

Altstadtsanierung Ochsenfurt
Städtebauliche Beratung

07.09.2026

Anwesen Hauptstraße 27, Fl. Nr. 112
[REDACTED]

Errichtung einer Aufzugsanlage

Stellungnahme zur E-Mail der Stadt Ochsenfurt vom 26.08.2026

Sanierungs-
beratung

Das Anwesen liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Altstadt. Weiterhin ist das Anwesen Teil des denkmalgeschützten Ensembles Altstadt. Das Anwesen ist nicht als Einzeldenkmal in der Denkmalliste inventarisiert.



Luftbild (BayernAtlas)

Vorhaben

Die Eigentümer beabsichtigen, an der straßenabgewandten Gebäudeseite einen Außenaufzug zur Herstellung eines barrierearmen Zugangs zu den Wohnungen zu errichten.

Hintergrund der Maßnahme ist insbesondere, dass die Eigentümer aufgrund altersbedingter Einschränkungen Schwierigkeiten haben, die im 3. OG gelegene Wohnung über das bestehende Treppenhaus zu erreichen. Durch die Errichtung des Aufzugs soll der barrierearme Zugang zu den Wohnungen im 1., 2. und 3. OG ermöglicht und damit ein weiterer Verbleib in der Wohnung gewähr-

Stefan Schlicht
Dipl. Ing. FH Architekt BDA
Christoph Lamprecht
Dipl. Ing. FH Architekt BDA
Christian Kern
Dipl. Ing. Architekt BDA
T 09721-38708 0
F 09721-38708 29
info@schlichtlamprecht kern.de
St-Nr. 249/175/58201
Registergericht Schweinfurt
Sparkasse Schweinfurt
IBAN DE98 793501010021505953
BIC BYLADEM1KSW

leistet werden. Ein altersbedingter Umzug soll dadurch vermieden werden.

Für die Maßnahme liegt bereits ein Bauantrag vor. Vorgesehen ist die Ausführung eines Homelift A4 der Firma HIRO Lift. Dabei handelt es sich um einen Plattformlift, der direkt in einem eigenen Schacht integriert ist und mittels Spindelantrieb bewegt wird. Aufgrund seiner kompakten Bauweise weist der Lift geringere Abmessungen als eine herkömmliche Aufzugsanlage auf.

Der Aufzug hat eine Außenabmessung von ca. 1,46 × 1,52m. Die Gesamthöhe der Anlage beträgt ca. 12,25m, bei einer Hubhöhe von ca. 9,00 m. Im Bereich der Wohnungen im 1. und 2. OG steht der Aufzug in einem Abstand von ca. 1,00 m zur bestehenden Gebäudewand.

Ergänzend zur Aufzugsanlage ist ein kleiner Anbau mit einer Tiefe von ca. 1,50m vorgesehen. Dieser dient als geschützter Zugangsbereich zwischen dem Aufzug und dem bestehenden Gebäude und übernimmt die Funktion eines Windfangs bzw. einer Erschließungszone für die Wohnungen im 2. und 3. OG.

Der Zugang zum Aufzug erfolgt über die bestehende Garage. Der vorhandene Raum soll hierfür baulich angepasst und durch eine Trennwand so gegliedert werden, dass zwei getrennte Eingänge entstehen. Der linke Durchgang führt weiterhin zum bestehenden Ladengeschäft, während der rechte Zugang künftig zur Aufzugsanlage und zur Erschließung der Wohnungen führt. Im Zuge der geplanten Umgestaltung sollen anstelle des bestehenden Rolltores künftig zwei separate Eingangstüren vorgesehen werden.

Für den Aufzugsschacht ist eine Ausführung als Kassettenschacht aus lackierbaren Stahlpaneelen oder alternativ aus VSG-Glas möglich. Die Stahlpaneele können in diversen RAL-Farbtönen ausgeführt werden. Es wird beabsichtigt den Aufzugsschacht zusätzlich einzuhausen und dessen Fassade gesamtheitlich mit dem Anbau zu gestalten.

Seitens der Bauherrschaft wird grundsätzlich eine Ausführung in Metall bevorzugt, da diese gegenüber einer Verglasung ein geringeres Eigengewicht aufweist. Hinsichtlich der Farbgestaltung besteht Offenheit für Vorschläge, die eine möglichst gute Integration der Aufzugsanlage in das bestehende bauliche Ensemble gewährleisten.

Optional wurde zudem skizzenhaft die mögliche Errichtung eines Balkons im 3. OG dargestellt. Diese Option soll zu einem späteren Zeitpunkt nochmals eingehend unter Betrachtung der Auswirkungen auf die darunterliegenden Wohnungen geprüft werden.

Städtebauliche Einordnung des Vorhabens

1.3 Anbauten

Anbauten und Nebengebäude müssen sich grundsätzlich dem Hauptbau in der Höhenentwicklung unterordnen.

→ Die Aufzugsanlage und der zugehörige Anbau sind dem Hauptbau in der Höhe untergeordnet und somit generell zulässig.

PartGmbH

Maibacher Straße 51
97424 Schweinfurt

T 09721-38708 0
F 09721-38708 29

info@schlichtlamprecht kern.de

1.4 Balkone, überdachte Freisitze, Wintergärten

Nachträgliche Anfügungen an Gebäude (Balkon, Terrasse, Altane, Wintergärten,...) sind nur auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten mit einem Abstand von 1,5m zu den Gebäudeecken zulässig.

Balkone und überdachte Freisitze sind als Holzständer- oder schlanke Stahlkonstruktion, je nach Gebäudekonstruktion, auszuführen. (Festsetzungen zu Geländer vgl. 9.3)

Überdachte Freisitze dürfen lediglich im Erdgeschoss mit einer Grundfläche von max. 20 m² errichtet werden. Das Dach darf nicht in Kunststoff oder als flächige Metalleindeckung ausgeführt werden.

Markisen sind monochrom (Farbgebung s. S. 61) als Korb- oder Fallarmmarkisen und mit einer nicht glänzenden Konstruktion möglich.

Nicht zulässig (insbesondere):

- *Kunststoff- o. Metalleindeckungen, glänzende Materialien*
- *Über-Eck-Balkone*

→ Das Anbringen eines Balkons ist an dieser Position generell zulässig, da sich die geplante Ausrichtung an der straßenabgewandten Seite befindet. In der weiteren Planung und Konkretisierung sind die genannten Aspekte der Gestaltungssatzung zu berücksichtigen (s.o.: Überdachungen, Abstand zu Gebäudeecken, Sonnenschutz, Konstruktion und Materialität, usw.)

4.3 Fassade Material

Die Fassaden von Gebäuden sind feinkörnig verputzt oder aus heimischem Naturstein herzustellen. Historische Fachwerke und Natursteinfassaden sind sichtbar zu erhalten. Die Fassaden von Anbauten und Nebengebäuden können zudem mit Holz verkleidet werden. Es dürfen nur heimische Holzarten in senkrechter Lattung angebracht werden.

Nicht zulässig (insbesondere):

- *Verkleidungen aus Faserzementplatten, Tresapplatten*
- *Kunststoff, glänzendes Metall, Glas, Keramik, tropische Hölzer, Effektputze oder andere glänzende Materialien*

→ Zur Fassadengestaltung des Anbaus liegen noch keine Informationen vor. Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, den Anbau farblich in der gleichen Farbfamilie wie das Hauptgebäude zu gestalten. Da im rückwärtigen Bereich des Gebäudes durch die Verschachtelung verschiedener Gebäudeteile und Anbauten sowie durch unterschiedliche Geschossigkeiten bereits eine hohe gestalterische Komplexität besteht, sollte die Fassade des Anbaus bewusst ruhig und zurückhaltend gestaltet werden.

PartGmbH

Maibacher Straße 51
97424 Schweinfurt

T 09721-38708 0
F 09721-38708 29

info@schlichtlamprecktkern.de

Aufzug

Der Aufzug wird insbesondere von der Langgasse aus wahrgenommen. Von dort ist im Wesentlichen nur der Aufzugsschacht sichtbar, während der dahinterliegende Anbau weitestgehend verdeckt bleibt.

Da der Aufzug eingehaust werden soll, ist die Gestaltung seiner Fassade gemeinsam mit der Fassade des Anbaus zu entwickeln. Farbe und Materialität sind dabei aufeinander abzustimmen. Gleichzeitig ist darauf zu achten, in der Einhausung ausreichend Fassadenöffnungen vorzusehen. Fenster sind stets im stehenden Format zu errichten.

Um die ausgeprägte Vertikalität des Aufzugsschachts gestalterisch aufzubrechen, ist beispielsweise auch eine horizontale Gliederung durch entsprechende Gestaltungselemente zu prüfen. Aufgrund seiner besonderen Funktion und der klar ablesbaren technischen Gestaltung kann der Aufzugsschacht grundsätzlich differenziert betrachtet werden. Für Aufzugsanlagen bestehen in der geltenden Gestaltungssatzung bislang keine gesonderten Festsetzungen.

Von der geplanten Zeltdachform des Aufzugsschachts inkl. Anbau wird außerdem dringend abgeraten. Durch die ausgeprägte Dachform erhält der Anbau eine turmartige Wirkung, wodurch er sich unnötig stark aus dem Gesamtbild heraushebt.

Das Dach des Aufzugsschachts sollte daher von außen möglichst nicht als eigenständiges Gestaltungselement in Erscheinung treten. Empfohlen wird stattdessen ein Flachdach.



skizzenhafte Darstellungen des Anbaus mit Aufzug als gestalterische Einheit (Schlicht Lamprecht Kern Architekten) links: Ansicht Ost, rechts: Ansicht Süd

PartGmbH

Maibacher Straße 51
97424 Schweinfurt

T 09721-38708 0
F 09721-38708 29

info@schlichtlamprecht kern.de

Der Aufzug stellt als nachträgliche Ergänzung ein eigenständiges, zeitgenössisches Bauteil und damit zunächst einen Fremdkörper im historischen Gebäudebestand dar. Ziel sollte daher nicht sein, ihn zwanghaft an die bestehende Architektur anzupassen oder zu historisieren, sondern ihn möglichst selbstverständlich und harmonisch in das Gesamtbild zu integrieren. Eine eigenständige Gestaltung ist dabei grundsätzlich vertretbar; zugleich sollte auf eine auffällige oder knallige Farbgebung verzichtet werden, die den Aufzug zusätzlich als Fremdkörper hervorheben würde.

Allgemein

Im weiteren Planungsverlauf ist die Maßnahme nochmals detailliert mit einem Statiker abzustimmen. Dabei sind insbesondere die erforderlichen konstruktiven Anpassungen am Bestandsgebäude, die Ausbildung des Anbaus sowie die konstruktive Anbindung der Aufzugsanlage zu prüfen.

Darüber hinaus ist die baurechtliche Zulässigkeit der Maßnahme mit dem zuständigen Landratsamt abzustimmen. Aufgrund der engen und teilweise dichten Bebauung sind auch die Belange der angrenzenden Nachbargrundstücke, insbesondere des Grundstücks Hauptstraße 29, zu berücksichtigen. Dabei sind unter anderem die Auswirkungen auf Belichtung und die Anforderungen an den Brandschutz zu prüfen.

Grundsätzlich erscheint die Anordnung einer Aufzugsanlage an dieser Stelle aufgrund ihrer Lage im rückwärtigen Bereich vorstellbar. Eine konkrete Ausgestaltung ist jedoch immer im Einzelfall dahingehend zu beurteilen, inwieweit sie sich gestalterisch und städtebaulich in den Altort einfügt. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Lage innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles. Ziel sollte eine möglichst zurückhaltende und harmonische Integration der technisch bedingten Ergänzung in den bestehenden Gebäudebestand sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch sämtliche, hier nicht benannte Aspekte der Gestaltungssatzung zu berücksichtigen sind. Über Befreiungen in ausgewählten Punkten kann im Einzelfall entschieden werden. Vor Maßnahmenbeginn ist ein Antrag nach Art. 6 DSchG zu stellen.

Schweinfurt, den 07.09.2026

i. A. Stückl

Verteiler

- Stadt Ochsenfurt
- z.d.A.

PartGmbH

Maibacher Straße 51
97424 Schweinfurt

T 09721-38708 0
F 09721-38708 29

info@schlichtlamprecht kern.de