Fachbereich: FG-III/1 Gemeindeentwicklung

Gemeinde Swisttal
Der Bürgermeister

MITTEILUNGSVORLAGE

M/2009/0247

Beratungsfolge:	**Termin**	**Entscheidung**	**Öffentl.**
Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss	11.07.2013	Kenntnisnahme	Ö

Tagesordnungspunkt:

Energetische Sanierung, Instandsetzung und Erweiterung eines Landarbeiterwohnhauses auf dem Grundstück Gemarkung Ollheim, Flur 4, Flurstück 125, Gut Vershoven
- Mitteilung zum Verfahren -

Sachverhalt:

Die Gemeinde wurde am 18.09.2012 von der Bauaufsichtsbehörde am Genehmigungsverfahren zur Energetischen Sanierung, Instandsetzung und Erweiterung eines Landarbeiterwohnhauses (Errichtung eines Apartment für Auszubildende/Praktikanten) auf dem Grundstück Gemarkung Ollheim, Flur 4, Flurstück 125, Gut Vershoven, beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die Erteilung des Einvernehmens erfolgte aufgrund der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich. Am 10.01.2013 erteilte die Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung.

Am 06.03.2013 teilte der beauftragte Architekt mit, dass nach Räumung des Gebäudes durch den Vorbewohner (per Gerichtsbeschluss) und Entrümpelung erstmals genaue Substanzuntersuchungen möglich waren. Im Ergebnis zeigte sich, dass die Fachwerkschwellen fast vollständig durch Pilzbefall zerstört und auch die Fachwerkpfosten bis zu 50 cm hoch über den Schwellen beschädigt waren. Die Brüstungsriegel an den Fenstern und große Teile der Dachkonstruktion wiesen ebenfalls gravierende Schäden durch Pilz- und Insektenbefall auf. Beantragt und geplant war die Erhaltung der Wandkonstruktion mit partiellen Verstärkungen bei Schadstellen. Durch die unsachgemäße Beseitigung von Leckagen durch den Mieter ist es zu den nach Räumung erkennbaren umfangreichen Schäden gekommen.

Der vorgefundene Zustand wurde gegenüber der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde durch Fotos dokumentiert.

Die Schäden hätten durch Erneuerung der Schwellen, Anlaschungen und Beihölzern an den Pfosten und Riegeln beseitigt und die energetische Ertüchtigung ausgeführt werden können, aber diese Maßnahmen hätten einen wesentlich höheren Kostenaufwand bedeutet. In

Absprache mit der Bauaufsichtsbehörde und der unteren Landschaftsbehörde wurde daher der Wiederaufbau der Außenwände durch Mauerwerk beantragt.

Der am 06.03.2013 beantragte Wiederaufbau des Gebäudes entspricht den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 Abs. 4 BauGB.