

Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich
am 08.05.2019
Vorlagen-Nr.: 3/052/2019

Berichterstatter: Vonhold, Gerhild

Betreff: Umbau und Erweiterung mit Umnutzung der Sparkasse am Weinmarkt in ein Hotel mit Restaurant, Flur-Nr. 306 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant das Sparkassengebäude am Weinmarkt/Schrannengasse umzubauen und umzunutzen. Das Gebäude ist kein Einzelbaudenkmal unterliegt aber dem Ensembleschutz.

Bauliche Veränderungen:

Das vorhandene dreischiffige Dach im westlichen Bereich des Gebäudes wird auf eine Länge von knapp 21 m abgebaut und auf die Höhe des Bestandsbaus in Traufe, First und Dachform neu errichtet. Die Aufstockung wird um etwas mehr als 2 m versetzt ausgeführt, so wie vom Landesamt für Denkmalpflege vorgeschlagen (siehe Bestandsfotos und neue Ansichten). Die Kubatur des Neubaus entspricht dann der des Altbaus. Die beiden Dächer erhalten jeweils sowohl im Altbau als auch im Neubau vier bzw. 3 Einzelgauben im ersten und zweiten Dachgeschoß (siehe Ansichten). Die Gesamtbreite der Dachgauben am Anbau Südseite überschreiten das zulässige Maß nach der Baugestaltungssatzung um ca. 75 cm. An der Westseite zum Parkplatz hin wird eine dreigeschossige Altane mit Ziegeldach angebaut.

Die Nutzungen stellen sich wie folgt dar:

Im KG entstehen Toilettenanlagen, Lager- und Umkleideräume sowie ein Wellnessbereich.

Im EG werden ein Veranstaltungsraum im Bereich der ehemaligen Praxis sowie ein Restaurant, die Lobby und Küchenräume in den jetzigen Sparkassenräumen untergebracht.

Im Obergeschoss und in den beiden Dachgeschossen sind 34 Zimmer mit 68 Betten vorgesehen.

Außenbereich:

Der Außenbereich ist nicht Gegenstand der Beschlussfassung. Diesbezüglich erfolgt eine gesonderte Vorlage. Hinsichtlich Freiflächengestaltung, Podest u.ä. besteht noch Abstimmungsbedarf.

Stellplätze:

Die bestehenden Garagen werden abgerissen und stattdessen ein Parkplatz angelegt.

Unter Berücksichtigung des Bestandes, der neu geschaffenen Stellplätze am Grundstück und außerhalb und angesichts der geplanten Nutzung sind dennoch 5 Stellplätze bei der Stadt abzulösen.

Brandschutz:

Das vorliegende Brandschutzkonzept wurde durch eine Fachfirma geprüft.

Die Pläne wurden von den Angrenzern unterzeichnet.

Rechtliche Bewertung:

Die Baumaßnahme fügt sich hinsichtlich Art und Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Der Brandschutz wurde in diesem Fall von einem externen Sachverständigen geprüft.

Bauordnungsrechtlich bestehen von Seiten der Verwaltung keine Bedenken..

Das Landesamt für Denkmalpflege hat den Nutzungen und den Umbaumaßnahmen zugestimmt.

Vorschlag zum Beschluss:

Mit den Umbaumaßnahmen und den geplanten Nutzungen besteht Einverständnis.
Für den Außenbereich sind Detailpläne vorzulegen. Für die Gestaltung und Nutzung des Außenbereichs wird nach Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes gesondert Beschluss gefasst.

04. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Tagesordnungspunkt Nr. 7