



AMT:	
Sachgebiet:	6
Vorlagen.Nr.:	2021/090
Datum:	25.02.2021

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	18.03.2021	öffentlich	zur Kenntnisnahme
-----------------------------	------------	------------	-------------------

Kitzingen, 25.02.2021 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 25.02.2021 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Oliver Graumann	Zimmer: 1.3
E-Mail:	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6000

Bauvorhaben: Marktstraße 21
hier: Tektur Ausbau 2. Dachgeschoss vom 02.12.2020

Kenntnisnahme:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zur Kenntnis, dass der Antrag auf Tektur vom 02.12.2020 abzulehnen ist und der Rückbau der Gauben in der 2. Dachgeschossebene auf das genehmigte Maß, entsprechend der Baugenehmigung vom 05.11.2020, zu erfolgen hat.

Sachvortrag:

Für das Vorhaben, „Nutzungsänderung 1. DG (Wohnung in Büro) Aufzugserweiterung (2.OG und 1. DG), Errichtung von Dachgauben (1. und 2. DG) und einer Balkonanlage (2. OG und 1. DG) sowie die Erneuerung der Dacheindeckung“, liegt eine Baugenehmigung vor (05.11.2020).

Der Bauherr hat mit dem Vorhaben bereits begonnen.

Mit Datum vom 02.12.2020 hat der Bauherr einen Antrag auf Tektur gestellt. Hier geht es um das zweite DG und den Ausbau zu einer Wohnung. Verbunden ist das Vorhaben mit der Realisierung von vier größeren Gauben in der zweiten Dachgeschosebene. Das ist für die notwendige Belichtung und Belüftung der Wohnung, nach Auskunft des Bauherren, erforderlich.

Lt. o. g. Baugenehmigung vom 05.11.2020 sind für das zweite DG lediglich zwei kleinere Gauben auf der süd-östlichen Seite für die Wartung genehmigt. Das ist denkmalrechtlich geprüft und bestätigt worden.

Da der Bauherr bereits vor der Entscheidung über den Tekturantrag mit der Ausführung begonnen hat, musste das Vorhaben eingestellt werden (21.12.2020). Nur Sicherungsmaßnahmen (witterungsbedingt) sind erlaubt.

Inzwischen liegt die denkmalfachliche Stellungnahme des LfD Bayern, Herrn Haas über den Tekturantrag vor. Danach ist das Vorhaben strikt abzulehnen und die Gauben unverzüglich zurückzubauen. Der Stadtheimatpfleger, Herr Dr. Knobling vertritt ebenfalls diese Auffassung.

Begründet wird das mit dem Erscheinungsbild des ortsbildprägenden Einzeldenkmals. Dachgeschoßausbauten in der zweiten DG-Ebene (Mansarddachebene) sind in Kitzingen historisch nicht verbirgt. Darüber hinaus kommt es beim Ausbau zu Eingriffen in das Dachwerk, welches ebenfalls abzulehnen ist.

Die städtische Gestaltungssatzung formuliert im § 7 Abs. 3, „dass Dachgauben grundsätzlich nur in der ersten Dachgeschosebene eingebaut werden dürfen, wobei die Fenster in den Öffnungsmaßen kleiner als die Fassadenfenster auszubilden sind“.

Nach § 21 Abs. 1 der o. g. Gestaltungssatzung ist eine Befreiung möglich. Diese ist jedoch zu begründen. Die Begründung liegt nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine Begründung nicht in dem Maß gelingt, dass von einer Befreiung auszugehen ist.

Unabhängig von den denkmalpflegerischen Belangen können Konflikte hinsichtlich der Anforderungen des Art. 45, 46, 31 und 35 der BayBO vorliegen. Das betrifft u. a. die Belichtung, Raumhöhe und ausreichende Belüftung für die Wohnung. Darüber hinaus ist zu überprüfen, ob die brandschutzrechtlichen Vorgaben nach Art. 28 BayBO umzusetzen sind. Die Prüfung dahingehend konnte wegen der noch unzureichenden Unterlagen nicht durchgeführt werden.

Fazit:

Grundsätzlich sind die Sanierung des Gebäudes und die Schaffung von Wohnraum im Stadtzentrum sehr zu begrüßen. Vor dem Hintergrund der Belange des Denkmalschutzes, der Gestaltungssatzung und den damit verbundenen Anforderungen ist der Antrag auf Tektur abzulehnen und die Gauben zurückzubauen.

Ob in der zweiten Dachgeschosebene eine Wohnung realisiert werden kann, hängt von den planerischen Möglichkeiten ab, die auch die Süd-Ostseite des Gebäudes einbezieht. Die aktuelle Tektur geht aber nicht davon aus.

Anlagen:

Anlage 1 - Bescheid vom 05.11.2020 (nicht öffentlich)

Anlage 2 - Amtlicher Lageplan

Anlage 3 - Genehmigter Baueingabeplan

Anlage 4 - Eingereichter Baueingabeplan zur Tektur in der Fassung vom 10.12.2020

Anlage 5 - Auszug aus der Gestaltungssatzung

Anlage 6 - Stellungnahme des Stadtheimspflegers

Anlage 7 - Stellungnahme des LfD's, Herrn Haas