

Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am 18.04.2018

Vorlagen-Nr.: 3/039/2018

Berichterstatter: Engelhardt, Karl

Betreff: Ersatzbau Anwesen Elsassergasse 22

Sachverhaltsdarstellung:

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller beantragt den Abbruch des Anwesens Elsassergasse 22.

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal. Der zweigeschossige Giebelbau mit Satteldach und verputztem Fachwerk ist dendrodatiert aus dem Jahre 1525. Im Rahmen der geplanten Sanierungsmaßnahmen wurden auf Grund des augenscheinlich schlechten Zustandes des Gebäudes auf Empfehlung des Landesamtes für Denkmalpflege eine statische Untersuchung und eine Schadensanalyse bei einem geeigneten und anerkannten Ingenieurbüro beauftragt.

Das Ergebnis dieser Untersuchung zeigt, dass sich das Gebäude in allen Bereichen in einem sehr schlechten Zustand befindet. Der Zustand ist sogar so bedenklich, dass Sicherungsmaßnahmen zeitnah erfolgen müssen. Reparaturmaßnahmen scheinen insbesondere auf Grund einer fehlenden Gründung und des großflächig befallenen Hausschwammes nicht mehr tragbar. Das Dach könnte zwar nach dem Gutachten noch handwerklich repariert werden.

Der Schadensbeschreibung nach erscheint jedoch objektiv eine Reparatur mehr als unverhältnismäßig. Letztendlich sind kaum noch Bauteile sinnvoll zu verwenden. Aufgrund des Gesamtzustandes und der vom Gutachter allein kalkulierten statischen Sanierungsmaßnahmen von ca. 200.000 €, würde kein vernünftig denkender Bauherr eine Sanierung vornehmen. Das Gebäude wäre dem Verfall preisgegeben. Deshalb beantragt der Bauherr den Abbruch des Gebäudes und den baugleichen Ersatzbau.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat mittlerweile seine Stellungnahme abgegeben, und kommt darin auch zum Schluss, dass nach Abwägung aller Belange, ein Abbruch des Gebäudes gerechtfertigt und vertretbar ist und nahm Abstand von der Erhaltung als Einzeldenkmal. Es sollen aber nach Möglichkeit der Fachwerkgiebel und noch gute Fachwerkteile oder Dachteile, sowie das äußere Erscheinungsbild im Stadtensemble erhalten bleiben. Die Verwaltung empfiehlt dem Abbruch und dem Ersatzbau zuzustimmen.

1 Lageplan, Schadensanalyse, Baubeschreibung, Statistische Voruntersuchung, und Kostenschätzung wurden bereits mit der Erstbehandlung in der Sitzung vom 07.02.2018 zur Kenntnis verteilt und sind im Sitzungskalender nachzulesen.

In der Anlage beigefügt ist nun die Stellungnahme des BLfD und die Erklärung des Bauherren ausgefertigt vom beauftragten Projektsteuerbüro zur Vorgehensweise beim Abbruch, der Dokumentation und der Wiederverwendung erhaltenswerter Bauteile..

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 0,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 0,00 € bei HSt.:
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
 - Einsparungen bei HSt.:
 - Mehreinnahmen bei HSt.:
 - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

Vorschlag zum Beschluss:

Dem Antrag auf Abbruch des Wohnhauses Elsassergasse 22, Flur-Nr. 294 Gemarkung Dinkelsbühl und Wiederaufbau als entsprechender Ersatzbau, wird zugestimmt.
