

am

**Vorlagen-Nr.:**

3/118/2019

**Berichterstatter:**

Vonhold, Gerhild

**Betreff:**

Bauantrag, Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses in der Nördlinger Straße 15

**Sachverhaltsdarstellung:**

In der Bauausschuss-Sitzung am 05.06.2019 wurde das Anwesen Nördlinger Straße 15 von den Mitgliedern des Bauausschusses besichtigt und die Planung für die Sanierung und den Dachgeschoßausbau vorgestellt.

Gliederung des Gebäudes: Das Haupthaus an der Nördlinger Straße wurde zwischen 1500 und 1730 erbaut. Um 1900 wurde ein Anbau im Südosten angefügt, 1967 wurde ein weiterer Anbau mit Flachdach nach Nordosten mit drei Wohnungen und zwei Garagen angebaut.

Bauzustand: In den letzten 150 Jahren wurde massiv in das statische System des Dachstuhls eingegriffen. Ziel der Sanierung ist es das ursprünglich statische System wieder herzustellen. Deshalb ist geplant, alle schadhafte Holzteile durch neue Holzteile zu ersetzen. In der 2. Hälfte des 20. Jhdts. wurden starke Eingriffe im EG und OG vorgenommen und auch in die statische Wandkonstruktion eingegriffen, indem Unterzüge abgeschnitten oder abgetrennt wurden. Das statische Grundkonzept der Wandkonstruktion wird angestrebt wieder herzustellen.

Neue Planung:

Das bereits vorgestellte Nutzungskonzept mit 11 Wohnungen, davon 6 barrierefrei, in einer Größe zwischen 68,70 m<sup>2</sup> und 132,99 m<sup>2</sup> und die Nutzung des Sanitätshauses im EG und der Arztpraxis im 1.OG bleiben erhalten.

Die barocke Treppe im Hauptgebäude, die bis ins 1. OG führt, wird ebenfalls 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. Der Treppenhauseanbau kompensiert, die bis dahin vorhandenen, vier Treppen und wird künftig das zentrale Erschließungselement darstellen.

Folgende in der Bauausschuss-Sitzung angesprochenen Punkt wurden in der nun vorgelegten Planung aufgenommen:

Die Anzahl der in zwei Reihen angeordneten Dachgauben wurde um eine Achse reduziert, statt 7 sind nur noch 6 doppelte Gaubenachsen auf der nördlichen Dachfläche geplant. Die Gauben haben eine Breite von 1,10 m (6 x 1,10 m = 6,60 m), damit wird die der laut Gestaltungssatzung zulässige Summenbreite von  $\frac{1}{4}$  Firstlänge um 21 cm überschritten. Dies ist jedoch ein zu vernachlässigendes Maß.

Die Dämmung des Dachraumes wird innen zwischen den Sparren erfolgen, sodass die Traufpunkte nicht verändert werden.

Für den Aufzugsturm sind nun Fenster und eine Tür entsprechend der Gestaltungssatzung vorgesehen.

Die Halle des Eingangsbereichs von der Nördlinger Straße mit der Doppeltür und der barocken Treppe im Innern bleiben erhalten. In der Eingangshalle werden der Boden und die Wand im Bereich des Lampris gemäß der Gestaltung aus der Bauzeit nachgebaut.

Für die Belichtung der südlichen Dachgeschoßwohnung wird eine Terrassenfläche im Dachraum von Anbau Süd (von 1900) durch die Trennung der beiden Dächer vom Hauptgebäude und hinteren Anbau geschaffen. Diese Terrassenfläche ist von außen nicht sichtbar und entspricht der Gestaltungssatzung.

Die Stellplätze im östlichen Hinterhof werden nun von der Gebäudewand des südlichen Anbaus zur Grundstücksgrenze geschoben. Die Zufahrt zu den Stellplätzen wird durch den Abbruch des Garagengebäudes an der Wethgasse in einer notwendigen Breite von 4 ermöglicht.

Der behindertengerechte Zugang zum Sanitätshaus wird durch den Bau einer Rampe auf dem Gehweg der Nördlinger Straße umgesetzt. Die Gestaltung der Rampe wird mit dem Stadtbauamt abgestimmt.

Es ist geplant die Fassadenfarbe in einem hellen Grauton zu streichen, der genaue Farbton wird über Farbmuster an der Fassade mit dem Stadtbauamt entsprechend der Gestaltungssatzung festgelegt werden.

Das Brandschutzkonzept für das Gebäude mit dem 1. und 2. Rettungsweg liegt vor. Das Brandschutzkonzept wird durch einen externen Brandschutzsachverständigen geprüft werden.

Stellplatznachweis: Es werden 10 Stellplätze davon einer für Menschen mit Behinderung im Hof geplant. 2 Stellplätze sind in der Garage im Erdgeschoß des nördlichen Anbaus vorhanden. Das Sanitätshaus und die Arztpraxis und 8 Wohnungen sind Bestand schon vorhanden. 3 neue Wohnungen werden im Dachgeschoß und im Anbau Süd geschaffen werden. Die 10 neuen Stellplätze im Hof sind ausreichend für den Stellplatznachweis der Nutzungserweiterung.

Die Nachbarunterschriften zum Bauantrag liegen vor.

**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**

Es wird empfohlen, das Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag zu erteilen.

---