



BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/070/2021

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Ute Gross

Sanierung und Nutzungsänderung zweier Wohn- und Geschäftshäuser in ein Hotel - Nürnberger Straße 2 und 4

- Anlagen:
1. Lageplan
 2. Grundriss Erdgeschoss
 3. Grundriss 1. Obergeschoss
 4. Grundriss Zwischengeschoss
 5. Grundriss 2. Obergeschoss
 6. Grundriss Dachgeschoss
 7. Ansicht Westen
 8. Ansicht Süden

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	27.04.2021	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Sanierung und Nutzungsänderung zweier Wohn- und Geschäftshäuser in ein Hotel – Nürnberger Straße 2 und 4 (§ 36 Abs. 1 BauGB) wird erteilt. Dem Antrag auf Reduzierung der Stellplätze wird stattgegeben.

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

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Ja, positiv*	<input type="checkbox"/> Ja*
<input type="checkbox"/> Ja, negativ*	<input type="checkbox"/> Nein*
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Für das Grundstück Flur-Nr. 231, Nürnberger Straße 2 und 4, Gemarkung Schwabach, liegt dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung ein Bauantrag für die Sanierung und die Nutzungsänderung zweier Wohn- und Geschäftshäuser in ein Hotel vor.

Das gemeindliche Einvernehmen ist zu erteilen.
Ein Antrag auf Reduzierung der notwendigen Stellplätze liegt vor.

II. Sachverhalt

Das Gebäude Nürnberger Straße 2 (Iffland-Haus) ist als Einzelbaudenkmal in der Liste der Baudenkmäler der Stadt Schwabach eingetragen:

Ehem. Färberei, später Seifenmanufaktur, dreigeschossiger, verputzter Massivbau mit Mansardwalmdach, Mittelrisalit und Rustikaportal, 2. Obergeschoss Fachwerk, Erdgeschoss im Kern 16. Jh., Obergeschosse dendro.dat. 1734, Dach dendro.dat. 1886/87; rückwärtig Satteldachanbau, ehem. Färberwerkstatt, dendro.dat. 1710/11.

Das Gebäude Nürnberger Straße 4 (Gasthaus Silberne Kanne) ist Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles Altstadt.

Nach aufwendiger Sanierung werden die beiden miteinander verbundenen Gebäude künftig ein Hotel mit 22 Doppelzimmern, einem Einzelzimmer und vier Appartements beherbergen. Das „*Goldschläger*“ Hotel an der *Fleischbrücke* positioniert sich als modernes 3-Sterne Superior Boutique Hotel in historischem Gewand. Es soll als ein Garni Hotel im mittleren Preissegment betrieben werden.

Planungsrechtliche Situation § 30 BauGB i. V. mit § 34 BauGB:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans A-6-84 und dort innerhalb eines Mischgebietes. Dieser regelt ausschließlich die Art der Nutzung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit auch 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.

Die Sanierung und die Nutzungsänderung zweier Wohn- und Geschäftshäuser in ein Hotel ist zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB kann erteilt werden.

Reduzierung der Stellplätze

Für die Nutzung als Hotel mit 53 Betten sind nach Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach 13 Stellplätze herzustellen.

Die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach sieht die Möglichkeit der 100%igen Reduzierung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze vor. Auf Antrag kann die Stellplatzanzahl reduziert werden, wenn die Baumaßnahme innerhalb eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegt und die geplante Nutzung der Fortführung der Ziele der Sanierung entspricht.

Dem Antrag auf Reduzierung der Stellplätze kann gem. § 2 Abs. 7 Nr. 1 Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS) zugestimmt werden, da sich das Bauvorhaben innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets SAN0 befindet und den Zielen der Sanierung entspricht.

Für die Hotelgäste werden in einer Entfernung von ca. 200 m auf dem Grundstück Flur-Nr. 244/2, Synagogengasse 4a, 11 Stellplätze zu Verfügung gestellt. Auch die Stellplätze der öffentlichen Tiefgarage sind gut erreichbar.

III. Kosten

Es entstehen keine Kosten.

IV. Klimaschutz

Die Instandsetzung und Umnutzung vorhandener Bausubstanz ist als klimaschonend einzustufen. Für die geplante Umnutzung in ein Hotel ist ein aufwändiger Umbau erforderlich, der einen Energieaufwand für die Sanierung nach sich zieht. In der Abwägung jedoch ist der Erhalt der Gebäude alternativlos, da es sich um denkmalgeschützte, stadtbildprägende Gebäude handelt. Eine sinnvolle Gebäudenutzung ist Voraussetzung für den Gebäudeerhalt.