



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

25.10.2022

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Amtsgerichtstr. 23; Bauvoranfrage zum Abbruch einer Doppelhaushälfte und Neuaufbau mit Rekonstruktion der Kubatur; Beschluss

Anlagen:

**Foto Ostfassade
Lageplan**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36 „Schongau Mitte“.

Geplant ist der Abbruch der bestehenden Doppelhaushälfte und der Neuaufbau mit Rekonstruktion der Kubatur.

Bei dieser Doppelhaushälfte handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal (sog. bei Lori / Totengräber-Michl), welches auf die Zeit vor dem Dreißigjährigen Krieg zurückgeht und 1672 erneuert wurde. Als Teil eines Doppelbauernhauses gehört es baugeschichtlich zum bedeutenderen Bestand der Schongauer Altstadt.

Der Bauherr gibt an, dass das Obergeschoss seit ca. 36 Jahren leer steht. Das Erdgeschoss steht seit ca. 12 Jahren ebenfalls leer und wird nur noch zu Lagerzwecken genutzt. Ein bestimmungsgemäßer Gebrauch zu altersgerechten Wohnzwecken sei nicht mehr möglich.

Die Verwaltung hat zur Beurteilung des Sachverhalts ein Gutachten über den Zustand der Bausubstanz und den Umfang der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen nachgefordert. Der Bauherr hat daraufhin eine Bestandsdokumentation nachgereicht. Der beauftragte Sachverständige kommt darin zu dem Ergebnis, dass das Gebäude in seinem derzeitigen Zustand nicht für Wohnzwecke geeignet ist. Zudem wurden im Laufe der Jahrhunderte durch viele Umbauten bereits einschneidende Veränderungen an der Bausubstanz vorgenommen. Eine Sanierung würde weitere umfassende substanzielle Eingriffe erfordern, die zu einem erheblichen Verlust von historischer Bausubstanz führen würden. So müssten z. B. auch der Dachstuhl und Decken, sowie Wände erneuert werden.

Die Verwaltung sieht die Begründungen aus der Bestandsdokumentation kritisch. Zum einen ist es nachvollziehbar, dass ein Gebäude, welches seit Jahrzehnten leer steht, nicht sofort wieder bewohnt werden kann. Eine Instandsetzung ist hierfür natürlich erforderlich.

Dass im Laufe der Zeit bereits einige Umbauten stattfanden, ist aufgrund des Baujahres vor 1672 auch nicht verwunderlich.

Bei der südlichen Haushälfte gab es zudem im Jahr 2001 eine erfolgreiche Sanierung, um eine Nutzung für Wohnzwecke zu ermöglichen. Zuvor befand sich diese Haushälfte in einem vergleichbaren Zustand wie jetzt die nördliche Haushälfte. Das zeigt, dass das Anwesen auch unter Wahrung der Denkmaleigenschaft instandsetzungsfähig ist.

Die Dokumentation liefert zudem keine Schadensaufnahme, sodass nicht nachvollzogen werden kann, wie der Sachverständige zu der Auffassung gelangt, dass bei einer Instandsetzung historische Bausubstanz in erheblichem Umfang erneuert werden müsste. Die Bestandsdokumentation lässt jedenfalls nicht ansatzweise darauf schließen, dass die nördliche Haushälfte in einem Zustand ist, der eine Instandsetzung nicht zulässt.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch einer Doppelhaushälfte und Neuaufbau mit Rekonstruktion der Kubatur nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu verwehren.