

Beantwortung der Fragen im Bauausschuss vom 10.12.2012 zum Bauvorhaben „Auf dem Ginsterberg 6 – 34, 50737 Köln“ Anlage zur Session-Vorlage 0999/2012

1. *Warum möchte die Verwaltung im Rahmen der Planung auf die Grundlagenermittlung verzichten?*

Die Häuser „Auf dem Ginsterberg 6 - 34“ wurden Ende der 1970'er Jahre in einfacher Bauweise ohne Keller erstellt. Nahezu alle Gebäude weisen Schäden durch aufsteigende Feuchte sowohl in den Außen- als auch in den Innenwänden auf. Die Folge hiervon ist starker Schimmelbefall in einzelnen Räumen der Häuser.

Um die Gründe für die aufsteigende Feuchte zu ermitteln, wurde ein geeignetes Büro mit der Ursachenforschung beauftragt.

Die Gründe für das Feuchtigkeitsproblem liegen in dem fehlenden Anschluss zwischen der Sperre unter dem Estrich und der Horizontalsperre des Mauerwerks.

Die Feuchtigkeit zieht über die Bodenplatte in die erste Steinreihe. Von dort gelangt sie in die Putzebene und kann weiter in den bewohnten Raum ziehen.

Auf Grundlage dieser Erkenntnis wurde eine Bestandsaufnahme erstellt, die im weiteren Verlauf die Beauftragung eines Planungsbüros mit Leistungsphase I der HOAI erübrigt.

2. *Warum erfolgt eine Sanierung und kein Neubau?*

Das Grundstück „Auf dem Ginsterberg“ liegt außerhalb eines Bebauungsplanes und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Außenbereich nach § 35 BauGB).

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt Grünfläche dar und steht als öffentliche Fläche einer Neubebauung nach § 35 Abs. 3 BauGB entgegen.

Die Verwaltung hat u.a. deshalb für eine Sanierung entschieden, da bei einem Abbruch der Gebäude der Bestandsschutz verloren geht und seitens des Bau- und Planungsrechts eine Neubebauung des Grundstücks nicht ohne weiteres möglich ist.

Das Grundstück würde somit nach Abbruch der öffentlichen Grünfläche zugeführt.

3. *Kann die Bodenplatte tatsächlich saniert werden und mit welchem technischen Verfahren kann das erfolgen?*

Einer Sanierung ist technisch möglich. Zur Schadensbehebung muss unter dem Estrich eine neue Feuchtigkeitssperre eingebracht werden, die an allen Mauern bis über die Horizontalsperre hochgezogen werden muss. Hierzu muss der gesamte Estrich entnommen werden und der Putz an allen Wänden bis auf eine Höhe von ca. 10 cm über der in den Wänden liegenden Sperre entfernt werden. Die Horizontalsperre im Mauerwerk ist vorsichtig frei zu legen. Die Sperre kann auf dem vorhandenen Gussasphalt aufgebracht werden und muss an den Mauern mindestens 5 cm über der Horizontalsperre hochgezogen werden. Auf der Ebene der Horizontalsperre ist die neue Folie an das Mauerwerk flächig mit einem Dampfbremskleber zu verkleben. Hiermit muss ein Anschluss der Bodenplattensperre an die Horizontalsperre des Mauerwerks geschaffen werden.

Bei diesem Verfahren wird der aufsteigenden Feuchtigkeit Einhalt geboten; ein Aufsteigen in die Putzebene ist somit nicht mehr möglich.

Dieses Verfahren ist zwar zeitintensiv, steht jedoch kostenmäßig in keinem Verhältnis zu einem Abbruch mit anschließendem Neubau.

Da ein Neubau der Wohnanlage aus bau- und planungsrechtlicher Sicht nicht ohne weiteres möglich ist, bietet die Sanierung die Möglichkeit, dauerhaft den Standort zu sichern und Wohnraum zu erhalten.