei dieser Besichtigung haben sich am Gebäude gravierende Mängel gezeigt. Auf die sehr ausführliche Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde wird verwiesen. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass das Gebäude von außen noch einen recht passablen, leicht ungepflegten Eindruck vermittelt. Im Inneren überwiegen jedoch zahlreiche Bauschäden und –mängel. Auch unter objektiver denkmalpflegerischer Beurteilung des

Bestandes können wohl zahlreiche Bauteile nicht erhalten werden und bedürfen einer Erneuerung. Bei der Vielzahl der erkennbaren Schäden und der zu erwartenden Kosten erwägt die Untere Denkmalschutzbehörde sogar die Möglichkeit des Abbruchs des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines Ersatzgebäudes als denkbare Alternative. Zum Zeitpunkt der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege waren diese Mängel noch nicht erkannt, so dass hierzu keine Einschätzung erfolgen konnte. Die Entscheidung über den Bauantrag trifft das Landratsamt Roth als zuständige Baugenehmigungs- und Untere Denkmalschutzbehörde.

In der Umgebung sind ähnliche Gebäude vorhanden. Das geplante Gebäude fügt sich – auch im Hinblick auf die jüngere Bebauung (Anwesen Wohnanlage Mühlstraße 3, gemeindlicher Parkplatz) - gemäß § 34 Baugesetzbuch grundsätzlich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die umliegende Bebauung ein. Eine Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde hat ergeben, dass die Gestaltung des/eines Gebäudes in der vorgelegten Form denkbar sei. Wichtige Kriterien seien die Errichtung eines Satteldaches mit einer Neigung von ca. 45 Grad und die Eindeckung mit Biberschwanzziegeln. Die Errichtung der französischen Balkone müsste noch einmal überdacht werden.

Aus gemeindlicher Sicht stellt bei einer Sanierung des Gebäudes und dem Einbau der Wohnungen auch die Frage nach dem Stellplatznachweis, da eine Wiedernutzung des Gebäudes einen Bedarf nach Stellplätzen auslöst, der vor Ort nicht geregelt werden kann. Pläne des Gebäudes konnten wohl auch aufgrund des Alters des Gebäudes im Staatsarchiv Nürnberg nicht aufgefunden werden. Aufgrund der bisherigen Ausgestaltung des Gebäudes ist davon auszugehen, dass nicht mehr als drei Wohnungen in dem Gebäude untergebracht waren, so dass der Stellplatznachweis für maximal drei Wohnungen als erfüllt angesehen werden kann. Ein Stellplatz kann vor dem Gebäudeeingang nachgewiesen werden. Der Antragsteller hat die ursprünglich vier geplanten Wohnungen daraufhin auf drei reduziert.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllt. Die für die drei Wohnungen erforderlichen Stellplätze können als abgegolten betrachtet werden. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden denkmalschutzrechtlichen Belange sollte in der Stellungnahme zum Bauvorhaben auf die Errichtung eines Satteldaches mit ca. 45 Grad Dachneigung und die Verwendung von Biberschwanzziegeln hingewiesen werden. Die entlang der Mühlstraße geplanten französischen Balkone sollten denkmalfachlich noch einmal überdacht werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird bei der Errichtung von drei Wohnungen das gemeindliche Einvernehmen grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die hierfür erforderlichen Stellplätze können als abgegolten betrachtet werden. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden denkmalschutzrechtlichen Belange wird in der Stellungnahme zum Bauvorhaben auf die Errichtung eines Satteldaches mit ca. 45 Grad Dachneigung und die Verwendung von Biberschwanzziegeln hingewiesen. Die entlang der Mühlstraße geplanten französischen Balkone sollten denkmalfachlich noch einmal überdacht werden.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Antragsunterlagen

Stellungnahmen Denkmalschutz

Werner Langhans
Erster Bürgermeister