

Bürgermeisteramt Sonnenbühl
- Bauverwaltung -
Hauptstraße 2, 72820 Sonnenbühl, Tel. 07128/925-23,
Fax. 07128/925-50,

Sonnenbühl, den 21.11.2022

Beschlussvorlage

Bauherr: Giovanni De Martis und Anja De Martis, Römerstraße 3/1, 72820
Sonnenbühl
Bauvorhaben: Um-/Ausbau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Baugrundstück: Römerstraße 3/1, Sonnenbühl,
Flurstück Nr.: 459
Gemarkung: Genkingen

Bautagebuch Nr.: 2022/49
Antragsart: Bauantrag
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Bebauungsplan:

Ausnahmen:

<u>Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB</u>	Beschlussvorschlag
--	---------------------------

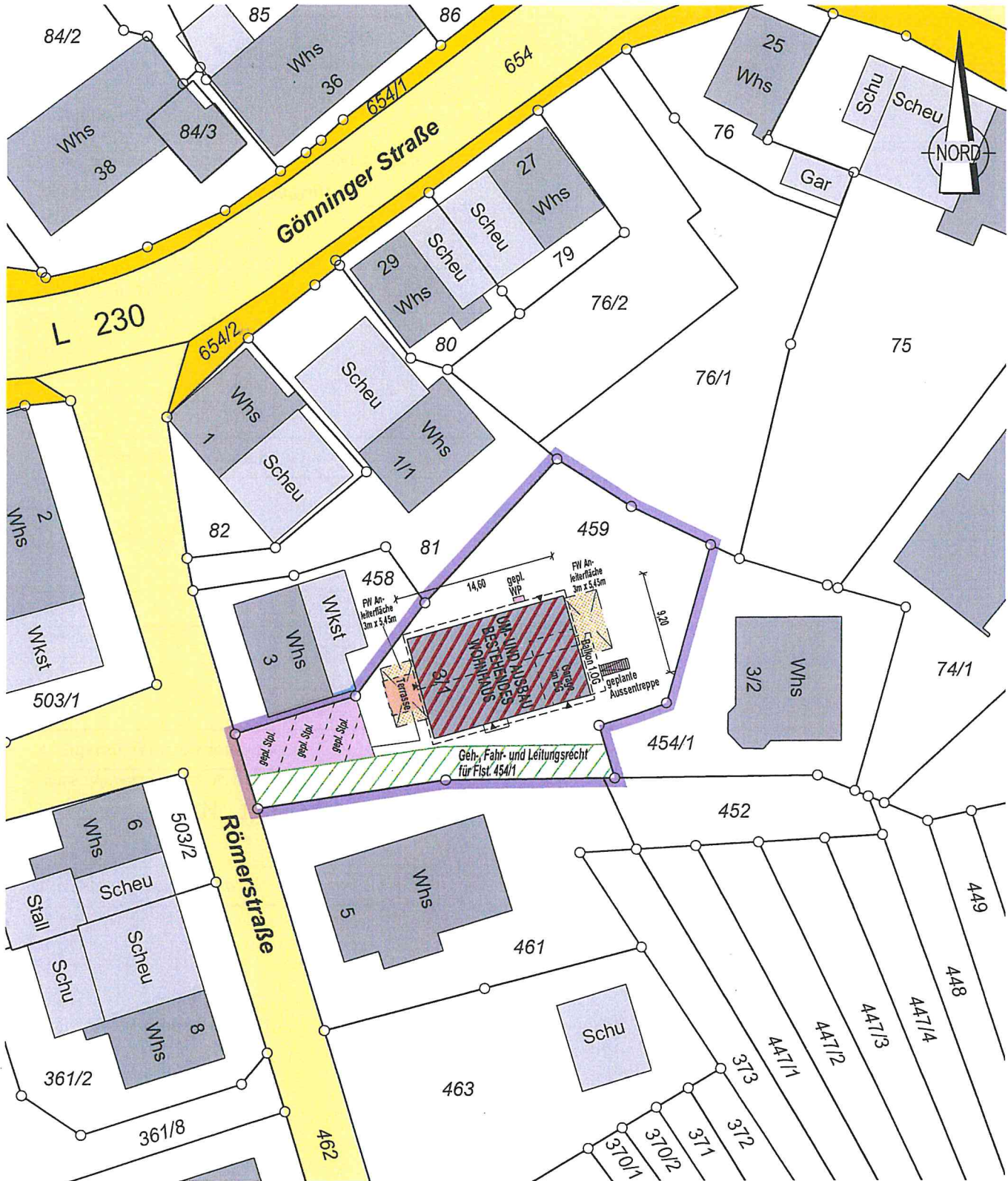
Befreiungen:

<u>Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB</u>	Beschlussvorschlag
--	---------------------------

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde erteilt dem Bauvorhaben ihr Einvernehmen.
Geplant ist der Einbau einer Einliegerwohnung im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes
sowie der Umbau des 1. OG und der Ausbau des DG zu Wohnräumen.

LAGEPLAN



Auszug aus dem Liegenschaftskataster
gefertigt und nach §4 LBOVVO
ausgearbeitet:
Reutlingen, 07.11.2022

Ingenieurbüro für Vermessung
Dipl.-Ing. (FH) Werner Kehler
Schleestraße 7 Tel.: 07121/44221 Fax: /47336
72766 Reutlingen – Sondelfingen

Sachverständiger für
vermessungstechnische Ingenieurarbeiten
und nach dem Bauordnungsrecht,
zugelassen durch das
Innenministerium Baden-Württemberg

Maßstab 1:500 (im Original)

5m 10m 15m 20m 25m

Auftragsnr.: kh-2022/483

Bürgermeisteramt Sonnenbühl

- Bauamt -

Hauptstr. 2, 72820 Sonnenbühl, 07128/925-24,
07128/925-50, M.Gekeler@sonnenbuehl.de

Sonnenbühl, den 21.11.2022

Beschlussvorlage

Bauherr: Freizeitpark Traumland GmbH & Co.KG, Auf der Bärenhöhle 1,
72820 Sonnenbühl
Bauvorhaben: Erweiterung Containeranlage, Errichtung von Sanitärcontainern, 1
Einzelsanitärcontainer, 1 Doppelsanitärcontainer
Baugrundstück: Auf der Bärenhöhle 1, Sonnenbühl,
Flurstück Nr.: 8066
Gemarkung: Erpfingen

Bautagebuch Nr.: 2022/50
Antragsart: Bauantrag
Rechtsgrundlage: § 30 I BauGB
Bebauungsplan: Höllenberg-Märchenpark

Ausnahmen:

<u>Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB</u>	Beschlussvorschlag
--	---------------------------

Befreiungen:

<u>Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB</u>	Beschlussvorschlag
--	---------------------------

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde erteilt dem Bauvorhaben ihr Einvernehmen. Geplant ist die Erweiterung der Containeranlage im süd-östlichen Bereich. Im Erdgeschoss sollen Lagermöglichkeiten geschaffen werden und im 1.OG zusätzliche Arbeitsplätze. Zudem sind zwei WC-Container geplant. Die Bauvorhaben entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes, daher kann Einvernehmen erteilt werden.

Bürgermeisteramt Sonnenbühl
- Bauverwaltung -
Hauptstraße 2, 72820 Sonnenbühl, Tel. 07128/925-23,
Fax. 07128/925-50,

Sonnenbühl, den 29.11.2022

Beschlussvorlage

Bauherr: Ev. Kirchengemeinde Undingen, Poststraße 13, 72820 Sonnenbühl
und CVJM Gomaringen e.V., Johann-Strauß-Weg, 72810
Gomaringen
Bauvorhaben: Anbau, Modernisierung und Instandhaltung der Helmut-Werner-
Hütte
Baugrundstück: Gewann Vor Staudach, Sonnenbühl,
Flurstück Nr.: 2863/1
Gemarkung: Undingen

Bautagebuch Nr.: 2022/51
Antragsart: Bauantrag
Rechtsgrundlage: § 30 I BauGB
Bebauungsplan: Golf- und Freizeitgelände

Ausnahmen:

<u>Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB</u>	Beschlussvorschlag
--	---------------------------

Befreiungen:

<u>Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB</u>	Beschlussvorschlag
--	---------------------------

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde erteilt dem Bauantrag Ihr Einvernehmen. Wie dem beiliegendem Schreiben entnommen werden kann, soll die Helmut-Werner-Hütte durch einen Anbau und eine Modernisierung aufgewertet und den aktuellen Bestimmungen bzgl. Brandschutz, Barrierefreiheit etc. angepasst werden. In Abstimmung zwischen Herrn Ruoff und dem Landratsamt Reutlingen, Bauamt, Herr Dr. Müller wurde die genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens geprüft und festgestellt, dass die geplanten Maßnahmen keine Bebauungsplanänderung erforderlich machen. Von Seiten der Verwaltung wird die Ertüchtigung der Hütte begrüßt und eine Zustimmung zu den Maßnahmen befürwortet.

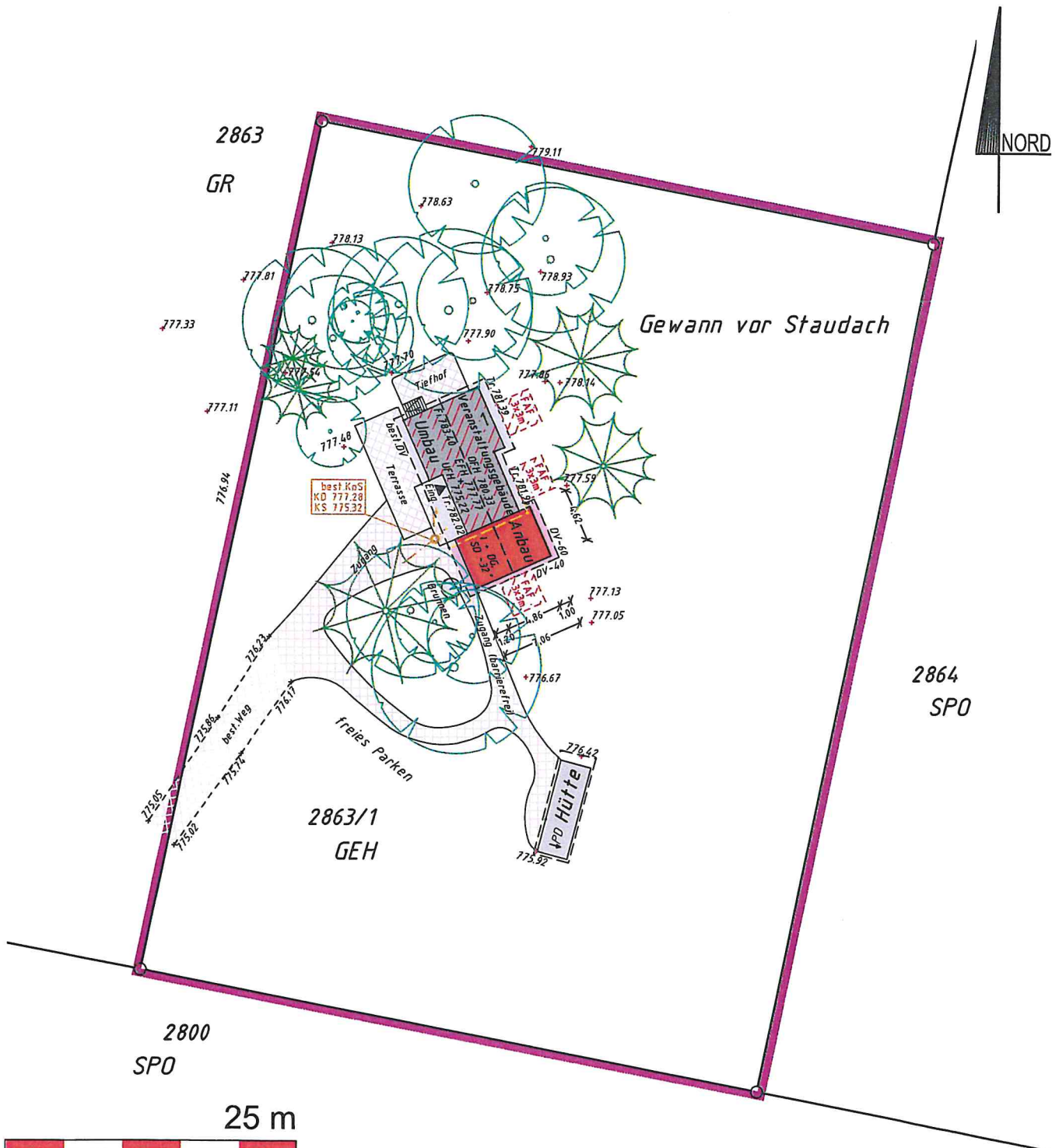
LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL zum Bauantrag (§ 4 LBO.VVO)

Landkreis
Gemeinde
Gemarkung

REUTLINGEN
SONNENBÜHL
Udingen

Bvh. EVKG, Helmut-Werner-Hütte



Auszug aus dem Liegenschaftskataster und
Einzeichnung nach § 4, Abs. 3-5 LBO.VVO.

Dieser Plan darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung des
Planverfassers nicht veröffentlicht, vervielfältigt, geändert oder
in sonstiger Weise anderweitig verwendet werden.

Maßstab 1:500

2022187 / JB

Gefertigt: Mössingen, 11.11.2022



Vermessungsbüro
Dipl.-Ing.(FH) Steffen Eissler
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Albert-Einstein-Str. 2 • 72116 Mössingen
☎ 07473/272701 • ☎ 07473/272702
✉ info@eissler-vermessung.de

Projekt: Anbau, Modernisierung und Instandhaltung der Helmut-Werner-Hütte
Gewand vor Staudach, Parz. 2863/1, 72820 Sonnenbühl-Undingen
Bauherr: Ev. Kirchengemeinde Undingen, Poststr. 13, 72820 Sonnenbühl-Undingen
+ CVJM Gomaringen e.V., Johann-Strauß-Weg, 72810 Gomaringen

Anmerkungen zum Bauantrag
08.11.2022

Informationen zur Vorplanung (seit 08/20)

Erstellung einer Machbarkeitsstudie inkl. Rücksprachen und Abstimmungen mit den zuständigen Behörden (Gemeinde Undingen und LRA Reutlingen).

Hierzu verweisen wir hin auf die Schreiben an die Gemeinde Sonnenbühl von Pfarrer Simon Wandel (25.05.2021) und dreifacharchitektur (28.05.2021) - siehe Anhang -

Am 04.08.2021 wurde wir, vom Hauptamtsleiter Herrn Ruoff (Gemeinde Sonnenbühl), telefonisch über die Rücksprache mit dem Landratsamt (Dr. Claudius Müller) informiert.

Gemäß der mündlichen Aussage von Herrn Ruoff spricht nichts gegen einen Antrag auf Baugenehmigung. Die Voraussetzung einer gleichbleibenden Nutzung ist erfüllt, da keine Veränderungen im Betrieb und in der Nutzung des Gebäudes geplant sind.

Die Notwendigkeit einer Bebauungsplanänderung ist daher nicht gegeben...

Anfang 2022 entschieden die die Gremien der ev. Kirchengemeinde Undingen und des CVJM-Gomaringen für die Durchführung des Projektes und es erfolgte die Architektenbeauftragung und die Ausarbeitung des Entwurfs auf Grundlage der Ideenstudie.

Erläuterungen / Anmerkungen zum Projekt

Beim vorliegenden Projekt (genehmigt im September 1976) handelt es sich um ein Gebäude der GK 1 und um einen Sonderbau gemäß LBO § 38, Abs. 2, Punkt 13, eine Gemeinschaftsunterkunft / Beherbergungsstätte mit mehr als > 12 Betten.

Die Nutzungsdauer der Hütte betrug in den vergangenen Jahren im Durchschnitt weniger als 90 Tage (ausgenommen 2020-2022) und wird nach der Renovierung auf eine ähnliche Nutzungsdauer geschätzt.

Einer der wichtigsten Punkt in diesem Projekt ist die Verbesserung des Brandschutzes. Das in den Genehmigungsunterlagen enthaltene Brandschutzkonzept bewertet nach LBO, LBO AVO und in Anlehnung an die Muster-Beherbergungsverordnung (Stand Mai 2014).

Die Barrierefreiheit, gemäß LBO § 39, wurde durch ein barrierefreien Gebäudezugang (Geländemodellierung / Eingangssituation) und durch ein barrierefreies WC deutlich verbessert. Die Gastbetten in Beherbergungsräumen, gemäß der Muster-Beherbergungsverordnung § 11, sind nicht zu realisieren, da alle Schlafräume im Dachgeschoss untergebracht sind. Die Möglichkeit von barrierefreien Schlafplätzen im Aufenthaltsraum (Notbetten) inkl. barrierefreiem Zugang zur Sanitärzelle können aber bei Notwendigkeit ermöglicht werden.

Das Gebäude steht völlig frei auf ebenem Gelände. Kfz-Stellflächen sind bisher mit Schotterrasen - Flächen nahezu unauffällig und passen für die natürliche Umgebung ausgeführt. Das Gelände bietet, durch seine Ausdehnung und die größtenteils ebenen Geländeverlauf, ausreichend Fläche zum Parken von Kfz's als auch von Fahrrädern. Im Normalbetrieb des Gebäudes werden die notwendigen Stellplätze auf ca. 7-8 Stellplätze geschätzt (Erfahrungswert der letzten Jahre), welche problemlos und frei auf dem Grundstücksgelände untergebracht werden könne.

Verglichen wurde hierzu die Berechnung nach VwV (Stellplätze), unter Berücksichtigung von ÖPNV, Nutzungsart und Größe des Projektes. Dementsprechend sind lediglich 2-4 Stellplätze als notwendige Plätze anzusetzen.

dreifacharchitektur auf der ay 32, 72770 reutlingen – gönningen

Herr Ruoff
(Hauptamtsleiter)
Hauptstraße 2
72820 Sonnenbühl - Undingen

Projekt: Sanierung der Helmut Werner Hütte, Sonnenbühl-Undingen
Bauherr: Ev. Kirchengemeinde Undingen, Poststr. 13, 72820 Sonnenbühl- Undingen
+ CVJM Gomaringen e.V., Johann-Strauß-Weg, 72810 Gomaringen

Abklärung der Sanierung Helmut Werner Hütte / Sonnenbühl-Undingen

28.05.2021

Guten Tag Herr Ruoff,

nochmals Danke, dass wir mit Ihnen das Projekt „Helmut Werner Hütte“ vergangene Woche besprechen konnten. Wie vereinbart leiten wir Ihnen folgende Unterlagen weiter:

- Dieses Schreiben mit der Erläuterung zur architektonischen Umsetzung
- Planunterlagen (Pl.-Nr. 15 + 16)
- Schreiben von Pfarrer Simon Wandel vom 25.05.2021

Bei den vorliegenden Planunterlagen handelt es sich um das Ergebnis einer Machbarkeitsstudie, für welche wir im August 2020 vom CVJM Gomaringen beauftragt wurden.

Schon seit längerem steht die Sanierung der Helmut-Werner-Hütte an; unklar war bisher aber in welcher Form und in welchem Ausmaß saniert werden soll.

Unsere Aufgabe war es die Vorstellungen beider Gremien (CVJM Gomaringen und Kirchengemeinde Undingen) übereinander zu bringen, herauszuarbeiten und architektonisch umzusetzen; mit dem Ziel eine Grundlage für weitere Entscheidungen und Schritte zu schaffen.

Als Architekten ist es uns wichtig dies alles mit hoher Sensibilität für den Ort und seine Umgebung zu schaffen und dabei die Wünsche der Nutzer möglichst gut umzusetzen.

Die Hütte sollte also nicht *so groß*, sondern *so schön* wie möglich werden.

Moderner, einladender und gemütlicher. Die Transformation in die heutige Zeit schaffen und die Verhältnismäßigkeit im Blick behalten, auch in Bezug auf die Kosten und Ressourcen.

Die „Hütte“ soll auch „Hütte“ bleiben!

Folgende Punkte wurden, in Rücksprache mit den Gremien, herausgearbeitet:

- Modernisierung und „kleine“ Erweiterung der Sanitärzellen, um eine Dusche je Geschlecht
- Schaffung eines barrierefreien WCs
- Angemessene Vergrößerung der sehr kleinen Küche
- Neugestaltung des Eingangsbereich (mehr Stauraum und Platz)
- Verbesserung der Fluchtwege in den Schlafräumen
- Zusätzlich Schlafmöglichkeiten für die Gruppenleiter
- Aufwertung und Fluchtweg des Aufenthaltsraumes (Kaminzimmer) im Untergeschoss
- Außenbereiche erneuern

Erläuterung zur architektonischen und planerischen Umsetzung:

Was die **Gebäudehülle** betrifft bleibt die bestehende Hütte in Ihrer Form erhalten und die geplante Erweiterung ist eine Verlängerung nach Südosten. Dachform und -neigung wird beibehalten und die Gebäudebreite übernommen. Die Fassadengestaltung soll in der Materialität fortgeführt werden.

Über die gesamte Gebäudelänge wird, in Richtung Südwesten, ein Holzdeck vorgelagert. Dieses ist befestigter **Zugang** und Aufenthaltsfläche zugleich. Vor der Eingangstüre entsteht ein überdachter Bereich. Hier kann die Hütte geschützt bezogen und verlassen werden.

Eine Bank unterstreicht den „Willkommens-Charakter“ - hier kann man auch einfach nur sitzen!

Eine große Verglasung bietet einen ersten Einblick in der Hütte. Die geschützte Nische kann durch ein großes Scheunentor verschlossen werden, als zusätzlicher Schutz vor Einbruch.

Im **Erdgeschoss** bleibt der nordwestliche Aufenthaltsraum bestehen. In der Mitte des Gebäudes wird der Eingangsbereich aufgeweitet, zum Ankommen und Schuhe ausziehen. Mit einem flexiblen Tisch kann dieser Bereich aber auch Platz für Küchenhelfer oder ein Büffet oder zum Spieltisch werden; was benötigt wird eben...

Die Küche ist wie jetzt im Südwesten platziert, allerdings etwas größer und mit schönem Blick nach draußen. Eine zusätzliche Sicht zur Diele kann durch eine Innenverglasung geschaffen werden. Alles wirkt heller, leichter und offener.

Das **barrierefreie WC** wird direkt von der Diele erschlossen. Über den fortgesetzten Flur sind die übrigen **Sanitärzellen** im Erweiterungsbau zu erreichen. Diese sind geschlechtergetrennt und jeweils mit Dusche, WC und 2-3 Waschplätzen ausgestattet. Beide Räume können gut belichtet und belüftet werden und sind kompakt organisiert.

Im **Dachgeschoss** bleibt der linke Raum mit seinen 12 Schlafplätzen so erhalten wie bisher. Im schmalen Gebäudeteil des Bestandes wird nun ein kleines, zusätzliches „Leiterzimmer“ angeboten. Dort sind ca. 2-4 Schlafplätze unterzubringen und die Belichtung erfolgt über ein Dachfenster Richtung Nordost.

Zwischen den Zimmern und der Treppe entsteht ein gemütlicher „Chill-Bereich“, ebenfalls gut zu belichten über breite Dachfenster. Ein neuer Lieblingsplatz vielleicht?

Der Erweiterungsbau bietet auf dieser Ebene, die auch jetzt schon vorhandenen, 8 Schlafplätze. Der 2. Fluchtweg aus dem gesamten Dachgeschoss muss geprüft und verbessert.

Das bisherige Kaminzimmer im **Untergeschoss** ist, stand heute, als Aufenthaltsraum nicht genehmigt und auch nicht zulässig. Die Belichtung ist nicht ausreichend und das Entflüchten im Brandfall nicht gewährleistet. Der Raum soll als zusätzlicher Aufenthaltsraum erhalten und nutzbar gemacht werden. Dies kann durch einen Lichthof in nordwestlicher Richtung und eine Vergrößerung der Fenster realisiert werden. Die Belichtungssituation verbessert sich und das Entflüchten ist gewährleistet.

Der Gebäudeteil rechts der Erschließung (Treppe) mit Haustechnik, Vorratsraum und Waschrinne kann so erhalten werden.

In Bezug auf das **Schreiben vom 12.06.2013 des LRA Reutlingen** sehen wir die Forderungen nach einem „räumlich und funktional deutlich untergeordnet neuen Gebäudeteil“ erfüllt. Auch ist keine Nutzungsintensivierung vorgesehen.

Die Ev. Kirchengemeinde Udingen und der CVJM Gomaringen konnten sich auf den oben erläuterten Entwurf einigen und wir freuen uns eine zufriedenstellende Lösung gefunden zu haben. Schön, dass Sie das Vorhaben ebenfalls positiv bewerten!

Wir hoffen, wir haben mit den nun vorliegenden Unterlagen eine gute Grundlage für die Abstimmung mit dem Landratsamt geschaffen und stehen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Natürlich würden wir uns sehr über eine positive Rückmeldung freuen, damit wir die kommenden Planungsschritte vorantreiben können. Wie angesprochen sollten nun die Fachplaner bzgl. Tragwerk, Brandschutz, Haustechnik, Vermessung hinzugezogen werden um die bisherige Planung zu konkretisieren und die Kosten zu berechnen – mit dem Ziel Ihnen so bald als möglich Genehmigungsunterlagen vorzulegen bzw. einzureichen.

Vielen Dank für Ihr Bemühen!

Freundlichen Grüßen

Veronika Pflumm / dreifacharchitektur