



Herrn ^{La 5/8}
Oberbürgermeister Sven Gerich ¹⁶¹³

Der Magistrat

über
Magistrat

Dezernat für
Stadtentwicklung, Bau und Verkehr

und

Stadträtin Sigrid Möricke

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Wolfgang Nickel

Herrn Hans Martin Kessler
Vorsitzender des Ausschusses für Planung,
Bau und Verkehr

30. Juli 2014

Vorlagen-Nr. 14-F-33-0038

Beschluss-Nr.0082 vom 25. März 2014 -Sicherungskonzept „Kureck“ - Sicherheit
gewährleisten

Der Magistrat wird gebeten,

1. kurzfristig ein Sicherungskonzept aufzustellen, um der Gefahr weiterer Brände vorzubeugen sowie andere aus der örtlichen Gegebenheit des leerstehenden Gebäudes hervorgerufene Gefahren zu vermeiden.
2. die nach Maßgabe des Sicherungskonzeptes erarbeiteten Maßnahmen dem Eigentümer durch sofort vollziehbaren Verwaltungsakt aufzuerlegen.
3. für den Fall, dass der Eigentümer die Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder nicht zeitgerecht umsetzt diesem zugleich die Ersatzvornahme in Form der Selbstvornahme anzudrohen.
4. Bis zur Umsetzung des Sicherungskonzeptes für eine engmaschige auch die Abend und Nachtstunden einschließende Bestreifung Sorge zu tragen, und die Kosten des Einsatzes dem Eigentümer der Liegenschaft aufzulegen.

Sehr geehrter Herr Kessler, sehr geehrte Damen und Herren,

den Bauaufsichtsbehörden steht im Umgang mit „problematischen“ Immobilien das Instrumentarium des Bauordnungsrechts zur Verfügung. Allerdings ist die Bauaufsichtsbehörde in ihren Möglichkeiten auch auf dieses beschränkt. Als Rechtsgrundlage für Anordnungen gegenüber den jeweiligen Eigentümergesellschaften der Gebäude, insbesondere der Eigentümerin des R+V-Hochhauses, kommt grundsätzlich § 53 der Hessischen Bauordnung - HBO - in Betracht.

zu 1.

Nach § 53 Abs. 2 HBO haben die Bauaufsichtsbehörden bei baulichen Anlagen für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der aufgrund dieser Vorschriften

erlassenen Anordnungen zu sorgen und in Wahrnehmung dieser Aufgaben die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Ein behördliches Einschreiten setzt also die Verletzung im konkreten Fall anzuwendender öffentlich-rechtlicher Vorschriften - hier durch den Zustand des R+V-Hochhauses - voraus.

Die Hessische Bauordnung enthält keine Regelung, die unmittelbar dazu verpflichten würde, leerstehende Gebäude gegen das Betreten Unbefugter zu sichern.

Allerdings lässt sich diese Verpflichtung aus den nachfolgenden Überlegungen folgern:

Das R+V-Hochhaus ist als Bürohochhaus genehmigt. Es gibt derzeit weder eine Abriss- noch eine neue Baugenehmigung. Die faktische Nutzungsaufgabe liegt noch nicht so lange zurück, dass bereits von einem Erlöschen der Baugenehmigung auszugehen wäre. Demnach bestehen die mit der Baugenehmigung bestandskräftig gewordenen Anforderungen an die Verkehrssicherheit (§ 15 HBO) und den Brandschutz (§ 13 HBO) grundsätzlich weiter. Diese im Detail durchzusetzen wäre im gegenwärtigen Zeitpunkt angesichts der faktischen Nutzungseinstellung allerdings nicht verhältnismäßig. Die Sicherung des Gebäudes gegen den Zutritt Unbefugter erscheint somit als das mildere Mittel. Oder anders formuliert: Wer die Einhaltung der auf die genehmigte Nutzung bezogenen Anforderungen der Baugenehmigung im Hinblick auf die verkehrssichere Benutzung und den Brandschutz nicht sicherstellen will, muss nicht nur die Nutzung einstellen, sondern auch dafür sorgen, dass das Gebäude nicht von anderen genutzt wird.

Unabhängig davon ergibt sich die Anforderung der Sicherung des Gebäudes gegen das Betreten Unbefugter auch aus § 53 Abs. 3 HBO, insofern dies zur Abwehr von für die Gesundheit oder das Leben dieser Personen bestehenden Gefahren notwendig ist. Gleiches gilt für den Schutz der Nutzer des dort befindlichen städtischen Verbindungswegs.

Die Bauaufsichtsbehörde ist damit grundsätzlich befugt, von der Eigentümerin die Sicherung des Gebäudes gegen das Betreten Unbefugter zu verlangen. Allerdings stoßen ihre Befugnisse dort an ihre Grenzen, wo eine vorhandene, nach der allgemeinen Lebenserfahrung auch ausreichende Sicherung eines Gebäudes gegen unbefugtes Betreten mit erheblichem Aufwand und erheblicher krimineller Energie überwunden wird.

Bei Erlass einer Anordnung gegenüber der Eigentümerin ist im Übrigen das der Behörde eingeräumte Ermessen fehlerfrei zu betätigen und insbesondere das Prinzip der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Dieses gebietet es, als milderes Mittel zunächst der Eigentümerin selbst Gelegenheit zu geben, den angestrebten Zustand - eine ausreichende Sicherung gegen das Betreten durch Unbefugte - mit eigenen Mitteln sicherzustellen. Erst wenn sich diese Mittel als ungenügend erweisen, ist die Behörde befugt, konkrete Sicherungsmaßnahmen vorzugeben.

Die Bauaufsichtsbehörde hat die Eigentümerin daher mit Schreiben vom 29.04.2014 dazu aufgefordert, ein Sicherungskonzept für das Grundstück vorzulegen.

Das Sicherungskonzept wurde uns am 05.06.2014 übermittelt. Es beinhaltet folgende Maßnahmen:

- Verschlagen und Verbrettern von Fenstern und Türen, um wirkungsvoll gegen Vandalismus und Brandstiftung vorzubeugen;
- Tägliche Überwachung durch eine Sicherheitsfirma durch das Ablaufen der mit dem Eigentümer abgestimmten Kontrollstellen (nächtliche Bewachung und präventives

Auftreten durch einen Mitarbeiter mit Hund - nach mündlicher Mitteilung derzeit täglich einmal in der Nacht);

- Umzäunung des Geländes mit Bauzaun; an den Zugangsbereichen Sicherung durch eine Kette mit Vorhängeschloss; umgehender Austausch durch Vandalismus beschädigter Elemente durch den Hausmeisterservice;
- Graupflege, Grünpflege, Winterdienst durch den Hausmeisterservice.

Bei Begehungen und Kontrollen der Bauaufsicht - am 05.06.2014 mit dem Ordnungsamt, der Polizei - 1.Revier, dem Vertreter der Eigentümerin, Hausverwaltung und Sicherheitspersonal wurde festgestellt, dass trotz bzw. mit diesen Maßnahmen seitens der Eigentümerin gegenwärtig eine Sicherung des Gebäudes vor dem Betreten Unbefugter nicht gewährleistet ist.

Zwar ist das komplette Gelände durch einen Bauzaun bzw. Einfriedung umschlossen. Fenster und Türen in den Gebäuden sind durch Verschlagen und Verbrettern gesichert.

Der Zugang auf das Gelände ist jedoch trotz dieser Vorkehrungen von vielen Stellen aus auch ohne Anwendung von Gewalt, etwa durch Überklettern, unschwer möglich.

Beim Ortstermin am 05.06.2014 war es möglich, das Gebäude durch ein zerschlagenes Glastelement zu betreten und von dort aus bis auf das Dach des Hochhauses und über die Verbindungsbrücken zu den Gebäuden der Sonnenberger Straße 2 zu gelangen.

Die Verbretterungen von Fenstern und Türen werden augenscheinlich immer wieder eingeschlagen, eingetreten bzw. aufgeschraubt.

Das Sicherheitskonzept ist aus unserer Sicht ungenügend. Durch die Bauaufsichtsbehörde wurden der Eigentümerin im Rahmen des o.g. Ortstermins, daher folgende Maßnahmen mündlich aufgeben:

- Verschließung von Öffnungen, durch die man auf das Grundstück gelangen kann;
- Verschließung von Öffnungen, durch die man in den Gebäudekomplex gelangen kann;
- Errichtung einer Zugangssperre innerhalb des Treppenhauses im Hochhaus.

Mit Schreiben vom 11.06.2014 wurde die Eigentümerin zu Nachbesserung ihres Sicherungskonzepts aufgefordert und zugleich im Hinblick auf den beabsichtigten Erlass konkreter bauaufsichtlicher Anordnungen angehört, die den Zutritt Unbefugter zum Gebäude verhindern und den Brandschutz auch für die Zeit des Leerstands sicherstellen sollen.

Die Eigentümerin hat sich hierzu mit Schreiben vom 23.06.2014 geäußert. Sie hält die beabsichtigten Maßnahmen für rechtswidrig. Das Bauordnungsrecht enthalte keine Verpflichtung zur Sicherung von Gebäuden gegen Missbrauch durch unbefugte Dritte. Soweit Gefahren bestünden, gingen diese nicht von dem Gebäude aus. Angesichts der bestandskräftigen Baugenehmigungen seien weitere Anforderungen an den Brandschutz rechtswidrig. Die Kosten für eine geschlossene Zaunanlage seien unverhältnismäßig und Streifendienste eine Aufgabe der Polizei.

Da wir davon ausgehen, dass zumindest die beabsichtigten Anordnungen zur Sicherung des Geländes vor dem Zutritt Unbefugter rechtmäßig sein dürften, erging am 28.07.2014 gegenüber der Eigentümerin eine bauaufsichtliche Verfügung.

zu 2.

Mit der bauaufsichtlichen Verfügung vom 28.07.2014 wurde gegenüber der Eigentümerin unter Fristsetzung folgendes angeordnet:

- Es ist eine Zugangssperre (Stahltür mit Mauer- oder Stahlgitterumrandung) innerhalb des östlichen Treppenraumes zu errichten, die den Zugang zu den Etagen des Hochhauses versperrt - Frist: bis zum 01.09.2014
- Der nordwestliche Seiteneingang ist mit einer Stahltüre zu verschließen und gegen unbefugtes Öffnen zu sichern - Frist: bis zum 01.09.2014
- Die in den ebenerdig zugänglichen Etagen befindlichen Fenster, Eingänge und Öffnungen (ausgenommen erforderliche Zugänge und das Garagengebäude) sind zu vermauern - Frist: bis zum 01.09.2014
- Die baulichen Anlagen sind durch einen umlaufenden ständig geschlossen gehaltenen Zaun gegen das Betreten unbefugter Personen zu sichern - Frist: innerhalb einer Woche nach Bekanntgabe der Verfügung
- Sofern in die Zaunanlage Gebäudeaußenwände integriert werden, muss der Zaun bündig und lückenlos an die Außenwand anschließen - Frist: innerhalb einer Woche nach Bekanntgabe der Verfügung
- Öffnungen in der Zaunanlage sind zu schließen - Frist: innerhalb von 24 Stunden

Die Anordnungen wurden für sofort vollziehbar erklärt und für den Fall, dass die Eigentümerin die Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder nicht zeitgerecht umsetzt, entsprechende Zwangsgelder angedroht.

zu 3.

Sollte die Eigentümerin unserer Anordnung nicht nachkommen, werden wir als Zwangsmittel zunächst ein Zwangsgeld festsetzen. Die Ersatzvornahme hat den Nachteil, dass sie einen deutlich höheren Verwaltungsaufwand verursacht. und unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit zum gegenwärtigen Zeitpunkt problematisch erscheint.

zu 4.

Für die Anordnung einer engmaschigen, auch die Abend- und Nachtstunden umfassende Bestreifung durch die Beauftragung eines privaten Wachdienstes bis zur Umsetzung eines geeigneten Sicherheitskonzepts gibt es keine bauordnungsrechtliche Rechtsgrundlage.

Weitergehende Handlungsmöglichkeiten sind auf der Grundlage des Bauordnungsrechts derzeit nicht eröffnet.

Sollten sich noch Rückfragen ergeben, stehen Ihnen Frau Klemm und Frau Kutsalcan im Bauaufsichtsamt, Tel. 0611 - 31 6396 und 31 6390 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

