

Bauingenieur - u. Planungsbüro Dipl. Ing. Ernst Waaser



Ingenieurkammer-Sau
Vorstand: Westfalen

Beratender Ingenieur gemäß §28 Abs.1 BauKG NRW
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Sanierungsplanung
Baubetreuung und Bauabnahmen
Energieberatung und Energieausweise

Dipl.-Ing. Ernst Waaser · Elsterweg 29 · 40668 Meerbusch

Herrn
Peter Lehnert
Albertusstraße 53
41061 Mönchengladbach



10. Februar 2018

Objekt: Waldstraße 24 in Dormagen-Straberg

Sehr geehrter Herr Lehnert,

Ich beziehe mich auf den Ortstermin in o. g. Objekt und teile Ihnen meine Einschätzung zur Bausubstanz der Aufbauten auf o.g. Eckgrundstück wie folgt mit :



Bild 1 Teilansicht des Grundstücks mit diversen untergeordneten Aufbauten

Seite 1/2

Dipl.-Ing. Ernst Waaser
Bauingenieur
Elsterweg 29
40668 Meerbusch
ewaaser@gmx.de

Tel. 0 21 50 / 10 97
Fax 0 21 50 / 69 16
Mobil 0172 2 51 91 13
www.bausr.com

Sparkasse Neuss
DE 25 3055 0000 0003 0055 27

Postbank Essen
DE 83 3601 0043 0392 8164 38



Bild 2 vom Eingang aus gesehen linker Giebel



Bild 3 straßenseitiger Giebel, links im Bild: Hauseingang

Das Gebäude ist voll unterkellert, die Fassade besteht aus kleinformatigen, ver-
mütlich asbesthaltigen, Schindeln.

Als Baujahr wird Anfang des vorigen Jahrhunderts angenommen.

Das Kellermauerwerk ist feucht und teilweise marode. Feuchtigkeitsschäden wurden
auch im Innern des Gebäudes festgestellt.

Die Ausstattung der Wohnungen und der Feuchträume ist dem Baujahr entsprechend
äußerst schlicht und entspricht in keiner Weise mehr den heutigen Ansprüchen und
Erfordernissen.

Um das Gebäude weite adäquat nutzen zu können, müssten umfangreiche Sanie-
rungsarbeiten wie:

- = Keller außen freilegen, Mauerwerk sanieren und gegen Erdfeuchte ab-
dichten.
- = Vorhandene Fassadenbekleidung entfernen und entsorgen.
- = Fassade mit einer Wärmedämmung und Rauputz oder Gleichwertigem
versehen,
- = Fenster erneuern,
- = Elektro- und Sanitärinstallation erneuern,
- = Feuchteschäden im Keller und den betroffenen Wohnräumen beseitigen,
- = Sanitärräume sanieren bzw. neu planen und einrichten,
- = Oberböden erneuern,
- = Innenwandputz sanieren und Malerarbeiten ausführen,
- = Türen, einschließlich Futter und Bekleidung, erneuern.

Der Sanierungsaufwand ist wirtschaftlich nicht zu vertreten.

Aus Sachverständigensicht ist das Gebäude abgängig und durch einen, der an-
spruchvollen Umgebung angemessenen Neubau zu ersetzen.

Hiermit versichere ich, die Stellungnahme nach bestem Wissen und Gewissen und
unparteiisch erstattet zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Ernst Maaser



Es wurde eine Genehmigung nach § 17 Abs. 3 BNatSchG beantragt (nur bei Eingriffen in Natur und Landschaft, die **keiner Zulassung durch eine andere Behörde** bedürfen). Die Antragsunterlagen sollen auch für diesen Antrag gelten.

Sonstiges: Es wurde (Bezeichnung des Antrages) bei der (Bezeichnung der Behörde) beantragt. Die Antragsunterlagen liegen als Mehrausfertigung bei.

Vollmacht

6. Begründung, soweit nicht aus anderen, als Anlage beiliegenden Unterlagen ersichtlich.

Der Antrag bezieht sich auf die bereits gewährte Befreiung gem. § 67 Abs.1 BNatSchG vom 14.09.2012, Az.: 68.4-40.01-1-136-12 für Vorhaben "Umbau und Erweiterung des Wohnhauses mit 2 Doppelgaragen".

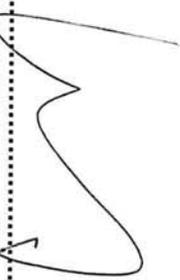
Statt des Umbaus und der Erweiterung wird nun ein Neubau erforderlich. In der Stellungnahme des Sachverständigen Ernst Waaser vom 10. Februar 2018 (s. Anlage) schreibt dieser: "Aus Sachverständigen-sicht ist das Gebäude abgängig und durch einen, der anspruchsvollen Umgebung angemessenen Neubau zu ersetzen".

In einer Besprechung am 13.12.2017 zwischen der Architektin Frau Sabine Kranz und der Kreisamtsfrau, untere Naturschutzbehörde Rhein Kreis Neuss, Monika Fuchs-Maafßen sowie Frau Elke Ponzelar vom Amt für Umweltschutz Rhein Kreis Neuss wurde diese Sachlage erläutert. Das Ergebnis der Besprechung war, dass auch eine Neuplanung genehmigungsfähig ist, wenn alle Flächenvorgaben aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrags vom 18. Juli 2012 zum damaligen Bauantrag beibehalten werden.

Die Flächengegenüberstellung liegt dem Bauantrag bei.

Mir / Uns ist bekannt, dass die naturschutzrechtliche Entscheidung über den Antrag auf Ausnahme / Befreiung keine Genehmigung darstellt, andere behördliche Entscheidungen über die Genehmigung / Zulassung meines / unseres Vorhabens (z.B. Baugenehmigung, Genehmigung eines Eingriffs in Natur und Landschaft nach § 17 Abs. 3 BNatSchG) nicht ersetzt und dass die naturschutzrechtliche Entscheidung unbeschadet aller privaten Rechte ergeht.

Ort, Datum

.....

.....
Rechtsverbindliche Unterschrift(en)

Dieses Feld wird von der Unteren Naturschutzbehörde ausgefüllt:

Aktenzeichen: 68.4-40.01-.....

Verfahren:

- Befreiungsverfahren gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG
- Ausnahmeverfahren nach § 34 Abs. 4 a LG NRW i. V. m. Festsetzung nach LP