



<b>AMT:</b>	
<b>Sachgebiet:</b>	6
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2020/086
<b>Datum:</b>	14.04.2020

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	28.04.2020	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 14.04.2020  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 14.04.2020  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Oliver Graumann	Zimmer: 1.3
E-Mail:	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6000

Hotel Alter Krahnert/Schrannestraße;  
hier: Umbau und Sanierung bestehender Gebäude zu einem Hotel und Restaurant

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat stimmt der Realisierung eines Hotels in Kitzingen im Bereich der Schrannestraße grundsätzlich zu.

## **Sachvortrag:**

### **1. Ausgangssituation/Vorhaben:**

Ziel des Bauherrn, Herrn Wolfgang Rosentritt, Würzburg, ist die Realisierung eines Hotels mit entsprechender Vorfahrt und Außengastronomie am Main entsprechend Anlage 1. Die Planungen sind soweit fortgeschritten, dass inzwischen ein genehmigungsfähiger Bauantrag der Stadt Kitzingen vorliegt. Der Entwurfsverfasser und Planer ist das Büro archicult GmbH – breunig architekten, Frankfurter Str. 87 in Würzburg. Die Betreuung für das Hotel ist gesichert.

Der Bauherr hat die Gebäude Schrankenstraße 29, 31 und 33 erworben. Für den Erwerb des städtischen Gebäudes, Schrankenstraße 35, gibt es einen positiven Stadtratsbeschluss vom 30.01.2020. Der Vertrag wird aktuell vorbereitet. Dabei wird auch die Gestaltung und Inanspruchnahme der Vorfläche geregelt. Hier soll eine entsprechende Hotelvorfahrt ermöglicht werden.

Entsprechend der Geschäftsordnung (§ 8, Punkt 3) der Stadt Kitzingen sind Vorhaben, die nach § 34 BauGB zu beurteilen und von städtebaulicher Bedeutung sind, dem VBA zur grundsätzlichen Zustimmung vorzulegen. Da der VBA am 23.04.2020 nicht tagt, wird die Entscheidung dem Stadtrat zur Befassung vorgelegt.

### **2. Planungsrechtliche Situation:**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Areal ein Mischgebiet dar. Für das Areal besteht kein Bebauungsplan. Es ist als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Bereich befindet sich im Umgriff des Sanierungsgebietes Kitzingen Altstadt.

Denkmalschutz

Gebäude Schrankenstraße 31

Das ehemalige Lagergebäude ist als Einzeldenkmal mit folgendem Vermerk eingetragen:

„Ehem. Baywa-Lagerhaus, rückwärtiger Teil eines Lagerhauses mit Mansarddach, 18. Jh., und Reste eines Befestigungsturmes der äußeren Stadtmauer, 15. Jh.“

Schrannenstraße 35

Das Gebäude ist derzeit nicht als Einzeldenkmal eingetragen.

### **3. Rahmenbedingungen:**

Mit der Schrankenstraße 33 ist auch das ehemalige Lagergebäude von Baltasar Neumann ein Teil des künftigen Hotels.

#### 3.1 Historie

Aus den Briefen Balthasar Neumanns ist für das Jahr 1746 der Bau eines Lagerhauses am Mainufer, nördlich des 1901 abgerissenen Gürtlertores, in Kitzingen bezeugt. An dieser Stelle befand sich seit dem Spätmittelalter die Kalkhütte und Zimmerhütte. Der Bau eines Lagerhauses und eines Mainkrans war Teil der Handelspolitik des Würzburger Fürstbischofs. Den erhaltenen Resten des Lagerhauses nach zu urteilen, handelte es sich um einen schlichten, zweigeschossigen Zweckbau mit Mansardendach, der zu Hochwassersicherung auf einen hohen Sockel gestellt wurde. Das Lagerhaus war damals doppelt so lang wie der noch heute stehende Rest (Also beide Hausnummern 35 und 33). Das Gebäude wurde offenbar mehrfach umgebaut und nur noch der zum Main hin gelegene Teil scheint aus Neumanns Zeiten zu stammen.

Aus dem gesamten Gebäudekomplex wurde zu Beginn des 19. Jahrhunderts ein königliches Zollhaus (Schrannenstraße 35) mit Lagerhaus (Schrannenstraße 33), 100 Jahre später wird es im Adressbuch "Altes Zollamt" genannt, in dem mehrere Parteien wohnten. Das angrenzende Lagerhaus diente der Firma Leonhard Alt (Getreide- und Weingroßhandlung) als Speicher. Nach dem Zweiten Weltkrieg war in dem vorderen Gebäude (Schrannenstraße 35) die Städtische Handelsschule untergebracht, seit ungefähr 30-40 Jahren dient das Gebäude als Bürger- und Jugendzentrum. Das Lagerhaus wurde durchwegs von verschiedenen Firmen zu Lagerzwecken benutzt, steht nunmehr seit längeren Jahren leer.

### 3.2 Flächen an der Schrankenstraße:

Bei der Vorfläche zur Schrankenstraße handelt es sich um eine ca. 900 m<sup>2</sup> große Fläche. Auf dieser Fläche befinden sich derzeit 26 öffentliche Stellplätze, die mit Parkticket oder Parkausweis genutzt werden können. Straßenbegleitend befinden sich weitere 8 Stellplätze. Innerhalb dieser Flächen befindet sich ein Regenrückhaltebecken der Stadt Kitzingen mit entsprechendem technischen Aufbau. Die Auslastung des Beckens liegt heute bereits bei 100 %. Mit Auslaufen des Generalentwässerungsplan im Jahr 2029 ist neu darüber zu befinden, ob hier eventuell ein größeres Volumen vorzuhalten ist.

Da sich die Umgestaltung der Flächen auch auf die Gestaltung der Schrankenstraße auswirken kann, ist ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten, welches die Schrankenstraße zumindest Teilweise beinhaltet.

### 3.3 PKW Stellplätze

Gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kitzingen müssen erforderliche Stellplätze im Bereich der Innenstadt nicht finanziell abgelöst werden. Dennoch sind Stellplätze eine wesentliche Voraussetzung für den Betrieb des Hotels, aus diesem Grund soll das Vorfeld an der Schrankenstraße in die Planung mit einbezogen werden und künftig als Hotelzufahrt mit einigen Stellplätzen genutzt werden. Ansonsten steht für Hotelgäste das Parkhaus an der Feuerwehr in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Nach Rücksprache mit den Stadtbetrieben wäre hier auch eine vertragliche Lösung im Hinblick auf Stellplatzreservierungen mit dem Hotelbetreiber denkbar.

## **4. Planungskonzept des Bauherrn:**

Das Nutzungskonzept des Kaufinteressenten sieht in der untersten Ebene eine Gastronomienutzung mit Außenbestuhlung auf dem Unteren Mainkai vor. Im 1. Obergeschoss ist die Eingangsebene zum Hotel mit Empfang von der Schrankenstraße aus, der Loungebereich und die Küche untergebracht. Darüber befindet sich im historischen Dachstuhl des Lagerhauses ein Tagungsraum. Die restlichen Flächen beinhalten Hotelzimmer. Im letzten Obergeschoss sind Hotelzimmer untergebracht.

Die historischen Baukörper sollen als solche erhalten bleiben. Im Bereich des Lagergebäudes werden aufgrund der Gastronomienutzung zum Main hin Öffnungen erforderlich. Zur besseren Nutzbarkeit des Gebäudes Schrankenstraße 35 wird hier die straßenseitige Dachform aufgestockt werden.

Die Gebäude Schrankenstraße 29 und 31 sind Bestandteil der Planung und sollen möglichst durch einen Neubau ersetzt werden.

Das Vorfeld soll entsprechend als Hotelvorfahrt mit einigen Stellplätzen umgesetzt werden. Hotelgäste haben ansonsten auch die Möglichkeit im nahegelegenen Parkhaus an der Feuerwehr zu parken.

Die o. g. Planungsentwurf ist stadtbildverträglich und trägt dem historischen Umfeld angemessen Rechnung. Gemeinsam mit dem Landesamt für Denkmalpflege Bayern

(LfD) und dem Stadtheimatspfleger der Stadt Kitzingen wurde der Planungsentwurf abgestimmt.

## **5. Stadtentwicklungsplanerische Einschätzung:**

Die Stadt Kitzingen liegt am überregionalen Radweg entlang des Maines. Sie verfügt über eine prägende Historie und dementsprechend noch über einen historischen Innenstadtkern. Aufgrund der Lage direkt am Main beinhaltet die Stadt ein enormes touristisches Potential. Um dieses Potential zukunftsfähig ausbauen zu können sind adäquate Unterbringungsmöglichkeiten zwingend notwendig.

Das Projekt befindet sich inmitten der Innenstadt, durch die vorhandenen Vorflächen können die standartgemäßen Vorgaben an eine Hotelnutzung (Hotelvorfahrt, einige Stellplätze etc.) erfüllt werden. Das Hotel liegt direkt am überregionalen Radweg. Durch die Gastronomienutzung kann der neu gestaltete Mainkai genutzt werden. Die historische Bausubstanz und Baugeschichte gibt dem Projekt ein absolutes Alleinstellungsmerkmal. Das hier aufgezeigte Projekt ist im Hinblick auf Lage und Konzeption absolut schlüssig.

Das Projekt hat das Potential den Tourismusstandort Kitzingen erheblich zu befördern. Aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht ist die geplante Entwicklung an dieser Stelle absolut richtig. Darüber hinaus ist es ein wesentlicher Standortvorteil für vorhandene und neue Gewerbebetriebe.

## **6. Weiteres Vorgehen:**

Nach einem positiven Beschluss des VBA wird der vorliegende Bauantrag abschließend fertiggestellt und ausgereicht.

Herr Rosentritt plant im Jahr 2020 die noch notwendigen tiefergreifenden Bauteiluntersuchungen und Werk- bzw. Detailplanung abschließen zu können. Der Baubeginn ist auf Ende 2020 bis Anfang 2021 geplant, was abhängig vom Fortschritt der Planungen ist. Es wird mit einer Bauzeit von circa 24 Monaten gerechnet.

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Ö - Planungsentwurf

Anlage 2 - NÖ - Beschluss vom 27.07.2020 (Grundsatzbeschluss)

Anlage 3 - NÖ - Beschluss vom 30.01.2020 (Verkauf)