

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter(in): Thomas Stotz
23.01.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sanierungsbeirat (nicht öffentlich)	06.02.2023
Gemeinderat (öffentlich)	08.02.2023

Ausbau Dachgeschoss, Suppengasse 5

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 Suppengasse 5 mit dem Einbau einer Wohneinheit im Dachgeschoss und Dachspitz.

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 viergeschossige Objekt mit Satteldach ist in Firstrichtung längs aufgeteilt in die Suppengasse 5 (westlicher Teil) und die Blumengasse 8 (östlicher Teil). Auf der Westseite zur Suppengasse hin befindet sich ein zweigeschossiger Erker am 1. und 2. Obergeschoss. Die Entstehungszeit des Gebäudes ist in das 16. Jahrhundert zu datieren.

Im Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung vorhanden und in den darüberliegenden Geschossen (1. OG bis 3. OG) befindet sich jeweils eine Wohneinheit.

Mit der Sanierung und dem Umbau ist geplant, das Dachgeschoss einschließlich Dachspitz ebenfalls für Wohnzwecke nutzbar zu machen und eine zusätzliche Wohneinheit einzubauen. Zur Belichtung der neu geplanten Wohnräume ist vorgesehen, zwei neue Satteldachgauben zur Suppengasse zu errichten. Diese erhalten verputzte Seitenbacken, einen Anstrich wie das Haupthaus sowie zweiflügelige Holzfenster. Aufgrund des obersten Aufenthaltsraums im Dachspitz mit einer Höhe von mehr als 13m über der Geländeoberfläche im Mittel ist das Objekt in Gebäudeklasse 5 einzustufen ist. Das Gebäude muss im Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme brandschutzmäßig ertüchtigt werden. Unter anderem wird ein Rauchabzug zur Entrauchung des innenliegenden Treppenhauses erforderlich.

Eine Befreiung von den Örtlichen Bauvorschriften für den historischen Stadtkern Rottweils erfordert das geplante RWA-Dachfenster zur Entrauchung des Treppenhauses. Die Befreiung ist vertretbar, da es sich um eine brandschutzrechtliche Notwendigkeit handelt.

Bei der Angrenzerbeteiligung wurden keine Einwendungen erhoben. Die Fachbehördenbeteiligung ist zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage (25.01.2023) in Bezug auf die Brandschutzbelange und die denkmalfachliche Beurteilung noch nicht abgeschlossen.

Zuständigkeit:

§ 7 Ziffer 3.3 der Hauptsatzung

Anlagen: Präsentationsunterlagen