

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter(in): Thomas Baie
15.05.2018

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sanierungsbeirat (nicht öffentlich)	11.06.2018
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	13.06.2018

Umbau/Erweiterung/Sanierung Wohn- und Geschäftsgebäude Hochbrücktorstraße 21

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird im Wege der Anhörung zugestimmt.

Begründung:

Das Gebäude Hochbrücktorstraße 21 stellt ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dar und befindet sich innerhalb der nach § 19 DSchG ausgewiesenen Gesamtanlage des historischen Stadtkerns von Rottweil.

Mit dem vorliegenden Bauantrag beabsichtigt der Bauherr, das Gebäude sowohl einer inneren Sanierung, als auch einer äußeren Umgestaltung durch Anbau einer Außentreppe mit Laubengang zu unterziehen.

Konkret soll im Erdgeschoss die bestehende Gewerbefläche durch Rückbau der neuzeitlichen Innenwände geweitet und die Binnenstruktur hierdurch besser nutzbar gemacht werden. Die vorhandene Blockstufentreppe vom rückwärtigen Gewerberaum ins 1. OG soll als historisch wertvolles Ausstattungsstück erhalten bleiben, wenngleich diese nicht mehr in Nutzung kommt. Ein neues Schaufenster mit dazugehöriger Außentür komplettiert den Umbau der Gewerbeinheit. Die genaue Nutzung der Gewerbefläche ist bisher noch nicht bekannt und muss gesondert beantragt werden.

Im 1. OG bis zum 3. OG befinden sich künftig 3 Wohneinheiten mit jeweils 3 Zimmern sowie Küche und Bad. Diese werden in Trockenbauweise saniert und die Oberflächen modernisiert. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über das innere Treppenhaus. Hierfür wird die Treppe vom 1. OG zum 2. OG ausgebaut und in gedrehter Laufrichtung wieder eingebaut. Das innenliegende Treppenhaus wird brandschutzrechtlich ertüchtigt und erhält eine Entrauchung über Dach. Über die neue holzverkleidete Stahl-Außentreppe mit Laubengang an der Ostseite des Gebäudes gelangt man nach draußen in Richtung Badgasse. Hierzu werden frühere historische Öffnungen in der Ostfassade des Gebäudes wiederhergestellt. Die Treppe vom 3. OG ins 1. DG wird rückgebaut und durch eine Einschubtreppe ersetzt. Eine Nutzung des Dachgeschosses ist nicht vorgesehen. Diese Ebenen werden lediglich bautechnisch und in Bezug auf die vorgefundenen Schadensbilder an Holzverbindungen, Giebelwänden und Dachtragwerk ausgebessert. Im Zuge der Umbaumaßnahme ist zudem das Höhersetzen der Fenster im 3. OG in Richtung Hochbrücktorstraße (Westseite) um ca. 40 cm vorgesehen, um eine größere Belichtung des Wohnraums und die notwendige Brüstungshöhe zu erzielen.

Die Denkmalbehörde hat in ihrer Stellungnahme betont, dass insbesondere im Hinblick auf die Außentreppe eine gestalterisch ansprechende Lösung gefunden werden soll, da die Ostfassade von der Badgasse aus einsehbar ist und straßenbildprägend wirkt. Die Verkleidung der Treppenanlage mit Holz nimmt die Idee eines historischen Laubengangs entsprechend auf.

Einwendungen gegen das Vorhaben gingen nicht ein.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass das Bauvorhaben zulässig ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Zuständigkeit:

§ 7 Ziffer 3.3 der Hauptsatzung