

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 Wohn- und Geschäftshaus, Friedrichsplatz 15

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 15.

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 und innerhalb des festgesetzten Sanierungsgebiets Stadtmitte.

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 seitlich versetzter Aufzugsluke. Im 1. und 2. Obergeschoss befindet sich ein polygonaler Erker mit Haubendach. Das Gebäude wurde ausgehend der bauhistorischen Untersuchung und der Merkmale des Dachstuhls vor oder um 1350 erbaut.

Zu heutiger Zeit befindet sich im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit sowie je Obergeschoss eine Wohneinheit. Mit dem Umbau sollen die Raumstrukturen ab dem 1. Obergeschoss angepasst werden, sodass im Gebäude Friedrichsplatz 15 insgesamt 7 Wohneinheiten entstehen können. In den drei Obergeschossen finden jeweils zwei Wohneinheiten Platz, im Dachgeschoss als Maisonette-Wohnung eine Wohneinheit und die Abstellräume aller Wohnungen. Die Technik ist im Dachspitz untergebracht. Erdgeschoss und Untergeschoss bleiben unverändert. Im rückwärtigen Nebengebäude findet die insgesamt achte Wohneinheit seinen Platz.

Für die ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume Wohnen/Essen sind im 1. Dachgeschoss auf der Rückseite drei einheitlich gestaltete Schleppgauben geplant. Diese ersetzen die bisher bestehenden zwei kleineren Dachluken auf dieser Ebene. Im 2. Dachgeschoss sorgen drei neue kleine Dachluken für eine Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit der Galerie der Maisonette-Wohnung.

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

Die Angrenzerbeteiligung ergab keine zu prüfenden Einwendungen. Die Fachbehördenbeteiligung ist zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage (22.09.2022) noch nicht abgeschlossen gewesen.

Zuständigkeit:
§ 7 Ziffer 3.3 der Hauptsatzung