Sitzungsvorlage Nr. 1767/2019

Gemeinde Rudersberg
Rems – Murr – Kreis

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	26.02.2019	öffentlich

Veränderte Ausführung Untergeschoss/Keller, Vollunterkellerung anstelle Teilunterkellerung, Strümpfelhof 1 in Klaffenbach

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde für die veränderte Ausführung im Untergeschoss des Gebäudes Strümpfelhof 1 in Klaffenbach „Vollunterkellerung anstelle bestehender Teilunterkellerung“ wird hergestellt.

Sachverhalt

Mit dem Umbau und Sanierung des Forstwarthaus Strümpfelhof 1 in Klaffenbach hat sich der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt bereits in seiner Sitzung vom 23.07.2013 (0424/2013) befasst sowie für den Austausch vorhandener Fachwerkwände in Holzständerwände bzw. Neuerrichtung des Gebäudes in seiner Sitzung vom 26.07.2016 (Vorlage Nr. 1178/2016). Für die Bauvorhaben wurde jeweils das Einvernehmen der Gemeinde erteilt. Entsprechende Baugenehmigungen des Landratsamts sind am 21.10.2013 und 12.09.2016 erfolgt.

Entgegen der o.g. Baugenehmigungen wurde das Untergeschoss des Gebäudes verändert ausgeführt. Anstelle der bestehenden Teilunterkellerung ist eine Vollunterkellerung erfolgt. Ein Antrag auf nachträgliche Genehmigung wurde eingereicht.

Begründet wird die veränderte Ausführung durch den Bauherrn wie folgt:

„Das Bauvorhaben wurde Mitte März 2018 mit dem Abbruch des alten Gebäudes begonnen.

Der beim Abbruch vorgefundene Zustand der alten Streifenfundamente und des alten Kellers (völlig durchfeuchtet) ergab erhebliche Bedenken für die Standsicherheit des neu zu errichtenden Gebäudes.

Der Zustand entsprach den Feststellungen, die Architekt, Statiker und Zimmermann bereits zwei Jahre zuvor bei den Fachwerkaußenwänden festgestellt hatten und die zu der Ergänzungsgenehmigung vom 12.09.2016 nach § 35 Abs. 4 Ziffer 2 BauGB geführt haben.

Ein Ausbau des Baugrundes verstärkte diese Bedenken. Der Bauleiter schaltete daraufhin einen Baugeologen ein. Dieser kommt in seinem Bericht vom 17.05.2018 zu folgendem Ergebnis:

‚Bei den angetroffenen stark wechselnden Baugrundverhältnissen wird von der geplanten Gründung über Streifenfundamente abgeraten, da hier mit bauunverträglichen ungleichen Setzungen zu rechnen wäre. Bei den vorhandenen Baugrundverhältnissen wird empfohlen, die Gründung über eine lastenverteilende Bodenplatte mit Aussteifung des Untergeschosses vorzunehmen.‘

Im Weiteren empfiehlt der Baugeologe den Keller bzw. das Untergeschoss ‚druckwasserdicht‘ als sogenannte ‚weiße Wanne‘, also mit wasserundurchlässigem (WU-) Beton oder entsprechend auszubilden.

Um somit einen soliden, standsicheren Unterbau für den zu errichtenden Holzbau schaffen zu können und um den energetischen Anforderungen der EnEV gerecht zu werden, wurde in der Folge, die bestehende, aber stark schadhafte Teilunterkellerung durch eine hochwertige gedämmte Vollunterkellerung mit WU-Beton ersetzt. Die Gründung konnte damit entsprechend den Vorgaben des Baugeologen komplett über eine lastenverteilende Bodenplatte erfolgen und das Untergeschoss entsprechend ausgesteift werden.

Durch die stabilitätserhöhende Vollunterkellerung sind zu den beiden ursprünglich vorhandenen auch weitere Kellerräume hinzugekommen, die als Vorrats-, Technik- und als Abstellraum, sowie zu Hobbyzwecken genutzt werden sollen.

Die zusätzlichen Lichtschächte sollen eine ordentliche Lüftung der Kellerräume ermöglichen und etwas Tageslicht in den Keller bringen.“

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Die Beurteilung des Vorhabens richtet sich nach § 35 Abs. 2 in Verbindung mit § 35 Abs. 4 Nr. 2 (Neuerrichtung eines gleichwertigen Wohngebäudes an gleicher Stelle) und Abs. 4 Nr. 4 (im Außenbereich erhaltenswertes, das Bild einer Kulturlandschaft prägendes Gebäude).

Stellungnahme der Verwaltung

Insbesondere mit Blick auf die schlechten Baugrundverhältnisse bestehen gegen die veränderte Ausführung Vollunterkellerung anstelle der bestehenden Teilunterkellerung des Gebäudes keine Bedenken. Belange der Gemeinde sind nicht berührt.

Anlage/n:
1 Lageplan, 1 Schnitt