



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Herrn Stefan Kröger
Am Schlachtensee 26
14129 Berlin

Herrn Georg Deiss
Oberer Sturz 9
88260 Argenbühl

Bearbeiter/in Frau Bremer
Zimmer: 212
Telefon: (03841) 251-6012
Fax: (03841) 251-6002
E-mail: DBremer@wismar.de
Datum: 06. März 2015

Aktenzeichen 00817-14-02

Grundstück Wismar, St.-Marien-Kirchhof 4a

Gemarkung Wismar
Flur 1
Flurstück 405

Vorhaben ordnungsbehördliches Verfahren zu Az. 403/09-02

Sehr geehrter Herr Kröger,
sehr geehrter Herr Deiss,

es ergeht folgende

Ordnungsverfügung

1. Sie werden aufgefordert, die für das Gebäude St.-Marien-Kirchhof 4a erteilte Baugenehmigung vom 30. Januar 2015 zur Sicherungskonstruktion des Gebäudes St.-Marien-Kirchhof 5 in Verbindung mit der denkmalrechtlichen Genehmigung vom 02.04.2012 (AZ 524-11-02) zum Abbruch des Gebäudes St.-Marien-Kirchhof 4a sofort auszunutzen. Dazu ist ein Statiker mit der Erstellung der Konstruktionspläne gemäß Prüfbericht Nr. 2a zur Prüf-Nr. 131/14 vom 16.01.2015 zu beauftragen und diese Planung ist bis zum 13. 03.2015 beim Bauamt Wismar zur Prüfung einzureichen.

Sofern die Konstruktionspläne bis zum 20. März 2015 durch das Bauamt freigegeben werden können, ist mit der Ausführung der Sicherungskonstruktion für das Gebäude St.-Marien-Kirchhof 5 ab 25. März 2015 zu beginnen.

2. Die sofortige Vollziehung zum Punkt 1. wird angeordnet.

Dienstgebäude
Kopenhagener
Straße 1
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein
Mo. – Fr. 08.30 – 12.00 Uhr
Di. 14.00 – 15.30 Uhr
Do. 14.00 – 17.30 Uhr
Mittwoch geschlossen
Außerhalb der Sprechzeiten sind
Termine nach Vereinbarung möglich.

Kontakte
Tel.: 03841 251 - 0
Fax: 03841 282977
www.wismar.de

Konten
DKB IBAN DE78 1203 0000 0010 2045 84
Sparkasse MNW IBAN DE54 1405 1000 1000 0036 35
Deutsche Bank IBAN DE67 1307 0000 0270 5754 00
VR Bank eG IBAN DE83 1405 1308 0004 1001 23
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HW00000033000

BIC
BYLADEM1001
NOLADE21WIS
DEUTDE33XXX
GENODEF1GLUE



3. Für den Fall, dass Sie meinen Anordnungen unter Punkt 1. und 2. nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommen, drohe ich Ihnen als Maßnahme der erforderlichen Gefahrenabwehr die Sicherung des Gebäudes St. -Marien-Kirchhof 4a im Zuge der Ersatzvornahme an.

Die Kosten für die Ersatzvornahme, der Erstellung einer Sicherungsstatik betragen voraussichtlich 10.000 €, die Kosten für die Ersatzvornahme, Umsetzung der Sicherung gemäß Sicherungsstatik werden auf vorläufig 50.000 € veranschlagt, die Sie dann zu tragen haben.

4. Diese Verfügung ist kostenpflichtig. Die Kosten haben Sie zu tragen.
Die Höhe der Kosten entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbescheid.

Begründung

I.

Der Anordnung liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Gebäudeschäden

Das bereits seit vielen Jahren leerstehende Gebäude ist heute als insgesamt baufällig und nicht mehr standsicher einzuschätzen. Die über Jahrzehnte fehlende Instandhaltung hat zu einer Schädigung der gesamten Baukonstruktion geführt.

Hauptursachen sind die durch die undichte Gebäudehülle eindringende Feuchtigkeit (Dach, Wände, Fenster), die allgemeine Verwahrlosung (wilder Efeubewuchs, Müllberge) und die nicht fachgerechten Eingriffe in das Tragwerk (Umbau Dachkonstruktion, Entfernung der Innenwand OG, Umbau hofseitige Fachwerkwand).

Folgende Schäden sind festzustellen:

Holzschäden / Schwammbefall:

Es liegt eine Stellungnahme vom 04.10.2010 zum Holzschutzgutachten vor. Ihr ist zu entnehmen, dass sich im Gebäude aktiver Befall durch echten Hausschwamm befindet und dass sich dieser weiter ausgebreitet hat. Befürchtet wird, dass sich der Befall auch auf das Nachbargebäude ausdehnen kann.

Dachkonstruktion:

Die undichte Dachdeckung hat zur Schädigung der Sparrenfüße geführt. Die Verbindungen zu den Holzbauteilen der Wände und Decken sind geschwächt. Besonders umfangreich sind die Schäden am Wandkopf der straßenseitigen Gaube.

Zu beachten ist auch, dass zum in der Vergangenheit erfolgten Umbau der Dachkonstruktion (Höherlegung Kehrlriegel, Gaube mit Überzug) keinerlei statische Untersuchungen vorliegen.

Hofseitige Fachwerkwand:

Durch eindringende Feuchtigkeit sind die Hölzer geschädigt. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere die Knotenpunkte des Fachwerkes zerstört sind.

Weiterhin liegt eine Schädigung der Wandkonstruktion durch die mehrfachen Umbauten vor.

Straßenseitige Mauerwerkswand:

Das Mauerwerk ist durchfeuchtet. Es sind Schäden durch Risse und ausgewaschene Fugen festzustellen. Durch die Zustandserfassung vom 10.02.2014 (Dipl.- Ing. Lindau) ist belegt, dass sich die vorhandenen Risse vergrößert haben.

Holzbalkendecken:

Die Balkenköpfe sind durch die feuchten Außenwände in Verbindung mit dem Schwammbefall geschädigt.

Alle genannten Schäden wurden bereits im Sanierungsgutachten von 2007 beschrieben. Da aber keinerlei Maßnahmen zur Behebung der Schadensursachen seitens des Eigentümers ergriffen wurden, hat der Schadensumfang – und somit die Schwächung der Konstruktion – dramatisch zugenommen.

Bisherige Sicherungsmaßnahmen

Giebelsicherung:

2011 wurde die Giebelsicherung zum Grundstück Nr. 4 nach wiederholter Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde durchgeführt. Durch die Rissbildung zwischen Giebelwand und Straßenfassade bestand die Gefahr, dass die Vorsatzschale der Giebelwand sich vom Gebäude vollständig löst und in der Folge einstürzt. Um die Durchfahrt zu den Gebäuden der Dankwartstraße nicht zu blockieren, entschied man sich für eine Verankerung der Vorsatzschale innerhalb und durch das Gebäudes Nr. 4a. Diese Maßnahme wurde von Dipl.- Ing. Jürgen Lindau geplant und betreut. Als Standzeit für diese Sicherungsmaßnahme wurde 1 Jahr angenommen, da bereits der Abriss und eine Neubebauung des Grundstückes durch Sie als neuer Eigentümer beabsichtigt war.

Sicherung der straßenseitigen Fassade:

2013 wurden durch ein Netz die straßenseitige Dach- und Wandfläche abgedeckt. Diese Maßnahme sollte dazu dienen, den öffentlichen Bereich vor herabfallenden Fassadenteile zu schützen. Im Bereich der Gaube hatten sich Dachteile gelöst. Weiterhin waren Mauerwerks- und Putzteile auf den Gehweg gefallen.

Standsicherheit des Gebäudes

Wesentliche tragende Bauteile – insbesondere die Holzbauteile wie Sparrenfüße, Balkenköpfe und Knotenpunkte der Fachwerkwände – sind durch Feuchteschäden geschwächt. Ebenfalls ist das Mauerwerk durch anhaltende Durchfeuchtung geschädigt. Unsachgerechte Umbauten in der Vergangenheit haben die Tragfähigkeit einzelner Bauteile ebenfalls verringert.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann der Nachweis der Standsicherheit entsprechend § 12 LBauO nicht erbracht werden.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit, dass durch die Ausbreitung des Schwammbefalls auch das Nachbargebäude Nr. 5 im Sinne des §13 LBauO beeinträchtigt wird.

Durch die stetig voranschreitende Verschlechterung des Zustand des Gebäudes muss mit dem Versagen von einzelnen Bauteilen bzw. Teilbereichen des Gebäudes gerechnet werden. Zu beachten ist, dass die vorhandene Giebelsicherung nur wirksam ist, wenn die Standsicherheit des Gebäudes gegeben ist.

Die 2011 für ein Jahr errichtete Sicherungskonstruktion musste durch den Statiker, Herrn Lindau, und die Bauaufsichtsbehörde weiter überwacht werden, da der Abbruch nicht innerhalb des Jahres erfolgte. Am 06.03.2014 stellte Herr Lindau fest, dass sich der Gebäudezustand weiter verschlechtert hat und äußerte Standsicherheitsbedenken.

Durch das Ingenieurbüro Peter Schenk wurde am 08.08.2014 die Standsicherheit des Gebäudes nur noch für den Zeitraum von einem halben Jahr bis zum 08.02.2015 bestätigt. Die Bestätigung war verbunden mit erheblichen Auflagen – so mussten Gipsplomben gesetzt werden, welche im Abstand von höchstens 2 Monaten kontrolliert werden.

Um eine akute Einsturzgefahr zu verhindern, müssen kurzfristig Maßnahmen zur Gefahrenabwehr eingeleitet werden.

Wie bereits von den Statikern Dipl.- Ing. Jürgen Lindau und Dipl.- Ing. Peter Schenk gefordert, muss das Gebäude bis zur Umsetzung der Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ständig beobachtet werden, um eine mögliche Einsturzgefahr zu erkennen. Grund dafür ist die Lage des Gebäudes. Sollte sich die akute Einsturzgefahr einstellen, wäre die Sperrung der Durchfahrt zur Dankwartstraße, die Sperrung des Gehweges vor dem Haus und die Nutzungsuntersagung des Gebäudes Nr. 5 erforderlich.

Mit Datum vom 25. November 2014, Posteingang im Bauamt am 01. Dezember 2014, wurde der Bauantrag - Sicherung der Standsicherheit des Wohnhauses St.-Marien-Kirchhof 5 in Zusammenhang mit dem Abriss des Hauses St. -Marien-Kirchhof 4a – durch Sie als Eigentümer eingereicht.

Die von Ihnen eingereichte Statik war mangelhaft, so dass nach der bautechnischen Prüfung die Baugenehmigung nicht erteilt werden konnte.

Daraufhin wurde erneut eine veränderte Terminkette erarbeitet und Ihnen mit Schreiben vom 15. Dezember 2014 zugesandt:

- die überarbeitete Statik ist bis zum 05. Januar 2015 2-fach im Bauamt vorzulegen
- die bauaufsichtliche Prüfung sollte dann unverzüglich erfolgen, so dass ggf. die Baugenehmigung in der 3./4. KW erteilt werden könnte
- umgehend daran anschließend sollten durch Sie die für die Sicherung erforderlichen Angebote eingeholt und der entsprechende Auftrag erteilt werden
- die verbindliche Auftragsvergabe sowie das Abstimmungsergebnis mit dem Eigentümer des Gebäudes St.- Marien-Kirchhof 5 sollten der unteren Bauaufsichtsbehörde bis spätestens 30. Januar 2015 schriftlich vorgelegt werden.

Nach Prüfung der geänderten Sicherungsstatik mit Posteingang vom 14.01.2015 und Freigabe durch den Prüfstatiker wurde die entsprechende Baugenehmigung mit Datum vom 30. Januar 2015 mit einer Bedingung, Auflagen und Hinweisen erteilt.

Mit Datum vom 09. Februar 2015 legten Sie gegen die Bedingung in Punkt 1. „Der historische Keller ist zu erhalten und zu schützen. Mindestens 14 Tage vor Baubeginn sind die Maßnahmen, die zum Erhalt und zum Schutz des Kellers vor und während der Ausführung der Sicherungsmaßnahmen getroffen werden, mit dem Bauamt, Abt. Denkmalpflege, abzustimmen“, Widerspruch ein.

Dieser Widerspruch wurde mittels Widerspruchsbescheid vom 16. Februar 2015 abschlägig beschieden, so dass die Baugenehmigung wieder Bestand hat und von Ihnen ausgenutzt werden kann. Dies ist bis heute nicht erfolgt. Deshalb ist aufgrund der Sachlage zur Beseitigung der Gefahr von Amts wegen durch Ersatzvornahme zu handeln.

Die Anordnungen zu den Maßnahmen 1. und 2. sind somit angemessen und geeignet, die Gefahr, die vom Gebäude St.-Marien-Kirchhof 4a für die öffentliche Sicherheit ausgeht, zu beseitigen.

Die gesetzten Fristen sind in Anbetracht der Gefährdung von Leben und Gesundheit durch herabfallende Bauteile oder Einsturz des gesamten Gebäudes angemessen. Die getroffenen Anordnungen entsprechen überdies dem Erfordernis der hinreichenden Bestimmtheit, so dass Sie Ihr Verhalten danach ausrichten können.

II.

Zuständigkeiten / Eingriffsbefugnis:

Die Rechtslage stellt sich wie folgt dar:

Gemäß §§ 57 und 58 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011 ist das Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Bauordnung, als untere Bauaufsichtsbehörde für die Überwachung der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei der Errichtung, Änderung, Instandsetzung, Instandhaltung, dem Abbruch sowie der Nutzung von baulichen Anlagen in der Stadt Wismar zuständig.

Gemäß § 70 Abs. 1 des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung in Mecklenburg-Vorpommern [Sicherheits- und Ordnungsgesetz (SOG M-V)] in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 246) sind Sie als Eigentümer für die Einhaltung der öffentlichen Sicherheit durch den Zustand des Gebäudes St.-Marienkirchhof 4a verantwortlich und somit der richtige Adressat dieser Verfügung.

Da Sie gemeinsam (Herrn Georg Deiss und Herr Stefan Kröger) Eigentümer des Gebäudes St.-Marienkirchhof 4a sind, ergeht die Verfügung an Sie beide.

III.

Anordnung und Begründung der sofortigen Vollziehung:

Aufgrund des v.g. Sachverhaltes, der bisher nicht begonnenen Maßnahme des Abbruchs, der abgelaufenen Bestätigung der Standsicherheit des Gebäudes durch den Statiker Herrn Schenk, besteht die berechnete Annahme, dass von dem Gebäude St.-Marien-Kirchhof 4a wieder lose Bauteile herabstürzen oder eventuell die Gebäudekonstruktion komplett versagen könnte. Damit besteht eine Gefahr für Leib und Leben sowohl für Anwohner, Passanten und Fahrzeuge auf der Straße St.-Marien-Kirchhof und auf den Nachbargrundstücken. Die Gefahr muss sofort beseitigt werden.

Die Forderung nach Ausnutzung der Baugenehmigung im Zusammenhang mit der denkmalrechtlichen Genehmigung per Ordnungsverfügung wird auf Grund des schlechten Zustandes Ihres Gebäudes erforderlich. Eine Baugenehmigung ist 3 Jahre gültig, die denkmalrechtliche Genehmigung ist unbefristet gültig, müssen in diesem Fall zur Gefahrenabwehr jedoch sofort ausgenutzt werden.

Der Widerspruch zur Baugenehmigung und die Äußerungen in Ihrer Mail vom 21.02.2015 an Frau Hein ... sie fänden es besser, wenn die Stadt sich selbst um den Abbruch kümmert..., die Stadt kann doch auf eigene Rechnung und Gefahr das ganze abreißen..., und Ihre Mails vom 27.02.2015 an die DSK mit gleichlautendem Inhalt, geben jedoch berechtigten Grund zur Annahme, dass Sie die Baugenehmigung und die übrigen Genehmigungen, die zur Gefahrenabwehr dienen, nicht ausnutzen wollen.

Aus diesem Grund werden Sie aufgefordert, die Maßnahme wie unter Punkt 1. gefordert, sofort durchzuführen. Die sofortige Vollziehung wird gem. § 80 Abs. 3 VwGO angeordnet, da nicht auszuschließen ist, dass der Giebel des Gebäudes und weitere Teile des Gebäudes auf Grund der

derzeit akut in Frage stehenden Standsicherheit der vorhandenen Sicherungskonstruktion einstürzt. Damit besteht Gefahr im Verzug, insbesondere für Leben, Gesundheit und Eigentum. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung erfolgt gemäß § 80 (2) Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch § 62 Abs. 11 des Gesetzes vom 17. Juni 2008 (BGBl. I S. 1010), i. V. m. §§ 79 (1) und (2), 80, 81, 82, 83 (1) des SOG M-V. Sie ist im öffentlichen Interesse erforderlich, da von dem Gebäude eine Gefahr ausgeht, die Herstellung der öffentlichen Sicherheit gegenüber dem Interesse des Eigentümers, die Maßnahmen gar nicht oder möglicherweise erst in einigen Jahren durchzuführen, überwiegt. Im Fall einer Widerspruchseinlegung und der dann eintretenden aufschiebenden Wirkung würde der Zweck der Anordnung sein Ziel verfehlen.

IV.

Androhung des Zwangsmittels

Für den Fall, dass Sie meinen Anordnungen unter Punkt 1. und 2. nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommen, drohe ich Ihnen die erforderliche Gefahrenabwehr durch die Sicherung des Gebäudes St.-Marien-Kirchhof 4a im Zuge der Ersatzvornahme an.

Die Androhung der Ersatzvornahme erfolgt gemäß §§ 86, 87, 88 und 89 SOG M-V. Im Hinblick auf die im vorliegenden Fall bestehende Gefahr für die öffentliche Sicherheit ist die Androhung eines Zwangsmittels erforderlich.

Das Zwangsgeld wäre hier nicht das richtige Zwangsmittel, da bei Nichterfüllung der Forderung aus 1. und 2. lediglich die Zahlung eines Geldbetrages erfolgen würde, die Gefahr nicht beseitigt wäre und erst als weiteres Zwangsmittel die Ersatzvornahme angewandt werden könnte.

Demnach ist für den Fall der Nichterfüllung der Forderungen aus dem Punkt 1. und 2. die Ersatzvornahme das geeignetste und zielführendste Zwangsmittel zur Durchsetzung meiner Forderungen. Sie dient dazu, die in Punkt 1. und 2. festgelegten Forderungen im Wege der Verwaltungsvollstreckung durchzusetzen. Durch die Ersatzvornahme der Gebäudesicherung wird in jedem Fall gewährleistet, dass die bestehende Gefahr beseitigt wird.

Eine Gefahrenabwehr durch eine weiträumige Absperrung zur Vermeidung von Personenschäden, Schäden an Fahrzeugen auf der öffentlichen Straße, durch die Nutzung der Zufahrt neben dem Gebäude und Schäden am Nachbargebäude kommt nach Prüfung der Sachlage nicht in Frage.

Im Gebäude St.-Marien-Kirchhof 5 ist eine Wohnung vorhanden, die unter Umständen durch den Einsturz des Gebäudes Nr. 4a in Mitleidenschaft gezogen werden könnte. Die Nutzung des Gebäudes müsste untersagt werden.

Auch die Hoffläche des Gebäudes St.-Marien-Kirchhof 3, die PKW-Stellplätze aufweist, kann bei Einsturz des Gebäudes gefährdet sein. Die Parkflächen dürften ebenfalls nicht genutzt werden.

Für die Wohnungen des Gebäudes Dankwartstraße 5 besteht eine Baulast für ein Wegerecht über das Grundstück St.-Marien-Kirchhof 4, in unmittelbarer Nachbarschaft zur 4a. Sollte der Zugang gesperrt werden, sind zwei Wohnungen nicht mehr erreichbar. Bereits die Nutzung des Weges über die angrenzende Zufahrt wäre gefährdet und müsste untersagt werden.

Die Belieferung des Gebäudes Dankwartstraße 9 wird ebenfalls über das Grundstück St.-Marien-Kirchhof 4 vorgenommen. Eine Nutzungsuntersagung würde den Betrieb erheblich einschränken. Durch die zahlreichen Nutzungsuntersagungen für Wohnungen und Stellplätzen entstehen erhebliche Schadensersatzansprüche (Mietausfall bei den Eigentümern, Miete für neuen Wohnraum) die von Ihnen zu zahlen wären. Der Zeitraum ist unbestimmt, wird für 1 Jahr auf mindestens 40.000 € geschätzt.

Gemäß § 5 Abs. 1 i.V.m. 12 Abs. 1 LBauO M-V sind Anlagen so instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden. Jede bauliche Anlage muss im Ganzen und in Ihren einzelnen Teilen für sich allein standsicher sein.

Die Ersatzvornahme Abbruch würde zwar ebenfalls die Gefahr beseitigen, bedeutet jedoch einen irreversiblen Eingriff in Ihr Eigentum und würde ggf. somit zu einem Schaden führen, der zu dem beabsichtigten Erfolg der Sicherung außer Verhältnis steht.

Nach Gegenüberstellung der Kosten für den Abbruch Nr. 4a und Sicherung Nr. 5 sind diese neutral zu der Ersatzvornahme Sicherung des Gebäudes Nr. 4a mit den erforderlichen Maßnahmen:

1. Erstellung einer Sicherungsstatik mit Ausführungsplänen
2. Entrümpelung des Gebäudes, Entfernung des Bewuchses
3. Sanierung der tragenden Holzkonstruktionen (Sparrenfüße, Balkenköpfe)
4. Sanierung der tragenden Mauerwerkswände
5. Ersatz der bereits entfernten tragenden Innenwand im OG
6. Abtragung der Giebelvorsatzschale und Errichtung einer neuen Vorsatzschale
7. Erneuerung der Dachdeckung und Dachentwässerung
8. Schließen der Fenster- und Türöffnungen.

Der Abbruch des Gebäudes wird daher nicht unter Androhung eines Zwangsmittels durchgesetzt, da unter Abwägung aller Umstände eine Sicherung des Gebäudes hier das mildeste Mittel zur Herstellung der öffentlichen Sicherheit ist.

V.

Begründung der Kostenentscheidung

Diese baurechtliche Anordnung ist kostenpflichtig. Da Sie die Amtshandlung veranlasst haben, sind Sie gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 Verwaltungskostengesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VwKostG M-V) vom 04. Oktober 1991 (GVOBl. M-V S. 366 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 568), zur Zahlung der Kosten verpflichtet.