



Bericht

Drucksache BER/12/00174

Federführend: Stadtplanungsamt (610)
Berichtersteller: Gerd Merkle, berufsmäßiger Stadtrat
Datum: 27.06.2012

Beratungsfolge

Status

12.07.2012 Bau- und Konversionsausschuss

Öffentlich

Hinweis auf einschlägige Vorgänge

Drucksachen-Nr. Vorgang

**Neubau eines Wohnquartiers Armenhaus-/Kapuzinergasse im Gebiet des Bebauungsplans
Nr. 469;
Erhalt der alten Mälzerei
(Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 14.06.2012)**

Gesamtkosten: Keine



Bericht

Mit Schreiben vom 14.06.2012 stellte die Stadtratsfraktion von Bündnis 90/
Die Grünen folgenden Antrag:

*Die Stadtverwaltung setzt sich intensiv für den Erhalt der alten Mälzerei ein.
Die Stadtverwaltung berichtet im nächsten Bauausschuss über ihre Bemühungen und deren
Ergebnisse.*

Sachverhalt:

Die Fa. Klaus-Bau beabsichtigt die Neubebauung des Areals zwischen der Kapuzinergasse und der Armenhausgasse. Auf diesem Gelände findet sich das markante Mälzereigebäude der ehemals ansässigen Hasen-Bräu AG.

Der für diesen Bereich bestehende Bebauungsplan Nr. 469 setzt entlang der Kapuzinergasse ein Mischgebiet und im Bereich der Armenhausgasse ein allgemeines Wohngebiet, in Form von fünfgeschossigen Geschosswohnungsbauten, fest.

Bei der Erstellung des Bebauungsplans wurde grundsätzlich ein Erhalt der Gebäudesubstanz und eine künftige Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus berücksichtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan ist ausgeführt, dass der bemerkenswerte Baukörper erhalten und ergänzt wird. Als verbleibender Bestandteil des gewachsenen Stadtbildes sollte er weiter für dieses Gebiet prägend wirken.

Demgemäß orientiert sich das festgesetzte Baugrenzengefüge im Wesentlichen am Gebäudebestand und sieht im Anschluss an die Mälzerei ost- bzw. westseitig Bauräume für event. Erweiterungen vor. Ein zwingender Erhalt der Mälzerei ergibt sich aufgrund der fehlenden Denkmaleigenschaft aus den Bebauungsplanfestsetzungen nicht.

Die Fa. KLAUS Wohnbau GmbH, als Investor, erwog zunächst den Erhalt und die Umnutzung der ehemaligen Mälzerei. Untersuchungen des vom Investor beauftragten Büros KSP Engel Architekten ergaben, dass ein Erhalt der alten Mälzerei für eine Wohn- und Geschäftsnutzung wenig sinnvoll ist. Ein Teil der alten Mälzerei müsste aufgrund fehlender Struktur im Innenraum entfernt werden. Zum Anderen müssten bei den Gebäudeabschnitten im hinteren Bereich der Lagerräume die Geschosdecken, aus Brand- und Schallschutzgründen, ersetzt werden. Die lichte Raumhöhe von 2,50 m sei für eine gewerbliche Nutzung problematisch, für die Nutzung als Wohngebäude gerade

angemessen. Die weitgehend geschlossene Fassade im Norden und die somit fehlende natürliche Belichtung der Räume würden umfangreiche Fassadeneinschnitte erfordern. Die relativ hohen Aufwendungen und der aus den erforderlichen Umbaumaßnahmen resultierende, stark veränderte Charakter des Gebäudes, sprächen im Ergebnis für einen Abriss und gegen die angedachte Umnutzung der alten Mälzerei.

Die im Anschluss der Bauverwaltung vorgestellten Entwürfe des Investors sahen aufgrund des o. g. Untersuchungsergebnisses einen Erhalt der Mälzerei nicht mehr vor.

Aufgrund der Bedeutung des Baukörpers einerseits und der andererseits durchaus nachvollziehbaren Aussagen, dass erforderliche bauliche Eingriffe zu einem Identitätsverlust im Quartier führen können, hat die Bauverwaltung im Mai 2012 die Entwürfe dem Baukunstbeirat zur Diskussion vorgelegt.

Der Baukunstbeirat fasste nach eingehender Diskussion folgendes Votum.

Der Baukunstbeirat bewertet die Verfeinerung des städtebaulichen Konzepts des Bebauungsplans Nr. 469 „Beiderseits der Armenhausgasse“ positiv. Der vorgelegte Entwurf bringt Verbesserungen stadtstruktureller Art in Bezug auf die Fassung des Straßenraums der Armenhausgasse, die Platzbildung an der Kapuzinergasse sowie die Aufnahme von Wege- und Sichtbeziehungen.

Die vorgeschlagene Straffung der Baukörper mit integrierten Loggien wird an diesem innerstädtischen Standort positiv gewürdigt. Allerdings empfiehlt der Baukunstbeirat bei der Ausformulierung der Baukörper eine stärkere Identitätsbildung.

Im Bereich der Mälzerei ist eine erneute intensive Auseinandersetzung mit dem Bestand erforderlich. Die Möglichkeiten des Kompletterhalts bzw. des Erhalts charakteristischer Teile des bestehenden Gebäudes sollten nochmals gründlich untersucht werden.

Der Baukunstbeirat bittet um Wiedervorlage.

Dieses Votum wurde dem Investor im Anschluss zugesandt. Im Nachgang wurde der Planer nochmals von der Bauverwaltung angehalten, einen Erhalt bzw. Teilerhalt der Mälzerei, insbesondere der „Darre“ anzustreben.

In einem gemeinsamen Gespräch am 30. Mai stellte der Planer Konzepte mit einem Teilerhalt der Mälzerei vor. Die Bemühungen wurden seitens der Bauverwaltung ausdrücklich begrüßt, allerdings

konnte im Ergebnis noch kein städtebaulich harmonisches Zusammenspiel der historischen Bausubstanz und der Neubauten attestiert werden.

Die diskutierten Möglichkeiten für ein verträgliches Nebeneinander von Bestand und Neubauten wollte der Investor, nach der damals bevorstehenden Begehung der Mälzerei durch das Landesamt für Denkmalpflege untersuchen.

Im Juni 2012 fand eine Begehung der Mälzerei durch das Landesamt für Denkmalpflege statt. Im Ergebnis hat das Landesamt keine Denkmaleigenschaft festgestellt.

Mit Datum vom 27.06.12 hat der Investor zur Klärung einzelner Fragen im Vorfeld eines Bauantrages einen Antrag auf Vorbescheid eingereicht.

Gemäß diesen Planunterlagen ist ein Erhalt oder Teilerhalt der Mälzerei nicht mehr vorgesehen.

Anlagen

- (1) Lageplan, Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 469, Fotos der Mälzerei

Datum	Referat	Referatsleiter	Unterschrift
02.07.2012	Referat 6	Gerd Merkle, berufsmäßiger Stadtrat	
