

# Landeshauptstadt Magdeburg

## Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 61	S0013/16	14.01.2016
zum/zur		
F0207/15 – Fraktion Bündnis 90/Die Grünen		
Bezeichnung		
Abriss des Baudenkmals Alt Westerhüsen 155		
Verteiler		Tag
Der Oberbürgermeister		09.02.2016

### 1. **Gab es im Nachgang zur Stellungnahme S0245/14 Beratungen und Klärungen mit dem Ziel des Erhalts des Baudenkmals? Woran scheiterten diese ggf.?**

Vor dem Hintergrund des augenscheinlich schlechten baulichen Zustands des Gebäudes wurde die Eigentümerin im April 2015 von der Unteren Denkmalschutzbehörde auf ihre Erhaltungspflicht nach § 9 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen und aufgefordert, sich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde über geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Bausubstanz abzustimmen.

Eine Reaktion der Eigentümerin auf das Schreiben der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 24. April 2015 erfolgte nicht. Die Eigentümerin hat selbst keine Initiativen ergriffen, um den Verfall des Baudenkmals abzuwenden, zumal sie bereits im Vorfeld bekundet hatte, keine Sanierungsabsichten zu haben, sondern das Gebäude vorzugshalber verkaufen zu wollen. Im Juli 2015 wurde die Landeshauptstadt Magdeburg zur Prüfung der Wahrnehmung des gemeindlichen Vorkaufsrechts über den Verkauf des Grundstücks informiert.

Im September 2015 teilte der Vertreter der Eigentümerin der Unteren Denkmalschutzbehörde mit, dass die Standsicherheit des Gebäudes akut gefährdet sei. Im Ergebnis einer Begehung des Hauses durch die Untere Bauaufsichtsbehörde und einen sachkundigen Ingenieur wurde diese Einschätzung mit folgenden Aussagen bestätigt:

- Ein kraftschlüssiger Verbund der vorhandenen Holzbalken mit den straßen- und hofseitigen Außenwänden der Holzbalkendecken war nicht mehr gegeben.
- Die Holzbalkendecken waren größtenteils schon eingestürzt.
- Holzbauteile waren bereits mit echtem Hausschwamm und Holzbock befallen.

Da das Gebäude unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzt und ein Versagen der Außenwände nicht mehr ausgeschlossen werden konnte, wurde der Abbruch des Hauses durch den Vollzugsbeamten der Unteren Bauaufsichtsbehörde angeordnet.

### 2. **Gab es Forderungen des Denkmalschutzes, die sich letztlich für den Erhalt des Objekts als hinderlich erwiesen haben?**

Forderungen, die den Erhalt des Baudenkmals erschwert hätten, wurden von der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht erhoben.

Angesichts des äußerlich wahrnehmbaren Schadensbildes wurden von der Unteren Denkmalschutzbehörde Sicherungsmaßnahmen angemahnt, um eine weitere Schädigung des Baudenkmals Alt Westerhüsen 155 aufzuhalten. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Untere Denkmalschutzbehörde noch keine Kenntnis von dem tatsächlich bestehenden Schadensumfang im Inneren des Gebäudes. Insofern hätte der tatsächlich erforderliche

Umfang notwendiger Sicherungsmaßnahmen die Frage nach der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nach sich gezogen.

**3. Gab es Vorschläge seitens des Eigentümers oder eines Investors zum Erhalt des Gebäudes, die jedoch Probleme in Bezug auf die Denkmaleigenschaft gehabt hätten?**

Von Seiten der Eigentümerin gab es zu keiner Zeit Vorschläge weder zum Erhalt noch zum weiteren Umgang mit dem Gebäude. Das Ziel der Eigentümerin bestand im Verkauf des Grundstücks.

**4. Sind private Pläne bekannt oder gibt es Initiativen seitens der Stadtverwaltung, die entstandenen empfindlichen Baulücken durch Neubebauung oder Zwischenlösungen zu schließen?**

Der Bereich Südost ist von der Landeshauptstadt Magdeburg als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen mit dem Ziel, die Ortslagen von Fermersleben, Salbke und Westerhüsen zu qualifizieren, um damit die Gefahr des weiteren Verfalls der Bausubstanz einzudämmen.

Konkret sollen vor allem die Siedlungskerne in ihrer dörflichen Struktur bewahrt und Baulücken dort möglichst durch gestalterisch verträgliche Neubebauung geschlossen werden. Dazu dienen insbesondere die beiden Förderprogramme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau Ost“, über die Aufwertungsmaßnahmen realisiert werden.

Dabei haben die Maßnahmen der Städtebauförderung den positiven Effekt, dass Folgeinvestitionen von privater Seite angestoßen und damit Potentiale für weitere Entwicklungen vor Ort erzeugt werden.

Erhaltungssatzungen in den besonders schützenswerten Bereichen aller drei Ortsteile sowie ausgewiesene einfache Sanierungsgebiete für Fermersleben und Salbke ergänzen die städtebaulichen Instrumente, mit denen die Landeshauptstadt Magdeburg das Stadtumbaukonzept im Südosten umsetzt.

Darüber hinaus arbeitet die Stadtverwaltung in den genannten Stadtteilen im Rahmen des Projekts „Kooperation im Quartier“ mit dem Hauseigentümergebiet Haus & Grund zusammen. Im Rahmen der Betreuung von Immobilien werden von dem Verein einzelfallbezogene Leistungen und Konzepte angeboten, die die Eigentümer in den Stand versetzen, ihr Haus oder ihre Wohnung zu erhalten bzw. zu sichern, wobei auch mietrechtliche und wirtschaftliche Gesichtspunkte Berücksichtigung finden.

Dr. Scheidemann  
Beigeordneter für Stadtentwicklung,  
Bau und Verkehr