

Bauvoranfrage zum Einbau eines Obergeschosses mit zwei Büroeinheiten in das alte Schlachthofgebäude, Stethaimerstraße 33, durch die U2 Holding GmbH, V-2020-19

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	2	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	16.10.2020	Stadt Landshut, den	29.09.2020
Sitzungsnummer:	7	Ersteller:	Jahn, Stefan

Vormerkung:

Die ehemalige Schlachthofhalle ist ein eingetragenes Einzeldenkmal und steht unter Denkmalschutz. Trotz Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für eine Markthallennutzung im Jahr 2005 scheiterte das Projekt und alle Nachfolgenutzungen belebten die Halle immer nur für kurze Zeit. Auch von Leerstand blieb sie nicht verschont bzw. mit Leerstand ist beim aktuellen Zuschnitt der Halle regelmäßig zu rechnen.

Der derzeitige italienische Feinkosthandel von Via del Gusto ähnelt der ursprünglichen Marktidee und harmoniert sehr gut mit dem Ambiente der Halle, die energetische Situation ist jedoch problematisch. Ein angenehmes Raumklima ist wegen des hohen Raums und der dünnen Wände mit vertretbarem Aufwand nicht zu erreichen. Im Sommer ist es zu heiß, im Winter zu kalt.

Zur Verbesserung der Gesamtsituation plant der Bauherr den Einzug einer Decke und die Schaffung von darüber liegenden Büroräumen. Davon profitiert nicht nur das aktuell nur schwer zu temperierende Erdgeschoss, sondern die Nutzungsintensivierung führt generell zur Belebung von Halle und Areal.

Die vorgesehenen Einbauten in das Einzeldenkmal sind unter rein denkmalpflegerischen Gesichtspunkten als nicht fachgerecht zu bewerten. Eine dementsprechend Stellungnahme des Bay. Landesamts für Denkmalpflege liegt vor.

Es gilt aber zu unterscheiden, ob Maßnahmen ausgeführt werden sollen, die die Denkmalsubstanz schädigen und den Erhalt und die Wahrnehmbarkeit des Denkmals für die Nachwelt gefährden, oder ob die Denkmalsubstanz im Grunde erhalten bleibt, jedoch die Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit des Denkmals bis auf Weiteres beeinträchtigt wird. Im konkreten Fall trifft Zweiteres zu. Durch die Ein- und Anbauten geht zwar die Erlebbarkeit der Hallenatmosphäre für den kommenden Nutzungszeitraum verloren. Eine zukünftige denkmalgerechte Revitalisierung der derzeitigen Hallensituation bleibt aber möglich.

Die geplante Umnutzung dient in der jetzigen Situation letztlich auch dem Erhalt der Hallensubstanz und der Vermeidung eines Trading Down Effekts, im Falle eines erneuten Leerstands. Details wie Fragen der Notwendigkeit der dicken innenliegenden Dämmpakete im 1. OG, Überarbeitung der Freiflächen usw. sind im nachfolgenden Verfahren zu klären.

Der Antragsteller bietet auch eine Verbesserung der desolaten Freiflächensituation an. Wegen der darunter befindlichen Tiefgarage beschränken sich die Optimierungsmöglichkeiten auf mobile Pflanztröge mit Bäumen und die Aufstellung von Sitzgelegenheiten. Die Ansätze im vorgelegten Freiflächenkonzept werden positiv zur Kenntnis genommen, sind allerdings im Baugenehmigungsverfahren noch stärker auszuarbeiten und mit den Fachstellen abzustimmen. Zusammenfassend bleibt auch nach Umsetzung der Maßnahme das Ensemble mit Halle und Turm weiterhin identitätsstiftend für das Nikolaviertel erhalten. Die Freianlagen erfahren eine Verbesserung.

Vor dem Hintergrund der sanierungsrechtlichen Zielsetzung einer Aufwertung des ehemaligen Schlachthofgeländes und Stärkung des Sanierungsgebietes wird das Vorhaben in Abwägung mit den denkmalschutzrechtlichen Belangen auch von Seiten der Sanierungsstelle grundsätzlich befürwortet.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bauvoranfrage V-2020-19 zum Einbau eines Obergeschosses mit zwei Büroeinheiten in das alte Schlachthofgebäude, Stethaimer Straße 33 wird zugestimmt. Auf den Erhalt der noch vorhandenen historischen Bausubstanz ist bei der weiteren Planung besonders zu achten, ebenso wie auf die Überarbeitung der Freiflächen.

Anlagen:

Anlage 1 – Plan Grundrisse, Schnitte

Anlage 2 – Plan Freiflächenkonzept

Anlage 3 – Stellungnahme Bay. Landesamt für Denkmalpflege vom 14.09.2020