

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 63	S0011/12	04.01.2012
zum/zur		
F0190/11 Fraktion DIE LINKE		
Bezeichnung		
Abriss Eckhaus Faulmannstraße / Gabelsbergerstraße		
Verteiler		Tag
Der Oberbürgermeister		17.01.2012

In der Sitzung des Stadtrates am 08.12.2011 wurde zuvor benannte Anfrage gestellt.
Die Stadtverwaltung nimmt zu den einzelnen Fragen wie folgt Stellung:

Am 02.11.2011 wurde das Bauordnungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg vom Stadtordnungsdienst über eine vom Gebäude Faulmannstraße 6/Ecke Gabelsbergerstraße ausgehende Gefahr für die öffentliche Sicherheit informiert. Eine daraufhin von einem Mitarbeiter des Bauordnungsamtes durchgeführte Ortsbesichtigung bestätigte die Informationen des Stadtordnungsdienstes. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Geschossdecken im Gebäude überwiegend eingestürzt. Der Einsturz der Geschossdecken hatte teilweise eine massive Schädigung des Außenmauerwerkes zur Folge. Hinsichtlich des 3-geschossigen Eckgebäudes, welches unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum der viel befahrenen Faulmannstraße grenzte, bestand akute Einsturzgefahr. Ein im bauaufsichtlichen Verfahren hinzugezogener Prüferingenieur für Baustatik bestätigte die akute Einsturzgefahr des Gebäudes Faulmannstraße 6 und forderte in seiner bautechnischen Stellungnahme die sofortige Sicherung des öffentlichen Verkehrsraumes sowie den unverzüglichen Abbruch des in der Standsicherheit gefährdeten Gebäudes Faulmannstraße 6.

Die verantwortlichen Eigentümer des Grundstückes Faulmannstraße 6/Ecke Gabelsbergerstraße konnten wegen ihres Wohnsitzes im Ausland (Großbritannien) zumindest kurzfristig nicht erreicht werden.

1. Wer hat die Firma Geistlinger (wie der Volksstimme unschwer zu entnehmen war) beauftragt, das Eckhaus Faulmannstraße / Gabelsbergerstraße abzureißen und ist es üblich, dass bei solchen Arbeiten die betroffenen Anwohner nicht durch die Behörde, sondern durch die bestellte Abrissfirma benachrichtigt wird und den betroffenen Mietern Angebote für Ausweichmöglichkeiten zu ihrem eigenen Schutz und zum Schutz ihrer Wohnungseinrichtung unterbreitet werden?

Antwort zur 1. Frage:

Das Bauordnungsamt hat am 03.11.2011 zur Abwehr einer erheblichen Gefahr für Leib und Leben von Personen den Abbruch des Gebäudes Faulmannstraße 6 im Wege der unmittelbaren Ausführung einer Maßnahme (§ 9 Abs. 1 SOG LSA*) veranlasst. Mit den Abbrucharbeiten beauftragte das Bauordnungsamt die Firma Geistlinger Abbruch & Erdarbeiten aus Magdeburg. Im Vorfeld der Abbrucharbeiten erfolgten eine Beweissicherung, die Prüfung der Standsicherheit benachbarter Gebäude durch einen Prüfstatiker sowie die Erarbeitung von Giebelsicherungskonzepten bezüglich der an das Gebäude Faulmannstraße 6 angrenzenden Gebäude. Die Abbrucharbeiten wurden seit dem 07.11.2011 ausgeführt.

Im Rahmen der vom Bauordnungsamt beauftragten und von einem autorisierten Fachunternehmer ausgeführten Abbrucharbeiten obliegt es grundsätzlich dem Unternehmer, die Abbrucharbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen und Gefahren sowie unzumutbare Beeinträchtigungen Dritter - soweit die Beeinträchtigungen nach dem Stand der Technik vermieden werden können - auszuschließen. Können die Beeinträchtigungen Dritter (z. B. durch Staub oder Lärm) infolge der erforderlichen Abbruchtechnologie nicht vollständig ausgeschlossen werden, sollte der Fachunternehmer die Betroffenen über mögliche Beeinträchtigungen rechtzeitig informieren.

Vorliegend hatte der vom Bauordnungsamt mit den Abbrucharbeiten beauftragte Fachunternehmer bereits mit der Einrichtung der Baustelle an den Nachbargebäuden entsprechende Aushänge angebracht.

2. Wenn eine städtische Behörde diesen Auftrag ausgelöst hat, der Eingriffe in den Wohnraum des Nachbarn zur Folge hat, steht sie dann nicht in der Pflicht die betroffenen Anwohner zu informieren und alle Konsequenzen auch zur Sicherheit der betroffenen Personen abzuklären?

Antwort zur 2. Frage:

Im Rahmen der vom Bauordnungsamt beauftragten Beweissicherung stellt sich heraus, dass die Gebäude Faulmannstraße 5 und Gabelsbergerstraße 17 zum Gebäude Faulmannstraße 6 keine eigenen Gebäudegiebel besaßen. Diese Gebäude waren lediglich an das abzubrechende Gebäude - ohne eigenen Giebel - angebaut.

Vor diesem Hintergrund wurde u.a. einen Nachweis für die Sicherung des Giebels am Gebäude Faulmannstraße 5 erstellt. Der Nachweis sieht zur Giebelsicherung das Einbringen von mindestens 4 Anker (Ankerplatten 300x300x20 mm mit Zuganker M12, Mindestlänge 4,50 m) in jeder Geschossdeckenebene vor. Zudem soll der Anschluss der Gebäudeaußenwände mit dem Giebel Faulmannstraße 6 mit einer konstruktiven Verzahnung des Mauerwerks (Klebeanker) gesichert werden. Der Prüfenieur für Baustatik hat die Richtigkeit des Nachweises zur Giebelsicherung bestätigt. In dem Prüfbericht vom 18.11.2011 kommt der Prüfenieur überdies zu dem Ergebnis, dass alternative Lösungen für die Sicherung des Giebels ohne direkte Verankerung am Gebäude Faulmannstraße 5 technisch und wirtschaftlich nicht vertretbar sind.

Daraufhin wurde die von der Eigentümerin des Gebäudes Faulmannstraße 5 bevollmächtigte Verwalterin vom Bauordnungsamt über die geplante Giebelsicherung zunächst fernmündlich und nachfolgend auch schriftlich (Anhörungsschreiben vom 22.11.2011) informiert. Auch die Mieter der betroffenen Wohnungen wurden vom Abbruchunternehmer bzw. von einem Mitarbeiter des Bauordnungsamtes über die geplanten Maßnahmen mündlich in Kenntnis gesetzt.

Mit den Schreiben vom 16.11. und 23.11.2011 teilte die Verwalterin des Gebäudes Faulmannstraße 5 gegenüber dem Bauordnungsamt mit, dass sie eine Rückverankerung des Gebäudegiebels Faulmannstraße 6 im Gebäude Faulmannstraße 5 nicht gestatten wird. Eine Sicherung des Giebels sei durch anderweitige Maßnahmen zu realisieren, so dass ein Eingreifen in den Bestand des Gebäudes Faulmannstraße 5 nicht erforderlich sei.

Diesbezüglich prüfte das Bauordnungsamt erneut alternative Giebelsicherungsmaßnahmen und holte mehrere Kostenangebote für eine Giebelsicherung mittels einer von außen errichteten Stahl- oder Holzkonstruktion ein. Gemäß der dem Bauordnungsamt vorliegenden Angebote sind die Kosten für das Anfertigen und Aufstellen einer Stahl- oder Holzkonstruktion gegenüber der Giebelsicherung mittels Verankerung in den Geschossdecken des Gebäudes Faulmannstraße 5 um ein Vielfaches höher. Weiterhin könnte v.g. „Abstützung“ nur als kurzfristige Übergangslösung aus speziellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Brandschutz) akzeptiert werden.

Mit den Bescheiden vom 25.11. und 29.11.2011 ordnete das Bauordnungsamt sowohl gegenüber der Eigentümerin des Gebäudes Faulmannstraße 5 als auch gegenüber den Mieter der von der Sicherungsmaßnahme betroffenen Wohnungen an, dass diese die Rückverankerung des Gebäudegiebels Faulmannstraße 6 im Gebäude Faulmannstraße 5 mittels Zuganker zu dulden haben. Die Duldungsverfügungen enthalten umfangreiche Ausführungen zur Sach- und Rechtslage und wurden den Wohnungsmietern am 29.11.2011 durch einen Mitarbeiter des Bauordnungsamtes persönlich ausgehändigt bzw. in den zur Wohnung gehörenden Briefkasten eingeworfen.

Soweit die Bescheide persönlich ausgehändigt wurden, erläuterte der Mitarbeiter nochmals Art, Umfang und Dauer der geplanten Giebelsicherung. Somit wurden die Mieter der betroffenen Wohnungen vom Bauordnungsamt umfassend und rechtzeitig über die erforderliche Giebelsicherungsmaßnahmen in Kenntnis gesetzt.

Die Sicherheit der betroffenen Wohnungsmieter war zu keinem Zeitpunkt gefährdet.

3. Wie und durch wen werden die betroffenen Anwohner für die entstanden Belastungen und Kosten entschädigt? Wäre es nicht schon aus Sicherheitsgründen ratsam gewesen, mindestens für die Zeit des Abrisses den betroffenen Mietern Ausweichquartiere anzubieten?

Antwort zur 3. Frage:

Zum Schadensausgleich verpflichtende Tatbestände des § 69 SOG LSA sind vorliegend nicht erfüllt. Auch weitergehende Ersatzansprüche der Wohnungsmieter - z. B. wegen der möglichen Amtspflichtverletzung eines Mitarbeiters des Bauordnungsamtes (§ 839 BGB*) - bestehen nicht.

Vor Ausführung der Giebelsicherungsarbeiten wurde ein bautechnischer Nachweis zur Giebelsicherung erstellt sowie die Richtigkeit des Nachweises durch einen Prüfenieur für Baustatik geprüft und bestätigt, so dass die Sicherheit der betroffenen Wohnungsmieter zu keinem Zeitpunkt gefährdet war. Ausweichquartiere waren daher nicht erforderlich. Überdies betrafen die Giebelsicherungsmaßnahmen jeweils nur einen Raum einer Wohnungseinheit, so dass die übrigen Räume weiterhin zur Nutzung zur Verfügung standen. Außerdem wurden die Sicherungsmaßnahmen einschließlich der Arbeiten zur Wiederherstellung des Ausgangszustandes (z.B. Instandsetzungs- und Malerarbeiten) je Wohnungseinheit zeitweise an 2 Tagen durchgeführt.

4. Wer kommt in solchen Fällen für die erhöhten Betriebs- bzw. Energiekosten auf, die jetzt durch die freistehende und nicht isolierte Giebelwand entstanden sind?

Antwort zur 4. Frage:

Als zuständige Gefahrenabwehrbehörde ist das Bauordnungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg im Rahmen der unmittelbaren Ausführung einer Maßnahme nur befugt, die zur Abwehr einer konkreten Gefahr für die öffentliche Sicherheit notwendigen Maßnahmen zu veranlassen; vorliegend waren das der sofortige Abbruch des akut einsturzgefährdeten Gebäudes Faulmannstraße 6/Ecke Gabelsbergerstraße und die Sicherung der Giebel zu den angrenzenden Gebäuden.

Über das notwendige Maß hinausgehende Maßnahmen (z. B. das Abdichten und Dämmen einer Gebäudeaußenwand) dienen nicht der Abwehr einer konkreten Gefahr für die öffentliche Sicherheit und sind daher von der Ermächtigungsgrundlage für die unmittelbare Ausführung einer Maßnahme (§ 9 SOG LSA) nicht gedeckt und deshalb unzulässig. Diesbezüglich sind etwaige Ansprüche gegebenenfalls auf dem Zivilrechtsweg gegenüber den Eigentümern des Grundstückes Faulmannstraße 6 durchzusetzen.

5. Hätten all diese Fragen nicht vorab mit den Mietern des Nachbarhauses und/oder mit der Hausverwaltung bzw. mit dem Eigentümer des Nachbarhauses geklärt werden können und müssen?

Antwort zur 5. Frage:

Das Bauordnungsamt war von Anbeginn der erforderlichen Gefahrenabwehrmaßnahmen bemüht, betroffene Eigentümer und Mieter der an das Gebäude Faulmannstraße 6/Ecke Gabelsbergerstraße angrenzenden Gebäude bzw. deren Vertreter rechtzeitig und umfassend zur Sach- und Rechtslage zu informieren. Insbesondere mit den Vertretern der Hausverwaltung des Gebäudes Faulmannstraße 5 wurden diverse Gespräche geführt. Leider zeigten sich diese gegenüber dem Bauordnungsamt hinsichtlich der avisierten Sicherungsmaßnahmen wenig einsichtig, so dass letztlich sogar der Erlass der oben bereits erwähnten Duldungsverfügungen erforderlich wurde.

Dr. Scheidemann

***Fundstellen:**

SOG LSA

Gesetz über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2003 (GVBl. S. 214)

BGB
42,

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2011 (BGBl. I S. 1600) geändert