

Sitzungsvorlage	Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich
am	25.03.2021
Vorlagen-Nr.:	3/035/2021

Berichterstatter:

Betreff: Umbau und Nutzungsänderung des ehemaligen Gasthauses "Roter Ochse" in ein Wohngebäude mit 17 Wohneinheiten und 9 Garagenstellplätzen Flur-Nr. 690

Sachverhaltsdarstellung:

Der als Einzelbaudenkmal eingetragene ehemalige Gasthof „Roter Ochse“ soll saniert und zu einem Wohnhaus umgebaut werden.

Umbau und Nutzungsänderung des ehem. Gasthauses „Roter Ochse“ in ein Wohnhaus mit 17 Wohneinheiten und 9 Garagen Stellplätzen.

Eine erste Begehung fand im Sommer 2019 statt. Weitere Termine mündeten dann in die heute vorgelegte Planung.

Im 20.Jhdt. wurde ein Stahltragwerk in den Brauereiteil eingebaut und das Gebäude zur Lagerung von Farben genutzt.

Das Gebäude ist zum größten Teil nicht unterkellert. Einer der beiden kleinen Gewölbekellerräume wird als Technikraum ausgebaut werden.

Im Erdgeschoss werden ein kleines Apartment, 9 Pkw-Stellplätze und 17 Abstellräume errichtet. Die 17 Wohnungen sind barrierefrei mit einem Aufzug zu erreichen.

Der geplante Abbruch ist gelb, neu eingefügtes Mauerwerk ist rot und der Mauerwerksbestand ist schwarz dargestellt. Der Abbruch des ehem. Brauerei-Schornsteins ist ebenfalls vorgesehen. Vom Dach des ehem. Brauereianbaus wird ca.1/3 der Fläche abgetragen und zu einer Dachterrasse umgebaut. Hierfür ist eine Abweichung von der Baugestaltungssatzung erforderlich.

Auf diese Dachterrasse wird eine zweigeschossige Altane (5,20 m x 2,0 m) aufgesetzt (NO-Ansicht). An der Nordwestseite werden zwei weitere Altanen auf den erdgeschossigen Flachdachbaukörper aufgesetzt. Da diese Altanen mit ihren Schmalseiten direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden, bedarf es hier eine Abweichung hinsichtlich der Abstandsflächenvorschriften. Die hierzu erforderliche Nachbarzustimmung wurde zugesagt.

In der Nordostfassade werden die bestehenden Fensteröffnungen im Erdgeschoß mit Glasbausteinen erhalten (Belichtung Flur und Abstellräume. Die beiden Fenster im 1. und 2.OG sind entsprechend der Satzung aufzubilden.

Für den Dachgeschoßausbau sind zwei Reihen von Dachgauben vorgesehen. Die Firstlänge des Hauptdaches beträgt 25,50 m, demnach lässt die Gestaltungssatzung eine Summenbreite von Dachgauben von 6,375 m zu. Die je fünf Gauben auf der Nordwestseite des Daches sind gleich groß, haben eine Breite von 1,40m und eine Höhe von 1,50 m mit einem 1,60 m breiten Pultdach. In den Dachgeschossen werden die jeweiligen Gaubenbreiten um 1,625 m überschritten. Hier ist eine Abweichung von der Baugestaltungssatzung erforderlich. Auf der Südostseite des Daches haben die Gauben nur eine Breite von 1,20 m und eine Höhe von 1,40 m und entsprechen der zulässigen Größe nach der Gestaltungssatzung. Die Gauben werden mit 1,40 breiten Pultdächern abgeschlossen. Im 1. + im 2. DG sitzen jeweils sechs bzw. fünf Gauben (6 x 1,40 m = 8,40m). Die Summenbreite der Gauben überschreitet das max. zulässige Maß um 0,625m im 2. DG und 2,025 m im 1.DG.

Der Brandschutz wird durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen. Insbesondere, ob jede Wohneinheit über zwei Rettungswege verfügt. Hinsichtlich der Anleiterbarkeit wird ein Versuch mit der FFW Dinkelsbühl vorgenommen. Ein Stellplatzkonzept ist vorzulegen, wobei die

bisher abgelösten Stellplätze und der Bestand berücksichtigt werden können.
Dass das seit Jahren leerstehende Gebäude nun saniert wird ist sehr begrüßenswert. Die Verwaltung empfiehlt um Zustimmung und Zulassung der erforderlichen Abweichungen von der Baugestaltungssatzung.

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die im Sachbericht aufgeführten Abweichungen von der Baugestaltungssatzung werden zugelassen.
