

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

Ref.4/007/2016

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Referat für Stadtplanung und Bauwesen / R.4/001/2016

Sachbearbeiter/in: Ricus Kerckhoff

Antrag auf Baugenehmigung, Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses um ein Penthouse, Rathausgasse 9, 91126 Schwabach

Anlagen:

1. Grundriss 3. OG
2. Ansichten
3. Schnitte
4. Stellungnahme Bay. Landesamt für Denkmalpflege
5. Stellungnahme Stadtheimatpflegerin Frau Kaiser-Biburger

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	12.04.2016	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss wird um Beratung zur Einfügung in die Umgebung und ggf. Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Bauvorhaben gebeten.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Keine		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

I. Zusammenfassung

Das bestehende Gebäude, Rathausgasse 9, Flur-Nr. 537/7, Gemarkung Schwabach, wurde 1969 für die bayerische Vereinsbank errichtet. Die derzeitigen Eigentümer beantragen eine Aufstockung des Wohn- und Geschäftshauses um ein Penthouse. Aufgrund der, das Stadtbild prägenden Bedeutung wird das Vorhaben im Planungs- und Bauausschuss behandelt

II. Planungs- und Bauordnungsrechtliche Beurteilung

1. Planungsrecht:

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Gebietscharakter wird als Mischgebiet beurteilt.

2. Bauordnungsrecht - Beantragte Abweichungen:

Die **Abstandsflächen** liegen auf eigenem Grundstück und auf öffentlichen Verkehrsflächen. Auf der Südlichen Ringstraße und der Rathausgasse kommen die Abstandsflächen über die Straßenmitten zu liegen. Hierfür sind Abweichungen von Art. 6 Abs.2 BayBO beantragt.

Die Abweichungen können getätigt werden, da die Überschreitungen geringfügig sind. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung sind gewährleistet.

Jede notwendige Treppe muss zur Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie in einem eigenen, durchgehenden Treppenraum liegen. **Notwendige Treppen** sind in einem Zuge zu allen Geschossen zu führen.

Die zum Penthouse führende Spindeltreppe ist mit einem Vorraum an die bestehende durchgängige Treppe angebunden. Hierfür ist eine Abweichung von Art. 32 Abs. 3 BayBO beantragt.

Die Abweichung kann getätigt werden, da die Wände feuerbeständig ausgeführt werden und keine Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes bestehen.

Die **nutzbare Breite der Treppenläufe** notwendiger Treppen muss für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen. Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 beträgt die Breite 1,00 m.

Die zum Penthouse führende Spindeltreppe besitzt eine Breite von 0,80 m. Hierfür ist eine Abweichung von Art. 32 Abs. 5 BayBO beantragt.

Die Abweichung kann getätigt werden, da die Spindeltreppe lediglich zu einer Wohnung führt und eine größere Belastung nicht angenommen wird.

Im Zuge der Aufstockung ist es erforderlich, die haustechnischen Anlagen, die sich momentan auf der Dachfläche befinden, auf die Dachfläche des zukünftigen Penthouses zu versetzen.

3. Denkmalschutz:

Der zur Aufstockung vorgesehene Bau liegt in markanter Ecklage an der Kreuzung Südliche Ringstraße / Rathausgasse und fügt sich in die, das Ensemble prägenden Baustrukturen, insbesondere der zweigeschossigen Villenbebauung der nördlichen Straßenseite der Ringstraße bisher nicht ein. Sowohl Baulänge als auch Bautiefe und Bauhöhe des Gebäudes überschreiten, aus denkmalpflegerischer Sicht bereits jetzt den für das Ensemble prägenden Maßstab.

Aus Sicht des Denkmalschutzes wird eine Aufstockung des Gebäudes abgelehnt, da die jetzige Traufkante des Flachdachbaus bereits schon überhöht ist und sich nicht in den Ringstraßencharakter einfügt. Das Gebäude liegt in wichtigen Sichtachsen – so auch zum Rathaus und Kirche. Ein weiterer Dachaufbau würde diese Sichtbeziehungen stören. Zumal es nicht gelungen ist, die Haustechnik in der vorgesehenen Aufstockung zu integrieren, so dass die Entlüftungsanlagen noch obenauf gesetzt werden müssen.

Das Bauvorhaben beeinträchtigt aus Sicht des Denkmalschutzes auch den historischen Stadteingang.

Als Anlage liegen der Vorlage die Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz und der Stadtheimatpflegerin, Frau Kaiser-Biburger bei.

4. Gestaltung / Architektur:

Die Proportionen des bestehenden Gebäudes vertragen eine Aufstockung durch ein Penthouse. Durch das Zurückversetzen der Fassade und der Terrassenbrüstung wird die bestehende Traufkante nicht weiter erhöht.

In Sichtbeziehung zum ‚Hüttlinger‘ erscheint die Kubaturvergrößerung daher nicht unangemessen und erscheint städtebaulich vertretbar.

Die weiteren Solitärgebäude um den Schillerplatz, früheres Reichsbankgebäude und die Schulgebäude werden von der Aufstockung nicht beeinträchtigt.

Der Bauausschuss wird um Beratung zur Einfügung in die Umgebung bzw. zur städtebaulichen Vertretbarkeit gebeten. Es ist zu entscheiden inwieweit das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen, insbesondere mit dem Denkmalschutz, vereinbar ist und ggf. das gemeindliche Einvernehmens zu Erteilen.

III. Kosten

Es entstehen keine Kosten