

Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"

Nummer: **19/1231**
Datum: 17.04.2019

Beratungsfolge
Ausschuss für Umwelt und Technik

Termin
07.05.2019

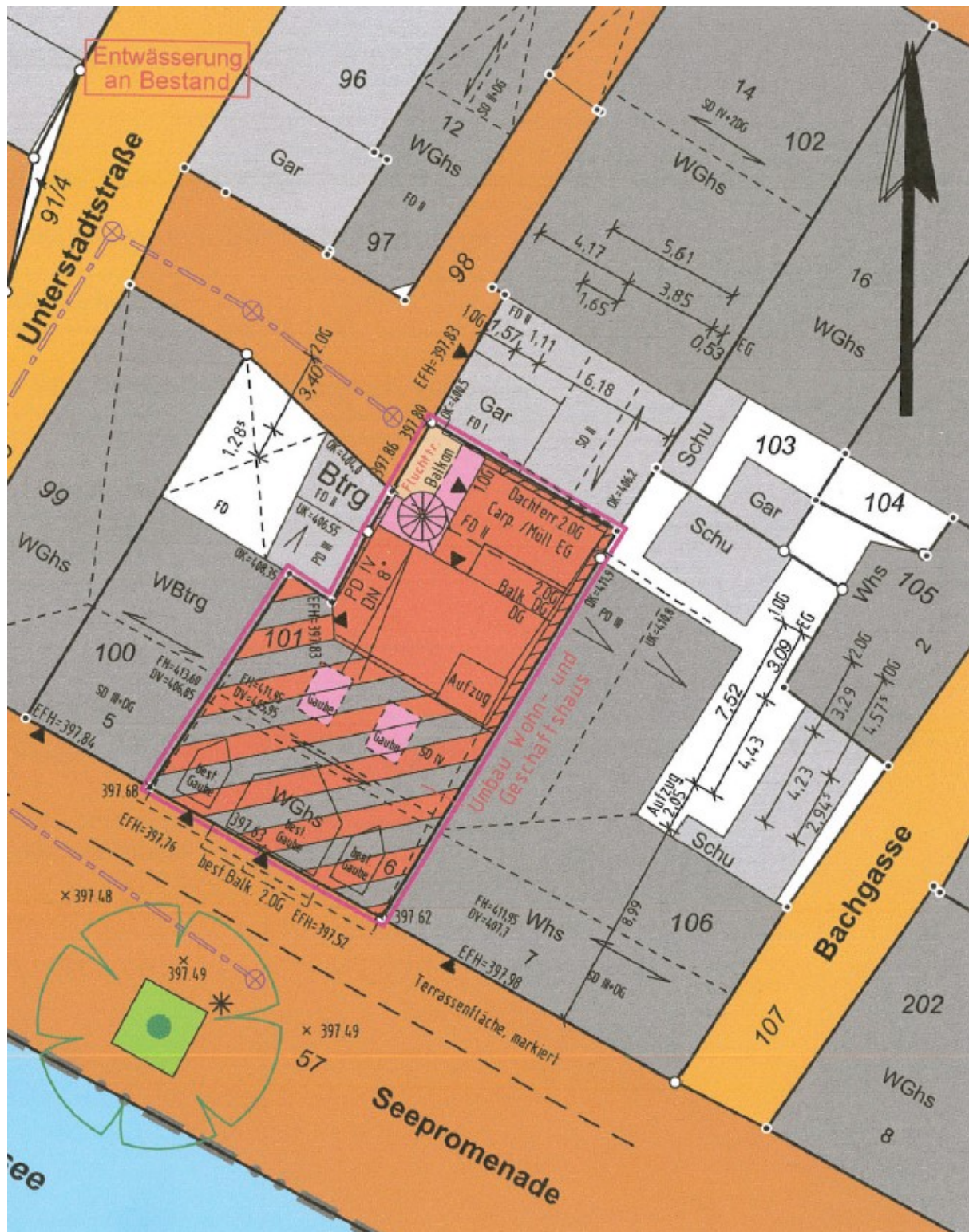
Status
öffentlich
Anlagen:

1.5. Ausbau des Dachspitz (Hotelzimmer) mit Fluchtterrasse/Einbau 2er Schleppgaupen auf der Südseite, Seepromenade 6, 88709 Meersburg, Flst. 101/0, Gem. Meersburg

Sachvortrag:



Orthofoto



Lageplan

Die Antragsteller planen den Ausbau der Dachspitze, den Einbau von 2 Schleppgauben auf der Südseite, einen Dachausgang und eine Schleppgaube auf der Nordseite, sowie die Errichtung einer Dachterrasse mit Fluchtwegbindung in der Seepromenade.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist somit nach § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung zu beurteilen. Das Anwesen liegt innerhalb der durch die Gesamtanlagensatzung geschützten Altstadt sowie im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Die seeseitige Fassade genießt als Bestandteil der ehemaligen seeseitigen Befestigung der Unterstadt besonderen Schutz.

Das Anwesen war zuletzt am 25.10.2017 (Beratungsnummer 17/0845) Gegenstand einer Beratung im Ausschuss für Umwelt und Technik. Es wurde ein Umbau des bestehenden Eiscafé und der Umbau bestehender Wohnungen in 11 Hotelzimmer beantragt. Die aktuelle Umplanung der Hotelzimmer (in einem gesonderter Änderungsantrag) führt zu einer zusätzlichen Nutzungsebene im 2. Dachgeschoss welcher durch diesen eigenständigen Antrag behandelt werden soll.

In den vorliegenden, geänderten Planunterlagen wird, entgegen den mit den Denkmalbehörden in mehreren Ortsbegehungen und denkmalfachlichen Stellungnahmen getroffenen Abstimmungen der Ausbau des zweiten Dachgeschosses beantragt. Dafür sind an der dem Bodensee zugewandten Südfassade zwei Dachgauben vorgesehen und an der rückwärtigen Nordfassade eine überdimensionale Schleppgaube als zweiter Rettungsweg einschließlich die Erhöhung der Balkonanlage mit Spindeltreppe vorgesehen.

Das Vorhaben bedarf Befreiungen /Ausnahmen von der Gestaltungssatzung der Meersburger Altstadt vom 28.09.2004:

*(6.1) Balkone, Loggien, Wintergärten und Überdachungen von Freisitzen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen her **nicht** einsehbar sind, wenn historisch wesentliche Bauteile nicht überdeckt werden, sie sich in Material und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes und der Umgebung unterordnen und das Stadtbild **nicht** beeinträchtigt wird.*

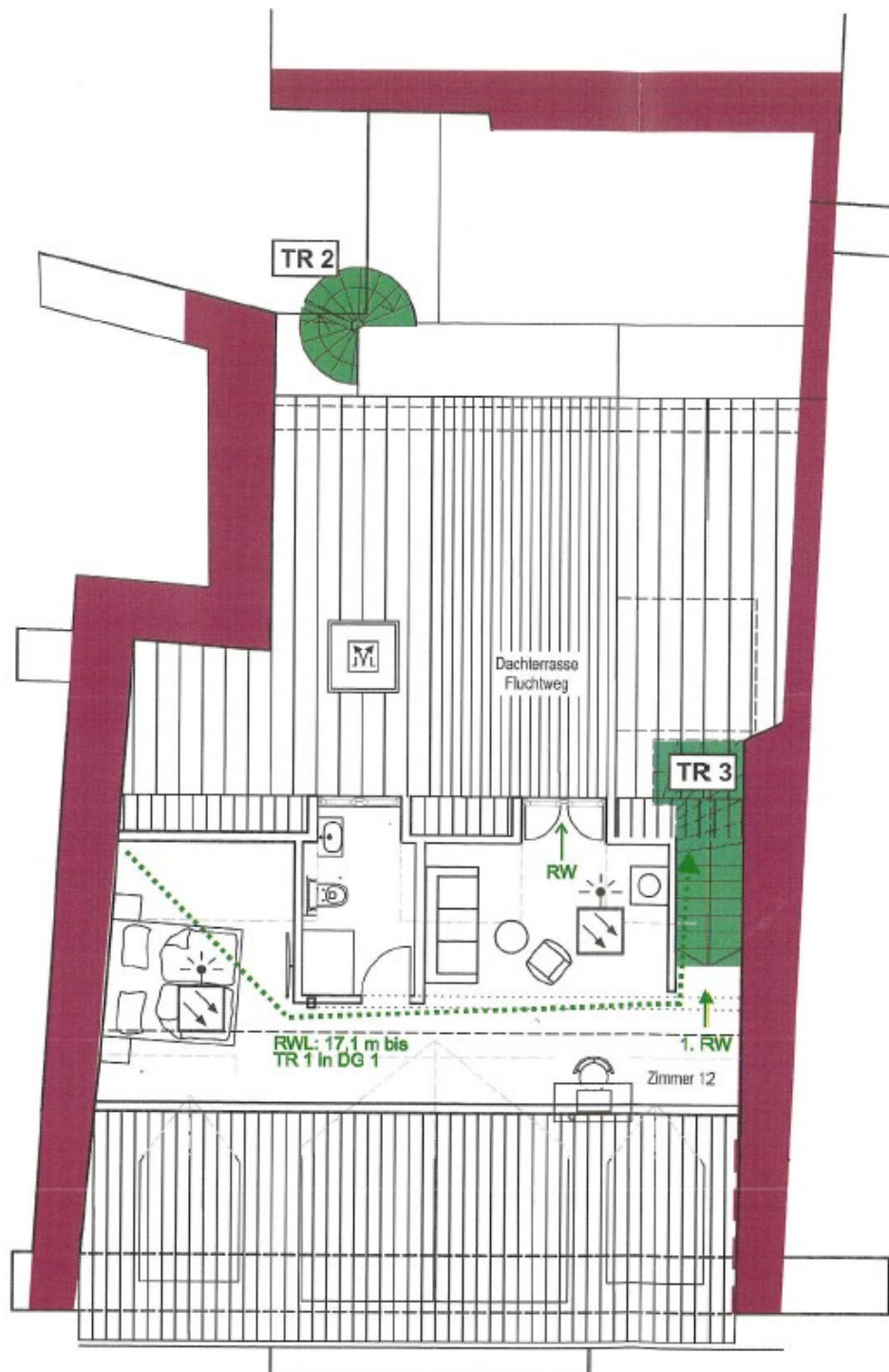
Die Dachflächen des Gebäudes sind von öffentlichen Freiflächen der Oberstadt Meersburg aus sichtbar und sind wesentliches Gestaltungselement der Meersburger Altstadt. Aus Sicht der Bauverwaltung wird durch die geplante Flachdachterrasse und der Anschluss an die dafür notwendige Spindeltreppe das Stadtbild erheblich beeinträchtigt.

Die durch die Nutzung der Dachterrasse notwendige Türöffnung auf der Nordseite, mit einer Rohbauöffnung von mind. 2,15 m entspricht nicht den Vorgaben der Gestaltungssatzung.

7.4.7) Für Gauben gelten folgende Höchst- bzw. Mindestmaße:

(7.4.7.a) Die Gauben dürfen....., im 2. Dachgeschoss eine Höhe von 0,95 m nicht überschreiten.

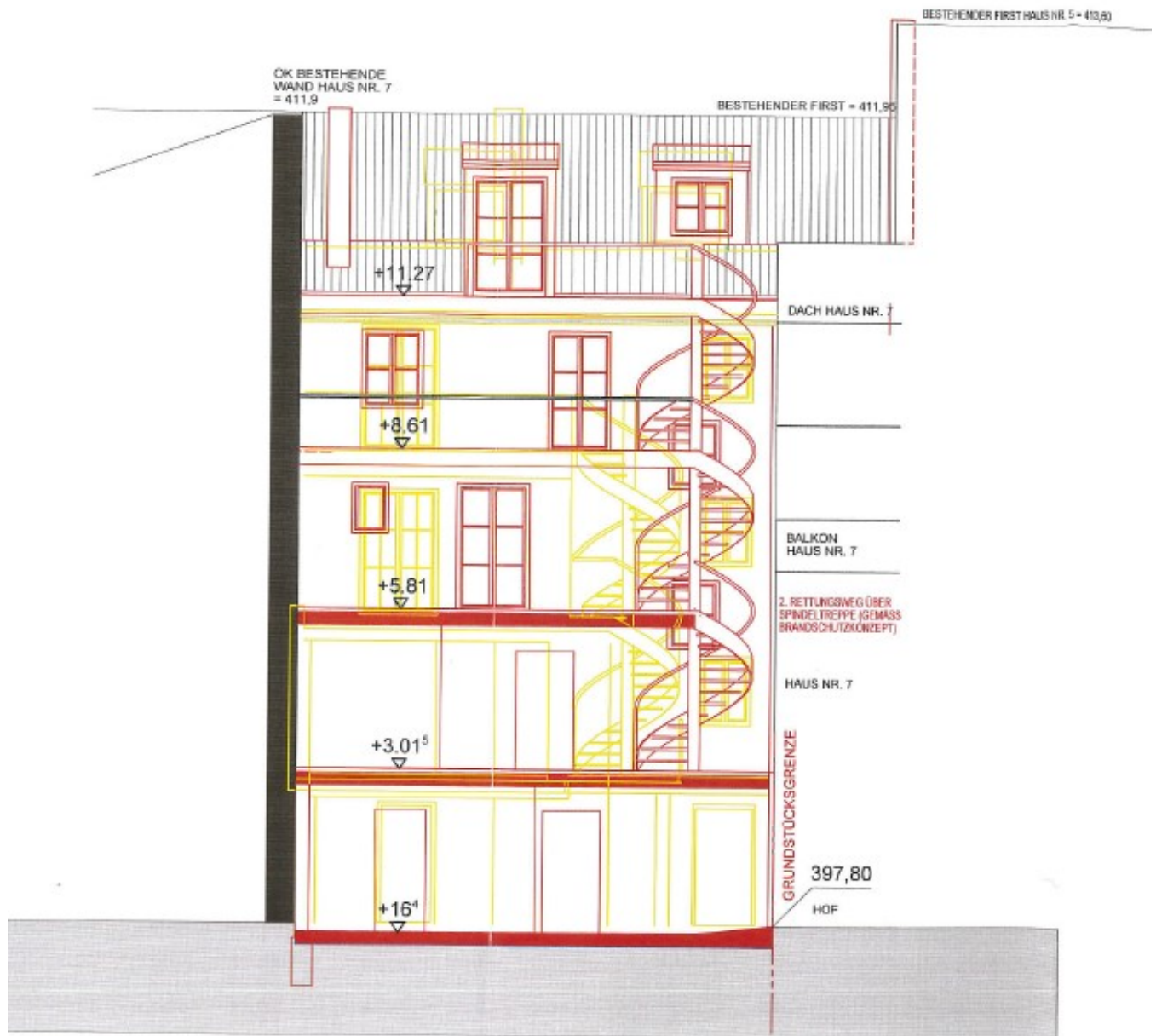
Geschossplan Galerieebene (2.DG)



Brandschutzplan Galerieebene (2.DG)

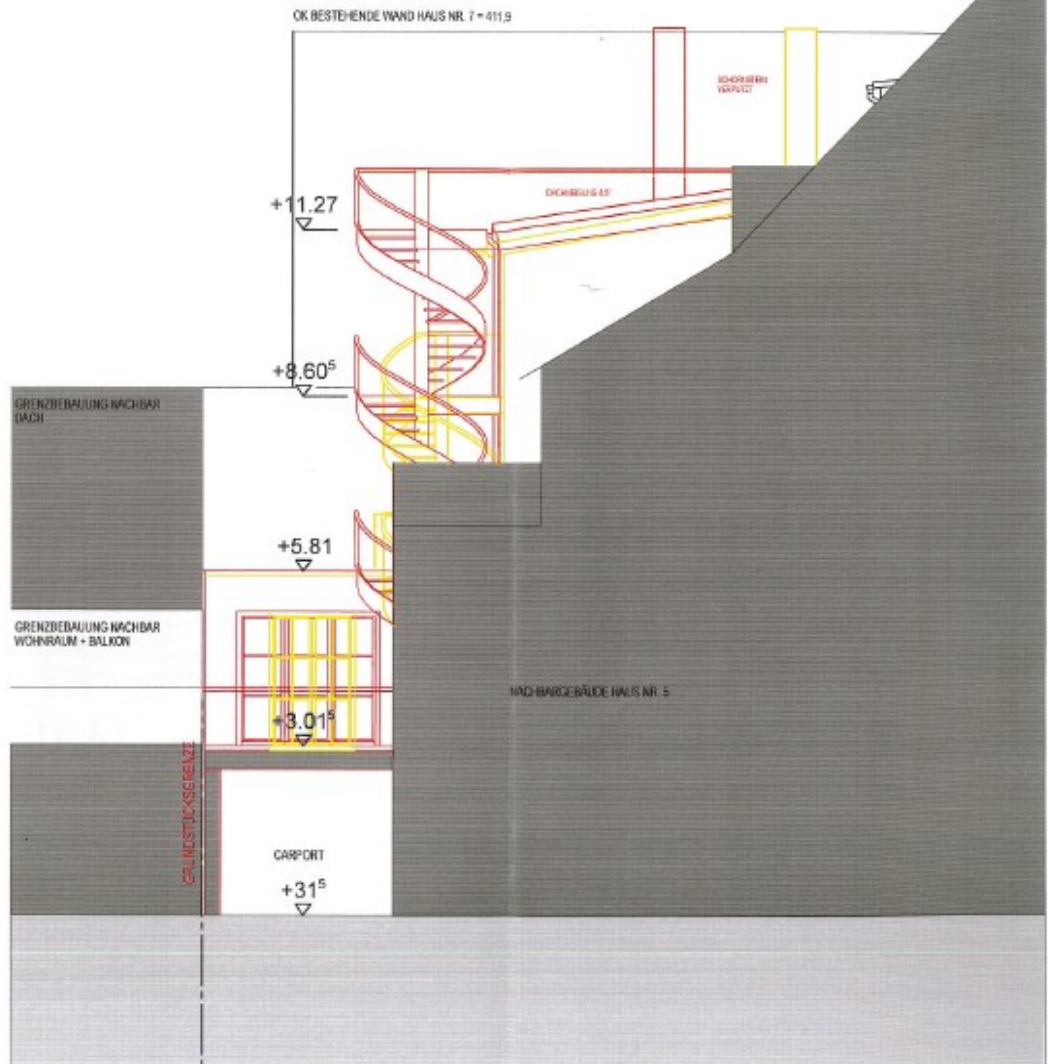


Ansicht Süd M 1/100



Ansicht Nord M 1/100

BESTEHENDER FIRST HAUS NR. 5 = 413,60



Ansicht West M 1/100



Bild: Fotomontage

Nach Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde wird keine Zustimmung für das geplante Bauvorhaben in Aussicht gestellt. Der dennoch positive Beschlussvorschlag lautet:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben Ausbau der Dachspitz (Hotelzimmer) mit Fluchtterrasse/Einbau 2er Schleppgaupen auf der Südseite Seepromenade 6, 88709 Meersburg, Flst. Nr. 101/1, Gem. Meersburg, sein Einvernehmen.

Bleicher