Sitzungsvorlage	Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich
am	07.10.2020
Vorlagen-Nr.:	3/109/2020
Berichterstatter:	Vonhold, Gerhild
Betreff:	Sanierung und Umbau des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudes

Sachverhaltsdarstellung:

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein in die Denkmalliste eingetragenes Einzeldenkmal. Die Gebäudesubstanz besteht aus der Zeit von 1822 bis 1825. Die Innenwände wurden bereits zum größten Teil entfernt. Der Dachstuhl wird aufgrund dendrochronologischer Untersuchungen auf 1825 datiert. Die beiden Aufzugsgauben sind bauzeitlich.
Das Gebäude wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt. Nun soll die Nutzung des Gebäudes in 14 Wohnungen umgewandelt werden. 12 Wohnungen werden als Einzimmer-Wohnungen mit unter 50 m²geplant, ein Maisonette-Wohnung hat eine Größe von ca. 75 m² und im Dachgeschoß ist eine Wohnung mit ca. 122 m² vorgesehen.
Die Fenster- und Türöffnungen in den beiden Fassaden werden im Wesentlichen beibehalten, sowie auch die beiden Fenster aus der Brauereinutzung in der Nord-West-Ansicht. Zusätzlich werden noch 5 Fenster zur Belichtung der Appartements in die Nord-West-Fassade eingefügt. Ebenso werden noch jeweils zwei Gauben auf den beiden Dachhälften zusätzlich zu den bestehenden Aufzugsgauben aufgesetzt.
Die Fenster im Erdgeschoß auf der Südost-Ansicht entsprechen nicht der Gestaltungssatzung. Diese Fenster werden noch als Dinkelsbühler Fenster umgestaltet. Die bestehenden Eisengitterfenster entsprechen ebenfalls nicht der Gestaltungssatzung aus denkmalpflegerischer Sicht ist der Erhalt der historischen Molkerei-Fenster empfehlenswert. Die 4 neuen Dachgauben entsprechen nicht der Gestaltungssatzung, da die zulässige Breite von 1,40 m überschritten wird. Es wird empfohlen die Gauben weiter zurück zu setzen, dass die Brüstungsfläche hinter der Dacheindeckung liegt. Die Summe der Gaubenbreiten (2,0 m + 1,95 m + 1,95m) überschreitet ¼ der Firstlänge (10,60 m) von 2,65 m schon im Bestand. Für die Nutzung des Dachraumes sind die beiden zusätzlichen Gauben aber notwendig und erscheinen auch verträglich, wenn sie in der Höhe (Brüstungsmauerwerk) reduziert werden und der Sparrenlage angepasst werden.
Aufgrund der bisherigen Nutzung besteht ein fiktiver Stellplatzbestand dem der neue Stellplatzbedarf der 14 Wohnungen gegenüberzustellen ist. Diese Stellplatzbilanz ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Vorschlag zum Beschluss:
Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die vorgestellten Änderungen der Fenster und Gauben sind umzusetzen. Die Stellplatzbilanz ist vorzulegen.