S t a d t K i t z i n g e n

AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2014/089
Datum:	06.03.2014

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	13.03.2014	öffentlich	zur Kenntnisnahme

Kitzingen, 06.03.2014 ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 06.03.2014 ..... Oberbürgermeister

Bearbeiter:	Oliver Graumann	Zimmer:	15
E-Mail:	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6000
Maßnahme:			

Bau einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen im Alter in der Lindenstraße 15, 17 mit Würzburger Straße 25 (ehemaliger "Goldener Löwe")
Sachstand/Weiteres Vorgehen

Kenntnisnahme:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 01.10.2013 hat der Bauausschuss grundsätzlich dem beantragten Vorhaben einer „Wohnanlage für betreutes Wohnen mit 25 Wohnungen, Gaststätte, Büro, „Zum Goldenen Löwen“, zugestimmt. Damit verbunden waren einige Auflagen die dem Vorhabenträger mitgegeben wurden, da zum einen das Landesamt für Denkmalpflege (LfD) noch kein Einvernehmen signalisiert hat und zum anderen wies der Entwurf einige planerische Mängel auf.
Das Bauamt hat auf Grundlage des Planungskonzeptes zwischenzeitlich verschiedene Abstimmungsgespräche mit dem Bauherrn und dessen beauftragtem Planer geführt. Aufgrund der Tatsache, dass sich der Planer nicht in der Lage sah die formulierten Auflagen umzusetzen wird das Projekt hier dem Stadtrat nochmals vorgestellt.

2. Arbeitsstand Bearbeitung der Auflagen

Im Folgenden wird der Arbeitsstand zu den formulierten Auflagen, welche im Wesentlichen bereits Bestandteil des Beschlusses vom 01.10.2013 waren, dargestellt (s. Anlage 5).
Basis ist der seitens des Planers ergänzte Bauantrag mit letztem Änderungsstand vom 24.01.2014 vor. Seitens des Planers wurden im Wesentlichen die Punkte im Hinblick auf ausreichende natürliche Belichtung sowie eine stimmige Grundrissgestaltung überarbeitet.

- **Anpassung der Integration der `Alten Stadtmauer´ in den Entwurf**

Der Entwurf berücksichtigt die historische Stadtmauer nur bedingt. Grundsätzlich ist hier nach wie vor Optimierungspotential (s. Anlage).

- **modellartige Darstellung der Kubatur (3D-Simulation)**

Zum Nachweis der städtebaulichen Integration wurde seitens des Landesamtes für Denkmalpflege eine 3-D-Darstellung gefordert um nachvollziehen zu können inwieweit sich der Baukörper in den teilweise auch historischen Bestand einfügt. Der Planer sah sich hierzu nicht in der Lage. Auf Anregung der Stadtverwaltung wurden einige `Fotomontagen´ eingereicht (s. Anlage 3) welche aber nicht aussagekräftig waren. Um das Projekt nicht zu gefährden hat sich die Stadtverwaltung dazu entschieden diese Simulation selbst zu erstellen um das Projekt hinsichtlich der Planung letztendlich beurteilen zu können. (s. Anlage 1). Letztendlich hat der Planer in Teilbereichen ein Geschoss mehr eingeplant als heute im Bestand vorhanden (s. Beschluss vom 01.10.2013).

- **weitgehender Erhalt von Außenwänden des Goldenen Löwen**

Der Forderung des LfD nach dem weitgehenden Erhalt der Außenwände des denkmalgeschützten ehemaligen `Goldenen Löwen´ ist der Planer nicht nachgekommen. Er besteht auf einem kompletten Rückbau. Lediglich der Erhalt der dort vorhanden historischen Stadtmauer würde erhalten werden.

- **Nachweis der natürlichen Belichtung und Grundrißgestaltung**

Die nach BayBo vorgegebene Fläche für die natürliche Belichtung konnte in Teilbereichen nicht nachgewiesen werden. Der Planer hat hier nachgebessert.

- **Berücksichtigung der Gestaltungssatzung hinsichtlich Dach- bzw. Fassadengestaltung**

Zu den Dachgauben und den Fenstern wurden Befreiungsanträge gestellt. Der Planer will hier Kunststofffenster einbauen und verschiedene Gaubenformen. Der Vorschlag des Bauamtes war, zumindest auf der stadtzugewandten Seite Holzfenster zu verbauen um der historischen Altstadt Rechnung zu tragen.

- **Nachweis Schallschutz gegen Außenlärm.**

Da der Entwurf nicht auf die Umgebung mit der stark befahrenen B8 und der Bahntrasse reagiert (z. B. durch Grundrissorientierung) wurde zur Einschätzung der gesunden Wohnverhältnisse die hier gegeben sein müssen eine Einschätzung zum Umgebungslärm gefordert. Der Planer sah sich nicht in der Lage diese vorzulegen. Hier liegt lediglich eine pauschale Aussage vor, dass alle max. möglichen Maßnahmen getroffen werden. Unter anderem ist entlang der B8 eine 2,85 m hohe Lärmschutzwand geplant.

3. Weiteres Vorgehen

Auch aufgrund der Einwände seitens des Landesamtes für Denkmalpflege wird eine Baugenehmigung unter folgenden zusätzlichen Auflagen erteilt:

- Dokumentation der Gebäudebestandes inklusive dendrochronologischer Untersuchung
- Die historische Stadtmauer ist im Bereich des ehemaligen „Goldenen Löwen“ zu erhalten.
- Statischer Nachweis, dass das Gebäude des ehemalige „Goldene Löwen“ nicht erhalten werden kann
- Erhalt und Wiedereinbau der historischen Gaststubeneinrichtung
- Die Lärmschutzwand entlang der B8 ist im Hinblick auf Höhe und Gestaltung mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

Anlagen:
Anlage 1 3D-Visualisierung der Stadt
Anlage 2 Baueingabepläne
Anlage 3 Fotomontagen des beauftr. Planers
Anlage 4 Sitzungsvorlage u. Beschluss v. 27.09.2012
Anlage 5 Sitzungsvorlage u. Beschluss v. 01.10.2013