

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter(in): Thomas Stotz
20.01.2022

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

Umbau/Sanierung Wohn- und Geschäftsgebäude Friedrichsplatz 17

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird im Wege der Anhörung zugestimmt.

Begründung:

Mit dem vorliegenden Bauantrag beabsichtigt der Bauherr den Umbau und die Sanierung des Wohn- und Geschäftsgebäudes am Friedrichsplatz 17.

Das Gebäude stellt ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 12 DSchG dar und befindet sich innerhalb der nach § 19 DSchG ausgewiesenen und geschützten Gesamtanlage des historischen Stadtkerns von Rottweil sowie im Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften. Das Wohnhaus steht traufständig in geschlossener Bebauung an der Westseite des Friedrichsplatzes, im nördlichen Bereich der historischen Altstadt. Es handelt sich um einen schmalen, viergeschossigen Satteldachbau mit Aufzugsgaube. Die Fassade ist über die drei unteren Geschosse dreiaxsig angelegt. Die mittlere Fensterachse zeigt einen zweigeschossigen, schlichten Fenstererker. Das Wohnhaus wurde im Anschluss an den Stadtbrand von 1339 erbaut. Die dendrochronologische Untersuchung des Dachwerkes datiert auf das Jahr 1348. Zur Zeit der Renaissance wurde die Mittelachse der Fassade durch den dreiseitigen Erker ergänzt (1520-1620).

Zu heutiger Zeit befindet sich im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit (Nagelstudio) sowie insgesamt 3 Wohneinheiten verteilt auf die 3 oberen Geschosse. Mit dem Umbau sollen diese eine leicht angepasste Raumstruktur erhalten und dadurch 3 weitere Wohneinheiten aufnehmen können (2 Wohneinheiten je Obergeschoss). Die Geschossdecke zum Dachgeschoss erhält eine Mineralwoll-Dämmung, der Dachraum bleibt als Kaltdach ungenutzt. Auf der Nord- und Südseite werden neue Holzfenster eingebaut und der Putzanstrich erneuert. Das innenliegende Treppenhaus wird brandschutztechnisch ertüchtigt und die Raumeinteilung durch den Einbau von Trockenbauwänden ergänzt. Neuzeitliche Ausstattungsteile wie Bodenbeläge, Fliesen und Sanitärausstattung werden rückgebaut und erneuert. Im 2.+3. Obergeschoss bleiben die historischen Holzbretter erhalten und ein schwimmender Trockenestrich wird auf die Holzbretter verlegt. Bestehende Holzfachwerkwände im Gebäudeinneren sollen gereinigt und in Abstimmung mit einem Restaurator überarbeitet werden.

Befreiungen von den Örtlichen Bauvorschriften für den historischen Stadtkern Rottweils sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Die Fachbehördenanhörung ergab keine wesentlichen Beanstandungen. Neben den üblichen baubegleitenden denkmalfachlichen Auflagen ist noch ein Nachweis über die Funktionsfähigkeit der anleitetbaren Stelle (2. Rettungsweg) auf der Rückseite des Gebäudes in Abstimmung mit der Feuerwehrdienststelle zu erbringen, da die Flächen dort recht beengt sind und die Mindestmaße für Aufstellflächen unterschritten werden. Bei der Angrenzerbeteiligung gab es keine Einwendungen.

Zuständigkeit:

§ 7 Ziffer 3.3 der Hauptsatzung