

Bekanntgabe einer öffentlichen Sitzung

Am Mittwoch, 18.04.2018, um 17:00 Uhr

findet die

04. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses statt

**Beginn mit Ortstermin – Treffpunkt 17:00 Uhr Eingang Rathaus
Fortführung der Sitzung im Rathaus, Sitzungssaal**

mit folgender Tagesordnung:

Beginn mit Ortstermin Königshain – Baumschnitt

1. Beschnitt von Stadtgrün
2. Ersatzbau Anwesen Elsassergasse 22
3. Umbau Anwesen Nördlinger Str. 31

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Dinkelsbühl, 12.04.2018

Christoph Hammer
Oberbürgermeister



Sitzungs- und Vorlage

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am

18.04.2018

Vorlagen-Nr.:

3/038/2018

Berichterstatter:

Engelhardt, Karl

Betreff:

Beschnitt von Stadtgrün

Sachverhaltsdarstellung:

Immer wieder treten Bürger an die Stadt Dinkelsbühl mit der Bitte heran, Bäume und Sträucher aus Gründen der Verschattung des Gartens, Laubfall, Aussicht usw. zu entfernen oder zumindest deutlich zurück zu schneiden.

Dem ist der Bauhof in den letzten Wochen in einigen Fällen nachgekommen und hat darüber hinaus an mehreren Stellen im Stadtgebiet deutliche Rückschnitte vorgenommen. Hierbei wurden ohnehin geplante Pflegerückschnitte mit den Wünschen und Forderungen von Angrenzern und erkannten Schadensschnitten (u.a. ganze Bäume wegen Zwiewuchs oder Stockfäule) z.T. auch kombiniert vorgenommen.

Diese Maßnahmen haben wiederum bei anderen Bürgern teilweise für Unverständnis gesorgt. Zur Klarstellung für den Bauhof gilt es nun zu klären, wie künftig die Grünpflege sensibler angelegt und durchgeführt werden kann; insbesondere auch im Hinblick auf das Stadtbild, sowie die Rückzugsmöglichkeiten für Vögel und Insekten.

Vorschlag zum



Berichtersteller:

Engelhardt, Karl

Betreff:

Ersatzbau Anwesen Elsassergasse 22

Sachverhaltsdarstellung:

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller beantragt den Abbruch des Anwesens Elsassergasse 22.

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal. Der zweigeschossige Giebelbau mit Satteldach und verputztem Fachwerk ist dendrodatiert aus dem Jahre 1525. Im Rahmen der geplanten Sanierungsmaßnahmen wurden auf Grund des augenscheinlich schlechten Zustandes des Gebäudes auf Empfehlung des Landesamtes für Denkmalpflege eine statische Untersuchung und eine Schadensanalyse bei einem geeigneten und anerkannten Ingenieurbüro beauftragt.

Das Ergebnis dieser Untersuchung zeigt, dass sich das Gebäude in allen Bereichen in einem sehr schlechten Zustand befindet. Der Zustand ist sogar so bedenklich, dass Sicherungsmaßnahmen zeitnah erfolgen müssen. Reparaturmaßnahmen scheinen insbesondere auf Grund einer fehlenden Gründung und des großflächig befallenen Hausschwammes nicht mehr tragbar. Das Dach könnte zwar nach dem Gutachten noch handwerklich repariert werden.

Der Schadensbeschreibung nach erscheint jedoch objektiv eine Reparatur mehr als unverhältnismäßig. Letztendlich sind kaum noch Bauteile sinnvoll zu verwenden. Aufgrund des Gesamtzustandes und der vom Gutachter allein kalkulierten statischen Sanierungsmaßnahmen von ca. 200.000 €, würde kein vernünftig denkender Bauherr eine Sanierung vornehmen. Das Gebäude wäre dem Verfall preisgegeben. Deshalb beantragt der Bauherr den Abbruch des Gebäudes und den baugleichen Ersatzbau.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat mittlerweile seine Stellungnahme abgegeben, und kommt darin auch zum Schluss, dass nach Abwägung aller Belange, ein Abbruch des Gebäudes gerechtfertigt und vertretbar ist und nahm Abstand von der Erhaltung als Einzeldenkmal. Es sollen aber nach Möglichkeit der Fachwerkgiebel und noch gute Fachwerkteile oder Dachteile, sowie das äußere Erscheinungsbild im Stadtensemble erhalten bleiben. Die Verwaltung empfiehlt dem Abbruch und dem Ersatzbau zuzustimmen.

1 Lageplan, Schadensanalyse, Baubeschreibung, Statistische Voruntersuchung, und Kostenschätzung wurden bereits mit der Erstbehandlung in der Sitzung vom 07.02.2018 zur Kenntnis verteilt und sind im Sitzungskalender nachzulesen.

In der Anlage beigefügt ist nun die Stellungnahme des BLfD und die Erklärung des Bauherren ausgefertigt vom beauftragten Projektsteuerbüro zur Vorgehensweise beim Abbruch, der Dokumentation und der Wiederverwendung erhaltenswerter Bauteile..

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 0,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 0,00 € bei HSt.:
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
 - Einsparungen bei HSt.:
 - Mehreinnahmen bei HSt.:
 - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

Vorschlag zum Beschluss:

Dem Antrag auf Abbruch des Wohnhauses Elsassergasse 22, Flur-Nr. 294 Gemarkung Dinkelsbühl und Wiederaufbau als entsprechender Ersatzbau, wird zugestimmt.



Projektsteuerung Häberlein · Ringstraße 22 · 91555 Feuchtwangen

Große Kreisstadt Dinkelsbühl
Bauamt

Segringer Straße 30

91550 Dinkelsbühl

Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Häberlein
Ringstraße 22
91555 Feuchtwangen
Tel. (0 98 52) 16 11
Fax (0 98 52) 46 30

Elsasser Gasse 22, Abbruch Bestandsgebäude

20.03.2018

Sehr geehrte Damen und Herren ,

wie beantragt, soll das Gebäude Elsasser Gasse 22 abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.
Beim Abbruch des Gebäudes soll dabei wie folgt vorgegangen werden:

- Stufenweiser Abbruch, d.h. Abbruch geschosswise
- Öffnen der Giebelwand zur Elsasser Gasse, d.h. partielles Abnehmen des Außenputzes, für eine Zustandsfeststellung (mit Dokumentation) zum darunter liegenden Fachwerk
- Öffnen der Erdgeschoßdecke, Zustandsfeststellung mit Dokumentation
- Wenn erhaltenswerte Bauteile festgestellt werden, werden diese eingelagert und soweit möglich im Neubau sichtbar integriert

Nach Abbruch wird eine Dokumentation, bestehend aus den bereits vorhandenen Unterlagen und der Abbruchdokumentation an die Stadt Dinkelsbühl übergeben.

Für evtl. Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.Ing.(FH) Jürgen Häberlein

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege · Postfach 10 02 03 · 80076 München

Große Kreisstadt Dinkelsbühl
Herrn Oberbürgermeister Dr. Hammer
Segringer Straße 30
91550 Dinkelsbühl

STADT DINKELSBÜHL		
Eingang		
12. März 2013		
Amt 1	Amt 2	Amt 3
Amt 4	Amt 5	SWD

Referat A III
Dr. Markus T. Huber

Hofgraben 4
80539 München

Tel. 089/2114-374
Fax 089/2114-404
mailto:markus.huber@blfd.bayern.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen
A III / MH-kp

E. P.
Datum
06.03.2018

**Vollzug des Denkmalschutzgesetzes;
Dinkelsbühl, Große Kreisstadt Dinkelsbühl, Regierungsbezirk Mittelfranken,
Elsassergasse 22 (Denkmalnr.: D-5-71-136-142)**

Anlage: Baugeschichtlicher Kurzbericht (Auszug)

Gebietsreferent: Dr. Markus T. Huber, wiss. Angest.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen des Denkmalpflege-Sprechtags am 28. September 2017 durch die WISA Baubetreuungs- und Bauträgersgesellschaft mbH die Absicht zum (Teil-)Abbruch des o. g. Gebäudes vorgetragen. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Einzeldenkmal, das mit folgendem Text in der Denkmalliste geführt ist: „Wohnhaus, zweigeschossiger Giebelbau mit Satteldach und verputztem Fachwerk-Obergeschoss und -Giebel, dendro.dat. 1525.“ Darüber hinaus ist das Gebäude Teil des als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragenen Ensembles „Altstadt Dinkelsbühl“. Das Ensemble wird auch in der Liste der unter Sonderschutz stehenden Objekte der Haager Konvention geführt. Der zuständige Gebietsreferent legte daraufhin dar, dass über einen Abbruch nur nach sorgfältiger Prüfung des Bestandes auf seine bauhistorische und städtebauliche Bedeutung sowie hinsichtlich der voraussichtlich nach einer Instandsetzung verbleibenden Denkmalwerte entschieden werden kann. Um genaueren Aufschluss über den Zustand des Baudenkmals Elsassergasse 22 zu erlangen, wurde daher vereinbart, eine statische Voruntersuchung mit Schadenskartierung und Kostenschätzung in Auftrag zu geben. Diese Untersuchung

Zentrale:
Hofgraben 4, 80539 München
Postfach 10 02 03, 80076 München

U-/S-Bahn: Marienplatz
Straßenbahn: Linie 19
Nationaltheater

Tel. 089/2114-0
Fax 089/2114-300
Internet: http://www.blfd.bayern.de

Bayer. Landesbank München
IBAN DE7570050000001190315
BIC BYLADEMM

wurde vom Bayerischen Landesamt bezuschusst. Der vom Ingenieurbüro Leyh in Höchststadt/Aisch ausgearbeitete Bericht traf im Amt am 10. Januar 2018 ein. Da einige konstruktive Details, insbesondere die verblatteten Sparrenfußpunkte, ein hohes Alter des Gebäudes nahelegten, erfolgte zur abschließenden Klärung am 31. Januar 2018 eine Untersuchung durch das Querschnittsreferat Bau- forschung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfolgte (Kurzbericht auszugsweise im Anhang).

Auf der Grundlage dieser Untersuchungen kann festgehalten werden, dass es sich bei dem um 1525/26 (d) errichteten Gebäude Elsassergasse 22 aus bauhistorischer Sicht um einen außergewöhnlich späten Vertreter einer Konstruktionsweise handelt, wie sie eigentlich typisch für das 14. und frühe 15. Jahrhundert ist. Das Gefüge wurde allerdings in mehreren Bauphasen in weiten Teilen stark verändert. Die in der Vergangenheit leider nicht immer in der erforderlichen konstruktiven und handwerklichen Qualität durchgeführten Eingriffe führten zu gravierenden Schäden und Verformungen in einigen Bereichen. Die Knotenpunkte des Dachwerks sind in weiten Teilen zerstört oder stärker beschädigt, sodass bei einer Instandsetzung historische Bausubstanz in größerem Umfang verloren gehen wird. In Anbetracht der neuen Sachlage wird von der Erhaltungsforderung des Gebäudes als Einzeldenkmal Abstand genommen. Wenn sich dennoch ein Maßnahmenträger findet, der zur Durchführung einer denkmalgerechten Instandsetzung bereit ist, wird das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege selbstverständlich alle Möglichkeiten der Förderung ausschöpfen.

Ungeachtet dessen ist das Anwesen Elsassergasse 22 prägender Bestandteil des Altstadtensembles und damit nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG Teil des Denkmals „Altstadtensemble“. Gerade die Verformungen der Baukörper sowie historische Details, wie der hier vorhandene Rest eines ehemaligen Abtritts zur Traufgasse hin, begründen den malerischen Reiz der mittelalterlichen Stadt. Daher ist aus Sicht der Denkmalpflege zumindest das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes zu bewahren, insbesondere unter Erhaltung des Fachwerkgiebels sowie von Teilen des Dachwerks.

Wohl möglich? / Silke und Dorothea

Herr Stadtheimatpfleger Weigel erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

W. St. Löw

Mit freundlichen Grüßen

SF
Dr. Susanne Fischer

Abteilungsleiterin

Dr.-Ing. Thomas Aumüller, Tel. 089/2114-280
Querschnittsreferat Bauforschung Abteilung A

Dinkelsbühl, Elsassergasse 22, Landkreis Ansbach, Regierungsbezirk Mittelfranken (D-5-71-136-142)

Baugeschichtlicher Kurzbericht

I. Aktenvermerk

1. Das Bürgerhaus wird in der Bayerischen Denkmalliste als „Wohnhaus, zweigeschossiger Giebelbau mit Satteldach und verputztem Fachwerk-Obergeschoss und -Giebel, dendro.dat. 1525.“ geführt. Das Haus steht leer, hat größere Schäden und soll nach dem Willen des Eigentümers nun abgebrochen werden. Die Bauforschung sollte eher altertümliche Befunde wie verblattete Sparrenfußpunkte mit dem erwähnten Dendro-Ergebnis abgleichen, die baugeschichtliche Bedeutung überhaupt klären sowie eine Einschätzung zum Denkmalwert nach einer möglichen Sanierung geben.

Vom Haus gibt es eine ausführliche Schadensanalyse, eine Bauaufnahme sowie eine erste dendrochronologische Analyse. Für diese Untersuchungen wurden Freilegungen, Schürfungen etc. durchgeführt, welche die vorliegende Einschätzung erleichterten.

2. Das zweigeschossige Haus steht mit der Fassade nach Süden zur Elsassergasse. Im Norden hat es einen jüngeren Anbau.

Das Hauptgebäude hat an zwei Stellen noch Teile des ursprünglichen Fachwerks sichtbar: Im Osten ist ein kurzes Stück des Rähms des Erdgeschosses, ebenso ein Stück der Schwelle des Obergeschosses sowie eine Stütze mit Blattsasse für eine lange Kopfstrebe zum oberen Rähm. Im Norden ist im Erdgeschoss ein Stück einer langen Strebe überkreuzt mit einem Riegel sichtbar. Ansonsten sind die Fachwerkwände zum großen Teil sicher in Massivbauweise erneuert, zu einem kleineren Teil wahrscheinlich. Das sichtbare erneuerte Mauerwerk ist meist eher handwerklich bescheiden bzw. teilweise extrem verformt. Gerade

im Osten ist es nicht verputzt und scheint in mehreren Bauphasen errichtet zu sein. Im Westen ist das Mauerwerk verputzt, die Verformung nach außen beträgt über einen halben Meter. Im Süden ist zumindest der Fachwerkgiebel im Dachgeschoss noch erhalten. Nach Norden ist die Außenmauer zur Erschließung des Anbaus in allen Geschossen reduziert.

Die ursprüngliche Raumaufteilung im Erdgeschoss wurde durch die letzte Nutzung als Werkstätte weitgehend erneuert. Prinzipiell ist der Kamin und damit die ehemalige Küchenstelle im Nordosten noch lokalisierbar, der Eingangsflur im Südwesten ist aber zumindest in der Substanz eher jung, ebenso die Treppe.

Die Deckenbalken des Erdgeschosses sind wohl meist noch vorhanden, allerdings an der Oberseite teilweise stark abgearbeitet, so dass zumindest dort nur noch wenige Zentimeter Höhe erhalten blieben.

Das Obergeschoss hat noch in Teilen die ursprüngliche Raumstruktur, allerdings sind auch hier einige Innenwände substanziell erneuert. Im Südosten ist die Stube, im Südwesten eine Kammer, im Nordosten die Küche und im Nordosten Flur und Treppe. Die Trennwand Stube – Kammer ist eine Fachwerkwand, deren Ständer innerhalb der Fassade liegt und die deshalb nachträglich ist. Die Wand Stube – Küche ist massiv, in der Küche ist eine vorgeblendete gemauerte Nische erhalten, die mit dem Kamin in Zusammenhang steht. An der Außenwand ist dort allerdings ein Vorsprung, der auch einen Abtritt darstellen könnte.

Das Dachwerk ist ein zweigeschossiges Kehlbalkendach mit stehendem Stuhl. Das erste Geschoss ist außergewöhnlich hoch. Das Dachwerk hat etwa acht Gespärre, wegen diverser Veränderungen ist dies ohne weitere Untersuchung nicht genauer zu bestimmen. Der stehende Stuhl ist baulich verbunden mit der Südfassade, einem Fachwerkgiebel zumindest im ersten Dachgeschoss.

Die Abbundzeichenkartierung leidet darunter, dass einige Zeichen unter aufgenagelten Brettern verborgen, andere aufgrund von Schädlingsbefall nicht mehr zu erkennen und auch einige Balken nicht mehr in situ sind. An den Sparren und Kehlbalken sind römische Ziffern an der West- und dreieckige Fähnchen an der Ostseite. Die Zählung passt insgesamt recht gut, nur die Gespärre 4 und 5 sind vertauscht (bauzeitlich durchaus möglich). Die Zählung erfolgt von Süd nach Nord, wobei das Giebelgespärre im Süden wohl nicht dazugehört.

Der Stuhl hat möglicherweise die umgekehrte Abbundzeichenrichtung. Während es im Norden die Zahl 1 gibt, sind sowohl der mittlere Stuhl als auch der südliche mit 3 bezeichnet. Besonders hier sind die oben genannten Einschränkungen wichtig.

Die Zerrbalken sind fast nur an den Fußpunkten der Westseite freigelegt. Dort ist insbesondere der Fußpunkt zu sehen, eine Verblattung. Erhalten ist vermutlich nur ein Fußpunkt an der Westseite und vielleicht einer an der Ostseite. An einem der Zerrbalken ist zusätzlich unmittelbar innerhalb des Blattes ein kurzes Zapfenloch, das möglicherweise von einer Reparatur stammt. Die Sparren sind oben verzapft (vgl. dagegen Gutachten, allerdings weit im Norden auch einmal geblattet), die Kehlbalken sind geblattet. Alle diese Knotenpunkte sind etwa zur Hälfte zerstört oder stärker beschädigt.

Das zweite Gespärre von Süd hat oben einen geblatteten Hahnenbalken, an dem wohl ein Halbwaln nach Süden anfiel. An den Sparren und am Hahnenbalken sind aber keine Holznägel für die Gratsparren. Die nördlichsten Sparren sind stärker verändert, so dass hier zunächst ebenfalls ein Waln denkbar wäre, vielleicht sogar ein Vollwaln. Dagegen spricht allerdings der stehende Stuhl, der wohl bis zur Hauskante reicht.

Der stehende Stuhl hat zahlreiche geblattete Streben, die aber meist heute fehlen. Nach Süden reicht er bis zum Fachwerkgiebel, im Norden wohl auch bis zur ehemaligen Hauskante. Die Kehlbalken liegen stumpf auf den Rähmen/Pfetten.

Am dritten Gespärre von Süd ist eine Winde für einen Aufzug, der nicht genauer untersucht wurde.

3. Eine erste dendrochronologische Beprobung durch Architekt Martin Schemm mit der Auswertung durch Hans Tisje im Oktober 2017 erfasste im Dachwerk vor allem Balken des stehenden Stuhls (6 von 8 insgesamt) und nur eine des Sparrendachwerks (Zerrbalken, Sparren, Kehlbalken). Während die vielen Balken des Stuhls gut in die Zeit um 1523/25 passen, blieb der Sparren undatiert. Ein weiterer Balken stammt von 1807 und datiert wohl einen Umbau.

Da die geblatteten Fußpunkte und weitere Details eine ältere Bauzeit des Dachwerks und des Fachwerks durchaus wahrscheinlich machten, erfolgte eine erneute Beprobung durch den Verfasser. Eine dendrochronologische Datierung der Fachwerkteile und der Erdgeschossdecke scheiterte an der Feuchte bzw. dem schlechten Holzzustand dieser Balken, die Jahresringe hatten zueinander jeweils keine Verbindung.

Die ergänzende Datierung des Dachwerks ergab dann doch überraschend das bereits bekannte Baudatum mit Fälldaten vom Winter 1524/25 bis zum folgenden Winter 1525/26. Vermutlich wurde das ganze Haus erst im frühen 16. Jahrhundert errichtet, wenn auch die Konstruktion in vielen Details sehr altertümlich wirkt.

4. Der Anbau im Norden ist jünger und konnte im Rahmen dieser Untersuchung aus Zeitgründen nur kurz betrachtet werden. Sein denkmalpflegerischer Wert ist aber offensichtlich

nicht sehr hoch, interessant ist am ehesten noch ein halb eingetiefter Kellerraum. Vermutlich gibt es auch diverse Umbauten, dafür aber nur wenige Freilegungen durch die jüngsten Untersuchungen. Prinzipiell dürfte er aus dem späten 18. oder frühen 19. Jahrhundert stammen.

5. Die späteren Veränderungen am Haus sind insgesamt sehr stark, davon wirkt ein großer Teil konstruktiv eher minderwertig. Neben den wenigen Stellen des Fachwerks sind hauptsächlich die Erdgeschossdecke und ein größerer Teil des Dachwerks mit dem Fachwerkgiebel aus der ersten Bauphase. An interessanten und prinzipiell erhaltungswürdigen Bauteilen aus späteren Bauphasen sind Teile der Außenwände sowie der Innenwände im Obergeschoss zu nennen.

Das Hauptproblem des Hauses sind aber die massiven Schäden, welche dazu führen, dass sehr viel wichtige Bausubstanz verloren wird. Dazu gehören u.a. ein Teil der Deckenbalken des Erdgeschosses, vermutlich auch die durchfeuchteten Fachwerkteile der Fassaden sowie sehr viele Knotenpunkte im Dachwerk. Auch die Innenwände werden zum Teil nicht zu halten sein, als Beispiel sei die dünne Flurwand im Erdgeschoss genannt.

[...]

München, 16.02.2018

Dr. Thomas Aumüller
(Oberkonservator)



Sitzungsvorlage

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am

18.04.2018

Vorlagen-Nr.:

3/040/2018

Berichterstatter:

Engelhardt, Karl

Betreff:

Umbau Anwesen Nördlinger Str. 31

Sachverhaltsdarstellung:

Der Bauherr beabsichtigt im Rahmen der Gesamtanierung auch das Dachgeschoss seines als Einzeldenkmal geschützten Wohnhauses auszubauen. Dabei soll der EG-Boden tiefergelegt und die OG-Decke höher gesetzt werden, wobei der alte Zerrbalkenansatz in Abstimmung mit dem Landesamt ablesbar erhalten bleiben soll. Zudem soll das ausgeklinkte Gebäudeeck überdacht und darunter ein nutzbarer Balkon eingebaut werden. Mit den Einzelmaßnahmen besteht seitens des Landesamtes Einverständnis.

Der Dachstuhl wird im Wesentlichen erneuert. Dies geschieht dadurch, dass er größtenteils abgenommen, neu gedämmt, gerichtet und verschalt wird. Schadhafte Sparren werden ausgewechselt, verwendbare Altsparren wieder eingebaut. Dies zu Ergänzung aus der letzten Sitzung. Zur Belichtung sind Dachgauben und Dachliegefenster vorgesehen. Da manche Dachliegefenster z.T. einsehbar sind, schlagen Bauherrschaft und Landesamt Segmentbogenfenster vor. Zu bedenken ist hier, dass dies eine gewisse Bezugsfallwirkung entfaltet. Deshalb sollte an den Vorgaben der Satzung festgehalten werden und nur Dachliegefenster zugelassen werden, die nicht einsehbar sind.

Der für die DG-Nutzung erforderliche Stellplatz ist auf dem Grundstück nachzuweisen oder bei der Stadt abzulösen.

Anlagen: Ansichten, Schnitt

Vorschlag zum Beschluss:

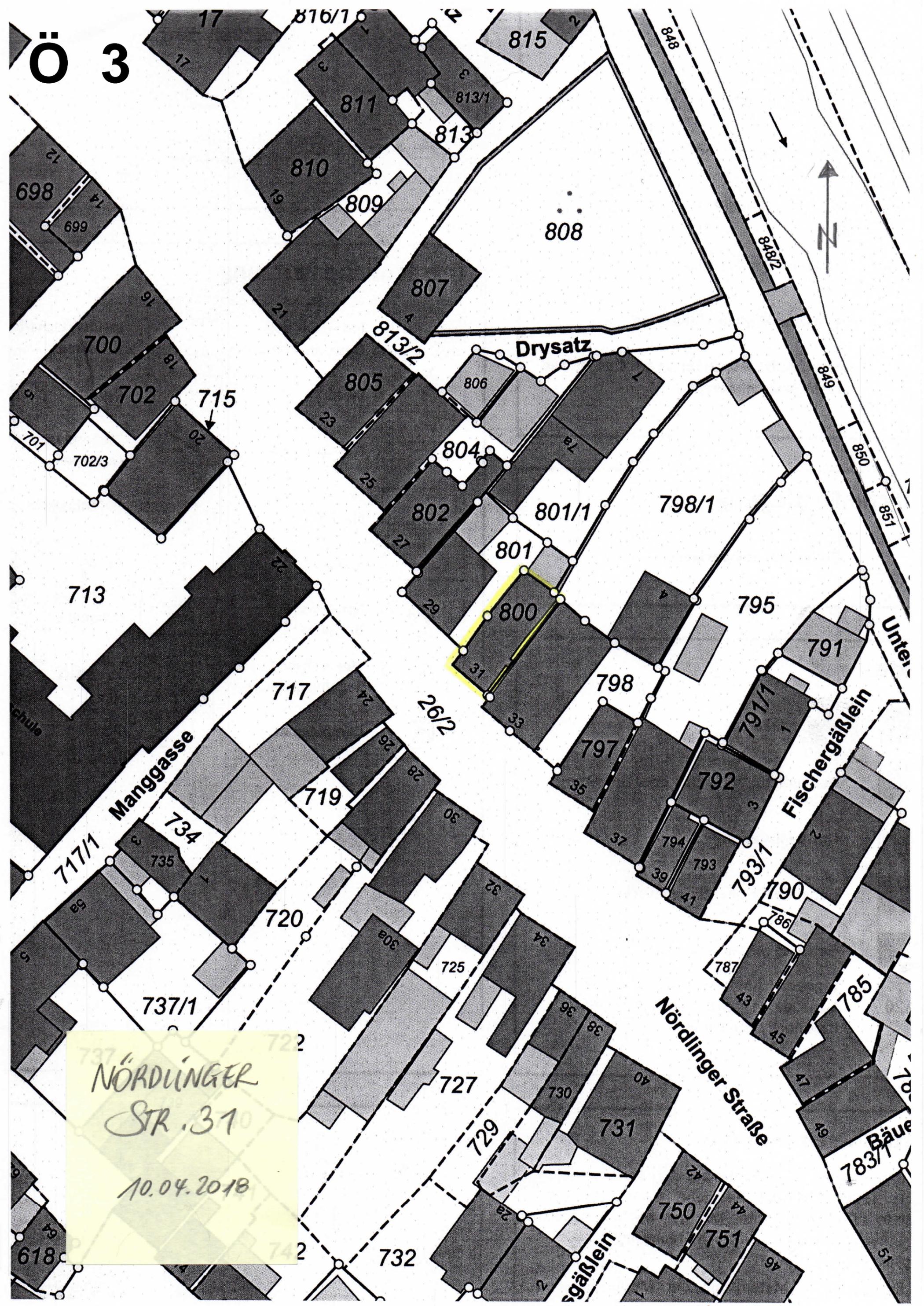
Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Dachliegefenster sind nur möglich, wenn sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht einsehbar sind. Die Dachgauben sind satzungskonform auszubilden.

Ö 3



ANSICHT VON WESTEN (NEU)

Ö 3



NÖRDLINGER
STR. 31
10.04.2018

EG

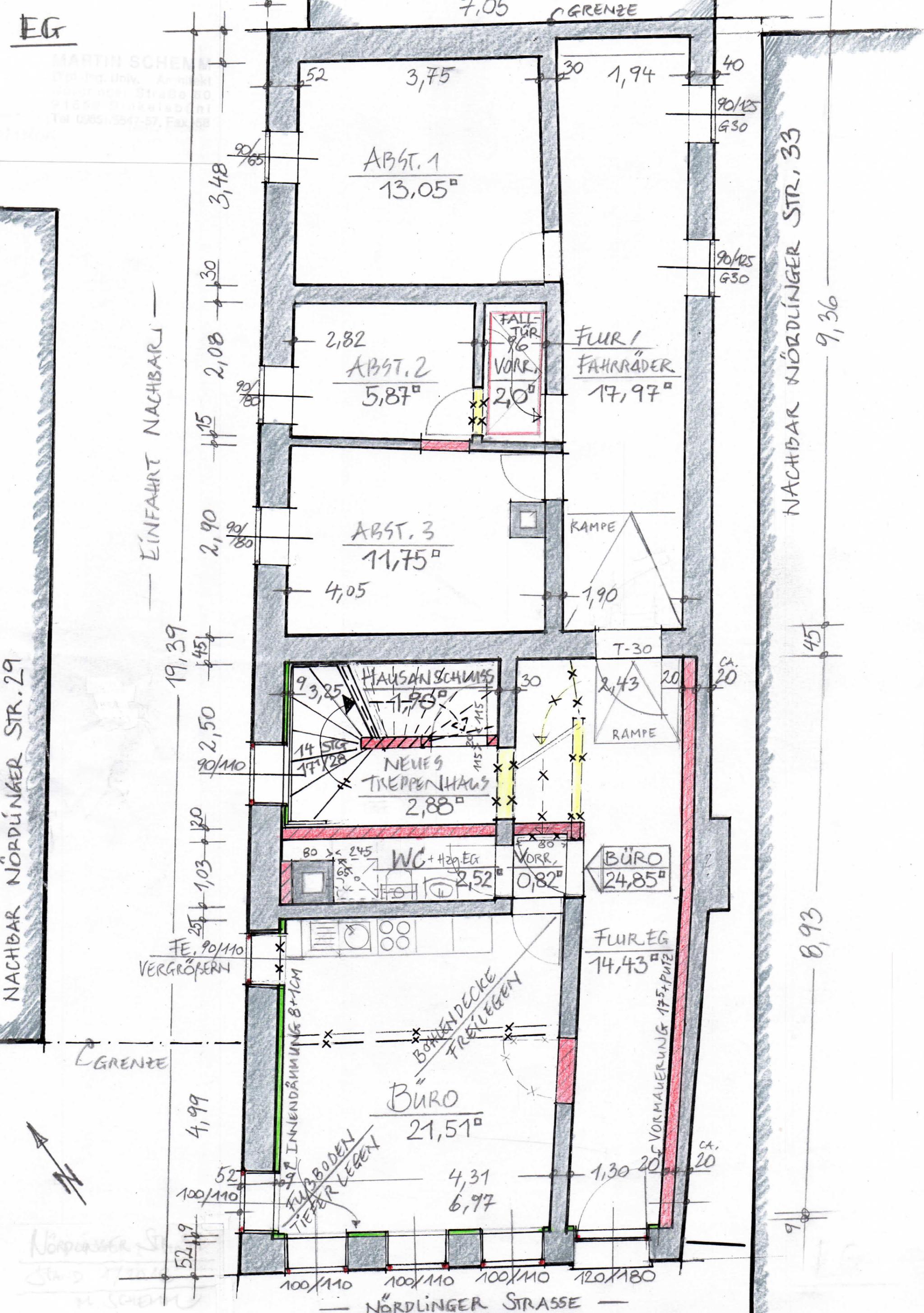
MARTIN SCHEIN
Architekt
Prof. Dr. Ing. Univ. Konstanz
Postfach 101550
71535 Stuttgart
Tel 07141 3541-57, Fax 58

7,05 GRENZE

NACHBAR NÖRDLINGER STR. 29

EINFAHRT NACHBAR

NACHBAR NÖRDLINGER STR. 33



ABST. 1
13,05^{m²}

ABST. 2
5,87^{m²}

ABST. 3
11,75^{m²}

HAUSANSCHLUSS
NEUES TREPPENHAUS
2,88^{m²}

WC + H2O EG
2,52^{m²}

BÜRO
21,51^{m²}

FALLTÜR 96
VORR.
2,0^{m²}

FLUR / FAHRRÄDER
17,97^{m²}

BÜRO
24,85^{m²}

FLUR EG
14,43^{m²}

3,48

2,08

2,90

19,39

2,50

1,03

FE, 90/110
VERGRÖßERN

4,99

52
100/110

52
100/110

100/110 100/110 100/110 120/180

NÖRDLINGER STRASSE

1,94

90/125
G30

90/125
G30

KAMPE

1,90

T-30

2,43

RAMPE

0,82

14,43

175+PUTZ

4,31
6,97

1,30

CA. 20

9,36

45

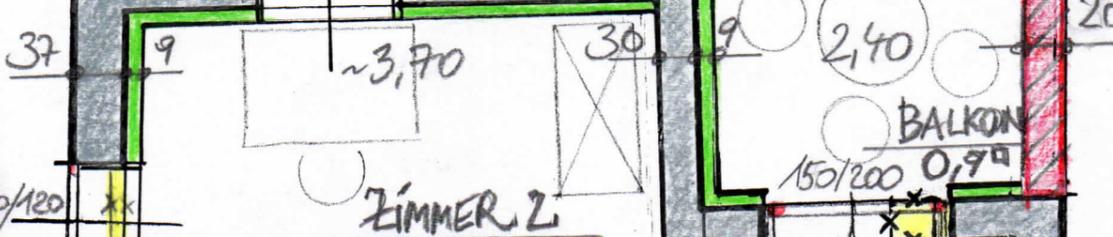
8,93

9

DG

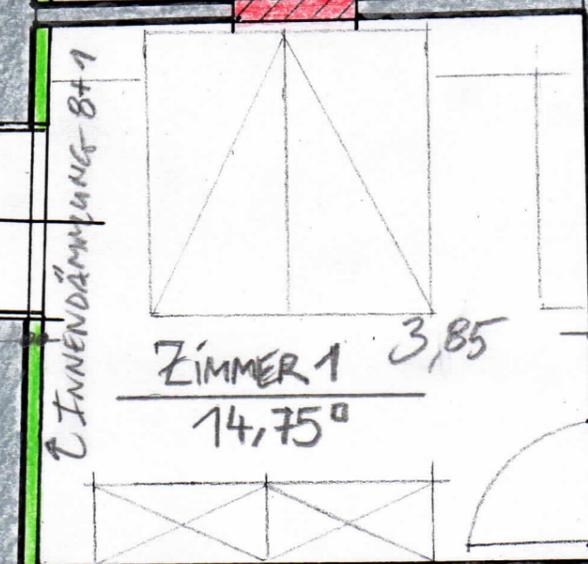
100/120 7,05

30



FE. 100/120 WIEDER ÖFFNEN

140/120



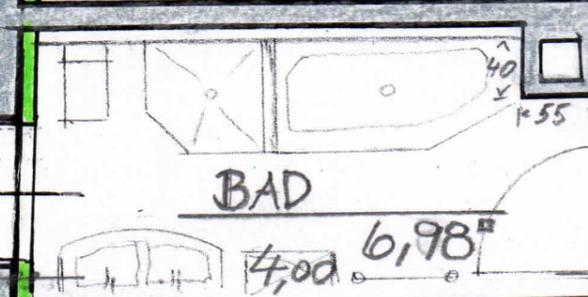
3,83

FLUR 13,87^q

INNENDÄMUNG 8+1

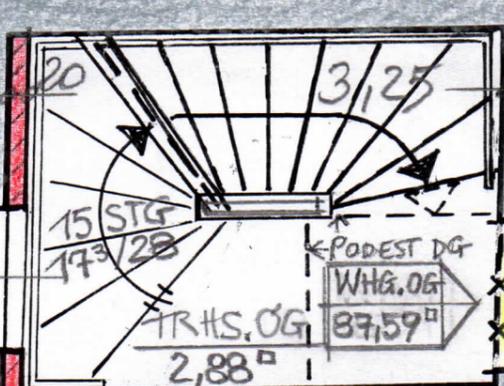
CA. 1,0 M

80/95



45

37



2,50

108

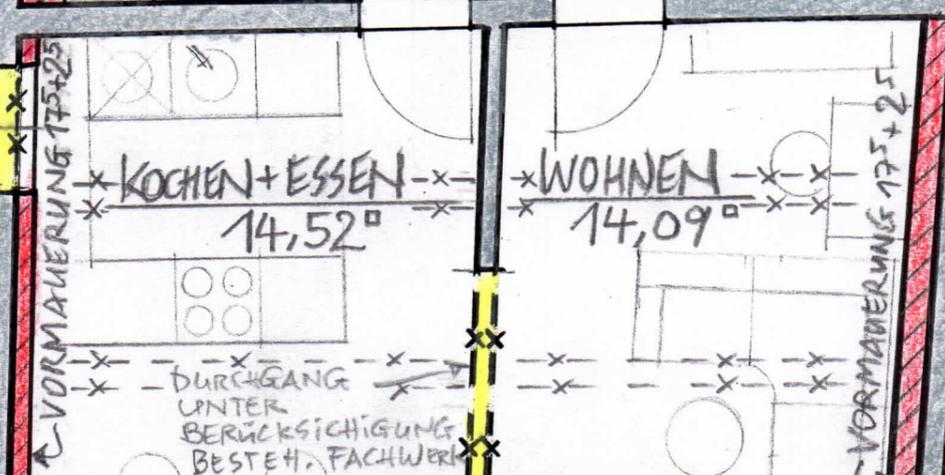
105/110



1,03

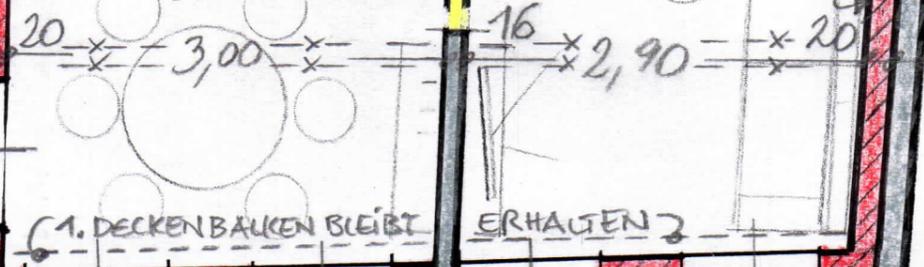
125

FE. 90/110 WIEDER ÖFFNEN



4,84

20



33/20

90/110

90/110

90/110

90/110

90/110

6,97

30

45

3,70

1,6

4,86

30

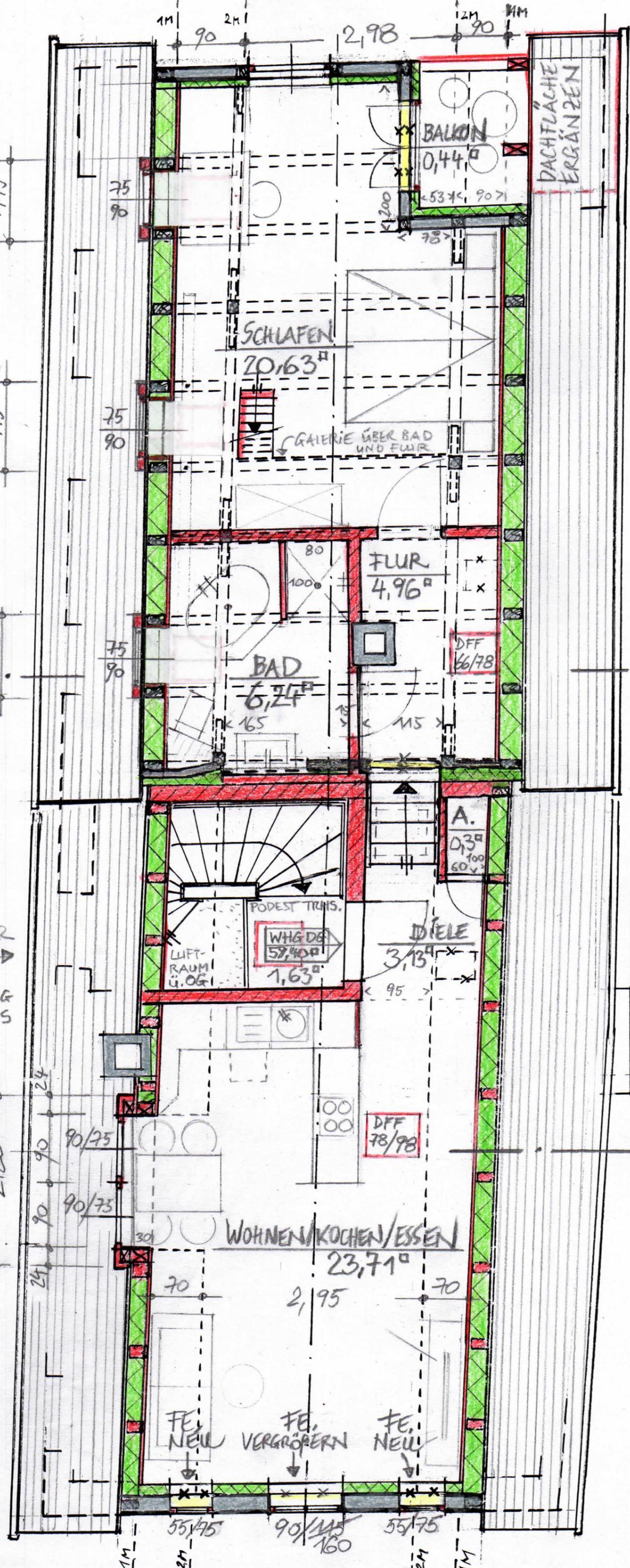
30

DG 1

3x SCHLEPP-
GAUBE
NEU

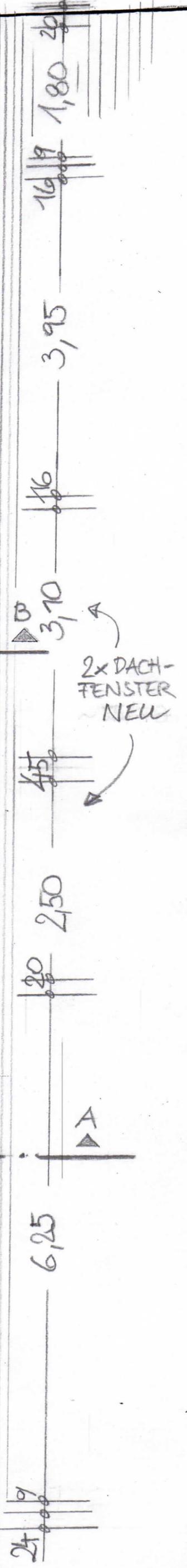
1x DACHFENSTER
~ 60/40
ZUR
ENTRAUCHUNG
TREPPENHAUS

GAUBE NEU

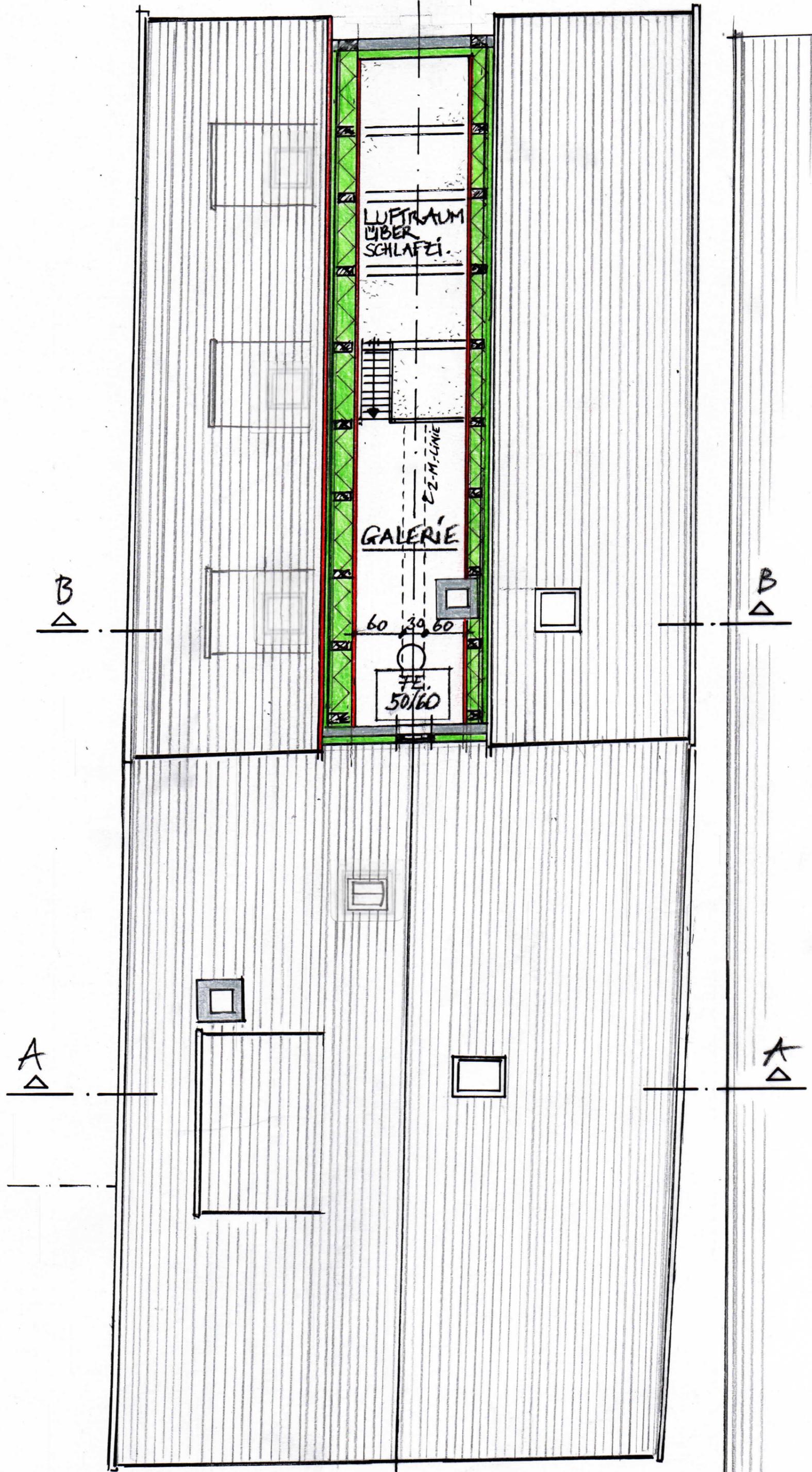


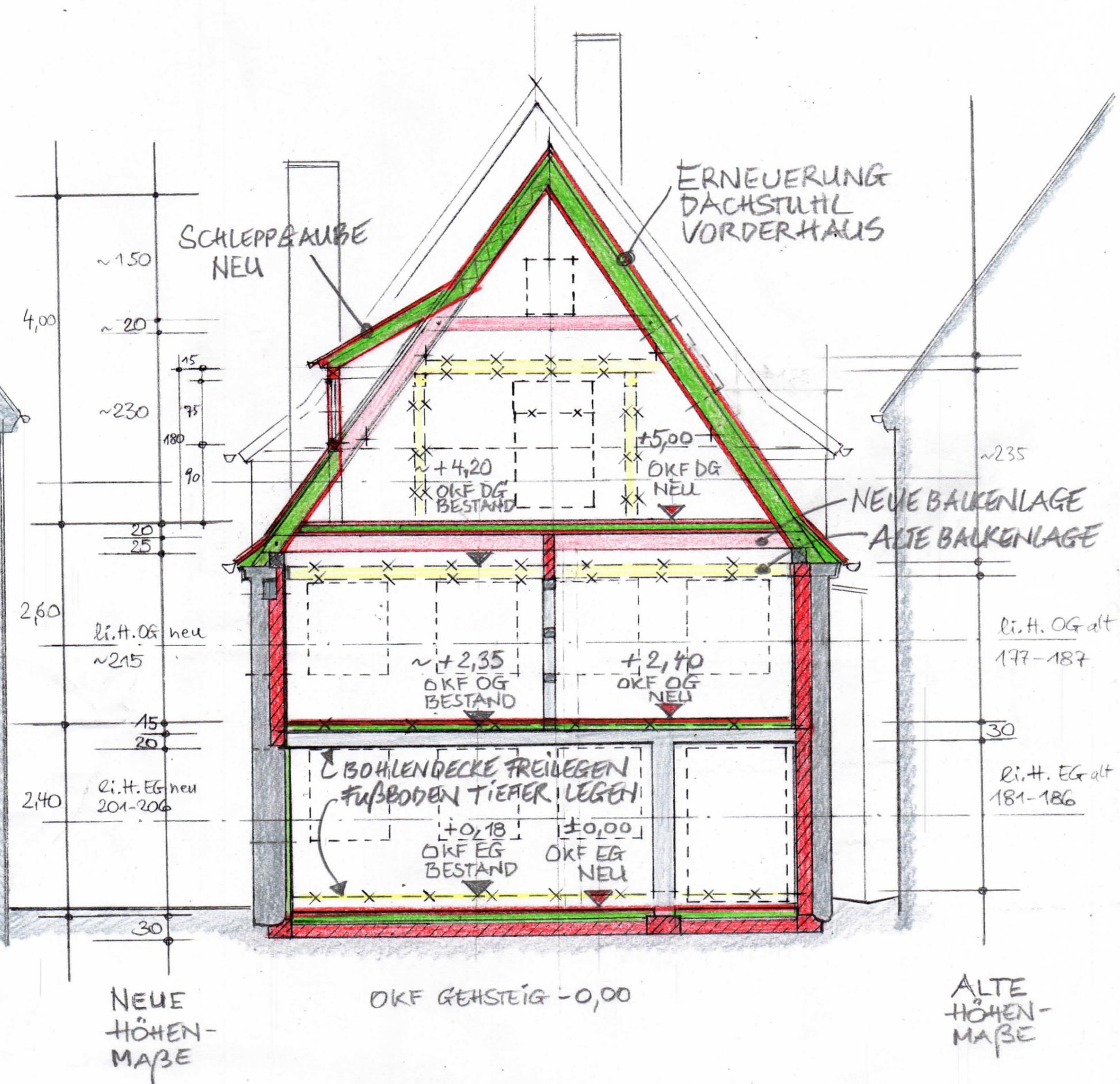
DACHFLÄCHE
ERGÄNZEN

2x DACH-
FENSTER
NEU

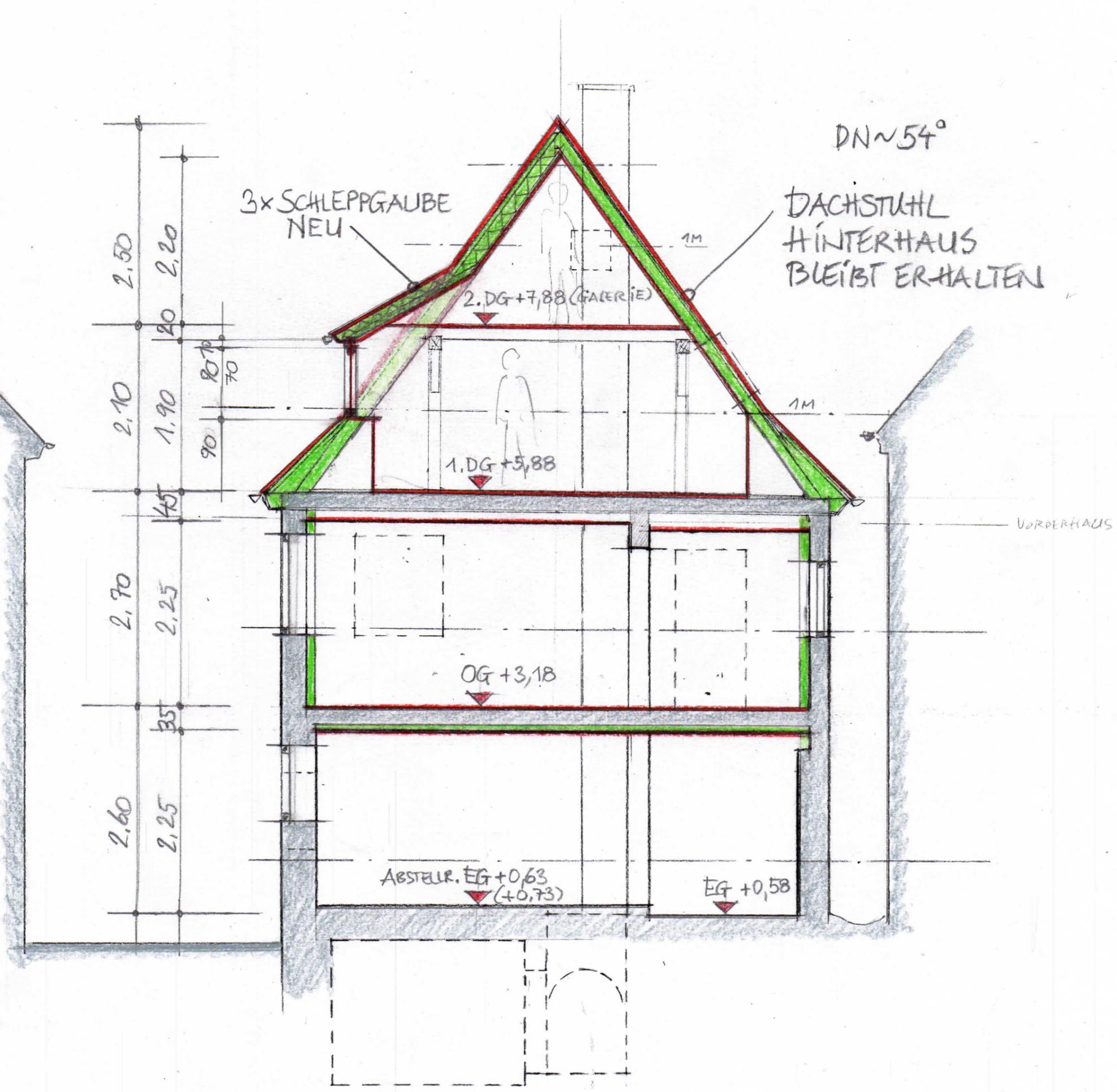


DG2





SCHNITT A
VORDERHAUS



DN ~ 54°

3x SCHLEPPGAUBE
NEU

DACHSTUHL
HINTERHAUS
BLEIBT ERHALTEN

2. DG + 7,88 (GALERIE)

1. DG + 5,88

OG + 3,18

ABSTELL. EG + 0,63
(+0,73)

EG + 0,58

VORDERHAUS

SCHNITT B
HINTERHAUS



ANSICHT S-W
(NEU)



ANSICHT S-W
(BESTAND)

3x SCHLEPPRAUBE NEU (FE.75/90)



HISTOR. DACHFENSTER (40x60)
FÜR ENTRAUCHUNG
TREPPENHAUS
ERFORDERLICH!



1x SCHLEPPGAUBE NEU
(MIT 2x FE.75/90)



OG = NEUE FENSTER IN BESTEHENDE ÖFFNUNGEN
EG HINTERHAUS : VORH. FENSTER

ANSICHT VON WESTEN (NEU)



ANSICHT N-W
(BESTAND)



ANSICHT N-O
(NEW)



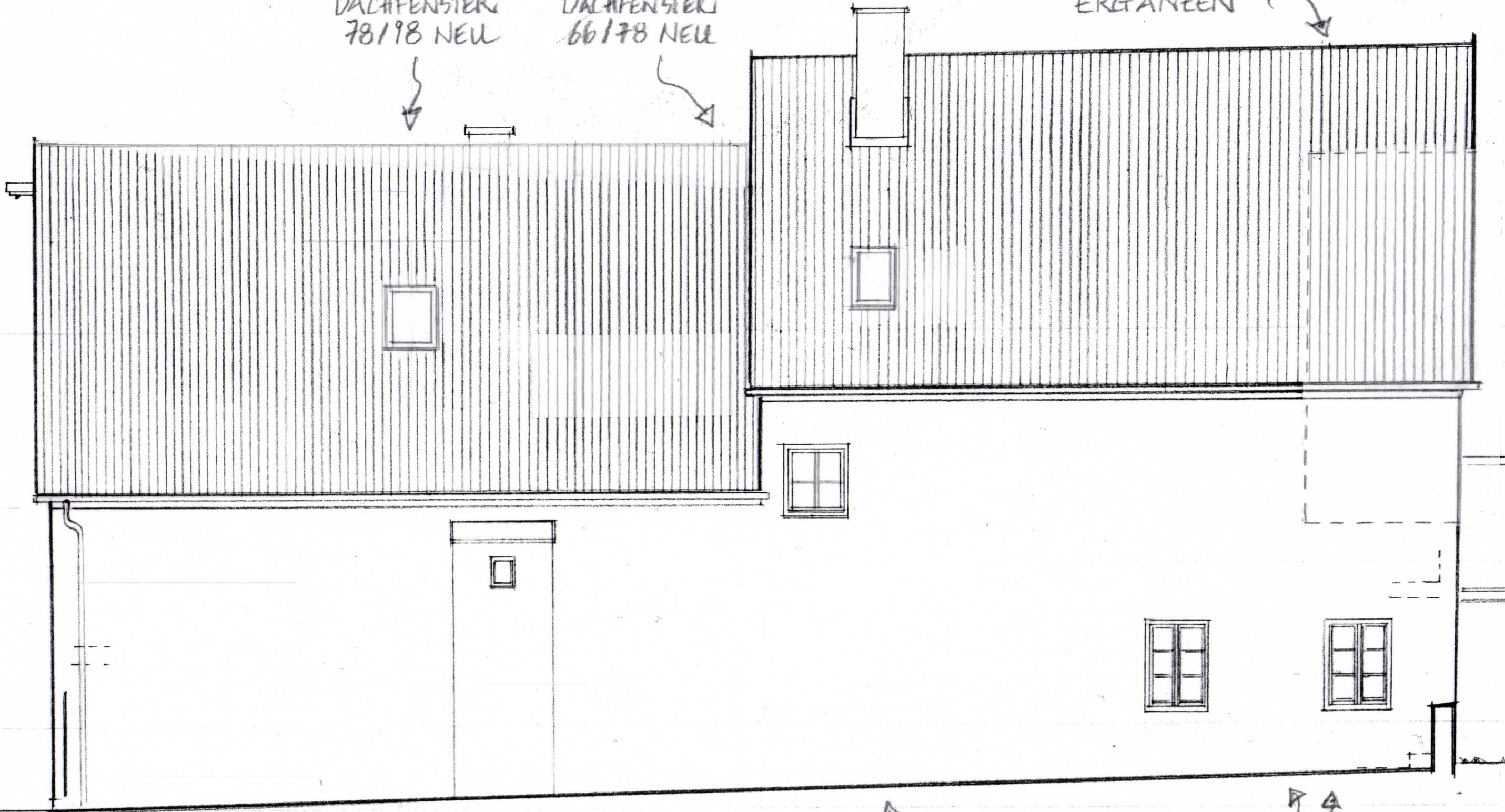
ANSICHT N-0

(BESTAND)

DACHFENSTER
78/98 NEU

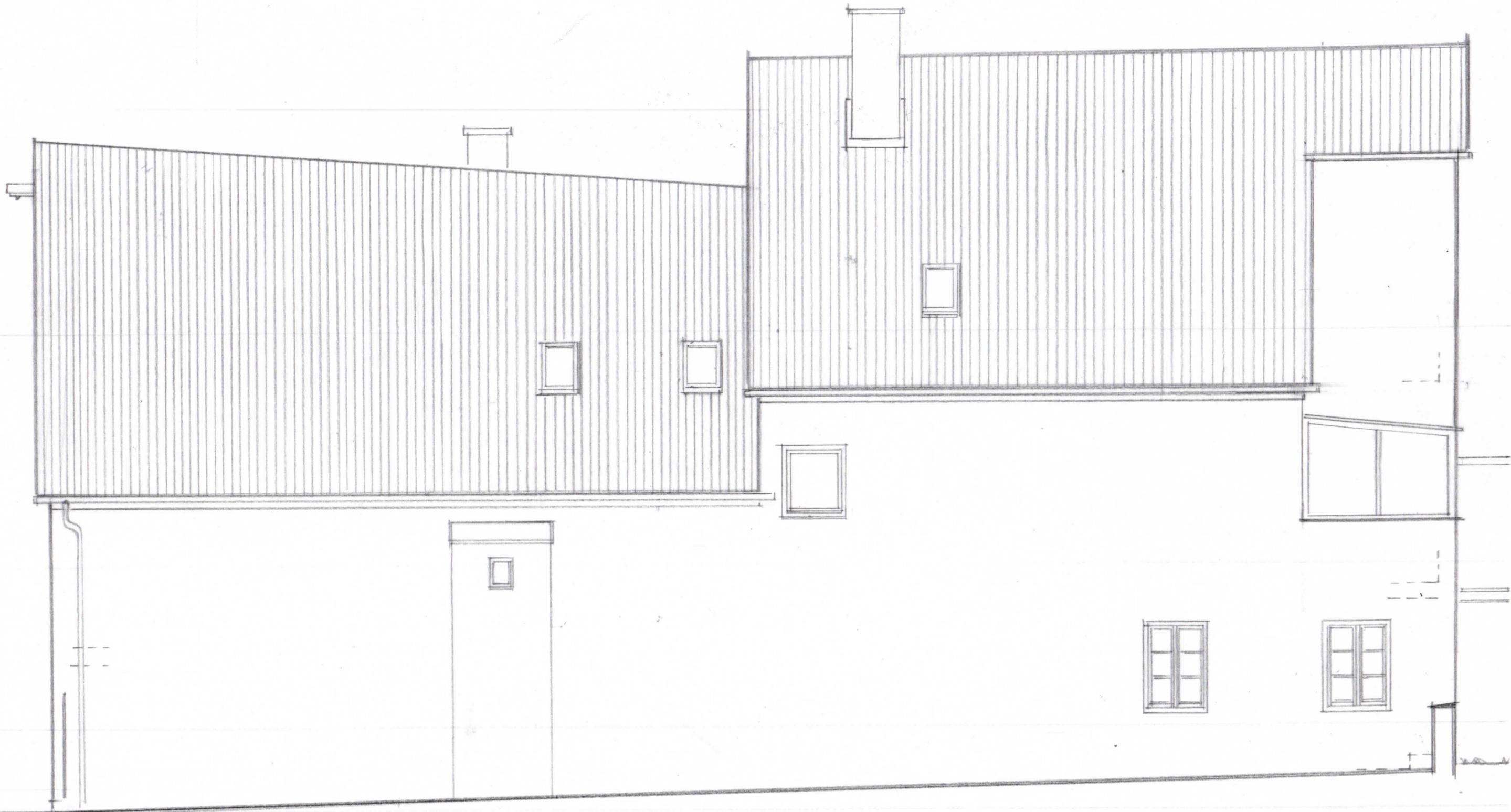
DACHFENSTER
66/78 NEU

DACH- UND WANDFLÄCHEN
ERGÄNZEN



3x BRANDSCHUTZFENSTER
FÜR VORH. ÖFFNUNGEN

ANSICHT VON OSTEN (NICHT EINSICHTIG)
(NEU)

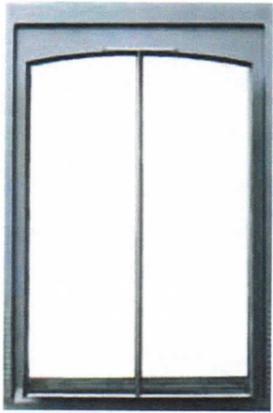


ANSICHT S-O
(BESTAND)



HISTORISCHE DACHFENSTER

FÜRS DENKMALGESCHÜTZTE OBJEKT



821.0006 1.336,- €
72 x 112
FENSTERTEIL



821.0001 948,- €
60 x 70
FENSTERTEIL



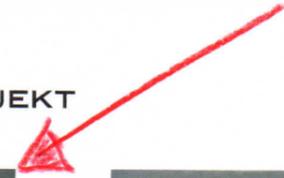
821.0002 948,- €
60 x 70
FENSTERTEIL



821.0003 925,- €
40 x 60
FENSTERTEIL



821.0004 889,- €
40 x 60
FENSTERTEIL



Für historische Gebäude sind handelsübliche Dachflächenfenster meist wenig stilgerecht. Unsere Dachfenster mit Sprossenteilung werden in alter Optik, aber mit heute gefordertem Wärmeschutz gefertigt. Sie sind eine echte Alternative für denkmalgeschützte Gebäude. Fensterflügel und Eindeckrahmen bestehen aus Eisen. Das Öffnen und Lüften ist mittels Aufsteller in mehreren Positionen möglich.

Alle Fenster verfügen über Scharniere aus Edelstahl, wartungsfreiem Kitt und einer fest angebrachten Untermontageplatte aus Metall. Alle Metallteile sind sandgestrahlt, metallisiert und pulverbeschichtet.

U-Wert: 1.1 W/(m²·K)





Erläuterungen zum Bauvorhaben

Stand 27.02.2018 (Genehmigungsplanung)
Bauvorhaben: Altstadthaus Nördlinger Str. 31, DKB

1) Decke OG-DG Vorderhaus

Die Deckenbalken OG-DG sind bauzeitlich, allerdings beträgt die lichte Raumhöhe im OG nur ca. 1,77 bis 1,87 m. Deshalb soll eine neue, höher liegende Holzbalkendecke eingezogen werden. Die vorhandenen, alten Deckenbalken (Zerrbalken) sollen so abgesägt werden, dass die Schnittstellen an den Innenseiten der Aussenwände sichtbar bleiben, damit die Lage der alten Decke erkennbar bleibt. Die Deckenbalken an der Giebelwand und über der Fachwerk-Zwischenwand können komplett erhalten werden.

2) Dachstuhl Vorderhaus

Der vorhandene Dachstuhl ist statisch nicht ausreichend und hat sich Richtung Hinterhaus stark geneigt. Die vorhandenen Sparren und Pfetten sind nicht mehr bauzeitlich, sondern vermutlich aus dem 19. Jahrhundert. Die Stuhlsäulen und Kehlbalken wurden vermutlich in der 2. Hälfte 20. Jh. erneuert. Der Dachstuhl ist also nicht mehr „original“. Deshalb soll der Dachstuhl erneuert werden, wobei die alten Schwellen erhalten bleiben. Auch können einige Sparren voraussichtlich wiederverwendet werden.

Eine Dendrochronologie (Holzaltersbestimmung) wird demnächst noch erstellt, um das Alter des Hauses und die verschiedenen Bauphasen zu datieren.

3) Dachliegefenster Hinterhaus

Zur Belichtung der Räume im Dachgeschoss werden auf der westlichen Dachfläche drei kleine Fenster benötigt. Da diese Fenster nur zusätzliches Licht und Belüftung in die Räume bringen sollen, sind hier kleine Öffnungen in Form von kleineren Dachliegefenstern völlig ausreichend. Ausserdem ist die Dachfläche vom öffentlichen Straßenraum kaum einsichtig (siehe Fotos in Anlage).

Der Bau von drei Schleppegauben wäre aufwendig und relativ teuer und würde die Ansicht der Dachfläche mehr beeinträchtigen als der Einbau von drei Dachflächenfenstern nach historischem Vorbild mit Segmentbogen und Sprossenteilung (siehe Anlage Fotos), die den Scheunencharakter des Hinterhauses eher bewahren.

4) Fensterformate

Die meisten Fenster des Gebäudes sind Verbundfenster aus den 1960er-Jahren und müssen erneuert werden. Dabei werden die vorhandenen, unterschiedlichen Proportionen und Teilungen beibehalten bzw. angeglichen:

- EG-Fenster Eckzimmer: ca. 100/115 cm (B/H) => vorhanden und neu als vierflügelige Fenster
- OG-Fenster und EG seitlich: ca. 90/112 cm (B/H) => vorhanden und neu als zweiflügelige Fenster
- weitere Fenster: Flügel- und Sprossenteilung nach den Proportionen der vorhandenen Öffnungen
- kleine Fenster im EG Westseite Hinterhaus: sind vorhanden und müssen nicht erneuert werden

Dinkelsbühl, 10.04.2018, M. Schemm, Architekt

Anlagen