



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2020/251</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Vorlagenstatus</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>16.07.2020</b>	<b>öffentlich</b>

**F -2018/171 Umbau und Sanierung Wohn- und Geschäftshaus, Bauernbräustraße 6, FINr. 136/0, Gem. Friedberg - Erteilung von Abweichungen von der Altstadtgestaltungssatzung -**

**Beschlussvorschlag:**

**Der Stadtrat stimmt der Erteilung folgender Abweichungen von der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg zu:**

- **Von § 4:** Der westliche Anbau darf mit einem Flachdach anstelle eines Satteldachs errichtet werden.
- **Von § 5:** Nach Süden dürfen im westlichen Dachbereich in der ersten Dachebene 2 Dachflächenfenster, in der nördlichen Dachfläche in der 2. Ebene 4 Dachflächenfenster eingebaut werden.
- **Von § 5:** Zum Flachdachanbau im Westen darf ein Dacheinschnitt ausgeführt werden.
- **Von § 7:** Die Fenster im Westen des Anbaus dürfen über 2 Geschosse geführt werden.
- **Von § 8:** Das Schlafzimmer im Dachgeschoss im nördlichen Bereich der Westfassade darf Rollläden in Holzausführung erhalten.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



### **Sachverhalt:**

Bei dem Anwesen Bauernbräustraße 6 handelt es sich um ein für Friedberg bedeutendes Einzelbaudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. Seine Erhaltung liegt im Interesse der Allgemeinheit.

Es ist mit folgendem Text in die Denkmalliste eingetragen (D-7-71-130-165):

*„Gasthaus zum Bleicher, stattlicher zweigeschossiger Giebelbau mit steilem Satteldach, um 1695 (dendro.dat.), im Innern verändert.“*

*Der Hauptbau an der Bauernbräustraße stammt aus der Wiederaufbauphase nach dem Dreißigjährigen Krieg und wurde mehrfach im 18., 19. und 20. Jahrhundert umgebaut. Er liegt auch innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt Friedberg“ (E-7-71-130-1).*

Das Gebäude Bauernbräustraße 6 bereitete in seiner Vorgeschichte bereits seit 2004 baurechtliche Probleme, u.a. brandschutzfachlicher, statischer und denkmalfachlicher Natur. Nach zwei Genehmigungen in den Jahren 2005 und 2013, bei denen wegen planabweichenden Bauens die Bauarbeiten eingestellt werden mussten, sowie einem zurückgenommenen Bauantrag im Jahre 2014 durch jeweils nur einen von mehreren Sondereigentümern, wurde das Gebäude in der Folgezeit durch einen einzigen neuen Eigentümer, die [REDACTED] erworben. Dies ermöglichte erstmals auch, die Schnittstellen zu lösen. Es wurde ein bauhistorisches Gutachten, das erstmals auch die denkmalfachlich erforderlichen verformungsgerechten digitale Pläne, Baualterspläne und eine Fotodokumentation umfasste.

2019 ging der Bauantrag zur statischen Instandsetzung des Dachstuhls und des südlichen Außenmauerwerks ein, der mit Bescheid vom 31.10.2019 genehmigt wurde. Die Bauarbeiten laufen aktuell in gemeinsamer Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Bauaufsichtsbehörde in vorbildhafter Weise.

Neben dem Antrag auf Instandsetzung des Dachstuhls und des südlichen Außenmauerwerks ging am 10.12.2019 der Bauantrag zu Umbau und Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses ein. Teil des Bauantrages ist im westlichen Bereich ein 2-stöckiger Flachdachanbau, in dem der gemeinsame Treppenraum und der Aufzug vorgesehen sind und der zur barrierefreien Erschließung des Hauptgebäudes dient. Der Anbau liegt im Bereich eines ehemaligen Stadel, der nicht Teil des Einzelbaudenkmals ist. Derzeit ist auf dem Anbau eine Dachterrasse vorgesehen. Das Abstandsflächenrecht wurde hierzu noch nicht geprüft.



Das bislang an der Stelle des Anbaus bestehende Gebäude weist nach Süden ein bis zum Erdgeschoss an die Goldschmiedgasse abgeschlepptes Satteldach auf, das aus städtebaulichen Gründen beseitigt werden darf. Das Landesamt für Denkmalpflege befürwortet die vorgeschlagene Lösung des Anbaus aus denkmalfachlicher Sicht. Durch den teilweisen Verzicht auf ein Satteldach bleibt die Sichtachse aus der Goldschmiedgasse auf den spitzen Westgiebel des Nachbargebäudes Bauernbräustraße 8 und auch auf den Turm der Stadtpfarrkirche St. Jakob gewahrt. Der neue Baukörper ordnet sich den umgebenden Bestandsgebäuden (Bauernbräustraße 6, 8, 10, Goldschmiedgasse 1) unter und durch Anordnung der Treppe im Neubaubereich kann eine Auswechslung der Deckenbalken im denkmalgeschützten historischen Gefüge vermieden und damit die denkmalrelevante Substanz geschont werden.

Hinsichtlich des Anbaus sind jedoch Abweichungen von der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg erforderlich, über die nach § 14 Abs. 3 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg (AGWAS) der zuständige Ausschuss zu entscheiden hat. Da derzeit noch keine Ausschusssitzungen stattfinden, wird das Vorhaben nach umfangreichen Vorabstimmungen und mehreren Ortsterminen mit dem Landesamt für Denkmalpflege nun dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Folgende Abweichungen von der AGWAS sind erforderlich:

**§ 4:** Der westliche Anbau soll mit einem Flachdach anstelle eines Satteldachs errichtet werden. Dadurch bleibt die Sichtachse aus der Goldschmiedgasse auf den spitzen Westgiebel des Nachbargebäudes Bauernbräustraße 8 und auch auf den Turm der Stadtpfarrkirche St. Jakob gewahrt.

**§ 5:** Nach Süden sollen im westlichen Dachbereich in der ersten Dachebene 2 Dachflächenfenster eingebaut, in der nördlichen Dachfläche in der 2. Ebene 4 Dachflächenfenster. Diese sind aufgrund der beengten örtlichen Situation von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nur schwer sichtbar. Sie sind zu einer guten Belichtung des Dachgeschosses erforderlich.

**§ 5:** Zum Flachdachanbau im Westen soll ein Dacheinschnitt ausgeführt werden, um die Dachterrasse auf dem Neubau nutzen zu können. Denkmalfachlich besteht Einverständnis. Unabhängig von der Gestaltungsfrage ist noch das Abstandsflächenrecht zu prüfen.

**§ 7:** Die Fenster im Westen des Anbaus sollen als vertikale Bänder über 2 Geschosse geführt werden. Die in der AGWAS vorgegebene Breite von 90 cm für einflügelige Fenster bleibt gewahrt. Die Fenster werden



zur ausreichenden Belichtung des Treppenhauses benötigt, das Landesamt für Denkmalpflege befürwortet die Fensteranordnung – und Größe.

**§ 8:** Das Schlafzimmer im Dachgeschoss soll im nördlichen Bereich der Westfassade zu Verdunkelungszwecken Rollläden erhalten. Der Rollladen soll nur bei einem Fenster angebracht werden. Ein Ersatz durch nach der AGWAS zulässige Fensterläden würde die harmonische Fassadengestaltung beeinträchtigen. Der Abweichung kann daher zugestimmt werden. Entsprechend anderer bereits erteilter Abweichungen für die Anbringung von Rollläden ist eine Holzoptik zu beauftragen. Eine komplette Ausführung in Holz wäre unverhältnismäßig, da dies von der öffentlichen Verkehrsfläche ohnehin nicht erkennbar wäre.

Aus Sicht der Verwaltung können sämtliche Abweichungen von der AGWAS erteilt werden. Nach Jahren ohne Baufortschritt liegt nun eine Planung vor, die Vorgaben aus denkmalfachlicher, brandschutzfachlicher und statischer Hinsicht entspricht. Der Neubau dient der – auch wirtschaftlich - sinnvollen Erschließung und Nutzung des Hauptgebäudes. Es ist zu begrüßen, dass das Stadtbild in diesem Ensemblebereich durch die Baumaßnahme gestalterisch endlich wieder aufgewertet und das leerstehende Haus wiederbelebt wird.

### **Anlagen:**

1. Ansicht Ost
2. Ansicht Süd
3. Ansicht West

Vorlagennummer: 2020/251

---



4. Ansicht Nord
5. Photo Bestand Ansicht West
6. Grundriss-Darstellung Erdgeschoss mit Anbau