

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Geschäftsbereichsbüro 100 Ressort 105 – Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Bernd Osthoff/ Jochen Braun 563 4295/ 563 6283 563 8050/ 563 8045 Bernd.Osthoff@stadt.wuppertal.de
	Datum:	02.09.2015
	Drucks.-Nr.:	VO/1765/15 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.09.2015	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bereitstellung überplanmäßiger Mittel für eine Ersatzvornahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde		

Grund der Vorlage

Kurzfristig erforderlicher Gesamtabriss des Gebäudes Nützenberger Str. 190

Beschlussvorschlag

Im Ergebnisplan 2015 werden bei der Produktgruppe „Maßnahmen der Bauaufsicht“ überplanmäßig 380.000 EUR bereitgestellt.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Anlässlich einer Überprüfung des Gebäudes Nützenberger Str. 190, das auf der Liste der Schrottimmobilien steht, wurde am 30.03.2015 die weitere Verschlechterung des Gebäudezustandes festgestellt.

Das Treppenhaus des Haupthauses und die Decken der rückwärtigen Zimmer sind komplett eingestürzt. Die Decken der straßenseitigen Zimmer sind zwar noch vorhanden, hier wird jedoch Bauschutt gelagert, der die Decken deutlich überlastet.

Die rückwärtige Fassade weist insbesondere im Dachbereich starke Schäden auf, die Dachgaube ist abgängig. Es sind bereits Teile aus Fassade und Dach in die Gärten der Nachbarhäuser gefallen, zudem geht von dem bereits eingestürzten Hinterhaus ebenfalls eine Gefahr für die Nachbargrundstücke aus. Die Nutzung der Gärten wurde deshalb untersagt.

Der Zustand des Gesimskastens der straßenseitigen Fassade hat sich ebenfalls verschlechtert, hier sind Fußgänger derzeit durch ein im Wege der Ersatzvornahme durch die Bauaufsichtsbehörde errichtetes Schutzgerüst mit Plane, das die gesamte Gebäudefront abdeckt, geschützt.

Zur Beurteilung der Giebelwand und des Kamins wurde ein Prüfstatiker im Sofortvollzug beauftragt ein Gutachten zu erstellen. Das Gutachten vom 28.05.15 kommt zu dem Schluss, dass durch das eindringende Regenwasser die aussteifenden Elemente (Dach, Decken) so stark geschädigt werden können, dass diese einstürzen können. Die Standsicherheit der Giebelwand und des Kamins wäre dann nicht mehr gewährleistet.

Der desolate Gebäudezustand erfordert den Gesamtabriss des Gebäudes. Dieser muss im Hinblick auf den bevorstehenden Winter und die dann zu erwartenden Witterungsverhältnisse sowie die notwendigen Straßensperrungen kurzfristig erfolgen.

Die verschiedenen ordnungsbehördlichen Verfahren zu dem Gebäude laufen bereits seit dem Jahr 2010. Im gesamten Zeitraum traten immer wieder Schwierigkeiten bei Ermittlungen des Firmensitzes der Eigentümerin einer GmbH & Co. KG auf.

Die GmbH & Co. KG ist kraft Gesetzes seit dem 27.08.2014 aufgelöst. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist eine GmbH, diese wurde am 12.06.15 ebenfalls aufgelöst. Die Ordnungsverfügung zum Abriss des Gebäudes unter Androhung der Ersatzvornahme durch die Bauaufsichtsbehörde wurde vor Auflösung der GmbH öffentlich zugestellt. Die Frist bis zum 31.07.15 musste abgewartet werden.

Mit der Umsetzung der Maßnahme wurde das GMW beauftragt. Durch den eingeschalteten Statiker wurde bei der aktuellen Bestandsaufnahme festgestellt, dass die gemeinsamen Giebelwände keine Verbindung zu den Nachbarhäusern haben. Hier sind umfangreiche Sicherungsmaßnahmen während des Abbruchs und eine vorgesezte Stahlträgerkonstruktion als dauerhafte Sicherung der Nachbargebäude erforderlich. Ohne diese sind die Giebelwände nicht standsicher. Das Abrissgebäude selbst muss teilweise von Hand und mit Unterbrechungen für die erforderlichen Zwischensicherungen abgerissen werden, um unkontrollierte Einstürze zu vermeiden.

Die geschätzten Kosten für diese Abbruchmaßnahmen, die notwendigen Absperr-, Schutz- und Verkehrslenkungsmaßnahmen sowie die erforderliche Evakuierung der Bewohner/-innen (16 Personen) der beiden Gebäude belaufen sich aktuell auf ca. 380.000 Euro (Stand 02.09.2015).

Die Kosten können je nach Dauer und Komplexität des Abbruchs noch steigen (Vorhaltungskosten der Absperrmaterialien, Dauer der Unterkunft, Schäden an den Nachbargebäuden beim Abbruch u.a.).

Dementsprechend sind die derzeit genannten Kosten unter Vorbehalt zu sehen.

Auf Grund der erforderlichen Stahlarbeiten als Sicherungsmaßnahmen ist ein Abriss innerhalb der Herbstferien, wie ursprünglich geplant, kaum mehr möglich.

Vorläufiger Zeitablauf Abbruch Nützenberger Str. 190, Stand 31.08.15

28.09.-02.10.15	Halbseitige Sperrung der Straße Räumung im Inneren des Gebäudes per Hand, Kopflöcher herstellen zur Gebäudesicherung
05.10.15	Evakuierung der Nachbargebäude
05.10.-10.10.15	Verbau der Stahlkonstruktion
12.10.-23.10.15	Vollsperrung (evtl. Verschiebung um eine Woche nach hinten erforderlich).
12.10.-17.10.15	Handabbruch Dach und Giebel
19.10.-23.10.15	Maschinenabbruch
23.10.15	evtl. Bezug der Nachbargebäude
23.10.-06.11.15	Halbseitige Sperrung der Straße Restabbruch Vorne und Hinterhaus

Eine genauere Zeitplanung und endgültiger Kostenumfang stehen erst Mitte September fest, wenn die geprüfte Statik vorliegt und die Beauftragung des Abbruchunternehmers einschl. des Stahlbauers erfolgt ist.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	0
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	-

Kosten und Finanzierung

Im Haushaltsplan sind nur für kleinere Maßnahmen der Bauaufsicht Mittel veranschlagt, die bereits verbraucht sind. Die Mittel für den Abriss müssen deshalb überplanmäßig in Höhe von 380.000 EUR bereit gestellt werden.

Davon können 60.000 EUR durch Einsparungen bei Finanzpositionen im Geschäftsbereich 1 und weitere 100.000 EUR aus nicht eingeplanten Erträgen zur Verfügung gestellt werden. Die Deckung der verbleibenden 220.000 EUR muss im Rahmen der weiteren Haushaltsführung sichergestellt werden.

Zeitplan

Siehe Begründung