

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2018/237

Datum der Freigabe: 27.11.2018

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	23.11.2018
Bearb.:	Jana Becker	Wiedervorl.:	
Berichterst.:	Jana Becker		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	28.01.2019	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Sanierung und Ausbau des Dachgeschosses für Schlichtwohnungen in Olpenitz

Sach- und Rechtslage:

Die Politik hat mit der Vorlage 2018/042 am 14.03.2018 (Anlage 1) beschlossen, die Verwaltung mit der Planung für den Dachgeschossausbau für zusätzliche Schlichtwohnungen zu beauftragen.

Für diesen Umbau ist eine Baugenehmigung in Form einer Nutzungsänderung erforderlich, für die ein statischer Nachweis erbracht werden muss.

Im ersten Planungsschritt wurde von einem Statikbüro eine statische Begutachtung für den Ausbau durchgeführt.

Die Auswertung hat ergeben, dass die Balkenabstände des vorhandenen Dachstuhles und der vorhandenen Holzbalkendecke zu groß sind. Ohne statische Sanierung sind der Dachstuhl und die Holzbalkendecke somit statisch nicht nachzuweisen.

In der Stellungnahme (Anlage 2, Seite 3) werden zwei Varianten für die Sanierung vorgeschlagen:

In der **Variante 1** wird eine Sanierung (Bestand weitestgehend erhalten) sowohl im Dachstuhl, als auch in der Holzbalkendecke vorgeschlagen. Da der Erhaltungszustand des Bestandes nur durch eine vollständige Öffnung der Holzbalkendecke ersichtlich werden würde, wäre der Umfang der Sanierungsmaßnahme nur vage zu schätzen. Im schlimmsten Fall würde hier ebenfalls ein Komplettaustausch des Daches und der Decke durchgeführt werden müssen. In diesem Fall wäre die Kosten und die Bauzeit deutlich höher als in der Variante 2, da Schritt für Schritt vorgegangen werden würde.

Die **Variante 2** schlägt einen komplettneubau von Dach und Holzbalkendecke vor. Diese Variante wird sowohl im Gutachten als auch von der Bauverwaltung favorisiert.

Grob geschätzt würde die Variante 2 die geschätzten Kosten (Anlage 1) von 150.000€ auf 300.000€ verdoppeln.

Wegen der bereits bestehenden 3 Wohnungen, wurde bei der Erstellung der ersten Vorlage (2018/042 vom 14.02.2018) nicht davon ausgegangen, dass es zu statischen Problemen kommt.

Aufgrund dieser veränderten Grundvoraussetzung und der in den letzten Monaten wiederkehrenden grundsätzlichen Frage zu den Standorten der Schlichtwohnungen, ob diese nicht irgendwo zentralisiert oder so bestehen bleiben, sollte diese Diskussion jetzt zu Ende geführt werden, da beide bestehende Standorte stark Baufällig sind.

Finanzielle Auswirkungen:

JA NEIN

Umweltauswirkungen:

JA NEIN

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt den Beschluss der Vorlage 2018/042 vom 14.03.2018 aufzuheben, um zunächst die grundsätzliche Standortfrage zu klären.

Anlagen:

Anlage 1: Vorlage 2018/042

Anlage 2: Statische Stellungnahme