

Beschlussvorlage Nr. 003/2024	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Rosin, Sylvia
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 32.		
Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss	öffentlich	08.02.2024	Beschlussfassung

Betreff:

Umbau und Sanierung von 2 Mehrfamilienhäusern, Einbau von Aufzügen, Grundrissänderungen, Sanierung haustechnischer Anlagen, Abbruch Balkone und Ersatzneubau, Errichtung von Vorhäusern
- Stellungnahme der Gemeinde

Beschlusstext:

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) zum
„Umbau und Sanierung von 2 sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern mit 4 Haus-
eingängen, Einbau von Aufzügen, Grundrissänderungen (hausübergreifend), Sanierung
haustechnischer Anlagen, Abbruch alter Balkone und Ersatzneubau, Errichtung von
Vorhäusern“;
Käthe-Kollwitz-Straße 2,4,6,8, 01809 Heidenau;
Flurstück 534/9, Gemarkung Mügeln;
das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) sowie
§ 69 Abs. 1 SächsBO zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abgelehnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterleitung ohne Beschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schriftführer (Unterschrift)			

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgebefwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgebefwand (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen**Erläuterung:**

Der Bauherr hat die Bauantragsunterlagen zu o. g. Vorhaben am 05.12.2023 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Der Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge hat die Stadt Heidenau mit Posteingang vom 12.12.2023 zur diesbezüglichen Stellungnahme mit Frist zum 08.02.2024 aufgefordert. Diese verschiebt sich um 4 Tage auf den 12.02.2024, da die Frist zur Abgabe der gemeindlichen Stellungnahme gem. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB, zwei Monate, ab Eingang bei der Gemeinde, beträgt.

Die gemeindliche Stellungnahme zum Bauvorhaben „Umbau und Sanierung von 2 sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern mit 4 Hauseingängen, Einbau von Aufzügen, Grundrissänderungen (hausübergreifend), Sanierung haustechnischer Anlagen, Abbruch alter Balkone und Ersatzneubau, Errichtung von Vorhäusern“ ist gemäß der Hauptsatzung der Stadt Heidenau nach § 8 Absatz 2 Nr. 1 letzter Satz, aufgrund der Vorhabenhöhe von ca. 1,6 Mio. Euro durch den Stadtrat der Stadt Heidenau zu beschließen. Da der Termin für die nächste Stadtratssitzung erst am 29.02.2024 vorgesehen ist, war zur Fristwahrung gegenüber der Genehmigungsbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz- Ostergebirge bereits eine Entscheidung des vorberatenden Ausschusses erforderlich. Aus diesem Grund wurde der Bauausschuss durch den Stadtrat ermächtigt, den Beschluss über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für das in Rede stehende Vorhaben zu fassen (Vorlagen-Nr. 143/2023).

Vorhaben

Das o.g. Vorhaben befindet sich im Zentrum von Mügeln. Der in den 1980er Jahren errichtete Geschosswohnungsbau soll im Zuge einer Modernisierung komplett verändert werden. Im Rahmen dessen wird auch die Erfüllung der Ansprüche gemäß § 50 SächsBO (Barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen) angestrebt. Bei zwei der vier bestehenden Hauseingänge ist der Einbau eines Aufzugs geplant. Es werden je zwei Hauseingänge untereinander verbunden, so dass jede Wohnung der jeweiligen Etage, vom Erdgeschoss bis in das

oberste Geschoss, durch den Aufzug erschlossen wird. Auch der Keller ist über den Aufzug barrierefrei erreichbar. Die Wohnungsgrundrisse sind der Erschließung angepasst. Es entstehen insgesamt 37 Wohnungen, die als 2-Raum- (13 Stück), 3-Raum- (2 St.), 4-Raum- (10 St.) und 5-Raum- (12 St.) -wohnungen ausgebildet werden. Dabei erhält jede Wohnung einen neuen Balkon. Die alte Balkonanlage wird abgerissen.

Die Südfassade (Endpunkt des Wohnblocks) erhält insgesamt neue Öffnungen, sowohl Fenster als auch im Rahmen der Neuanlage von Balkonen. Die Fassade wird saniert und farblich aufgewertet. Wenige Öffnungen (Fenster), die aufgrund der Neustrukturierung nicht in die Grundrisse passen, entfallen. Die Hauseingänge werden neu errichtet. Die Außenanlage um das Gebäude herum wird bepflanzt und passend gestaltet.

Bewertung des Vorhabens:

Das Flurstück 534/9 (Käthe-Kollwitz-Straße 2, 4, 6, 8) der Gemarkung Mügeln, befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist im Rahmen der rechtswirksamen, am 20.12.2012 in Kraft getretenen „Abgrenzungssatzung der Stadt Heidenau“ zu beurteilen.

Demgemäß befindet sich das benannte Vorhaben im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig.

Die Eigenart der näheren Umgebung des Vorhabens entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Das Vorhaben wahrt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (umfassende Belichtung, Belüftung und Immissionen).

Das Vorhaben beeinträchtigt nicht das Ortsbild (keine Beeinträchtigung eines weiträumigen schützenswerten Siedlungsbereiches).

Die verkehrliche, trink- und abwasserseitige Erschließung sowie die Löschwasserversorgung sind durch öffentliche Infrastrukturanlagen gesichert.

Im Bestand sind keine Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Da es sich um den Umbau im Bestand handelt, wird nur der Mehrbedarf betrachtet. Dieser liegt mit 37 erforderlichen Stellplätzen noch unter den im Bestand vorhandenen Bedarf von 72 Stellplätzen. Demnach ist kein Mehrbedarf, der über den gegenwärtig erforderlichen Bedarf hinausgeht, vorhanden.

Weitere städtebauliche Belange werden im Wesentlichen nicht berührt. In Folge der hier aufgeführten Bewertung des o.g. Vorhabens ist das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Anlagen:

- Anlage 003/2024-1: WVH Umbau & Sanierung von 2 MFH – Lageplan
- Anlage 003/2024-2: WVH Umbau & Sanierung von 2 MFH – Ansichten
- Anlage 003/2024-3: WVH Umbau & Sanierung von 2 MFH – Schnitte

Bürgermeister

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!