

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.42/020/2025



| | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Sachvortragende/r | Amt / Geschäftszeichen |
| Stadtbaurat Ricus Kerckhoff | Bauordnungsamt / 119 / 2025 |

| |
|---------------------------------|
| Sachbearbeiter/in: Bianca Leitz |
|---------------------------------|

Umbau einer ehemaligen Brauerei zu einem Wohnhaus mit 18 Wohnungen und einem Büro in der Nürnberger Straße 30

Anlagen:

1. Lageplan
2. Grundrisse
3. Ansichten

| Beratungsfolge | Termin | Status | Beschlussart |
|----------------------------|------------|------------|--------------|
| Planungs- und Bauausschuss | 18.09.2025 | öffentlich | Beschluss |

Beschlussvorschlag:

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen

| 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 die ehemalige Weller-Brauerei auf dem Flurstück 252, Nürnberger Str.30 wurde am 5.08.2025 ein Umbau genehmigt. Geplant ist, das Areal der Brauerei mit dem Hauptgebäude an der Nürnberger Straße und den technischen Bereich zur Synagogengasse hin, in insgesamt 18 Wohneinheiten und einem Büro umzubauen. Es handelt sich dabei um kleinere Wohnungen zwischen 42m² und 75m². das Anwesen befindet sich im Sanierungsgebiet SAN 0. Eine Sanierungsrechtliche Genehmigung wurde ebenfalls erteilt, da das Vorhaben den Zielen des Sanierungsgebietes durch die Schaffung von Wohnraum entspricht.

II. Sachverhalt

Das Anwesen der ehemaligen Brauerei Weller ist von wichtiger historischer und städtebaulicher Bedeutung für die nördliche Schwabacher Altstadt. Aus diesem Grund ist auch der Erhalt und Weiterentwicklung nach mehreren Jahren des Leerstandes für den Erhalt besonders wichtig.

Die Bausubstanz und die Gestalt der Brauerei stehen unter Objektschutz die Gaststätte selbst ist ein Einzeldenkmal. Zwischen der Synagogengasse und der Nürnberger Straße ist seit dem 16. Jahrhundert auf mehrere Gebäude und Anbauten verteilt die Brauerei untergebracht. Von 1879 bis 1993 wurde hier durch Familie Weller aktiv gebraut.

Bei der Planung musste daher darauf geachtet, dass die Wirkung des alten Gewerbebetriebs erhalten bleibt. Es entsteht im östlichen Teil zur Synagogengasse hin ein Hofcharakter, da die alte Innenhofüberdachung entfernt wird. Die Erschließung der oberen Geschosse erfolgt teilweise über Laubengänge.

Das Dachgeschoss wird durch altstadtkonforme Gauben mit Satteldach bewohnbar gemacht. Die in Teilen nicht einhaltbare Abstandsfläche bzw. Überlagerung der Abstandsflächen wurde als Abweichung genehmigt, aufgrund des Objektschutzes und der Tatsache, dass an dem äußeren Erscheinungsbild nichts verändert werden soll. Es wird ein Spielplatz mit der Mindestausstattung hergestellt werden, so dass es für Kinder zwischen 1 und 6 eine Spielmöglichkeit direkt vor Ort gibt.

Für die ehemalige Nutzung der Brauerei mit Gaststätte und 2 Wohnungen im Vorderbau sind 18 Stellplätze fiktiv anzurechnen. Die neue Nutzung erfordert 19 Stellplätze. Es wurden 2 neue Stellplätze geschaffen, so dass insgesamt 20 Stellplätze nachgewiesen wurden. Auch für Fahrräder werden ausreichend Stellplätze geschaffen.

Die Genehmigung zum Umbau des Anwesens konnte daher erteilt werden. Der Sachvortrag wird zur Kenntnisnahme vorgelegt.