



Antwort der Kreisverwaltung Teltow-Fläming auf die Anfrage des Abgeordneten Carsten Preuß, Fraktion DIE LINKE/Die PARTEI, vom 20.12.2019 zu Denkmalgeschütztes Gebäude Haag 12 in Luckenwalde

Drucksache-Nr.: 6-4074/20-KT

Sachverhalt:

Zum denkmalgeschützten Gebäude Haag 12 in Luckenwalde hat die Kreisverwaltung mit Drucksache-Nr. 6-4029/19KT verschiedene Informationen gegeben.

Das Gebäude ist seit 2003 denkmalgeschützt und verfiel dennoch Jahr für Jahr zusehends. Die Situation des ehemaligen Industriegebäudes am Haag 12 ist somit nicht neu. Unstrittig ist, dass schon vor Jahren etwas hätte geschehen müssen. Aus der Antwort Nr. 5 der Kreisverwaltung auf eine Anfrage (Drucksache-Nr. 6-4029/19KT) geht nun auch hervor, dass bereits ab 2008 durch die Untere Denkmalschutzbehörde Sicherungskonzepte mit den dazugehörigen statischen Berechnungen in Auftrag gegeben wurden.

Daraus ergeben sich folgende Fragen:

1. Welchen Umfang hatte das 2008 von der Unteren Denkmalschutzbehörde in Auftrag gegebene Sicherungskonzept im Einzelnen, welche Maßnahmen sollten damit umgesetzt werden und wie unterschieden sich die damaligen Maßnahmen zu den heutigen, im Jahr 2019 beauftragten Maßnahmen?
2. Welcher Kostenumfang wurde damals durch die Untere Denkmalschutzbehörde ermittelt und wie unterscheidet dieser sich zu den heute in Rede stehenden Kosten von 265.000 € zzgl. zu den Gerüstkosten?
3. Mündeten diese Maßnahmen in Verwaltungshandeln und wenn ja, welche Maßnahmen wurden gegenüber wem und wann durch die Kreisverwaltung angeordnet?

Aus der Antwort zu Frage 5 geht zudem hervor, dass neben der unteren Denkmalschutzbehörde auch die Untere Bauaufsichtsbehörde ab dem Jahr 2009 Aufwendungen für Ersatzvornahmen am Gebäude geprüft hat.

4. Wie waren die Aktivitäten der Unteren Bauaufsichtsbehörde mit denen der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt?
5. Welchen genauen Inhalt und Umfang hatten die geplanten Maßnahmen der Unteren Bauaufsichtsbehörde und welche Kosten waren damit verbunden?
6. Mündeten diese Maßnahmen in Verwaltungshandeln und wenn ja, welche Maßnahmen wurden gegenüber wem und wann angeordnet?
7. Zu welchem Ergebnis führten die eingeleiteten Schritte der Unteren Denkmalschutz- und der Unteren Bauaufsichtsbehörde?

* Die genannte E-Mail Adresse dient nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

Öffnungszeiten:

Montag und Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr

Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr

Freitag 09:00 - 12:00 Uhr

Telefon: 03371 608-0

Telefax: 03371 608-9100

USt-IdNr.: DE162693698

Bankverbindung:

Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam

Gläubiger-ID: DE 87 LTF 000 002 134 52

BIC: WELADED1PMB

IBAN: DE86 1605 0000 3633 0275 98

Einzelne Beratungsdienste haben andere Öffnungszeiten. Diese erfahren Sie über die Telefonzentrale oder im Internet.
Sie können Ihr Anliegen nach Absprache mit dem Mitarbeiter auch Mo, Di, Mi, Do bis 19:00 Uhr und Fr bis 16:00 Uhr in der Kreisverwaltung erledigen.

Gemäß der Antwort auf Frage Nr. 5 hat die Untere Bauaufsichtsbehörde Ersatzvornahmen in Erwägung gezogen. Offensichtlich ist jedoch bis zum Jahr 2019 keine Ersatzvornahme festgesetzt worden.

8. Warum ist in der Zeit von 2008 bzw. 2009 bis 2019 keine Ersatzvornahme angeordnet und vollzogen worden?
9. Wer ist dafür verantwortlich, dass damals offensichtlich keine Ersatzvornahme vollzogen wurde?

Für die Kreisverwaltung Teltow-Fläming beantwortet die Beigeordnete und Leiterin des Dezernates III, Frau Biesterfeld, die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1: Welchen Umfang hatte das 2008 von der Unteren Denkmalschutzbehörde in Auftrag gegebene Sicherungskonzept im Einzelnen, welche Maßnahmen sollten damit umgesetzt werden und wie unterschieden sich die damaligen Maßnahmen zu den heutigen, im Jahr 2019 beauftragten Maßnahmen?

Die in dem Sicherungskonzept von 2008 beschriebenen Maßnahmen umfassten die Beräumung des Bauwerks von Schutt und Unrat, eine Aussteifung innen durch Einziehung von Deckenbalken auf allen Ebenen, eine Beplankung der Deckenbalken mit OSB-Platten, einen Ringbalken sowie ein Notdach aus Trapezblech auf Stahlträgern. Die heutigen Maßnahmen beinhalten keine Beräumung des Bauwerks und keine Einziehung von Deckenbalken, sodass die Geschosse innen nicht begehbar sein werden.

Zu Frage 2: Welcher Kostenumfang wurde damals durch die Untere Denkmalschutzbehörde ermittelt und wie unterscheidet dieser sich zu den heute in Rede stehenden Kosten von 265.000 € zzgl. zu den Gerüstkosten?

Die Kosten für die im Jahr 2008/9 geplanten Maßnahmen wurden am 08.01.2009 auf 236.819,14 EURO geschätzt (lt. Kostenschätzung nach DIN 276). Da die aktuell laufenden Maßnahmen noch nicht vollständig abgeschlossen sind, liegen hierzu noch keine Schlussrechnungen vor.

Zu Frage 3: Mündeten diese Maßnahmen in Verwaltungshandeln und wenn ja, welche Maßnahmen wurden gegenüber wem und wann durch die Kreisverwaltung angeordnet?

Gegen die Störerin wurde im Oktober 2009 durch die Untere Denkmalschutzbehörde unter Androhung der Ersatzvornahme eine Ordnungsverfügung (Erhaltungsanordnung) erlassen. Die geforderten Maßnahmen basierten auf dem im Jahr zuvor in Auftrag gegebenen Sicherungskonzept (s. Antwort zu 1). Die Verfügung wurde bestandskräftig. Die Ersatzvornahme wurde im Juni 2010 festgesetzt. Diese Festsetzung wurde ebenfalls bestandskräftig.

Zu Anordnungen der Unteren Bauaufsichtsbehörde siehe Antwort zu Frage 6.

Zu Frage 4: Wie waren die Aktivitäten der Unteren Bauaufsichtsbehörde mit denen der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt?

Die Zusammenarbeit zwischen beiden Behörden, die jeweils Sachgebiete der seinerzeitigen Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde bildeten, erfolgte unter Leitung und Koordinierung des damaligen Amtsleiters und stets abgestimmt.

Zu Frage 5: Welchen genauen Inhalt und Umfang hatten die geplanten Maßnahmen der Unteren Bauaufsichtsbehörde und welche Kosten waren damit verbunden?

Das Objekt Haag 12 hat seit 2009 bei der Bauaufsicht folgende Aufwendungen verursacht:

1. Ersatzvornahme im Mai 2009 in Bezug auf angeordnete Sicherungsmaßnahmen am Gebäude (Entfernung loser Mauerwerksteile, von Fremdbewuchs, von Flachdachabdichtungsteilen im Randbereich, von defekten Dachrinnen und defekten Fallrohren): 2.643,25 €
2. Ersatzvornahme im Sofortvollzug für die Aufstellung eines Fußgängertunnels vom Oktober 2013 bis Oktober 2015: 11.036,90 €
3. Gebühren für Bescheide: 2.500,00 €

Insgesamt sind bisher Aufwendungen in Höhe von 16.180,15 € entstanden, davon noch offen sind Forderungen in Höhe von 7.704,80 €.

Der nach dem Brand 2019 durch die Bauaufsicht veranlasste Bauzaun ist in der Aufstellung noch nicht enthalten. Die voraussichtlichen Kosten für diese Maßnahme betragen ca. 640 €/Monat. Der Bauzaun ist seit Mitte August 2019 aufgestellt und soll voraussichtlich bis Ende Februar 2020 dort stehen bleiben.

Siehe im Übrigen Antwort zu Frage 6

Zu Frage 6: Mündeten diese Maßnahmen in Verwaltungshandeln und wenn ja, welche Maßnahmen wurden gegenüber wem und wann angeordnet??

Von Seiten der Bauaufsicht wurden im Mai 2009 (siehe Frage 5, Nr.1) und durch das Sachgebiet Denkmalschutz im März 2010 (zur Beseitigung der durch den harten Winter entstandenen Schäden, im Einzelnen: Befestigung loser Steine an den Brüstungen und Mauerkronen) Sicherungsanordnungen gegenüber der jeweiligen Eigentümerin erlassen.

Im April 2010 wurden zudem Gipsplomben an der Giebelseite zum Haag hin angebracht, um während dort erfolgreicher Straßenbauarbeiten die Solidität des Mauerwerks im Blick behalten zu können.

Im September 2012 wurde der damaligen Eigentümerin gegenüber eine Abriss- und Beseitigungsverfügung erlassen. Diese wurde zunächst beklagt. Sie wurde erst 2016 bestandskräftig.

Die Anordnung der unter Frage 5 genannten Sicherungsmaßnahmen per Ordnungsverfügungen und die Kostenbescheide für die Ersatzvornahmen gingen stets an den bzw. die Eigentümer, die jedoch häufig wechselten:

1. Herr M. S., Berlin (Auflassung im Grundbuch vom 19.4.1994, Eintragung 22.12.1998)
2. Dada Immobilien GmbH Frankfurt am Main, (Auflassung im Grundbuch vom 7.7.2004, Eintragung 28.3.2006),
3. Weilchensee 569. VV GmbH München, (Auflassung im Grundbuch vom 24.7.2008, Eintragung 12.9.2008),
4. HNB Immobilien GmbH, Haar bei München, (Auflassung im Grundbuch vom 24.7.2008, Eintragung 10.2.2009)
 - a. Geschäftsführerwechsel am 24.7.2008,
 - b. Geschäftsführerwechsel am 10.6.2010, bekannt gemacht am 16.6.2010 (HRB 174374).

Zu Frage 7: Zu welchem Ergebnis führten die eingeleiteten Schritte der Unteren Denkmalschutz- und der Unteren Bauaufsichtsbehörde?

Letztlich wurden nur bauaufsichtlich angeordnete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (siehe oben) behördlicherseits umgesetzt.

Zu Frage 8: Warum ist in der Zeit von 2008 bzw. 2009 bis 2019 keine Ersatzvornahme angeordnet und vollzogen worden?

Es wurden 2009 und 2013 die zu Frage 5 und 6 genannten Ersatzvornahmen angeordnet und vollzogen.

Zu Frage 9: Wer ist dafür verantwortlich, dass damals offensichtlich keine Ersatzvornahme vollzogen wurde?

Wie dargestellt, wurde von Seiten der Bauaufsicht und des Denkmalschutzes durchaus im Wege des Sofortvollzugs gehandelt, nachdem durch die jeweilige Eigentümerschaft keine Umsetzung der angeordneten Sicherungsmaßnahmen erfolgt war.

Sämtliches Behördenhandeln in Sachen Haag 12 war immer wieder erheblich erschwert durch die häufigen tatsächlichen oder auch nur angekündigten Eigentumswechsel an dem Objekt.

In den Jahren ab 2009 bis 2013 wurden ausweislich der Akten wiederholt auf Ebene der damaligen Verwaltungsleitung Gespräche mit dem Landesamt für Denkmalschutz und der Stadt Luckenwalde geführt, wobei eine Sicherung des Gebäudes, eine Sicherung durch Teilabtrag von zwei Geschossen und der Komplettabriss des Gebäudes erwogen wurden. Nach den damals vorliegenden Schätzungen wäre auch der Abriss mit erheblichen Kosten verbunden gewesen. Im Frühjahr 2010 entschied die Verwaltungsleitung, dass zunächst ausschließlich Maßnahmen der Gefahrenabwehr zum Schutz von Passanten und keine Maßnahmen zum Schutz der Bausubstanz mehr durchgeführt werden sollten.

Letztlich wurde der Schritt zur über die baupolizeiliche Gefahrenabwehr hinausgehenden umfassenden Ersatzvornahme in die eine oder andere Richtung in den Jahren bis 2017 nicht gegangen, sondern darauf gesetzt, dass der Eigentümer selbst seiner Verpflichtung nachkommen würde.

2011 wurde der abgebrochene Kontakt zum Geschäftsführer der Eigentümerin wieder aufgenommen, das Benehmen mit der Denkmalfachbehörde zur Beseitigung des Fabrikgebäudes erstmals hergestellt und die erforderlichen Modalitäten für den Abbruch des kontaminierten Gebäudes mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde geklärt.

Im September 2012 wurde (siehe oben, Frage 6) der damaligen Eigentümerin gegenüber eine Abriss- und Beseitigungsverfügung erlassen. Die Ersatzvornahme wurde mehrfach angedroht.

Parallel waren die Zwangsversteigerung des Gebäudes durch die Stadt, der Verkauf und die Nachnutzung in verschiedenen Varianten im Gespräch. Von Seiten der Bauaufsicht wurde versucht, den Eigentümer zu überzeugen, das Gebäude, zumindest das Außenmauerwerk, zu erhalten. Ziel war es auch, dem Kreishaushalt die damals auf ca. 300.000 € geschätzten Kosten für die Beseitigung des Fabrikgebäudes zu ersparen. Mehrere Nachnutzungsideen für das Gebäude, darunter insbesondere solche für betreutes Wohnen, scheiterten an den finanziellen Vorstellungen der Eigentümerin.

2016 wurde ein Architekt beauftragt, ein Konzept für die Abstützung der Fassaden zu erarbeiten, was sich aber wegen der Inanspruchnahme öffentlichen Straßenraums als undurchführbar erwies.

Ein Kaufinteressent zeigte gegenüber der Behörde im Jahr 2017 schließlich dergestalt Interesse an dem Erhalt des Bauwerks, dass er einen Bauvorbescheid beantragte.

Seit 2017 verfolgte die damalige Amtsleitung deshalb wegen der gestiegenen Chancen einer Nachnutzung des Gebäudes wieder das Ziel der Sicherung. Eine aktualisierte Sicherheitskonzeption mit statischer Berechnung und Ausführungsplanung wurde beauftragt.

Wehlan