

## BEGLAUBIGTER AUSZUG

aus der Niederschrift über die  
73. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses  
vom 15.03.2018  
öffentlich

Zur heutigen Sitzung wurden sämtliche stimmberechtigte Mitglieder des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses ordnungsgemäß geladen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss war beschlussfähig.

<b>Nr. 2.1    Vorbescheidsantrag von Herrn Erwin Müller zum Umbau und zur Nutzungsänderung des Tanzhauses zu einem Wohn- und Geschäftshaus</b>
--

Herr Erwin Müller stellt bei einem Antrag auf Vorbescheid einzelne Fragen, die im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen sind. Im Rahmen des Vorbescheides sollen diese jetzt, verbindlich für das spätere Baugenehmigungsverfahren, beantwortet werden.

Es werden heute dem Ausschuss Punkte vorgelegt, für die eine Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens notwendig ist und über die der Ausschuss zu befinden und entscheiden hat.

Andere Punkte liegen nicht im Entscheidungsspielraum des Stadtrates oder der Stadtverwaltung, sondern sind gemäß übergeordneter Rechtsvorschriften (Bauordnungsrecht) zu klären. Beispiel: Brandschutz, Immissionsschutzrecht, Abstandsflächen.

Die aktuelle Fassung des Antrages auf Vorbescheid umfasst Fragen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, zur Zulässigkeit nach der Donauwörther Altstadtsatzung, zu abzulösenden Stellplätzen – hier gemeindliches Einvernehmen notwendig - sowie zu einzelnen Belangen des Bauordnungsrechts.

Hinsichtlich der Fragen zum Bauordnungsrecht befindet sich die Verwaltung noch in enger Abstimmung mit dem Antragsteller. Insbesondere werden noch Fragen hinsichtlich des Bestandsschutzes im Brandschutz abgestimmt. Die zum Antrag auf Vorbescheid gestellten Fragen bezüglich des Brandschutzes im Bestand für z.B. die Tiefgarage und den Versammlungssaal müssen noch erstellt bzw. konkretisiert werden. Dazu sind umfangreiche Planungen (Werkplanung), insbesondere die Erstellung eines Brandschutznachweises von Seiten des Bauherrn, erforderlich. Gespräche fanden dazu bereits zwischen dem Stadtbauamt, dem Planer und Bauherrenvertreter statt. Um die komplexen brandschutztechnischen Fragen von Seiten der Unteren Bauaufsichtsbehörde abschließend beurteilen zu können, sind Detailuntersuchungen und Bestandsaufnahmen (ggf. mit Befassung von externen Sachverständigen z.B. für Lüftungstechnik etc.) für das gesamte Gebäude zwingend notwendig. Die Bearbeitungszeit der Brandschutzfragen ist derzeit noch nicht absehbar, da das gesamte Gebäude bei der Brandschutzprüfung beurteilt werden muss und sich einzelne angefragte Teilbereiche nicht herauslösen lassen.

### 1.    Sachverhalt

Grundlegend für das neue Nutzungskonzept ist, die Nutzungen der Tiefgarage (1. UG und 2. UG) und des Saals in ihrer ursprünglichen Form – außer minimaler Änderungen – unverändert beizubehalten. Die aktuell im 1. OG befindliche Gastronomienutzung inkl. Schank- und Speisekonzession soll erhalten bleiben. Sie soll künftig im EG mit Außenbestuhlung am Vorplatz zur Reichsstraße stattfinden.

Der Haupteingang zum Saal wird von der Reichsstraße an den Merkurplatz verlegt und die vorgelagerte Rampe wird erweitert. Die Nebeneingänge bzw. Fluchtwege sowie die barrierefreien Eingänge zum Saal erfolgen über die beiden Bestandstreppenhäuser an der Mangold-

straße, die teilweise erweitert und durch einen neuen uneingeschränkt barrierefreien Aufzug mit Reichweite in das zweite Tiefgaragengeschoss ergänzt werden. Diese Treppenhäuser erschließen ebenfalls die anderweitigen Nutzungen (Büros, Praxen und Wohnungen) in den Ober- und Dachgeschossen. Die Einzelhandelsfläche wird vorwiegend über die Reichsstraße erschlossen. Die Anlieferung sowohl für den Einzelhandel als auch die Gastronomie erfolgt wie bereits im Bestand über die Mangoldstraße.

Die Zufahrt und Ausfahrt über den Merkurplatz bzw. über die Sonnenstraße bleibt ebenso wie die grundsätzliche Nutzung der Tiefgarage bestehen. Ein geringfügiger Teil der Stellplätze wird dauerhaft für die Wohnungen genutzt. Tagsüber sind die restlichen Stellplätze für die gewerblichen Flächen reserviert. Diese werden zu bestimmten Zeiten für Veranstaltungen im Saal vorgehalten. Im Sinne des Immissionsschutzes werden an den Türen zu den Treppenhäusern und am neuen Eingang zum Saal automatische Türschließer angebracht.

Im EG werden die passagenartigen, kleinteiligen, ca. acht bis zehn Einzelhandelsflächen zu einer zusammenhängenden Fläche verbunden. Hierfür wird der bestehende Arkadengang geschlossen und der internen Nutzung sowie der Einzelhandelsfläche zugeführt. Die aktuell im 2. OG befindliche Gastronomienutzung inkl. Schank- und Speisekonzession soll innerhalb des Gebäudes erhalten bleiben. Sie soll künftig im EG mit Außenbestuhlung am Vorplatz zur Reichsstraße angeordnet werden. Eine Außenbewirtung ist bis 22:00 Uhr angedacht. Die öffentlichen WC-Räume bleiben an der Seite zur Mangoldstraße hin erhalten.

Das 1. OG bleibt nahezu komplett in seiner Nutzung erhalten. Einzig die ehemals erdgeschossige Garderobe wird in diese Etage integriert. Der brandschutztechnisch bedenkliche Bühnenrückraum wird verschlossen und der Nutzung des EG zugeführt.

Auch im 2. OG soll die Saalnutzung im Gesamten bestehen bleiben und nur durch Minimal Eingriffe verbessert werden. Die ehemalige Gastronomie findet wie erwähnt im EG ihren Platz. An ihre Stelle rückt eine exponierte Büroeinheit.

Die nun durchgängige Büro- bzw. Praxisnutzung im 3. OG bildet künftig eine Trennlage zwischen der Saalnutzung im 1. OG und der Wohnraumnutzung in den Dachgeschossen.

Als neue Nutzung im Gebäude entstehen im 1. und im 2. DG Wohnungen. Die aktuell dort untergebrachte Zentralheizung wird künftig in den Kellerräumen des Gebäudes positioniert.

Zusammenfassend ergeben sich folgende baulichen und organisatorischen Änderungen den Stadtsaal betreffend:

- Verlegen des Eingangs im EG
- Verlegen der Garderobe ins 1. OG
- Anbinden des Foyers im 2. OG ans Treppenhaus
- Ändern bzw. Austauschen der Türen im Saalbereich (1. OG und 2. OG)
- Wegfallen der Gastronomie im 1. OG
- Errichten eines zweiten Aufzugs
- Schließen des Zugangs zum Bühnennebenraum
- Ändern des Ausschanks im 1. OG

Im Bereich der zweigeschossigen Tiefgarage sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Verlegung der Lüftungs- und Heizungstechnik in das 1. UG
- Neuerrichten eines Aufzugs

Folgende bauliche Veränderungen mit Auswirkung auf die äußere Gestalt des Gebäudes aus:

- Verbreiterung der bestehenden großen Gaube auf der Westseite
- Neuerrichtung einer weiteren großen Gaube zur barrierefreien Erschließung im Westen

- Schließung der Arkaden
- Verbreiterung des Podestes am Merkurplatz
- Ergänzung Giebelfenster
- Austausch Fenster für das komplette Gebäude inkl. Saal
- Änderung der Kastenfenster im Erdgeschoss in Rundbogenfenster
- Ergänzung eines zusätzlichen Fensters
- Aufdachdämmung
- Veränderung der Dachgauben

## 2. Rechtliche Würdigung

a) Fragen hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung und der Vergrößerung des Maßes der baulichen Nutzung können in baurechtlicher Sicht positiv beantwortet werden. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach der Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB i. V. m § 6 BauNVO. Die dargestellten Nutzungen sind im faktischen Mischgebiet zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird nur geringfügig geändert.

b) Aus den baulichen Änderungen ergeben sich Abweichungen von der Satzung zur Gestaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich (Altstadtsatzung). Folgende Aspekte hinsichtlich von Widersprüchen der Planung zu den Regelungen der Altstadtsatzung werden im Rahmen des Vorbescheidsantrages abgefragt:

- § 4 Abs. 4: Errichtung von Dachaufbauten mit einer Gesamtbreite von mehr als 1/3 der Firstlänge anstatt maximal 1/3 der Firstlänge.

Im Hinblick auf das Verhältnis von Dachgauben zur gesamten Dachfläche bleibt ein harmonisches altstadtgerechtes Gesamtbild gewahrt.

- § 4 Abs. 5: Errichtung von Dachflächenfenstern mit außenliegender Verschattung anstatt Verbot von liegenden Dachfenstern, wenn diese von öffentlichen Straßen und Plätzen einsehbar sind.

Bei Zulassung der Abweichung bei diesem exponierten Gebäude kann die Altstadtsatzung künftig in diesem Punkt wohl nicht mehr vollzogen werden.

- § 6 Abs. 3, 4: Fenstermaterial in Holz-Aluminium oder Aluminiumfenster anstatt Holzfenster.

Diese Abweichung wird seit Jahren generell beim Fenstertausch und bei Neubauvorhaben zugelassen.

c) Für die geplante Nutzung wird eine Stellplatzablösung von nach jetziger Planung maximal neun Stellplätzen für die Gewerbeeinheiten beantragt.

d) Weitere Fragen hinsichtlich des Bauordnungsrechtes, insbesondere im Hinblick auf die neue Gebäudehöhe (Abstandsflächen) und den Verzicht auf die Anwendung der aktuellen Brandschutzvorschriften (Bestandsschutz) stehen noch zur Prüfung an. Teilweise werden hier vom Bauherrn noch konkrete Fragen formuliert und die entsprechenden Unterlagen vorbereitet bzw. angepasst.

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Linder von der Firma Müller und Herrn Architekt Conti zur Sitzung.

Herr Conti stellt den aktuellen Planungsstand der Bauvoranfrage vor. Anschließend stehen die Herren für Fragen der Stadträte zur Verfügung.

Herr Linder sichert zu, dass das Tanzhaus auch nach dem Kauf bis zum Beginn der Umbauarbeiten für Veranstaltungen geöffnet bleibt. Einen genauen Termin kann er noch nicht nennen.

Stadtrat Reichensberger unterbreitet abschließend den Vorschlag, der Investor könnte sich doch an einem später zu bauenden Parkhaus im Spindeltal beteiligen.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt der aktuellen Planung mit den dargestellten Abweichungen von der Gestaltungssatzung zu.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt der Ablösung von neun Stellplätzen zu.

### **Beschlussfassung einstimmig**

#### **Beglaubigung:**

Vorstehender Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend.



Donauwörth, den 27. April 2021  
Stadt Donauwörth  
I.A.

Fitzel

73. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses 15.03.2018 des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses Bau-, Planungs- und Umweltausschuss