



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	077/2010
Datum:	04.08.2010

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	27.07.2010	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 04.08.2010 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 04.08.2010 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer: 12
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106
Maßnahme:	Beginn: Ende:	

Bauvoranfrage - Bauvorhaben Schrankenstraße 34:
hier: Grundsatzbeschluss zum Abbruch eines denkmalgeschützten Wohnhauses und Ersatz durch einen Neubau

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss fasst den Grundsatzbeschluss, dem Abbruch des denkmalgeschützten Anwesens Schrankenstraße 34 zuzustimmen und durch einen Neubau für Wohnnutzung zu ersetzen, wenn
 - a) der erforderliche Wirtschaftlichkeitsnachweis durch den Bauherrn erbracht worden ist,
 - b) der Neubau umgehend erfolgt und
 - c) die Vorgaben aus der Gestaltungssatzung eingehalten werden.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

- a) Für das Anwesen Schrankenstraße 34 liegt dem Bauamt aktuell eine Bauvoranfrage zum Abbruch des denkmalgeschützten Gebäudes vor. Es soll durch einen Neubau mit 3 Wohneinheiten ersetzt werden.
- b) Anfang Oktober 2008 bat die Stadt Kitzingen das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (LfD) um Überprüfung der Denkmaleigenschaften des Gebäudes.

- c) Am 20.10.2008 wurde das Anwesen in die Denkmalliste eingetragen.
- d) Die vorliegende Anfrage wurde nicht durch die jetzige Eigentümerin eingereicht. Sie wird stattdessen vertreten durch Herrn Herbert Schmitt aus Wiesenbronn.
- e) Der Antragsteller legte dem Bauamt nach intensiver Beratung bereits mehrere Bebauungsvarianten vor.
- f) Am 11.05.2010 wurde dem Verwaltungs- und Bauausschuss ein sein des Bauamtes vertretbarer Entwurf zur Beratung vorgelegt. Der Ausschuss empfahl dem Antragsteller, den Entwurf insbesondere unter Berücksichtigung der Gestaltungssatzung zu überarbeiten.
- g) Die Bauherrschaft bittet nun anhand der neu überarbeiteten Vorentwurfsplanung im Rahmen einer Bauvoranfrage um Zustimmung.

2. Belange des Denkmalschutzes

Bisher wurde das Gebäude als Mietshaus genutzt und steht seit geraumer Zeit leer. Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Baudenkmal nach Art. 1 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Es wurde am 20.10.2008 mit folgendem Text in die Denkmalliste eingetragen:

„Dreigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, biedermeierlich, um 1820. [Fl.Nr. 759]“

Der Antragsteller hat seit Beginn seiner Interessensbekundung signalisiert, das Gebäude zwecks Abbruch und Errichtung eines Neubaus von der Erbgemeinschaft zu erwerben, da er einen Erhalt des Gebäudes für unwirtschaftlich hält.

- a) Dies wird vom LfD jedoch aus fachlicher Sicht auf Grund der historischen Bedeutung des Gebäudes abgelehnt. Da offensichtlich keinerlei Bestandsunterlagen zu dem Gebäude existieren, hat das Landesamt angeboten, das Projekt zur Voruntersuchung finanziell zu fördern. Die Voruntersuchung sollte zumindest ein verformungsgerechtes Aufmass und ein statisches Gutachten umfassen. Zudem wurde auf die direkten und indirekten Fördermöglichkeiten im Falle einer Denkmalsanierung im Hinblick die Lage innerhalb des Sanierungsgebietes hingewiesen.

Die Denkmalfachbehörde weist außerdem darauf hin, hier durch einen Denkmalabriss keine weiteren Präzedenzfälle (vgl. Abbruch Denkmal Kleinschrothbrauerei – Mainstockheimer Straße 9) zu schaffen. Damit würde eine städtebauliche Fehlentwicklung in Gang gesetzt, die irreversibel ist und zum Verlust des historischen Stadtbildes führen würde.

b) Stellungnahme Stadtheimatpfleger

Herr Stadtheimatpfleger Bilz hat aus seiner Sicht ebenfalls zu dem Neubauvorhaben Stellung genommen. Analog zum LfD wird auch von ihm ein Abriss nicht befürwortet. Insbesondere wird verdeutlicht, dass der Neubau bei weitem nicht die Qualität des fast 200 Jahre alten Gebäudes habe. Kritisiert werden vor allem die an dieser Stelle für Stadtwohnungen untypischen straßenseitigen Balkone sowie die überdimensionierten Dachausschnitte bzw. -aufbauten.

3. Städtebauliche und baurechtliche Bewertung

a) Städtebauliche Einstufung

Das Gebäude ist städtebaulich von großer Bedeutung, da es, auf drei Seiten frei stehend, den Beginn der Häuserzeile zwischen Unterer Kirchgasse und Schrankenstraße darstellt.

Zugleich bildet hier der Baukörper eine Torsituation (Einfahrt Ritterstraße). Bei den nachfolgenden Anwesen handelt es sich fast vollständig um Neubauten oder überformte historische Gebäude, so dass das Eckhaus Schrankenstraße 34 für das Erscheinungsbild innerhalb der historischen Altstadt von hoher Wichtigkeit ist.

In Zusammenhang mit der Kleinen Gartenschau, die 2011 in Kitzingen stattfindet, erfolgt auch eine Neugestaltung des nahe gelegenen Mainufers, so dass mit einer deutlichen Aufwertung des Umfeldes zu rechnen ist.

Die daraus hervorgegangenen Anregungen zur äußeren Gestaltung wurden an den Antragsteller weitergegeben mit der Bitte, insbesondere die Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Kitzingen zu berücksichtigen.

Da seitens des Interessenten noch immer ein Abriss favorisiert wird, hat ihn das Stadtbauamt mit Schreiben vom 23.06.2010 zur Erbringung eines Wirtschaftlichkeitsnachweises aufgefordert. Ein solcher Wirtschaftlichkeitsnachweis ist gemäß Denkmalschutzgesetz vorgeschrieben, um die (Un-)Wirtschaftlichkeit des Erhaltes eines Denkmals gegenüber einem Neubau zu belegen.

b) Bauordnungsrechtliche Einstufung

Das Vorhaben befindet sich in einem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und in einem ausgewiesenen städtebaulichen Sanierungsgebiet. Es unterliegt zusätzlich den Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Kitzingen, zuletzt geändert am 18.12.2003.

In folgenden Punkten ist das Neubaukonzept noch nicht konform zur Gestaltungssatzung:

- Ausprägung der Dachgaube in Dimension und Dachmaterial (Tonnendach jedoch auf Empfehlung des Bauamtes)
- Verhältnis der Fensteröffnungen
- Einfügen der Balkone in die Fassade

4. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung spricht die Empfehlung an den Verwaltungs- und Bauausschuss aus, einem Abriss des Denkmals zuzustimmen und einen Neubau an gleicher Stelle mitzutragen. Dabei sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

- a)** Ein Wirtschaftlichkeitsnachweis ist durch den Bauherrn zu erbringen,
- b)** ein Neubau hat umgehend zu erfolgen und
- c)** die Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Kitzingen sind einzuhalten.

Anlagen:

Ansichten des Neubauvorhabens