

BESCHLUSSVORLAGE

31. Sitzung des Technischen Ausschusses der Stadt Bad Elster der Legislatur 2019 – 2024 am 14.06.2023



öffentlich nicht öffentlich

Gegenstand der Vorlage: **Bauvoranfrage**
- Antrag von Thomas Kaiser, Umbau / Sanierung Haus Parzival

Einbringer: Olaf Schlott, Bürgermeister
erarbeitet: Nadja Hänsch, SB Bauverwaltung
gesetzliche Grundlagen: Gestaltungssatzung für den inneren Kurbereich der Stadt Bad Elster
vorberaten: -
Beteiligung Ortschaftsrat -
Finanzierung -

Beschluss: **Der Technische Ausschuss der Stadt Bad Elster erteilt die grundsätzliche Zustimmung die Bauabsichten entsprechend der folgenden Bauvoranfrage:**

Bauherr: **Kaiser, Thomas**
Bauort: **Bad Elster**
 Gemarkung Bad Elster, Flurstück 157/3
Bauvorhaben: **Umbau / Sanierung Haus Parzival**

Hinsichtlich nachfolgender Punkte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. § 67 SächBO ein Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung für den inneren Kurbereich der Stadt Bad Elster einzureichen:

§ 6 Fassade – Abweichung bzgl.

- **Wegfall der Sockelzone**
- **Gliederung der Fassade sowie Fenstergrößen und -formen**
- **Wegfall der Fensterteilungen**
- **Konstruktion und Material der Balkongeländer**

§ 7 Dächer – Abweichung der Dachform

Begründung:

Im Rahmen der beabsichtigten Sanierung bzw. eines Umbaus des Haus Parzival ist der Bauherr an die Stadtverwaltung herangetreten und hat die entsprechenden Bauabsichten anhand von Skizzen und 3D-Visualisierungen vorgelegt. Da diese zum Teil von der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Elster abweichen, möchte der Bauherr im Vorfeld der Einreichung eines Baugesuches eine Zustimmung von der Stadt Bad Elster bzgl. der geplanten Änderungen.

Gem. Flächennutzungsplan ist das betroffene Flurstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Eine Prüfung des Vorhabens mit den Bestimmungen der städtischen Werbeanlagensatzung vom 01.07.1994 ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Prüfung der Gestaltungssatzung vom 01.07.1993, zuletzt geändert mit Satzung vom 24.04.1997, wurde festgestellt, dass das Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung liegt. Inhaltlich wurde Folgendes festgestellt:

§ 7 Dächer:

Die vorhandene Dachform (derzeit Walmdach) soll geändert werden, dies stellt eine Abweichung zu § 7 dar. Geplant ist der Abbruch der Decke über dem 3. OG sowie eine Neuaufstockung als zurückgesetzte Staffelgeschosse mit Flachdächern. Die Fronten sollen dabei auf allen Seiten großzügig verglast werden. Auf den entstehenden Flachdachbereichen sollen neben Dachterrassen auch Gründachflächen entstehen.

§ 6 Fassaden:

Das gesamte Gebäude soll eine umfangreiche Veränderung der Fassade erhalten, die zu Abweichungen gem. § 6 der Gestaltungssatzung führen:

- im Erdgeschoss führt dies augenscheinlich zum Wegfall der Sockelzone (§ 6 Abs. 1)
- neue Fenstergrößen und -formate führen zu einer Änderung der Gliederung der Fassade (§ 6 Abs. 2)
- Fensterteilungen entfallen (§ 6 Abs. 4)
- Balkone sollen eine Begrünung erhalten, die Baumaterialien der notwendigen Unterkonstruktion sollen entsprechend der Gestaltungssatzung hergestellt werden. (§ 6 Abs. 7)
- Um den Zugang und die Erschließung zum Gebäude barrierefrei zu ermöglichen, ist geplant, das innenliegenden Treppenhaus komplett nach außen zu verschieben und eine außenliegenden Treppenanlage mit Aufzug an der Nordseite des Gebäudes (zur Johann-Christoph-Hilf-Straße) zu errichten. Diese soll – ebenso wie die Balkone – begrünt werden. Hinsichtlich der Unterkonstruktion und der Baumaterialien liegen keine Informationen vor.
- Mit Errichtung der Treppenanlage entfällt der dort angebrachte Hausname. Dieser müsste an anderer Stelle der Fassade wieder angeracht werden (§ 6 Abs. 6)

Für die Errichtung der Treppen- / Aufzugsanlage müsste die Stadt Bad Elster die notwendigen Abstandsflächen auf dem Flurstück 147/3 der Gemarkung Bad Elster (Rosengarten) im Rahmen einer Baulasteintragung sichern. Hierzu müsste eine separate Beschlussfassung erfolgen.

Gem. § 1 der Gestaltungssatzung kann eine neue, gute Architektur ihren Platz haben, sofern sie sich in das Gesamterscheinungsbild einfügt.

Im Rahmen eines noch einzureichenden Bauantrages hat der Bauherr im Rahmen eines Antrages auf Abweichung zur Gestaltungssatzung sämtliche Abweichungen zu beantragen und zu begründen.

Im Rahmen der Sitzung wird eine Vorstellung des Projektes durch den Bauherrn bzw. eines beauftragten Vertreters erfolgen.

Olaf Schlott
Bürgermeister

Anlage/n:	- Lageplan - Layout vom 19.04.2023 - Anschreiben vom 31.05.2023
------------------	---