



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Herr Dietrich

Beratung
Stadtrat

16.12.2025

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Ballenhausstraße 2 - 4; Errichtung eines barrierefreien Mehrfamilienhauses bestehend aus einem Neubau in eine vorhandene Baulücke und Umbau eines denkmalgeschützten Bestandsgebäudes; Beschluss

Anlagen:

**Ansichten u. Schnitte
Grundrisse
Lageplan
Perspektiven**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Ballenhausstraße innerhalb der Altstadt im Bereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 94 „Historische Altstadt“. Geplant ist, ein barrierefreies Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen zu errichten. Hierzu soll ein Neubau in der vorhandenen Baulücke entstehen und das benachbarte denkmalgeschützte Bestandsgebäude umgebaut werden.

Der Neubau ist als dreigeschossiger Satteldachbau mit Dachgeschossnutzung geplant. Hier werden 11 Wohnungen untergebracht.

Im denkmalgeschützten Nebengebäude (schmäler zweigeschossiger Satteldachbau mit tiefer Ladeluke, 18./19. Jh.) des Steingadener Richterhaus (ehem. Kasten- und Richterhaus des Steingadener Prämonstratenser-Stifts, zweigeschossiger spätmittelalterlicher Satteldachbau) sollen 4 Wohnungen und die zu den 15 Wohnungen gehörenden Abstellräume geschaffen werden. Die barrierefreie Erschließung ist über einen zentralen Aufzug für beide Baukörper gewährleistet. Der Neubau entsteht in Holzmassivbauweise. Die Holzfassade geht dabei bündig in Absturzeländer der Fenster über.

Zur Belichtung der Dachgeschosswohnungen sind jeweils 4 Dachgauben und -fenster auf der südlichen Dachfläche des Neubaus geplant. Auf der Südseite des Bestandsgebäudes sind zusätzlich 2 Dachfenster geplant. Auf der nördlichen Seite in Richtung des Innenhofs sind ebenfalls 4 Dachgauben und -fenster für den Neubau geplant und 3 Dachfenster für das Bestandsgebäude. Die Durchfahrt zu den sogenannten „Schrimpfhäusern“ bleibt weiterhin bestehen.

Das Bauvorhaben – dessen Neubauanteil in materialsichtiger Massivholzbauweise errichtet werden soll – bewegt sich im Spannungsfeld zwischen der Nutzung als altersgerechtes Wohngebäude und den Anforderungen des Denkmal- und Ensembleschutzes im unmittelbaren Umfeld des herausragenden Einzeldenkmals des Steingadener Richterhauses.

Im Vorfeld des Bauantrages fanden daher zur Abstimmung der Belange des Ensemble- und Denkmalschutzes bereits mehrere Ortstermine mit Vertretern der Stadt, der Unteren Denkmalschutzbehörde und des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege statt. Auch wurde der Bau- und Umweltausschuss im Rahmen einer Vorberatung am Sachverhalt beteiligt.

In diesem Zusammenhang verweist die Verwaltung darauf, dass die nun geplante Fassadengestaltung in Holz und die gewählten Fensterformate nur im Rahmen einer Ausnahme mit Bezug auf belegte historische Holzbauten in der Schongauer Altstadt (Lager- oder Brauereigebäude) als genehmigungsfähig einzuschätzen sind.

Mit dem Bauherrn und den planenden Architekten wurde vor diesem Hintergrund vereinbart, dass auf die Detaillierung der Fassade daher besonderes Augenmerk zu legen ist und eine entsprechende Abstimmung mit den beteiligten Behörden erfolgen muss.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau hat in der Sitzung am 17.09.2024 dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die erforderlichen 11 Stellplätze wurden bereits über einen Stellplatzablösevertrag von der Stadt Schongau abgelöst.

Obwohl die Fördertöpfe für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms derzeit erschöpft sind, besteht – nach Information der Stadt durch die Regierung von Oberbayern - auf Grund der besonderen Eignung des vorliegenden Projektes und bei Unterstützung durch die jeweilige Kommune die Perspektive, das Vorhaben in einen Sondertopf für die Förderung aufzunehmen.

Zu diesem Zweck soll ein entsprechender Beschluss des Stadtrates der Stadt Schongau gefasst werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Schongau erklärt seine Unterstützung für die Realisierung des Bauvorhabens zur Errichtung eines barrierefreien Mehrfamilienhauses bestehend aus einem Neubau in eine vorhandene Baulücke und Umbau des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes in der Ballenhausstraße 2-4 auf Grund seiner besonderen Funktion für die Entwicklung der historischen Altstadt von Schongau.

Neben dem schließen einer langjährigen Baulücke im Herzen der Altstadt wird sowohl die mit dem Projekt verbundene Schaffung von neuem Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen und für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen als auch die daraus resultierende soziale Durchmischung in der Altstadt begrüßt.

Aus den genannten Gründen bittet der Stadtrat die Regierung von Oberbayern um die zeitnahe Aufnahme des Projektes in die Gruppe der zu fördernden Projekte.