

Bericht	Vorlagen - Nr.: VO/3355/2014 Status: öffentlich Datum: 09.07.2014	TOP
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Amt:</u>	63 - Bauaufsicht	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Schnaudt, Dieter	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	

Bericht, in welcher Anzahl von Fällen denkmalschutz- und bauordnungsrechtliche Vorschriften in der Altstadt einschließlich Ketzlerbach, Weidenhäuser Straße und Am Grün verletzt wurden und wie dies geahndet wurde

Es wird gebeten, den nachfolgenden Bericht des Fachdienstes Bauaufsicht zur Kenntnis zu nehmen.

Der Bericht wird dem Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Bericht

Im Berichtszeitraum 2013 wurden diesbezüglich 23 Kontrollen durchgeführt.

Die Kontrollen betrafen Gebäude und bauliche Anlagen auf insgesamt 14 Grundstücken.

Ein Teil der Kontrollen betraf die Überprüfung getroffener Anordnungen aus bereits vor 2013 festgestellten Verstößen.

Zur Vorgehensweise wird mitgeteilt, dass seitens des Fachdienstes Bauaufsicht grundsätzlich unmittelbar nach Bekanntwerden von Verletzungen denkmalschutz- oder bauordnungsrechtlicher Vorschriften - unabhängig davon, ob es sich dabei um Kulturdenkmäler oder Gesamtanlagen nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz handelt - deren Ahndung erfolgt.

Im Falle der Verfolgung illegaler Baumaßnahmen, die auch den denkmalschutzrechtlichen Vorschriften unterliegen, wird ständig versucht, deren Umfang in einer gemeinsamen Ortsbesichtigung zusammen mit dem Fachdienst Stadtplanung -Sachgebiet Denkmalschutz festzustellen, damit sämtliche - auch denkmalfachliche - Aspekte in die notwendige

Verfolgung einfließen können, um zeitaufwendige Wiederholungsbesichtigungen zu vermeiden.

Hinsichtlich der zuvor beschriebenen Kontrollen ist festzustellen, dass die jeweiligen Ursachen bzw. Anlässe sehr vielschichtig sind.

Beispielhaft konnten folgende Feststellungen getroffen werden:

- Geruchsbelästigungen
- Unterschreitung der Abstandsfläche
- Bauen ohne Genehmigung
- Ungenehmigte Wohnnutzung im Dachgeschoss
- ungenehmigte Werbeanlage
- verstopfte bzw. schadhafte Dachrinnen bzw. Fallrohre
- schadhafte Pflasterfläche
- schadhafte Sandsteinmauer

In Abhängigkeit von den jeweils vorgefundenen Untersuchungsergebnissen wurden die im Einzelfall gebotenen Veranlassungen getroffen, zum Beispiel:

- Anhörung der Betroffenen
- Einstellung der Bauarbeiten
- Androhung der Durchführung von Ersatzvornahmen
- Androhung eines Nutzungsverbotes

Unter Berücksichtigung der jeweils zu treffenden Veranlassungen werden die entsprechenden Einzelfälle bis zu ihrer vorschriftenkonformen Ausführung bzw. abschließenden Erledigung verfolgt.

Beispielhaft werden die nachfolgenden Maßnahmen beschrieben:

Gebäude I

Von einer städtischen Mitarbeiterin wurde dem Fachdienst Bauaufsicht gemeldet, dass sich an der Außenfassade eine lose Wandabschlussleiste befindet, die bei Sturm herunterzufallen droht. Die daraufhin vom Fachdienst Bauaufsicht unmittelbar mit der Mutter des Gebäudeeigentümers erfolgte Kontaktaufnahme hatte zur Folge, dass die lose Leiste kurzfristig entfernt wurde und somit eine Gefährdung nicht mehr gegeben war.

Gebäude II

Im Zusammenhang eines Gebäudeeigentümerwechsels teilte die die neuen Eigentümer vertretende Rechtsanwältin dem Fachdienst Bauaufsicht mit, dass im Dachgeschoss eine ungenehmigte Wohnnutzung stattfindet und der Bewohner der illegalen Dachgeschosswohnung trotz erteilter Kündigung nicht auszieht, was zur Folge hatte, dass die notwendige Dachsanierung nicht erfolgen konnte.

Eine daraufhin vom Fachdienst Bauaufsicht durchgeführte Ortsbesichtigung hatte unter anderem zum Ergebnis, dass der für die Wohnung zwingend erforderliche 2. Rettungsweg nicht vorhanden war.

Demzufolge wurde der Mieter der Dachgeschosswohnung gemäß § 28 des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (HVwVfG) angehört und anschließend ein sofort vollziehbares Nutzungsverbot unter Androhung von Zwangsmitteln erteilt.

Dem Nutzungsverbot wurde insofern Folge geleistet, als der Mieter der Dachgeschosswohnung daraufhin ausgezogen ist; vom Gebäudeeigentümer wurde ein

Bauantrag, der den zweiten Rettungsweg mittels Schaffung von anleiterbaren Fenstern beinhaltete, vorgelegt, der inzwischen genehmigt wurde und somit eine legale Dachgeschosswohnnutzung ermöglicht wurde.

Gebäude III

Durch einen Grundstücksnachbarn wurde dem Fachdienst Bauaufsicht gemeldet, dass sich aus einer schadhafte Sandsteinmauer Steine gelöst haben und auf dem angrenzenden Parkplatz gefallen sind.

Eine daraufhin vom Fachdienst Bauaufsicht durchgeführte Ortsbesichtigung hatte zum Ergebnis, dass eine schnellstmögliche Sanierung der Mauer erforderlich war.

Dementsprechend wurde die Grundstückseigentümerin nach § 28 HVwVfG angehört; die Anhörung hatte zur positiven Folge, dass die Sandsteinmauer innerhalb von 3 Wochen nach der Anhörung im Auftrag der Grundstückseigentümerin saniert wurde.

Gebäude IV

Durch den Eigentümer eines Grundstückes wurde dem Fachdienst Bauaufsicht mitgeteilt, dass sich in einer an einen Lichtschacht grenzenden Pflasterfläche in der Fußgängerzone mehrere Pflastersteine abgesenkt hatten, ein Pflasterstein fehlte bereits.

Die daraufhin erfolgte gemeinsame Kontaktaufnahme der Fachdienste Bauaufsicht und Tiefbau mit dem Gebäudeeigentümer führte zur umgehenden Absperrung der Gefahrenstelle und kurzfristigen verkehrssicheren Herstellung der betroffenen Pflasterfläche.

Gebäude V

Vom Unterzeichner wurde dem Fachdienst Bauaufsicht gemeldet, dass von dem Gebäude Regenwasser unkontrolliert auf die angrenzende Pflasterfläche tropft.

Die daraufhin vom Fachdienst Bauaufsicht durchgeführte Ortsbesichtigung hat ergeben, dass die Dachrinne im Bereich des Fallrohres defekt ist und - insbesondere bei Starkregen - die Fugen der unterhalb der Schadstelle gelegenen Pflasterfläche ausgewaschen werden könnten.

Demzufolge wurde der Gebäudeeigentümer gemäß § 28 HVwVfG angehört; die Anhörung hatte zur positiven Folge, dass die schadhafte Dachrinne erneuert wurde - und somit ein Auswaschen der Pflastersteine abgewendet werden konnte.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Beteiligung an der Vorlage durch:

FB 6	FD 63			
K	B			

A: Anhörung; B: Beteiligung; K: Kenntnisnahme; S: Stellungnahme