

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0033/2008
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	15.04.2008
Sanierung und Revitalisierung eines barocken Stadtpalais am Schrankenplatz 7 / Paradiesgasse 1 Tektur vom 11.04.2008		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Fr. Kämpfer, H. Zimmermann		
Beratungsfolge	23.04.2008	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Mit der Sanierung und Revitalisierung des barocken Stadtpalais Schrankenplatz 7/ Paradiesgasse 1 besteht grundsätzlich Einverständnis.
2. Die Forderungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege werden als Auflagen in den Bescheid aufgenommen. Die Parkettböden sind vor Erteilung der Baugenehmigung im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu begutachten und das weitere Vorgehen einvernehmlich abzustimmen.
3. Für die vorgeschlagenen Dachaufbauten wird eine Befreiung von den Festsetzungen der Baugestaltungssatzung erteilt. Die Statik ist vor Erteilung der Baugenehmigung vorzulegen. Der Einbau von Dacheinschnitten im historischen Dachtragwerk wird abgelehnt.
4. Mit den Tekturplänen vom 11.04.2008 besteht – mit Ausnahme der Dachflächenfenster im 2. Dachgeschoß und der beiden Dacheinschnitte – Einverständnis.

Sachstandbericht:

Das Anwesen Schrankenplatz 7 / Paradiesgasse 1 wurde im Jahr 2006 an einen Bauträger veräußert, der im Rahmen einer Gesamtanierung die Aufteilung in 14 Eigentumswohnungen und 2 Gewerbeeinheiten plant.

Am 02.04.2008 wurde anlässlich eines Ortstermins das Sanierungskonzept vorgestellt. Nach dem Ergebnis der sich anschließenden Bauausschusssitzung wurde der Tagesordnungspunkt zurückgestellt und der Einbau der beiden geplanten Nasszellen im Obergeschoss des Osttraktes abgelehnt.

Die zwischenzeitlich vorgelegte Tekturplanung vom 11.04.2008 ist aus Sicht des Baureferates akzeptabel, da sie die barocke Raumfolge berücksichtigt und die Nasszellen in verträglichere Bereiche verlagert.

Die Anregungen des Bauausschusses hinsichtlich der Fassadengestaltung wurden jedoch nur zum Teil berücksichtigt und einige Fenster- und Türöffnungen umgestaltet. Für die vorgeschlagenen Dachaufbauten ist weiterhin eine Befreiung von den Festsetzungen der Baugestaltungssatzung erforderlich. Der Einbau von Dachflächenfenstern im zweiten Dachgeschoß sowie die Dacheinschnitte im historischen Dachtragwerk werden jedoch abgelehnt.

Planungsrecht

Das Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich nach § 30 BauGB und entspricht den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes XV A „Sanierungsgebiet A“, der das Anwesen Schrankenplatz 7 / Paradiesgasse 1 als denkmalgeschützten Bestand ausgewiesen hat. Die Sanierung erfolgt im Rahmen des Bestands und beinhaltet keine Erweiterungen durch Neubauten bzw. Aufstockungen.

Das Vorhaben ist daher planungsrechtlich nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Denkmalschutz

1. Baugeschichte und Vorabstimmung

Das Anwesen Flur Nr. 900 – Schrankenplatz 7/Paradiesgasse 1 – ist als Einzelbaudenkmal mit folgendem Text in der Denkmalliste verzeichnet:

- Schrankenplatz 7
"ehem. Beamtenwohnhaus, Walmdachbau, Eingangsportal und ehem. Hauskapelle, Erkervorbau im Hof, Umbau um 1790"
- Paradiesgasse 1
"Putzbau mit Kapellenfenster im Hof, spätes 18. Jahrhundert"

Das Stadtpalais nimmt aufgrund seiner Lage, Größe und Architektur im Stadtbild Ambergs eine herausgehobene Stellung ein. Der Baukomplex besteht aus einem 2-geschossigen Hauptgebäude, einem lang gezogenen Nebengebäude im Süden sowie einem ehemals wohl eigenständigem Gebäude im Norden, in das später eine Hauskapelle eingebaut wurde. Der Hauptbau, dessen baulicher Kern noch aus dem 17. Jahrhundert stammen dürfte, erhielt sein heutiges Erscheinungsbild bei einem Umbau im Jahr 1790, als dem Bürgerbau ein zweites Stockwerk aufgesetzt wurde.

Im gesamten Komplex hat sich noch eine teilweise sehr bedeutende Ausstattung zu den entsprechenden Raumschalen erhalten. Vor allem im 1. Stock befinden sich noch barocke Rahmenstuckdecken, barocke Zimmertüren sowie sehr gute ornamentale Parkettfußböden des ausgehenden 18. Jahrhunderts.

Bereits im November letzten Jahres fand ein Ortstermin mit dem Gebietsreferenten des BLfD, Vertretern des Baureferates sowie den Bauträgern und Architekten statt, um das Planungskonzept für das hochwertige Baudenkmal abzustimmen. Auf Veranlassung des Baureferates erfolgten im Februar gestalterische Umplanungen der Fassaden (Entwurfsplanung siehe Anlage).

2. Raumstrukturen Balkonanbauten Dachaufbauten

Mit dem Einbau von Wohnungen und den geringfügigen Veränderungen der Raumstrukturen besteht aus Sicht der Fachbehörde Einvernehmen. Die gravierenden Veränderungen im Äußeren – Balkonanbauten auf der Hofseite und Dachaufbauten unterschiedlicher Form und Proportion – kann das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hinnehmen, wenn durch entsprechende Auflagen im Baubescheid die historische Bausubstanz geschützt und die Restaurierung von Raumschalen und Ausstattungen sichergestellt wird.

Die Veränderung des Erschließungsflures, mit bauzeitlicher Stuckdecke im 1. Obergeschoß des Südwestflügels, sowie der Einbau von Dacheinschnitten und zusätzlichen großen Stehgauben werden von der Fachbehörde strikt abgelehnt. Aus denkmalfachlicher Sicht beeinträchtigen diese Eingriffe das typische Erscheinungsbild des Baudenkmals ganz erheblich.

Nach zwischenzeitlich erfolgter Abstimmung mit dem Entwurfsverfasser bleiben im 1. OG des Südwestflügels die Stuckdecken erhalten. Die Flurveränderungen beschränken sich demnach auf Wanddurchbrüche, so dass über den Stürzen die bauzeitlichen Wandflächen, die Kehlprofile und die Rahmenstuckdecke erhalten bleiben. Damit wird dieser Einwendung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege entsprochen.

Abwägung zu 2.:

Nach Abwägung durch die Untere Denkmalschutzbehörde kann der Einbau der großen Stehgauben abweichend von der ablehnenden Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zugelassen werden. Vor Erteilen der Baugenehmigung ist jedoch eine Statik über den Eingriff in das Dachtragwerk vorzulegen.

Die zwei Dacheinschnitte im historischen Dachtragwerk werden jedoch grundsätzlich abgelehnt.

Bauordnungsrecht

Gegenüber dem Bestand ergibt die Umplanung eine Stellplatzmehrung von 5 Plätzen; davon werden 4 im Innenhof nachgewiesen, 1 Stellplatz im Bereich der Tiefgarage, FINr. 932, sodass keine Ablösung erforderlich ist.

Zur Verbesserung der städtebaulichen Gestaltung und der Abschirmung der Dachterrasse wird die Attika im Bereich der Nordostfassade geringfügig um 40 cm erhöht. Sofern die betroffenen Nachbarn der Maßnahme zustimmen, wird eine Befreiung aus städtebaulichen Gründen in Aussicht gestellt.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlage:

Entwurfsplanung mit Lageplan – Stand 11.04.2008