



BESCHLUSSVORLAGE

Technischer und Vergabeausschuss

Beschluss zur Erteilung des Einvernehmens zu einem Teilrückbau im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, ehemaliges Wohngebäude Amalienstraße 6.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Technischer und Vergabeausschuss	16.11.2023	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	Baugesetzbuch Satzung zur Erhaltung von baulichen Anlagen (Erhaltungssatzung)
Bereits gefasste Beschlüsse	keine
Aufzuhebende Beschlüsse	keine

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahre jährlich
Aufwendungen	keine		
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirt- schaftungsaufwand			
Erträge			

gezeichnet
Zenker
Oberbürgermeister

Begründung:

Mit Bauantrag vom 16. Juni 2023 beantragten die Eigentümer des Grundstückes Flurstück-Nr. 81, Gemarkung Zittau, Amalienstraße 6, 02763 Zittau, den Teilrückbau des auf dem Grundstück aufstehenden ungenutzten Wohnhauses zur Schaffung von drei PKW-Stellplätzen sowie Flächen für Abfallcontainer.

Das Gebäude Amalienstraße 6, Zittau, befindet sich innerhalb eines geschlossenen Gebäudezuges zwischen Haus Amalienstraße 8 und 4b. Das Bauvorhaben berücksichtigt den Erhalt der Fassade bis Unterkante der Fensterbrüstungen im 2. Obergeschoss (geplante Wandhöhe ca. 6,50 m).

Die Antragsteller sind auch Eigentümer des benachbarten Grundstückes Flurstück-Nr. 67, Markt 9/ Amalienstraße 4b, Zittau, so dass die Zufahrt zu den geplanten PKW-Stellplätzen über das Flurstück-Nr. 67, Durchfahrt Amalienstraße 4b, organisiert werden soll.

Weiterhin ist im Zuge des Bauvorhabens die Verfüllung der Keller Amalienstraße 6 und die Errichtung von aussteifenden Wänden sowie einer aussteifenden Deckenscheibe, die den Mülltonnenstellplatz überdacht, geplant. An der übrigen verbleibenden Außenwand zur Amalienstraße ist vorgesehen, den Fassadenputz zu sanieren und die Tür- und Fensteröffnung im Erdgeschoss mit Mauerwerk zu verschließen.

Die Antragsteller hatten im Vorfeld die Instandsetzung des Gebäudes zu Wohnzwecken geprüft, sich jedoch unter der Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte und unter dem bestehenden Druck zur Vorhaltung von Pkw- Stellplätzen für ihre Unternehmungen auf Grundstück Flurstück Nr. 67 Gem. Zittau für die nun vorliegende Variante entschieden.

Das Gebäude Amalienstraße 6, Zittau, ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz. Die Prüfung der denkmalrechtlichen Zulässigkeit des Teilrückbaus findet durch die untere Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege statt und ist noch nicht entschieden. Wir erwarten eine Entscheidung innerhalb der 46. Kalenderwoche. Über das Ergebnis werden wir in der Sitzung des TVA informieren.

Das Bauvorhaben zum Teilrückbau Amalienstraße 6, Zittau, befindet sich darüber hinaus im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Zittau. In Rechtsfolge des § 172 Absatz 3 Baugesetzbuch darf die Baugenehmigung (hier für den Teilrückbau) nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung ist im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren im Einvernehmen mit der Gemeinde zu erteilen (§ 173 Abs. 1 Baugesetzbuch). Es ist darauf hinzuweisen, dass bei Versagen der Genehmigung der Eigentümer die Übernahme des Grundstücks mit allen Lasten von der Gemeinde verlangen kann (§ 173 Abs. 2 Baugesetzbuch). Es entstehen in Folge Entschädigungsansprüche für das Eigentum.

Der Behörde liegt die als Anlage beigefügte Stellungnahme des Referates Stadtplanung vor. Aufgrund der bestehenden Erhaltungssatzung kann die Stadt also derartige Vorhaben versagen. Es sei nach Auffassung der Fachbehörde zu berücksichtigen, dass die hier vorliegende städtebaulich weitgehend noch intakte Struktur durch den Teilrückbau des Gebäudes Amalienstraße 6 weiter dezimiert werden würde.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Vergabeausschuss der Großen Kreisstadt Zittau erteilt das Einvernehmen zum Bauvorhaben „Teilrückbau eines Wohnhauses Amalienstraße 6“ in Zittau gemäß der eingereichten Bauvorlagen.