

Bekanntgabe einer öffentlichen Sitzung

**Am Mittwoch, 10.10.2018, um 17:00 Uhr
findet im Rathaus, Sitzungssaal,**

eine 09. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

mit folgender Tagesordnung statt:

1. Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Flur-Nr. 20 und 20/2 Gemarkung Segringen
2. Einbau eines Garagentores, Flur-Nr. 348 Gemarkung Dinkelsbühl
3. Antrag auf Erhöhung des Gebäudes "Stadthotel Meiser, Ellwanger Straße um 75 cm

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Dinkelsbühl, 01.10.2018

Christoph Hammer
Oberbürgermeister



Sitzungsvorlage

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am

10.10.2018

Vorlagen-Nr.:

3/094/2018

Berichterstatter:

Koller, Peter

Betreff:

Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Flur-Nr. 20 und 20/2 Gemarkung Segringen

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Lagerhalle mit den Ausmaßen von ca. 21 m x 12 m, welche vornehmlich zur Lagerung von Hackschnitzeln genutzt werden soll. Das insgesamt ca. 6m hohe Gebäude erhält ein ca. 15 Grad steiles Satteldach. Die Fassade wird mit Holz verschalt. Das Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen, wird jedoch unmittelbar an die benachbarte Bebauung situiert und käme gegenüber dem Raiffeisengebäude zu liegen. Aus Sicht der Verwaltung wäre eine Genehmigung an dieser Stelle städtebaulich vertretbar.

Anlagen: Lageplan, Ansichten

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

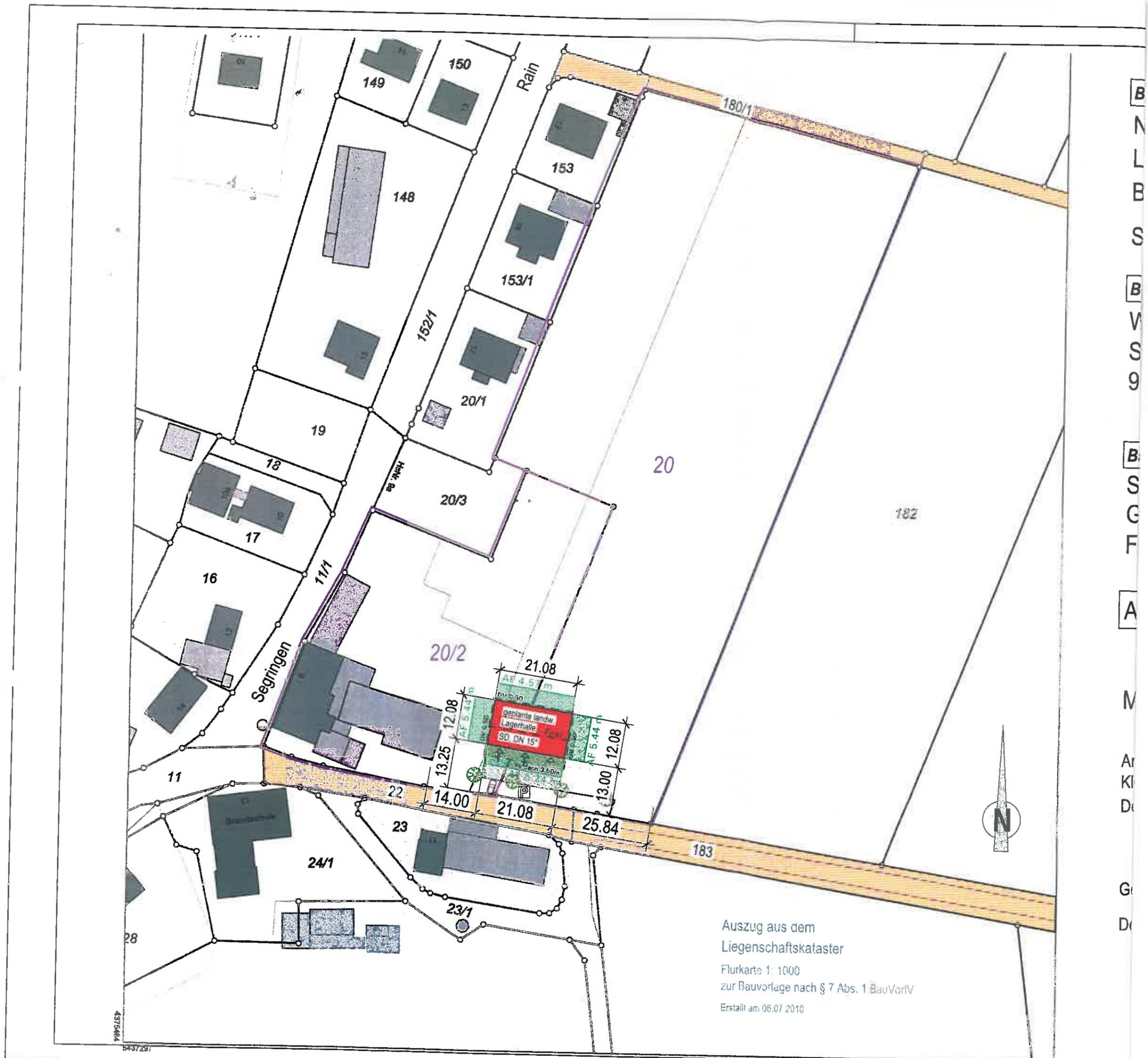
ten

Ansicht



Ansicht Norden





B
 N
 L
 B
 S
 B
 V
 S
 9
 B
 S
 G
 F
 A
 M
 A
 K
 D
 G
 D



Sitzungsvorlage

am

2

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

10.10.2018

Vorlagen-Nr.:

3/095/2018

Berichterstatter:

Koller, Peter

Betreff:

Einbau eines Garagentores, Flur-Nr. 348 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant traufseitig ein weiteres Garagentor (Gestaltung wie Bestand) einzubauen. Die beiden bestehenden erdgeschossigen Dinkelsbühler Fenster müssten dafür weichen. Das Gebäude ist kein Einzelbaudenkmal, genießt aber Ensembleschutz. Das Landesamt für Denkmalpflege hat diesen Plänen nicht zugestimmt. Es sieht bereits das vorhandene Garagentor als Beeinträchtigung des Straßenbildes.

Anlagen: Ansichten Bestand - neu

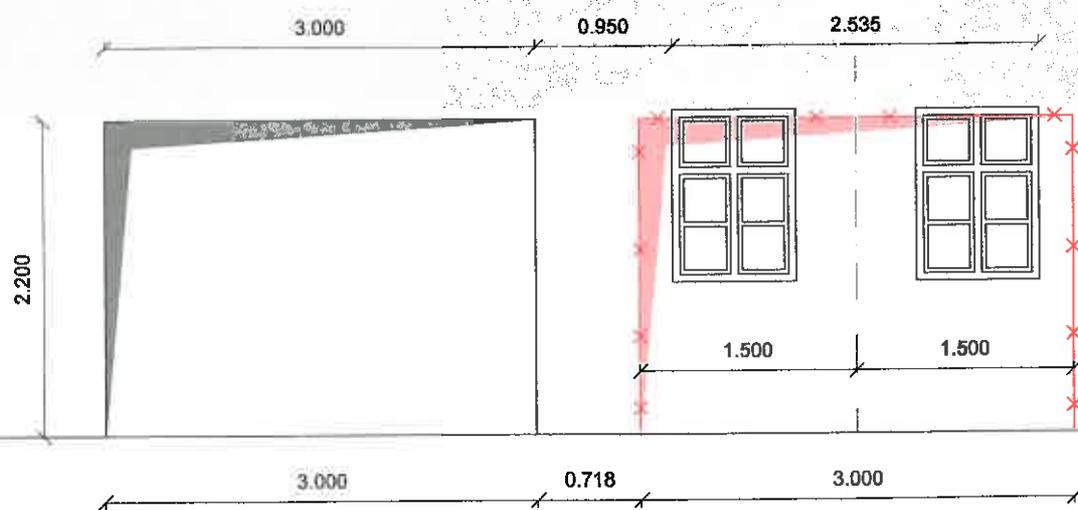
Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum Beschluss:

Der Antrag wird abgelehnt.

09. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Tagesordnungspunkt Nr. 2



Bauh
Jutta
Segl
915!



Sitzungsvorlage

am

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

10.10.2018

Vorlagen-Nr.:

3/096/2018

Berichterstatter:

Koller, Peter

Betreff:

Antrag auf Erhöhung des Gebäudes "Stadthotel Meiser, Ellwanger Straße um 75 cm

Sachverhaltsdarstellung:

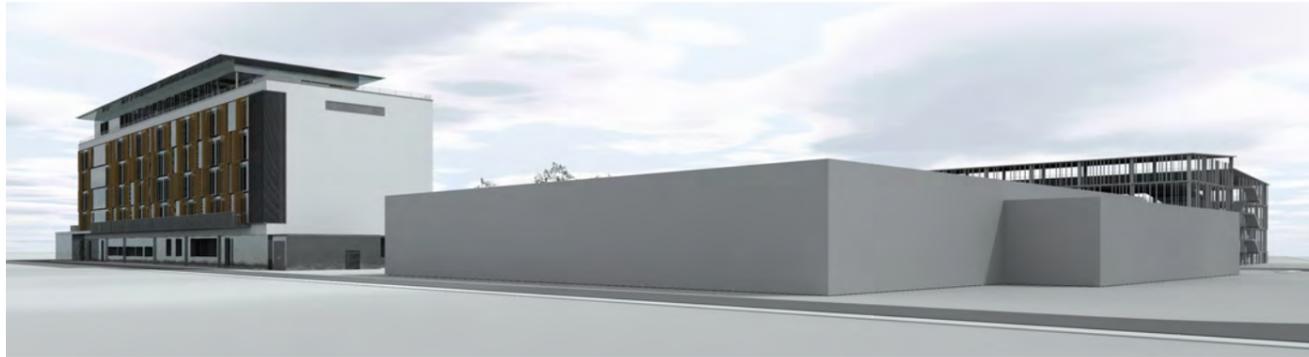
Mit umfangreicher Begründung beantragte das Architekturbüro Weinrich die Erhöhung des Hotels um 75 cm. Das Hotel befindet sich im Geltungsbereich des VEP Ellwanger Straße. Bei dem Hotel wurde eine Höhe im Bebauungsplan von 20 m festgesetzt. Hinsichtlich der Begründung wird auf die 4-seitige Anlage verwiesen.

Anlagen: Gegenüberstellung der Ansichten (genehmigt – geplant), Begründung

Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum Beschluss:

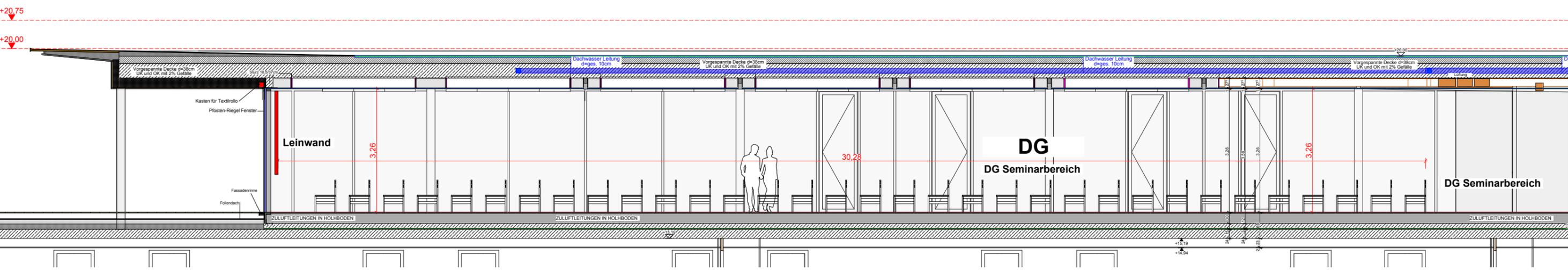
Ö 3



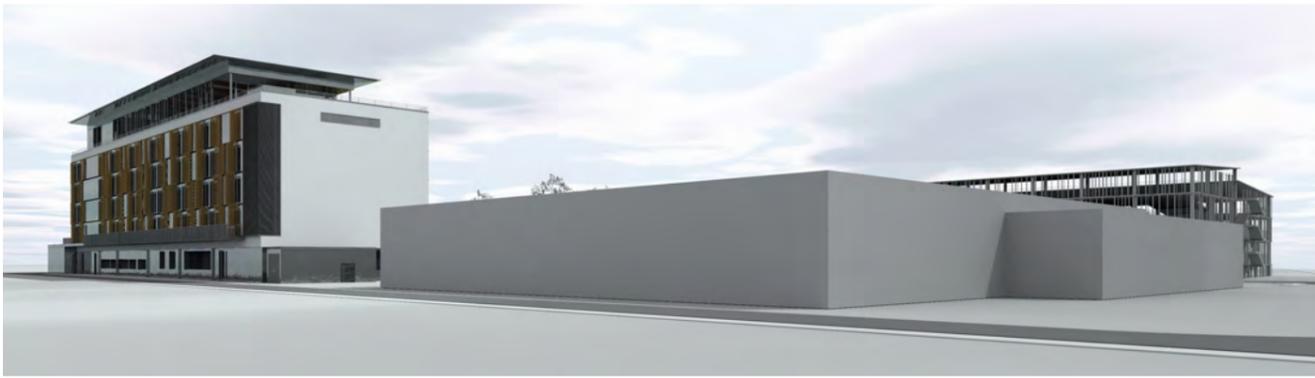
BAUHERR:
Neubau Hotel Meiser - Dinkelsbühl
MEISER Immobilien GbR
D-74579 Fichtenau - Neustädtlein, Grenzstraße 42

Planinhalt:
Höhendarstellung - ERHÖHUNG DACHGESCHOSS
GESAMTHÖHE +20,00m

ARGE -ZSM Architektur
ZOM
Architektur
WEINICH Architekturbüro



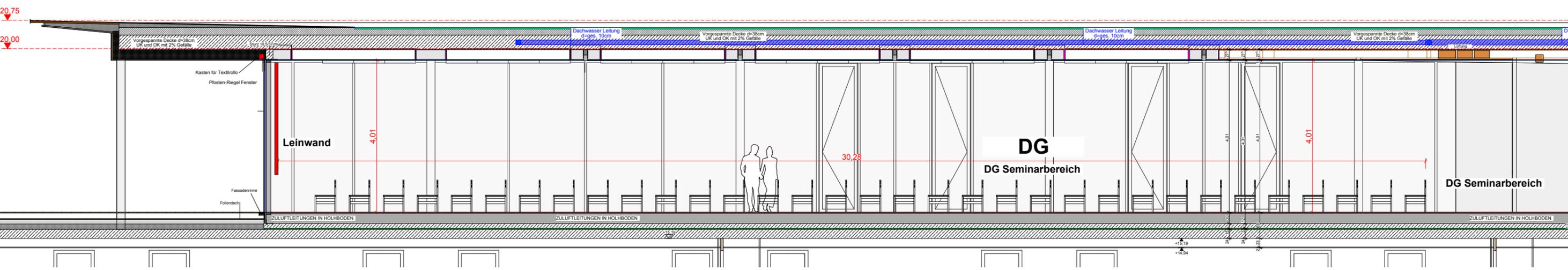
Ö 3

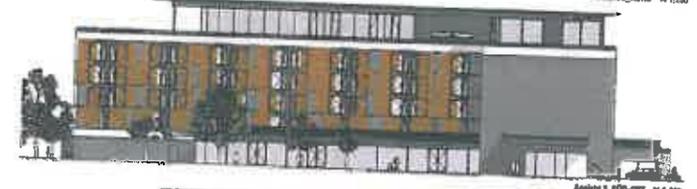
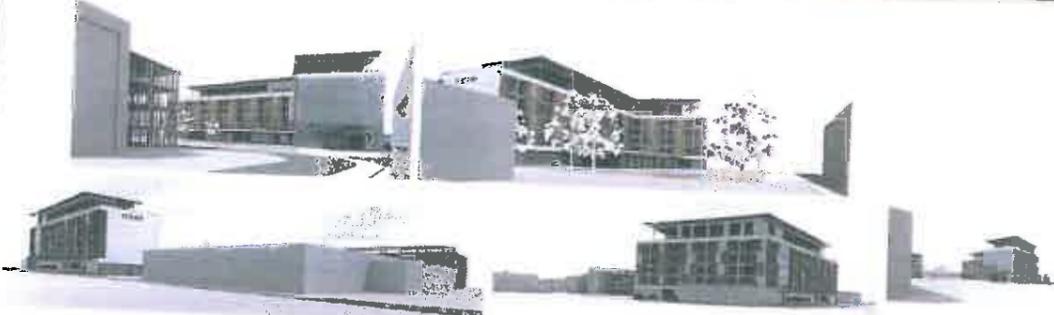
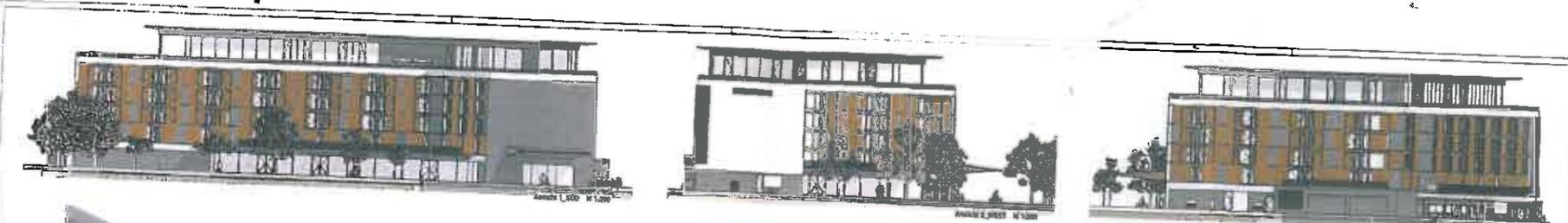
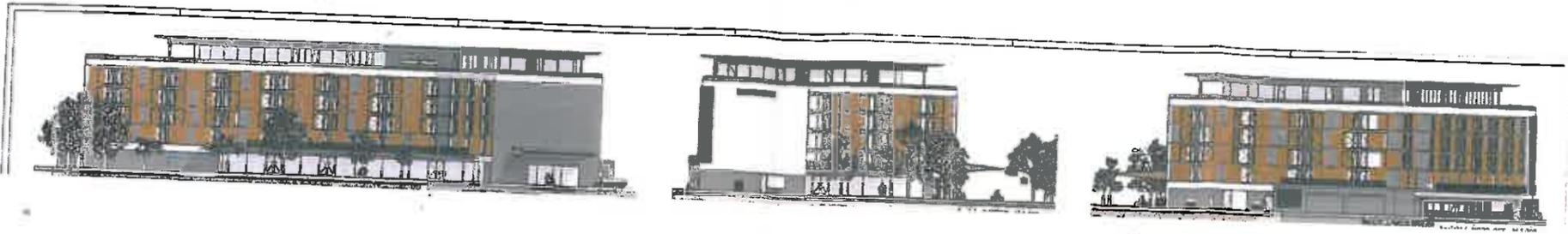


BAUHERR:
Neubau Hotel Meiser - Dinkelsbühl
 MEISER Immobilien GbR
 D-74579 Fichtenau - Neustädtlein, Grenzstraße 42

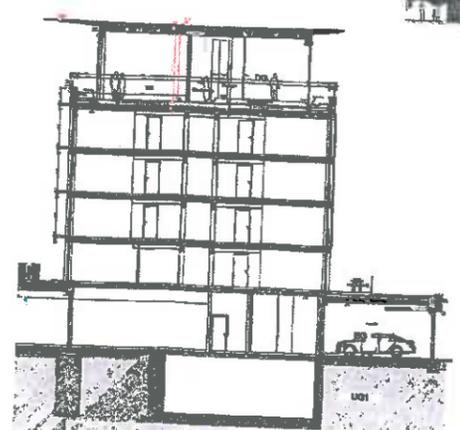
Planinhalt:
 Höendarstellung - ERHÖHUNG DACHGESCHOSS
GESAMTHÖHE +20,75m

ARGE - ZOM Architektur
 WEINRICH Architekturbüro
ZOM
 Architektur
 WEINRICH Architekturbüro

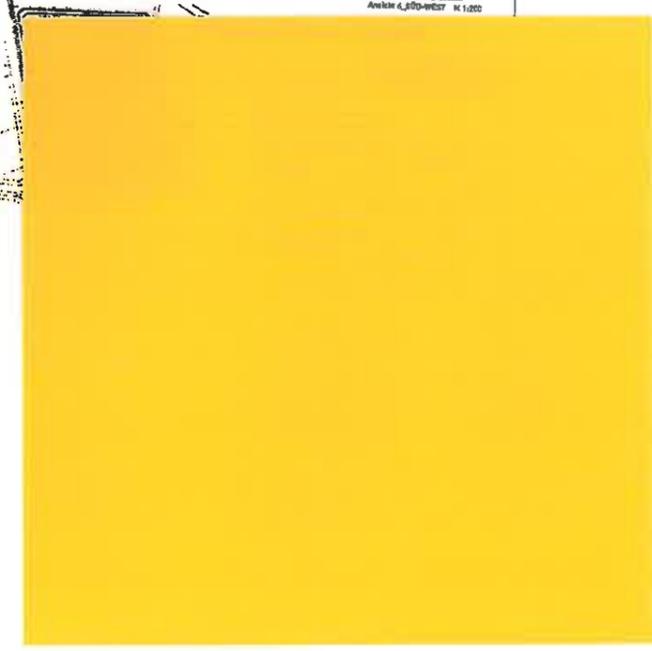




Schnitt S3 M 1:100



Schnitt SD-Dach D6 M 1:100



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.

Um diesen zu erreichen, wurde über der Decke zum obersten Geschoß eine zusätzliche bewehrte Stahlbetonplatte in schallentkoppelter Bauweise eingeplant, die alleine 15cm stark sein muss.

Die Deckenkonstruktion muss stützenfrei ausgeführt werden, das erfordert die Nutzung. So ist diese Decke einschließlich Installationsebene etwa einen Meter stark. Dabei wurden bereits alle Möglichkeiten ausgenutzt, um die Tragkonstruktion möglichst schlank zu halten. So wird die Betondecke unter dem Flachdach bereits als Spannbetondecke ausgeführt.

Diese Höhenproblematik war den Beteiligten bei Beginn der eigentlichen Planungsphase noch nicht bewusst

Räumliche Wirkung des Baukörpers, Vertretbarkeit einer Erhöhung

Die räumliche Wirkung und die Wahrnehmung des Baukörpers wird sehr stark geprägt durch die hell gehaltene verputzte Einfassung des viergeschossigen Baukörpers mit den Gästezimmern. An dessen Höhe soll nicht gerüttelt werden.

Das oberste Geschoss wird als überwiegend verglastes Staffelgeschoß ausgeführt, das gegenüber der Fassade des Hauptbaukörpers etwa um 1,65m zurückspringt. Von den Giebelwänden aus betrachtet tritt dieses Geschoß kaum oder gar nicht in Erscheinung.

Die Darstellung der Ansichten und die perspektivischen Darstellungen machen deutlich, dass eine Erhöhung des obersten Stockwerkes gestalterisch und städtebaulich unproblematisch ist.

Von den Raumproportionen der Seminar- und Veranstaltungsebene aus betrachtet ist eine Erhöhung des Daches auf 20,75m unabdingbar. Wenn das Gebäude fertig ist, kann eine Erhöhung nicht mehr gemacht werden.

Eine Erhöhung von 20m auf 20,75m ist mit 3,75% untergeordnet. Sie ist städtebaulich und gestalterisch unerheblich; sie bringt aber für die Nutzung und Funktionalität erhebliche Erleichterungen und Verbesserungen.

Aufgestellt: Crailsheim, 10.09.2018 / wei-



WEINRICH