

Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"

Nummer: **19/1230**
Datum: 17.04.2019

Beratungsfolge
Ausschuss für Umwelt und Technik

Termin
07.05.2019

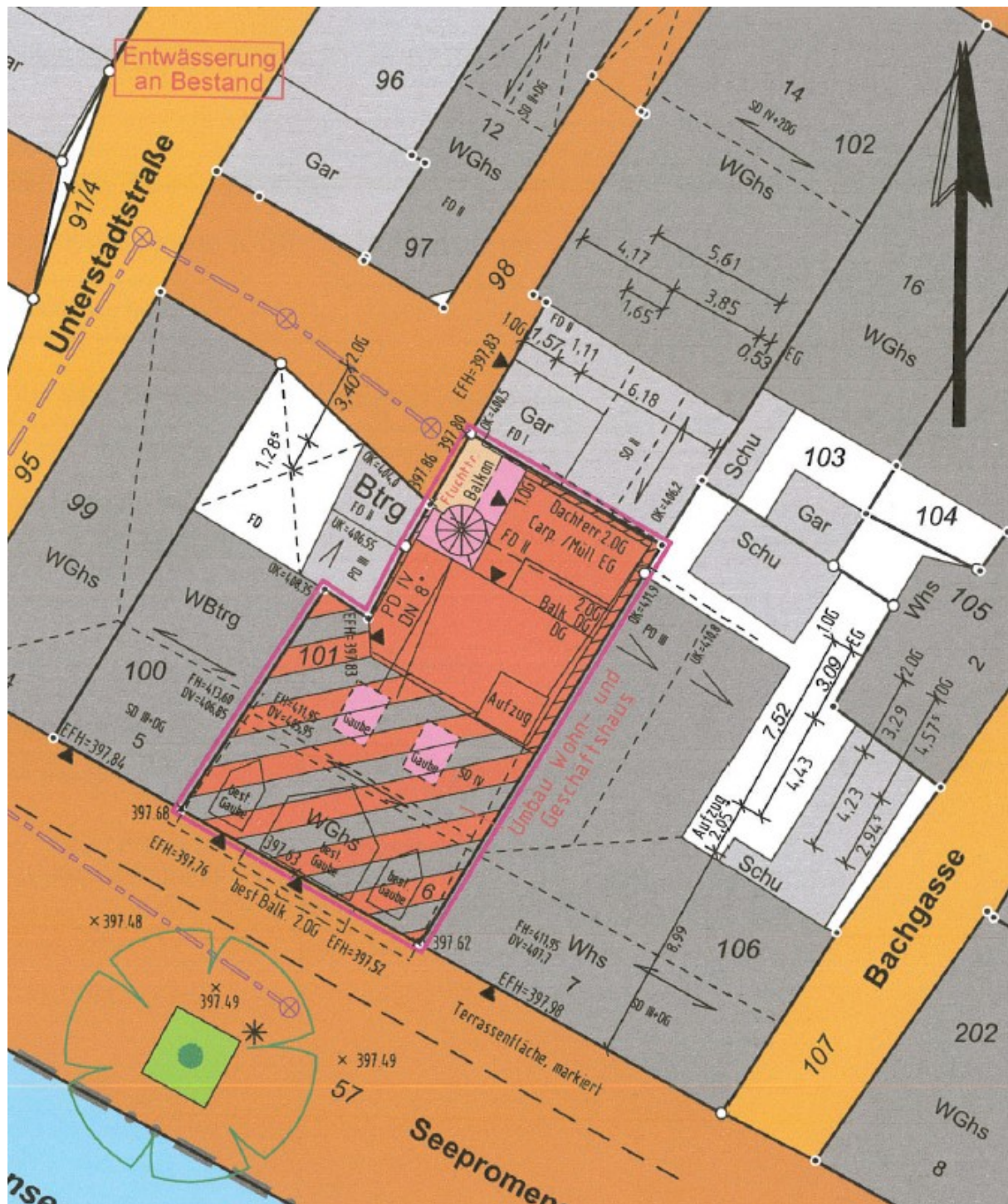
Status
öffentlich
Anlagen:

1.4. Umbau des bestehenden Eiscafé's und Umplanung der Hotelzimmer, Seepromenade 6, 88709 Meersburg, Flst. 101/0, Gem. Meersburg

Sachvortrag:



Orthofoto



Lageplan

Das Gebäude 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's und der Umbau bestehender Wohnungen in 11 Hotelzimmer beantragt und mit Bescheid vom 12.12.2018 durch die Baurechtsbehörde genehmigt sowie eine Teilbaufreigabe am 20.02.2019 erteilt.

In den vorgelegten geänderten Planunterlagen ist weiterhin die Erweiterung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses durch einen Treppenhausanbau mit flachem Pultdach, Balkonen und Spindeltreppe an der dem Bodensee abgewandten Nordfassade vorgesehen. Neben den beiden Dachgauben auf der nördlichen Dachflächenhälfte des zweiten Dachgeschosses, das als Lagerraum dienen soll, ist gemäß den Planunterlagen ein Pultdach geplant.

Die Baugenehmigung hat hierfür eine Bedachung aus Biberschwanzziegeln mit einer Mindestneigung von 10° vorgegeben. Auf die Wiederverwendung vorhandener Biberschwanzziegel wurde hingewiesen. (Gestaltungssatzung Meersburger Altstadt § 7.2.1 und § 7.2.2)

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.

Die Planungsänderungen haben die Schleppgauben im zweiten Dachgeschoss erhöht und der Abstand zum First dadurch verringert. Dabei bleibt fraglich, weshalb für die Nutzungsweise des zweiten Dachgeschosses als Lagerraum überhaupt Schleppgauben erforderlich sind. Eine künstliche Belichtung oder allenfalls kleine Schleppgauben dürften ausreichend sein.

Zum anderen wurden die Balkone einschließlich Spindeltreppe verbreitert. Darüber hinaus wurde an der Westfassade die bodentiefe Fensteröffnung vergrößert.

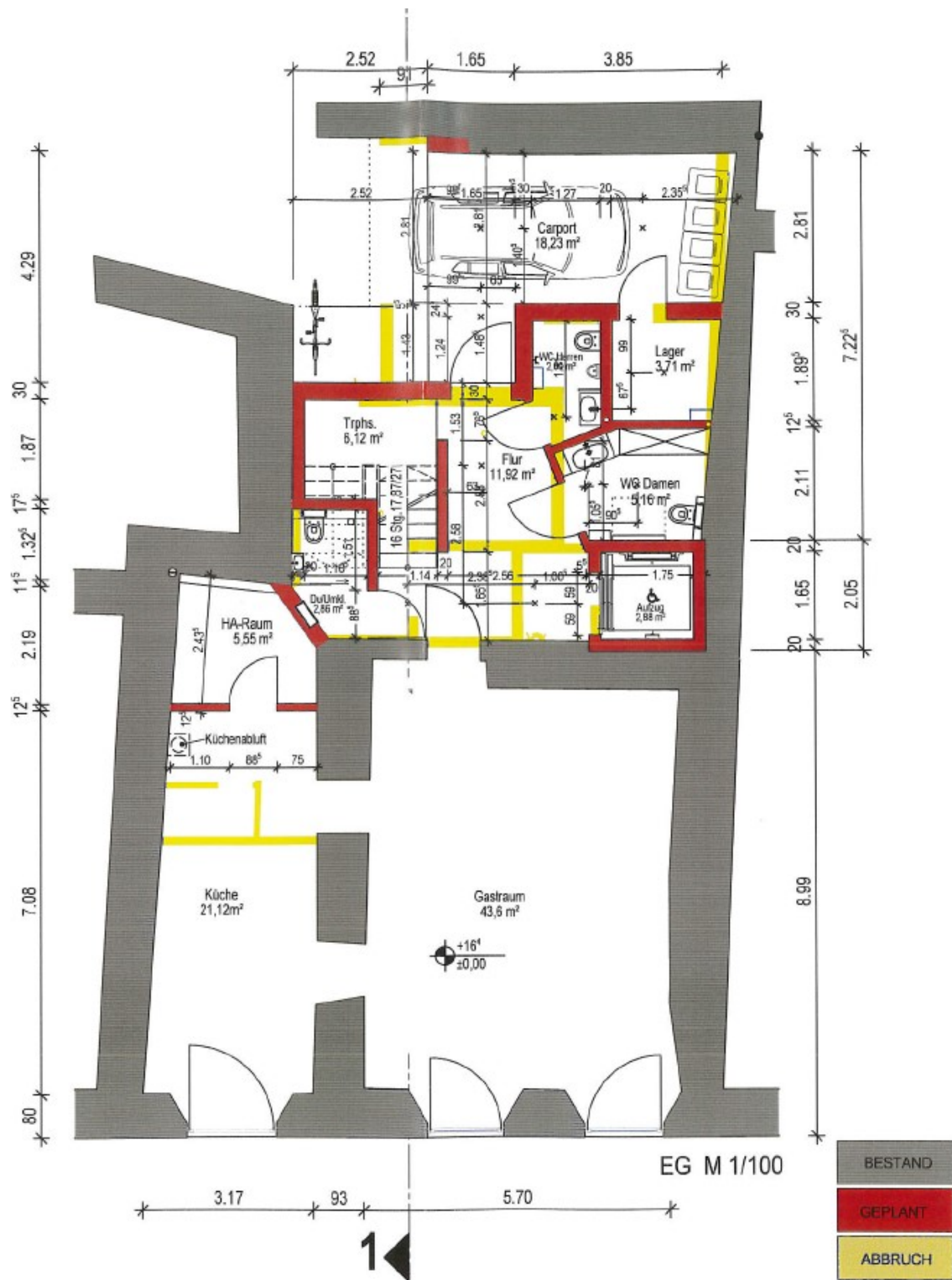
Da hinsichtlich der dargelegten nachteiligen Veränderungen denkmalfachliche Bedenken bestehen, hat das Landesamt für Denkmalpflege gebeten die untenstehenden Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen:

1. Deckblattänderungen Nordfassade

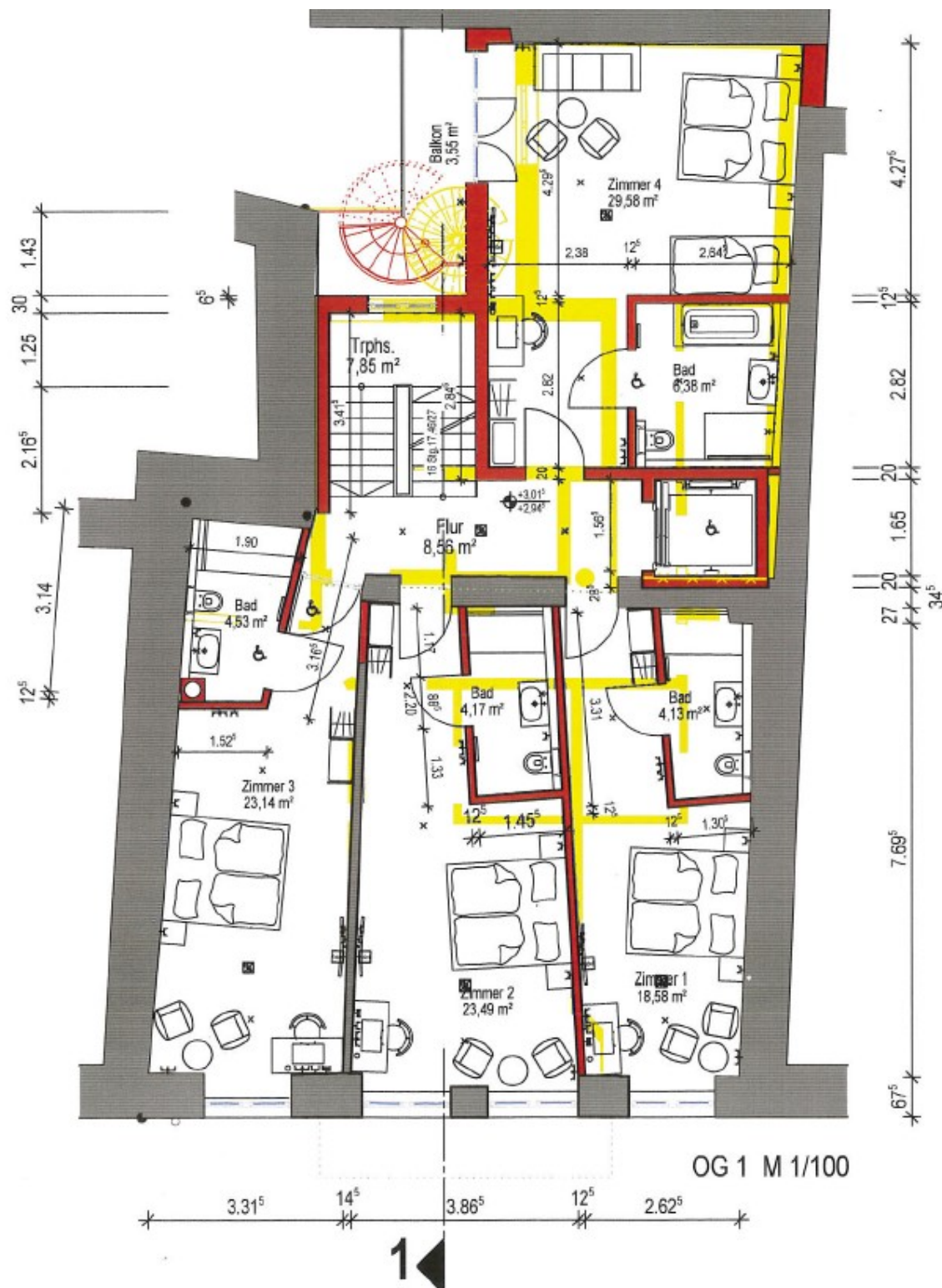
- Belichtung zweites Dachgeschoss
Die Erforderlichkeit der beiden Schleppgauben für die Nutzungsweise als Lagerräume ist zugunsten einer geschlossenen und ruhigen Dachfläche zu prüfen. Es sind allenfalls in den Abmessungen deutlich reduzierte Schleppgauben zustimmungsfähig.
- Spindeltreppe als zweiter Rettungsweg
Die Spindeltreppe ist auf den beantragten und bereits genehmigten Durchmesser von etwa 2 m zu beschränken.
- Pultdach
Das flache Pultdach ist mit einem Gefälle von mindestens 10° beizubehalten und nicht weiter zu reduzieren.

2. Deckblattänderungen Westfassade

- Fensteröffnung
Auf die Erweiterung der bodentiefen Fensteröffnung ist zu verzichten.



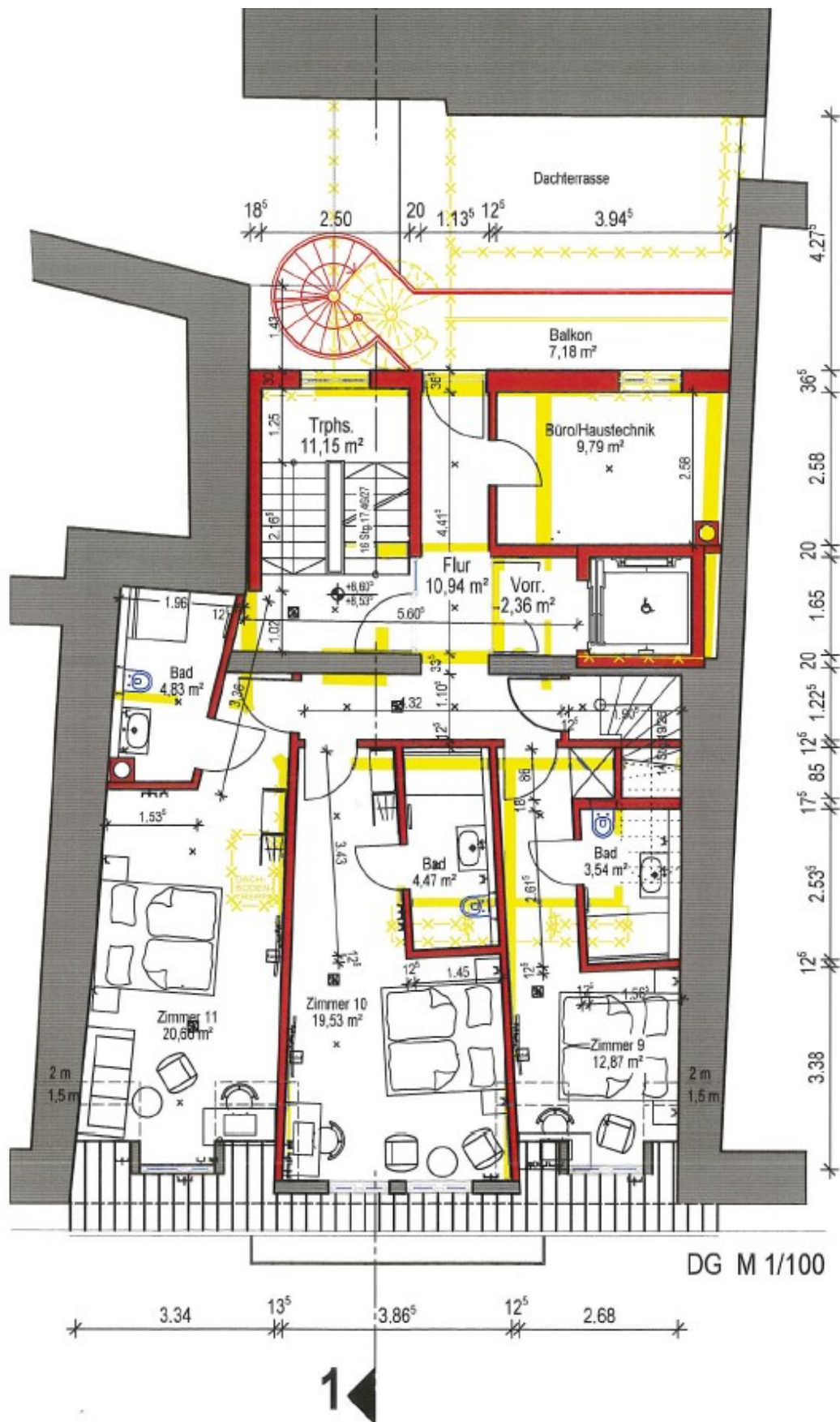
Grundriss EG



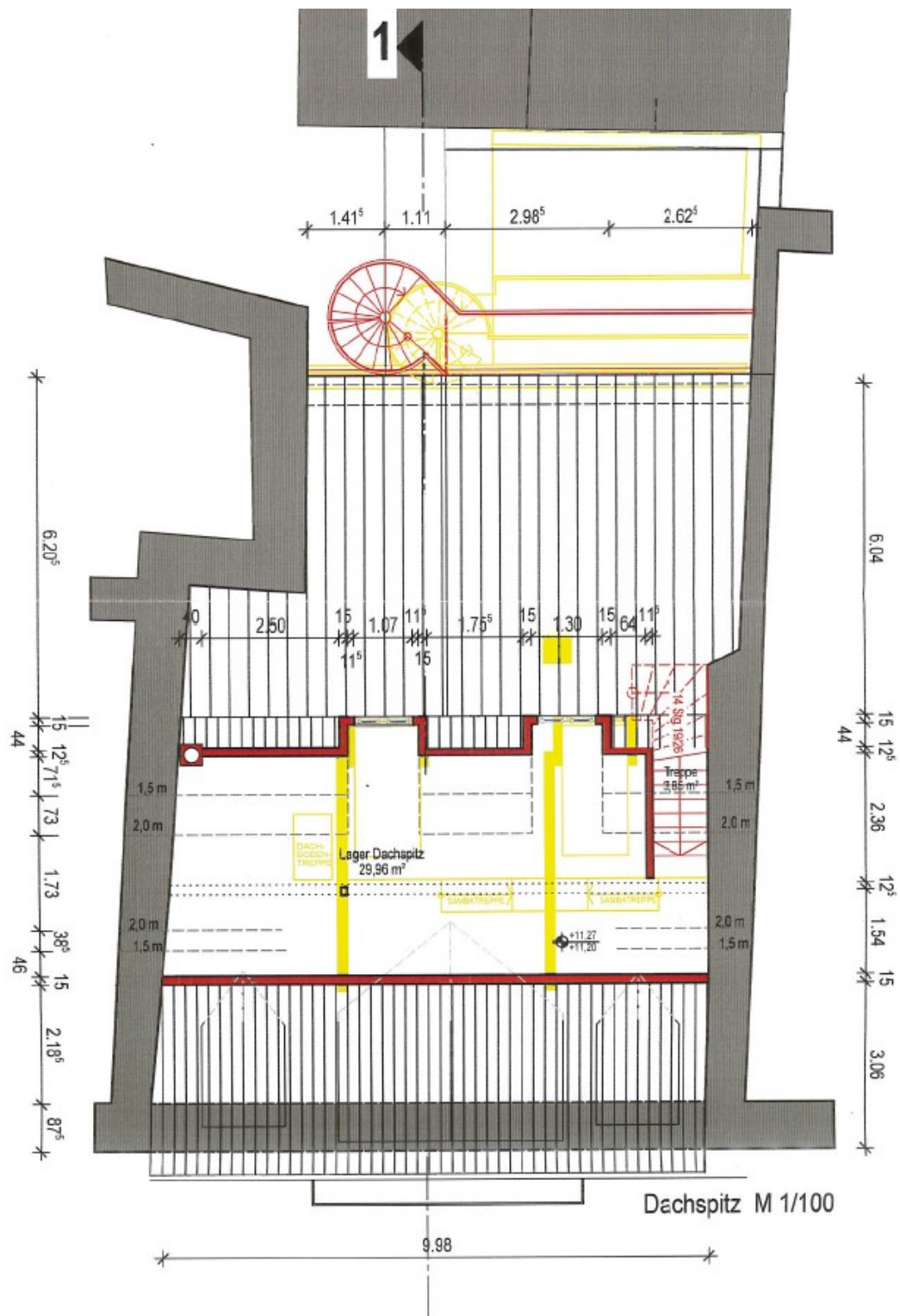
Grundriss OG 1



Grundriss OG 2



Grundriss DG

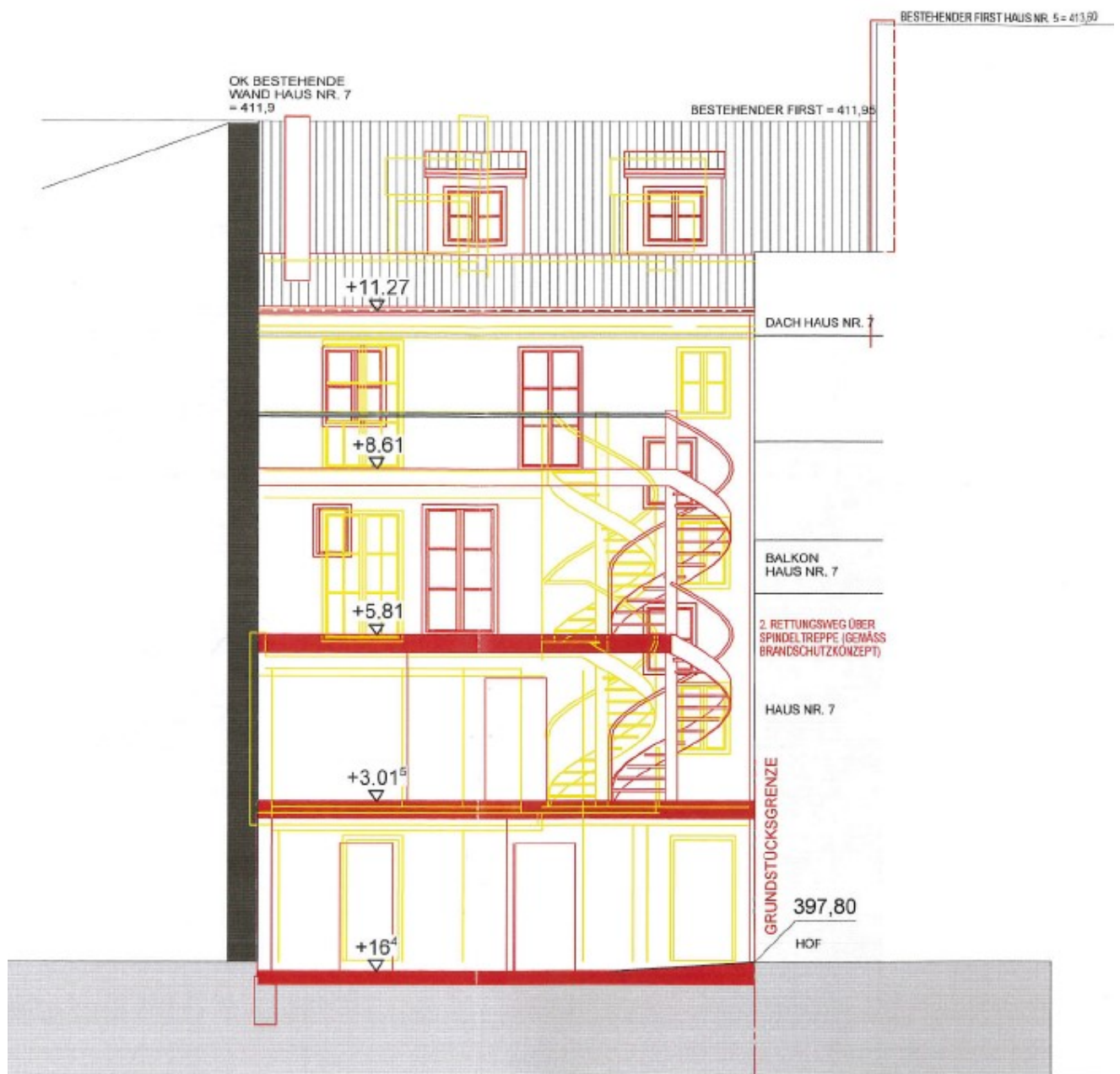


Grundriss Dachspitz



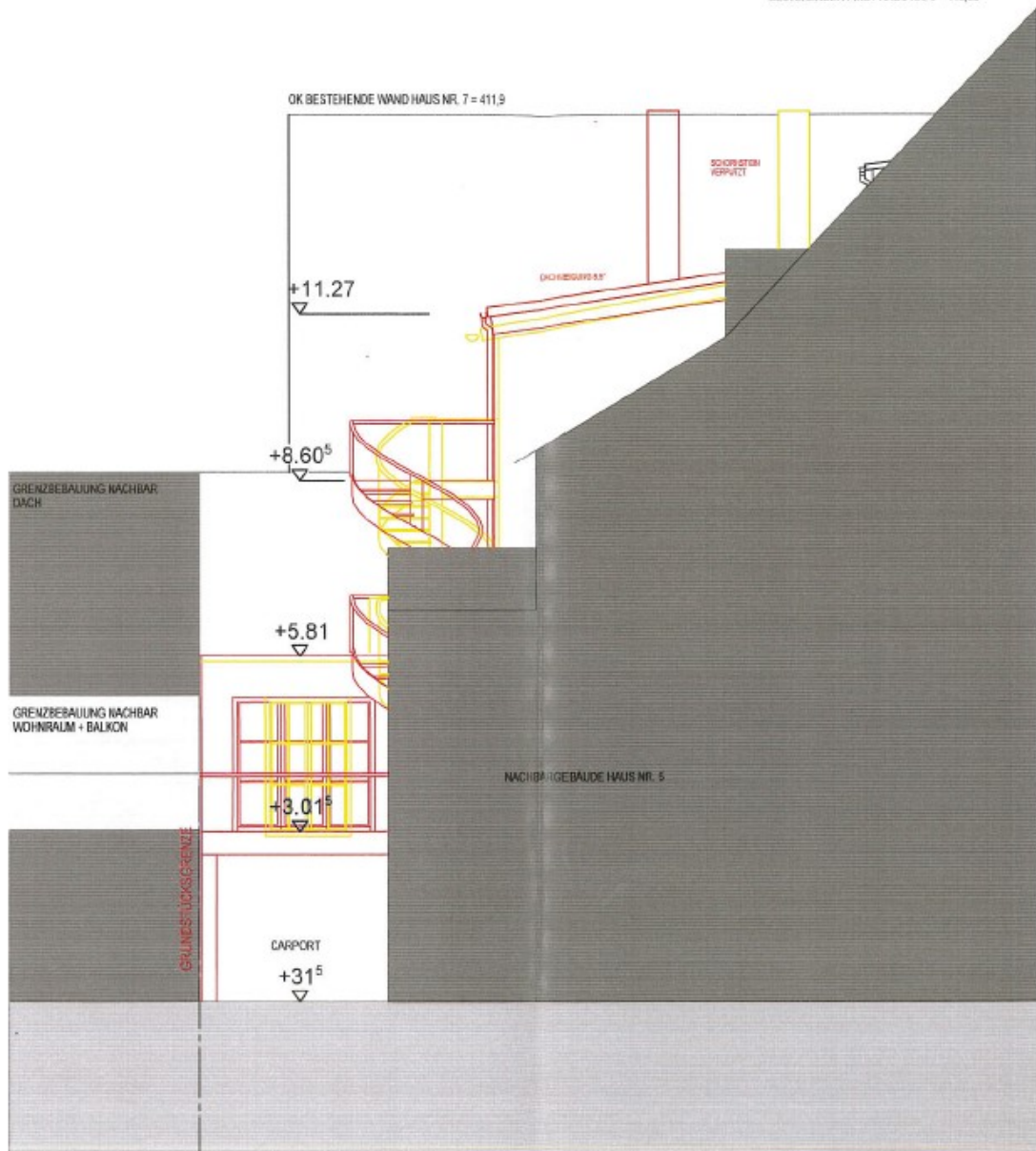
Ansicht Süd

Ansicht Süd



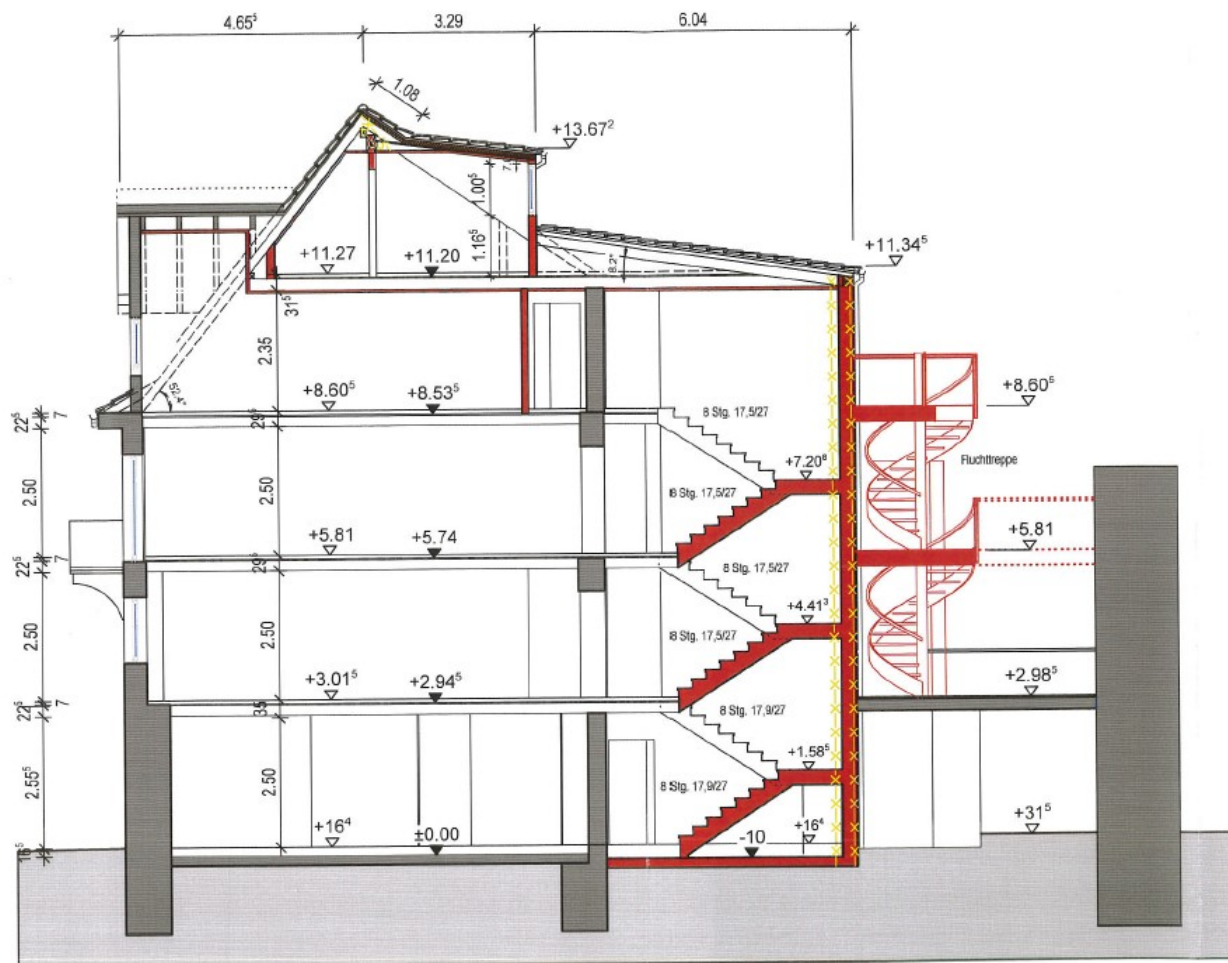
Ansicht Nord M 1/100

Ansicht Nord



Ansicht West M 1/100

Ansicht West



Schnitt 1 M 1/100

Schnitt 1

Aus Sicht der Bauverwaltung kann die Gemeinde sich den Empfehlungen des Landesamt für Denkmalpflege anschließen und empfiehlt folgenden:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Bauvorhaben, Umbau des bestehenden Eiscafés und Umplanung der Hotelzimmer Seepromenade 6, 88709 Meersburg, Flst. Nr. 101/1, Gem. Meersburg, vorbehaltlich der Einhaltung der Empfehlungen des Landesamt für Denkmalpflege und Einhaltung der Gestaltungssatzung der Meersburger Altstadt, sein Einvernehmen.

Bleicher