Protokoll über die öffentliche Sitzung

des Gemeinderats Berghaupten

am 7. Oktober 2019

Anwesend:	Bürgermeister Ph. Clever 10 Gemeinderäte
Beurlaubt/entschuldigt: **(Grund)**	-/-
Schriftführer:	Chr. Kranz
Bedienstete:	Ratschreiber R. Hertle
Ort:	Bürgersaal, Altes Schulhaus
Beginn:	19.30 Uhr
Ende:	21.00 Uhr
Seiten:	24
Anlagen:	1 (zu TOP 3)

Tagesordnung

1. Fragen der Einwohner zu Gemeindeangelegenheiten

2. Anfragen aus der Mitte des Gemeinderats

3. Schimmelbefall in der Schlosswaldhalle
   hier: Vorstellung des Sanierungskonzepts (Rückbau Schimmelpilzbelastung und Wiederaufbau) durch das Planungsbüro Fröhlich

4. Zuschussantrag der Bläserjugend Berghaupten

5. Annahme von Spenden

6. Stellungnahme zu Bauanträgen
   a) Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses zum Zweifamilienwohnhaus, Hohackerstraße 11
   b) Neubau einer Garage, Flst.-Nr. 79, Schützenbergstraße 7
   c) Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einem Doppelcarport, Flst.-Nr. 326, Burgstallweg 8a
   d) Abbruch einer Doppelgarage und Neubau einer Werkstatt, Bergwerkstr. 6
   e) Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Anwesen Am Kuhläger 5

7. Mitteilungen der Verwaltung
8. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

Gemeinde Berghaupten
Protokoll der Gemeinderatssitzung

Termin	Tagesordnungspunkt	Aktenzeichen/Bearbeiter
7. Oktober 2019	Öffentlich 1	

Fragen der Einwohner zu Gemeindeangelegenheiten

Diskussionsverlauf:

Aus dem Kreis der Zuhörer wurden keine Anfragen an den Gemeinderat oder die Verwaltung gestellt.

Termin	**Tagesordnungspunkt**	**Aktenzeichen/Bearbeiter**
7. Oktober 2019	Öffentlich 2	

Anfragen aus der Mitte des Gemeinderates

Diskussionsverlauf:

GR Robert Harter spricht das Thema Grünabfälle an. Bisher hätten die Bürgerinnen und Bürger ihre Grünabfälle in Gengenbach abgeliefert. Dies sei nun künftig nicht mehr möglich. Harter wolle wissen, wie die Gemeinde hier künftig vorgehe, ob man das Gespräch mit der Stadt Gengenbach suche oder ob man etwas Eigenes für die Abgabe der Grünabfälle plane. Dies müsse in dieser Saison noch geregelt werden.

BM Ph. Clever sagt, er habe in der Angelegenheit bereits Kontakt zu Bürgermeister Erny aufgenommen. Man wolle in der Verwaltungsgemeinschaft eine Lösung finden. Es würde derzeit geklärt, ob eine Kostenbeteiligung in Gengenbach möglich sei. Clever geht davon aus, dass zeitnah eine Lösung gefunden werde.

Nach den Gesprächen wird der Gemeinderat umgehend über das Ergebnis informiert werden.

Gemeinde Berghaupten
Protokoll der Gemeinderatssitzung

Termin	Tagesordnungspunkt	Aktenzeichen/Bearbeiter
7. Oktober 2019	öffentlich 3	564.12 / Herr Hertle

Schimmelbefall in der Schlosswaldhalle
Hier: Vorstellung des Sanierungskonzepts (Rückbau Schimmelpilzbelastung und Wiederaufbau) durch das Planungsbüro Fröhlich

Sachverhalt und Begründung:

Der Gemeinderat wurde in der Sitzung am 30.07.2018 (TOP 8) und am 28.01.2019 (TOP 5) ausführlich über die Problematik informiert. Nach langer Suche konnte in der letztgenannten Sitzung das Planungsbüro Fröhlich in Friesenheim mit der Erstellung eines Sachverständigengutachtens mit Sanierungskonzept und Kostenschätzung beauftragt werden. Dieses liegt nun seit dem 29.07.2019 vor und war den Sitzungsunterlagen angeschlossen. Über dessen Ergebnisse wurde der Gemeinderat unmittelbar nach Eingang vorab informiert. Die geschätzten Kosten für die Trocknung, Schimmelsanierung, den Rückbau und Wiederaufbau von Fußboden, Trennwänden etc. sowie das Abdichten und Dämmen der Außenwände belaufen sich auf rund 1,3 Mio. Euro.

Clemens Fröhlich vom gleichnamigen Planungsbüro wird nun in der Sitzung die Ergebnisse ausführlich vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Vom Gemeinderat ist über das weitere Vorgehen zu beraten und zu beschließen.

Diskussionsverlauf:

BM Ph. Clever begrüßt zu diesem TOP Herrn Clemens Fröhlich vom gleichnamigen Planungsbüro, der ein Gutachten zur Sanierung der Schlosswaldhalle bzgl. der Schimmelproblematik erstellt hat.

Herr C. Fröhlich stellt sich vor. Er ist nach eigener Angabe Bautechniker, TÜV-zertifizierter Schimmelsachverständiger und Energieberater. Anschließend erläutert er die Situation in der Schlosswaldhalle ausführlich anhand des erstellten Gutachtens. Dieses war den Sitzungsunterlagen beigefügt.
Vor 20 Jahren sei bereits ein Schaden entstanden, in welchem Umfang sei nicht bekannt. Im Januar - Februar 2018 habe es erneut einen Wasserschaden gegeben. Bei der Begehung am 20.09.2018 konnten überall feuchte Stellen festgestellt werden. Der Fußbodenaufbau sei regelrecht durchnässt, es gebe verschiedene Bauteilöffnungen, es wurden Proben entnommen und analysiert und es sei ein massiver Schimmel- und bakterieller Befall in Teilbereichen vorhanden.

Herr C. Fröhlich komme zu dem Schluss, dass ein Schimmelpilz grundsätzlich immer rückzubauen sei. Er empfiehlt die Räumlichkeiten bis zur Sanierung des Schimmelpilzbefalls nicht mehr zu nutzen und auf keinen Fall solle dieser in Eigenregie entfernt werden. Die Sporen und Kontaminationen seien vermutlich überall vorhanden.

GR R. Harter stellt fest, dass man für eine Sanierung keine 1,3 Mio Euro ausgeben könne. Er selbst sei seit 51 Jahren in dieser Halle sportlich aktiv, viele Veranstaltungen hätten seither dort mit Bars und Essensausgabe stattgefunden, und niemand habe bisher Schaden davon genommen. Das erste Wasser sei bereits 5-6 Jahre nach dem Bau eingetreten. Seit diesem Zeitpunkt sei vermutlich der Schimmel enthalten. Harter sehe das nicht so dramatisch. Er forderte, dass die betroffenen Vereine ein Schreiben aufsetzen, dass diese ihren Sport dort weiterhin in Eigenverantwortung ausführen wollen, mit dem Bewusstsein, dass der Schimmel da sei.

Herr M. Stradinger fragt verständnishalber noch einmal nach, ob alles im Keller kontaminiert sei und wie es sich mit den oberen Räumen verhalte.

Herr C. Fröhlich erklärt, dass durch die rasche Abschottung derzeit alle weiteren Räume frei und ohne Belastung seien.

BM Ph. Clever ergänzt, als der Schimmel bekannt geworden sei, wurde gleich die Schutzwand erstellt, damit keine Schimmelsporen ins Foyer der Halle gelangen konnten. Grundsätzlich sei die Frage, wie weit die Gefahr bestehe, dass der Schimmel sich nach oben ausbreite. Er fragt nach, ob die Sporen evtl. durch Personen weitergetragen werden könnten und ob bei geschlossener Tür trotzdem eine Zirkulation stattfinden würde.

Herr C. Fröhlich sagt, dass hierfür eine Luftpartikelsammlung oben durchgeführt werden müsse, jedoch wenn die Türen zu bleiben, brauche man nicht mit einer Verschleppung von Sporen rechnen.

GR M. Feißt möchte wissen, ob es ausreichend sei, die Tür verschlossen zu halten und den Keller nicht zu nutzen, oder ob man eine Mauer oder einen Schutz erstellen müsse.

Herr C. Fröhlich entgegnet, dass eine Mauer der falsche Ansatz sei. Da man den unteren Bereich nicht beheizen könne, solle man zumindest die Kellerdecke dämmen und den Boden pflastern. Somit könne Feuchtigkeit/Wasser kommen und gehen. Das wäre eine kostensparendere Variante, aber der Schimmel müsse trotzdem rückgebaut werden.

BM Ph. Clever fragt nach, ob die Bausubstanz nach weiteren Wassereintritten die Statik des Gebäudes beeinträchtige.

Herr C. Fröhlich geht davon aus, dass dies nicht der Fall sei. Hierzu müsse man jedoch einen Statiker befragen.

GR R. Seiler meint, dass eine Nutzung im Untergeschoss damals nicht geplant gewesen sei. Als man mehr Platz benötigte, habe der TTC den Keller mit genutzt. Das Wasser sei viele Male eingedrungen. Es müsse eine Lösung und Entscheidung geben, so dass Bogenschützen, Kleinkaliberschützen und der MSC geeignete Räume zur Verfügung hätten. Man müsse wissen, ob es eine Garantie gebe, dass die Bodenwanne nach der Sanierung dicht sei, oder ob wieder Wasser nachkäme, ob die Vereine schnell aus dem Keller raus müssten, oder ob man die sportlichen Aktivitäten zeitlich begrenzen solle, z.B. auf 3 Stunden täglich.

BM Ph. Clever gibt an, dass es schwierig sei, eine Alternative zu finden. Ein Vorschlag in der Vereinsvorstände-Sitzung sei, ein Hallenanbau. Dies halte er jedoch für den falschen Ansatz, da eine Erweiterung des Bestandsgebäudes das Problem nicht löse. In den nächsten 6-12 Monaten müsse eine Lösung gefunden werden, damit die Vereine ihren Sportarten weiterhin nachgehen könnten. Das Gremium müsse sich damit befassen, wie eine Alternative aussehen könne. Als Beispiel führt er den Neubau einer Halle auf einem der verbliebenen Grundstücke im Gewerbegebiet an. Dies wäre kostengünstig und individuell zu realisieren und auch aus baurechtlicher Sicht kein Problem.

GR R. Harter bestätigt, dass der Keller nur als Stauraum und nicht zur Nutzung als Sport- und Veranstaltungsraum gedacht war. Deshalb sei nie dort unten investiert worden.

GR G. Benz wirft ein, dass auch nach Schimmelrückbau für rund 200 T€ das Problem nicht gelöst sei und das Waser immer wieder komme. Somit würde auf jeden Fall Mehrkosten anfallen.

Beschluss:

Es wird kein Beschluss verfasst, das Thema soll jedoch Gegenstand der Klausurtagung werden.

Gemeinde Berghaupten
Protokoll der Gemeinderatssitzung

Termin	Tagesordnungspunkt	Aktenzeichen/Bearbeiter
7. Oktober 2019	Öffentlich 4	332.111 / Herr Clever

Zuschussantrag der Bläserjugend Berghaupten

Sachverhalt und Begründung:

Im Rahmen der letzten Mitgliederversammlung unserer Bläserjugend wurde deutlich, dass die zur Verfügung stehenden Mittel kaum ausreichen, um langfristig eine Handlungsfähigkeit zu gewährleisten. Insbesondere die schlechte Einnahmesituation der vergangenen Saison sowie Kostensteigerungen wurden als Gründe für diese Entwicklung angeführt. Bürgermeister Ph. Clever hat daraufhin den Vorstand darum gebeten, auf die Gemeinde zuzugehen, insofern weitere Kostensteigerungen den Handlungsspielraum zusätzlich beeinträchtigen.

Am 14. August 2019 wurde im persönlichen Gespräch der in den Sitzungsunterlagen beigefügte Zuschussantrag eingereicht. Hierin werden eine deutliche Steigerung der Gage des Dirigenten sowie weitere Fixkosten angeführt, die den Verein finanziell stark belasten.

Die Bläserjugend leistet aus Sicht der Verwaltung eine hervorragende Arbeit. Besonders hervorzuheben ist die eigenständige Organisation und Verantwortungsübernahme der jungen Aktiven. Sie leisten einen wesentlichen, kulturellen Beitrag zum Gemeinschaftsleben und zeigen sich überdies verantwortlich für die Nachwuchsgewinnung in unserem Blasorchester. Die Unterstützung der Bläserjugend ist daher als gemeindliche Angelegenheit zu werten.

Die Verwaltung befürwortet in Anbetracht der Kostensteigerungen eine Erhöhung der jährlichen Förderung von bisher 1.000,- Euro auf 2.000,- Euro.

Diskussionsverlauf:

BM Ph. Clever erläutert die Angelegenheit ausführlich anhand der Verwaltungsvorlage.

Der Gemeinderat stimmt dem Verwaltungsvorschlag ohne längere Diskussion zu.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Erhöhung des jährlichen Zuschusses auf 2.000,- Euro zu.

<u>Entscheidung:</u> **Stimmberechtigt sind: 10** **Gem. § 18 GO abgetreten:**
Grund: GR M. Stradinger war zum Zeitpunkt der Abstimmung abwesend

Einstimmig	Mehrheitlich	ja	Nein	Enthaltung
X		X		

Gemeinde Berghaupten
Protokoll der Gemeinderatssitzung

Termin	Tagesordnungspunkt	Aktenzeichen/Bearbeiter
7. Oktober 2019	Öffentlich 5	960.041 / Frau Suhm

Beratung und Beschlussfassung über die Annahme von Spenden

Sachverhalt und Begründung:

Aufgrund eines technischen Fehlers war die Verwaltungsvorlage zu diesem TOP versehentlich nicht in den Unterlagen zur Sitzung am 09.09.2019 enthalten.

Nach § 78 Abs. 4 Gemeindeordnung hat der Gemeinderat die Annahme von Spenden an die Gemeinde zu beschließen.

Die Gemeinde hat folgende Spenden erhalten:

Spende durch:	Geld-/ Sachspende	Verwendungszweck
Verschiedene - Veranstaltung Sommerfest der Gemeinde 2019	102,70 €	Förderung der Jugendarbeit, Ausbau Jugendraum
Verschiedene - Veranstaltung Sommerfest der Gemeinde 2019	102,70 €	Verlässliche Grundschule
Edith Seidler, Tulpenstraße 8, 77791 Berghaupten	27,54 €	Fundgeld, Kleine Strolche

Diskussionsverlauf:

BM Ph. Clever erläutert die Angelegenheit ausführlich anhand der Verwaltungsvorlage.

Der Gemeinderat stimmt dem Verwaltungsvorschlag ohne längere Diskussion zu.

Beschluss:

Der Annahme der o.g. Spenden wird zugestimmt.

<u>Entscheidung:</u> **Stimmberechtigt sind:10** **Gem. § 18 GO abgetreten:**
Grund: GR M. Stradinger war zum Zeitpunkt der Abstimmung abwesend

Einstimmig	Mehrheitlich	ja	Nein	Enthaltung
X		X		

Gemeinde Berghaupten
Protokoll der Gemeinderatssitzung

Termin	Tagesordnungspunkt	Aktenzeichen/Bearbeiter
7. Oktober 2019	Öffentlich 6a	632.21 Bauakte Hohackerstraße 11/ Frau Lienhard

Stellungnahme zu Bauanträgen:
hier: Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses zum Zweifamilienwohnhaus, Hohackerstraße 11

Sachverhalt und Begründung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Fuchsbühl“. Allerdings gilt davon nur noch der Baufluchtenplan. Ansonsten richtet sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Umgebungsbebauung). Die Antragsteller beantragen den Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses zum Zweifamilienwohnhaus in Richtung Bergwerkstraße. Durch die Erweiterung soll zusätzlicher Wohnraum im Erdgeschoss und Dachgeschoss geschaffen werden. Es entstehen dadurch zwei separate Wohnungen. Die Erweiterung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Die Verwaltung hat keine Bedenken.

Diskussionsverlauf:

Hauptamtsleiter R. Hertle erläutert die Angelegenheit ausführlich anhand der Verwaltungsvorlage.

Der Gemeinderat stimmt dem Verwaltungsvorschlag ohne längere Diskussion zu.

Beschluss:

Dem Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung wird zugestimmt.

Entscheidung:

Stimmberechtigt sind: 10
Gem. § 18 GO abgetreten:
Grund: GR A. Sandhas war zum Zeitpunkt der Abstimmung abwesend

Einstimmig	Mehrheitlich	ja	Nein	Enthaltung
X		X		

Gemeinde Berghaupten
Protokoll der Gemeinderatssitzung

Termin	Tagesordnungspunkt	Aktenzeichen/Bearbeiter
7. Oktober 2019	Öffentlich 6b	632.21 Bauakte Schützenbergstr. 7/ Frau Lienhard

Stellungnahme zu Bauanträgen:
hier: Neubau einer Garage, Flst.-Nr. 79, Schützenbergstraße

Sachverhalt und Begründung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am vorderen Dorfbergstraße und ist nach § 30 BauGB zu bewerten. Der Bauherr beantragt die Baugenehmigung für eine Garage im vorderen Bereich seines Wohnhauses.

Die Verwaltung hat keine Bedenken.

Diskussionsverlauf:

Hauptamtsleiter R. Hertle erläutert die Angelegenheit ausführlich anhand der Verwaltungsvorlage.

Der Gemeinderat stimmt dem Verwaltungsvorschlag ohne längere Diskussion zu.

Beschluss:

Dem Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung wird zugestimmt.

Entscheidung:

Stimmberechtigt sind: 11
Gem. § 18 GO abgetreten:
Grund:

Einstimmig	Mehrheitlich	ja	Nein	Enthaltung
X		X		

Gemeinde Berghaupten
Protokoll der Gemeinderatssitzung

Termin	Tagesordnungspunkt	Aktenzeichen/Bearbeiter
7. Oktober 2019	Öffentlich 6c	632.21 Bauakte Burgstallweg 8a/ Frau Lienhard

Stellungnahme zu Bauanträgen:
hier: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einem Doppelcarport, Flst.-Nr. 326, Burgstallweg 8a

Sachverhalt und Begründung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Innerortsbereich und ist nach § 34 BauGB. Die Antragsteller beantragen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einem Doppelcarport im Burgstallweg. Es handelt sich hier um eine Baulücke. Das Grundstück ist erschlossen. Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Die Verwaltung hat keine Bedenken.

Diskussionsverlauf:

Hauptamtsleiter R. Hertle erläutert die Angelegenheit ausführlich anhand der Verwaltungsvorlage.

Der Gemeinderat stimmt dem Verwaltungsvorschlag ohne längere Diskussion zu.

Beschluss:

Dem Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung wird zugestimmt.

Entscheidung:

Stimmberechtigt sind: 11
Gem. § 18 GO abgetreten:
Grund:

Einstimmig	Mehrheitlich	ja	Nein	Enthaltung
X		X		

Gemeinde Berghaupten
Protokoll der Gemeinderatssitzung

Termin	Tagesordnungspunkt	Aktenzeichen/Bearbeiter
7. Oktober 2019	Öffentlich 6d	632.21 Bauakte Bergwerkstr. 6 / Frau Lienhard

Stellungnahme zu Bauanträgen
Hier: Abbruch einer Doppelgarage und Neubau einer Werkstatt, Bergwerkstr. 6

Sachverhalt und Begründung:

Das Bauvorhaben liegt im Innerortsbereich und ist nach § 34 BauGB (Umgebungsbebauung) zu beurteilen. Die Bauherrin beantragt den Abbruch der vorhandenen Doppelgarage sowie den Neubau einer Werkstatt, welcher sich auch über die beiden hinterliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke erstreckt. Diese sind ebenfalls im Besitz der Antragstellerin. Laut den Antragsunterlagen sollen in der Werkstatt gewerbliche Tätigkeiten im Bereich Verarbeitung von Edelstahl und Schweißbetrieb vom Ehemann der Antragstellerin durchgeführt werden. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Nach § 4 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Eine Betriebsbeschreibung war den Sitzungsunterlagen beigefügt.

Der Antrag war bereits Gegenstand der GR-Sitzung am 30.07.2019. Damals wurde der Antrag vertagt. Es hat auch eine Vorort-Begehung durch den Gemeinderat stattgefunden.

Nach Rücksprache mit der Unteren Baurechtsbehörde hat das Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz & Abfallrecht beim Ortenaukreis als Stellungnahme „die Einhaltung der Lärmschutzwerte sind einzuhalten“ vorgelegt. Ein Lärmschutzgutachten wurde nicht gefordert. Diese Stellungnahme wird einer evtl. erteilten Baugenehmigung als Auflage hinzugefügt. Der Antragsteller hat sich an die einzuhaltenden Lärmwerte zu halten.

Bauplanungsrechtlich liegen keine Bedenken vor. Über die eingereichten nachbarlichen Bedenken hat nur die Untere Baurechtsbehörde zu entscheiden.

Diskussionsverlauf:

BM Ph. Clever erläutert die Angelegenheit ausführlich anhand der Verwaltungsvorlage und weist daraufhin, dass dieser TOP bereits Gegenstand der Sitzung vom 30.07.2019 war.

GR M. Stradinger gibt an, dass er bei der Vorort-Begehung anwesend war. Er habe sich außerdem Mühe gemacht, mit den Anwohnern zu reden. Er habe starke Probleme diesem Bauantrag zuzustimmen, denn ein metallverarbeitendes Gewerbe möchte er selbst nicht in der Nachbarschaft haben.

BM Ph. Clever merkt an, dass der Gewerbebetrieb bereits schon bestehe und somit nicht genehmigungspflichtig sei. Man habe sich vor Ort ein Bild von der Lärmproblematik machen könne, diese sei überschaubar.

GR R. Seiler kritisiert, dass er nicht beurteilen könne, ob und welche Immissionen es geben werde und ob diese störend seien. Es lägen zwei Einsprüche aus der Nachbarschaft vor, die sicher berechtigt seien. Jedoch sei er irritiert, dass der GR diese nicht zur Verfügung gestellt bekäme, wie solle ein GR so seine Beurteilung abgeben. Er wünsche sich, dass die Gewerbeaufsicht sowie die untere Baurechtsbehörde in solchen Fällen vorab eine Stellungnahme abgeben, damit eine bessere Beurteilung und Zustimmung möglich sei. Wenn Schreiben eines Rechtsanwaltes vorliegen, seien dies schon heftige Gründe, so einem Bauantrag nicht zuzustimmen.

BM Ph. Clever erklärt, dass die Gemeinde nur auf planungsrechtlicher Grundlage zu entscheiden hätte, man sich aber ein Lärmschutzgutachten vorlegen lassen könne.. Jetzt stehe eine einfache Garage mit einem Blechtor da, d.h. die Schallimmissionen seien aktuell sehr hoch, da eine Garage nicht als Werkstatt tauge. Die Antragstellerin wolle ein massives Gebäude errichten und vergrößern, so dass die Arbeiten künftig innerhalb des Gebäudes stattfinden können. Für Clever ist dies eine Verbesserung der Situation vor Ort durch den Neubau. Außerdem gehe es hier auch um eine andere Fragestellung, da der Nebenerwerb auch eine existentielle Grundlage für die Antragstellerin darstelle.
Es gebe planungsrechtlich keine Einwände und der Gemeinderat könne lediglich auf dieser Grundlage entscheiden. Alles Weitere sei Angelegenheit der unteren Baurechtsbehörde, die auch die Einwendungen der Nachbarschaft bei ihrer Entscheidung berücksichtige.

GR R. Harter stimmt dem Bürgermeister hinsichtlich seiner Ausführungen zu, befürchtet jedoch, dass die nächsten Jahre immer wieder solche Fälle auf den Tisch kommen werden. Seine Bitte an die Verwaltung sei es, eine Übersicht zu erstellen, wo es Bebauungspläne gebe und wo keine existieren. Auch er wolle kein Metallgewerbe in seiner Nachbarschaft haben. Er fordert, dass ein Gewerbe im Wohngebiet nicht zulässig ist. Grundsätzlich könne er dem Antrag nicht zustimmen.

GR M. Feißt spricht an, dass sich die Immissionen nicht nur auf Lärm beschränken, sondern auch Luft und Boden betreffen. Die Verbesserung durch das massive Gebäude sehe er ein. Jedoch gehe er davon aus, dass Expansion das Ziel sei. Er verweist nochmals auf die Anwohnerstellungnahmen und die Gerichtsurteile, die einen Gewerbebetrieb im Wohngebiet nicht zulassen.

GR A. Sandhas erinnert, dass die Antragstellerin im Prinzip eine neue Garage hätte bauen können, ohne deren Nutzung zu nennen und dann hätte der GR zugestimmt.

BM Ph. Clever betont nochmals, dass sachgerecht abgewogen werden müsse, das Vorhaben planungsrechtlich zulässig sei und der Gemeinderat nur auf dieser Grundlage entscheiden könne.

GR U. Armbruster stimmt GR Harter bezgl. der Bebauungspläne zu. Jedoch sehe sie eine deutliche Verbesserung der Situation, da die Arbeitszeiten eingehalten würden und das Gebäude lärmgeschützter sei.

GR G. Benz stimmt den Argumenten des Bürgermeisters ebenfalls zu. Denn sonst müsse man auch andere Betriebe im Ort einschränken.

GR Stradinger befürchtet, dass die Tür für weitere Gewerbebetriebe durch eine Zustimmung geöffnet werde.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Entscheidung:

Stimmberechtigt sind: 11
Gem. § 18 GO abgetreten:

Grund:

Einstimmig	Mehrheitlich	ja	Nein	Enthaltung
	X	7	4 (GR Harter, Sandhas, Stradinger, Feißt)	

Termin	Tagesordnungspunkt	Aktenzeichen/Bearbeiter
7. Oktober 2019	Öffentlich 6e	632.21 Bauakte Am Kuhläger 5 / Frau Lienhard

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Anwesen Am Kuhläger 5

Sachverhalt und Begründung:

Der Antrag war bereits Gegenstand der GR-Sitzung am 22.10.2018. Damals wurde der Antrag vertagt und der Gemeinderat wollte zuerst sich im Rahmen eines Ortstermins einen Überblick über die Problematik machen. Dies ist bis heute noch nicht erfolgt. Die Untere Baurechtsbehörde hat sich bereits schon nach der Stellungnahme der Gemeinde Berghaupten erkundigt.

Nachstehend nochmals die Verwaltungsvorlage aus der Sitzung vom 22.10.2018.

Der Antragsteller beantragt folgendes Bauvorhaben und stellt hierzu einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Bauvorhaben:
1. Entfall des im Bebauungsplan festgelegten Gewässerrandstreifens auf dem Grundstück Flst.-Nr. 538/5 (private Grünfläche)
2. Errichtung einer Heckeneinfriedung entlang der Grundstücksgrenze im Nordosten sowie die Errichtung einer Terrassenfläche von 5 x 5,50 m.
3. Aufstellung eines oberirdischen aufblasbaren Badepools
4. Löschung des Betretungsrechtes durch die Gemeinde Berghaupten auf seinem Grundstück.

Der Antrag sowie die Begründungen sind aus der Anlage zu entnehmen.

1.
Um das Bauvorhaben zu verwirklichen, stellt der Antragsteller einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Kuhläger“ zu Ziffer 1.12.2 und 1.13.1.1

Im Rahmen unserer Planungshoheit haben wir beim Satzungsbeschluss u. a. folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1.12.2 Private Grünfläche
Es handelt sich hierbei um einen Gewässerrandstreifen auf dem privaten Grundstück. Dieser Grünstreifen darf nicht überbaut werden. Eine Gartennutzung ist untersagt. Die Fläche ist als Wiese anzulegen und zu unterhalten. Die Fläche darf max. 3 – 4mal pro Jahr gemäht werden. Das Einbringen standortheimischer Gehölze (nach der Pflanzliste) ist erlaubt.

Diese Festsetzungen wurden als Ausgleichsmaßnahmen gem. § 19 Abs. 2 S. 1 BNatSchG aufgenommen. In Ziffer 6.6.2 der Begründung werden die Maßnahmen im

öffentlichen und im privaten Bereich näher erläutert. Insbesondere wird festgehalten, dass die Fläche im privaten Bereich als Wiese anzulegen und zu erhalten ist. Die Herstellung eines Fußweges (0,80 m Breite) ist möglich. Durch die Ausweisung des Gewässerrandstreifens auf privatem Grundstück entsteht im Zusammenhang mit dem Gewässerrandstreifen auf öffentlichem Grundstück ein gewässerbegleitender Grünstreifen innerhalb der Bebauung mit einer Breite von insgesamt 10 m. Hierdurch erhält der Stenglenzer Bach mehr Raum zur Entwicklung.

Vom Ingenieurbüro Zink haben wird noch ergänzend folgende Aussage über die Ausweisung der privaten Grünfläche erhalten:

Entlang des Stenglenzer Baches hatten wir vor der Aufstellung des Bebauungsplanes bereichsweise Überschwemmungen bei einem HQ100. Durch Aufweitungen entlang des Stenglenzer Baches konnte das im Baugebiet verlorengehende Volumen ausgeglichen werden. Als zusätzliche Maßnahme wurde die Versickerung des Niederschlagwassers festgesetzt, vorzugsweise auf der 5 m breiten privaten Grünfläche. Wasserwirtschaftlich erforderlich ist ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m Breite. Der Gemeinde steht aber auch die Ausweisung eines breiteren Gewässerrandstreifens zu. Um dem Stenglenzer Bach mehr Raum zur Entwicklung zu geben und auch als Übergang von der Bebauung zum Außenbereich, wurde daher auf den privaten Grundstücken zusätzlich ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt. Darüber hinaus diente die private Grünfläche auch seinerzeit der Reduzierung der Eingriffe, so dass weniger Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden mussten.
Rechtlich zulässig ist die Festsetzung der privaten Grünfläche, dies kann die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit so vorsehen. Die Festsetzung der privaten Grünfläche wurde seinerzeit weder von Fachbehörden noch vom Eigentümer moniert. Der Bebauungsplan mit all seinen Festsetzungen ist seit 2011 rechtsverbindlich. Inzwischen ist auch die Frist für eine Normenkontrolle abgelaufen, mit der der Eigentümer diese Festsetzung gerichtlich überprüfen lassen könnte.

Wenn wir diese private Grünfläche (Gewässerrandstreifen) zurücknehmen, müssen wir an anderer Stelle eine Ausgleichsmaßnahme schaffen. Der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaft konnte u. a. durch die Ausweisung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens (5 m öffentlich, 5 m privat) gemindert werden. Die Verwaltung sieht derzeit keine Möglichkeit, an einer anderen geeigneten Stelle Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen.

2.
Einfriedungen (Hecken) sind auf der privaten Grünfläche nicht zulässig. Lt. Bebauungsplan ist das Einbringen einzelner standortheimischer Gehölze erlaubt.

Platz- und Wegebau:
Lt. Bebauungsvorschrift ist nur die Herstellung eines kleinen Fußweges (Breite max. 0,8 m) erlaubt und nicht ein großflächiger Belag. Es ist bei der Versickerung des Oberflächenwassers ein Unterschied, ob es sich um einen max. 80 cm breiten Weg über die gesamte Länge des Grundstückes handelt oder um eine größere aneinander liegende Fläche.

3. Badepool
Die Untere Baurechtsbehörde hat hierzu folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Definition bauliche Anlagen ergibt sich aus § 2 LBO. Danach zählen zu den baulichen Anlagen auch solche, die durch eigene Schwere auf dem Boden ruhen oder die nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden. Somit zählt auch ein oberirdisch aufgestellter Pool als bauliche Anlage, sofern sie ortsfest genutzt wird. Der Badepool soll lt. dem beiliegenden Lageplan in der privaten Grünfläche errichtet werden und wir gehen davon aus, dass er dort überwiegend ortsfest benutzt wird. Dieser Grünstreifen darf nicht bebaut werden.

4. Bei dem Stenglenzerbach handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung. Nach § 32 Abs. 2 WG obliegt die Gewässerunterhaltung der Gemeinde Berghaupten. Ein Betretungsrecht zur Unterhaltung des Gewässers ergibt sich aus § 41 Abs. 1 WHG. Die beabsichtigten Maßnahmen sind der duldungspflichtigen Person rechtzeitig vorher anzukündigen.

Unbillige Härte:
Rechtlich zulässig ist die Festsetzung der privaten Grünfläche, dies kann die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit so vorsehen.

Das Grundstück wurde damals von Privat gekauft. Laut dem uns vorliegenden Kaufvertrag wurde festgehalten, dass das Vertragsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kuhläger“ liegt und dessen Festsetzungen dem Käufer bekannt sind. Von daher wusste der Käufer von der privaten Grünfläche und seinen damit verbundenen Festsetzungen.

Der Antragsteller hat einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Kuhläger“ gestellt. Lt. Aussage der Unteren Baurechtsbehörde kann diesen Befreiungen nur stattgegeben werden, wenn die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu schafft. Dies kann nur im Rahmen einer Bebauungsplanänderung erfolgen. Der Antragsteller hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Änderung des Bebauungsplanes.

Diskussionsverlauf:

BM Philipp Clever erläutert die Angelegenheit ausführlich anhand der Verwaltungsvorlage. Die untere Baurechtsbehörde habe sich bereits nach der Stellungnahme erkundigt. Die Gewässerschau wurde zwischenzeitlich im Rahmen der Fischereipacht durchgeführt, hier waren alle wichtigen Vertreter von Wasserbehörde, Fischereiaufsicht und Naturschutz zugegen. Man erhielt die Auskunft, dass für die Gewässerrandstreifen nicht die Gemeinde, sondern die Wasserbehörde zuständig sei.
Diese werde die Nutzung der Gewässerrandstreifen entsprechend überwachen. Über den Antrag müsse auf der gültigen, planungsrechtlichen Grundlage entschieden werden, die eine Befreiung aufgrund des Eingriffs in die Grundzüge der Bauleitplanung nach wie vor nicht zulasse.

GR M. Feißt tue sich schwer mit der Ablehnung. Der jetzt bestehende Gewässerrandstreifen sei so hoch, dass er nicht überflutet werden würde. Wenn die Höhenniveaus angeschaut würden, sehe man, dass ein Hochwasser über die angrenzenden Felder und Wiesen Richtung Sportplatz fließen würde und an dieser Stelle somit nichts bringe und das Anwesen der Antragsteller geschützt sei.

BM Ph. Clever argumentiert, dass so vom Uferbereich noch Material abgetragen werden könne, um Retentionsvolumen zu generieren. Die Fläche diene zudem als Ausgleichsmaßnahme, man sei damals schon abgewichen vom Bebauungsplan und habe bewilligt, dass das Hauptgebäude aufgrund einer Garagenerweiterung und eines Erkers ein Stück weit in Richtung Gewässer erweitert werden konnte. Dem Antrag auf Befreiung könne man auf planungsrechtlicher Grundlage nicht zustimmen, stattdessen könne der Bauherr einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans stellen. Sämtliche Vorgaben waren dem Antragsteller bei Unterzeichnung des Kaufvertrages bekannt.

GR R. Seiler stimmt einem Einzelbefreiungsantrag ebenfalls nicht zu, eine Bebauungsplanänderung könne er sich jedoch vorstellen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nicht zugestimmt werden.

Entscheidung:

Stimmberechtigt sind: 11
Gem. § 18 GO abgetreten:
Grund:

Einstimmig	Mehrheitlich	ja	Nein	Enthaltung
	X	10	1 (GR Feißt)	

Gemeinde Berghaupten
Protokoll der Gemeinderatssitzung

Termin	Tagesordnungspunkt	Aktenzeichen/Bearbeiter
7. Oktober 2019	öffentlich 7a	815.75 / Herr Hertle

Mitteilungen der Verwaltung
Hier: Prüfbericht über Untersuchungen des Trinkwassers nach der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, Trinkwasserverordnung (TrinkwV) aus der öffentlichen Wasserversorgung

Sachverhalt und Begründung:

Der Prüfbericht des SchwarzwaldWasser-Labors über die Untersuchung der Probe vom 05.09.2019 wird bekannt gegeben. Die Probe erfüllt die Anforderungen der TrinkwV in vollem Umfang und bestätigt erneut die gute Qualität des Berghauptener Trinkwassers.

Die detaillierten Ergebnisse können auch auf der Homepage der Gemeinde unter der Rubrik Gemeinde / Wichtige Einrichtungen / Wasserversorgung oder im Rathaus eingesehen werden.

Diskussionsverlauf:

Hauptamtsleiter R. Hertle erläutert die Angelegenheit ausführlich anhand der Verwaltungsvorlage.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen.

Gemeinde Berghaupten
Protokoll der Gemeinderatssitzung

Termin	Tagesordnungspunkt	Aktenzeichen/Bearbeiter
7. Oktober 2019	Öffentlich 7b	632.21 Bauakte Jägerpfad 22 / Frau Lienhard

Mitteilungen der Verwaltung:
Hier: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Jägerpfad 22

Sachverhalt und Begründung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Fuchsbühl III und ist nach § 30 BauGB zu bewerten. Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage. Die Bebauungsvorschriften werden eingehalten und das Baufenster wird nicht überschritten.

Aufgrund der Einhaltung der Bebauungsvorschriften hat der Antragsteller einen Rechtanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Diskussionsverlauf:

BM Ph. Clever erläutert die Angelegenheit ausführlich anhand der Verwaltungsvorlage.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

Gemeinde Berghaupten
Protokoll der Gemeinderatssitzung

Termin	**Tagesordnungspunkt**	**Aktenzeichen/Bearbeiter**
7. Oktober 2019	Öffentlich 8	022.33 / Herr Hertle

Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

Sachverhalt und Begründung:

In der nichtöffentlichen GR-Sitzung am 09.09.2019 wurden folgende Angelegenheiten beraten bzw. Beschlüsse gefasst:

1. Der Gemeinderat stimmte dem Verkauf einer ca. 3.000 qm großen Gewerbefläche im Gewerbegebiet „Röschbünd III“ an die Fa. SEB Solar in Biberach zum Festpreis von 35,00 Euro/qm zzgl. Vermessungskosten, Beiträgen für die Abwasserbeseitigung und Wasserversorgungsbeitrag zu.
2. Der Gemeinderat stimmte dem Verkauf einer ca. 2.000 qm großen Gewerbefläche im Gewerbegebiet „Röschbünd III“ an die Fa. Sester Zerspanung in Offenburg-Zunsweier zum Festpreis von 35,00 Euro/qm zzgl. Vermessungskosten, Beiträgen für die Abwasserbeseitigung und Wasserversorgungsbeitrag zu.

Im Gewerbegebiet Röschbünd steht somit nur noch eine kleine Restfläche mit 1.500 qm zum Verkauf.

Clever
(Bürgermeister)

Kranz
(Protokollführerin)

(Gemeinderat) (Gemeinderat) (Gemeinderat)

PLANUNGSBÜRO
FRÖHLICH

Clemens Fröhlich, Daimlerstraße 1, 77948 Friesenheim

Gemeinde Berghaupten
z.H. Herrn Ralf Hertle
Rathausplatz 2
77791 Berghaupten

Sanierungskonzept

In Sachen: Sanierungskonzept, Rückbau Schimmelpilzbelastung und Wiederaufbau in Schlosswaldhalle, Stiegelmattstraße 4, 77791 Berghaupten

Auftraggeber: Gemeinde Berghaupten
Rathausplatz 2
77791 Berghaupten

Eigentümer: Gemeinde Berghaupten
Rathausplatz 2
77791 Berghaupten

Datum: Friesenheim, den 26.07.2019

PLANUNGSBÜRO
FRÖHLICH

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Beweisfrage	3
Ortstermin	3
Teilnehmer	3
Messtechnische Geräte	3
Klimadaten	4
Objektbeschreibung	4
Allgemeine Angaben/Aufnahme Schadbereich/Bilddokumentation	7
Schimmelpilze allgemein	18
Sofortmaßnahmen	19
Sanierung	20
Wiederaufbau und Kosten	21
Verwendete Literatur	23
Abschließende Stellungnahme	24

Beweisfrage:

Welche Maßnahmen sind zur Beseitigung der Schimmelpilzbelastung und der Wiederherstellung erforderlich und mit welchen Kosten ist dabei zu rechnen?

Ortstermin:

Donnerstag, den 20.09.2018, 11.00 – 12.30 Uhr

Schlosswaldhalle, Stiegelmattstraße 4, 77791 Berghaupten

Teilnehmer:

Ralf Hertle, Hauptamtsleiter/Ratsschreiber

Hubert Bruder, Bauhofleiter

Herr Henninger, Schützenverein

Herr Bruder, Bogenschützenverein

Clemens Fröhlich, Sachverständiger für Schimmelbewertung (TÜV)

Messtechnische Geräte:

TFA Thermo-Hygrometer

GANN Hydromette BL Compact TF 3

GANN Hydromette BL E mit GANN Aktiv-Elektrode B 55 BL

Klimadaten:

Außenparameter

28,2 °C 42% rel. L. 11,56 g/m^3

Innenparameter – Bogenschützenstand

22,6 °C 57,6 % rel. L. 11,57 g/m^3

Objektbeschreibung:

Bei dem betroffenen Objekt handelt es sich um eine 1968 in Dorfbachnähe unweit der Kinzig errichtete Sporthalle, welche 2003 zu einer Mehrzweckhalle umgebaut und erweitert wurde. Nach einem im Januar-Februar 2018 eingetreten Wasserschaden im Altbestand Untergeschoss, wurde das eingetreten Schadensausmaß bereits durch die Sachverständige Lisa Kilian aufgenommen (siehe Begehungsprotokoll vom 23.07.2019) und mit Laboranalysen der beprobten schimmelpilzbelasteten Baustoffe, ausführlich dokumentiert. Außerdem ereignete sich bereits ca. 20 Jahre zuvor ein Hochwasserschaden. Dabei lief das Wasser, hochwasserbedingt, durch die Kellerfenster des Lichtschachtes, ins Gebäudeinnere. Die damals durchgeführten Sanierungsarbeiten sind der Gemeindeverwaltung nicht in vollem Umfang bekannt.

Der Sachverständige beginnt die Aufnahme mit der Frage ob Lichtbilder aufgenommen werden dürften, dies wurde von Herrn Hertle bejaht. Während der Befragung der anwesenden Personen und der Dokumentation der Schadbereiche, konnte sich das Messequipment ausreichend akklimatisieren.

Abb. 1. Lage und Ausrichtung des Gebäudes (siehe außerdem Anlage 1. Lageplan)

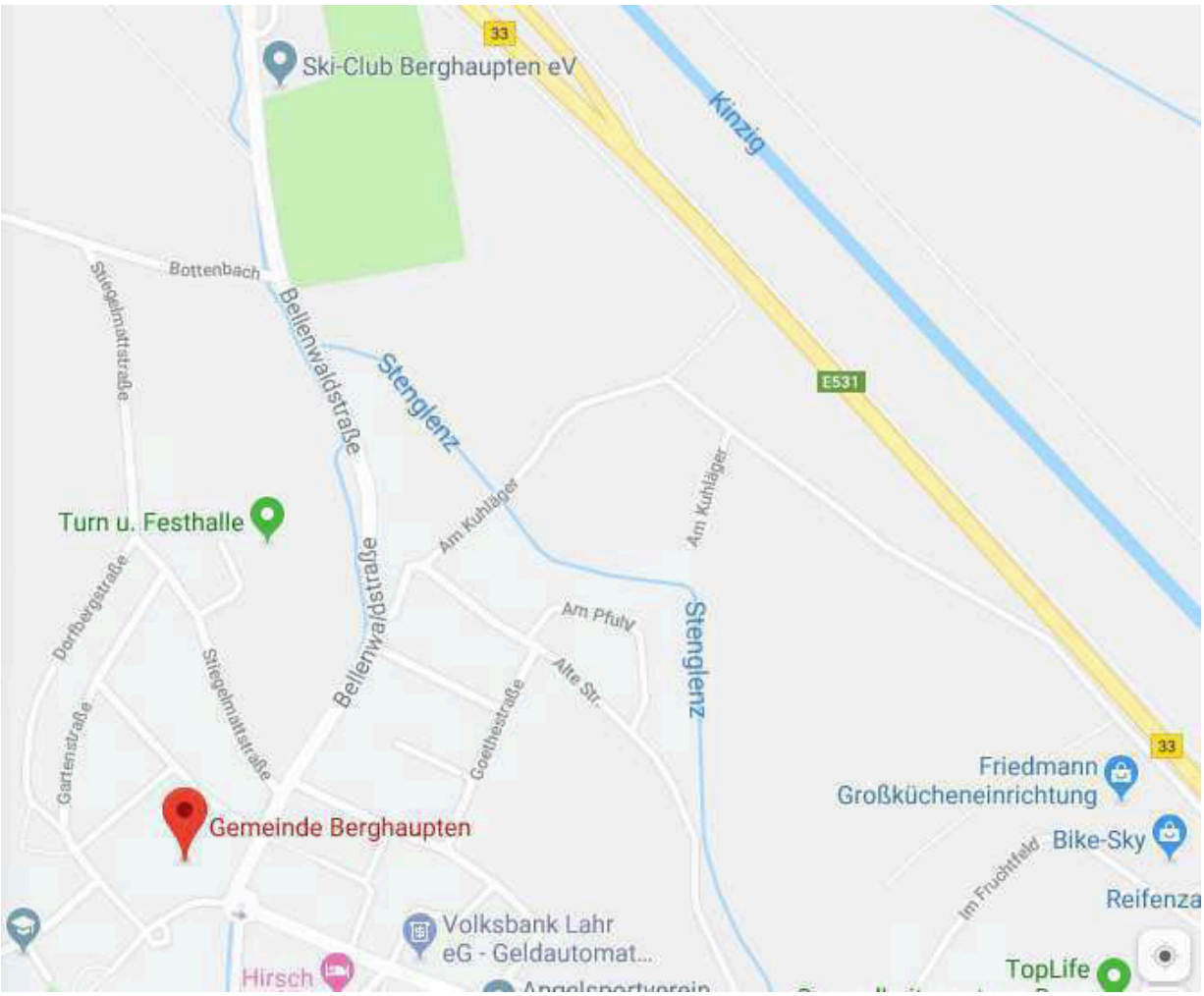


Abb. 2. Schlosswaldhalle von außen

Allgemeine Angaben/Aufnahme Schadbereich/Bilddokumentation:

Durch den Wasserschaden geschädigte Räume sind: der in den Planunterlagen (siehe Anlage 2. Flucht und Rettungsplan) genannte MSC/Proberaum mit ca. 70 m^2, welcher als Lager/Besprechungsraum mit abgetrenntem Büro dient. Der MSC/Proberaum wurde mit einem Laminatboden und Fliesen belegt. Der weitere Fußbodenaufbau wurde nicht näher untersucht. Die verputzten Wände sind mit einer Rauhfasertapete und einem Dispersionsantrisch beschichtet. Die Trennwand zum Büro ist eine Leichtbauwand welche mit OSB-Platten beplankt und ebenfalls mit einer Rauhfasertapete und einem Dispersionsantrisch beschichtet wurde. Die Wasserspuren an der Außenwand unterhalb des Kellerfensters sowie der Schimmelpilzbefall sind hier augenscheinlich zu erkennen.

Des Weiteren ist der Bogenschützenstand mit separiertem Bogenlager mit einer Gesamtfläche von ca. 460 m^2 betroffen. Die Außenwände und tragende Stützen von 1968 wurden in Stahlbeton ausgebildet und weisen eindeutige massive Kiesnester, Hohlstellen und Risse auf. Die Innentrennwände bestehen aus verputztem Mauerwerk sowie Stahlbeton. Der ehemals als Stampfboden ausgebildete Boden wurde nachträglich mit einer ca. 10 cm starken „Bodenplatte“ ausgebildet, mit einem Gussasphaltestrich belegt und mit einer bituminösen Abdichtungsbahn versehen. Der weitere Fußbodenaufbau besteht aus 2-3 cm stark durchfeuchtete Perlite und einem 2-3 cm Asphaltestrich mit Kunststoff beschichtetem Oberbelag (ein sogenannter Schwingboden), welcher massive Risse aufweist. Das Bauzeitalter ist unbekannt. Die Feuchteränder im Sockelbereich sind eindeutig zu erkennen.

Außerdem ist der Aufenthaltsraum und Luftgewehrschießstand des Schützenvereins mit ca. 125 m^2 befallen. Die Holz- bzw. Holzwerkstoffverschalung an den Außenwänden sowie OSB-Platten der Trennwand sind befallen und wurden bereits analysiert. Der Fußbodenaufbau besteht ebenfalls aus einer ca. 10 cm starken Bodenplatte, einer Bitumenbahn, einem 2-3 cm starken Gussasphaltestrich und einem Fliesenbelag. Auch hier sind die Feuchteränder im Sockelbereich klar ersichtlich.

Zusätzlich ist das zum Teil im Bestand zum Teil im Neubau befindliche Foyer mit ca. 65 m^2, welches mit unterschiedlichen Fußbodenaufbauten ausgebildet wurde, durch den Wassereintritt geschädigt. Der Putz oberhalb der Sockelfliese weist sowohl visuell als auch messtechnisch eine erhöhte Feuchtigkeitsbelastung auf.

Abb. 3. MSC/Proberaum

Abb. 4. Bogenschützenstand mit Schwingboden

Abb. 5. Feuchteränder Bogenschützenstand

Abb. 6. Risse in Schwingboden

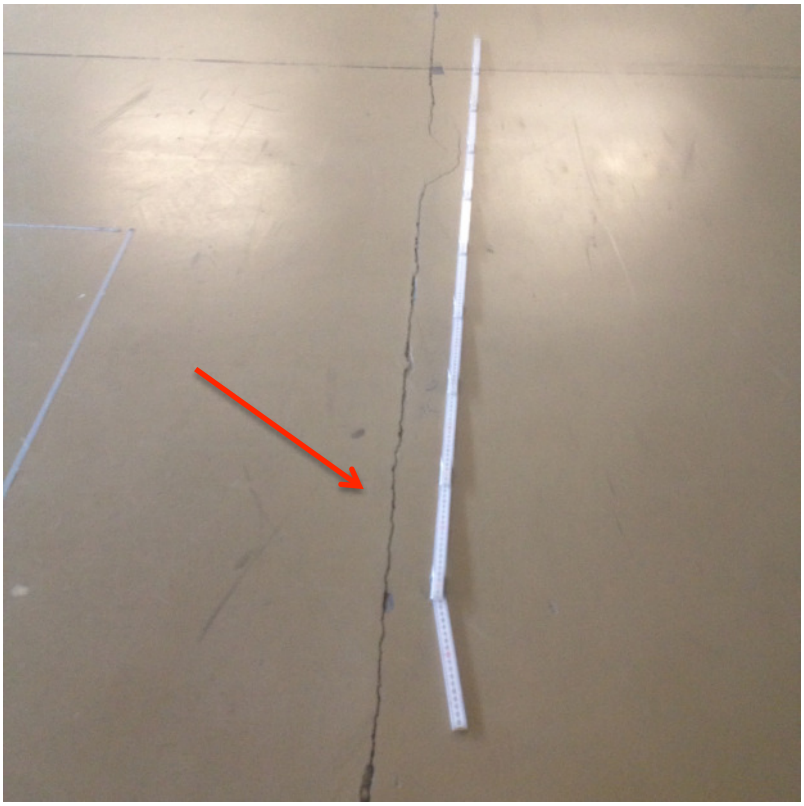


Abb. 7. Bauteilöffnung Schwingboden

Abb. 8. Bauteilöffnung Schwingboden, „zersetzte“ Bitumenbahn

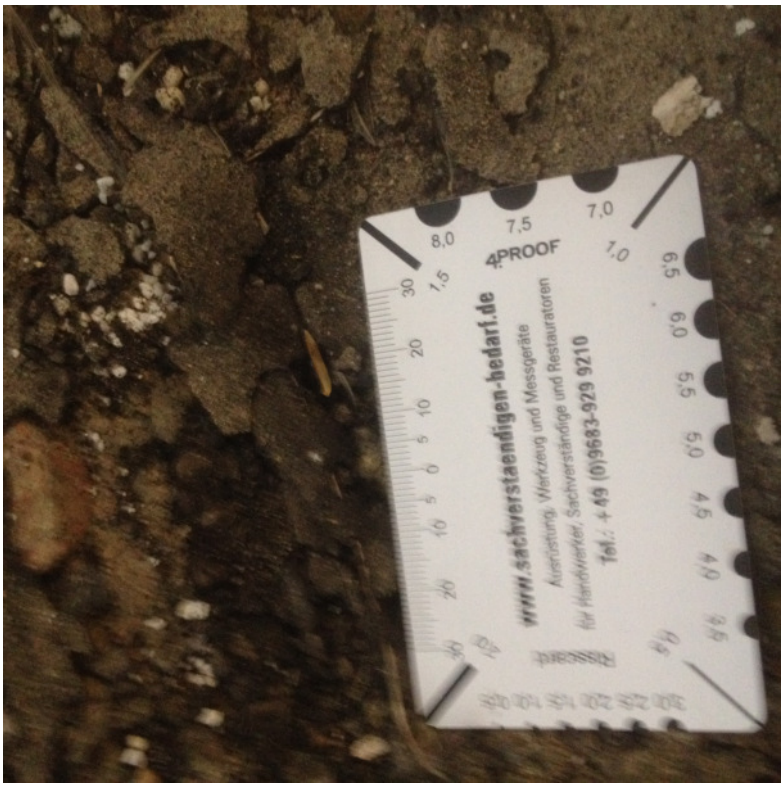


Abb. 9. Bauteilöffnung Schwingboden, durchfeuchtete Perlite

Abb. 10. Bauteilöffnung Schwingboden, Fußbodenaufbau

Abb. 11. Bauteilöffnung „Stahlbetonplatte“ unter Schwingboden, stark durchfeuchtet

Abb. 12. Außenwand, Bogenstützenstand, Kiesnester und Hohlstellen

Abb. 13. Außenwand unter Kellerlichtschacht, Kiesnester und Hohlstellen

Abb. 14. Innenwand, Bogenstützenstand, Kiesnester, Hohlstellen und Risse

Abb. 15. Fußbodenaufbau Luftgewehrschießstand

Abb. 16. veritabel geschädigter Sockelbereich Foyer

Abb. 16. Feuchtebelastung Sockelbereich Foyer

Abb. 17. Bodenbelag Sockelbereich Foyer

Abb. 18. Schlosswaldhalle außen, Kellerlichtschacht Bogenstützenstand

Abb. 19. Schlosswaldhalle außen, Kellerlichtschacht Bogenstützenstand

Nach Aussage Herrn Bruder, Bauhofleiter wurde bei der Sanierung 2003 keine Abdichtung an den Außenwänden der Bestandskellerwände ausgeführt. Hier kann zeitweise aufstauendes Sickerwasser und/oder drückendes Wasser ungehindert eindringen. Des Weiteren weist der Fußbodenaufbau im Bestand keine ausreichende Dichtigkeit gegen aufstauendes Sickerwasser und/oder drückendes Wasser auf was unter Anderem schadensursächlich ist.

Bereits die visuelle Begutachtung weist eine eindeutige Durchfeuchtung der beschriebenen Bauteile auf (siehe Feuchteränder).

Unter Anderem konnten Ausblühungen (Salze) und Putzabplatzungen im Sockelbereich Foyer festgestellt werden. Dies spricht für eine fehlende oder mangelhaft ausgeführte horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit .
Die Messungen der Oberflächenfeuchtigkeit an den schadhaften Stellen der Innenverkleidungen an Außenwänden und im Sockelbereich der Innenwände belegen die starke Durchfeuchtung.

Zusätzlich wurden weitere Messreihen der Oberflächenfeuchtigkeit mittels kapazitiver Feuchtemessung an den stark befallenen Innenwände sowie den angrenzenden Außenwänden durchgeführt.

Die Messreihen wurde linienförmig über die gesamten Wandlängen durchgeführt. Begonnen wurde in einer Höhe von ca. 1,50 m, danach auf 1,0 m Höhe, anschließend in einer Höhe von 50 cm.

Unterhalb von 35 cm bis hin zur Sockelfliese sind die Wände sowohl innen als auch außen stark durchfeuchtet. Der Sachverständige konnte im MSC/Proberaum und im angrenzenden Büro eindeutig einen Schimmelpilzbefall feststellen. Die Messung der Oberflächenfeuchtigkeit zeigt das gleiche Ergebnis wie zuvor beschrieben.

Weitere Feuchtemessungen der Fußbodenkonstruktion wurden nicht durchgeführt, da dieser offensichtlich stark durchfeuchtet ist, und in den Nebenräumen nicht schadensfrei durchführbar gewesen wäre.

Schimmelpilze allgemein:

„Schimmelpilze“ ist ein Sammelbegriff für Pilze, die Pilzfäden und Sporen ausbilden können. Schimmelsporen sind praktisch immer und überall (ubiquitär) in unserer Biosphäre zu finden. Es gibt davon schätzungsweise ca. 1.000.000 Arten.
Schimmelpilze setzen sich aus dem Pilzgeflecht (Myzel), Fruchtkörper (Konidienträger) und Sporen (Konidien) zusammen und bilden in der Wachstumsphase Zellfäden (Hyphen). Zur Vermehrung und Verbreitung dienen dem Schimmel die Sporen, welche asexuell agieren. Sporen sind mikroskopisch klein und können mit dem bloßen Auge nicht erkannt werden.

Im Rahmen der natürlichen Zersetzung von organischem Material und der Bildung und Regeneration von nutzbaren Böden besitzen Schimmelpilze einen maßgeblichen Anteil. Auch bei der Produktion und Konservierung von Lebensmittel und Arznei sowie in der Biotechnologie haben Schimmelpilze einen großen Nutzen.

Die wichtigsten biologischen Voraussetzungen für Schimmelwachstum ist das Vorhandensein von Nahrung und ausreichender Feuchte.
Als Nahrung dienen organische Stoffe wie Lignin (Holz), Zellulose (Tapete), Glukose (Dispersionen und Anstriche) aber auch gewöhnlicher Hausstaub. Die Ansprüche an die Nährstoffe sind minimal und können dem Schimmel als Wachstumsvoraussetzung kaum entzogen werden.
Die notwendige Feuchte beziehen Schimmelpilze aus geschädigten oder nicht fachgerecht aufgebauten Bauteilen. Dabei kann Tauwasser im Bauteil ausfallen. Auch eindringende Niederschlagsfeuchte, aufsteigende Feuchte und Restbaufeuchte sowie der Eintrag durch bewohnen sind Quellen für erhöhtes Feuchtigkeitsaufkommen.

In Wohnungen und Häusern werden von jedem Bewohner durch Duschen, Baden, Kochen, Putzen, Waschen, Wäschetrocknen, Atmung und Transpiration täglich zwischen 2-3 l Wasser an die Umgebungsluft abgegeben. Die eingetragene Feuchtigkeit kann nur über manuelle Lüftung (Stoß- und Querlüftung) bzw. lüftungstechnische Maßnahmen (Einbau einer Lüftungsanlage) nach außen abtransportiert werden.

Je nach Gattung wachsen Schimmelpilze bei einem relativen Luftfeuchtegehalt an der Bauteiloberfläche von > 70% bzw. > 80% (aw-Wert= 0,7 - 0,8) Bauteiloberflächenfeuchtigkeit (Substrat).

Weitere Kriterien für das Schimmelwachstum sind eine Temperatur zwischen -10°C und 100°C (optimal 5°C-35°C) und Sauerstoffgehalt von min. 0,14 – 0,25 % ein ph-Wert zwischen 2 und 11 (optimal 5-7) an der Oberfläche des Bauteiles.

In Wohnräumen ist das Wachstum und die Verbreitung von Schimmelpilzen über ein natürliches Maß hinaus, sowohl aus bautechnischen und gesundheitlichen aber auch aus ästhetischen Gründen unerwünscht. Die Mehrzahl der Schimmelpilzarten gelten als potentiell gesundheitsgefährdend. Sporen können über eingeatmete Luft allergische und reizende Reaktionen beim Menschen auslösen. In Folge dessen können gesundheitliche Schäden wie Kopfschmerzen, Allergien, Atembeschwerden bis hin zu Infektionen und Vergiftungen auftreten. Das Gefährdungspotential für Allergiker, immunschwache Menschen, Säuglinge, Kleinkinder und ältere Menschen ist ungleich höher.
Nach gegenwärtigem Stand der Wissenschaft, kann nicht bestimmt werden, ab welcher Schimmelsporen-Konzentration mit gesundheitlichen Schäden zu rechnen ist.
Der mikrobielle Befall von Innenbauteilen ist zur hygienischen und gesundheitlichen Vorsorge immer zu entfernen!

Sofortmaßnahmen:

Es wird empfohlen die Räumlichkeiten bis zur Sanierung des Schimmelpilzbefalls nicht mehr zu Nutzen. Der Schimmelbefall sollte auf keinen Fall in Eigenregie oder durch einen Malerfachbetrieb entfernt, abgewaschen oder desinfiziert werden.
Die Sicherung der Schadensstelle durch Sporenbinder sollte umgehend nach Außerbetriebnahme erfolgen um die Verschleppung von Schimmelpilzen in schadenfreie Räume zu verhindern. Die befallenen Schränke, Holzbauteile und Holzwerkstoffverkleidungen sind durch eine zertifizierte Fachfirma aus- und rückzubauen sowie fachgerecht zu entsorgen. Eine Staubschutzwand zum Schutz benachbarter Räumlichkeiten, welche von der Öffentlichkeit genutzt wird, wurde bereits auf Anraten der Kollegin erstellt.

Sanierung:

Die Kontamination ist eindeutig als Primärer Befall einzustufen. Die Ausbreitung > 50 cm^2 ist eindeutig der Kategorie 3 zuzuordnen. Die Freisetzung von Pilzbestandteilen sollte unmittelbar unterbunden werden. Deshalb empfiehlt es sich eine qualifizierte Fachfirma, welche über den "Sachkundenachweis zur Schimmelsanierung" verfügt zu beauftragen. Eine umweltmedizinische Beurteilung wurde bereits durch die Kollegin Lisa Kilian durchgeführt. Gemäß Handlungsanleitung „ Gesundheitsgefährdung durch biologische Arbeitsstoffe bei der Gebäudesanierung" BGI 858 ist die Gefährdung in Abhängigkeit der zu erwartenden Schimmelexposition und der Sanierungsdauer von mehr als 2 Stunden sowie staubintensiver Arbeiten in die Gefärdungsklasse 3 einzustufen.
Die im Folgenden aufgeführten Schutzmaßnahmen sind dabei zwingend einzuhalten:

- 2-Kammer Schwarz-Weißtrennung erforderlich
- technische Be- und Entlüftung mit 10-fachem Luftwechsel für ca 2.300 m^3
- staubdichte Schutzbrillen oder Vollmasken tragen
- Staubschutzmaske-Vollmaske mit P3-Filter und Gebläseunterstützung
- Partikeldichte Einwegschutzkleidung der Kategorie lll, Typ 6 mit Kapuze tragen
- Flüssigkeitsdichte Handschuhe einsetzen, ggf. Unterziehhandschuhe aus Baumwolle
- Geeignetes abwaschbares Schuhwerk oder Einweg-Überschuhe benutzen

Vor Beginn der Sanierung sollten alle Gegenstände aus den Räumen entfernt werden, jedoch sind die Gegenstände zuvor mit Desinfektionsmittel abzuwaschen.
Die befallenen Bereiche sind zunächst mit einer 3-5%igen Lösung Wasserstoffperoxid zu besprühen. Nach 30 Minuten Einwirkzeit sollten die Schadstellen zur Vermeidung von Verwirbelungsverteilung feucht abgewischt und mit einem Industriestaubsauger mit HEPA-Filter intensiv abgesaugt werden.
Der sichtbare Befall ist bis zur doppelten Tiefe sowie 50 bis 100 cm über den sichtbaren Befall zu entfernen da auch von abgetöteten Schimmelpilzen und Sporen allergische und reizende Wirkungen ausgehen können. Es wird empfohlen den gesamten sichtbar befallenen Bereich an Trennwänden und Holzwerkstoff-Bauteilen zurückzubauen. Befallener Putz muss ebenfalls bis zur doppelten Tiefe sowie 50 bis 100 cm über den sichtbaren Befall entfernt

werden. Der gesamte Fußbodenaufbau einschließlich der Betonbodenplatte ist den zuvor beschriebenen Räumen rückzubauen. Die befallenen Materialien sind vollständig zu entfernen und sachgemäß in luftdichten Plastiksäcken zu entsorgen.

Vor Beginn der Sanierungsarbeiten ist bauseits ein weiterer Sachverständiger für Schadstoffanalyse zu beauftragen, da die beschriebenen verbauten Baustoffe mit hoher Wahrscheinlichkeit Schadstoffe, wie PAK, PCP, PCB und Asbest etc. beinhalten können.

Eine technische Bautrocknung der durchfeuchteten Konstruktionen kann erst nach Wiederaufbau der Fußbodenkonstruktionen durchgeführt werden.

Nach fachgerechtem Rückbau der kontaminierten Bauteile ist eine Feinreinigung sämtlicher Oberflächen (Wände, Decken etc.) durchzuführen ggf. auch eine Kaltvernebelung. Nach Entfernung der belasteten Materialien ist zur Sicherheit eine Freimessung durchzuführen.

Wiederaufbau und Kosten:

Der zuvor komplett rückgebaute und durchfeuchtete Fußbodenaufbau einschließlich Bodenplatte muss nun neu aufgebaut werden. Um den derzeit gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung, E DIN 18533 Abdichtung erdberührter Bauteile, Strahlenschutzgesetz und Strahlenschutzverordnung nachzukommen kann leider kein reiner Pflasterbelag (kostengünstiger Wiederaufbau wie vor Ort besprochen) verbaut werden.
Für die im Folgenden aufgeführten Kosten wurde für den Wiederaufbau die Einwirkungs- bzw. Nutzungsklasse W2-E drückendes Wasser angenommen was die Ausbildung einer schwarzen Wanne notwendig macht. Um die Einwirkungsklasse genau bestimmen zu können ist jedoch bauseits ein Bodengutachter mit einer Bodenanalyse zu beauftragen.
Des Weiteren ist der Bodenaufbau für beheizte Nichtwohngebäude nach EnEV (Energieeinsparverordnung) zu dämmen. Hierfür ist eine weitere Ausschachtung von ca. 50 cm unter UK alte Bodenplatte über die gesamte Fläche von ca. 750 m2 notwendig. Die bestehenden Außenwände müssen außen freigelegt und fachgerecht abgedichtet, energetisch optimiert und wieder verfüllt werden. Die bestehenden Stahlbeton Innen- und

Außenwände sowie gemauerte Wände müssen mit einer horizontalen Feuchtigkeitssperre mittels Injektionsverfahren, gegen aufsteigende Feuchtigkeit versehen werden. Erst nach dem neu eingebrachten Fußbodenaufbau kann eine Bauteiltrocknung erfolgen. Anschließend kann der rückgebaute Innenputz wieder hergestellt werden. Außerdem sind die rückgebauten Trennwände wieder neu herzustellen. Nach den doch sehr umfangreichen Sanierungsarbeiten sollte anschließend eine Innensilikatbeschichtung an Wänden und Decken aufgebracht werden:

	Bruttokosten
1. Schimmelsanierung und Rückbau Fußbodenaufbau, Trennwände etc.	ca. 190.000,00 €
2. Ausschachten innen und Wiederaufbau Fußbodenkonstruktion	ca. 415.000,00 €
3. Ausschachten außen, Abdichten, Dämmen der Außenwände	ca. 250.000,00 €
4. Injektion gegen aufsteigende Feuchtigkeit	ca. 60.000,00 €
5. Wiederaufbau Trennwände	ca. 22.000,00 €
6. Putzarbeiten Wiederaufbau innen	ca. 10.000,00 €
7. Malerarbeiten innen	ca. 30.000,00 €
8. Trocknung	ca. 6.000,00 €
9. Sachverständiger Schadstoffanalyse	ca. 6.000,00 €
10. Bodengutachten	ca. 6.000,00 €
11. Planungs- und Bauleitungskosten	ca. 150.000,00 €
Gesamtkosten Brutto	ca. 1.307.410,00 €

Verwendete Literatur:

- VOB 2012/2016
- Wärmeschutzverordnung 1982
- EnEV 2014/2016
- Leitfaden I Umweltbundesamt 2017
- VdS 3151 Richtlinie zur Schimmelpilzsanierung nach Leitungswasserschäden
- Richtlinie zum sachgerechten Umgang mit Schimmelpilzschäden in Gebäuden
- BG Bau DGUV Information 201-028
- BGI 858 Bau Berufsgenossenschaft
- TGRS 400, 524, 540, 710
- TRBA 400, 450, 460, 500
- DIN 4108 – Blatt 2, Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau
- DIN 4108 – Blatt 8, Vermeidung von Schimmelwachstum in Wohngebäuden
- DIN V 18599 Energetische Bewertung von Gebäuden
- Din 1946-6 Beiblatt 1/Beiblatt 2 – 2009, Lüftung von Wohnungen
- Frick/Knöll - Baukonstruktionslehre 1
- Frick/Knöll - Baukonstruktionslehre 2
- Wendehorst Bautechnische Zahlentafeln 33. Auflage
- Volker Drusche – Wohnraumschimmel
- Schimmelpilzsanierung, Ursachen analysieren, Gesundheitsgefahren einschätzen
- Guido F. Moschig – Bausanierung
- Schimmelpilzhandbuch, Praxiswissen zu Schimmelpilzschäden in Gebäuden
- Institut für Bauforschung e.V. – U-Werte alter Bauteile
- BKI Kostenplanung Baukosten Positionen 2013
- BKI Kostenplanung Baukosten Altbau 2013
- Baugesetzbuch (BauGB) 41. Auflage
- Landesbauordnung Baden-Württemberg
- E DIN 18533-1 Abdichtung erdberührter Bauteile
- Novellierung Strahlenschutzgesetz und Strahlenschutz-Verordnung vom 31.12.2018

Abschließende Stellungnahme:

In den untersuchten Räumlichkeiten konnte eindeutig ein Schimmelpilzbefall und eine massive Durchfeuchtung festgestellt werden. Nach Auswertung der Ortsbegehung, der messtechnischen Daten sowie der Analyse der Baukonstruktion kann für die Entstehung des Schimmelpilzschadens die eindringende Feuchtigkeit über die nicht abgedichteten und mangelhaft ausgeführten Außenwände und die nicht abgedichtete/schadhafte Fußbodenkonstruktion festgestellt werden. Die Bauteile wurden zum Großteil mangelhaft ausgeführt und entsprechen weder dem Stand der Technik noch den anerkannten Regeln der Technik.

Das Sanierungskonzept wurde weisungsfrei, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

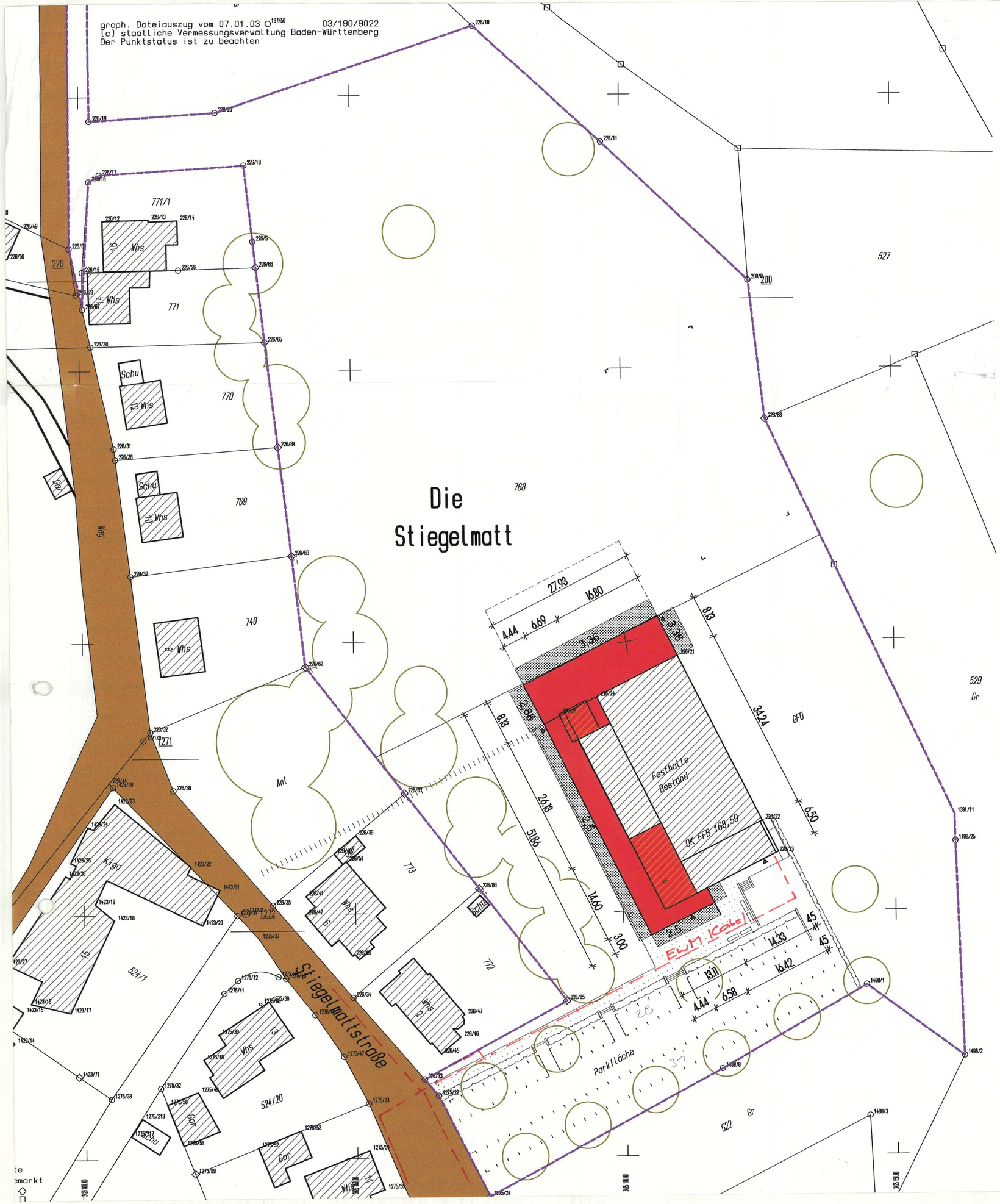
Friesenheim, den 26.07.2019

Clemens Fröhlich
-Staatl. gepr. Bautechniker-
-Sachverständiger für Schimmelbewertung (TÜV)-

TÜVRheinland
ZERTIFIZIERT

Geprüfte Qualifikation
Prüfzeichen gültig bis: 07.07.2022

www.tuv.com
ID 0000052503



Landkreis: Ortenaukreis
Gemeinde: Berghaupten
Gemarkung: Berghaupten

Lageplan

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag
Flst. Nr. 768
M. 1:500

Auszug aus den LK und Einzeichnung nach 2 Bau Vorl Vo
Unterirdische Leitungen sind nicht dargestellt

Genehmigt mit Baubescheid
vom 30. JUNI 2003

STADT GENGENBACH

Bauantrag
Erweiterung- Umbau zu einem Kultur- und Sportzentrum in Berghaupten

BAUHERR, PROJEKT

Gemeinde Berghaupten

PLANINHALT, MASSSTAB

Lageplan, M 1:500

PROJEKT PL.Nr.	PLANGRÖSSE	GEZ./BEARBEITER	DATUM
297-49	57/44	HU/HE	08.01.2003

LEHMANN ARCHITEKTEN
BDA • DWB
FRANZ-L-MERSY-STRASSE 5
D-77654 OFFENBURG
TELEFON 0781/93248-0
TELEFAX 0781/93248-90
EMAIL LEARCHI@T-ONLINE.DE

15. Jan. 2003

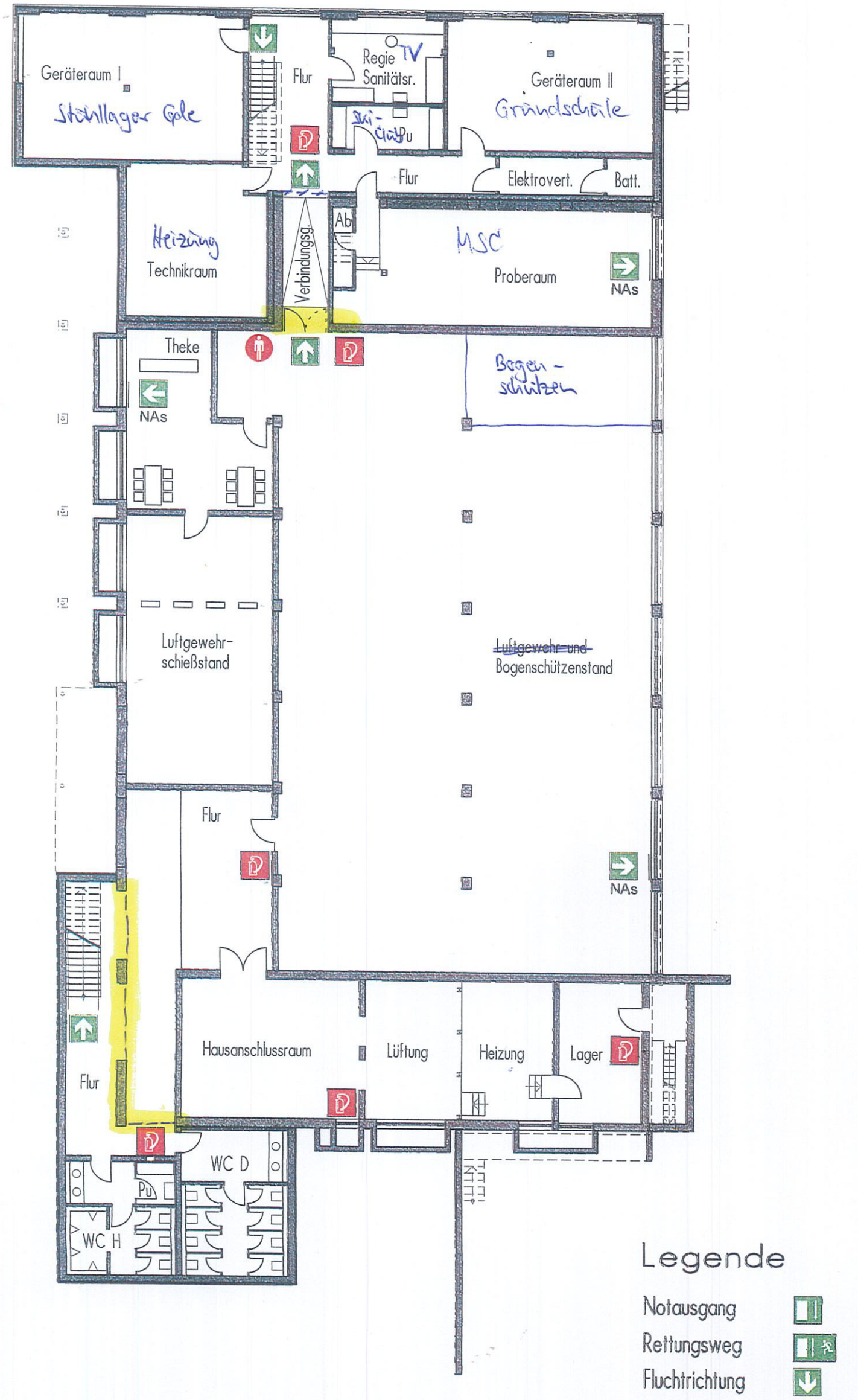
GEMEINDE BERGHAUPTEN

UNTERSCHRIFT BAUHERR

UNTERSCHRIFT ARCHITEKT

Flucht- und Rettungsplan Schlosswaldhalle

Untergeschoss



Legende

- Notausgang
- Rettungsweg
- Fluchtrichtung
- Notausstieg NAs
- Feuerlöscher
- Feuerlöscher K5
- Feuerlöschdecke
- Standort

13. Nov. 2009