B e s c h l u s s v o r l a g e Nr. 17/2023
zur 5. Sitzung des Stadtrates Wolkenstein am 12. Juni 2023
- öffentliche Beratung -

Einreicher: Bürgermeister
erarbeitet durch Fachamt: Bauamt

Betreff:
Modernisierung und Erweiterung der Silber-Therme in Wolkenstein, OT Warmbad
Bestätigung der Abweichung nach § 67 Absatz 2 SächsBO (Sächsische Bauordnung)

Sachverhalt:
Zur Erläuterung und Begründung der vorliegenden Abweichungen in der Planung zur Modernisierung und Erweiterung der Silber-Therme bedarf es einer ganzheitlichen Betrachtung. Bereits in der Vorplanung wurde ersichtlich, dass es scheinbar keine reale Alternative zur vorliegenden Planung gibt.
Die Größen der Erweiterungs-Baukörper sind präzise mit nutzungsbedingten, konstruktiven Gestaltungsargumenten hinterlegt. Bautechnische Möglichkeiten wie auch Brandschutz, Barrierefreiheit, Wirtschaftlichkeit und die optimierte Wegeführung wurden in LPH 2 mit allen Beteiligten so lange abgestimmt, dass sie entwurfsreif in LPH 3 übernommen werden konnten. Dieser endgültig vom Bauherrn freigegebene Vorentwurf hat sich im Entwurf in LPH 3 als richtige Planungsrichtung auch im Hinblick auf die Belichtung der Räume, Akustik und die Zusammenhänge einzelner Bereiche erwiesen.

Aus der Studie (LPH 1 nach HOAI) zum Projekt wie auch der Vorplanung (LPH 2 nach HOAI) wurden die Ergebnisse in einen ganzheitlichen Entwurf der Modernisierung und Erweiterung übernommen. Hierbei wurden die topografischen Bedingungen sowie sich im Kontext des Bestandsgebäudes befindende Nutzungen, Formen und konstruktive Strukturen berücksichtigt. Damit wurde in Rücksprache mit allen Beteiligten ein dem Nutzer entgegenkommender Entwurf geschaffen, der Bestand mit optimiertem Aufwand reorganisiert und neue Baukörperteile nahtlos integriert. Mit dieser für den Umgebungsbestand schonenden Formensprache soll die gewünschte Funktionalität für die Zukunft gewährleistet werden.

Durch die präzise angepasste Fortführung des Westflügels (Badehalle) mit integrierter Verbindung zum ebenso erweiterten Saunabereich ist es gelungen, die sich im Gebäude befindenden Bestands-Becken weiterhin in den Mittelpunkt zu stellen. Dieses Ziel konnte nur durch eine Erweiterung des Westflügels mit einem geforderten neuen Becken, das die notwendige Wasserfläche pro Gast sicherstellt, planerisch umgesetzt werden.

Die an den Bestand angepasste Erweiterung der Gebäudestruktur und damit der Dachkonstruktion wertet diesen durch die Aufnahme der bestehenden Optik auf und verhindert sichtbare Brüche bzw. kleinteilige Neubaukonstruktionen. Der auskragende, auf Konsolen gestützte Ebene - der eine nach Westen gerichtete Gästeterrasse verortet – bildet einen modernen Abschluss in Abstufung mit der Landschaft. Diese Form der Erweiterung lässt die Möglichkeit der Nutzung und Erweiterung bestehender Infrastrukturen innerhalb des Gebäudes zu (z. B. Fluchtwege, Beleuchtung, Fassadenstrukturen, Erweiterung des Belüftungskonzeptes und sonstiger in der Technischen Gebäudeausrüstung vorkommender Systeme). Somit werden Systeme der Technischen Gebäudeausrüstung funktional optimiert, ohne dass sich die Gebäudehülle optisch grundlegend verändert. Die Erweiterung des Nordflügels ist eine Fortführung der an der Ostfassade vorherrschenden Proportionen. Hierbei wurde eine nicht bebaute, jedoch sich für die Erweiterung anbietende Fläche genutzt, die bislang keine präzise definierte Funktion hatte. Durch diese nördliche Erweiterung wurde das Physiotherapie- und Wellnessangebot zusammengeführt, was einen für den Nutzer bzw. Betreiber optimierten organisatorischen Ablauf zulässt. Die Gastronomiefläche innerhalb der Therme wurde um entsprechende Kapazitäten erweitert, die eine zukünftige Steigerung von Besucherzahlen gewährleistet.
Der Entwurf wurde dem Stadtrat in seiner Sitzung am 12.12.2022 vorgestellt und von diesem bestätigt.

Verfügung des Bürgermeisters

Finanzielle Auswirkungen JA/NEIN
1. Finanzielle Auswirkungen:
2. Produkt/Sachkonto:

3. abgestimmt mit der Kämmerei am:

Beschlussvorschlag
Zur Baumaßnahme „Modernisierung und Erweiterung der Silber-Therme in Wolkenstein, OT Warmbad“ bestätigt der Stadtrat der Stadt Wolkenstein nach § 67 Abs. 2 SächsBO die Befreiung für die Baufeldüberschreitung gemäß beiliegendem Plan sowie die Abweichung der Dachneigung auf Grund der Anpassung an den Bestand von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kurzentrum Warmbad“.

Wolkenstein, 31. Mai 2023

Liebing
Bürgermeister