

**Sitzungsvorlage** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

**am** 05.06.2019

**Vorlagen-Nr.:** 3/069/2019

---

**Berichterstatter:** Vonhold, Gerhild

**Betreff:** Sanierung und Ausbau eines Wohn- und Geschäftshauses Flur-Nr. 18 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der so genannte „Goldene Engel“, Nördlinger Straße 15 soll saniert und ausgebaut werden. Aus diesem Grund wird die mit der Umsetzung betraute Architektin, Annette Ruess, die beabsichtigten Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen vorstellen. Die Vorstellung ist als Vorinformation und Abstimmungsgespräch zu betrachten und somit als Grundlage für die dann folgende Planeingabe.

Das Anwesen, welches im Erdgeschoß ein Sanitätshaus beherbergt, besteht insgesamt aus einem Haupthaus und zwei Nebengebäuden, wovon eines in den 60er Jahren als 4-geschossiger Flachdachanbau an der Nordseite ausgeführt wurde (Anbau 2). Gegenüber dieses Anbaus besteht ein ebenfalls neuzeitlich errichteter giebelständiger 3-geschossiger Satteldachanbau (Anbau 1).

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die gewerbliche Nutzung im Haupthaus (Einzeldenkmal) soll erhalten und im Bereich des Anbaus 1 erweitert werden. Ferner sollen dieser Einheit teilweise Flächen im 1. OG des Hauptgebäudes als Lagerflächen zugeschlagen werden. Die Praxisräume im 1. OG des Hauptgebäudes bleiben unverändert. Im 2. OG des Hauptgebäudes werden aus den 2 großen Wohnungen 3 kleinere, barrierefreie entstehen.

Die barocke Treppe im Hauptgebäude, die bis ins 1. OG führt, wird als solche erhalten. Zur Erschließung der oberen Stockwerke und der vorhandenen Anbauten soll auf der Nordseite zwischen Anbau 1 und 2 im Hof ein Treppen- und Aufzuggebäude errichtet werden, welches bis ins Dachgeschoss geführt wird (siehe Ansicht Nordseite). Der Treppenhausanbau kompensiert, die bis dahin vorhandenen, vier Treppen und wird künftig das zentrale Erschließungselement darstellen.

Im Dachgeschoß des Hauptgebäudes sollen 3 Maisonette Wohnungen erstehen. Dabei ist vorgesehen im Verbindungsbereich zum Anbau 1 das Dach bis zum First zur Belichtung zu öffnen (Dacheinschnitt).

Zur Belichtung der Dachwohnungen sind zwei Reihen mit jeweils 7 Gauben vorgesehen (siehe Ansicht Süd). Ferner ist zur Erhöhung der Wohnqualität beabsichtigt, dass vorhandene Flachdach auf dem Anbau 2 als Dachterrasse zu nutzen.

Der giebelständige Anbau (1) erhält durch den Wegfall des bestehenden Treppenhauses zusätzliche Gewerbefläche für das Sanitätshaus im EG. Im ersten und 2. OG bleiben die Wohnungen erhalten, werden jedoch verbesserte Grundrisse aufweisen.

Im Flachdachanbau (2) bleiben die Wohnungen erhalten, werden jedoch wie in Anbau 1 durch den Wegfall des Treppenhauses räumlich erweitert und somit aufgewertet. Die Garagen im EG bleibt erhalten und werden um einen Fahrrad- und Abstellraum ergänzt. Die bestehende Garage und der Abstellraum auf der Nordseite werden abgerissen und durch 10 Stellplätze kompensiert und ergänzt.

**Rechtliche Bewertung:**

Die geplanten Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen wurden bei zwei Terminen mit dem Landesamt für Denkmalpflege besprochen.

Mit dem Treppenhaus- und Aufzugsanbau besteht grundsätzlich Einverständnis. Hier besteht noch in Hinblick auf Größe, Ausmaße und Gestaltung Abstimmungsbedarf.

Der Dachgeschoßausbau ist grundsätzlich möglich, wenn auf die vorhandene historische Dachkonstruktion Rücksicht genommen wird und gemäß den denkmalpflegerischen Empfehlungen ergänzt wird.

Die Summe der Gaubenbreiten (je Gaube 1m) überschreitet das zulässige Maß nach der Baugestaltungssatzung um ca. 75 cm.

Der Dacheinschnitt im Anbau<sup>1</sup> ist nach der Gestaltungssatzung der Stadt Dinkelsbühl nicht zulässig. Gleiches gilt für die geplante Nutzung des bestehenden Flachdachs als Dachterrasse. Für die Nutzung als Dachterrasse ist auch die Zustimmung der angrenzenden Nachbarn erforderlich. Hinsichtlich der Gestaltung der Nordfassaden bezüglich der Gauben, des Balkons, und des Schornsteins und des Dachterrassengeländer und anderen Detailpunkten werden ebenfalls noch Abstimmungsgespräche erfolgen müssen.

Eine Stellplatzbilanz liegt noch nicht vor.

Die Planunterlagen liegen noch nicht vollständig vor.

Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Nachbarbeteiligung vorzunehmen.

Ziel dieser Vorstellung ist jedoch grundsätzliche Aspekte der Planung zu diskutieren, um die Grundlage für eine Genehmigungsplanung zu erhalten. Nach Vorliegen dieser Planung wird der Ausschuss eine abschließende Entscheidung treffen.

Anlagen: zwei Ansichten, Dachaufsicht, 2 Schnitte, Teilgrundrisse, Fotos, Visualisierungen, allgemeine Baubeschreibung, Baubeschreibung der Bauteile

Haushaltsrechtliche Vermerke:

---

### **Vorschlag zum Beschluss:**

---

05. Sitzung des Bau-, Grundstücks-  
und Umweltausschusses

Tagesordnungspunkt Nr. 1