

	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter	Jochen Braun/ Bernd Osthoff
	Telefon (0202)	563 6283/ 563 4295
	Fax (0202)	563 8035/ 563f 8050
	E-Mail	jochen.braun@stadt.wuppertal.de bernd.osthoff@stadt.wuppertal.de
Dringlichkeitsentscheidung	Datum:	04.12.2015
	Drucks.-Nr.:	VO/2106/15 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
08.12.2015	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
09.12.2015	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
14.12.2015	Rat der Stadt Wuppertal	Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung
Bereitstellung überplanmäßiger Mittel für eine Ersatzvornahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde		

Grund der Vorlage

Kurzfristig erforderlicher Gesamtabriss des Gebäudes Märkische Straße 48

Beschlussvorschlag

Im Ergebnisplan 2015 werden bei der Produktgruppe „Maßnahmen der Bauaufsicht“ überplanmäßig 130 000 EUR bereitgestellt.

Einverständnisse

Der Stadtkämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Nach § 15 Abs. 1 BauO NRW muss jede bauliche Anlage im Ganzen und in ihren Teilen sowie für sich allein standsicher sein. Die Anforderung an die Verkehrssicherheit baulicher Anlagen ist in § 19 BauO NRW geregelt. Neben der in Abs. 1 vorgeschriebenen Verkehrssicherheit der baulichen Anlage als solches darf durch diese gleichfalls die Sicherheit oder Ordnung des öffentlichen Verkehrs nicht gefährdet werden (§ 19 Abs. 2 BauO NRW).

Die geforderten Tatbestandsmerkmale der Standsicherheit als auch der Verkehrssicherheit liegen bei dem Gebäude nicht vor.

Nach einem Teileinbruch des Gebäudes im hinteren Giebelbereich und der Gebäuderückseite in Höhe des 1. und 2. Obergeschosses in der Nacht des 30./31.08.2015 wurde durch die damalige Zwangsverwalterin zur statischen Beurteilung des Gebäudes ein Ingenieurbüro herangezogen.

Am 31.08.2015 wurden nach Prüfung durch den Statiker Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Das Haus wurde eingerüstet und die Dachziegel, zum Schutz gegen zu hohe Windlasten auf die einsturzgefährdete Wand, entfernt.

Die Sperrung der Straße wurde am 02.09.2015 weitestgehend aufgehoben. Gesperrt bleiben musste lediglich der nördliche Gehweg vor dem Abrisshaus.

Nach Schreiben des Statikers vom 02.09.2015 handelt es sich bei dem Gebäude um ein baufälliges, leer stehendes Fachwerkgebäude, das sich in einem desolaten baulichen Zustand befindet, dessen Verfall immer weiter voranschreitet (insbesondere nach Entfernung der kompletten Dacheindeckung) wodurch eine stetige Verschärfung der Gefahrenlage eingetreten ist. – Mit einer zeitlich begrenzten Wirkung wurden Spanngurte und Druckriegel zur Stabilisierung eingebaut, die keine dauerhafte Sicherung der Standsicherheit darstellen. Der Statiker empfahl, das Gebäude zeitnah abzurechen, um es nicht längerfristig den Einwirkungen wie Sturm und zusätzlichen Gewichten aus Durchnässung auszusetzen. Nach seiner Angabe sollte der Abbruch bis zum 02.12.2015 erfolgt sein.

Da ein Abbruchartrag hier nicht eingereicht worden war wurde bei der Zwangsverwalterin mit Schreiben vom 02.10.2015 um Angabe des aktuellen Sachstandes gebeten. Nach deren Mitteilung vom 13.10.2015 wurde die Zwangsverwaltung mit Beschluss vom 07.10.2015 des Amtsgerichts Wuppertal aufgehoben.

Mit Schreiben vom 28.10.2015 hat die Untere Bauaufsichtsbehörde von der Grundstückseigentümerin den aktuellen Sachstand erfragt sowie die Vorlage des Abbruchartrages unter Fristsetzung bis zum 11.11.2015 gefordert und gleichzeitig für den Fall der Nichteinhaltung der Forderung ordnungsbehördliche Maßnahmen angedroht. Als Reaktion auf dieses Schreiben erfolgte am 11.11.2015 eine Vorsprache der Grundstückseigentümerin, die mitteilte, nicht über die Mittel zu verfügen das Gebäude abbrechen zu lassen.

Nach Schreiben des Ingenieurbüros vom 26.11.2015 hat sich der Zustand des Gebäudes deutlich verschlechtert. So ist die Rückwand akut einsturzgefährdet, da sie sich in den Maßen von 10 bis 15 cm zu dem aufgestellten Gerüst geneigt hat. Zudem sind die Geschosdecken aufgrund der fehlenden Dacheindeckung stark durchnässt und bringen damit auch höhere Gewichte auf die gefährdeten Wände. Bei zusätzlichen Schneelasten würde sich die Einsturzgefahr weiter erhöhen und eine längere Frostperiode würde zusätzlich kurzfristig eine Verschlechterung der Standsicherheitssituation mit sich bringen.

Der Statiker weist in seinem Schreiben zudem darauf hin, dass dringender Handlungsbedarf besteht und der Abbruch so zeitnah wie möglich erfolgen sollte. – Jahreszeitbedingt ist jederzeit mit Frost und Schneefall zu rechnen.

Nach § 61 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW haben die Bauaufsichtsbehörden in Wahrnehmung ihrer Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Im vorliegenden Fall ist es aufgrund der Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften ermessensgerecht einzuschreiten.

Der vollständige Abbruch ist die geeignete Maßnahme, der Gefahr wirksam zu begegnen. Die Forderung nach einer Sanierung scheidet angesichts des katastrophalen Zustandes des Gebäudes und der damit verbundenen gravierenden Kosten aus.

Von dem Gebäude gehen Gefahren für die hochrangigen grundrechtlich geschützten Rechtsgüter Leben und körperliche Unversehrtheit von Personen aus, die sich in dem gefährdeten Bereich (Bürgersteig und Straße) aufhalten; auch Sachschäden sind nicht auszuschließen.

Mit einer weiteren Verschärfung der Gefahrenlage, insbesondere nach Sturm und Starkregen sowie Frost und Schneefall, ist jederzeit zu rechnen.

Am 22.10.2015 erfolgte die Information durch die Vollstreckungsabteilung, dass der erste Zwangsversteigerungstermin für das Grundstück Märkische Straße 36-54 für den 15.01.2016 anberaumt ist.

Mit Ordnungsverfügung vom 01.12.2015, unter Fristsetzung bis zum 10.12.2015 und Androhung einer Ersatzvornahme, wurde die Grundstückseigentümerin aufgefordert, das Gebäude abzubauen.

Da die Eigentümerin, nach hiesiger Kenntnis, finanziell nicht in der Lage ist, den Abbruch durchführen zu lassen muss davon ausgegangen werden, dass der genannte Termin zum Abbruch nicht eingehalten wird.

Im Hinblick auf die akute Gefahrenlage ist somit von der Notwendigkeit der Durchführung der angedrohten Ersatzvornahme auszugehen.

Nach vorliegenden Kostenvoranschlägen rechnen wir in der Gesamtsumme mit ca. 130.000 €.

Demografie-Check

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 130.000 EUR bereit gestellt werden.

Bisher liegt noch kein abschließender Finanzierungsvorschlag vor. Wegen der vom Gebäude ausgehenden Gefährdung muss jedoch der Auftrag zum Abbruch umgehend erteilt werden. Daher ist der Stadtkämmerer ausnahmsweise mit der überplanmäßigen Bereitstellung bereits zum jetzigen Zeitpunkt einverstanden.

Für die Finanzierung werden z.Z. die Verwendung von Ausgaberesten, die Umschichtung nicht verbrauchter Mittel bei anderen Abbruchmaßnahmen bzw. die Nutzung von Fördermaßnahmen geprüft.

Derzeit klärt das Zentrale Fördermanagement bei der Bezirksregierung, ob und in welchem Umfang diese Maßnahme gefördert werden könnte. Grundsätzlich ist eine Förderung in Gebietskulissen gem. den Förderrichtlinien möglich.

Zeitplan

Vorläufiger Zeitablauf Abbruch Gebäude Märkische Str. 48, Stand 02.12.2015

09.12.2015	Beginn der Arbeiten zur Entfernung der Asbestplatten
11.12.2015 – 14.12.2015	Vollsperrung (Abbruch des Gebäudes)
ab 14.12.2015	ggf. halbseitige Sperrung der Straße für Handabbruch, Maschinenabbruch.

Dringlichkeitsentscheidung

Die Zustimmung erfolgt im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 GO NRW, da im Hinblick auf die vom Objekt ausgehende akute Gefährdungslage der Abriss unverzüglich erfolgen muss. Durch eine Entscheidung erst in der Ratssitzung am 14.12.2015 tritt vor dem Hintergrund der vorherrschenden Situation eine nicht zu vertretende Verzögerung ein, die der akuten Gefährdungslage nicht gerecht wird.

Wuppertal, 04.12.15

Mucke

Müller