

## Revitalisierung des Moserbräu-Areals Altstadt 178/179/180 - Bericht über neuen Bauantrag B-2022-114

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>9</b>	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	<b>21.09.2022</b>	Stadt Landshut, den	18.08.2022
Sitzungsnummer:	39	Ersteller:	Winterstetter, Sandra

### Vormerkung:

Die bauliche Entwicklung auf dem Moserbräu-Grundstück Altstadt 178-179 war bereits mehrfach Thema in Bausenat und Gestaltungsbeirat. Im Bausenat vom 08.04.2016 wurde dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage im rückwärtigen Grundstücksbereich einstimmig zugestimmt. Der denkmalgeschützte Altbau war in diesem Antrag ausgeklammert und nicht Gegenstand des Baugesuchs. Der Baubescheid für das rückwärtige Neubaurvorhaben wurde am 10.08.2016 erteilt. Wegen nachbarlicher Klage ist die Genehmigung bislang nicht rechtskräftig.

Im Mai 2018 wurde im Gestaltungsbeirat eine Machbarkeitsstudie durch das Architekturbüro Brückner & Brückner vorgestellt. Die Studie zeigt eine Planung mit weitgehendem Erhalt des Einzeldenkmals Moserbräu und der Gewölbe im EG des angrenzenden Anbaus, einen Neubautrakt im Innenhof und terrassierte Hanghäuser über mehrgeschossiger Parkgarage. Der Erwerb eines weiteren Grundstücksteils ermöglicht die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen vom Dreifaltigkeitsplatz aus.

Die Konzeption wurde vom Gestaltungsbeirat begrüßt. Hinsichtlich des gänzlich neuen Typus von Terrassenhäusern am schützenswerten Burghang äußerte das Gremium allerdings seine Bedenken, ebenso zur Größe der privaten Parkieranlage an dieser sensiblen Stelle.

Das Landesamt für Denkmalpflege, vertreten durch Generalkonservator Prof. Dr. Pfeil, bewertete die Herangehensweise, Analyse und Umsetzung als vorbildhaft.

Im Bausenat vom 22.06.2018 erfolgte die Beschlussfassung zur Machbarkeitsstudie. Entsprechend dem Beschluss wird die Sanierungs-/Neuordnungskonzeption für das Anwesen Altstadt 178/179 unter Erhalt der historischen Bausubstanz des Vordergebäudes und Erhöhung der Walmdachsituation zur Altstadtseite begrüßt. Der Erweiterung der Tiefgarage nach Südwesten gegenüber der genehmigten Konzeption mit Erschließung über den Dreifaltigkeitsplatz wurde ebenso wie der Hangbebauung mit terrassierten Wohngebäuden insbesondere aufgrund der positiven Einschätzung des Landesamts für Denkmalpflege zugestimmt.

Im Gestaltungsbeirat vom 21.02.2019 erfolgte die Vorstellung einer überarbeiteten Planungskonzeption unter Einbeziehung des Nachbargrundstückes Altstadt 180, das neue Erschließungsmöglichkeiten für den Gesamtkomplex eröffnet. Das Gremium lobte die funktionalen Verbesserungen mit der gemeinsamen Nutzung eines Zugangs und der Schaffung eines großzügigen Gartenhofes. Der gegenüber der Vorgängerplanung geschmälerter Hangeingriff wurde begrüßt und eine weitere Reduzierung empfohlen.

Auf Basis dieser Vorgaben wurde die anstehende Eingabeplanung entwickelt. Sie erfolgte in enger Abstimmung des beauftragten Planungsbüros Brückner & Brückner mit dem Generalkonservator des Landesamtes für Denkmalpflege.

Sie umfasst die Sanierung des Einzeldenkmals Altstadt 178-179 („Moserbräu“) einschließlich des Erdgeschosses im angrenzenden Anbau. Durch die Erschließung über das vorhandene Treppenhaus von Haus Nr. 180 kann die Gesamtstruktur des Moserbräu mit Ausnahme des alten Treppenhauses weitgehend erhalten bleiben.

Altstadt seitig wird der Dachstuhl im Walmdachbereich erneuert und etwas erhöht, der anschließende gotische Dachstuhl wird erhalten und ertüchtigt.

Von dem angrenzenden Anbau, von dem bereits eine Abbruchgenehmigung existierte, wird das Erdgeschoss mit seinen Gewölben erhalten, das darüber liegende 1. und 2. OG werden neu errichtet.

Im denkmalgeschützten Bestandsgebäude Altstadt 178/179 ist eine Mischnutzung vorgesehen mit Gewerbe/Gastronomie/Lager im UG, Gewerbe/Gaststätte im EG, Büroräumen im 1. OG und Wohnen im 2. und 3. OG.

Für die Gaststätten bezogene Freischankfläche ist eine Gehsteigverbreiterung beantragt, Tiefbauamt und Straßenverkehrsamt haben keine Einwände.

Der anschließende 3-geschossige Neubautrakt erstreckt sich im Innenhof auf Fl.Nr. 562 im Nordosten des Herzogkastens bis zum Hangfuß. Über einer 3-geschossigen Parkgarage befinden sich terrassierte Stadthaus-Wohnungen. Ihre Erschließung erfolgt über den Innenhof von Haus Nr. 180 über zwei Treppenhäuser und einem Aufzug.

Das Anwesen Altstadt 180 bleibt im Bestand erhalten; eine Sanierung ist derzeit nicht beabsichtigt. Den Innenhof von Fl.Nr. 561 schließt nach Nordosten ein 2-geschossiger grenzständiger Neubau mit begrüntem Flachdach und Wohnnutzung.

Es sind ca. 95 Stellplätze in der privaten Tiefgarage vorgesehen, die nicht alle für das Projekt benötigt werden. Es ist ausdrückliche Intention des Investors, mit dem Überhang Stellplätze in zentraler Lage zur Stärkung der Wohnfunktion in der historischen Innenstadt anzubieten.

Zu- und Abfahrt der mehrgeschossigen Parkgarage erfolgen über den Dreifaltigkeitsplatz auf Höhe der bestehenden Trafostation. Für den Zeitraum der Baumaßnahmen auf dem Moserbräu-Areal wird die Stromversorgung über ein Provisorium auf der städtischen Grünfläche sichergestellt, nach Fertigstellung wird eine Trafoanlage in die neu geschaffenen baulichen Anlagen integriert und mit Grunddienstbarkeit rechtlich für die Stadtwerke gesichert.

#### Baustellenbetrieb:

Die Realisierung der gegenständlichen umfangreichen Sanierungs- und Neubaumaßnahme führt in den nächsten Jahren zu Einschränkungen am Dreifaltigkeitsplatz. Die Bauzeit wird aktuell mit ca. 2,5 Jahren kalkuliert.

Der vorgelegte schematische Baustelleneinrichtungsplan zeigt den notwendigen Platzbedarf.

Die Grünfläche wird mit einem Bauzaun umgeben und Standort für den Hauptkran sowie für Container (Magazin, Baustellenbüros) und Lagerfläche. Der große Kran 1 bleibt während der gesamten Bauphase auf dem Standort, Kran 2 mindestens während der Rohbauphase und Kran 3 temporär während Sanierung Altbau. Die vorhandenen Bäume werden geschützt.

Über eine aufgeschüttete Rampe im Bereich der Parkplätze an der Hangmauer transportieren Kettenfahrzeuge den Aushub zu den LKWs. Die Hangmauer selbst wird im von der Baumaßnahme betroffenen Abschnitt entfernt und später neu aufgebaut. Das Bohrgerät für Verbau und Aushub wird zerlegt angeliefert und in der Baustelle im Hang positioniert.

Die Zufahrt der Baufahrzeuge erfolgt von oben her über den Dreifaltigkeitsplatz, die Ausfahrt entlang des Herzogkastens und zurück über die Innere Münchener Straße. Diese Baustellenzufahrt dient gleichzeitig als Zulieferung für die angrenzenden Geschäfte, für Müllfahrzeuge und Feuerwehr.

Die Zuwegung und Fluchtwege für alle Anlieger sind während der gesamten Bauphase aufrecht zu erhalten; entsprechende Detailabstimmungen sind noch zu tätigen.

Während der Bauzeit sind zahlreiche Stellplätze auf dem Dreifaltigkeitsplatz nicht nutzbar. Vorgesehen ist, die Anwohnerparkplätze als Kompensationsmaßnahme für den Verlust von Kurzparkstellplätzen zu verlagern, eine Reduzierung des Parkplatzvolumens ist aber nicht gänzlich zu vermeiden.

Infolge der intensiven Beanspruchung der Grünfläche durch die Baustelleneinrichtung wird eine umfassende Rekultivierung nach Abschluss der Baumaßnahme notwendig sein.

Auch die Erschließung der neuen Parkgarage über den Dreifaltigkeitsplatz hat Auswirkungen auf die künftige Stellplatzsituierung.

Vor dem Hintergrund der anstehenden Veränderungen plädiert die Verwaltung für eine generelle Neuordnung des Dreifaltigkeitsplatzes im Anschluss an die private Baumaßnahme. Die Möglichkeiten der Optimierung von Aspekten der Gestaltung, des Verkehrs, der Aufenthaltsqualität usw. an diesem südlichen Eingangstor zur historischen Innenstadt sollten mit dem Instrument eines konkurrierenden Verfahrens beispielsweise eines Wettbewerbes ausgelotet werden. Gegenüber den geplanten Neuordnungen im Altstadtbereich erscheint dieses Instrument am Dreifaltigkeitsplatz sinnvoll, da der Gestaltungsspielraum an dieser Stelle wesentlich größer ist.

Die Genehmigungsplanung, erstellt durch das Architekturbüro Brückner & Brückner, wurde am 30.08.2019 beim Amt für Bauaufsicht eingereicht. Es erfolgte eine umfangreiche Beteiligung verschiedenster Fachstellen.

Am 03.06.2022 wurde eine überarbeitete Planung eingereicht, die auf die statischen Problematiken reagiert. Ersteller der Planung ist jetzt das Architekturbüro Holzhauser-Wimmer. Die Planung basiert im Wesentlichen auf der Vorgängerplanung.

Der rückwärtige Neubau (Haus C), der Neubau (Haus D) wie auch die Tiefgarage wurden gegenüber der Vorgängerplanung um ein Stockwerk angehoben, die Anzahl der Ebenen blieb jedoch gleich. Nur so konnten die umfangreichen statischen Anforderungen (Hangstatik) erfüllt werden.

Im denkmalgeschützten Bestandsgebäude Altstadt 178 (Haus A) ist weiterhin eine Mischnutzung mit Gewerbe/Gaststätte im EG, Büronutzung im 1. OG und Wohnnutzung im 2. und 3. OG vorgesehen.

Der angrenzende Anbau Altstadt 179 (Haus B) bleibt wie in der Vorgängerplanung im EG in seinem Bestand erhalten und wird weiterhin als Gaststätte genutzt. Das 1. OG und das 2. OG werden neu aufgebaut und beinhalten weiterhin Büronutzung (1. OG) und Wohnnutzung (2. OG). Entgegen der Vorgängerplanung wurde das Satteldach nicht über das an den rückwärtigen Neubau (Haus C) angrenzende Treppenhaus geführt. Die Dachfläche über besagtem Treppenhaus soll nun als begrüntes Flachdach ausgebildet werden, damit in der Dachlandschaft eine Zäsur zum jetzt angehobenen rückwärtigen Neubau (Haus C) entsteht.

Der rückwärtige Neubau (Haus C) und der Neubau (Haus D) entstehen jetzt auf einer 2-geschossigen Parkgarage und beinhalten weiterhin Wohnungen. Die Grundrisse wurden auf Wunsch des Bauherrn unter Beibehaltung der Fassaden modifiziert. Die Wohnungen werden nun über zentrale Treppenräume mit Aufzügen (Barrierefreiheit!) erschlossen. Weiterhin wurde jeder Wohnung ein gut nutzbarer Freibereich zugeordnet. Wie in der Vorgängerplanung erhält der Neubau (Haus C) ein Satteldach und der Neubau (Haus D) ein begrüntes Flachdach.

In der privaten Tiefgarage sind nun 73 Stellplätze vorgesehen, die nicht alle für das Projekt benötigt werden. Die Zu- und Abfahrt der 2-geschossigen Parkgarage erfolgt weiterhin über den Dreifaltigkeitsplatz auf Höhe der bestehenden Trafostation.

Der Eigentümer Altstadt 177 (Herzogkasten), vertreten durch die Kanzlei Labbe & Partner, hat bereits Einwände (Verstoß gegen nachbarschützende Rechte) vorgebracht. Das Amt für Bauaufsicht hat am 06.09.2022 zu diesem Sachverhalt eine gesonderte Stellungnahme erhalten. Bereits in einer Videobesprechung Ende Juli lies der Eigentümer anklingen, dass ein Verstoß gegen das geltende Abstandsflächenrecht nach Art 6 BayBO gesehen wird. Das Bauvorhaben schließt mit dem Bestandsgebäude Altstadt 178 (Haus A) direkt an das Gebäude Altstadt 177 (Herzogkasten) an. Der angrenzende Anbau Altstadt 179 (Haus B) wird in den

Obergeschossen (Erdgeschoss wird erhalten) an gleicher Stelle wie das Bestandsgebäude neu aufgebaut. Die Traufhöhe verringert sich gegenüber dem Bestand um ca. 1,50 m, dadurch entsteht eine deutliche Verbesserung zum Grundstück Altstadt 177 (Herzogkasten) hin. Für die Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche von ca. 0,5 m (4,35 m anstatt 4,89 m) wurde vom Amt für Bauaufsicht bereits bei der im Jahr 2016 erteilten Genehmigung eine Abweichung erteilt. Wie bereits dargestellt, entsteht durch die Reduzierung der Traufhöhe eine Verbesserung zum fraglichen Nachbargrundstück hin. Das angrenzende Treppenhaus und der rückwärtige Neubatrakt (Haus C) halten mit allen Bauteilen die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zum Gebäude Altstadt 177 (Herzogkasten) ein. Der Abstand der geplanten Bebauung hat sich gegenüber der 2016 genehmigten Planung nicht geändert, die Planung wird dennoch nochmals eingehend geprüft. Unbeschadet dessen wird die Planung im Hinblick auf die nachhaltigen Einwendungen gemäß der kürzlich eingegangenen Stellungnahme der Kanzlei Labbe & Partner aktuell nochmals eingehend geprüft.

Im Rahmen der Fachstellenbeteiligung hat auch das Landesamt für Denkmalpflege mehrere Einwände vorgetragen. Im Wesentlichen geht es hier um 3 Themen.

Zum einen geht es um den Erhalt des zum Anwesen Altstadt 180 gehörenden historischen Treppenhauses, zum anderen um den geplanten Flachdachbereich über dem Treppenhaus zwischen dem Anbau Altstadt 179 (Haus B) und dem Neubatrakt (Haus C). Das Amt für Bauaufsicht ist hierzu bereits mit Bauherr, Planer und dem Landesamt für Denkmalpflege in Kontakt. Die Pläne zu vorliegendem Antrag werden vom Planer dahingehend abgeändert, dass das historische Treppenhaus erhalten bleibt. Im Rahmen des derzeit in Planung befindlichen Antrags Altstadt 180 soll dann zusammen mit dem Landesamt für Denkmalpflege für das Treppenhaus eine tragfähige Lösung erarbeitet werden, die dann in die Genehmigungsplanung Altstadt 180 mit einfließt.

Für den geplanten Flachdachbereich über dem Treppenhaus zwischen dem Anbau Altstadt 179 (Haus B) und dem Neubatrakt (Haus C) hat das Landesamt für Denkmalpflege bereits Zustimmung signalisiert. Der Bereich soll als trennendes Element zwischen den beiden Baukörpern verstanden werden – ein Weiterführen des Satteldaches wäre gestalterisch schwierig.

Der dritte Punkt betrifft die Dachform von Haus D. Das Landesamt für Denkmalpflege regt in der neuesten Stellungnahme vom 01.07.2022 trotz mehrmaliger Beteiligung und Abstimmung an, dass anstatt dem geplanten begrünten Flachdach ein Satteldach zur Ausführung kommen soll. Auch hier ist das Amt für Bauaufsicht mit Bauherr, Planer und dem Landesamt für Denkmalpflege im Gespräch. Vom Planer wurde vorgetragen, dass eine Satteldachlösung ohne zusätzliche Nutzung wenig sinnvoll ist. Weiterhin bietet die Lösung mit einem Flachdach die Möglichkeit, den Baukörper zum östlich angrenzenden Nachbarn hin in Teilbereichen abzustaffeln. Damit werden die Beeinträchtigungen für das Nachbargrundstück minimiert. Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege wäre ein Satteldach wünschenswert – die bisherige Zustimmung zum Flachdach in den vorherigen Beteiligungsverfahren ist bekannt – dennoch wurde vom Landesamt in der aktuellen Stellungnahme diese Empfehlung vorgetragen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen.
2. Der Bericht über den Bauantrag B-2022-114 zur Revitalisierung des Moserbräuareals wird zur Kenntnis genommen.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Pläne Grundriss UG und EG

Anlage 2 – Pläne Grundriss 1. OG, 2. OG, 3. OG, Dach

Anlage 3 – Pläne Ansichten

Anlage 4 – Pläne Schnitte