

Beschlussvorlage für den Ortsbeirat Willmersdorf

Beschluss Nr.: Bv/395/2019

öffentlich

Einreicher: Bürgermeister

Federführung: Sachgebiet Bauverwaltung, **Verfasser:** Herr Günther

Behandelt im:

Ortsbeirat Willmersdorf

29.10.2019

Betreff: Stellungnahme zu möglichen Abweichungen zur Herstellung baurechtskonformer Zustände auf dem Grundstück In Willmersdorf 224 (Blockhaus)

Sachverhalt:

Im Jahre 2006 wurde die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens für das Bauvorhaben „Blockhaus“, durch die untere Bauaufsichtsbehörde mit einer Auflage ersetzt. Gemäß dieser Auflage sollte gem. Punkt VI.4. Denkmalschutzrecht: *“ Die Fassade ist wie abgestimmt und entsprechend der beiliegenden Erklärung vom 19.12.2005 zu verkleiden und mit einem mineralischen Anstrich zu versehen. Der Farbton ist vor Baubeginn mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen“* (Erklärung siehe Anlage 1)

Die Holzblockfassade entspricht nicht dem historischen Ortsbild, ist nicht ortstypisch und erfüllt damit nicht die Festsetzungen der Gestaltungssatzung. Die untere Denkmalschutzbehörde hat aus Gründen des Umgebungsschutzes die Zustimmung nur unter Einhaltung der Auflage (Punkt VI.4) erteilt.

Das Bauvorhaben wurde dann realisiert, die Auflage hinsichtlich Fassadenverkleidung wurde jedoch auch in den nachfolgenden Jahren (bis heute), trotz wiederholter Aufforderung seitens der Behörden, nicht umgesetzt. Im Jahre 2013 erfolgte der Verkauf des Grundstückes an die jetzigen Eigentümer. Diese wurden umgehend von der Stadt Werneuchen darüber informiert, dass nach wie vor Auflagen aus der Baugenehmigung (Fassadenverkleidung) nicht umgesetzt sind. Da das Bauwerk durch Nichterfüllung der Auflage zu keinem Zeitpunkt rechtmäßig errichtet wurde, besteht auch kein Bestandsschutz. Aufgrund der gesetzlichen Frist von 6 Jahren ist im Jahre 2013 die Baugenehmigung erloschen. Es ist somit erneut ein Bauantrag zu stellen. Zur Herstellung baurechtskonformer Zustände hat die Bauverwaltung in Absprache mit der unteren Bauaufsichtsbehörde nun 4 Varianten erarbeitet (Variante 3 stammt von den Eigentümern selbst), die hiermit dem Ortsbeirat zur Beratung vorgestellt werden. So soll im Vorfeld des neuen Bauantrages eine genehmigungsfähige Abweichung durch den Ortsbeirat festgelegt werden.

Variante 1 der aktuelle Zustand bleibt unberührt, der Ortsbeirat stimmt der Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung Willmersdorf bezüglich § 7 Fassaden zu.

Anmerkung: wird zukünftig ein ähnlicher Bauantrag zur Errichtung eines Holzhauses gestellt, kann dieser aufgrund des Gleichstellungsprinzips nicht mehr versagt werden. (bezüglich Fassade) Gefahr der „Aufweichung“ der Gestaltungssatzung

Variante 2 es wird per Mauerschale eine komplett neue Fassade um das Gebäude errichtet und dann entsprechend der Vorgaben verputzt und farblich gestaltet.

Anmerkung: dies wäre technisch machbar und nachhaltig, aus Sicht der Bauverwaltung aber nicht mehr angemessen in Bezug auf Aufwand und Kosten.

Variante 3 Fassadenelemente als Plattensystem auf einem vormontiertes Ständerwerk

1 anbringen und anschließend verputzen und farblich gestalten.
 2 *Anmerkung: technisch machbar aber wahrscheinlich nicht nachhaltig (Putz kann reißen)*
 3 Variante 4 Eine rein farbliche Beschichtung/Anstrich mit ocker-, beige-, weißen- oder
 4 grauen Farbtönen auf die vorhandene Holzfassade um die Holz-sichtigkeit
 5 abzuwenden.
 6 *Anmerkung: falls Variante 1 ausgeschlossen wird, halten wir diese Variante am*
 7 *praktikabelsten hinsichtlich Aufwand, Machbarkeit und Nachhaltigkeit. Das*
 8 *Gebäude steht soweit von der Hauptstraße entfernt, dass es sich nach*
 9 *Wegfall der Holz-sichtigkeit wesentlich besser in die vorhandene Bebauung*
 10 *einfügt und die vorhandene Profilierung der Fassade durch die Blockbohlen*
 11 *eine untergeordnete Rolle spielt.*

12 Die Verwaltung wird in jedem Fall die Entscheidung des Ortsbeirates berücksichtigen und
 13 die gemeindliche Stellungnahme im Fall der erneuten Beteiligung für den Bauantrag
 14 entsprechend verfassen.

15 **Entscheidung:**
 16 Der Ortsbeirat Willmersdorf empfiehlt der Verwaltung, dem Antrag auf Abweichung
 17 bezüglich Variante...3.....statt zu geben.

18 **Begründung:**
 19 Die Gestaltungssatzung lässt selbstverständlich individuelle Freiheiten in der Gestaltung
 20 des Ortes zu. Sie ist und soll kein restriktives Regelwerk sein. Die Satzung soll für die
 21 Bewohner Orientierungshilfe und Anleitung bei der Gestaltung ihres Dorfes sein. Leitziel
 22 der Satzung ist es, das Ortsbild zu erhalten. Gemäß § 14 Abs. (1) können bei Vorliegen
 23 der Voraussetzungen Abweichungen zugelassen werden. Gründe des Allgemeinwohls
 24 sprechen nicht dagegen und die o.g. Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

25 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

| | | |
|-------|--|-----------------------|
| Keine | | Bestätigung Kämmerei: |
|-------|--|-----------------------|

26 _____
 Bürgermeister Sachgebietsleiter/in

| Beschlussfähigkeit: | | Abstimmung: | | |
|---------------------|----------------|-------------|---------|-----------|
| gesetzl. Mitglieder | davon anwesend | dafür | dagegen | enthalten |
| 3 | 3 | 3 | 0 | 0 |

27
 28 Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt und dass zur Sitzung unter Mitteilung der
 29 Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.
 30

31 _____
 32 Ortsvorsteherin