

# Sitzungsniederschrift

## **04. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 18.04.2018 - öffentlich -**

---

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

---

Anwesend:

Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer    CSU

Mitglieder:

Klaus Huber	CSU	
Dr. Matthias Lammel	Freie Wähler Dinkelsbühl	
Heinrich Piott	Wählergruppe Land	
Heinrich Schöllmann	CSU	
Gerhard Zitzmann	Bündnis 90/Die Grünen	

Stellvertreter

Helmut Müller	SPD	Vertretung für Frau Ulrike Fees
---------------	-----	---------------------------------

Abwesend:

Mitglieder:

Ulrike Fees	SPD	
-------------	-----	--

---

## Niederschrift

In der heutigen Sitzung wurde über folgende Tagesordnungspunkte beschlossen und über weitere Tagesordnungspunkte beraten.

- |    |                                    |            |
|----|------------------------------------|------------|
| 1. | Beschnitt von Stadtgrün            | 3/038/2018 |
| 2. | Ersatzbau Anwesen Elsassergasse 22 | 3/039/2018 |
| 3. | Umbau Anwesen Nördlinger Str. 31   | 3/040/2018 |

Genehmigung der Niederschrift

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 18.04.2018  
**Vorlagennummer:** 3/038/2018

---

**Berichterstatter:** Engelhardt, Karl  
**Betreff:** Beschnitt von Stadtgrün  
**Sachverhaltsdarstellung:**

Immer wieder treten Bürger an die Stadt Dinkelsbühl mit der Bitte heran, Bäume und Sträucher aus Gründen der Verschattung des Gartens, Laubfall, Aussicht usw. zu entfernen oder zumindest deutlich zurück zu schneiden.

Dem ist der Bauhof in den letzten Wochen in einigen Fällen nachgekommen und hat darüber hinaus an mehreren Stellen im Stadtgebiet deutliche Rückschnitte vorgenommen. Hierbei wurden ohnehin geplante Pflegerückschnitte mit den Wünschen und Forderungen von Angrenzern und erkannten Schadensschnitten (u.a. ganze Bäume wegen Zwiewuchs oder Stockfäule) z.T. auch kombiniert vorgenommen.

Diese Maßnahmen haben wiederum bei anderen Bürgern teilweise für Unverständnis gesorgt. Zur Klarstellung für den Bauhof gilt es nun zu klären, wie künftig die Grünpflege sensibler angelegt und durchgeführt werden kann; insbesondere auch im Hinblick auf das Stadtbild, sowie die Rückzugsmöglichkeiten für Vögel und Insekten.

---

Vorschlag zum

04. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer:

Anlässlich der jüngsten Grünschnittmaßnahmen, die zuweilen auf Kritik stießen, erläuterten die mit Gartenarbeit betrauten Mitarbeiter des Bauhofes ihr Vorgehen.

Ihrer Auffassung nach entsprachen die Schnittmaßnahmen fachlichen Ansprüchen und mussten teilweise auch aus Verkehrssicherungsgründen erfolgen. Herr Zitzmann bat künftig bei Schnittmaßnahmen eine Sensibilisierung mit dem Hinweis, nicht nur an die Flora sondern auch an die Fauna zu denken. Einig war man sich, dass die Bauhofmitarbeiter mehr Augenmerk auf Wiesenbepflanzungen legen, was sie an sich aktuell ohnehin schon praktizieren, um die Artenvielfalt zu bewahren.

Dr. Lammel empfahl darüber hinaus einen Tagesfachlehrgang zu besuchen, der immer wieder angeboten werde. Der Bauhof wird im Oktober die geplanten Grünschnittmaßnahmen dem Ausschuss vorstellen.

Dinkelsbühl, den 18.04.2018  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 18.04.2018  
**Vorlagennummer:** 3/039/2018

---

**Berichterstatter:** Engelhardt, Karl  
**Betreff:** Ersatzbau Anwesen Elsassergasse 22  
**Sachverhaltsdarstellung:**

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller beantragt den Abbruch des Anwesens Elsassergasse 22.

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal. Der zweigeschossige Giebelbau mit Satteldach und verputztem Fachwerk ist dendrodatiert aus dem Jahre 1525. Im Rahmen der geplanten Sanierungsmaßnahmen wurden auf Grund des augenscheinlich schlechten Zustandes des Gebäudes auf Empfehlung des Landesamtes für Denkmalpflege eine statische Untersuchung und eine Schadensanalyse bei einem geeigneten und anerkannten Ingenieurbüro beauftragt.

Das Ergebnis dieser Untersuchung zeigt, dass sich das Gebäude in allen Bereichen in einem sehr schlechten Zustand befindet. Der Zustand ist sogar so bedenklich, dass Sicherungsmaßnahmen zeitnah erfolgen müssen. Reparaturmaßnahmen scheinen insbesondere auf Grund einer fehlenden Gründung und des großflächig befallenen Hausschwammes nicht mehr tragbar. Das Dach könnte zwar nach dem Gutachten noch handwerklich repariert werden.

Der Schadensbeschreibung nach erscheint jedoch objektiv eine Reparatur mehr als unverhältnismäßig. Letztendlich sind kaum noch Bauteile sinnvoll zu verwenden. Aufgrund des Gesamtzustandes und der vom Gutachter allein kalkulierten statischen Sanierungsmaßnahmen von ca. 200.000 €, würde kein vernünftig denkender Bauherr eine Sanierung vornehmen. Das Gebäude wäre dem Verfall preisgegeben. Deshalb beantragt der Bauherr den Abbruch des Gebäudes und den baugleichen Ersatzbau.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat mittlerweile seine Stellungnahme abgegeben, und kommt darin auch zum Schluss, dass nach Abwägung aller Belange, ein Abbruch des Gebäudes gerechtfertigt und vertretbar ist und nahm Abstand von der Erhaltung als Einzeldenkmal. Es sollen aber nach Möglichkeit der Fachwrkgiebel und noch gute Fachwerkteile oder Dachteile, sowie das äußere Erscheinungsbild im Stadtensemble erhalten bleiben.

Die Verwaltung empfiehlt dem Abbruch und dem Ersatzbau zuzustimmen.

1 Lageplan, Schadensanalyse, Baubeschreibung, Statistische Voruntersuchung, und Kostenschätzung wurden bereits mit der Erstbehandlung in der Sitzung vom 07.02.2018 zur Kenntnis verteilt und sind im Sitzungskalender nachzulesen.

In der Anlage beigefügt ist nun die Stellungnahme des BLfD und die Erklärung des Bauherren ausgefertigt vom beauftragten Projektsteuerbüro zur Vorgehensweise beim Abbruch, der Dokumentation und der Wiederverwendung erhaltenswerter Bauteile..

**Haushaltsrechtliche Vermerke:**

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 0,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 0,00 € bei HSt.:
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
  - Einsparungen bei HSt.:
  - Mehreinnahmen bei HSt.:
  - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Dem Antrag auf Abbruch des Wohnhauses Elsassergasse 22, Flur-Nr. 294 Gemarkung Dinkelsbühl und Wiederaufbau als entsprechender Ersatzbau, wird zugestimmt.

---

04. Sitzung des Bau-, Grundstücks-  
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20180418/Ö2

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Bezüglich des Antrages auf Abbruch des Wohnhauses und Wiederaufbau wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Eine Abbruchgenehmigung erfolgt nicht vor dem 5. Mai 2018

Dinkelsbühl, den 18.04.2018  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 18.04.2018  
**Vorlagennummer:** 3/040/2018

---

**Berichterstatter:** Engelhardt, Karl  
**Betreff:** Umbau Anwesen Nördlinger Str. 31  
**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Bauherr beabsichtigt im Rahmen der Gesamtanierung auch das Dachgeschoss seines als Einzeldenkmal geschützten Wohnhauses auszubauen. Dabei soll der EG-Boden tiefergelegt und die OG-Decke höher gesetzt werden, wobei der alte Zerrbalkenansatz in Abstimmung mit dem Landesamt ablesbar erhalten bleiben soll. Zudem soll das ausgeklinkte Gebäudeeck überdacht und darunter ein nutzbarer Balkon eingebaut werden. Mit den Einzelmaßnahmen besteht seitens des Landesamtes Einverständnis.

Der Dachstuhl wird im Wesentlichen erneuert. Dies geschieht dadurch, dass er größtenteils abgenommen, neu gedämmt, gerichtet und verschalt wird. Schadhafte Sparren werden ausgetauscht, verwendbare Altsparren wieder eingebaut. Dies zu Ergänzung aus der letzten Sitzung.

Zur Belichtung sind Dachgauben und Dachliegefenster vorgesehen. Da manche Dachliegefenster z.T. einsehbar sind, schlagen Bauherrschaft und Landesamt Segmentbogenfenster vor. Zu bedenken ist hier, dass dies eine gewisse Bezugsfallwirkung entfaltet. Deshalb sollte an den Vorgaben der Satzung festgehalten werden und nur Dachliegefenster zugelassen werden, die nicht einsehbar sind.

Der für die DG-Nutzung erforderliche Stellplatz ist auf dem Grundstück nachzuweisen oder bei der Stadt abzulösen.

Anlagen: Ansichten, Schnitt

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Dachliegefenster sind nur möglich, wenn sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht einsehbar sind. Die Dachgauben sind satzungskonform auszubilden.

---

04. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20180418/Ö3  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Dachliegefenster sind nur möglich, wenn sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht einsehbar sind. Die Dachgauben sind satzungskonform auszubilden.

konform auszubilden.

Dinkelsbühl, den 18.04.2018  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

## **Genehmigung der Niederschrift**

---

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 06.03.2018 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt

Dr. Christoph Hammer  
Oberbürgermeister

Peter Koller Simone Sellner  
Schriftführer/in