

**Sitzungsvorlage Nr. 1178/2016**



<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	26.07.2016	öffentlich

**Austausch vorhandener Fachwerkwände in Holzständerwände, Strümpfelhof 1 in Klaffenbach**

**Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Neuerrichtung des Forstwarthauses Strümpfelhof 1 wird hergestellt, sofern das Landratsamt eine Privilegierung im Sinne des § 35 Absatz 4 Nr. 2 des Baugesetzbuches bestätigt.
2. An die vorhandenen Erschließungseinrichtungen dürfen keine weitergehenden Anforderungen gestellt werden.

**Sachverhalt**

Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt hat in öffentlicher Sitzung am 23. Juli 2013, siehe Vorlage Nr. 424/2013, das Einvernehmen der Gemeinde zum beantragten Umbau und zur Sanierung des Forstwarthauses nach § 35 Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 4 Nr. 4 des Baugesetzbuches (im Außenbereich erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude) hergestellt, sofern das Landratsamt eine entsprechende Privilegierung bestätigt. Die Baugenehmigung wurde am 21.10.2013 erteilt.

Inzwischen wurde beantragt, die vorhandenen Fachwerkwände in Holzständerwände auszutauschen, was einer Neuerrichtung des Gebäudes gleichkommt.

Diese Maßnahme wird in der Baubeschreibung wie folgt begründet:

„Eine technische Bestandsaufnahme des Gebäudes mit Statiker und Zimmermann hat ergeben, dass die Bausubstanz der Fachwerkaußenwände durch in die Konstruktion eingedrungene Feuchtigkeit geschädigt ist. Schwellen und Stützen sind durch aus dem Sockel aufsteigende Feuchtigkeit teilweise so beschädigt, dass sie zumindest partiell ausgetauscht werden müssen.

Unter Abwägung der Vor- und Nachteile von teilweiseem Austausch oder komplettem Neuaufbau sind wir zu dem Schluss gekommen, dass der Neuaufbau der Wände gegenüber dem Austausch einzelner wesentlicher Bauteile sowohl aus Gründen der Wirtschaftlichkeit als auch aus Gründen der ökologischen Nachhaltigkeit erhebliche Vorteile aufweist. Einerseits kann der Sockel dann vollständig saniert und die Holzkonstruktion mit einer Feuchtigkeitssperre entkoppelt werden, andererseits wäre es durch den Einsatz der Holzrahmenbauweise möglich, mit einem Neuaufbau ‚aus einem Guss‘ einen deutlich besseren Energiestandard zu erreichen. Auf diese Weise wäre nicht nur ein einheitlicher, ökologisch hochwertiger Gebäudezustand herzustellen, sondern auch ein energietechnisch moderner Standard für einen langen Zeitraum zu sichern.

Die vorhandenen Fachwerkwände sollen deshalb durch eine neue Holzständerkonstruktion ersetzt werden. Alle übrigen Umbaumaßnahmen, die den Gegenstand der Baugenehmigung vom 21.10.2013 bilden, insbesondere die betreffenden Außenabmessungen und die Gebäudeform bleiben unverändert. Der bestehende Keller bleibt ebenfalls unverändert bestehen.“

Nach § 35 Absatz 4 Nr. 2 des Baugesetzbuches ist die Neuerrichtung eines gleichwertigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Aus bautechnischen Gründen soll das gesamte Gebäude abgebrochen und anschließend identisch mit Ergänzung des mit Baugenehmigung vom 21.10.2013 genehmigten Umbaus wieder aufgebaut werden. Auch wenn der genehmigte Umbau letztendlich noch nicht vollzogen wurde, liegen aus Sicht der Verwaltung die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 Baugesetzbuch vor. Sofern das Landratsamt diese Auffassung bestätigt ist das Einvernehmen zu erteilen.

Anlage/n:  
1 Lageplan, 1 Schnitt, 1 Ansicht