

Niederschrift

(öffentlicher Teil)

über die Sitzung **des Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschusses**

Sitzungstermin:	Montag, 20.06.2011
Sitzungsbeginn:	18:30 Uhr
Sitzungsende:	19:10 Uhr
Ort, Raum:	im Ratssaal, Am Markt 1,

Anwesend waren:

Fraktion der CDU/FDP

Herr Rudolf Quack
Herr Norbert Knichal
Herr Karl-Heinz Schröter

Fraktion der SPD

Herr Manfred Ertelt

Fraktion DIE LINKE

Herr Siegfried Nocke

Fraktion der FWG

Herr Kurt Schröter

Fraktion des Bürgerblocks

Herr Uwe Schappach

Ortsbürgermeister/in

Frau Gisela Gebauer
Herr Michael Höber
Herr Joachim Krüger

Ortschaft Cobbelsdorf
Ortschaft Zieko
Ortschaft Stackelitz

Verwaltung

Frau Ina Neumann
Frau Antje Helbich

Es fehlten:

Fraktion der CDU/FDP

Herr Henry Stricker
Herr Alfred Stein

entschuldigt
entschuldigt

Gäste:

Frau Giese
Herr Packroß

Beschlussfähigkeit war gegeben:

war nicht gegeben:

Protokoll:**1. Eröffnung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung sowie der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit. Bestätigung der Tagesordnung**

Der Bauausschussvorsitzende begrüßte alle anwesenden Bauausschussmitglieder und stellte die Beschlussfähigkeit fest. Anschließend machte er auf die fristgemäße Einladung aufmerksam. Danach wurde die Tagesordnung bestätigt.

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	7	0	7	0	0

2. Hinweis auf den § 31 GO LSA "Mitwirkungsverbot" zu Tagesordnungspunkten dieser Sitzung

Der Ausschussvorsitzende verwies auf die Verfahrensweise zum Mitwirkungsverbot gemäß § 31 GO LSA zu Tagesordnungspunkten dieser Sitzung.

3. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 16.05.2011

Die Niederschrift wurde einstimmig bestätigt.

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	7	0	7	0	0

4. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 30.05.2011

Die Niederschrift wurde mehrheitlich bestätigt.

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	7	0	5	0	2

5. Bestätigung der Niederschrift der gemeinsamen Sitzung des Bau- und Hauptausschusses vom 30.05.2011

Die Niederschrift wurde mehrheitlich bestätigt.

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	7	0	5	0	2

6. Bekanntgabe der Abstimmungsergebnisse der nichtöffentlichen Beschlüsse aus der letzten Sitzung gemäß § 50 (2) GO LSA

Es erfolgte keine Bekanntgabe der Abstimmungsergebnisse, da keine Gäste anwesend waren.

7. Sachstand zum Vorderhaus Lindenhof

Frau Neumann:

- Die Ergebnisse des Gutachtens des Ing.büros Dr. Ing. C. Riedel „Tragwerksplanung, Statische Sicherungsmaßnahmen, Lindenhof, hier Vorderhaus“ liegen seit Ende 2010 vor.
- Inhalte des Gutachtens sind:
 - o kurzfristige Maßnahmen
 - o mittelfristige Maßnahmen
 - o langfristige Maßnahmen
 - o Zudem musste Ende des Jahres 2010 eine Sofortmaßnahme „sofortige Sicherung des einsturzgefährdeten Strebenauflegers“ vorgenommen werden.
- Die im Gutachten benannten kurzfristigen Maßnahmen mit einem Kostenumfang von 40.000 € wurden in den Beschluss zum Maßnahmenplan 2011 „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen.

Frau Giese:

- Es wurde zunächst augenscheinlich festgestellt, dass sich insbesondere die Tordurchfahrt zur Hofseite hin in einem schlechten Bauzustand befindet, aufgrund dessen erfolgte seitens der Stadt obige Aufgabenstellung an das Büro Dr. Ing. C. Riedel.
- Im letzten Jahr wurde über eine 1 € Maßnahme nach Angaben des Planers diverse Oberflächen zur Sichtbarmachung von Holzteilen entfernt, insbesondere wurden die Bereiche aufgenommen, in denen Schäden vermutet wurden.
- Es erfolgte die statische Nachrechnung der Lastabtragung des gesamten Vorderhauses.
- Die ursprüngliche Fachwerkkonstruktion ist noch komplett vorhanden.
- Neben der statischen Beurteilung des Gebäudes wurde im Vorfeld ein Holzschutzgutachten erstellt.
- Aufgrund des vorliegenden Holzschutzgutachtens wurde als Sofortmaßnahme im letzten Jahr eine Haupttragfette unterstützt.
- In den letzten Jahrzehnten erfolgte eine Vielzahl von Umbauten, u.a. wurde das Dachgeschoss ausgebaut.
- Bei der Erneuerung des Dachgeschossausbaus in den 1990er Jahren wurde die geschädigte Dachkonstruktion nicht begutachtet bzw. nicht saniert. Die Lastabtragung erfolgt aufgrund früherer Umbauten nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen.

- Aufgrund der undichten Traufbereiche über Jahre hinweg entstanden am Objekt zudem Schäden.
- Die Begutachtung ergab verschiedene Prioritätsstufen, die sich im vorliegenden Gutachten widerspiegeln.
- Im Jahr 2011 ist vorgesehen, die auf den vorgelegten Zeichnungen rot gekennzeichneten Bereiche zu sanieren.
- U.a. werden Deckenbalkenköpfe, Fachwerkhölzer und Teile der Dachkonstruktion (Sparren) etc. erneuert/unterstützt.
Es kann sein, dass bei weiteren Freilegungen weitere Schäden festgestellt werden.
Oberflächlich sind an den Fachwerkhölzern im Innenbereich Holzbockschäden vorhanden, aber der Holzkern ist noch in einem guten Zustand.
- Es ist erforderlich, dass die provisorische Abfangung der Dachkonstruktion und die konstruktive Längsaussteifung der Dachkonstruktion erfolgen.
- Für die Mauerwerk- bzw. Fachwerkwände beidseitig der Durchfahrt sind ggf. weitere Maßnahmen erforderlich, hier muss eine weitergehende Prüfung erfolgen.
- Zu den mittelfristigen Maßnahmen gehört die Sanierung des gesamten Dachstuhles.
- Hinter der vorhandenen Mauerwerksfassade befindet sich die ursprüngliche Fassade (Fachwerkwand).
- Die Nutzung des Obergeschosses ist schwierig aufgrund der niedrigen Deckenhöhen.
- Die Lage des Treppenhauses ergibt eine ungünstige Erschließung des Objektes.

Herr Packroß:

- Er hat als Architekt die für die ersten Sicherungsmaßnahmen erforderlichen Bauvorlagen erarbeitet.
- Dabei musste auch der bauliche Brandschutz beachtet werden.
- In den Bauvorlagen wurde eingearbeitet bzw. vorausgesetzt, dass das Vorderhaus ohne Nutzung und das Obergeschoss des Seitenflügels ohne Nutzung ist.
- Dies war erforderlich zur Nachweisführung des baulichen Brandschutzes und um dem Gesamtkomplex eine rechtliche Grundlage zu geben.

Stadtrat Ertelt:

- Herr Ertelt weist auf das zurzeit in Erarbeitung befindliche Nutzungskonzept des Lindenhofes und das Fehlen einer Grundsatzentscheidung zum Lindenhof
- Aus seiner Sicht ist aufgrund dessen diese Geldausgabe nicht sinnvoll.
- Es ist für ihn nicht zu verstehen, dass über Einzelmaßnahmen entschieden wird, obwohl insgesamt noch keine Entscheidung zum Gesamtkonzept „Lindenhof“ getroffen wurde.

Frau Neumann:

- Frau Neumann weist darauf hin, dass über obiges Konzept mehrere Szenarien entwickelt wurden, die jedoch noch nicht entschieden wurden.
- Nach dem vorliegendem Gutachten besteht zumindest eine teilweise Standsicherheitsgefahr für das Vorderhaus, eine Notsicherung war im letzten Jahr erforderlich, nunmehr muss entsprechend dem vorliegenden Gutachten die 2. Maßnahme erfolgen

Stadtrat Schröter, Karl-Heinz

- Herr Schröter fragt an, ob der Saal ggf. auch ohne Vorderhaus genutzt werden kann und stellt die Frage ob das Objekt denkmalschützt ist.

Frau Helbich

- Frau Helbich weist darauf hin, dass sich das Objekt im Denkmalsbereich befindet, bisher jedoch nicht als Einzeldenkmal gelistet ist.

Frau Neumann

- Zur Fragestellung, ob der Saal auch ohne Vorderhaus genutzt werden kann, weist sie darauf hin, dass auch das in den einzelnen Szenarien dargestellt ist.

Stadtrat Quack:

- Die Entscheidung zum Gesamtkonzept, entweder Erhalt, Abriss oder dgl. wurde noch nicht getroffen.

Stadtrat Ertelt:

- Aus städtebaulicher Sicht ist der Verlust des Baukörpers im Bereich des Marktes kaum hinnehmbar, ggf. könnte jedoch an gleicher Stelle mit dem gleichen Kubus ein Neubau errichtet werden.

Frau Neumann:

- Die Diskussion um das Objekt zeigt die Dringlichkeit der Vorstellung des baulichen Zustandes im Bauausschuss.

Frau Giese:

- Frau Giese weist nochmals auf den schlechten Zustand der Durchfahrt → an dieser Stelle kann nicht garantiert werden, dass das Gebäude standsicher ist.
- Hier sind u.a. die Deckenbalken geschädigt.
- Die Kopfbänder der liegenden Stühle der Dachkonstruktion wurden in den vorgenannten Umbauphasen entfernt
- Die Deckenkonstruktion hängt zurzeit an den einzelnen Sparrenfüßen.
- Wie die Fachwerkfassade hinter der Mauerwerksfassade tatsächlich aussieht ist nicht bekannt, innerhalb der Baumaßnahmen wird hierzu eine Klärung stattfinden müssen, ggf. muss die Mauerwerksfassade durch zusätzliche Halterungen vor dem Umstürzen (in Richtung Straßenseitenbereich) gehalten werden.

Stadtrat Ertelt:

- Herr Ertelt weist nochmals darauf hin, dass eine sinnvolle Verwendung der Finanzmittel erfolgen muss
- Es muss eine Grundsatzentscheidung zum Gesamtkonzept „Lindenhof“ erfolgen.

Stadtrat Nocke:

- Herr Nocke schließt sich der Meinung von Herrn Ertelt an
- Er weist darauf hin, dass sich die zurzeit in der Sanierung befindlichen Fachwerkgebäude, der beiden Vereine – Kanuverein und Schlossverein und der Wilke-Stiftung hohe Sanierungskosten mit sich bringen

Frau Gebauer:

- Frau Gebauer erläutert, dass sie bei dem 90. Geburtstag von Frau Förster, die fast ihr halbes Leben im Vorderhaus des Lindenhofes zugebracht hat, war.

- Der Mann von Frau Förster konnte nur in gebücktem Zustand die Wohnräume benutzen.
- Wenn Fragen zu ehemaligen Umbauten sind, kann Frau Förster gerne befragt werden, sie lebt heute in Cobbelsdorf, in der Lindenstraße

Frau Giese und Herr Packroß verlassen nach Beendigung dieses TOP`s den Ratssaal.

8. Anträge, Anfragen und Mitteilungen

Frau Helbich:

Es liegt ein Bauantrag zur Anbringung einer Webetafel am Giebel des Wohnhauses - Roßlauer Straße 33, am Penny – Markt vor:

Der Bauherr beabsichtigt die Bewerbung seines Campingplatzes im Bereich der Marina Coswig (Anhalt). Parallel wurde der Bauantrag für die Errichtung des Campingplatzes eingereicht. Die beantragte Werbung wurde als Kopie ausgereicht.

Auf der großen Werbetafel wird auch im Sinne der Stadt Coswig (Anhalt) mit dem Slogan „Coswig (Anhalt) begrüßt seine Gäste“ geworben, aufgrund dessen ist ein Votum des Bauausschusses erforderlich.

- einstimmige Zustimmung zum Werbeschild

Es liegt weiterhin ein Antrag zum Aufstellungsverfahren Freiflächen – Photovoltaik - Anlagen im ADB Gelände (Antonienhüttenweg) von der ADB vor:

Frau Helbich erläutert kurz anhand des vorliegenden Lageplanes obige Antragstellung. Es ist erforderlich über ein Bauleitplanverfahren Baurecht für das beabsichtigte Vorhaben zu schaffen. Diesbezüglich gab es bereits Kontakt mit dem Landkreis Wittenberg, hier Planungsamt. Nach Aussagen des Planungsamtes kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ entwickelt werden. D.h. es kann ein beschleunigtes Verfahren angewendet werden. Herr Krmela, Planungsbüro für den zurzeit in Erarbeitung befindlichen Flächennutzungsplan, wurde hinsichtlich der Geeignetheit der Flächen für Photovoltaikanlagen angefragt. Es liegt von ihm eine positive Stellungnahme vor. Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des B-Planes oder VE-Planes ist die Darstellung der begehrten Flächen als „Sonderbauflächen für Photovoltaikanlagen“ im Flächennutzungsplan. Es ist bei positivem Votum des Bauausschusses angedacht, gemeinsam mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Flächennutzungsplan den Aufstellungsbeschluss für begehrten Bebauungsplan zu fassen. Sämtliche Kosten, die mit obigen Planverfahren einhergehen und die Erschließungskosten werden über einen Städtebaulichen Vertrag dem Vorhabenträger übertragen.

Ziel heute ist, vorab ein Votum vom Bauausschuss zu erhalten.

Stadtrat Ertelt:

- Herr Ertelt macht einige Erläuterungen zum ehemaligen Wasserturm auf dem Teilstück 2

- Demnach wurde der Wasserturm nicht mehr benötigt und ist außer Betrieb gegangen.
- Der Wasserturm gehört nicht mehr den Stadtwerken, sondern befindet sich schon im Eigentum des ADB

Stadtrat Nocke:

- Herr Nocke äußert sich darüber, dass die Flächen aus seiner Sicht für Freiflächenphotovoltaikanlagen geeignet sind.

→ wurde einstimmig beschlossen

Frau Helbich

- Frau Helbich wird das positive Votum dem Antragsteller mitteilen

→ Zustimmung

Coswig (Anhalt), den 22.06.2011

Quack
Bauausschussvorsitzender

Vetter
Protokollantin