

Tagesordnungspunkt

Öffentlich

Nicht öffentlich



Sitzungsvorlage Nr.....

Beratung und Beschlussfassung im

- Verwaltungsausschuss
- Technischer Ausschuss
- Tourismus- und Sportausschuss
- Stadtrat

TOP: Stellungnahme zum Bauantrag „Komplexsanierung Sportbaude Waldeck“
auf dem Flurstück 970a, Gemarkung Oberwiesenthal, Emil-Riedel-Straße 52

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat der Stadt Kurort Oberwiesenthal erteilt in seiner Sitzung am 09.05.2023 zum Bauantrag „Komplexsanierung Sportbaude Waldeck“ auf dem Flurstück 970a, Gemarkung Oberwiesenthal, Emil-Riedel-Straße 52

sein Einvernehmen.

(siehe Sachverhalt)

Kurort Oberwiesenthal, den 02.05.2023

Benedict
Bürgermeister

Beschlossen amim

- Verwaltungsausschuss
- Technischer Ausschuss
- Tourismus- und Sportausschuss
- Stadtrat

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen
Nein-Stimmen
Stimmenthaltungen

Sachverhalt:

Zu dem gegenständlichen Bauvorhaben liegt bereits eine Baugenehmigung vom 20.12.2021 vor.

Die nunmehr eingereichten Tekturunterlagen enthalten das Ergebnis eines Planungsprozesses unter den Gesichtspunkten Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit.

Durch eine behutsame Kapazitätserweiterung der Gästebette soll ein ganzjähriger Betrieb auch wirtschaftlich abgebildet werden können.

Folgende wesentliche Änderungen zum Hauptantrag wurden vorgenommen:

1. Vollunterkellerung

Der Baukörper ist aufgrund der Bestandssituation in den oberirdischen Abmessungen stark begrenzt. Daher soll mit der Vollunterkellerung dahingehend Entlastung geschaffen werden, dass wesentliche Nutzungen, sowie große Teile der nachhaltigen Gebäudetechnik wie Wärmepumpe und Batteriespeicher der Photovoltaikanlage im Untergeschoss untergebracht werden. Die Teilunterkellerung wird damit auf eine Vollunterkellerung ausgeweitet.

2. Aufstockung Beherbergungstrakt

Wesentlichster Punkt im Betriebskonzept der Sportbaude Waldeck ist ein Übernachtungsangebot für Familien-, Sport- und Seminargruppen bis ca. 25 Personen. Das bisherige Kontingent mit 7 Zimmern ist dafür nicht geeignet.

Die Aufstockung des Beherbergungstraktes in architektonisch zurückhaltender Weise erhöht die Unterbringungsmöglichkeiten auf die erforderliche Kapazität und orientiert sich wirksamer an den Zielgruppen. Das Obergeschoss erhält neben 7 Zimmern auch einen baulichen Rettungsweg für die nicht zu ebener Erde liegenden Nutzungen.

Alle Etagen werden mit einem Personenaufzug in eigenem Fahrschacht verbunden.

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen halten die Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken ein beziehungsweise bleiben angrenzende Flächen unberührt.

Die bisherige und bestandsgemäße Unterschreitung der Waldabstände bleibt erhalten. Dafür werden die in der Baugenehmigung kompensatorisch aufgeführten Maßnahmen umgesetzt.

Diese sind z.B. nicht brennbare Dachhaut, der Rückbau der Feuerstätten, die Erklärung zum Haftungsverzicht durch die Bauherren und die Bemessung der Dachkonstruktion nach Lastfall „Baumwurf“.

3. Architektur mit Wiedererkennungswert

Beim „Waldeck“ handelt es sich um ein landschaftsprägendes und überregional bedeutsames touristisches Ziel mit hohem Wiedererkennungswert in exponierter Lage. Diesem Ziel fühlt sich die Bauherrin verbunden und möchte mit der jetzt vorgesehenen Eingriffstiefe der Maßnahmen auch ein zeitgemäßes und modernes Objekt für weitere Generationen schaffen. Neben einem hohen Maß an nachhaltigen Ansätzen zur Bauweise und beim späteren Betrieb ist dafür auch die Architektur von großer Bedeutung.

Die Überarbeitung der Gebäudekubatur führte unweigerlich dazu, dass die städtebauliche Wirkung und Erscheinung des Baukörpers stärker in den Vordergrund treten.

Im Gebäudebestand bestimmt der zweigeschossige Turm das Erscheinungsbild maßgebend. Diese Wirkung soll durch den neuen Giebel mit Ausrichtung zur Hauptansicht weiterhin erzielt werden. Gleichzeitig soll die Kleinteiligkeit der Dachkonstruktion im Beherbergungsteil und der Materialwechsel zwischen Sockel- und Obergeschoss die Gebäudehöhe optisch begrenzen.

Die vorgesehenen Materialien für die Fassadenbekleidungen in Form von Holzschalungen und Natursteinverblendern (Sockel) sind regional typisch.

4. Holzbauweise

Die oberirdisch neu herzustellende Gebäudestruktur soll unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben vorwiegend in Holzbauweise erfolgen. Das Untergeschoss wird aufgrund der Geologie und der baukonstruktiven Zwangspunkt traditionell massiv errichtet. Gleiches gilt aufgrund der Sonderbautatbestände und der brandschutztechnischen Vorgaben für die Umfassungswände, sowie die tragenden Teile des Treppenraums.

Alle weiteren tragenden und raumabschließenden Bauteile sollen in Holzbauweise erfolgen. Die brandschutztechnischen Anforderungen werden im Rahmen des Nachweises nach DVO §12 mit dem Prüfenieur Brandschutz abgestimmt und im Prüfbericht gewürdigt.

Der Stellplatzbedarf wurde entsprechend der geplanten Nutzungsstruktur angepasst. Für die Gast- und Beherbergungsstätte mit insgesamt 34 Betten und 66 Sitzplätzen in den Gasträumen sind gemäß Richtzahlentabelle 12 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Laut Angaben in den Unterlagen werden 6 Stellplätze auf dem Grundstück 970/a und 12 weitere Stellplätze auf dem Flurstück 970/2 errichtet.

Anlagen: Lageplan, Grundrisse, Ansichten

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen:

Gesamtkosten:

Keine haushaltmäßige Berührung

Mittel stehen zur Verfügung

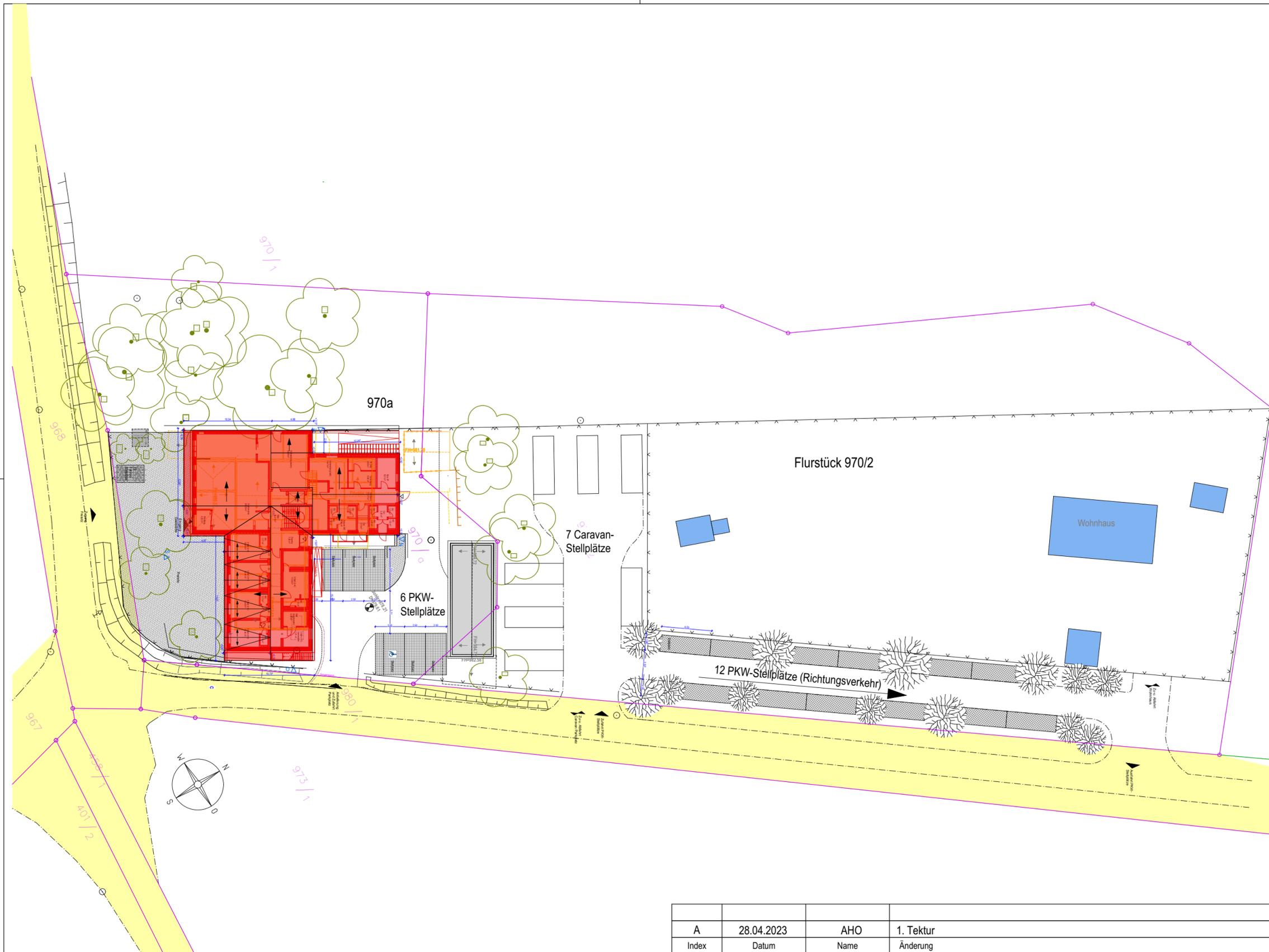
Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Kämmerin

Legende:

	Bestand		Abbruch		Neubau
	Mauerwerk		Stahlbeton		Trockenbau
	Dämmung / WDVS		Installationsschacht		Änderung gegenüber der Genehmigungsplanung



Alle Maße und Angaben sind eigenverantwortlich auf Übereinstimmung am Bau zu überprüfen!
 Abweichungen sind vor der Ausführung mit den Planem abzuklären!
 Dieser Plan ist nur gültig in Verbindung mit den Planungen / Gutachten aller projektbeteiligten Fachingenieure!

IGC Ingenieurgemeinschaft Cossebaude GmbH
 Dresdner Str. 40a, 01156 Dresden
 Tel. (0351) 45 45 90, www.igc-online.de, mail@igc-online.de

Entwurfsverfasser



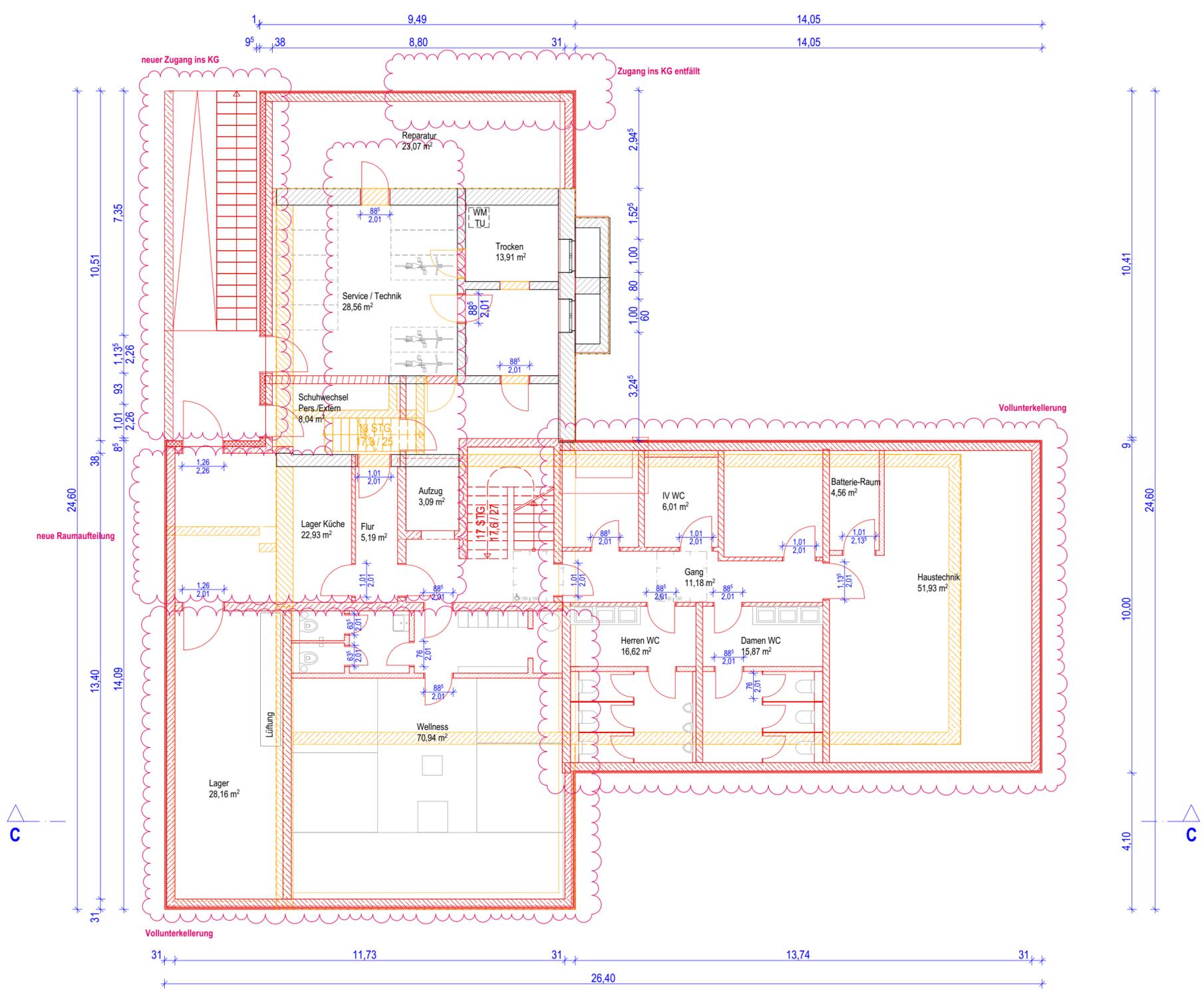
auftraggebend Natascha Heinrich Emil-Riedel-Str.52a, 09484 Oberwiesenthal	Planfreigabe	Projektleitung Tom Ahner
Projekt 775_Sportbaude Waldeck Emil-Riedel-Str.52, 09484 Oberwiesenthal	gezeichnet MSC	Erstellungsdatum 28.04.2023
Planinhalt Übersichtsplan Stellplätze Tektur zur Genehmigungsplanung	Maßstab 1:400	Format 594 x 297

A	28.04.2023	AHO	1. Tektur
Index	Datum	Name	Änderung

Projekt-Nr. 775	Leistungsphase 4	Projektstatus Genehmigungsplanung	Gewerk BAU	Darstellung GR	Bauteil LP_ST	Blatt-Nr. 03	Index A
--------------------	---------------------	--------------------------------------	---------------	-------------------	------------------	-----------------	------------

A

A



A	28.04.2023	AHO	1. Tektur
Index	Datum	Name	Änderung
Zeichnungsnummer			
775_4_BAU_GR_KG_01_A			

Legende:

	Bestand		Abbruch		Neubau
	Mauerwerk		Stahlbeton		Trockenbau
	Dämmung / WDVS		Installationsschacht		Änderung gegenüber der Genehmigungsplanung



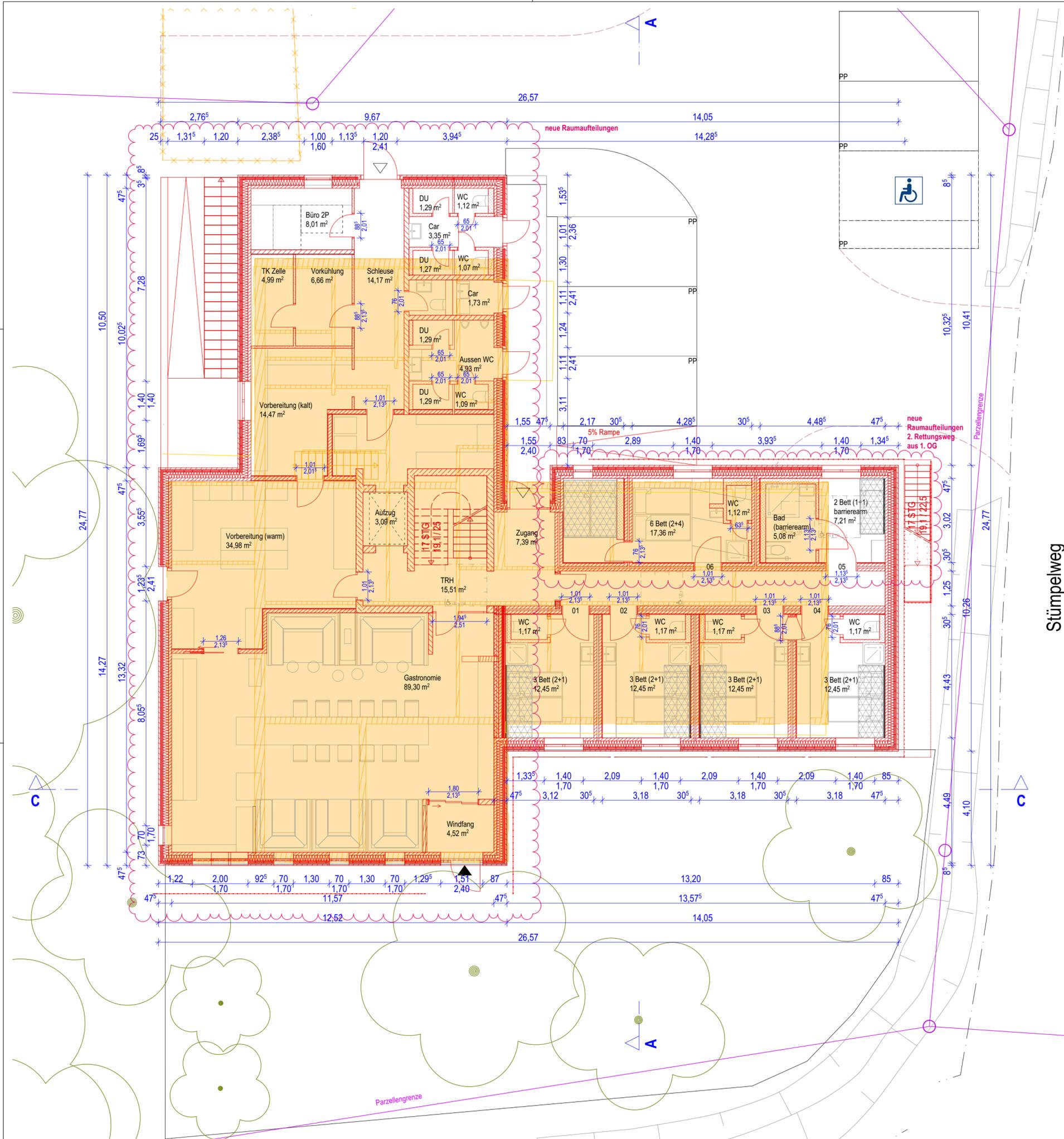
Alle Maße und Angaben sind eigenverantwortlich auf Übereinstimmung am Bau zu überprüfen!
 Abweichungen sind vor der Ausführung mit den Planern abzuklären!
 Dieser Plan ist nur gültig in Verbindung mit den Planungen / Gutachten aller projektbeteiligten Fachingenieure!

IGC Ingenieurgemeinschaft Cossebaude GmbH
 Dresdner Str. 40a, 01156 Dresden
 Tel. (0351) 45 45 90, www.igc-online.de, mail@igc-online.de



auftraggebend	Planfreigabe	Projektstellung	Tom Ahner
Natascha Heinrich Emil-Riedel-Str.52a, 09484 Oberwiesenthal		gesehen	
Projekt		gezeichnet	AHO
775_Sportbaude Waldeck Emil-Riedel-Str.52, 09484 Oberwiesenthal		Erstellungsdatum	28.04.2023
Planinhalt		Maßstab	1:100
Grundriss Kellergeschoss_Tektur zur Genehmigungsplanung		Format	594 x 420 _ A2

Projekt-Nr.	Leistungsphase	Projektstatus	Gewerk	Darstellung	Bauteil	Blatt-Nr.	Index
775	4	Genehmigungsplanung	BAU	GR	KG	01	A



A	28.04.2023	AHO	1. Tektur
Index	Datum	Name	Änderung
Zeichnungsnummer			
775_4_BAU_GR_EG_02_A			

Legende:

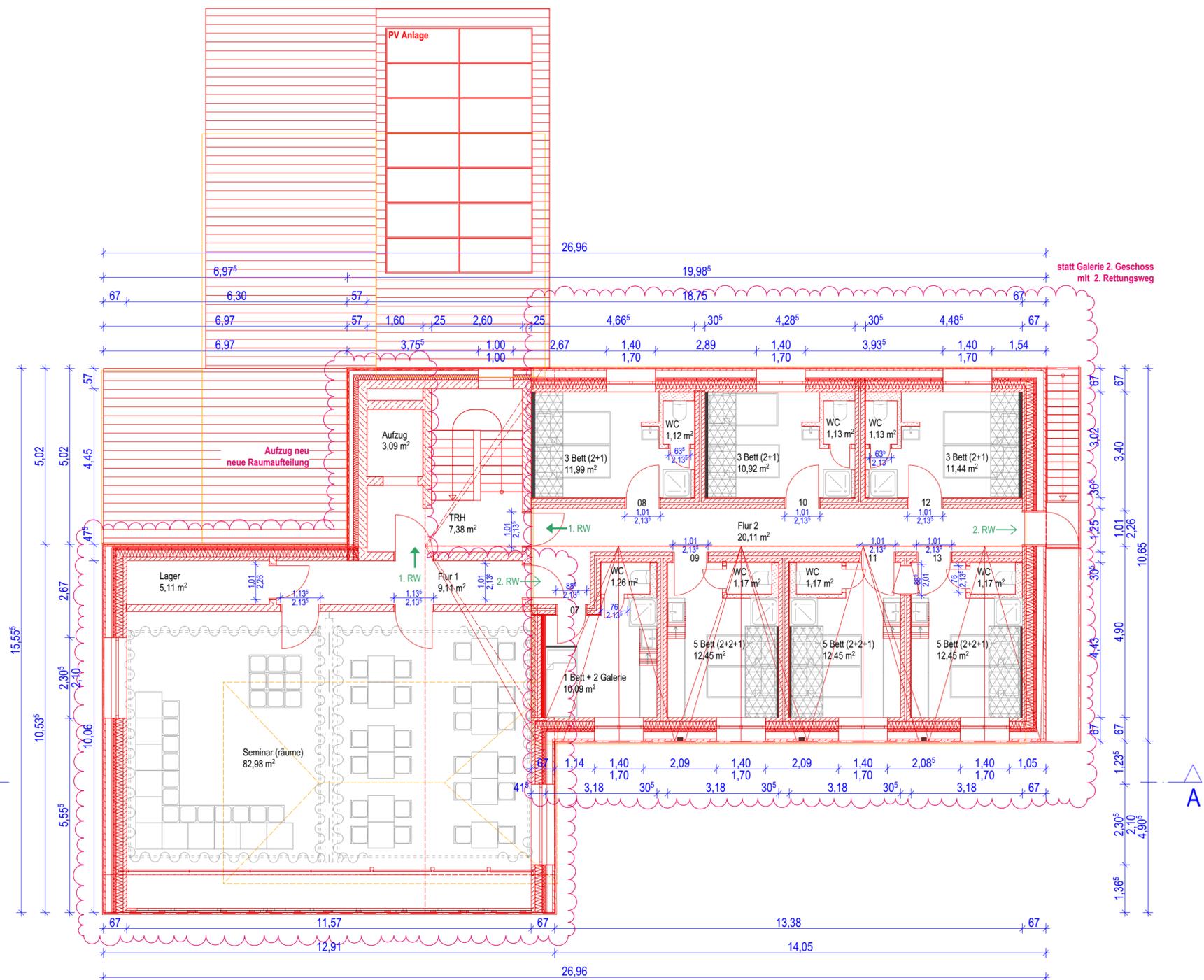
	Bestand		Abbruch		Neubau
	Mauerwerk		Stahlbeton		Trockenbau
	Dämmung / WDVS		Installationsschacht		Änderung gegenüber der Genehmigungsplanung



Alle Maße und Angaben sind eigenverantwortlich auf Übereinstimmung am Bau zu überprüfen!
 Abweichungen sind vor der Ausführung mit den Planern abzuklären!
 Dieser Plan ist nur gültig in Verbindung mit den Planungen / Gutachten aller projektbeteiligten Fachingenieure!

IGC Ingenieurgemeinschaft Cossebaude GmbH Dresdner Str. 40a, 01156 Dresden Tel. (0351) 45 45 90, www.igc-online.de, mail@igc-online.de		Entwurfsverfasser	
auftraggebend	Planfreigabe	Projektleitung	Tom Ahner
Natascha Heinrich Emil-Riedel-Str.52a, 09484 Oberwiesenthal		gesehen	
Projekt		gezeichnet	AHO
775_Sportbaude Waldeck Emil-Riedel-Str.52, 09484 Oberwiesenthal		Erstellungsdatum	28.04.2023
Planinhalt		Maßstab	1:100
Grundriss Erdgeschoss_Tektur zur Genehmigungsplanung		Format	594 x 420_A2

Projekt-Nr.	Leistungsphase	Projektstatus	Gewerk	Darstellung	Bauteil	Blatt-Nr.	Index
775	4	Genehmigungsplanung	BAU	GR	EG	02	A



A	28.04.2023	AHO	1. Tektur
Index	Datum	Name	Änderung
Zeichnungsnummer			
			775_4_BAU_GR_OG1_03_A

Legende:

	Bestand		Abbruch		Neubau
	Mauerwerk		Stahlbeton		Trockenbau
	Dämmung / WDVS		Installationsschacht		Änderung gegenüber der Genehmigungsplanung

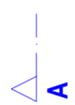
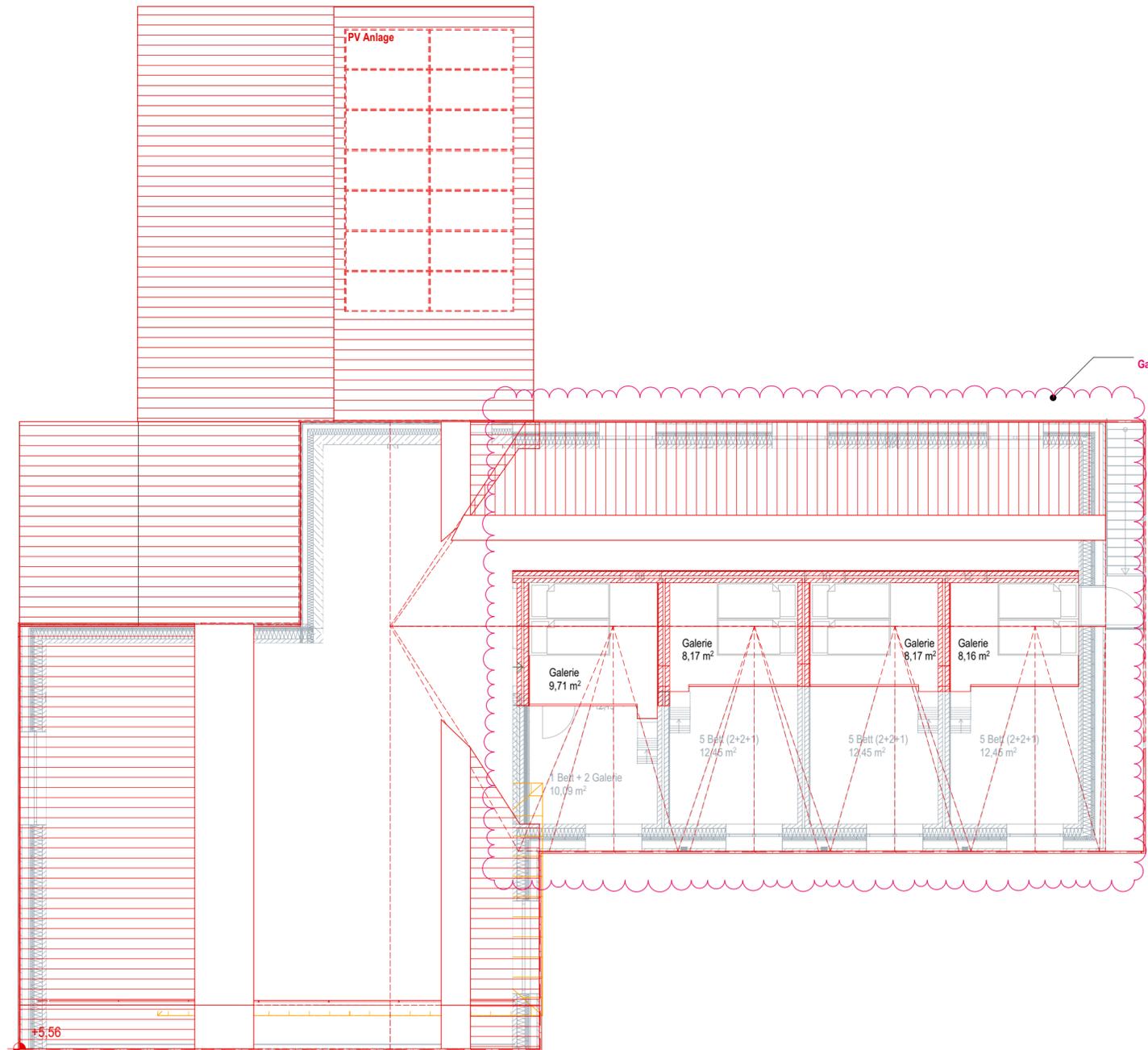


Alle Maße und Angaben sind eigenverantwortlich auf Übereinstimmung am Bau zu überprüfen!
 Abweichungen sind vor der Ausführung mit den Planem abzuklären!
 Dieser Plan ist nur gültig in Verbindung mit den Planungen / Gutachten aller projektbeteiligten Fachingenieure!

IGC Ingenieurgemeinschaft Cossebaude GmbH
 Dresdner Str. 40a, 01156 Dresden
 Tel. (0351) 45 45 90, www.igc-online.de, mail@igc-online.de

auftraggebend	Planfreigabe	Projektstellung	Tom Ahner
Natascha Heinrich Emil-Riedel-Str.52a, 09484 Oberwiesenthal		gesehen	
Projekt		gezeichnet	AHO
775_Sportbaude Waldeck Emil-Riedel-Str.52, 09484 Oberwiesenthal		Erstellungsdatum	28.04.2023
Planinhalt		Maßstab	1:100
Grundriss 1. Obergeschoss_Tektur zur Genehmigungsplanung		Format	594 x 420_A2

Projekt-Nr.	Leistungsphase	Projektstatus	Gewerk	Darstellung	Bauteil	Blatt-Nr.	Index
775	4	Genehmigungsplanung	BAU	GR	OG1	03	A



A	28.04.2023	AHO	1. Tektur
Index	Datum	Name	Änderung
Zeichnungsnummer			
775_4_BAU_GR_OG2_04_A			

Legende:

Bestand	Abbruch	Neubau
Mauerwerk	Stahlbeton	Trockenbau
Dämmung / WDVS	Installationsschacht	



Alle Maße und Angaben sind eigenverantwortlich auf Übereinstimmung am Bau zu überprüfen!
 Abweichungen sind vor der Ausführung mit den Planem abzuklären!
 Dieser Plan ist nur gültig in Verbindung mit den Planungen / Gutachten aller projektbeteiligten Fachingenieure!

IGC Ingenieurgemeinschaft Cossebaude GmbH
 Dresdner Str. 40a, 01156 Dresden
 Tel. (0351) 45 45 90, www.igc-online.de, mail@igc-online.de

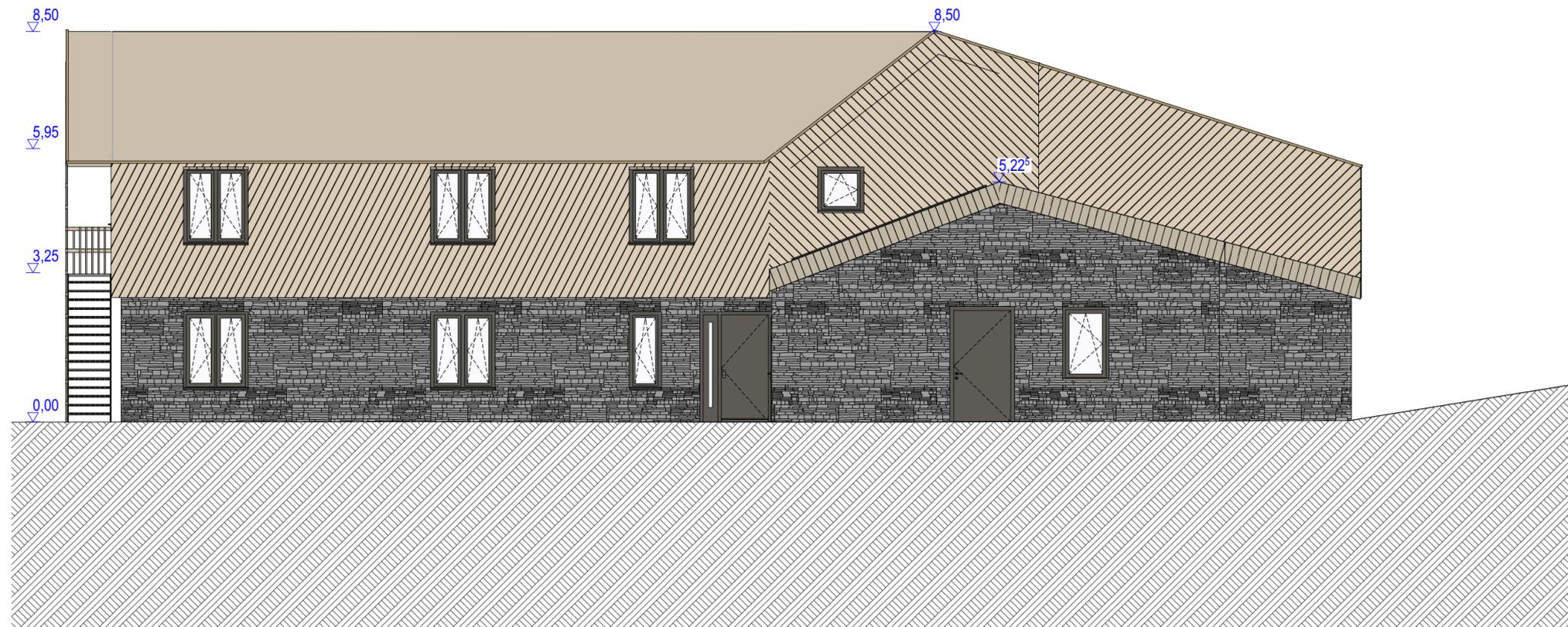


auftraggebend	Planfreigabe	Projektleitung
Natascha Heinrich Emil-Riedel-Str.52a, 09484 Oberwiesenthal		Tom Ahner
Projekt		gezeichnet
775_Sportbaude Waldeck Emil-Riedel-Str.52, 09484 Oberwiesenthal		AHO
		Erstellungsdatum
		28.04.2023
Planinhalt		Maßstab
Grundriss 2. Obergeschoss Galerie_Tektur zur Genehmigungsplanung		1:100
		Format
		594 x 420 _ A2

Projekt-Nr.	Leistungsphase	Projektstatus	Gewerk	Darstellung	Bauteil	Blatt-Nr.	Index
775	4	Genehmigungsplanung	BAU	GR	2. OG	04	A

Legende:

-  Natursteinverblendung
-  Abbruch
-  Holzschalung
-  farbiges Blech



Alle Maße und Angaben sind eigenverantwortlich auf Übereinstimmung am Bau zu überprüfen!
 Abweichungen sind vor der Ausführung mit den Planem abzuklären!
 Dieser Plan ist nur gültig in Verbindung mit den Planungen / Gutachten aller projektbeteiligten Fachingenieure!

IGC Ingenieurgemeinschaft Cossebaude GmbH
 Dresdner Str. 40a, 01156 Dresden
 Tel. (0351) 45 45 90, www.igc-online.de, mail@igc-online.de

Entwurfsverfasser



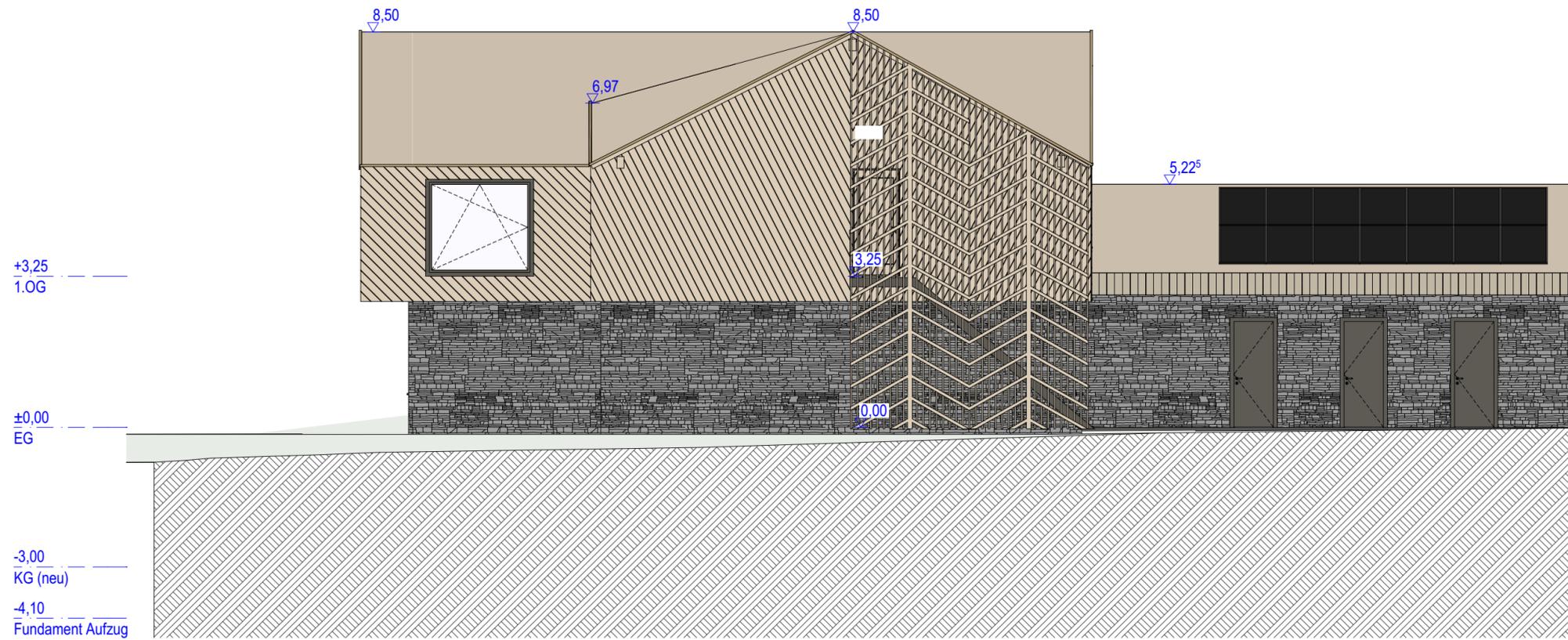
auftraggebend Natascha Heinrich Emil-Riedel-Str.52a, 09484 Oberwiesenthal		Planfreigabe	Projektleitung Tom Ahner	
Projekt 775_Sportbaude Waldeck Emil-Riedel-Str.52, 09484 Oberwiesenthal		gesehen		gezeichnet AHO
Planinhalt Ansicht Nord Tektur zur Genehmigungsplanung		Erstellungsdatum 28.04.2023		Maßstab 1:100
		Format 594 x 297		

Index	Datum	Name	Änderung
A	28.04.2023	AHO	1. Tektur

Projekt-Nr.	Leistungsphase	Projektstatus	Gewerk	Darstellung	Bauteil	Blatt-Nr.	Index
775	4	Genehmigungsplanung	BAU	AN Farbe	N	05	A

Legende:

-  Natursteinverblendung
-  Abbruch
-  Holzschalung
-  farbiges Blech



Alle Maße und Angaben sind eigenverantwortlich auf Übereinstimmung am Bau zu überprüfen!
 Abweichungen sind vor der Ausführung mit den Planem abzuklären!
 Dieser Plan ist nur gültig in Verbindung mit den Planungen / Gutachten aller projektbeteiligten Fachingenieure!

IGC Ingenieurgesellschaft Cossebaude GmbH
 Dresdner Str. 40a, 01156 Dresden
 Tel. (0351) 45 45 90, www.igc-online.de, mail@igc-online.de



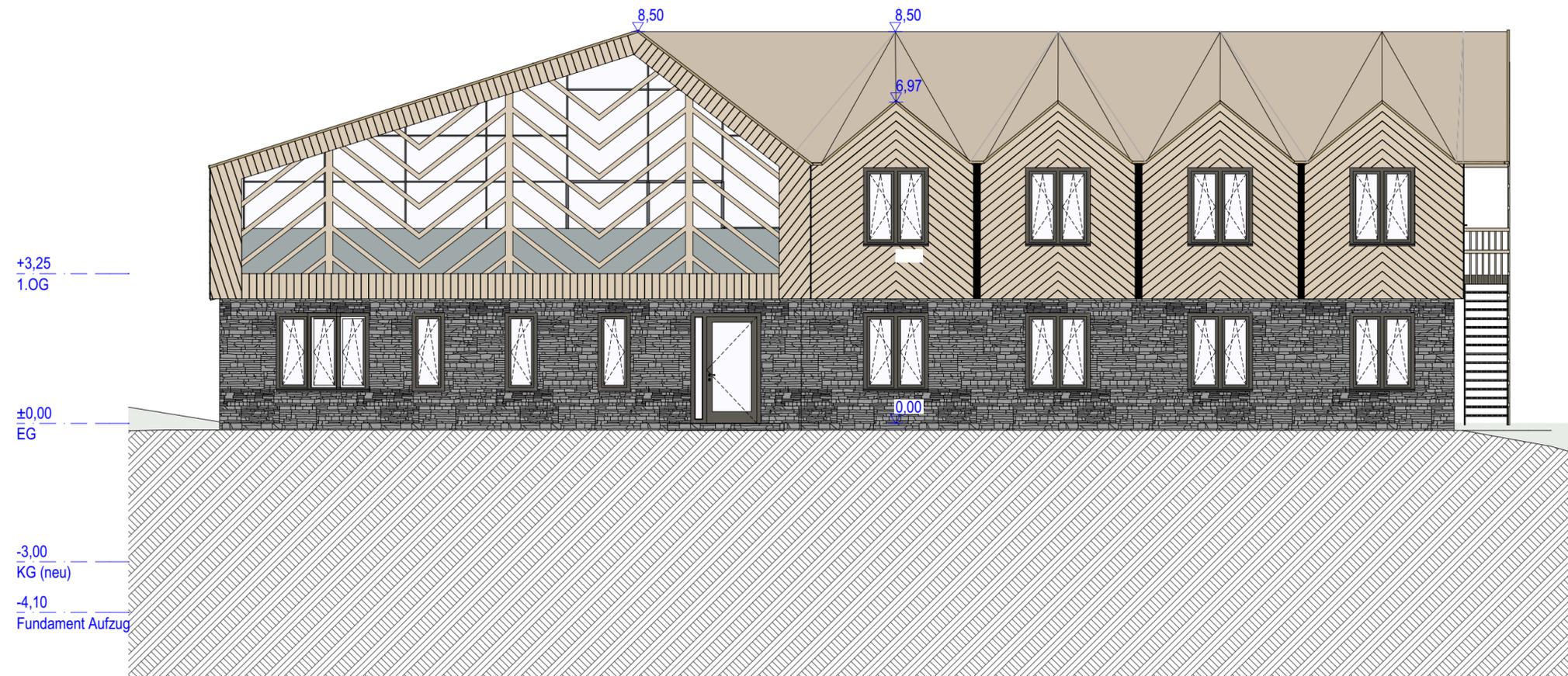
auftraggebend		Planfreigabe		Projektleitung	
Natascha Heinrich Emil-Riedel-Str.52a, 09484 Oberwiesenthal				Tom Ahner	
Projekt				gesehen	
775_Sportbaude Waldeck Emil-Riedel-Str.52, 09484 Oberwiesenthal				gezeichnet AHO	
Planinhalt				Erstellungsdatum	
Ansicht Ost Tektur zur Genehmigungsplanung				28.04.2023	
				Maßstab	
				1:100	
				Format	
				594 x 297	

Projekt-Nr.	Leistungsphase	Projektstatus	Gewerk	Darstellung	Bauteil	Blatt-Nr.	Index
775	4	Genehmigungsplanung	BAU	AN Farbe	O	06	A

Index	Datum	Name	Änderung
A	28.04.2023	AHO	1. Tektur

Legende:

-  Natursteinverblendung
-  Abbruch
-  Holzschalung
-  farbiges Blech



Alle Maße und Angaben sind eigenverantwortlich auf Übereinstimmung am Bau zu überprüfen!
 Abweichungen sind vor der Ausführung mit den Planem abzuklären!
 Dieser Plan ist nur gültig in Verbindung mit den Planungen / Gutachten aller projektbeteiligten Fachingenieure!

IGC Ingenieurgemeinschaft Cossebaude GmbH
 Dresdner Str. 40a, 01156 Dresden
 Tel. (0351) 45 45 90, www.igc-online.de, mail@igc-online.de

Entwurfsverfasser



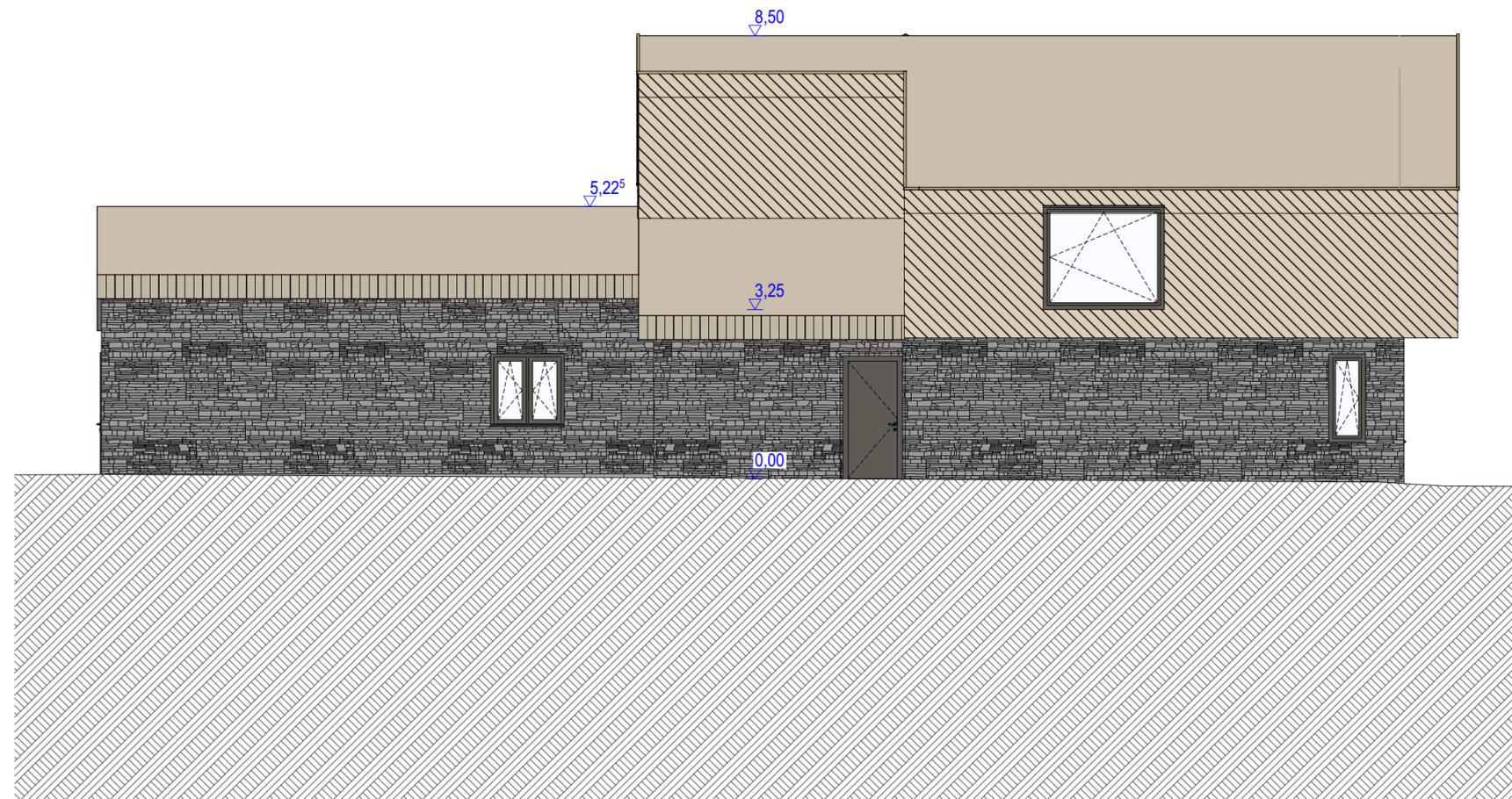
auftraggebend Natascha Heinrich Emil-Riedel-Str.52a, 09484 Oberwiesenthal	Planfreigabe	Projektleitung Tom Ahner
Projekt 775_Sportbaude Waldeck Emil-Riedel-Str.52, 09484 Oberwiesenthal		gesehen
Planinhalt Ansicht Süd Tektur zur Genehmigungsplanung		gezeichnet AHO
		Erstellungsdatum 28.04.2023
		Maßstab 1:100
		Format 594 x 297

A	28.04.2023	AHO	1. Tektur
Index	Datum	Name	Änderung

Projekt-Nr. 775	Leistungsphase 4	Projektstatus Genehmigungsplanung	Gewerk BAU	Darstellung AN Farbe	Bauteil 3	Blatt-Nr. 07	Index A
---------------------------	----------------------------	---	----------------------	--------------------------------	---------------------	------------------------	-------------------

Legende:

-  Natursteinverblendung
-  Holzschalung
-  farbiges Blech
-  Abbruch



Alle Maße und Angaben sind eigenverantwortlich auf Übereinstimmung am Bau zu überprüfen!
 Abweichungen sind vor der Ausführung mit den Planem abzuklären!
 Dieser Plan ist nur gültig in Verbindung mit den Planungen / Gutachten aller projektbeteiligten Fachingenieure!

IGC Ingenieurgemeinschaft Cossebaude GmbH
 Dresdner Str. 40a, 01156 Dresden
 Tel. (0351) 45 45 90, www.igc-online.de, mail@igc-online.de

Entwurfsverfasser



auftraggebend Natascha Heinrich Emil-Riedel-Str.52a, 09484 Oberwiesenthal	Planfreigabe	Projektleitung Tom Ahner
Projekt 775_Sportbaude Waldeck Emil-Riedel-Str.52, 09484 Oberwiesenthal		gesehen
Planinhalt Ansicht West Tektur zur Genehmigungsplanung		gezeichnet AHO
		Erstellungsdatum 28.04.2023
		Maßstab 1:100
		Format 594 x 297

Projekt-Nr.	Leistungsphase	Projektstatus	Gewerk	Darstellung	Bauteil	Blatt-Nr.	Index
775	4	Genehmigungsplanung	BAU	AN Farbe	W	08	A

Index	Datum	Name	Änderung
A	28.04.2023	AHO	1. Tektur