Stadt Schongau

Beschlussvorlage
III/2/714/2026

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauverwaltung	Herr Dietrich

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	13.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Ballenhausstraße 2; Neubau eines Mehrfamilienhauses nach Abbruch eines denkmalgeschützten Bestandsgebäudes; Beschluss

Anlagen:

260921_Nordseite_Ersatzbau
260921_Südseite_Ersatzbau

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Ballenhausstraße Nr. 2 innerhalb der Altstadt im Bereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 94 „Historische Altstadt“. Da der Bebauungsplan nur die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt, beurteilt sich im Übrigen die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 BauGB. Geplant ist, ein Mehrfamilienhaus an Stelle des aus Standsicherheitsgründen abgebrochenen denkmalgeschützten Bestandsgebäudes zu errichten.

Das denkmalgeschützte Nebengebäude (schmaler zweigeschossiger Satteldachbau mit tiefer Ladeluke, 18./19. Jh.) des benachbarten Einzeldenkmals „Steingadener Richterhaus“ (ehem. Kasten- und Richterhaus des Steingadener Prämonstratenser-Stifts, zweigeschossiger spätmittelalterlicher Satteldachbau) musste im September kurzfristig abgebrochen werden, da die Standsicherheit des Gebäudes nicht mehr gewährleistet werden konnte. Dem denkmalrechtlichen Antrag auf Abbruch wurde nach Durchführung einer Begutachtung durch einen Bauforscher des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) zugestimmt.

Der Neubau - als dreigeschossiger Satteldachbau mit Dachgeschossnutzung geplant - orientiert sich an den auf dem benachbarten Baugrundstück Ballenhausstraße 4 bereits genehmigten Bauvorhaben und übernimmt dessen Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhe sowie dessen Dachneigung. Der Neubau soll ebenfalls in Holzmassivbauweise errichtet werden.
Zur Belichtung der Dachgeschosswohnungen sind jeweils 2 Dachgauben und -fenster auf der südlichen Dachfläche des Neubaus geplant. Auch auf der Nordseite in Richtung des Innenhofs sind ebenfalls 2 Dachgauben und -fenster für den Neubau vorgesehen. Die Durchfahrt zu den sogenannten „Schrimpfhäusern“ bleibt auf dem Nachbargrundstück bestehen.

Das Bauvorhaben – das 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 Besprechungen mit Vertretern der Stadt, der Unteren Denkmalschutzbehörde und des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege statt.

In diesem Zusammenhang verweist die Verwaltung – wie bereits im Fall des Bauantrages für das Nachbarbauvorhaben Ballenhausstraße 4 - 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.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau hat in der Sitzung am 17.09.2024 bereits dem Nachbarbauvorhaben Ballenhausstraße 4 und der damals geplanten Sanierung des nun abgebrochenen Denkmals zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die bisher erforderlichen 11 Stellplätze wurden bereits über einen Stellplatzablösevertrag von der Stadt Schongau abgelöst. Auf Grund des Neubaus wird eine zusätzliche Stellplatzablöse erforderlich.

Obwohl die Fördertöpfe für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms derzeit erschöpft sind, wurde – nach Beschluss des Stadtrates im Dezember 2025 - auf Grund der besonderen Eignung des Projektes Ballenhausstraße 4 und der Unterstützung durch die Kommune das Vorhaben in einen Sondertopf für die Förderung aufgenommen.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Übrigen gesichert.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Die erforderlichen zusätzlichen Stellplätze sollen über einen Stellplatzablösevertrag von der Stadt Schongau abgelöst werden.