

Fachbereich 4 - Bauen und Stadtentwicklung
 Sachbearbeiter(in): Lothar Huber
 14.02.2017

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Gemeinderat (öffentlich)

22.02.2017

**Sanierungsvorhaben Hauptstraße 26/28
 Umbau und Umnutzung des ehemaligen Postamtes**

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat begrüßt das vorgestellte Gesamtkonzept zur Revitalisierung des ehemaligen Postamtes in der Fußgängerzone Obere Hauptstraße;
- b) Der Gemeinderat empfiehlt, die Entwurfsplanung auf Grundlage der vorgestellten Grobkonzeption weiter zu entwickeln und den zuständigen Gremien zur abschließenden Beratung und Beschlussfassung vorzulegen;
- c) Der Gemeinderat stellt für die Realisierung dieser Maßnahme die Förderung im Rahmen des Städtebaulichen Sanierungsprogramms Stadtmitte in Aussicht, sofern das Planungskonzept wie im Folgenden formuliert umgesetzt wird.

Begründung:

Der Gemeinderat hat als ein wesentliches Ziel für das Sanierungsgebiet Stadtmitte die Stärkung der Zentrumsfunktion insbesondere die Bereitstellung marktgängiger Einzelhandelsflächen beschlossen. Dabei fehlen zur Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes in der historischen Innenstadt vor allem attraktive, großflächige „Magnetbetriebe“ im Bekleidungssegment. Wie in der Gemeinderatssitzung am 1.02.2017 berichtet, plant eine Rottweiler Investorengemeinschaft den Erwerb des Gebäudeensembles Hauptstraße 26/28, um dort ein Modehaus für Damen- und Herrenbekleidung im mittleren bis gehobenen Segment einzurichten (auf die Vorlage 025/2017 wird insoweit verwiesen). Die potentiellen Investoren, Planer und Betreiber des geplanten Vorhabens werden die Planung und Konzeption in der Sitzung vorstellen.

Damit dieser „Einzelhandelsmagnet“ die erwünschte Strahlkraft entfalten kann, sind ein attraktives Warensortiment und eine ansprechende Präsentation erforderlich, was eine entsprechend große Verkaufsfläche voraussetzt.

Das aktuelle Planungskonzept sieht folgende Nutzungen vor:

- UG : Tiefgarage mit 11 Stellplätzen, Lager- und Nebenräume
- EG und 1.OG: großflächige Verkaufsräume mit ca. 1400 m² Nutzfläche mit offener Verbindung zwischen den beiden Ebenen
- 2.OG: Büroflächen oder alternativ ergänzende Einzelhandels assortimente, eventuell Wohnnutzung (Belichtung ?)
- 1. und 2.DG: attraktive, innerstädtische Wohnungen (ca. 850 m²) mit südorientierten Freiflächen.

Um dieses Konzept umzusetzen sind im Gebäude Hauptstraße 28 zunächst umfassende Abbruch- und Freilegungsarbeiten erforderlich. Dabei ist geplant, die stadtbildprägenden Fassaden zur Hauptstraße und zur Hohlegrabengasse zu erhalten (diese Bauteile sind - wie der Baualterskartierung von Stefan King, Mai 2014, s. Anl. zu entnehmen ist - noch dem Gebäudebestand von 1893 zuzuschreiben, während die übrigen Gebäudeteile in mehreren neuzeitlichen Umbauphasen wesentlich verändert wurden).

Das Gebäude Hauptstraße 26 soll in seinem äußeren Erscheinungsbild und zunächst auch in seiner Nutzung im Wesentlichen unverändert erhalten werden. Hier sind lediglich Modernisierungs- und notwendige Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen.

Dagegen erfordert der geplante Einbau von Wohnungen in den Dachgeschossen insbesondere aufgrund der sehr großen Bautiefe entsprechend große Belichtungsöffnungen bzw. völlig neu gestaltete Dachformen. Hierfür hat der beauftragte Architekt erste konzeptionelle Studien entwickelt und dem Gemeinderat in der o.g. Sitzung präsentiert. In denkmalschutzrechtlicher Hinsicht sind die Erwägungen mit der zuständigen Behörde vorbesprochen. Im Hinblick auf die Örtlichen Bauvorschriften für den historischen Stadtkern ist im Weiteren zu klären, inwieweit Abweichungen im Wege der Befreiung gemäß § 17 ermöglicht werden, oder entsprechende Vorschriften geändert werden sollen. Die Schaffung eines Präzedenzfalles steht mit Blick auf die Würdigung eines jeden Einzelfalles und der insofern mangelnden Vergleichbarkeit zu anderen Vorhaben nicht zu befürchten.

Investor und Planer weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei dem bislang vorliegenden Konzept nicht um einen fertigen Entwurf handelt. Es zeigt vielmehr eine architektonische Grundhaltung aus der unter Berücksichtigung der Empfehlungen aus den gemeinderätlichen Gremien im Weiteren der architektonische Entwurf entwickelt werden soll.

Für die Umsetzung dieser Maßnahme sollen Fördermittel aus dem Sanierungsprogramm Stadtmitte gewährt werden.

Die im Rahmen der Sanierung anerkannten und förderfähigen Maßnahmen werden von Land und Bund mit 60 % gefördert. Dies wurde bereits mit den Vertretern der Bewilligungsbehörden abgestimmt.

Dieses Vorhaben wurde bereits im ursprünglichen Antrag auf Aufnahme in das Sanierungsprogramm als wichtige städtebauliche Maßnahme mit aufgeführt. Im Rahmen des nächsten Fortsetzungsantrags soll in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium eine entsprechende Aufstockung des Förderrahmens beantragt werden, was im Investitionsprogramm für die Jahre 2018/2019 bereits eingeplant wurde.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten: €

Im Haushalt veranschlagt: Ja Nein

Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge, usw.): Ja € Nein

Folgekosten: Ja € Nein

Personelle Auswirkungen:

Zuständigkeit:

Anlagen: