

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter(in): Thomas Stotz
04.01.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sanierungsbeirat (nicht öffentlich)	01.02.2022
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	09.02.2022

Nutzungsänderung und Teilaufstockung eines Lagerraumes zu Büroräumen (Flöttlinstorstraße 11/1)

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird im Wege der Anhörung zugestimmt.

Begründung:

Mit dem vorliegenden Bauantrag beabsichtigt der Bauherr die Schaffung von Büroräumen durch Nutzungsänderung und Teilaufstockung beim Gebäude Flöttlinstorstraße 11/1. Das Gebäude stellt kein Kulturdenkmal dar, befindet sich aber innerhalb der nach § 19 DSchG ausgewiesenen und geschützten Gesamtanlage des historischen Stadtkerns von Rottweil und im Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften. Außerdem liegt es an der Schnittstelle zwischen der historischen Rottweiler Innenstadt und der Parkanlage des Mädelesbrunnens mit üppigem Baumbestand. Der bestehende schlichte Zweckbau aus den 1960er-Jahren war Teil der Betriebsräume der ehemaligen Wäscherei Hak und diente seit dem Jahr 2000 vornehmlich als Lager. Das Gebäude schließt auf der Westseite an die Reste der ehemaligen Rottweiler Stadtmauer an.

Der Neubau soll im Erdgeschoss und im neu geschaffenen Obergeschoss moderne Büroflächen beheimaten, die dem Designstudio Hak ausreichend Platz bieten. Der flexibel nutzbare Grundriss ermöglicht offene Arbeitsbereiche. Daneben sind Sanitär- und Sozialräume sowie das Lager, die Haustechnik und das Entrée untergebracht. Das Obergeschoss nimmt zudem den Konferenzraum auf.

Die Fassade im Erdgeschoss ist als Pfostenriegelfassade mit engstehendem Pfostenraster angedacht. Die Eingangsfassade zeigt sich gläsern und gewährt damit Einblicke in das Studio. Das neue Obergeschoss kragt zur Flöttlinstorstraße aus und schafft einen überdachten Eingangsbereich im Erdgeschoss. Das Obergeschoss ist zur Straßenseite hin nahezu geschlossen, öffnet sich jedoch großzügig zur Parkseite (Westen).

Die Teilaufstockung soll in Brettsperrholzbauweise und mit einer vorgehängten hinterlüfteten Fassade mit Brettschalung umgesetzt werden. Die handwerkliche Holzfassade mit akzentuiertem umlaufenden Band nimmt die Fenster auf und gliedert den Baukörper. So erscheint dieser weniger massiv. Die Verschattung wurde über mechanische Faltläden gelöst, die in Maßstab und Funktion die Rottweiler Fensterläden als Referenz haben. Die Gestaltung der Fensterläden orientiert sich an der Holzlattung der Fassade.

Der Aufstockungsteil im Obergeschoss kragt bewusst nur zurückhaltend vor die Außenwand des Erdgeschosses. Dadurch bleibt die Giebelseite des dahinterliegenden Gebäudes weiterhin markant und sichtbar. Gleichwohl zeigt der geplante Neubau eine zeitgenössisch-klare Formensprache.

Die geplanten Flachdächer des Bauvorhabens sollen mit einer Dachbegrünung aufgewertet werden. Als Teil der Nachhaltigkeitsstrategie soll zudem möglichst viel vorhandene Bausubstanz in das Konzept integriert werden und durch eine hochgedämmte Gebäudehülle sowie moderne Heizungstechnik mit Wärmepumpe und Flächenheizung ergänzt werden. Auch durch die Verwendung des nachwachsenden Rohstoffs Holz für das Tragwerk und wesentliche Bauteile der Fassade wird Wert auf ein ressourcenschonendes Bauvorhaben gelegt.

Befreiungen von den Örtlichen Bauvorschriften für den historischen Stadtkern Rottweils sind erforderlich für die abweichende Dachausbildung (Flachdach mit Begrünung anstatt Satteldach mit mind. 50 Grad Neigung) sowie für die abweichende Gestaltung der Fassade (keine Putzfassade) und den Ausschluss von Außenwandbekleidungen. Ebenso entsprechen die Fensterformate nicht den Örtlichen Bauvorschriften (keine klassische Sprossenteilung).

Die Fachbehördenanhörung findet derzeit noch statt, ebenso die Angrenzerbeteiligung.

Zuständigkeit:

§ 7 Ziffer 3.3 der Hauptsatzung.