

Stadt Villingen-Schwenningen



Baurechtsamt · Postfach 1260 · 78002 Villingen-Schwenningen

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis
vertr. d. Herrn Landrat Sven Hinterseh
Villingen
Am Hoptbühl 2
78048 Villingen-Schwenningen

Baurechtsamt

Stadtbezirk Schwenningen
Winkelstraße 9
78056 Villingen-Schwenningen
Telefon 07720/82-2841
Telefax 07720/82-2837
E-Mail baurecht@villingen-
schwenningen.de

| Aktenzeichen | Sachbearbeiter/-in | ☎ Telefon-Durchwahl | Zimmer-Nr. | Datum |
|----------------|-----------------------------------|--------------------------------|------------|------------|
| II-BR/B2300597 | Carina Betschner Markus Schwer | 07720/82-2855 07720/82-2824 | 308 324 | 01.02.2024 |

Bauvorhaben: Umbau ehem. Bürogebäude zu einer Gemeinschaftsunterkunft
Baugrundstück: Schwenningen, Lupfenstraße 59
Flurstück-Nr.: 862/1
Bauherr: Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, vertr. d. Herrn Landrat Sven Hinterseh, Villingen, Am Hoptbühl 2, 78048 Villingen-Schwenningen
Entwurfsverfasser: Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Herr Hermann Rieble, Villingen, Am Hoptbühl 2, 78048 Villingen-Schwenningen
Bauleiter: Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Herr Hermann Rieble, Villingen, Am Hoptbühl 2, 78048 Villingen-Schwenningen

Sehr geehrter Herr Landrat Hinterseh,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Bauvorhaben erteilen wir Ihnen gemäß § 58 Landesbauordnung (LBO) die

Baugenehmigung

Bestandteile dieser Entscheidung sind:

1. die mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen
2. die nachfolgend aufgeführten Ausnahmen und Befreiungen, Bedingungen, Auflagen und Hinweise
3. ggf. der/die Bescheid(e) über Angrenzereinwendungen
4. der separat zugestellte Gebührenbescheid

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei allen Dienststellen der Stadt Villingen-Schwenningen (Postfach 1260, 78002 Villingen-Schwenningen) erhoben werden. Es empfiehlt sich jedoch den Widerspruch direkt bei dem den Bescheid erlassenden Fachamt – Baurechtsamt, Stadtbezirk Schwenningen, Winkelstraße 9, 78056 Villingen-Schwenningen – einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Carina Betschner



USt.-Nr.: 22108/82908
IBAN: DE31 694 500 65 00 00 33 407
BIC: SOLADES1VSS

Sparkasse Schwarzwald-Baar
BLZ 694 500 65
Konto-Nr. 00 033 407

Sprechzeiten
Mo – Fr 8.30-11.30 Uhr
Mo 14.00-16.00 Uhr
Mi 14.00-17.15 Uhr
und nach Vereinbarung



Allgemeine Bestandteile und Hinweise

- 1) Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn (§ 58 Abs. 2 LBO). Ein Wechsel des Bauherrn ist der Baurechtsbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 2) Die Baugenehmigung wird unbeschadet **privater Rechte Dritter** erteilt (§ 58 Abs. 3 LBO).
- 3) Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung nicht begonnen oder wenn sie 1 Jahr nach diesem Zeitraum unterbrochen worden ist. Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu 3 Jahren verlängert werden (§ 62 LBO).
- 4) Von den genehmigten Bauplänen und Bauvorlagen darf ohne vorherige schriftliche **Änderungsgenehmigung** nicht abgewichen werden.
- 5) Bei der Bauausführung sind die am Bau Beteiligten (Bauherr, Planverfasser, Unternehmer und Bauleiter) im Rahmen ihres Wirkungskreises dafür verantwortlich, dass neben den allgemein anerkannten Regeln der Technik die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden (§ 41 LBO). Insbesondere sind in der jeweils geltenden Fassung zu beachten:
- die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg;
 - die allgemeine Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO);
 - die örtlichen Bauvorschriften (Ortsbausatzung, Bebauungsplan);
 - die durch öffentliche Bekanntmachung eingeführten bautechnischen Bestimmungen;
 - die Erlasse (Richtlinien) des Wirtschaftsministeriums über Heizölbehälter, Feuerungsanlagen, Heizräume und Brennstofflager;
 - die Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten mit den hierzu erlassenen Vollzugsbestimmungen;
 - die Vorschriften über den Schutz der bei Bauten beschäftigten Personen;
 - das Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg;
 - die Unfallverhütungsvorschriften;
 - das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit;
 - die Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung – GaVO);
 - der Erlass des Wirtschaftsministeriums über Kinderspielplätze.
- 6) Arbeiten an Strom-, Gas- und Wasserleitungsanlagen dürfen nur durch zugelassene Installateure und nach vorheriger Anmeldung bei den zuständigen Versorgungsunternehmen (Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH, Energie Baden-Württemberg AG (EnBW), Energiedienst Holding AG) ausgeführt werden.
- 7) **Öffentliche Verkehrsflächen** (einschließlich Gehwege), **Versorgungs-, Abwasser- und Meldeanlagen** sowie **Grundwassermessstellen, Vermessungszeichen** und **Grenzzeichen** sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und – soweit erforderlich – unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten (§ 12 Abs. 2 LBO). Die Nichtbeachtung der Vorschrift kann zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch die Gemeinde oder anderer beteiligter Stellen führen.
- 8) Vor Baubeginn ist bei der Deutschen Telekom AG, beim zuständigen Elektrizitätswerk und den Stadtwerken festzustellen, ob durch Bauarbeiten unterirdische Kabel, Starkstromanlagen und Rohrleitungen gefährdet sind. Es sind alle Vorkehrungen zu treffen, um Beschädigungen solcher Anlagen zu vermeiden (§ 12 LBO).
- 9) Es wird darauf hingewiesen, dass Verstöße gegen baurechtliche Bestimmungen und gegen diese Baugenehmigung als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO verfolgt werden können. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.
- 10) Bauprodukte dürfen für die Errichtung baulicher Anlagen nur verwendet werden, wenn sie für den Verwendungszweck von den bekannt gemachten technischen Regeln nicht oder nicht wesentlich abweichen (geregelt Bauprodukte) oder zulässig sind und wenn sie auf Grund des Übereinstimmungsnachweises nach § 22 LBO das Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) tragen oder nach den Vorschriften
- des Bauproduktengesetzes (BauPG),
 - zur Umsetzung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte (Bauproduktenrichtlinie) vom 21. Dezember 1988 (ABl. EG Nr. L 40 S. 12) durch andere Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaften und andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
 - zur Umsetzung sonstiger Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften, soweit diese die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 BauPG berücksichtigen,
- in den Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, insbesondere das Zeichen der Europäischen Gemeinschaften (CE-Zeichen) tragen und dieses Zeichen die nach Absatz 7 Nr. 2 festgelegten Klassen- und Leistungsstufen ausweist.
- 11) Sonstige Bauprodukte, die von allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht abweichen, dürfen auch verwendet werden, wenn diese Regeln nicht in der Bauregelliste A nach Absatz 2 bekannt gemacht sind. Sonstige Bauprodukte, die von allgemein anerkannten Regeln der Technik abweichen, bedürfen keines Nachweises ihrer Verwendbarkeit.
- 12) Bauprodukte, für die es keine Technische Baubestimmung oder keine allgemein anerkannte Regel der Technik gibt oder die von einer Technischen Baubestimmung nach § 73a Absatz 2 Nummer 3 wesentlich abweichen, müssen
- eine allgemeine baurechtliche Zulassung (§ 18 LBO),
 - ein allgemeines baurechtliches Prüfzeugnis (§ 19 LBO) oder
 - einen Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall (§ 20 LBO) haben.
- 13) Für Bauprodukte, die wegen ihrer besonderen Eigenschaften oder ihres besonderen Verwendungszweckes einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Einbau, Transport, Instandhaltung oder Reinigung bedürfen, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung der obersten Baurechtsbehörde die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 24 Satz 1 Nummer 5 vorgeschrieben werden, soweit diese Tätigkeiten nicht bereits durch die Verordnung (EU) Nr. 305/2011 erfasst sind.
- 14) **Dokumentationspflicht/Nachweisführung des Bauherrn.** Der Bauherr hat sämtliche bautechnischen Nachweise (bauaufsichtliche Zulassungen, Übereinstimmungserklärungen usw. auf zu bewahren.





Bestandteile dieser Baugenehmigung sind unter anderem die mit Genehmigungsmerk und ggf. durch Grüneintrag berichtigten Bauvorlagen:

- Bauantrag vom 19.10.2023, eingegangen am 19.10.2023
- Baubeschreibung vom 19.10.2023, eingegangen am 19.10.2023
- Lageplan im Maßstab 1:500 vom 19.10.2023, eingegangen am 19.10.2023
- Bauzeichnungen:
 - Grundrisse UG bis 6. OG im Maßstab 1:100 vom 19.10.2023 bzw. 07.11.2023, eingegangen am 16.11.2023
 - Schnitte 1-1, 2-2, 3-3 im Maßstab 1:100 vom 19.10.2023, eingegangen am 19.10.2023
 - Ansichten Süd-West, Süd-Ost, Nord-West, Nord-Ost im Maßstab 1:100 vom 19.10.2023, eingegangen am 19.10.2023
 - Brandschutzkonzept vom 20.10.2023 mit Änderung vom 15.11.2023 (eingegangen am 16.11.2023), erstellt durch ASIBRA e. K. Arbeitssicherheit und Brandschutz, Schwenninger Straße 9, 78083 Dauchingen.



Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Gebäude Lupfenstraße 59 liegt nicht innerhalb der Grenzen eines Bebauungsplans und wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Nach § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) eingestuft. Gem. § 8 BauNVO sind in Gewerbegebieten Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Soweit in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 8 der Baunutzungsverordnung (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2 BauGB) Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können, gilt § 31 Absatz 1 BauGB mit der Maßgabe, dass Anlagen für soziale Zwecke, die der Unterbringung und weiteren Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden dienen, dort bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 in der Regel zugelassen werden sollen (§ 246 Abs. 11 BauGB).

Gem. § 246 Abs. 12 BauGB kann für die auf längstens drei Jahre zu befristende Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten nach den §§ 8 bis 11 der Baunutzungsverordnung (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.



Gegen die Ausnahme und die Einrichtung der Gemeinschaftsunterkunft im Gewerbegebiet bestehen keine Bedenken.

Die vorliegende Baugenehmigung wird gem. § 246 Abs. 12 BauGB auf längstens drei Jahre, bis zum 30.01.2027 befristet.

Die Frist von drei Jahren kann bei Vorliegen der Befreiungsvoraussetzungen um weitere drei Jahre verlängert werden, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030. Die Verlängerung ist rechtzeitig, vor Ablauf der Genehmigung zu beantragen. Hinsichtlich der Form des Antrags gelten die zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Anforderungen nach der Landesbauordnung.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Das Gebäude ist nach der Begriffsbestimmung der Landesbauordnung ein Gebäude der Gebäudeklasse 5 gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 5 LBO. Die Vorschriften der LBO und der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zur Landesbauordnung (LBOAVO) sind entsprechend zu beachten.

Zur Entscheidungshilfe wurde das vom Bauherrn in Auftrag gegebene und von ASIBRA e. K. Arbeitssicherheit und Brandschutz, Schwenninger Straße 9, 78083 Dauchingen erstellte Brandschutzkonzept vom 20.10.2023 mit Änderung vom 15.11.2023 herangezogen.

Es wird auf die Brandlasten und Brandabschnitte im Konzept verwiesen.

Sofern von den bewerteten bzw. berechneten Grundlagen abgewichen wird oder andere Nutzungen vorgesehen werden, bedarf dies einer neuen baurechtlichen und brandschutztechnischen Beurteilung.

Eine Prüfung auch den Brandschutz betreffend, über den beantragten Bauantrag hinaus, ist nicht erfolgt.

Defizite, die den Bestand betreffen werden durch diese Baugenehmigung nicht berührt. Mängel die dem Betreiber bzw. Eigentümer bekannt sind bzw. durch die Baumaßnahme bekannt werden, sind zu beseitigen. Hier gilt § 76 LBO, indem verlangt wird, dass rechtmäßig bestehende Anlagen neuen Vorschriften angepasst werden müssen, wenn Leben und Gesundheit bedroht sind. Unter Berücksichtigung des aus Artikel 14 (Absatz 1 Satz 1) Grundgesetz „Eigentum verpflichtet“ herzuleitenden Anpassungsverlangens, sind bauliche Anlagen für die Benutzer sicher herzustellen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen sowie Grundstücke, andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne der LBO sind so anzuordnen und zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind. Für den Abbruch baulicher Anlagen gilt dies entsprechend. Es stehen gleich: der Errichtung, das Herstellen, Instandhalten, Ändern und die Nutzungsänderung.

Beim Gebäude handelt es sich um einen Sonderbau nach § 38 Abs. 2 Nr. 13 LBO (Gemeinschaftsunterkünfte und Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten). An Sonderbauten können zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Abs. 1 LBO besondere Anforderungen im Einzelfall gestellt werden; Erleichterungen können zugelassen werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf.



Bauordnungsrechtliche Abweichung:

Nach § 56 Abs. 1 LBO sind Abweichungen von technischen Bauvorschriften zuzulassen, wenn auf andere Weise dem Zweck dieser Vorschrift entsprochen wird.

Abweichung von § 11 Abs. 8 LBOAVO / Sicherheitstreppe:

Nach § 11 Abs. 8 Nr. 1 LBOAVO müssen Sicherheitstreppe an einer Außenwand liegen oder vom Gebäude abgesetzt sein und in allen angeschlossenen Geschossen ausschließlich über unmittelbar davor liegende offene Gänge erreichbar sein.

Abweichend davon wird der Sicherheitstreppe im EG über den Aufzugsvorraum sowie im DG über den Aufzugsmaschinenraum erschlossen. Eine Erreichbarkeit über einen offenen Gang kann in diesen beiden Geschossen nicht nachgewiesen werden.

Die Abweichung kann zugelassen werden, da die Türen zu diesen Bereichen feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend ausgeführt werden und somit gegenüber den Anforderungen nach § 8 Abs. 1 Nr. 4 LBO an innenliegende Sicherheitstreppe eine ausreichende Behinderung der Übertragung von Feuer und Rauch angenommen werden kann. Das Erdgeschoss kann darüber hinaus über einen unabhängigen baulichen Rettungsweg verlassen werden, im DG befinden sich keine Aufenthaltsräume.

Die Abweichung kann zugelassen werden.

Abweichung von § 12 Abs. 3 LBOAVO / Rettungsweglänge:

Nach § 12 Abs. 3 LBOAVO dürfen notwendige Flure mit nur einer Fluchtrichtung, die zu einem Sicherheitstreppe führen, nicht länger als 15 m sein.

Der notwendige Flur weist in allen Geschossen eine Länge von ca. 22 m bis zum Zugang des Sicherheitstreppe auf. Durch die flächendeckende Brandmeldeanlage kann eine frühzeitige Alarmierung im Gebäude ermöglicht werden.

Die Abweichung kann zugelassen werden.

Die Baufreigabe wird nicht mit der Baugenehmigung erteilt.

Bedingungen für die Erteilung der Baufreigabe (§ 59 Abs. 1 LBO):

Mit den Bauarbeiten darf erst nach Erteilung der Baufreigabe (Roter Punkt) begonnen werden. Die Baufreigabe wird erteilt, wenn

- die erforderlichen bautechnischen Nachweise (statische Berechnung) geprüft und ggf. die beanstandeten Punkte erledigt sind.
Die Baurechtsbehörde kann die bautechnische Prüfung ganz oder teilweise einem Prüfamt für Baustatik (Prüfamt) oder einem Prüfsachverständigen übertragen (§ 17 Abs. 3 LBOVVO). Es obliegt der Baurechtsbehörde, die Auswahl zu treffen und die Beauftragung vorzunehmen.
- Aktualisierte Bauzeichnungen/Lageplan mit Darstellung der erforderlichen Fahrradstellplätze vorgelegt und geprüft wurden (s. auch Nebenbestimmung Nr. 23).



Weitere Nebenbestimmungen:

1. Neu errichtete Gebäude, die Änderung der Grundflächen bestehender Gebäude und die Änderung der wesentlichen Zweckbestimmung von Gebäuden sind zur Fortführung des Liegenschaftskatasters zu erfassen. Zu diesem Zweck sind die genannten Bauvorhaben nach ihrer Durchführung gem. den Bestimmungen des Vermessungsgesetzes dem städtischen Vermessungsamt anzuzeigen. Auf die Anzeige kann verzichtet werden, wenn ein örtlich zugelassener öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Durchführung der erforderlichen Vermessungsarbeiten beauftragt wird. (Hinweis: Die Vermessungsarbeiten sind gebührenpflichtig).
2. Für die Errichtung der baulichen Anlage wird eine Schlussabnahme gemäß § 67 LBO vorgeschrieben. Der Antrag auf Schlussabnahme ist frühzeitig bei der Baurechtsbehörde zu stellen. Um Verwendung des beiliegenden Formblattes wird gebeten.
3. Die anerkannten Regeln der Technik und verbindlich eingeführten DIN-Normen sind bei der Bauausführung zu beachten.
4. Die in den Plänen und sonstigen Vorlagen als Grüneintragungen enthaltenen Prüfvermerke ersetzen die ursprüngliche Fassung bzw. ergänzen die Bauvorlagen und sind verbindlicher Bestandteil der Baugenehmigung.
5. Der Bauherr hat an der Baustelle den Baufreigabebeschein (Roter Punkt) anzubringen. Darin sind Name, Anschrift und Rufnummer des Bauunternehmers für die Rohbauarbeiten einzutragen; dies gilt nicht, wenn an der Baustelle ein besonderes Schild angebracht ist, das diese Angaben enthält. Der Baufreigabebeschein muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht sein (§ 12 Abs. 2 LBO).
6. Bei der Bauausführung und der Benutzung des Gebäudes sind die Vorschriften der Landesbauordnung (LBO) und der allgemeinen Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) zu beachten und einzuhalten. Besonders wird auf die allgemeinen und besonderen Brandschutzanforderungen der LBOAVO (§§ 4 - 13) hingewiesen.

Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Bauausführung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den Entwürfen des Entwurfsverfassers entspricht. Er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer, zu achten; die Verantwortlichkeit der Unternehmer bleibt unberührt. Verstöße, denen nicht abgeholfen wird, hat er unverzüglich der Baurechtsbehörde mitzuteilen (§ 45 Abs. 1 LBO).

Hat der Bauleiter nicht für alle ihm obliegenden Aufgaben die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachbauleiter zu bestellen. Diese treten insoweit an die Stelle des Bauleiters. Der Bauleiter bleibt für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen seiner Tätigkeiten mit denen der Fachbauleiter verantwortlich (§ 45 Abs. 2 LBO).

7. Die Vorschriften der entsprechenden Berufsgenossenschaft, insbesondere bezüglich Rückbau und Umbauarbeiten an Bauten, Arbeiten an und auf Dächern und Gerüsten, sind einzuhalten.
8. Der Baulärm ist auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen. Die VDI-Richtlinie 2058 – Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft – ist zu beachten.





9. An den Sonntagen und den gesetzlichen Feiertagen sind öffentlich bemerkbare Arbeiten, die geeignet sind, die Ruhe des Tages zu beeinträchtigen, verboten (§ 6 Abs. 1 Feiertagsgesetz).
10. Die Bestimmungen der LBO und der VwV Technische Baubestimmungen für Gebäude der Gebäudeklasse 5 sind zu beachten und einzuhalten.
11. Das in der Anlage zur Baugenehmigung beigefügte Brandschutzkonzept vom 20.10.2023, geändert am 15.11.2023 erstellt von Herrn Peter Kikstein, ist Bestandteil der Baugenehmigung und bei der Bauausführung sowie bei der Benutzung der baulichen Anlage zu beachten und einzuhalten. Soweit dieser Bescheid abweichende Regelungen zum Gutachten festlegt sind die Festsetzungen des Baubescheides, vor dem Gutachten, vorrangig einzuhalten.

Dem vorliegenden Brandschutzkonzept wird im Wesentlichen zugestimmt. Es wird durch die nachfolgenden Nebenbestimmungen und Grüneinträge ergänzt.




12. Seite 12: Bzgl. der Brandschutzanforderung wird auf die textliche Darstellung Bezug genommen, die tragenden und aussteifenden Bauteile sind feuerbeständig auszuführen. In der Bildunterschrift wird lediglich eine feuerhemmende Ausführung beschrieben, diese wird als nicht ausreichend erachtet.
13. Seite 19: Die Dachuntersicht der angrenzenden Halle ist inkl. der tragenden und aussteifenden Bauteile feuerbeständig auszuführen (§ 9 Abs. 6 LBOAVO).
14. Seite 25: Die Wände des notwendigen Treppenraums sind feuerbeständig und aus nicht-brennbaren Baustoffen auszuführen (§ 11 Abs. 8 Nr. 2 LBOAVO; s. auch Plandarstellung zum Brandschutzkonzept). Die beschriebene hochfeuerhemmende Ausführung wird als nicht ausreichend erachtet.
15. Seite 39: Die trockene Steigleitung ist nach den Vorgaben der DIN 14462 auszuführen. Der Standort der Einspeisestelle ist im Einvernehmen mit dem Amt für Feuerwehr, Brand- und Zivilschutz abzustimmen.
16. Brandschutzplan EG: Der Rettungsweg im EG ist über den Sicherheitstreppenraum ins Freie zu führen und vor Ort entsprechend auszuschildern.
17. Brandschutzplan 1. OG: Die Türe vom Sicherheitstreppenraum zum angrenzenden Laubengang ist rauchdicht und selbstschließend nach DIN 18095 auszuführen.
18. Hang- und Niederschlagswasser ist entsprechend der gängigen Vorschriften abzuleiten.
19. Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind und unmittelbar an mehr als 1,00 m tiefer liegende Flächen angrenzen, sind zu umwehren oder mit Brüstungen zu versehen (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 LBOAVO).
20. Notwendige Umwehungen und Fensterbrüstungen müssen mindestens 0,90 m hoch sein. Die Höhe der Umwehrung darf auf 0,80 m verringert werden, wenn die Tiefe der Umwehrung mindestens 0,20 m beträgt. Bei Fensterbrüstungen wird die Höhe von Oberkante Fußboden bis Unterkante lichte Fensteröffnung gemessen (§ 3 Abs. 3 LBOAVO).
21. Der Abstand zwischen notwendigen Umwehungen im Sinne des § 3 Abs. 1 LBOAVO und den zu sichernden Flächen darf waagrecht gemessen nicht mehr als 6 cm betragen (§ 3 Abs. 4 LBOAVO).



22. Für die vorübergehende Aufbewahrung fester Abfallstoffe sind auf dem Grundstück geeignete Plätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen oder geeignete Einrichtungen herzustellen (§ 33 Abs. 2 LBO, § 17 Abs. 3 LBOAVO). Die Entsorgung von Abfällen hat entsprechend den Regelungen der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Schwarzwald-Baar-Kreises zu erfolgen. Für nähere Informationen steht das Landratsamt, Amt für Abfallwirtschaft, Tel.: 07721/913-7555, zur Verfügung.
23. Für das Bauvorhaben sind nach § 37 LBO i.V.m. der VwV-Stellplätze 8 Kfz-Stellplätze erforderlich. Sie sind entsprechend der Darstellung im Lageplan herzustellen. Für das Bauvorhaben sind 50 Fahrradstellplätze erforderlich. Diese sind vor Baubeginn zeichnerisch nachzuweisen.

Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass das Parken durch die Bewohner der Gemeinschaftsunterkunft auf dem Vorhabengrundstück und nicht außerhalb erfolgt.

Insbesondere die ausgeschilderten dem Neckarbad zugeordneten Stellplätze in der Lupfenstraße sowie auf dem Grundstück des Neckarbades sind zwingend freizuhalten.

- 
24. Beim Bau und Betrieb von Garagen und bei der Anlage von Stellplätzen sind die Vorschriften der Verordnung des Innenministeriums Baden-Württemberg über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung – GaVO) in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.
 25. Vor Inbetriebnahme von Feuerungsanlagen (Schornstein, Heizung u.ä.) sind die Brandsicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase durch den zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister zu bescheinigen. Die Anlage darf erst in Betrieb genommen werden, wenn eine mängelfreie Abnahmebescheinigung vorliegt. Die entsprechende Abnahme ist rechtzeitig direkt beim zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister zu beantragen. Gemäß § 75 Abs. 1 Nr. 11 LBO handelt ordnungswidrig, wer eine Feuerungsanlage in Betrieb nimmt, ohne dass die Brandsicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase bescheinigt ist.

Stellungnahme des Amts für Feuerwehr, Brand- und Zivilschutz – Abteilung Brand- und Zivilschutz:

26. Die dem Baubescheid als Anlage beigefügte Stellungnahme des Amts für Feuerwehr, Brand- und Zivilschutz – Abteilung Brand- und Zivilschutz vom 18.12.2023 ist bei der Planung, Ausführung und Unterhaltung des Gebäudes zu beachten. Sie ist Bestandteil dieses Baubescheids.

Stellungnahme des Grünflächen- und Tiefbauamts – Abteilung Altlasten:

27. Die dem Baubescheid als Anlage beigefügte Stellungnahme des Grünflächen- und Tiefbauamts – Abteilung Altlasten vom 24.10.2023 ist bei der Planung, Ausführung und Unterhaltung des Gebäudes zu beachten. Sie ist Bestandteil dieses Baubescheids.

Stellungnahme des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis - Amt für Abfallwirtschaft

28. Die dem Baubescheid als Anlage beigefügte Stellungnahme des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Abfallwirtschaft vom 27.10.2023 ist bei der Planung, Ausführung und Unterhaltung des Gebäudes zu beachten. Sie ist Bestandteil dieses Baubescheids.



Zur Schlussabnahme ist der Baurechtsbehörde vorzulegen:

29. Erklärung des Bauleiters und ggf. Fachbauleiters, dass das Bauvorhaben den genehmigten Plänen, den Bestimmungen der Baugenehmigung, der statischen Berechnung und im Übrigen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Hinweise:

30. Bei der Bauausführung sind die am Bau Beteiligten (Bauherr, Entwurfsverfasser, Bauleiter und Unternehmer) im Rahmen ihres Wirkungskreises dafür verantwortlich, dass neben den allgemein anerkannten Regeln der Technik die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden (§ 41 LBO). Für die Einhaltung der Vorschriften und Anordnungen sind im Rahmen ihres Wirkungskreises Bauherr, Bauleiter, Unternehmer usw. verantwortlich; diese Verpflichtung wird durch diese Genehmigung und die amtliche Beaufsichtigung nicht berührt (§§ 42, 43, 44 und 45 LBO).

31. Auch nach Erteilung der Baugenehmigung können Anforderungen gestellt werden, um Gefahren für Leben oder Gesundheit oder bei der Genehmigung nicht voraussehbare Gefahren erhebliche Nachteile oder Belästigungen von der Allgemeinheit oder den Benutzern der baulichen Anlage abzuwenden. Bei Gefahr im Verzug kann bis zur Erfüllung dieser Anforderungen die Benutzung der baulichen Anlage eingeschränkt oder untersagt werden (§ 58 Abs. 6 LBO).

32. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Baurechtsbehörde keine Information an die Gebäudebrandversicherungsanstalten erfolgt. Der Bauherr hat sich selbst um den Versicherungsschutz zu kümmern.

33. Nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Unterrichtung der Finanzämter durch die Baurechtsbehörden haben wir dem Finanzamt Villingen-Schwenningen Nachricht von dieser Baugenehmigung gegeben.





Stellungnahme Feuerwehr / Brandschutz

| | |
|--------------|--|
| Vorgangs-Nr. | B2300597 |
| Vorhaben | Umbau ehem. Bürogebäude zu einer Gemeinschaftsunterkunft |
| Straße | Lupfenstraße |
| Hausnummer | 59 |
| PLZ | 78054 |
| Gemarkung | Schwenningen |



Grundlage: Lageplan mit Datum vom 19.10.2023, Planunterlagen (Grundrisse) mit Datum vom 19.10.2023, erstellt durch Dipl. Ing. (FH) Hermann Rieble, Brandschutzkonzept mit Datum vom 15.11.2023, erstellt durch Asibra e.K.

Unter Berücksichtigung der nachstehenden Punkte bestehen aus Sicht des Brandschutzes keine Bedenken gegen die in den Planunterlagen dargelegte Nutzung.

1. Allgemeine Angabe

- Die gegebenen Risikofaktoren stellen ein für die Feuerwehr akzeptables Risikopotenzial dar.
- Die Belange der aktuell gültigen LBO/LBOAVO sowie ggf. geltender Sonderbauvorschriften sind grundsätzlich einzuhalten.
- Der vorliegenden Brandschutztechnischen Stellungnahme vom 15.11.2023 kann im Wesentlichen zugestimmt werden.

2. Baulicher Brandschutz

- Beide Flucht- und Rettungswege/Angriffswege werden baulich über den ausgebildeten Sicherheitstreppenraum sichergestellt.
- Die Stichflure sind zu belüften.
- Der beschriebene Laubengang ist als offener Gang gemäß den Vorgaben der LBOAVO auszuführen.

3. Anlagentechnischer Brandschutz

- Im Rahmen der Planung und Projektierung der Brandmeldeanlage nach DIN 14675 ist eine Abstimmung mit dem Amt für Feuerwehr, Brand- und Zivilschutz vorzunehmen.
- Bei der trockenen Steigleitung sind die Vorgaben der DIN 14462 einzuhalten.

4. Organisatorischer Brandschutz

- Es sind Feuerwehrpläne nach DIN 14095 zu erstellen.



5. Abwehrender Brandschutz

- Die Maßgaben der "VwV Feuerwehrlflächen" sind einzuhalten.
- Die Zugänglichkeit an das Objekt ist über die angrenzende "Lupfenstraße" und "Neuffenstraße" gegeben.
- Stellflächen bzw. Aufstellflächen werden aufgrund der Sicherstellung baulicher Flucht- und Rettungswege nicht notwendig.
- Für das Objekt ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 h sicherzustellen.
- Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf den privaten Verkehrsflächen sind gegeben.

6. Abweichungen/Erleichterungen

- Den Abweichungen kann unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen zugestimmt werden.

7. Brandverhütungsschau

- Das Objekt unterliegt der Brandverhütungsschaupflicht.





Stellungnahme des Amtes für Grünflächen und Tiefbau bezüglich Altlasten:

Bauvorhaben: Umbau ehem. Bürogebäude zu einer Gemeinschaftsunterkunft
Baugrundstück: Lupfenstraße 59, 78056 Villingen-Schwenningen
Flst.Nr. 862/1, Stadtbezirk Schwenningen

Allgemeine Auflagen:

1. Für den Rückbau und Umbau der Innenräume ist ein Fachgutachter einzubeziehen. Dieser hat ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen und einzureichen. Der Sachkundige hat die Arbeiten zu begleiten und zu dokumentieren.
2. Für den Fall, dass beim Rückbau asbesthaltige Bausubstanz vorliegt, ist ein Sachkundiger gemäß § 2 Absatz 17 GefStoffV einzubeziehen. Das Material ist fachgerecht zu entsorgen. Der Sachkundige hat die Arbeit zu begleiten und zu dokumentieren.
3. Der Fachgutachter hat zu entscheiden, ob ein Arbeitsschutzplan nach TRGS 519 und DGUV-Regel 101-004 (ehemals BGR 128) aufzustellen ist.
4. Die anfallenden Materialien sind gemäß den Anordnungen des Fachgutachters zu separieren und laut PN 98 fachgerecht zu beproben und zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind zu führen.
5. Die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen) sind einzuhalten.

Begründung:

Das Gelände ist im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Schwarzwald-Baar-Kreises als Altstandort "AS Elektrotechnische Fabrik" mit dem Handlungsbedarf "B" (Belassen; Neubewertung bei Änderung der Exposition) sowie als Altablagerung "AA Alter Bachlauf Neckar" mit dem Handlungsbedarf "B" (Belassen; Entsorgungsrelevanz) erfasst.

Da es sich bei dem Gebäude um einen ehem. Bürotrakt handelt, ist nicht davon auszugehen, dass dort mit umweltrelevanten/gesundheitsgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, die branchentypisch für die Elektroindustrie sind. Jedoch ist, aufgrund des Erscheinungsbildes und des damit vermuteten Baudatums des Gebäudes, von einer Asbestbelastung auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass schadstoffbehaftete Baumassen im Zuge der Umnutzung ordnungsgemäß ausgebaut und entsorgt werden.

Laut den Planunterlagen, ist für die Umnutzung kein Eingriff in den Untergrund bzw. Entsiegelung oder ähnliches notwendig; eine Änderung der Exposition ist somit nicht gegeben.

Hinweise:

1. Auch wenn es sich um ehemalige Büroräumen handelt, handelt es sich trotzdem um eine Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen, weshalb eine Freimessung der Wohnräume auf flüchtige organische Verbindungen in der Raumluft empfohlen wird.
2. Auf den Freiflächen um das Bürogebäude herum ist nicht von einer Altlastenrelevanz des Wirkungspfades Boden-Mensch auszugehen.



3. Das Landratsamt Schwarzwald-Baar, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz sowie das Gesundheitsamt sollte über die Umnutzung des Grundstücks informiert werden.

Schmitt
GuT-SEGA





LANDRATSAMT

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis · 78045 Villingen-Schwenningen

Stadt Villingen-Schwenningen
Baurechtsamt



AMT FÜR ABFALLWIRTSCHAFT
UNTERE ABFALLRECHTSBEHÖRDE

DIENSTGEBÄUDE
AUF DER STEIG 6
78052 VILLINGEN-SCHWENNINGEN

BJÖRN JEHLE
ZIMMER-NR. 113
DURCHWAHL 07721 913-7433
TELEFAX
B.JEHLE@LRASBK.DE

TELEFONZENTRALE 07721 913-0
ZENTRALES TELEFAX 07721 913-8900
INFO@SCHWARZWALD-BAAR-KREIS.DE
WWW.SCHWARZWALD-BAAR-KREIS.DE
UST-IDNR. DE 142984618

SPARKASSE SCHWARZWALD-BAAR
BIC SOLADES1VSS
IBAN DE48 6945 0065 0000 0003 15

ALLGEMEINE SPRECHTAGE UND
FÜHRERSCHEINSTELLE
MO-DO 8.00-11.30 UHR
DO NACHMITTAG 14.00-17.30 UHR

KFZ-ZULASSUNG
MO-MI 08.00-14.00 UHR
DO 08.00-13.00 UHR
DO NACHMITTAG 14.00-17.30 UHR
FR 08.00-11.30 UHR

27.10.2023



Antragstellung: Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis vertr. d.
Herrn Landrat Sven Hinterseh, Am Hoptbühl 2,
78048 Villingen-Schwenningen

Bezeichnung: Umbau ehem. Bürogebäude zu einer Gemein-
schaftsunterkunft

Ort: Villingen-Schwenningen Schweningen

Straße: Lupfenstraße 59

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens unter Berücksichtigung der beiliegenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken. Bitte nehmen Sie die Nebenbestimmungen in die Genehmigung mit auf.

Mit freundlichen Grüßen

Björn Jehle



Nebenbestimmungen

1. Allgemeine Bedingungen:

- 1.1. Vor dem Rückbau ist ein Rückbau- und Abfallverwertungskonzept zu erstellen. Die Konzepte sind mindestens 2 Wochen vor Beginn der Rückbauarbeiten der Unteren Abfallrechtsbehörde des Schwarzwald-Baar-Kreises vorzulegen.
- 1.2. Die abzubrechenden Räume sind vor Abbruch vollständig auszuräumen. Dabei anfallende Stoffe sind sortenrein zu erfassen und vorrangig einer Verwertung zuzuführen.
- 1.3. Unternehmen, die mit dem Transport von Aushub und anderen Abfällen beauftragt werden, müssen für nicht gefährliche Abfälle die abfallrechtliche Bestätigung nach § 53 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) bzw. für gefährliche Abfälle eine Erlaubnis nach § 54 KrWG vorweisen können.

2. Auflagen für unbelastete Bausubstanz

- 2.1. Auf der Baustelle anfallende Abfälle sind getrennt zu sammeln, lagern, befördern und einer Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen:
 - a. Glas (Abfallschlüssel 17 02 02),
 - b. Kunststoff (Abfallschlüssel 17 02 03),
 - c. Metalle, einschließlich Legierungen (Abfallschlüssel 17 04 01 bis 17 04 07 und 17 04 11),
 - d. Holz (Abfallschlüssel 17 02 01),
 - e. Dämmmaterial (Abfallschlüssel 17 06 04),
 - f. Bitumengemische (Abfallschlüssel 17 03 02),
 - g. Baustoffe auf Gipsbasis (Abfallschlüssel 17 08 02),
 - h. Beton (Abfallschlüssel 17 01 01),
 - i. Ziegel (Abfallschlüssel 17 01 02) und
 - j. Fliesen und Keramik (Abfallschlüssel 17 01 03).Die Trennung von den übrigen Baustellenabfällen (z.B. Asbestplatten, Asphaltestriche) hat vor Ort weitestgehend vor und auch während dem Rückbau stattzufinden.
Wenn aus technischen oder ökonomischen Gründen eine Abfalltrennung nicht möglich ist, ist dies zu dokumentieren und der Unteren Abfallrechtsbehörde zuzusenden. Des Weiteren sind die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung zu befolgen.
- 2.2. Eine Vermischung oder Verdünnung von gefährlichen Abfällen mit anderen Abfällen ist verboten.
- 2.3. Beton und Mauerwerk sind einer Wiederverwendung oder einer Bauschuttrecyclinganlage zuzuführen, soweit dies nach den geltenden Vorschriften (Bau-, Naturschutz-, Bodenschutz- und Abfallrecht) zulässig ist.
- 2.4. Holz ist bei den Abbrucharbeiten weitestgehend zu erhalten und wenn möglich einer Wiederverwendung zuzuführen. Nicht wiederverwendbare Holzreste sind einer Recyclinganlage für Holz zuzuführen. Konstruktionsholz und Fassadenholz ist gemäß der Altholzverordnung gefährlicher Abfall, deren heimische Verbrennung eine Straftat darstellt. Die Altholzverordnung ist zu beachten.
- 2.5. Baustähle und metallische Bauteile sind von Beton und Mauerwerk zu trennen und einer Wiederverwendung oder Verwertung zuzuführen.
- 2.6. Glas und Kunststoffe sind jeweils getrennt einem Entsorgungsfachbetrieb zuzuführen.



2.7. Die bei der Abgabe der Materialien ausgehändigten Belege (Wiegescheine, Lieferscheine, Rechnungen und Ähnliches) sind fünf Jahre lang aufzubewahren und nach Aufforderung der Unteren Abfallrechtsbehörde vorzulegen.

3. Auflagen für kontaminierte Gebäudesubstanz

3.1. Kontaminierte Gebäudesubstanz ist von unbelasteter Gebäudesubstanz vor Ort zu trennen. Sie darf nur in dafür geeigneten Behältern (z.B. abflusslosen und gedeckelten Containern, Bigbags für Asbest) oder auf befestigter Fläche in abgedeckten Mieten zwischengelagert werden.

3.2. Die einzelnen Containerinhalte/Mieten sind einer Deklarationsanalytik nach LAGA PN 98 zu unterziehen. Die Entsorgung des Materials hat entsprechend der Analytik zu einer behördlich zugelassenen Deponie/Behandlung/Verwertung zu erfolgen.

3.3. Öltanks, Ölofen und deren Leitungen sind zu leeren, reinigen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.4. Für den Transport dieser gefährlichen Abfälle dürfen nur Unternehmen beauftragt werden, die eine entsprechende Beförderungserlaubnis nach § 54 KrWG besitzen.

3.5. Entsorgungsnachweise sind gemäß der Nachweisverordnung zu führen. Die Vorschriften über die Vorabgenehmigung durch die Sonderabfallagentur in Fellbach oder alternativ für die Entsorgung durch einen zertifizierten Entsorgungsfachbetrieb gelten entsprechend.

4. Beseitigung von nicht verwertbarer Bausubstanz

4.1. Mineralische Abfälle aus dem Schwarzwald-Baar-Kreis, die nicht verwertet werden können, sind auf den vorgesehenen Deponien im Landkreis Tuttlingen zu beseitigen.

4.2. Für die Entsorgung gefährlicher Abfälle ist vorab bei der Sonderabfallagentur Baden-Württemberg in Fellbach bei Abfällen zur Verwertung eine Anzeige zu tätigen oder bei Abfällen zur Beseitigung eine Genehmigung einzuholen.