

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0020/2006
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	02.03.2006
Entwurfskonzept City Center Amberg (CCA)		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Kämpfer		
Beratungsfolge	22.03.2006	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss stimmt dem Entwurfskonzept des Architekturbüros Benker und Partner, Amberg, vom 02.03.2006 für den Umbau des ehemaligen Forum-Anwesens Bahnhofstraße 10 – 12 in ein City Center Amberg zu.
2. Mit dem Einbau einer Espresso-Bar im Bereich der denkmalgeschützten Fassade besteht Einverständnis.

Sachstandsbericht:

Die Firma RMI GmbH u. Co. KG aus Pfarrkirchen möchte Ende Juli in den Räumlichkeiten des ehemaligen Forum-Geschäftshauses ein sog. Shop-in-Shop-Center unter dem Namen „City Center Amberg“ (CCA) eröffnen. Ein Bauantrag für das Vorhaben liegt derzeit noch nicht vor; das Konzept wurde im Vorfeld mit den beteiligten Fachstellen insbesondere hinsichtlich der Belange Denkmalschutz und Brandschutz abgestimmt. Aufgrund der engen Terminvorgaben für die Eröffnung soll das Konzept bereits zur heutigen Sitzung vorgestellt werden.

Nutzungskonzept

Über den zentralen Eingangsbereich an der Bahnhofstraße und einer anschließenden Ladenstraße mit Rolltreppenanlage werden die jeweiligen Ladeneinheiten erschlossen. In den 4 Verkaufsgeschossen sind insgesamt 13 Läden vorgesehen, sowie im Obergeschoß ein Restaurant, ein Friseurbetrieb und im Erdgeschoß eine Espresso-Bar mit direktem Zugang von der Bahnhofstraße und vom Innenhof aus. Die Fußgängerpassage durch den Innenhof ist wie bisher zu den Geschäftszeiten zugänglich. (Grundrisse und Ansicht s. Anlagen 1-5).

Planungs- und Bauordnungsrecht

Das Anwesen Bahnhofstrasse 10 - 12 liegt im Ensemblebereich der Amberger Altstadt, die im Flächennutzungsplan überwiegend als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen ist. Der geplante Umbau führt zu keiner Nutzungsverdichtung und zu keiner Mehrung an Verkaufsflächen und ist nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig.

Das Vorhaben löst keinen zusätzlichen Bedarf an Stellplätzen aus; für den Bestand wurden mit Vertrag vom 22.05.1997 169 Stellplätze abgelöst.

Die Belange des Brandschutzes werden derzeit abgestimmt und in ein Brandschutzkonzept eingearbeitet.

Denkmalschutz

Das vom Umbau betroffene Gebäude Bahnhofstraße 10 – 12 ist als Einzelbaudenkmal in der Denkmalliste mit folgendem Text verzeichnet: „Ehemaliges Palais Armknecht, später kurfürstliche Münze, dreigeschossiger Traufseitbau, 1762, mit rückwärtigen Flügeln zum Innenhof, Fassade in Neurenaissance-Formen, Erdgeschoss 1981 erneuert.“

Die Belange des Denkmalschutzes wurden bereits mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege erörtert. Nach der vorliegenden Stellungnahme vom 13.02.2006 wird der Umbau weitgehend unproblematisch gesehen; im Bereich der denkmalgeschützten Fassade soll eine Espresso-Bar eingerichtet werden mit Zugang direkt im Torbogenbereich durch ein filigranes Leichtmetallelement mit mittig liegender Drehflügeltür. Dieser Vorschlag wurde vom BLfD aus nachvollziehbaren Gründen abgelehnt (siehe Anlage 4). Auch die Untere Denkmalschutzbehörde sieht im Wegfall der Funktionstüchtigkeit der Barocktür einen Verlust an Stadtbild- und Denkmalqualität. Von Seiten des Baureferates wurden folgende Alternativen vorgeschlagen:

- Zurücksetzen des Haupteinganges, mittig unter dem Scheitelpunkt des ersten Gewölbes
- Einsetzen eines Leichtmetall-Eingangelementes in beide Torbögen in Kombination mit den dahinterliegenden, feststehenden Barocktüren
- Eingang in die Bar seitlich von der Passage aus mit zurückgesetzter Front zur Bahnhofstraße

Aufgrund der notwendigen Fluchtweggestaltung der Passage sowie der Anforderungen an den Innenraum der Espresso-Bar kam man jedoch von Seiten der Bauherrschaft zu dem Ergebnis, dass der Eingang in die Espresso-Bar nur direkt im Torbogen erfolgen kann. Die Barocktüren verbleiben feststehend in der Espresso-Bar. Der Zugang erfolgt über ein filigranes Leichtmetall-Element mit mittig liegender Drehflügeltüre. Der Eingang zur Passage verbleibt wie derzeit bestehend über die Barocktüren. Diese müssen wegen der bereits erwähnten Fluchtwegsituation während der Geschäftszeiten offen stehen.

Als Betonung für den Eingang der Passage wird das Pflaster in diesem Bereich umgestaltet. In der Oberfläche wird durch Materialwechsel eine Zuführung/Wegeleitung zur Passage hin ausgebildet.

(Unterschrift Referatsleiter)

Anlagen:

1. Ansicht Fassade Bahnhofstraße
2. Grundriss EG
3. Grundriss 1. OG
4. Schreiben des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 13.02.2006

