Sitzungsvorlage	Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich
am	05.03.2020
Vorlagen-Nr.:	3/039/2020
Berichterstatter:	Vonhold, Gerhild
Betreff:	Sanierung und Dachgeschoßausbau des Anwesens Klostergasse 12, Dinkelsbühl

Das Anwesen Klostergasse 12 besteht aus einem dreigeschossigen, straßenseitigen Giebelbau mit Satteldach und Putzgliederung (Einzelbaudenkmal) und einem Rückgebäude (kein Denkmal) mit kleinem Garten und Baumbestand.
Die Sanierungsmaßnahme umfasst die energetische, statische und brandschutztechnische Sanierung und den altersgerechten Umbau der gesamten Anlage.
Im Haupthaus sind ein Friseurgeschäft und zwei Wohnungen im 1. und 2.OG vorhanden. Im Dachgeschoss sollen zwei weitere Wohnungen geschaffen werden.
Das Rückgebäude wurde als Werkstatt genutzt und im 1.OG war eine Wohnung untergebracht. Im EG ist nun eine Umnutzung zu einer Studiowohnung mit Garten, im DG eine Studiowohnung mit Schlafgalerie geplant.
Der neuzeitliche Zwischenbereich wird bis auf die nördliche Mauer abgebrochen. Hier entsteht eine Erschließungszone mit einer Metalltreppe, einer Stegverbindung zwischen den Gebäuden und einer Aufzugsanlage. Die Wohn- und Geschäftseinheiten werden mit ebenerdigen Terrassen und Altanen ergänzt.

In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege werden die bauzeitliche Holztreppenanlage, die noch vorhandenen hölzernen Lagerschränke im Eingangsflur, eine großflächige Stuckdecke im Wohnzimmer 1.OG und handwerkliche Holztüren in den Wohngeschossen fachgerecht saniert und weitgehend erhalten
Der Dachstuhl des Hauptgebäudes ist in einem guten Zustand und soll mit einer Zwischensparrendämmung versehen werden. Die Gauben sind in Sparrenachse angeordnet und werden im oberen DG kleiner ausgebildet.
Am Rückgiebel werden die neuzeitlichen Fenster durch Dinkelsbühler Fenster ersetzt. Er wird mit einer Außendämmung nach Brandschutzerfordernissen versehen.

Die Aufzugsanlage, die ursprünglich im Gebäudeinneren vorgesehen war, wird auf Anregung des Landesamtes im Hinterhof neben der geplanten Altane angeordnet, wo sie mit der der neuen Zugangstreppe im Rückgebäude verbindet werden. So können nahezu alle Wohnungen barrierefrei erreicht werden. Durch den Rückbau der nachträglich im Treppenflur errichteten WC-Einbauten erhält die Holztreppe wieder den ursprünglichen Charakter.
Das Rückgebäude befindet sich aktuell in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Hier soll eine möglichst zimmermannsmäßige Sanierung der Holzkonstruktion erfolgen bzw. eine Erneuerung mit Holzständerbauweise.
Die Altanen, die bis ins Dachgeschoss reichen, erfahren durch eine reduzierte Planung in Tiefe und Breite (1,50 m, ein Drittel der Fassade) eine verträgliche Maßstäblichkeit. Das Landesamt hätte zwar eine in der Höhe reduzierte Altane/Aufzugsanlage bevorzugt. Allerdings entspricht die Bauausführung zum einen den Vorgaben der Baugestaltungssatzung, andererseits können somit auch die Dachgeschoßwohnungen mit einem kleinen Balkon versehen und mit dem Aufzug erreicht werden. Im Übrigen werden Altanen in der Altstadt regelmäßig bis zum ersten Dachgeschoß geführt.

Grundsätzlich ist die Sanierung des Anwesens zu begrüßen.
Für die 3 Dachgeschoßwohnungen sind jeweils ein Stellplatz abzulösen (3 Stellplätze insgesamt).
Eine Nachbarbeteiligung ist, soweit noch nicht erfolgt, vorzunehmen.
Anlagen: Planzeichnungen, Lageplan

Vorschlag zum Beschluss:
Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.