

INSELGEMEINDE LANGEBOOG
Die Bürgermeisterin
Az: mw

Langeoog, den 02.03.2020

Zur Sitzung des VA
Rat

VO20-067

Vorlage-Nr.:

**Bauantrag Neuland blau Langeoog GmbH & Co.KG Firmavertr. d. L. Onnen, Stau 144,
26122 Oldenburg**

Umbau und Sanierung des Hotels Feuerschiff, Hauptstraße 9

Berichterstatter: Bürgermeisterin Heike Horn

Anlage: Planskizzen / Erläuterungsbericht / Erläuterung zum Abweichungsantrag

Sachverhalt und Begründung:

Nach der Einladung zum Bauausschuss am 26.02.2020 ist der Bauantrag der Firma Neuland blau Langeoog GmbH & Co.KG aus Oldenburg eingegangen. Er betrifft den Umbau des Hotels Feuerschiff in der Hauptstraße 9. Herr Onnen hatte sein Konzept bereits in der Bauausschusssitzung im Oktober 2019 vorgestellt.

Eine Vorlagenfertigung bzw. Tagesordnungserweiterung waren aufgrund der Kürze bis zur Bauausschusssitzung nicht mehr möglich, da die Unterlagen zunächst noch zu prüfen waren. Eine Behandlung im nächsten Bauausschuss mit anschließender Ratssitzung erst am 20.05.2020 hätte zur Folge, dass das Einvernehmen der Gemeinde automatisch durch Fristablauf erteilt wäre.

Im Anschluss an die Bauausschusssitzung am 26.02.2020 wurde über die weitere Behandlung des Bauantrages beraten und vereinbart, eine Vorlage für die Ratssitzung am 26.03.2020 zu fertigen.

Die Neuland blau GmbH & Co.KG beantragt den Umbau und die Sanierung des Hotels Feuerschiff in der Hauptstraße 9. Der Bauantrag enthält folgende Eckdaten:

- Teilrückbau in den historischen Zustand
- Wiederherstellung der historischen Attika mit Mauerwerkspfeilern und Geländer
- Rückbau der grün-weißen Gauben
- Umlegung des Haupteingangs an die ursprüngliche Stelle
- Reduzierung der Firsthöhe des Anbaus von 11,64 m auf 10,68 m
- Dachneigung des Anbaus in Satteldachausführung 25°
- Schaffung von 19 Appartements mit Küchenzeile für Feriengäste
- Barrierefreie Zugang zum Gebäude und zu allen Geschossen des Gebäudes
- Fenster grundsätzlich in weißer Holzausführung, Wintergarten Alufassade in grau
- Die Grundflächenzahl bleibt unverändert bei 652,33 m² bestehen
- Die Geschossflächenzahl erhöhe sich leicht von 1.331,52 m² auf 1.371,33 m² (39,81 m² mehr).

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes E setzt für das Grundstück ein „Sondergebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Hier sind u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Kinder- und Jugendheimen, Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschafts- und Betreuungspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Ferienwohnungen zulässig.

In der Gestaltungssatzung ist festgelegt, dass die Dachneigung zwischen 45° und 60° liegen soll. Die vorliegende Planung weicht in diesem Punkt von den Gestaltungsfestsetzungen ab,

da die Dachneigung des Anbaus 25° betragen soll. Bestreben des Bauherrn ist es, den historischen Charakter des Gebäudes wieder hervorzuheben, sodass das Hauptgebäude im Vordergrund steht und sich die Anbauten zurücknehmen. Die ausführliche Begründung zu der Abweichung ist der Anlage beigefügt. In begründeten Fällen sind Ausnahmen von der Gestaltungssatzung per Ratsbeschluss möglich.

Im Übrigen prüft der Landkreis Wittmund die Einhaltung des öffentlichen Baurechts im beantragten Genehmigungsverfahren.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt
der Rat beschließt

das Einvernehmen zum o. g. Bauantrag zu erteilen und erteilt eine Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachneigung des Anbaus von 25°.



Heike Horn

Rückbau der Gauben

+12,49 First

+8,42 Traufe

+7,45 OKFB DG

+1,16 OKFB OG

+0,00 OKFB EG

-1,27 OK Gelände

Wiederherstellung der historischen Attika mit Mauerwerkspfeilern und Geländer

Eingang App. 1

Eingang Aparthotel
(Umlegung des Haupteingangs an die ursprüngliche Stelle)

Eingang App. 7

Hauptgebäude + Wintergarten

nsicht Nord



Rückbau der Gauben

+12.49 First

+8.42 Traufe

+7.45 OKFB DG

+4.18 OKFB OG

+0.00 OKFB EG

-0.35 OK Gelände

Schachtrauchung

+11.67 First alt

+10.68 First neu

+8.94 Traufe neu

Absturz-
sicherung

Absturz-
sicherung

Absturz-
sicherung

Absturz-
sicherung

Absturz-
sicherung

Absturz-
sicherung

+6.18 OKFB DG

+3.08 OKFB OG

+0.00 OKFB EG

Wiederherstellung der
historischen Attika mit
Mauerwerkspfelnern
und Geländer

Eingang
App. 4

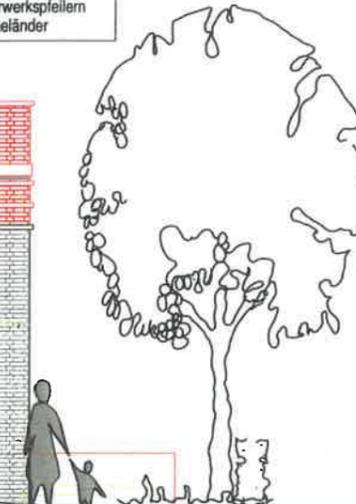
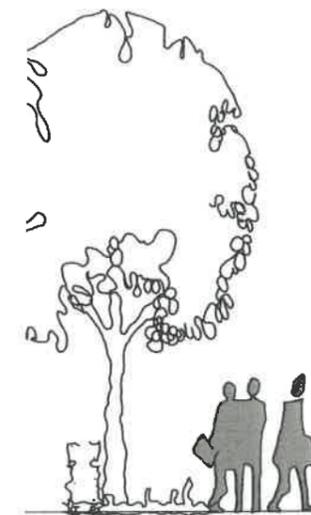
Eingang
App. 3

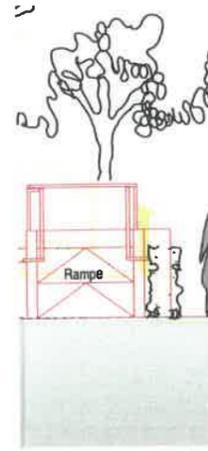
Hauptgebäude

Anbau

Hauptgebäude

Süd





Ansicht West

+11.67 First alt

+10.68 First neu

+6.18 OKFB DG

+3.08 OKFB OG

+0.00 OKFB EG

-0.40 OK Gelände

+12.49 First

+8.42 Traufe

+7.45 OKFB DG

+4.18 OKFB OG

+0.00 OKFB EG

-1.02 OK Gelände

Schachentrauchung

Absturzicherung

Absturzicherung

Absturzicherung

Absturzicherung

Absturzicherung

Absturzicherung

Absturzicherung

Wiederherstellung der historischen Attika mit Mauerwerkspfeilern und Geländer

Rampe

Eingang App. 3

Eingang App. 2

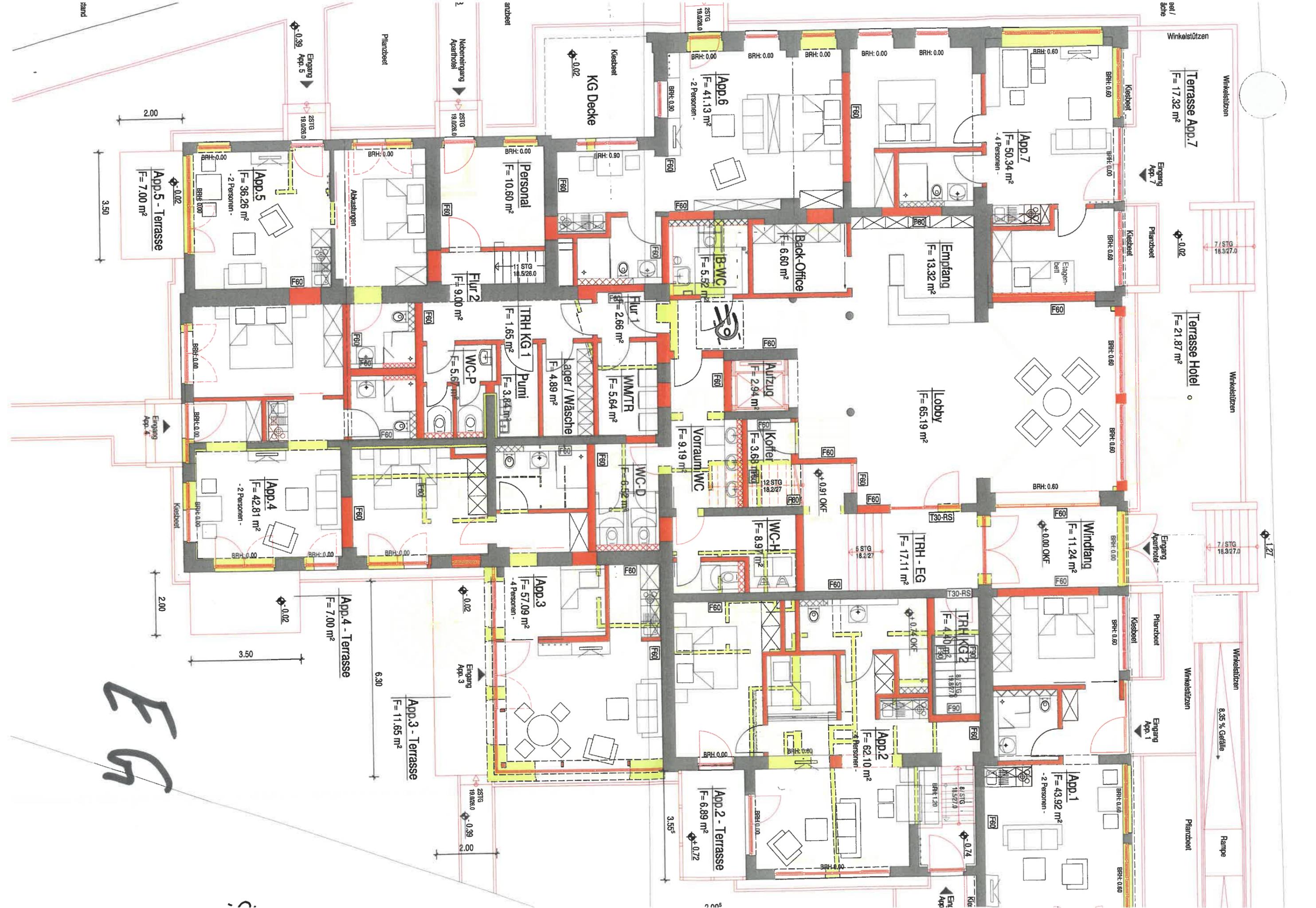
Anbau

Hauptgebäude

Wintergarten

Ansicht Ost





EG

47	2.11	45	2.25	45	2.26	45	3.00	45	2.99	45	2.25	45	2.25	45	2.25	45	2.28	45	2.09	45	2.43	45							
47	5.28	15	2.52	15	1.51	15	4.93	27	2.59	15	5.21	29	3.10	45	1.53	45													
47	7.73	15	2.88	24	1.86	25	1.63	26	1.30	16	1.34	18	6	1.92	15	2.30	15	3.51	29	3.23	32								
51	89	1.05	1.48	1.05	54	32	66	1.05	66	32	1.41	1.05	1.46	1.05	1.60	32	67	1.05	67	32	53	1.05	1.46	1.05	88	42	71	2.01	78
	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251	



Bauvorhaben: Galeriehôtel Langeoog - Umbau und Sanierung

Bauherr: Neuland blau GmbH & Co. KG, vertr. d. L. Onnen
Stau 144, 26122 Oldenburg

Bauort: Hauptstrasse 9, 26465 Langeoog

Erläuterungsbericht

Das Galeriehôtel ist aufgrund der exponierten Lage als Eingangssymbol für den Besuch der Inselgemeinde zu betrachten. Vom Bahnhof aus kommend fällt der erste Blick auf die Nord-Ost Ansicht des Hauptgebäudes.

Das Gebäude hat im Zuge seiner Lebenszeit etliche Um- und Anbauten „erlebt“ (siehe auch Fotodokument „Geschichte eines Hauses“).

Bestreben des Bauherrn ist es daher den historischen Charakter des Gebäudes wieder hervorzuheben, sodass das Hauptgebäude im Vordergrund steht und sich die Anbauten zurücknehmen.

Im Bereich der Hauptstrasse wird das historische Geländer mit Mauerwerkspfählen wieder hergestellt, welche für den historischen Charakter prägend ist. Auch die Gliederung der Fassade wird zusätzlich dadurch unterstrichen.

Ferner ist eine Neugestaltung des Haupteingangs durch den Rückbau der Eingangsüberdachung und Umlegung des Haupteingangs an die ursprüngliche Lage vorgesehen. Ein zusätzlicher Treppenlauf soll die Symmetrie der Fassade hervorbringen.



Historische Postkarte

Die Fenster des vorgelagerten Wintergartens erhalten die ursprüngliche 4-er Aufteilung. Bei den Fenstern im Ober- und Dachgeschoss werden wieder 2-flügelige Elemente vorgesehen, auch der Boden im Sturzbereich wird berücksichtigt.

Grundsätzlich werden alle neuen Fenster als weiße Holzfenster ausgeführt. Allein der Wintergarten an der Ostfassade erhält eine Alufassade in grau.

Das Dach des Hauptgebäudes wird energetisch saniert. In diesem Zusammenhang werden grauschwarz engobierte Dachziegel (Meyer Holsen Vario / Zwilling) eingebaut.

Die Gauben an Nord- und Südseite werden zurückgebaut, um eine geschlossene Dachfläche zu erhalten. Der Einsatz von Dachflächenfenster wird auf ein Minimum reduziert.

Das Krüppelwalmdach des Anbaus wird zurückgebaut und durch ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25° ersetzt. Beispielgebend ist hier das Haus Kloster Loccum.

Durch die geringe Dachneigung kann auf Gauben verzichtet werden.

Der als Wintergarten angedachte Anbau an der Westseite wird im Dachbereich ebenfalls zurückgebaut. Statt des Schlepddaches wird ein Flachdach vorgesehen, welches dem Dachgeschoss als Dachterrasse dient.

Der bereits angesprochene Anbau an der Ostseite wurde in jüngster Vergangenheit ergänzt. Die Fassade soll zurückgebaut werden und mit der neuen Glasfassade als Wintergarten ausgeführt werden. Durch das Glas und den grauen Farbton der Rahmen tritt dieser in seinem Erscheinungsbild zurück.



Beispiel Ausführung Wintergarten: Hafenhäuser, Oldenburg

Der Anbau des ursprünglichen Wirtschaftstraktes wird in der Fassade neu gegliedert. Die Verschalung des Giebels wird zurückgebaut, sodass das Ziegelmauerwerk wieder sichtbar wird.

Bewusst wird der Anbau in der Formsprache zurückhaltender gestaltet, um dem Hauptgebäude Raum zu geben.

Um die verschiedenen Anbauten zusammenzufassen wird jedoch hier mit einem dezenten Fries im Verblendmauerwerk gearbeitet.

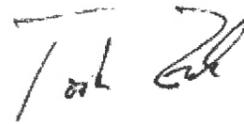
Im Gebäude werden die Bestandsdecken hinsichtlich Brand- und Schallschutz ertüchtigt. In diesem Zusammenhang werden die Holztreppe ausgebaut und durch Stb.-Treppen ersetzt. Die vorhandene Wendeltreppe, die im Bestand als Fluchttreppe dienen sollte, wird zurückgebaut. Die Flucht- und Rettungswege werden gemäß Brandschutzkonzept neu geregelt. Die Apartments verfügen über einen Balkon als 2. Rettungsweg bzw. besteht die Möglichkeit des Anleiterns durch die örtliche Feuerwehr. Vor diesem Hintergrund wird die Erschließung des Grundstücks an der Westseite so verschoben, dass eine Aufstellfläche für die Feuerwehr gegeben ist.

Neben der energetischen Sanierung der Dächer und dem Austausch der Fenster wird durch den Einbau einer neuen Heizungsanlage dem Wärmeschutz Sorge getragen.

Die Nutzung des Gebäudes sieht die Unterbringung von Feriengästen in 19 Apartments vor. Da die Apartments jeweils mit einer Küchenzeile ausgestattet werden, kann auf eine Gastronomie im Haus verzichtet werden.

Die Apartments als Ferienwohnungen fallen nicht unter die Beherbergungsstätten. Demnach gelten die Anforderungen aus der Beherbergungsstättenverordnung an die Barrierefreiheit in diesem Fall nicht. Nach Rücksprache mit Frau Edzards vom Landkreis sind auch die Anforderungen aus der NBauO nicht heranzuziehen, da es sich nicht um Wohnungen für einen dauerhaften Aufenthalt handelt. Dennoch wird der vorhandene Aufzug so umgerüstet, dass sowohl die Geschosse des Hauptgebäudes als auch die versetzt liegenden Geschosse des Anbaus barrierefrei erreichbar sind. Auch die Erschließung des Gebäudes ist durch die neu angelegte Rampe im Außenbereich barrierefrei gesichert.

Oldenburg, den 12.02.2020
Datum, Unterschrift


Entwurfsverfasser

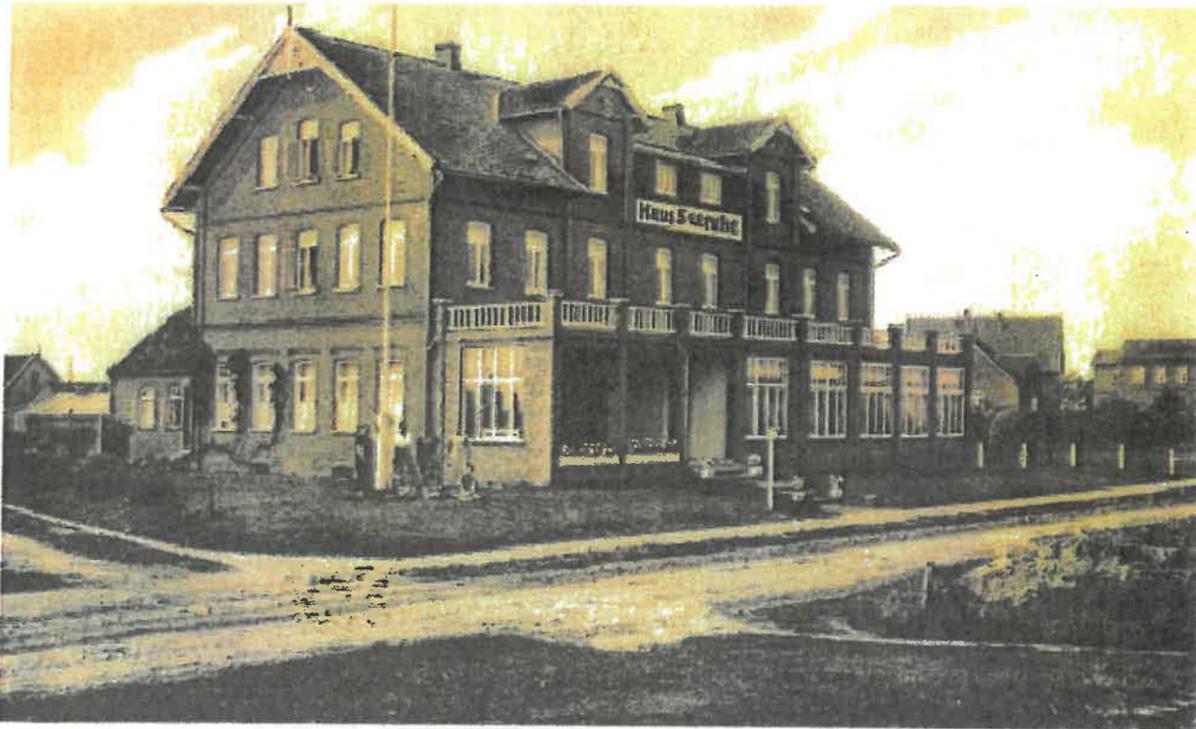

Bauherr

Bauvorhaben: Galeriehôtel Langeoog - Umbau und Sanierung

Bauherr: Neuland blau GmbH & Co. KG, vertr. d. L. Onnen
Stau 144, 26122 Oldenburg

Bauort: Hauptstrasse 9, 26465 Langeoog

Geschichte eines Hauses



Postkarte: Nordseebad Langeoog Haus Seeruhe



Postkarte: Nordseebad Langeoog, Bodelschwinghaus, Abt. Seeruhe



Postkarte: Nordseebad Langeoog, Bodelschwinghaus, Abt. Seeruhe



Postkarte: Nordseebad Langeoog, Kinderkurheim - Bodelschwinghaus



Gebäude vor dem Umbau 1995/1996



Gebäude nach dem Umbau 1996/1997: Galeriehôtel „Feuerschiff“



Gebäude Ist-Zustand 2019

Bauvorhaben: Galeriehôtel Langeoog - Umbau und Sanierung

Bauherr: Neuland blau GmbH & Co. KG, vertr. d. L. Onnen
Stau 144, 26122 Oldenburg

Bauort: Hauptstrasse 9, 26465 Langeoog

Erläuterung zu der Abweichung

In der *Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen* der Inselgemeinde Langeoog wird unter Teil IV, § 1.1 festgelegt, dass die Dachneigungen zwischen 45 und 60° liegen sollen.

Die vorliegende Planung weicht in diesem Punkt von den Gestaltungsfestsetzungen ab, da die Dachneigung des Anbaus 25° beträgt.

Begründung zu der Abweichung

Das Gebäude des Galeriehôtels, dem ehemaligen Bodelschwinghaus, besteht aus zwei Gebäudeteilen. Entlang der Hauptstrasse erstreckt sich das Hauptgebäude. Im Garten wurde der Anbau des ehemaligen Hauswirtschaftstraktes über die Jahre erweitert und aufgestockt.

Der letzte Bautenstand war ein Dachgeschoss mit einem Krüppelwalmdach und mit beidseitigen Gauben. Gauben und auch der Giebel wurden mit zweifarbigen Eternitschindeln bekleidet.



Ansicht Giebel Südfassade



Ansicht Gaube Ostfassade

Seitens des Bauherrn soll bei der Sanierung des Hauptgebäudes der historische Charakter wiederhergestellt werden. Ferner wird angestrebt die diversen Anbauten in ein einheitliches Erscheinungsbild zu bringen. Die Anbauten sollen sich in Form und Gestaltung zurücknehmen, sodass das Hauptaugenmerk auf den historischen Bestand gezogen wird.

Das vorhandene Dach des Anbaus soll zurückgebaut werden, um im Gebäudeinneren eine Verbindung zwischen Hauptgebäude und Anbau herzustellen und auch aus bautechnischer Sicht eine funktionierende Anbindung der Dächer sicherzustellen. Letzteres ist im Bestand nicht gegeben, da beide Dächer mit einer Kehle ineinanderlaufen. Undichtigkeiten führen dazu, dass der historische Bausubstanz durch eindringendes Wasser in Mitleidenschaft gezogen wird.

Die Erweiterung des Dachgeschosses wird daher analog zum Hauptgebäude als Satteldach ausgeführt. Mit der geringen Dachneigung von 25° kann auf zusätzlich Gauben verzichtet werden. Auch durch die Abweichung von der Regeldachneigung zwischen 40-60° wird der insulare Charakter erhalten. Beispielgebend für diese Dachform ist das „Haus Kloster Loccum“.



Beispiel: Haus Kloster Loccum - Langeoog

Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass der Anbau nach dem Umbau nicht höher ist als der Bestand zuvor war. Diese Maßgabe konnte trotz des Umbaus des Dachgeschosses eingehalten werden. Die alte Firsthöhe bezogen auf die OK des Erdgeschossfußbodens beträgt 11,64m. Die neue Firsthöhe liegt bei gleichem Bezugspunkt mit 10,68m knapp 1m unter dem Bestand. Eine Beeinträchtigung der Nachbarn durch Verschattung kann dadurch ausgeschlossen werden.

Die Prüfung der Abstandsflächen legt dar, dass die erforderlichen Abstandsflächen auf dem Grundstück liegen.

Das Galeriehôtel ist aufgrund der exponierten Lage als Eingangssymbol zu betrachten. Vom Bahnhof aus kommend fällt der erste Blick auf die Nord-Ost Ansicht des Hauptgebäudes.

Der Anbau wird aufgrund seiner Lage auf dem Grundstück nicht wahrgenommen, sodass hier aus gestalterischer Sicht keine Beeinträchtigung des Hauptgebäudes gegeben ist.



Nord-Ost Ansicht

Wir bitten um Zustimmung des Abweichungsantrages.

Oldenburg, den 12.02.2020

Datum, Unterschrift

Entwurfsverfasser

Bauherr