

Beschlussvorlage Nr. TA 010/2025

 Ersteller: Bauverwaltung
 Katrin Klar
 Az.: 632.63; 023.22
 Datum: 05.03.2025

Beratungsfolge	Datum	Zweck	Status	TOP
Technischer Ausschuss	20.03.2025	Beschlussfassung	öffentlich	3.

Antrag auf Baugenehmigung Umnutzung von Hotelzimmern zu Wohnungen und energetische Sanierung auf dem Grundstück Flst. 136, Blumenplatz 11 auf Gemarkung Kandern
Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt	Ja	Nein
innerhalb der örtlichen Bebauung (§ 34 BauGB) innerhalb eines besonderen Bereiches	x Altstadtsatzung	
innerhalb eines Bebauungsplanes (§ 30 ff BauGB) mit Veränderungssperre		x
Bebauungsvorschriften eingehalten		x
Befreiung bez. d. Überschreitung beantragt	x	
Erschließung gesichert bezüglich Zufahrt Trinkwasserversorgung Abwasserbeseitigung	entfällt entfällt entfällt	
Stellplätze gem. Satzung nachgewiesen		
Grenzabstände eingehalten		
Prüfbare Unterlagen vorgelegt	x	
Bauantrag im TA behandelt	23.03.2023 u. 12.10.2023	
Baugenehmigung erteilt		
Im Ortschaftsrat behandelt zugestimmt		
Angrenzer Benachrichtigung		x
Einwände lagen bis zur Erstellung der Vorlage vor		x

Erläuterung der Verwaltung zum Antrag:

Der Antrag der Bauherrschaft auf Umnutzung von Hotelzimmern zu Wohnungen und energetische Sanierung wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 23.03.2023 und 12.10.2023 behandelt.

Der Technische Ausschuss hat das Einvernehmen zur Umnutzung von Hotelzimmern zu Wohnungen in der Sitzung am 12.10.2023 bereits erteilt.

Das Einvernehmen zur energetischen Sanierung wurde bislang nicht erteilt.

Die energetische Sanierung des Bauherrn umfasste laut Bauantrag nachfolgende Arbeiten:

1. Anstrich der Fassade und der Fensterläden

Die vorhandene Fassade und er Sockel wurde in der vorhandenen Farbe neu gestrichen. Die bestehenden Fensterläden wurden gestrichen und hinsichtlich der Farbgebung an den Nachbarbestand angepasst. Die Fensterläden erhielten neu den Farbton Carparol Basetop, Farbton Agave 75.

2. Sanierung vorhandener Gauben mit Blech

Die vorhandenen Gauben wurden in selber Optik mit witterungsfestem Kupferblech saniert. An der Form wurde keine Veränderung vorgenommen.

3. Neueindeckung des Daches mit identischen Dachziegeln im Ton naturrot Form Alt = Neu Z 2000 Normalziegel

4. Installation einer PV-Anlage

5. Dachöffnung in Gaubenoptik auf der Südseite in Richtung Hammersteiner Straße. Einbau von Dachflächenfenstern.

Nach § 3 der Altstadtsatzung sind alle Änderungen, die sich auf das Äußere baulicher Anlagen auswirken genehmigungspflichtig.

Von Seiten der Verwaltung wurden die Genehmigungsfähigkeit der energetischen Sanierung wie folgt beurteilt:

zu 1.

Fassade und Sockel wurden in der vorhandenen Farbe gestrichen.

Nach § 8 sind Fensterläden zu erhalten oder zu erneuern. Gemäß Bauantrag erfolgte nur ein neuer Anstrich der Fensterläden. Die Farbgebung der Fensterläden entspricht nicht dem ursprünglichen Farbton. Nach § 9 der Altstadtsatzung ist die Farbgestaltung durch die untere Baurechtsbehörde zu genehmigen.

zu 2.

Nach § 10 Absatz 5 sind Dachaufbauten nur zulässig, wenn sie den Charakter des Gebäudes und das Straßen- u. Ortsbild nicht beeinträchtigen. Gauben haben sich den Formen anzupassen, die in der historischen Dachlandschaft bereits existieren.

An der Form der Gauben wurde keine Veränderung vorgenommen, es erfolgte die Verkleidung mit Kupferblech. Aus Sicht der Verwaltung liegt hier keine Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbilds bzw. der Gesamtanlage vor.

zu 3.

Nach § 10 Absatz 4 der Altstadtsatzung hat sich die Dacheindeckung in Form, Werkstoff und Farbe den historischen Deckungsarten anzupassen. Nach Angaben der Bauherrschaft wurden die identischen Dachziegel in naturrot Form Alt=Neu Z 2000 Normalziegel verwendet. Von einer Veränderung gegenüber dem Bestand war daher nicht auszugehen.

zu 4.

Nach § 10 Absatz 11 haben sich Solaranlagen dem Gefüge der Altstadt in der Neigung, der Größe und der Farbe anzupassen. Ihre Anbringung ist genehmigungspflichtig.

Um eine Genehmigungsfähigkeit der PV-Anlage zu erreichen, hat der Bauherr seine Planung auf die westliche Dachfläche beschränkt und dahingehend angepasst, dass die Module auf 2 Reihen reduziert werden.

Dies, um eine geschlossene, rechteckige Fläche ohne Unterbruch zu erhalten mit ausreichendem Abstand zum Dachrand, vorliegend 3 Ziegelreihen. Die PV-Anlage soll in ihrer Erscheinung nicht zu sehr in den Vordergrund treten, damit das Dach in seiner Kontur noch deutlich ablesbar bleibt. Rahmen und Module der PV Anlage sind matt und monochrome auszuführen.

zu 5.

Aus der denkmalrechtlichen Stellungnahme vom 24.06.2024 geht hervor, dass eine Beeinträchtigung der Gesamtanlage durch eine Dachbelichtungen durch mehrere übereinander angeordnete Gauben unterschiedlicher Gestaltung sowie Dachflächenfenster nicht rechtssicher angenommen werden kann. Ergänzend wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen ihres Einvernehmens im Rahmen der Altstadtsatzung daran nicht gebunden ist.

Nach § 10 Abs. 8 sind Dachflächenfenster bei historischen Gebäuden nicht zulässig, mit Ausnahme der gewöhnlichen Ausstiegsluken. Gleichzeitig soll die Farbe der Dachflächenfenster der Farbe der Dachfläche entsprechen. Es handelt sich bei der baulichen Anlage um kein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Dem Einbau der Dachflächenfenster kann aus Sicht der Verwaltung auch in Anlehnung an die Einschätzung der unteren Denkmalschutzbehörde und vorangegangener Entscheidungen zugestimmt werden.

Hinsichtlich der Dachöffnung in Gaubenoptik auf der Südseite in Richtung Hammersteiner Straße empfiehlt die Verwaltung, sich der Einschätzung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuschließen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat am 06.02.2025 und 06.03.2025 dem Vorhaben auf der Grundlage der vorliegenden Planung zugestimmt.

Beschlussvorschlag:

Die baulichen Veränderungen „energetische Sanierung“ werden gem. § 3 in Verbindung mit den §§ 8,9 und 10 der Altstadtsatzung genehmigt.

