

Niederschrift

über die 6. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 06. November 2018

ö 3: Beratungsgegenstand Aufstockung Helvetia

Berichtersteller: Kay Koschka
Leiter der Stadtplanung

Der Berichterstatter erläutert folgenden

SACHVERHALT

Betr. Aufstockung Hotel Helvetia, Inselgraben 3

./.

- Anlage 1: Luftbild
- Anlage 2: Modell-Fotos
- Anlage 3: Pläne (Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten)
- Anlage 4: Schnitt-Ansicht
- Anlage 5: Fotomontage

1. Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben sieht vor, den Wellness- und den Tagungsbereich des Hotels Helvetia zu erweitern und neu zu organisieren.

Das Hotel Helvetia, welches in erster Reihe am Lindauer Hafen liegt, wird bisher von zahlreichen An- und Aufbauten geprägt. Der Bestandsbau stellt ein unruhiges und zerklüftetes Gesamtbild dar, was sich nicht nur negativ auf die unmittelbare Dachlandschaft sondern auf die gesamte Silhouette der Uferpromenade auswirkt.

Weitere Anbauten oder Aufstockungen in diesem Stile können zum Erhalt des Stadtbildes nicht akzeptiert werden. Der Bauherr und sein Architekt schlagen daher vor im hinteren (nördlichen) Gebäudeteil das Dach mit seinen zahlreichen Um- und Anbauten abzutragen und in beruhigter Form neu aufzubauen.

Das Dach ist als Mansarddach mit durchlaufendem Gesims geplant, wodurch das Dach ein wesentlich ruhigeres Erscheinungsbild erhält. Die Dachhaut soll mit geschlossenen vorpatinierten oder farbigen (rotbraunen) Kupfertafeln verkleidet werden, vergleichbar der

geschlossenen Dachlandschaft mit Gaupen in der Altstadt. Die Belichtung erfolgt mit bündig in die Dachhaut eingebauten Fenstern. Nur wenige Öffnungen wurden gezielt in der Dachhaut positioniert um Ausblicke auf das Panorama zu ermöglichen. Ein Teil der Öffnungen soll hinter perforierten Kupfertafeln liegen, so dass die Öffnungen tagsüber gar nicht und nachts nur abgeschwächt nach außen sichtbar werden.

2. Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat

Auf Grund seiner Bedeutung für die Insel wurde das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat bereits in zwei Sitzungen, am 06.10.17 nicht-öffentlich sowie am 27.04.2018 öffentlich, vorgestellt und beraten.

Der Gestaltungsbeirat befürwortet die vorliegende Planung in den wesentlichen Zügen. Maßgeblich dabei ist, dass alle Auf- und Anbauten in die neue Dachhülle integriert werden. Es können zukünftig keine weiteren Aufbauten, z. B. in Form von Klimageräten, Antennen, Kaminen, usw., und auch keine weiteren Nutzungen (Dachterrassennutzung) auf dem Flachdach akzeptiert werden.

Ein Hervortreten des Aufzuges, wie in einem früheren Entwurfsstand dargestellt, konnte daher konsequenterweise nicht befürwortet werden. Nach Erarbeitung eines zufriedenstellenden Lösungsvorschlages, in dem der Aufzug durch einen Knick in der Dachhaut in dieselbe integriert werden kann (siehe letzter Planstand), kann dem Projekt jedoch zugestimmt werden. Vorausgesetzt wird, dass eine gute Detaillösung im Bereich des hervortretenden Gesimses gefunden wird.

Der Gestaltungsbeirat setzt außerdem die Vorlage von Materialproben (Ortstermin) voraus. Es sind abgesehen von der Dachhaut (Tafelgröße und Fugenbild) Muster zur Perforation, Glasfarbe (kein eingefärbtes oder farbiges Glas), Rahmenfarbe u. ä. mit der Genehmigungsbehörde und dem Gestaltungsbeirat abzustimmen.

Der Gestaltungsbeirat weist noch darauf hin, dass der Brandschutz vorab abschließend geklärt sein muss. Änderungen im Nachhinein, die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild haben, können nicht akzeptiert werden.

Unter Beachtung der vorher genannten Punkte begrüßt der Gestaltungsbeirat das Vorhaben ausdrücklich. Insgesamt stellt der Entwurf eine erhebliche Verbesserung der Gesamtsituation dar und schafft es, sich mit einer modernen zurückhaltenden Formensprache in die Silhouette der Uferpromenade einzufügen und diese trotz der höheren Baumasse deutlich zu beruhigen.

3. Planungsrechtliche Beurteilung

a. Planungsrecht / Bebauungsplan

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 86 „Altstadt“, 7. Änderung. Gemäß § 30 BauGB sind hier Vorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Der Bebauungsplan Nr. 86 „Altstadt“, regelt nur die Art der baulichen Nutzung. Im Übrigen werden Vorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB beurteilt.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Die Nutzung als Hotel (Sauna- und Tagungsbereich) ist hier planungsrechtlich zulässig.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Grundfläche bleibt erhalten (Bestandsgebäude);

die Oberkante des Daches bleibt (ähnlich dem Bestand) unterhalb der Firsthöhen der Nachbargebäude.

Die Erschließung ist über die Ludwigstraße/Inselgraben gesichert.

b. Baugestaltungssatzung für die Insel

Zu Dachdeckung

Gemäß der Baugestaltungssatzung für die Insel nach § 6 (2) sind nur Tonziegel, im Allgemeinen Biberschwanzziegel im Naturton zulässig. Eine Dacheindeckung (Blechdach) aus Kupfer widerspricht daher der Baugestaltungssatzung.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Ausnahme kann in Aussicht gestellt werden, wenn es sich um ein voroxidiertes Kupfer und nicht um ein klassisch in Natur ausgeführtes handelt. Die Tonalität muss sich an die vorwiegend rot bis dunkelbraunen Dächer der Insel anpassen. Die Oberfläche darf nicht glänzend sein. Eine Materialprobe und Bemusterung ist zwingend erforderlich und mit dem Gestaltungsbeirat sowie mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Es liegen Materialmuster von zwei verschiedenen Firmen vor (siehe Anhang). Eine Bemusterung vor Ort hat bereits stattgefunden. Das dunklere Muster, ein vorpatiniertes Blech einer Vorarlberger Firma (100 x 40 cm) wurde aufgrund der glänzenden Oberfläche und seiner dunklen Farbe, die im Laufe der Zeit noch nachdunkeln wird, für nicht passend befunden. Das rötliche Muster / Tecu Oxid (50 x 50 cm) mit einer nicht glänzenden und ähnlich wie Dachziegel strukturierten Oberfläche wurde für gut befunden, soll aber, um sicherzugehen, dass auch die Fernwirkung stimmt, noch auf größerer Fläche ca. 2,00 m x 2,20 m (dies entspricht 4 Elementen) gefertigt und auf einer Dachschräge angebracht werden. Erst danach werden Material und Größe der Platten sowie die Form der Überlappung endgültig festgelegt.

Zu Dachflächenfenster

Westseite

Dachflächenfenster sind nach Baugestaltungssatzung nur zulässig, wenn die Dachflächen nicht einsehbar nach § 2 Abs. 1 sind. Ab 1 m² Glasfläche sind sie bündig mit der Dachfläche einzubauen. Die Dachflächenfenster an der Westseite sind alle einsehbar und daher nicht zulässig.

Ost- und /Südseite

Die beiden großen Dachflächenfenster an der Ostseite sowie die beiden großen Dachfenster an der Südseite sind ebenfalls einsehbar und somit nach Baugestaltungssatzung nicht zulässig.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Westseite

Es kann eine Befreiung in Aussicht gestellt werden, wenn die Fenster bündig in die Schräge der Dachflächen eingesetzt werden und strukturlos bleiben. Falls die Möglichkeit zur Öffnung der Fenster gewünscht wird, müsste eine Monoglasscheibe der eigentlichen Fensterfassade vorgesetzt werden.

Alternativ ist eine Befreiung möglich, wenn die Dachfenster hinter einer perforierten Dachhaut liegen (letzter Planstand).

Zu Ost- und /Südseite

Eine Ausnahme kann in Aussicht gestellt werden, da sich die Öffnungen auf ein Mindestmaß beschränken und in Lage, Größe und Perforation mit dem Gestaltungsrat abgestimmt sind (siehe Pläne Ansicht Süd und Ost), so dass ein stimmiges Gesamtbild entsteht.

Zu Dachausschnitte

Dachausschnitte (Negativgauben) sind nach Baugestaltungssatzung nicht zulässig. Der Dachausschnitt an der Nordseite ist daher nicht zulässig.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Ausnahme hiervon kann in Aussicht gestellt werden, da es gestalterisch in das Gesamtkonzept passt.

Abschließende Beurteilung zur Baugestaltungssatzung

Voraussetzung für die Abweichungen von der Baugestaltungssatzung und somit für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass ein Tatbestand einer deutlichen Verbesserung des Gesamtobjektes vorliegt. Dies ist hier der Fall. Das Einfügen des Gebäudes in die Stadtsilhouette wird trotz höherer Baumasse erheblich verbessert, so dass bauliche Fehlentwicklungen der Vergangenheit geheilt werden können.

Es handelt sich hier um einen speziellen baulichen Einzelfall. Negative Nachfolgefälle sind auf Grund der Bedeutung des Einzelbauvorhabens im Stadtbild sowie der konkreten Aufgabenstellung zur Behebung des unruhigen Dachbereichs nicht zu erwarten.

c. Denkmalschutz

Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Das Vorhaben liegt innerhalb des Ensembledenkmals „Insel Lindau im Bodensee“ und in unmittelbarer Nähe zahlreicher Einzelbaudenkmäler. Eine Beurteilung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) wurde daher angefordert.

Am 10.10.2018 fand hierzu eine Ortsbegehung im Rahmen des Behördensprechtages statt. In der Stellungnahme des BLfD vom 12.10.2018 wird festgestellt, dass eine Beruhigung der Dachlandschaft im vorliegenden Fall grundsätzlich positiv gesehen werden kann. Eine Vergrößerung des Volumens des Daches durch eine Aufstockung wird jedoch abgelehnt, da das Dach zu dominant erscheint und die veränderte Höhenentwicklung sich negativ auf das umliegende Ensemble auswirkt. Ebenso wird eine Deckung in Kupfer negativ gesehen und vor Folgefällen mit negativer Auswirkung auf das Ensemble gewarnt.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus stadtplanerischer Sicht kann die ablehnende Haltung des BLfD nicht geteilt werden, da die Gesamtsituation eine wesentliche städtebauliche und gestalterische Verbesserung erfährt. Das neue Dach fügt sich in seiner Höhenentwicklung in die Dachlandschaft der umliegenden Gebäude ein, die Höhe bleibt z. T. unterhalb der benachbarten Firsthöhen. Die Hafensicht wurde bislang durch das zerklüftete Erscheinungsbild des Hotel Helvetias mit den vielen An- und Aufbauten gestört und erfährt durch die Neuplanung eine wohltuende Beruhigung. Die homogene Umhüllung in vorgefärbter Kupfereindeckung und als Mansarddach ausgeführt fügt sich in die rotbraune Dachlandschaft der Insel sehr gut ein. Das Dach kann in seiner Form und Materialität als moderne Interpretation der typischen Inseldächer gesehen werden. Damit stellt das Vorhaben nun eine einmalige und gestalterisch hochwertige Möglichkeit dar, die Silhouette der Insel von vorangegangenen baulichen Fehlentwicklungen zu heilen.

4. Weiteres Vorgehen

- Einreichen des Bauantrages durch den Bauherren
- Anhörung der Fachbehörden (Denkmalschutz, Brandschutz, Immissionsschutz, etc.) im Rahmen des Bauantragsverfahrens
- Genehmigung der Planung

B E S C H L U S S V O R S C H L A G

- 1.) Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben im Inselgraben 3, Aufstockung Hotel Helvetia zu.
- 2.) Die Zustimmung erfolgt vorbehaltlich der Stellungnahmen weiterer Fachbehörden (insbesondere Brandschutz, Immissionsschutz etc.)
- 3.) Die Zustimmung erfolgt mit der Auflage, dass keine weiteren Aufbauten / Dachterrasse jeglicher Art zulässig sind.
- 4.) Die Zustimmung erfolgt vorbehaltlich der Detailabstimmung sowie der Vorlage von Materialproben.

B E S C H L U S S

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einstimmig den 4 Beschlussvorschlägen zu.

3221 Sicherheit und Ordnung
6011 Stadtplanung, Denkmalschutz, Umwelt
6013 Bauordnung
6014 Bauverwaltung
622 Tiefbau
625 Städtische Betriebe
624 Stadtgärtnerei
20 Liegenschaftsamt
Fraktionen

Lindau (B), 12.11.2018

gez. Gerhard Ecker

Oberbürgermeister Dr. Ecker

gez. Strausdat

Schriftführerin Strausdat

Ausgefertigt am: 15.11.2018

Es wird beglaubigt, dass die Ausfertigung mit dem Original übereinstimmt.

Strausdat
Schriftführerin

