

Re kommt per WF

Baugenehmigungsamt

Untere Behörde
Bauaufsicht und Denkmalschutz



CHEMNITZ
STADT DER
MODERNE

Stadt Chemnitz - Baugenehmigungsamt - 09106 Chemnitz
Zustellungsurkunde

ISI Bautechnik GmbH
Eisenacher Straße 100
36179 Bebra

Dienstgebäude	Friedensplatz 1 09111 Chemnitz
Datum	19.02.2019
Unser Zeichen	18/2423/2/BE
Durchwahl	0371 488-6336
Auskunft erteilt	Frau Schall
Zimmer	A440
Ihr Zeichen	
Ihr Schreiben vom	
E-Mail	Sigrid.Schall @stadt-chemnitz.de 1. Ausfertigung

Baugenehmigung Nr. 18/2423/2/BE

Sanierung denkmalgeschütztes Mehrfamilienwohnhaus und Anbau von
Balkonen, Einbau Aufzug

Baugrundstück: Ottostraße 9
Gemarkung: Chemnitz
Flurstück(e): 3030

Bauherr: ISI Bautechnik GmbH

Eisenacher Straße 100
36179 Bebra

Entwurfsverfasser: Bauplanungs- und Ing.büro
Nording GmbH
Architekt Michael Waldheim
Bäckerstraße 5
99734 Nordhausen

1. Auf den Bauantrag vom 18.05.2018, vollständig zum 22.10.2018, einschließlich Überarbeitung vom 17.01.2019 (Tektur der Pläne vom 18.04.2018), wird von der Stadtverwaltung Chemnitz, Baugenehmigungsamt, unbeschadet privater Rechte Dritter unter nachstehenden Nebenbestimmungen für das Vorhaben der Gebäudeklasse 5 i. S. § 2 Abs. 3 Sächsische Bauordnung (SächsBO) die

Baugenehmigung

erteilt.

2. Denkmalschutz
Das Gebäude Ottostraße 9 in 09113 Chemnitz ist als Kulturdenkmal gemäß § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) vom 03. März 1993 erfasst. Diese Genehmigung schließt gemäß § 12 Abs. 3 SächsDSchG die Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde zum Vorhaben ein.

Telefon	0371 488-6301	Fax	0371 488-	Erreichbarkeit Bus	Sprechzeiten	Ihr direkter Kontakt
Fax	0371 488-6399	Bauaufsicht	6398	und Straßenbahn	Mo, Di, 08:30 - 12:00 Uhr	zur Stadtverwaltung:
E-Mail	baugenehmigungsamt	Denkmalschutz	6397	Haltestelle:	Do, 08:30 - 12:00 Uhr	Behördenrufnummer 115
	@stadt-chemnitz.de	Bautechnik	6396	Stefan-Heym-Platz	14:00 - 18:00 Uhr	Mo - Fr 08:00 - 18:00 Uhr
Internet	www.chemnitz.de					

3. Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Denkmalbegründung

Das viergeschossige Mietshaus wurde 1900 erbaut. Es steht in markanter Ecklage und verbindet zwei geschlossene Bebauungszeilen eines unregelmäßig geschnittenen Quartiers westlich der Straße der Nationen miteinander. Es ist Teil einer Bebauung, die stadtentwicklungsgeschichtlich und städtebaulich von großer Bedeutung ist. Noch bis zum Beginn des 1. Weltkrieges hielt die Phase der sog. gründerzeitlichen Stadterweiterungen an, die durch die Industrialisierung in Chemnitz verbunden mit der Schaffung nötigen Wohnraums für die Arbeitskräfte hervorgerufen wurde. Noch heute prägen die Gründerzeitviertel mit ihren markanten Eckgebäuden das Stadtbild wesentlich. Innerhalb der Blockrandbebauung kommt ihnen eine besondere Bedeutung zu, da sie am Kreuzungspunkt zweier Straßen besonders in den Blick rücken und aus diesem Grund häufig sehr repräsentativ gestaltet wurden. Das stattliche viergeschossige Mietshaus Ottostraße 9 besitzt im Erdgeschoss eine Steinquader imitierenden Putznutzung. Die darüber liegenden Obergeschosse erhielten eine zeittypische verklinkelte Fassade. Kräftige Gesimsbänder trennen die beiden mittleren Geschosse vom Erdgeschoss und dem obersten Stockwerk ab. Ein weiteres Gesims an der Traufe markiert den Übergang zum Dach. Die durch die Gesimse hervorgerufene Betonung der Horizontale wird zusätzlich getragen von flachen Kunststeinbändern in der gelbfarbenen Verklinkerung und von der gleichförmigen Reihung der Fenster. Die abgeflachte bis in den geschosshohen Dachraum hineinragende Gebäudeecke mit geschweiftem Abschluss wird gestalterisch durch Betonsteinfenstergewände mit aufwendigen in neobarocker Formensprache gehaltenen Bekrönungen und Brüstungsfeldern hervorgehoben. Flache Lisenen unterstreichen nunmehr die vertikale Gliederung der verbrochenen Ecke sowie der reich gegliederten Risalite, die den Übergang zu den Nachbargebäuden markieren. Auch sie besitzen Dachaufbauten mit geschweiftem Ziergiebel und akzentuieren die Fassade gestalterisch durch überfangene Doppelfenster mit reicher Bekrönung. Der Hauseingang an der Ottostraße besteht aus einer bauzeitlichen zweiflügligen Haustür mit Glaseinsätzen und einem Oberlicht. Im Gebäude hat sich noch teilweise die originale Ausstattung erhalten. Aus den genannten Gründen besitzt das Mietshaus baugeschichtlichen, baukünstlerischen und stadtentwicklungsgeschichtlichen Wert und ist von öffentlichem Interesse.

Befreiungen, Ausnahmen, Abweichungen, Bedingungen

keine
(s. Hinweis Nr. 3)

1. Auflagen nach SächsBO

- 1.1 Der Bauherr hat gemäß § 72 Abs. 8 SächsBO den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben mindestens eine Woche vorher dem Baugenehmigungsamt schriftlich mitzuteilen (Baubeginnanzeige).
- 1.2 Der Bauherr hat nach § 82 Abs. 2 SächsBO die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung mindestens zwei Wochen vorher dem Baugenehmigungsamt anzuzeigen.
- 1.3 Mit der Anzeige zur Nutzungsaufnahme ist dem Baugenehmigungsamt der Energieausweis gemäß §§ 16 ff Energieeinsparverordnung vorzulegen, § 2 Abs. 3 EnEV-Durchführungsverordnung-SächsEnEVDVO.
- 1.4 Die abschließenden Überwachungsberichte zum Brandschutznachweis und zum Standsicherheitsnachweis müssen vor Nutzungsaufnahme dem Baugenehmigungsamt vorliegen.

Auflagen zu bautechnischen Nachweisen

- 1.5 Vor Baubeginn muss dem Baugenehmigungsamt Chemnitz der vom Bauherrn beauftragte bauaufsichtlich geprüfte Nachweis der Standsicherheit vorliegen.
Der Nachweis muss vom Fachplaner unterschrieben sein.
Der Baufortschritt des jeweiligen Bauabschnittes ist auf den Prüfungsstand des Standsicherheitsnachweises zu beschränken.
- 1.6 Vor Baubeginn muss dem Baugenehmigungsamt Chemnitz der Nachweis des Schallschutzes vorliegen.
Der Nachweis muss vom Fachplaner unterschrieben sein.

2. Auflagen zum Denkmalschutz

2.1 Dach

- 2.1.1 Das originale Dachtragwerk ist zu erhalten. Erforderliche Sanierungsarbeiten sind entsprechend den holzschutztechnischen bzw. statischen Erfordernissen bzw. Gutachten zu erbringen.
Alle Holzverbindungen sind wieder in traditioneller Technik des Zimmererhandwerks auszuführen.
- 2.1.2 Die verschlissene Dachdeckung soll antragsgemäß aufgenommen und durch eine neue Harteindeckung ersetzt werden.
Material:
Naturschiefer (Deutscher Mosel-oder Eifel-Schiefer; Importschiefer InterSIN) oder farb-und oberflächenähnliches Ersatzmaterial (Eternit, o. ä.)
- Deckungsart:
- Altdeutsche Deckung mit scharfen Hieb
- Deutsche Schablonendeckung mit eingebundenen Ort- und Traufbereichen
- Schuppen-Schablonendeckung
- 2.1.3 Der Dachausbau wird entsprechend der Grundrisszeichnung n-07 vom 18.04.2018 und der Ansichtszeichnung n-10 vom 18.04.2018 genehmigt.
- 2.1.4 Die Dachgauben sind entweder zu verschiefern oder sollen eine Holzverschalung erhalten.
- 2.1.5 Im Bereich des Dacheinschnittes ist der Traufbereich so zu gestalten, dass die Dachfläche "durchläuft" und das Brüstungsgeländer so zurückgesetzt ist, dass es von unten nicht sichtbar ist.
- 2.1.6 Die Ziergiebel der Dachhäuser mit den Bekrönungselementen sind entsprechend der originalen Ansichtszeichnungen zu rekonstruieren (siehe Anlage). Besonders bedeutsam ist das an der abgeschrägten Gebäudeecke, um im DG durch die Ergänzung des Balkons die Proportionen zu wahren.
Detailzeichnungen der Ziergiebel sind der Denkmalschutzbehörde zuvor zur Bestätigung vorzulegen.

2.2 Fassade

- 2.2.1 Die Klinkerfassade ist im Mikroverwirbelungsverfahren (z. B. JOS-Verfahren) schonend zu reinigen; besonders behutsam sind dabei die Schmuckelemente zu behandeln.
Eine Nachverfugung hat -wenn erforderlich- in angepasster Färbung mit elastischem, mineralischem Fugenmörtel und etwas zurückgesetzt zu erfolgen.

- 2.2.2 Bei grundsätzlicher Putzerneuerung der Straßenfassade Im EG ist ein 2-lagiger mineralischer Putz zu verwenden. Struktur, Oberflächenbeschaffenheit und Architekturdetails sind analog dem noch vorhandenen Originalputz zu erbringen. Vor der Ausführung sind Putz-Probeflächen und Farbproben zur Bemusterung durch die Denkmalschutzbehörde vorzubereiten.
Farbgebung: siehe Farbtonkarte
- 2.2.3 Die ehemals vorhandene Putzquaderung / waagerechte Putznutung im Erdgeschossbereich der Straßenfassade ist entsprechend originalem Befund wiederherzustellen. Es ist diesbezüglich zur Begutachtung eine Probefläche anzulegen.
Farbgebung: siehe Farbtonkarte
- 2.2.4 Sämtliche Gliederungs- und Schmuckelemente aus Kunststein sind in artgleichem Material auszubessern bzw. zu ergänzen und abschließend zu retuschieren. Die farbliche Behandlung der Oberfläche ist gemäß den Angaben auf der Farbtonkarte zu erbringen.
- 2.2.5 Dem Anbau der Balkone wird entsprechend den Grundrisszeichnungen Plan-Nr. n-03, n-04, n-05, n-06, n-07, n-08 und Ansichtszeichnung n-010 vom 18.04.2018 unter zugestimmt.
Die Gestaltung der Balkone ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Eine Detailzeichnung ist zur Genehmigung vorzulegen. Die Balkongeländer sind farbig zu fassen (siehe Farbtonkarte).

Im EG sind die Balkone nicht mit Winkelelementen oder Böschung anzulegen.

Die Fenstergewände sind im Bereich der Balkontüren material- und formgerecht zu ergänzen.

2.3 Fenster

- 2.3.1 Neue Fenster sind als isolierverglaste Holzeinfachfenster einzubauen. Dabei sind die funktionelle und gestalterische Gliederung, Profilierung und Detaillierung entsprechend dem historischen Vorbild auszuführen. Das heißt, dass das Regelfenster funktionell zweiflüglig mit festem, hoch liegendem Kämpfer und mit separatem Oberlicht auszuführen ist. Wetterschenkel sind als vorbildgetreue Profile an die Flügelrahmen zu setzen; Regenschienen an den Blendrahmen - auch mit wetterschenkelähnlicher Abdeckung - sind zu vermeiden. Die Holzoberflächen sind auf Öl- oder Alkydharzbasis, d. h. ausdrücklich nicht mit einem wasserverdünnbaren System zu behandeln.
Farbgebung: siehe Farbtonkarte
- 2.3.2 Vor Baubeginn sind der Denkmalschutzbehörde maßstäbliche Fensterzeichnungen zu ausgewählten Fensterformaten mit Angaben zu Profilformen, Profilbreiten und Beschlägen zur Bestätigung vorzulegen.

2.4 Haustür

- 2.4.1 Die originale Hauseingangstür ist zu erhalten und nach Vorgabe der Denkmalschutzbehörde restauratorisch aufzuarbeiten. Fehlende originale Türbeschläge /Verglasungen sind stilgerecht zu ergänzen.
Farbgebung: siehe Farbtonkarte
- 2.4.2 Als Hausnummer ist ein weißes Blechoval mit schwarzen historischen Ziffern an der Haustür / im Bereich der Haustür anzubringen.

INNENRAUM

2.5 Treppenhaus

- 2.5.1 Die wenigen originalen Wohnungseingangstüren sind zu erhalten, restauratorisch aufzuarbeiten und wieder einzubauen. Originale Beschläge und Verglasungen sind während der Bauzeit zu sichern und abschließend wieder einzusetzen. Fehlende Teile sind gleichartig zu ergänzen. Notwendige sicherheitstechnische Verbesserungen werden denkmalschutzrechtlich erlaubt.
- 2.5.2 Da, wo nur noch die Türanlagen ohne Türflügel erhalten sind, müssen die Türblätter den Originalen nachgebaut werden.
Die Farbgebung ist gemäß den Angaben auf der Farbtonkarte vorzunehmen.
- 2.5.3 Da, wo die Türanlagen komplett fehlen, können neue Wohnungseingangstüren eingebaut werden. Die Gestaltung der neuen Wohnungseingangstüren ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen und Werkzeichnungen der neuen Türen sind zur Genehmigung vorzulegen.
- 2.5.4 Das Treppengeländer mit Handlauf ist zu erhalten.
- 2.5.5 Eckschutzschienen sind zu erhalten.
- 2.5.6 Die Treppenläufe sind zu erhalten, ebenso die Bodenbeläge der Treppenpodeste.
- 2.5.7 Für das Treppenhaus ist eine Befunduntersuchungen zu Umfang und Zustand der originalen Farbfassungen an Wänden und Decken sowie Treppenunterläufen durch den Bauherrn zu beauftragen. Diese Untersuchung ist durch einen freiberuflichen Dipl.-RestauratorIn / RestauratorIn im Handwerk durchzuführen. Eine Ausfertigung der Dokumentation zur Befunduntersuchung ist der Denkmalschutzbehörde zu übergeben, um die weitere Verfahrensweise gemeinsam festlegen zu können (Konservierung, Restaurierung, Rekonstruktion). Falls im Ergebnis ein originaler Befund zu Tage tritt, wird zumindest in Teilen eine Restaurierung des originalen Befundes, ggf. auch teilweise Rekonstruktion angestrebt. Hierzu bitte noch einmal Rücksprache mit der Denkmalbehörde.

2.6 Vorgarten

- 2.6.1 Der Vorgartenbereich ist denkmalgerecht wiederherzustellen. Die Einfriedungssockelmauer ist in artgleichem Material wiederzuerbringen bzw. zu sanieren. Dabei kann auf einen früher vorhandenen Eisengitterzaun verzichtet werden. Es ist wieder eine Hecke, Zielhöhe 1,50 m zu pflanzen, wie ursprünglich einmal vorhanden war. Möglich ist z.B. Liguster, Hainbuche, Buche oder Eibe. Keine Tujahecke.
- 2.6.2 Der farbige Plattenbelag des Hauszugangsweges ist zu erhalten und ggf. neu zu verlegen.
- 2.6.3 Die Anordnung von Briefkastenanlage und Müllbehälterstandort sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Hierzu ist der Freiflächenplan zur Bestätigung vorzulegen.

2.7 Farbtonkarte

- 2.7.1 Die Farbgebung der Fassaden, inklusive aller Baudetails, ist entsprechend der Vorgaben auf der Farbtonkarte auszuführen. Die Farbtonkarte ist Bestandteil dieser Genehmigung. Sie wird gesondert zugeschickt.

2.8 Sonstige Auflagen

- 2.8.1 Unvorhergesehene Befunde sind der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zu einer Entscheidung sicherzustellen. Zusätzlich auftretende Detailfragen während der Baudurchführung sind mit der Denkmalschutzbehörde zu beraten.

Begründung der Auflagen:

Die o. g. Auflagen begründen sich aus dem öffentlichen Interesse an der detailgerechten Erhaltung des materiellen Bestandes der originalen Substanz sowie der Bewahrung des architektonischen und stadtgeschichtlichen Wertes dieses Baudenkmals.

Sie enthalten keine Festlegungen, die den Eigentümer gegenüber seiner Bauabsicht zusätzlich unzumutbar hoch belasten.

Auflagenvorbehalt

1. Die Baugenehmigung wird unter dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung und Ergänzung einer Auflage bis zum ordnungsgemäßen Abschluss der Arbeiten und der rechtmäßigen Nutzungsaufnahme erteilt.
Dieser Vorbehalt umfasst nachträgliche Anforderungen aus im Baugenehmigungsverfahren nicht erkennbaren und nicht voraussehbaren Gefahren sowie unzumutbaren Belästigungen.
2. Diese Baugenehmigung wird unter dem Vorbehalt einer nachträglichen Aufnahme von Auflagen erteilt, die notwendig werden, wenn im Verlaufe der Bauarbeiten bisher nicht absehbare Belange des Denkmalschutzes erkannt werden, die einer denkmalrechtlichen Regelung bedürfen.

Kosten

Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Die Höhe der Kosten und die Zahlungsart sind nachstehend aufgeführt. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 1, 2, 6, 12 und 14 des Verwaltungskostengesetzes des Freistaates Sachsen (SächsVwKG).

Die Festsetzung der Kosten beruht auf § 6 SächsVwKG in Verbindung mit dem Neunten Sächsischen Kostenverzeichnis 9. SächsKVZ).

Die Zusammenstellung der Kosten (Kostenrechnung) ist der beigelegten Anlage zu entnehmen.

Danach sind Kosten in Höhe von 2451,19 EUR festgesetzt. Vermindert um den gemäß § 15 Abs. 1 SächsVwKG geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von 1870,00 EUR sind noch folgende Kosten zu entrichten:

Personenkonto: 20045299

Betrag EUR: 581,19

Wir bitten Sie, diesen Betrag unter Angabe des Personenkontos

und der Empfängerbezeichnung

Chemnitz, Kassen- und Steueramt

innerhalb von 2 Wochen auf eines der nachfolgend genannten Konten der Stadtverwaltung Chemnitz zu überweisen.

Sollte diese Zahlung nicht innerhalb der genannten Frist nach Erhalt dieses Bescheides erfolgen, so können nach § 19 SächsVwKG Säumniszuschläge erhoben werden.

Bankverbindungen

Bank	IBAN	BIC
Sparkasse Chemnitz	DE87 8705 0000 3501 0092 82	CHEKDE81XXX
Deutsche Bank AG	DE58 8707 0000 0085 0156 00	DEUTDE8CXXX
UniCredit Bank - HypoVereinsbank	DE07 8702 0086 0002 9140 00	HYVEDEMM497
Volksbank Chemnitz	DE81 8709 6214 0300 4480 03	GENODEF1CH1

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich, in elektronischer Form oder zur Niederschrift bei der Stadt Chemnitz, Markt 1, 09111 Chemnitz oder jeder anderen Dienststelle oder Bürgerservicestelle der Stadt Chemnitz einzulegen.

Wird der Widerspruch in elektronischer Form eingelegt, so ist das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Vertrauensdienstegesetzes zu versehen und über das elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (www.egvp.de) einzureichen. Die technischen Voraussetzungen sind unter der vorgenannten Internetseite abrufbar.

Der Widerspruch kann auch mittels des auf der Internetseite http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/stadt/services/kontakt_elektronischer_zugang.html bereitgestellten Kontaktformulars eingelegt werden, welches ebenfalls mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Vertrauensdienstegesetzes zu versehen ist.

Hinweise

1. Verstöße gegen baurechtliche Vorschriften können, wenn sie eine Ordnungswidrigkeit nach § 87 SächsBO darstellen, mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.
2. Die Notwendigkeit anderer Genehmigungen, Gestattungen nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie ggf. erforderliche privatrechtliche Regelungen bleiben von dieser Baugenehmigung unberührt.
3. Das Bauvorhaben unterliegt den Prüfkriterien des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 63 SächsBO. Der Prüfungsumfang beschränkt sich auf die hier unter Ziffer 1 bis 3 genannten Kriterien wie die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches, Prüfung beantragter Abweichungen nach § 67 SächsBO sowie anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen. Die Prüfung des Abstandsflächenrechts nach § 6 SächsBO gehört nicht zum Prüfungsumfang.

Nach vorliegenden Lageplan liegen die Abstandsflächen der Balkonanlage teilweise auf dem Grundstück Agnesstraße 2.

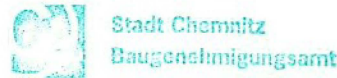
Zur Schaffung rechtskonformer Verhältnisse im Sinne von § 6 SächsBO bedarf es der schriftlichen Zustimmung aller Eigentümer des betroffenen Grundstückes.

4. Die Prüfung des Brandschutznachweises vom 11.07.2018 ist vom Prüfsachverständigen Herrn Conrad Ehlich mit positivem Ergebnis abgeschlossen und mit dem Prüfbericht Nr.18-185-PB-01 vom 19.09.2018 dokumentiert.

5. Auf Dächern, die an Verkehrsflächen angrenzen, sind Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis erforderlich (§ 32 Abs. 8 SächsBO).
6. Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, und Flure, die zu diesen Aufenthaltsräumen führen, sind jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.
7. Die vom Gesetzgeber vorgeschriebene Zustellung einer Kopie der Baugenehmigung an die Eigentümer benachbarter Grundstücke erfolgt nur für die vom Antragsteller in den Bauvorlagen aufgeführten Nachbarn.
8. Archäologische Relevanzzone
- 8.1 Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.
Ansprechpartner: Herr Matthias Schubert, Landesamt für Archäologie Sachsen, Tel. 03518926631, Matthias.Schubert@lfa.sachsen.de

Im Auftrag


Wilfried Hahn
Abteilungsleiter



Anlagen

Kopie historische Bauaktenzeichnung
Kostenrechnung
Merkblatt mit Hinweisen zu Vorschriften
Bauherrenexemplar Unterlagen