

ProAltstadt Dinkelsbühl e.V.

c/c Georg Kopf

Christoph-von-Schmid Gasse 2a

91550 Dinkelsbühl

info@dkb-proaltstadt.de

www.dkb-proaltstadt.de

www.facebook.com/proaltstadtdinkelsbuehl



den 23.03.2021

Stellungnahme zum Ausbau der Dachgeschosse in Dinkelsbühler Altstadthäusern.

Die Dachräume unseres historischen Baubestandes sind in ihrer überlieferten Form sogenannte Kaldächer. Im Rahmen einer Nachverdichtung befürworten wir dennoch einen **maßvollen** Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken.

Die 1. Dachgeschossebene kann z.B. einer Wohnnutzung dienen. Eine Überfrachtung der Dachräume mit Wohneinheiten, wie sie bereits in mehreren Gebäuden entstanden sind, sehen wir aus nachfolgenden Gründen problematisch.

Die Auswirkungen durch übermäßigen Ausbau der Dächer in der Dinkelsbühler Altstadt

für das Stadtbild:

Die einst ruhig wirkenden Dachflächen werden durch die hohe Zahl an Dachaufbauten (Gauben) gestört. Fast immer haben die Ausbaumaßnahmen eine Neueindeckung zur Folge, das bedeutet den Verlust patinierter und sogar historischer Dachziegel (Handstrich-Biberplatten). Auch die Begradigungen der einst bewegten Dachflächen bewirken eine "Sterilisierung" der historischen Dachlandschaft (siehe dazu: <https://www.dkb-proaltstadt.de/unsere-dachlandschaft-unser-kulturelles-erbe>).

für die Infrastruktur:

Für die Zunahme der Wohneinheiten, das heißt für eine noch nie dagewesene, massive Nutzungsverdichtung fehlt die Infrastruktur. Die engen Gassen der Altstadt sind nicht für die erforderlichen Zufahrten, Parkplätze, Fluchtwege etc. ausgelegt.

für die Sozialstruktur:

Die Möglichkeit, auch in den Dächern Wohneinheiten zu generieren macht die Gebäude für Investorengesellschaften (Bauträger) aus nah und fern noch profitabler. Deren Immobilienaufkäufe verknappen den Markt, die Preise steigen folglich. Die sanierten Wohneinheiten werden oft als teure Eigentumswohnungen an Kapitalanleger verkauft. Die hohen Mieten sind für die heimische Bevölkerung kaum noch aufzubringen. Bezahlbarer Wohnraum schwindet.

Die oftmals immensen Baumaßnahmen sind in der Enge der Altstadt oft eine hohe Belastung für die Bevölkerung.

für die Denkmalpflege:

Die Nutzungsüberfrachtungen bei historischen Gebäuden, sprich das Parzellieren in einzelne Wohneinheiten, bedeutet meist massive Eingriffe in überlieferte Gebäudestrukturen.

Besonders bei Dachausbauten werden aufgrund von Brandschutz- und Schallschutzauflagen bauliche Veränderungen nötig, die oft konträr zur Denkmalpflege stehen.

Durch erforderliche Dämmmaßnahmen in Dachtragwerken entstehen bauphysikalische Schwierigkeiten (Kondensatfeuchte). Dagegen sollen Folien schützen. Allerdings ist dadurch auf längere Sicht eine Gefährdung historischer Dachkonstruktionen nicht auszuschließen.

Wir sehen deshalb die Notwendigkeit, dass die Stadt diesbezüglich regulierend zugunsten einer behutsamen Entwicklung unserer Altstadt tätig wird, um einer weiteren Verschärfung der o.g. Auswirkungen durch übermäßigen Dachausbau entgegenzuwirken.

Unser Lösungsvorschlag:

Rückkehr zur konsequenten Einhaltung unserer Gestaltungssatzung. (z.B. Roter Ochse: Firstlänge 25 Meter entspricht maximal 6 Gauben mit je einem Meter Breite pro Dachfläche ($25 : 4 = 6,25$).

Mittelfristig sollen mehrreihige Vergaubungen als unzulässig in der Gestaltungssatzung verankert werden. (Die mehrreihigen, winzigen Lüftungsgauben auf der Schranne bedeuten keine Legitimation von Dachausbauten mit mehrreihigen Gauben).

Auch das ISEK fordert als Zukunftsstrategie für unsere Altstadt die „konsequentere Umsetzung der Baugestaltungssatzung und des Denkmalschutzes“.

Mit herzlichem Gruß

Georg Kopf