



# Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 762/2018  
Az. 632.6:Stohren 23

**Sanierung, Ausbau und Erweiterung des Berghauses Freiburg auf dem Grundstück  
Flurst. Nr. 3048/1, Stohren 23**

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 05.06.2018
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	18.06.2018	öffentlich

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Das Bauvorhaben wird im Technischen Ausschuss vorberaten. Die Beschlussempfehlung des Technischen Ausschusses wird als Beschlussvorschlag nachgereicht.

## Begründung:

### Finanzierung:

#### Finanzielle Auswirkungen:

- |  |                               |                 |
|--|-------------------------------|-----------------|
| <input type="checkbox"/> Ja                                | <input type="checkbox"/> Nein | Finanzposition: |
| <input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung       |                               | Kosten:         |
| <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung |                               | Höhe:           |
| <input type="checkbox"/> Folgekosten                       |                               |                 |

#### Erläuterungen:

### Sachverhalt:

Der Technische Ausschuss hat in der öffentlichen Sitzung am 11. Juni 2018 aufgrund der besonderen Bedeutung des Bauvorhabens für die Gemeinde Münstertal die Beratung und Entscheidung über den Bauantrag an den Gemeinderat verwiesen. Vor diesem Hintergrund wird das Bauvorhaben in der heutigen Sitzung behandelt.

Nachdem die Baugenehmigung vom 15.11.2013 zur Umnutzung des ehemaligen Hotel Burggraf in ein Seminar- und Erholungshaus, jetzt Berghaus Freiburg genannt, nicht realisiert wurde, ist nun ein erneuter Bauantrag eingegangen.

Gegenstand des Bauantrages ist die:

- Sanierung und Ausbau des Berghauses Freiburg
- Nutzungsänderung von einem Seminar- und Erholungshaus zu einem gewerblichen Appartementhaus mit Gastronomie
- Aufstockung des nördlichen Anbaus
- Erweiterung des südlichen Vorbaus
- Errichtung eines Treppenturmes (Westgiebel)
- Errichtung von Stahlbalkonen
- Nutzungsänderung einer Zisterne in eine Sauna
- Errichtung von Stellplätzen
- Errichtung eines Löschwasserteiches

Das aktuelle Nutzungskonzept beinhaltet der Einbau von 40 Appartements (in Teileigentum) und einer gastronomischen Einheit. Die Appartements weisen Flächen zwischen 20 m<sup>2</sup> und 60 m<sup>2</sup> auf. Daneben sind 22 Stellplätze sowie ein überdachter Fahrradabstellplatz einschließlich zwei behindertengerechte Stellplätze beantragt. Weiter wird eine ehemals genutzte Zisterne (Nordseite) als Wellnessbereich umgebaut und am Westflügel ein freistehender Treppenturm (Stahlkonstruktion) als zweiter baulicher Rettungsweg errichtet.

Bezüglich der Konzeption wird auf das beiliegende Schreiben vom 23. April 2018 verwiesen.

Die Gesamtbreite des Gebäudes beträgt 45,74 m. Die Nutzungsänderung erstreckt sich insgesamt auf fünf Ebenen. In der teilweise freigelegten ersten Ebene befindet sich der Haupteingang mit Gastronomie, Gästeterrasse und Küche sowie verschiedene Funktionsräume. Die Appartements sind in der zweiten bis fünften Ebene untergebracht. Die Ebenen vier und fünf liegen im Dachgeschoss.

Der Anbau auf der Südseite (Breite: 10,70 m) wird in der zweiten Ebene komplett verglast. Der Anbau selbst wird mit einem Pultdach (1°), das eine Umwehrung erhält, versehen. Vor den Apartments befinden sich an den Fassaden durchgängig Balkone. Die im Bestand an der Südseite vorhandene Schleppegauben werden zum einen um 3 m auf je 11,20 m verbreitert und an der Stirnseite bis zum Fußboden geführt. Die Gauben an der Nordseite mit je 7,60 m Breite werden, um einen Balkonaustritt zu haben, ebenfalls zum Boden geführt. An der Nordseite wird das bisher mit einer umlaufenden Attika versehende Dach (Breite: 17,31 m) durch ein Pultdach ersetzt und gleichzeitig –bezogen auf den Bestand– ein weiteres Geschoss aufgebaut. Die Balkone werden durchgängig bedingt durch die Witterung als Stahlbalkone ausgeführt. Die Glasfassade an der Westseite wird durch eine Holzfassade ersetzt. Vorgelagert steht ein Treppenturm.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die beiliegenden Planvorlagen verwiesen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) und innerhalb des Naturschutzgebietes „Schauinsland“. Daneben gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal.

Es handelt sich hierbei um ein zulässigerweise errichtetes Gebäude, das einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Voraussetzung hierfür ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 1b BauGB, dass *die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt*. Das Landratsamt Fachbereich Baurecht sieht bezügl. diesem Punkt den separat stehenden Treppenturm (bisher lag der zweite Rettungsweg innerhalb des Walmdaches) sowie die Erweiterung der Dachaufbauten (Gauben) an der Südseite als kritisch an.

Aus der Planung ergibt sich, dass, wie nachfolgend dargelegt, in verschiedenen Punkten von der Gestaltungssatzung abgewichen wird:

#### Ziffer 4.3. der GS

Hinsichtlich der geplanten Maueröffnung ist die Einhaltung des vorgeschriebenen Verhältnisses des Wandanteils (40 %) zum Fensteranteil (60 %) nachzuweisen bzw. im Bereich des Anbaus Nord und des Anbaus Süd nicht eingehalten.

#### Ziffer 4.4. der GS

Das vorgeschriebene Fensterverhältnis von 4:3 bis 4:5 ist beim Anbau „Nord“ nicht eingehalten. Die vorhandenen Einzelfenster sollen durch Fensterbänder ersetzt werden.

#### Ziffer 4.5. der GS

Die Fenster *sollen* mit Klappläden und Balkone sollen mit Holz ausgeführt werden. An der Nord- und Südfassade sind z. B. Stahlbalkone geplant.

#### Ziffer 5.1. der GS

Im Außenbereich sind nur Walm- oder Krüppelwalmdächer und ausnahmsweise Satteldächer zulässig. Im nördlichen Bereich wird das vorhandene Dach abgebrochen und durch ein großes Pultdach ersetzt. Auch ist auf dem Anbau an der Südseite ein Pultdach vorgesehen. Die Trauflinie darf im Übrigen nur bis zu einem Drittel der Gebäudelänge unterbrochen werden. An der Südseite beträgt die Unterbrechung bei den Dachaufbauten rd. 49%.

#### Ziffer 5.4.2. der GS

Die vorgeschriebenen Höhen der Gauben sind nicht eingehalten. Diese wurden auf Grund der Schaffung von Balkonen bis auf die Fußbodenhöhe nach unten verlängert. Somit entsteht eine Höhe von 2,70 m anstatt der festgesetzten 1,50 m.

#### Ziffer 5.4.3. der GS

Gauben sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudegesamtlänge zulässig. Dieses Maß ist laut Auffassung des Landratsamtes überschritten.

#### Ziffer 5.2 und. 6 der GS

Das Flachdach im Bereich der Fahrradabstellanlage und der Behindertenstellplätze ist zu begrünen.

Mit Schreiben vom 28. Mai 2018 hat der Bauherr die einzelnen Abweichungen begründet und einen entsprechenden Befreiungsantrag eingereicht (siehe Anlage). Die Verwaltung weist darauf hin, dass es sich bei der Ziffer 4.5. um eine Sollvorschrift (Klappläden, Balkone aus Holz) handelt, sodass diese Vorgabe nicht eingefordert werden kann. Daneben ist witterungsbedingt (Höhenlage) sicher die Verwendung von Stahl bei den Balkonen nachvollziehbar.

Aus Sicht der Verwaltung ist das vorgelegte Nutzungskonzept im Hinblick auf den Tourismus sicherlich eine Bereicherung. Ein Zuwendungsantrag aus dem Entwicklungsprogramm ländlicher Raum (ELR) wurde positiv beschieden. Gleichzeitig ist es dringend angetan, das dem Verfall drohende *landschaftsbildprägende Gebäude* wieder mit Leben zu erfüllen und damit zu erhalten. In wie weit die geplante Ausgestaltung des Gebäudes mit dem Bauplanungsrecht sowie den örtlichen gestalterischen Vorgaben vereinbart werden kann, gilt es zu prüfen und abzuwägen. Sicherlich handelt es sich hier um ein Projekt besonderer Art. Um das Projekt realisieren zu können, spielen auch wirtschaftliche Aspekte eine Rolle.

Neben den Planvorlagen sind verschiedene Fotos, die den aktuellen Bestand wiedergeben beigefügt.

#### **Anlagen:**

Begründung zu den Abweichungen von der Gestaltungssatzung vom 28.05.2018  
(nichtöffentlich!)

Fotos Bestand

Konzeption vom 23.04.2018 (nichtöffentlich!)

Planunterlagen (nichtöffentlich!)