



| | |
|----------------------|------------|
| AMT: | 6 |
| Sachgebiet: | 61 |
| Vorlagen.Nr.: | 203/2012 |
| Datum: | 14.09.2012 |

Sitzungsvorlage an den

| | | | |
|-----------------|------------|------------|------------------|
| Finanzausschuss | 20.09.2012 | öffentlich | zur Vorberatung |
| Stadtrat | 27.09.2012 | öffentlich | zur Entscheidung |

| | | |
|---|-----------------|---|
| Kitzingen, 14.09.2012 Amtsleitung | Mitzeichnungen: | Kitzingen, 14.09.2012 Oberbürgermeister |
|---|-----------------|---|

| | | | |
|-------------|-------------|----------|---------------|
| Bearbeiter: | Silvia Walk | Zimmer: | 17 |
| E-Mail: | | Telefon: | 09321/20-6103 |
| Maßnahme: | Beginn: | Ende: | |

Bau einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen im Alter in der Lindenstraße 15, 17 mit Würzburger Straße 25 ("Goldener Löwe")
Beschluss über das Neubaukonzept

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat stimmt dem Neubaukonzept, in der vorgelegten Fassung (siehe Anlage), als Grundlage für die weitere Planung zu.
3. Der Stadtrat ist mit der Genehmigungsplanung nochmals zu befassen.

Sachvortrag:

1. Ausgangssituation

Der ehemalige Gasthof `Goldener Löwe´ ist seit vielen Jahren ungenutzt und verfällt zunehmend. Mit dem Nachlasspfleger und Vertretern der Erben gab es in den letzten Jahren verschiedene Gespräche zur Erhaltung und möglichen Nutzung des Gebäudes. Seit Frühjahr 2012 liegt die Anfrage eines Investors vor, der für das Anwesen Gasthaus „Goldener Löwe“, Würzburger Str. 25, inklusive der angrenzenden Gebäude in der Lindenstraße 15 und 17 eine Wohnanlage für betreutes Wohnen realisieren möchte. Die Erben der Würzburger Straße 25 sind bereit das Anwesen an den Investor zu verkaufen. Auch die Eigentümer der Lindenstraße 15 und 17 haben sich nach Angaben des Investors bereit erklärt ihre Gebäude zu veräußern.

2. Planerische Rahmenbedingungen (s. Präsentation)

Planungsumgriff

Das Vorhaben umfasst die Gebäude der Würzburger Straße 25, Lindenstraße 15 und 17 sowie die Freiflächen entlang des Hindenburgring West (Plan s. Präsentation). Nach Angaben des Investors wird zurzeit geprüft auch das Gebäude in der Lindenstraße 13 in den Planungsumgriff aufzunehmen. Dies hängt aber noch vom Ergebnis der Verhandlungen mit dem Eigentümer ab.

Denkmalrechtliche Situation

Das Gebäude Würzburger Straße 25 (Goldener Löwe) wurde Anfang 2009 in die Denkmalliste eingetragen. Zudem wurde die Stadtmauer in diesem Bereich in die Denkmalliste aufgenommen. Die weitere Bebauung der Lindenstraße 13, 15 und 17 ist nicht als Denkmal eingetragen.

Auf Basis des aktuell geplanten Vorhabens wurde das LfD in die Planung eingebunden. Die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege (LfD) vom 10.07.2012 zum geplanten Vorhaben liegt vor. Darin wird aus denkmalfachlicher Sicht erläutert, dass ein Abbruch aufgrund der festgestellten schweren statischen Schäden nachvollziehbar ist. Weiterhin heißt es, dass die Ausstattung der Gaststube mit ggf. noch weiteren Teilen zu bergen und wieder einzubauen ist. Zum Umgang mit der historischen Stadtmauer teilt das LfD mit, dass im weiteren Verfahren zu prüfen ist, inwieweit diese erhalten und in die Planung integriert werden kann.

Zudem wurde der Stadtheimatspfleger mit dem Vorhaben befasst. Herr Bilz hat die Entwicklung begrüßt und wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Weiterhin sind im weiteren Verfahren die Archäologen des LfD einzubinden, da die Altstadt Kitzingens als Bodendenkmal eingetragen ist.

Städtebauliche Situation

Das Vorhaben ist aus städtebaulicher Sicht von besonderer Bedeutung. Die Gebäude markieren die ehemalige Stadtmauer sowie den Stadteingang in die historische Innenstadt. Die städtebauliche Situation macht die Historie Kitzingens ablesbar und stellt damit einen wichtigen Wiedererkennungsfaktor dar. Aus diesem Grund ist ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung und den Städtebau zu legen.

Der Gasthof `Goldener Löwe´ lag einst nahe dem Oberen Tor am nordwestlichen Ausgang der bis ins 19. Jh. mauerumwehrten alten Stadt. Dem Mauerzug folgt augenscheinlich noch die südwestliche Anschlussbebauung entlang der Lindenstraße.

Die vorhandene Bebauung ist aus oben genannten Gründen ein wesentlicher Baustein des Stadtbildes und schützt zudem das dahinterliegende Stadtquartier gegen den Verkehrslärm der B8 und der Bahnstrecke.

3. Erläuterung der Planung

Seitens des Investors ist an dieser Stelle eine Wohnanlage für betreutes Wohnen im Alter - `Wohnen mit Service´ - geplant. Bestandteil der Planung sind barrierefrei zugängliche Appartements für Wohnen im Alter, eine rund um die Uhr verfügbare Pflegestation sowie Gemeinschaftsräumlichkeiten. Voraussetzung für eine Umsetzung dieses Vorhabens ist der Abbruch der bestehenden Gebäude (Würzburger Straße 25, Lindenstraße 15 und 17). Die Gebäude sind aufgrund ihrer Deckenhöhe (teilweise 1,90 m im ehemaligen Goldenen Löwen) und ihres Bauzustands nicht zu halten und nicht mit der Planung des Investors vereinbar. In den Gesprächen wurde deutlich, dass der Investor bereit ist, die Stadtmauer soweit möglich in die Planung zu integrieren sowie die Einrichtung der Gaststube wiederzuverwenden.

Nach Angaben des Investors soll sich die Neuplanung am derzeitigen Bestand orientieren sowohl im Hinblick auf die Kubatur als auch auf die Fassadengestaltung. Das Gebäude des ehemaligen `Goldenen Löwen´ soll daher nach heutigem Vorbild wiederaufgebaut werden. Im neuen Gebäude an der Würzburger Straße soll eine Begegnungsstätte mit Gaststube umgesetzt werden. Die Gebäude in der Lindenstraße dienen der Unterbringung der Wohnungen. Im Bereich des eh. Stadtgrabens ist eine Grünanlage geplant.

Eine Erweiterung des Vorhabens mit dem Gebäude Lindenstraße 13 ist grundsätzlich möglich. Aufgrund des guten Gebäudezustandes kann dieses Gebäude erhalten und in das Vorhaben „Betreutes Wohnen“ integriert werden.

Aus Sicht der Stadtverwaltung wird der Abbruch und Neubau einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen unter Bezugnahme auf die Erläuterungen und vorgelegten Skizzen des Investors (siehe Anlage) grundsätzlich begrüßt. Folgende Aspekte sind bei der weiteren Planung zu beachten:

- Da die Altstadt als Bodendenkmal gelistet ist, ist im Verfahren das LfD miteinzubinden, deren weitere Auflagen sind einzuhalten.
- Die Stadtmauer ist soweit möglich in die Planung zu integrieren und zu erhalten
- Bei der Fassadengestaltung sollen auch künftig die unterschiedlichen Gebäude ablesbar sein.
- Im Grünbereich der FI-Nr. 387 sollen möglichst keine Stellplätze errichtet werden, eine Toreinfahrt im Bereich Lindenstraße zur Grünanlage hin ist möglich.
- Die Einrichtung der ehemaligen Gaststube des Goldenen Löwen ist wiederzuverwenden.
- Im Rahmen der Maßnahme ist eine Begegnungsstätte mit Gaststube, welche möglichst öffentlich zugänglich ist, umzusetzen
- Die Kubatur des Kopfgebäudes (ehem. Goldener Löwe) ist wiederaufzunehmen
- Grundsätzlich sind die Festlegungen der Gestaltungssatzung (neue Fassung) zu beachten.

4. Weiteres Vorgehen

Das Stadtbauamt wird die Planungen gemeinsam mit dem Investor weiterentwickeln. Hierbei ist ein wichtiges Ziel die Integration der Stadtmauer in die Planung sowie die Nachvollziehbarkeit der historischen Bebauung. Das Landesamt für Denkmalpflege (LfD) sowie der Stadtheimatpfleger sind im weiteren Verfahren zu beteiligen. Auf Basis der abgestimmten Planung wird der Stadtrat nochmals mit dem Vorhaben befasst.

Anlagen:

- Präsentation mit Lageplan und Ansichten