

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0076/2005
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	15.11.2005
Umbau und Sanierung "Goldenes Lamm" mit Nutzungsänderung des bestehenden Hotels in ein Studentenwohnheim Rathausstraße 6, FlNr. 482, Gemarkung Amberg		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: H. Zimmermann		
Beratungsfolge	07.12.2005	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Sanierung, dem Umbau, sowie der Nutzungsänderung des bestehenden Hotels in ein Studentenwohnheim, entsprechend der Planung vom 15.11.2005 lt. Anlagen auf dem Grundstück Rathausstr. 6, Fl. Nr. 482, Gemarkung Amberg, wird zugestimmt.

Sachstandsbericht:

Im Anwesen Rathausstr. 6 befindet sich im Erdgeschoß und den Seitenflügeln die Gaststätte mit Nebenräumen und im Rückgebäude die Garagenstellplätze. In den Obergeschoßen des Vordergebäudes und der Seitenflügel liegen die Hotelzimmer, der Tagungs- und Frühstücksraum sowie die Nebenräume des seit einigen Jahren aufgegebenen Hotelbetriebes. Die im Obergeschoß des Rückgebäudes gelegene Wohnung wird derzeit noch genutzt.

Beabsichtigt ist, den Gaststättenbetrieb im Erdgeschoß beizubehalten, die Gasträume zu renovieren und die Nebenräume den heutigen Erfordernissen anzupassen. Die in den Obergeschoßen gelegenen Hotel- und Nebenräume sowie die Pächterwohnung werden zu einem Studentenwohnheim, aufgeteilt in 22 Einzelappartements und 3 Wohngemeinschaften, umgebaut.

Im Vordergebäude entsprechen die Grundrisse der Studentenappartements den vorhandenen Raumteilungen und Tragachsen. Der ehemalige Tagungs- und Frühstücksraum kann unverändert als Gemeinschaftsraum für das Studentenwohnheim beibehalten werden. Im östlichen Seitenflügel wird die beengende Flurerschließung und der kleinteilige Zuschnitt der Hotelzimmer aufgegeben. Geplant ist hier die Erschließung von jeweils drei Studentenappartements über einen offenen Laubengang, angebunden an den großzügigen Treppenraum und die südseitig vorhandene Fluchttreppe. Im westlichen Seitenflügel wird über diesen Laubengang ebenfalls je ein Appartement erschlossen.

Das Rückgebäude behält die erdgeschossige Doppelgaragennutzung sowie die selbständige Erschließung über die vorhandene Treppe im Seitenflügel bei. Die Pächterwohnung im Obergeschoß wird in drei Einzelappartements aufgeteilt. Der Dachraum wird für eine Wohngemeinschaft ausgebaut.

Planungsrecht:

Das Baugrundstück liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet E.

Das Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 Abs.1 BauGB und ist gemäß § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässig. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die Nutzungsänderung erfolgt innerhalb des bestehenden Bauvolumens. Das Maß der baulichen Nutzung erhöht sich durch den Dachgeschoßausbau im Rückgebäude nur geringfügig und die Baumasse bleibt nahezu unverändert. Die künftige Nutzung entspricht grundsätzlich den Zielen des Sanierungsgebietes und der Stadtentwicklung.

Bauordnungsrecht:

Aufgrund des Altbestandes und der denkmalpflegerischen Belange sind die Anforderungen an den baulichen Brandschutz nicht in allen Punkten zu erfüllen. Dies wird durch den Einbau einer Brandmeldeanlage kompensiert und durch entsprechende Auflagen sichergestellt.

Aus der bisherigen Gaststätten-, Hotel- und Wohnnutzung ergibt sich bei Ansatz der Richtzahlen des Staatsministeriums ein rechnerischer Bestand von 22 Stellplätzen. Für diese Nutzung waren auf dem Grundstück bisher keine Stellplätze baurechtlich gefordert und nachgewiesen. Für die künftige Nutzung mit einer Gaststätte von ca.100 qm, und einem Studentenwohnheim mit 30 Betten ergibt sich bei Ansatz der Richtzahlen von 1 Stellplatz je 10 qm Nettogasträumfläche der Gaststätte und 1 Stellplatz je 3 Betten des Studentenwohnheimes ein Bedarf von 20 Stellplätzen. Somit sind für die künftige Nutzung baurechtlich keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen.

Baugestaltung

Die Detailausführung von Fenstern, Türen und Laubengängen entspricht den Anforderungen der Baugestaltungssatzung. Für die Ausführung der Satteldachgauben kann bezüglich der Größe eine Abweichung von der Baugestaltungssatzung zugelassen werden, da sie den Forderungen des § 8 (1) Baugestaltungssatzung nicht widersprechen.

Denkmal- und Ensembleschutz:

Das Anwesen liegt im Ensemble der historischen Altstadt und ist in der Denkmalliste mit folgendem Wortlaut enthalten: „Gasthof Goldenes Lamm, mit Satteldach und Stuckpilastern, im Kern 16. Jh., Fl.Nr.482 [Gemarkung Amberg]“

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist im Verfahren beteiligt. Bereits im Vorfeld wurden die Planungsabsichten, hier vor allem die Problematik der Erschließung unter weitgehender Beibehaltung der bestehenden Bausubstanz, mit der Denkmalfachbehörde erörtert. Anlässlich zweier Ortstermine wurden die Empfehlungen und Forderungen des BLfD und der Untere Denkmalschutzbehörde formuliert und die wesentlichen Punkte in die nun vorliegende Planung eingebracht.

So wurde beispielsweise der ursprünglich geplante Ausbau der zweiten Dachgeschoßebene abgelehnt, da in der Folge Steildachaufbauten (überdimensionierte Gauben, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Fluchtleitern und Stege, usw.) zu einer weiteren Verfälschung und Beeinträchtigung der Dachlandschaft im Kernbereich der historischen Altstadt führen. Diese

Grundforderung der Denkmalpflege, nach Erhalt der historischen Dachlandschaft, wurde in der Bauvorlage weitgehend berücksichtigt. Der Ersatz der beiden überdimensionierten Schleppgauben durch vier Satteldachgauben wird daher ausdrücklich begrüßt.

Als Ersatz für die vormals verbaute Flurerschließung wurde im Innenhof eine Laubengangerschließung vorgesehen. Eine anfänglich beabsichtigte Glas-/Stahlkonstruktion wurde neuerlich überplant. In Anlehnung an die in der Altstadt häufig anzutreffende historische Altanenerschließung wurde eine Holzkonstruktion gewählt, die so im Grundsatz mit dem BLfD und der Untere Denkmalschutzbehörde abgestimmt ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt den geplanten Maßnahmen zu, wenn die Qualität der bei der letzten Renovierung im Innenhof eingebauten Holz-Sprossenfenster beibehalten wird; die historische Raum- und Tragstruktur nicht wesentlich verändert wird und neue Gauben- und Fassadendetails in Größe, Maßstäblichkeit und Materialgerechtigkeit auf die verschiedenartigen historischen Qualitäten des Anwesens Rücksicht nehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde sieht in der Aktivierung des Anwesens zum Studentenwohnheim eine geeignete Folgenutzung, die nach vorliegendem Entwurf verhältnismäßig geringe Eingriffe in die historische Bausubstanz erfordert. Darüber hinaus werden die im Kern der Altstadt brach liegenden Wohnräume mit studentischem Leben erfüllt und mit der Weiterführung des Gasthauses „Goldenes Lamm“ die über Jahrhunderte fortwährende Nutzungsgeschichte dieser Traditionsgaststätte aufrecht erhalten.

Martina Dietrich, Baureferentin

8 Anlagen:

Lageplan **1.0**

Grundrisse **1.1**

Schnitte, Ansichten **1.2**