

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter(in): Thomas Stotz
14.09.2022

| Beratungsfolge | Sitzungstermin |
|--|-----------------------|
| Sanierungsbeirat (nicht öffentlich) | 17.10.2022 |
| Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich) | 19.10.2022 |

Umbau und Sanierung Wohn- und Geschäftshaus, Hauptstraße 40

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird im Wege der Anhörung zugestimmt.

Begründung:

Mit dem vorliegenden Bauantrag beabsichtigt die Bauherrschaft den Umbau und die Sanierung des Wohn- und Geschäftsgebäudes Hauptstraße 40.

Das Gebäude stellt ein Kulturdenkmal nach § 2 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 und innerhalb des festgesetzten Sanierungsgebiets Stadtmitte.

Das Gebäude steht in geschlossener Bebauung auf der Südseite der Unteren Hauptstraße. Aufgrund der ältesten Teile ist eine Entstehungszeit im 16. Jahrhundert anzunehmen. Als typische Merkmale Rottweiler Stadthäuser finden sich eine schmale Gebäudefront, eine gleichmäßige Fenstergliederung, ein eingeschossiger Erker und eine versetzt angeordnete Aufzugsgaube im Traufbereich wieder. Das Satteldach erstreckt sich über die komplette Gebäudetiefe und ist ungleich geneigt. Auf der Rückseite schließt ein kleiner Innenhof der Kapellenkirche zugewandt an.

Zu heutiger Zeit befindet sich im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit und im 1. Obergeschoss ein Büro sowie ein Lager, die der Gewerbeeinheit zugehörig sind. Im 2. und 3. Obergeschoss befindet sich jeweils eine Wohneinheit (2. OG leerstehend), das Dachgeschoss und der Dachspitz dienen als Abstellfläche.

Mit der Sanierung und dem Umbau ist geplant, auf der Rückseite des Gebäudes einen selbststehenden Balkon in Stahlkonstruktion und Metallgeländer vom 1. bis 3. Obergeschoss zu ergänzen, um die Attraktivität und Qualität der Wohneinheiten zu erhöhen. Daneben soll ein ebenfalls freistehender Aufzug (Liftanlage mit Plattformhebebühne) die barrierefreie Anbindung der Obergeschosse sicherstellen. Im Dachgeschoss sind auf der Innenhofseite zudem zwei neue Schleppgauben geplant, die in die vorhandenen Sparrenfelder eingepasst werden.

Die bislang unverputzte Südfassade in Massiv- und Fachwerkbauweise erhält im Zuge der Baumaßnahme einen Grund- und Feinputz. Auf der Vorderseite wird der bestehende Putz überarbeitet und ein neuer Farbanstrich aufgebracht. Alle vorhandenen Fenster auf beiden Gebäudeseiten werden gegen neue zweiflügelige Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung ausgetauscht. Das Dach erhält eine energetische Sanierung mit Zwischensparrendämmung, weitere kleinere Instandsetzungen betreffen die verwitterte Dacheindeckung sowie schadhafte

Dachrinnen und Fallrohre. Im Inneren des Gebäudes werden die Geschossdecken und Außenwände gedämmt, der Innenputz instandgesetzt, die alten Sanitärinstallationen ausgetauscht und modernisiert, die elektrischen Leitungen komplett erneuert und die vorhandene Heizungsanlage- und Warmwasserbereitung ersetzt. Daneben wird das Gebäude im Bereich der Treppenträume brandschutzmäßig modernisiert.

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

Die Zustimmung der Angrenzereigentümer wird von der Bauherrschaft selbst eingeholt. Die Fachbehördenbeteiligung ist zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage (27.09.2022) noch nicht abgeschlossen.

Zuständigkeit:

§ 7 Ziffer 3.3 der Hauptsatzung