

BV: **Neubau Stadthotel Meiser, Ellwanger Straße, Dinkelsbühl**

Bauherr: **Meiser Immobilien GbR**

Grenzstraße 42, 74579 Fichtenau-Neustädtlein

Beengte Höhenverhältnisse

Höhenvorgabe im Bebauungsplanverfahren

Die Gebäudehöhe von 20m über Erdgeschoßfußboden wurde im Bebauungsplanverfahren festgelegt, das im Jahr 2016 begonnen hat. Ziel war, im Gebiet Ellwanger Straße vor dem Segringer Tor ein Hotel mit 150 Fremdenzimmern auf vier Stockwerken, einem Seminarbereich im Dachgeschoß sowie einem Erdgeschoß mit Restaurant, Foyer und einer großen Küche zu errichten. Das sind ab Erdgeschoß 6 Stockwerke.

Verteilt auf die 20m Gesamthöhe sind das 3,33m Geschoßhöhe pro Stockwerk, also von fertig Fußboden bis fertig Fußboden des darüber liegenden Stockwerks, nicht lichte Höhe. Eine sportliche Herausforderung für alle Architekten und Ingenieure.

Geplante Höhenverteilung im Gebäude

Die vier Zimmerstockwerke sind so angelegt, dass alle Gästezimmer eine lichte Höhe von 2,50m haben. Eine geringere Höhe lässt sich im Beherbergungsge-

werbe heute nicht mehr verkaufen. Die Konstruktionshöhe für Rohdecke und Fußbodenaufbau beträgt 0,36m, wir haben also eine Stockwerkshöhe von 2,86m.

Die restliche zur Verfügung stehende Höhe wurde auf Erdgeschoß und 5. Obergeschoß erstmal planerisch gleichmäßig verteilt.

Nach Abschluß der Installationsplanungen steht im Restaurant EG eine lichte Höhe von 3,20m, und im eingeschossigen Restaurantanbau mit Seminarräumen von 3,05m zur Verfügung. Das ist nicht üppig und auch eher knapp bemessen. Denn die rückwärtige Gastrauerweiterung im Cafe Meiser am Weinmarkt hat von Fußboden bis zur Decke (nicht Holzbalken, die sind niedriger) eine lichte Höhe von 3,32m. Das ist für die Gastraurgröße von etwa 100m² in Ordnung. Die Raumproportionen sind stimmig.

Für die Seminarräume im obersten Stockwerk stehen nach Abzug der Konstruktionshöhe der Deckenkonstruktion und der Installationsebene für Elektro und Lüftung nur noch 3,26m zur Verfügung. Das ist für einen Seminarraum mit etwa 100m² in Ordnung, aber nicht mehr für den größten Seminarraum mit 300m² oder den gesamten Veranstaltungsraum mit knapp 12,6m Breite und von über 30m Länge, also ca. 380m² Fläche. Das ist zu niedrig. Die Decke würde drückend wirken, der Raumgröße einfach nicht angemessen. Projektionen auf eine Leinwand könnten ab Mitte des Raumes nur noch unzureichend gesehen werden.

Technische Notwendigkeiten brauchen Platz

Die Veranstaltungsräume im obersten Stockwerk liegen direkt über der Ebene mit Gästezimmern, die einen erhöhten Schallschutz zwischen den beiden sehr unterschiedlichen Nutzungen bedingen.