

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/670
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	19.08.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-76/26		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	13.10.2026	öffentlich

Bauantrag für die Sanierung, den Umbau und die Nutzungsänderung des Konradhofes und des Konradsaales auf Fl.Nr. 657/1, Gemarkung Grundfeld (Vierzehnheiligen 10)

Sachverhalt / Rechtslage

Ein Bauantrag für die Sanierung, den Umbau und die teilweise Nutzungsänderung des Konradhofes und des Konradsaales auf Fl.Nr. 657/1, Gemarkung Grundfeld (Vierzehnheiligen 10) wurde eingereicht. Die Nutzung des Gebäudes wurde zuletzt durch die Baugenehmigung vom 18.12.1998 in ein Wohngebäude und Mutter-/Kind-Haus sowie „Mehrzweckgebäude zur bestehenden Schule“ geändert.

Der Umbau und die Sanierung finden hauptsächlich im Inneren des Gebäudes statt, das aus einem Nordgebäude und einem Ostgebäude besteht. Es werden lediglich Zwischenwände abgebrochen bzw. neu eingezogen. Änderungen der äußeren Gestalt des Gebäudes sind nicht geplant. Die Nutzungsänderungen für einige Bereiche dienen der Errichtung eines Franziskanischen Zentrums der Diözesankongregation der St. Franziskusschwestern Vierzehnheiligen.

Zum Nordgebäude:

Im Untergeschoss sollen die schon 1998 genehmigten vier Appartements zukünftig für Kurs- und Seminarteilnehmer des Franziskanischen Zentrums genutzt werden. Neben einem Büro und einem „Kreativraum“ wird das UG, wie bisher, vor allem für die Haustechnik und Hauswirtschaft genutzt.

Im Erdgeschoss waren bisher sechs Schwesternzimmer, ein Verwaltungsbereich, vier Wohnungen und ein Kinderbereich mit großem Gruppenraum genehmigt. Die vier Wohnungen bleiben bestehen. Die drei im Osten gelegenen Schwesternzimmer werden zu einer neuen (fünften) Wohnung zusammengelegt, von den drei im Westen bleiben zwei bestehen, eines wird zu einem kleinen Gruppenraum umgenutzt. Durch Umbau und Nutzungsänderung des bisherigen Kinderbereichs soll die Verwaltung um drei Räume vergrößert werden.

Im Obergeschoss bleiben die vier im Westen gelegenen der bisher insgesamt sieben Schwesternzimmer erhalten, ebenso der anschließende Verwaltungsbereich. Die drei Schwesternzimmer im Osten werden – wie im Erdgeschoss – zu einer neuen, fünften Wohnung zusammengelegt. Der bisherige Kinderbereich wird – ebenfalls wie im Erdgeschoss – in drei Verwaltungsräume umgebaut. C x

Im 1. Dachgeschoss werden die ehemalige Hauskapelle, die bisherige Begegnungsstätte sowie der Musikraum zu drei Versammlungs- bzw. Seminarräumen umgenutzt (Nutzfläche 287,06 m²). Die schon bisher vorhandenen zwei großen Küchen-, Ess- und Sanitärbereiche bleiben bestehen, ebenso die bisher schon vorhandene Wohnung im Westen.

Im 2. Dachgeschoss bleiben die beiden an den Stirnseiten gelegenen Meditationsräume und die Bibliothek erhalten. Nur der bisherige dritte Meditationsraum wird in ein Büro- bzw. Besprechungszimmer umgenutzt.

Zum Ostgebäude:

Die Räume im Untergeschoss werden, wie bisher, für die Haustechnik (Heizung/Lüftungsanlage) sowie als Lagerbereich genutzt.

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befindet sich der Konradsaal (139,97 m²) mit angeschlossenen Küchen- und Sanitärbereich sowie dem Zugang und der Eingangsgalerie in der 1. OG-Ebene mit Treppe in die EG-Ebene. Der Saal wurde bisher für die bestehende Schule (Bildungszentrum Vierzehnheiligen) auf der Fl.Nr. 657 (Vierzehnheiligen 12) genutzt. Zukünftig soll er für das neue Franziskanische Zentrum genutzt werden („Mehrzwecksaal“). Die bisherige, relativ kleine Küche wird mit dem bisherigen Lagerraum zu einer größeren Küche mit Kühlzelle zusammengelegt.

In der 1. DG-Ebene sind bisher zwei Klassenzimmer genehmigt. Die schulische Nutzung bleibt hier bestehen. Die 2. DG-Ebene wird als Lager bzw. für die Lüftungsanlage genutzt, auch hier ergibt sich keine Änderung.

Insbesondere die Nutzungsänderungen in drei neue Seminar- und Versammlungsräume im 1. DG sowie die des Konradsaals für eine Nutzung durch das neue Franziskanische Zentrum erzeugen einen erheblichen Stellplatzmehrbedarf. Für diese vier Versammlungs- bzw. Seminarräume waren bisher keine Stellplätze nachzuweisen, weil sie der Schule bzw. der internen Nutzung der Bewohner des Konradhofes dienten. Dort sind auf einer Brutto-Nutzfläche von zusammen 427,03 m² (287,06 + 139,97) abzüglich der nötigen Verkehrs- bzw. Rettungswegeflächen gem. der detaillierten und überzeugenden Darstellung des Architekten vom 28.09.2026 max. 272 Sitzplätze möglich. Dies alleine löst gem. Nr. 4.1 der Anlage 1 zur städtischen Stellplatzsatzung einen Bedarf von 54 Stellplätzen aus (1 Stellplatz je 5 Sitzplätze). Bisher waren für das Gebäude gem. der Baugenehmigung von 1998 insgesamt 25 Stellplätze nachzuweisen. Für die neuen Nutzungen werden gem. dem vorgelegten Stellplatznachweis insgesamt 76 Stellplätze benötigt.

Die zusätzlichen Stellplätze sollen auf der Fl.Nr. 663 (südöstlich des Bildungszentrums Vierzehnheiligen) entstehen. Da sie sich somit nicht auf dem Baugrundstück befinden, sind sie dinglich durch eine beschränkt-persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Bauaufsichtsbehörde zu sichern (§ 4 Abs. 2 der Stellplatzsatzung i.V.m. Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO).

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für die Sanierung, den Umbau und die teilweise Nutzungsänderung des Konradhofes und des Konradsaales auf Fl.Nr. 657/1, Gemarkung Grundfeld (Vierzehnheiligen 10) wird erteilt.

Anlagen:

- 1 Lageplan
- 5 Grundrisse (UG, EG, OG, 1. DG, 2. DG)
- 2 Pläne Schnitt Saalgebäude, Nordgebäude
- 2 Pläne Ansichten
- 1 Plan mit Stellplätzen
- 1 Stellplatzberechnung

Bad Staffelstein, 09.10.2026

Gunreben
Bauamtsleiter