

Instrumente

- Anordnung von Sicherungsmaßnahmen
- Bauordnungsrechtliche Abbruchanordnung
- Zwangsversteigerung

Objekt

Wohn- und Geschäftshaus

Kommune

Stadt Magdeburg

Bundesland

Sachsen-Anhalt

Ansprechpartner

Stadtverwaltung Magdeburg,
Stadtplanungsamt, Sachgebiet Stadtgestaltung



Vor und nach dem Abbruch des Eckgebäudes

Fotos: Landeshauptstadt Magdeburg/Stadtplanungsamt



Abbildung 9: Visualisierung des geplanten Neubaus auf dem Grundstück

Quelle: Al.STUDIO GmbH Architekten + Ingenieure

MAGDEBURG

Bauordnungsrechtliche Abbruchanordnung

Ausgangssituation und Problemlage

Nach hohen Verlusten in den Jahren nach der politischen Wende steigt die Einwohnerzahl der Landeshauptstadt Magdeburg heute wieder. Gleichwohl ist der Leerstand in Wohnimmobilien auch unter den Vorzeichen einer wachsenden Nachfrage im Stadtbild präsent. Dies traf auf einen Teilbereich des Stadtteils Sudenburg zu. Mit Beschluss des Stadtrates wurde dort im Jahr 2015 die Notwendigkeit eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens untersucht. Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB bestätigten angesichts der baulichen Beschaffenheit der Gebäudesubstanz einen qualifizierten Handlungsbedarf. Die Leerstandsquote lag hier im Jahr 2014 mit rund 20 % deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 11 %. Der Leerstand betraf vor allem unsanierte, im Verfall begriffene Gebäude. Auf Grundlage der Ergebnisse der VU wurde das Gebiet im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB als Sanierungsgebiet „Sudenburg Nord“ förmlich festgelegt.

Ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus auf einem Eckgrundstück in der Helmstedter Straße befindet sich heute in diesem Sanierungsgebiet. Im Jahr 1993 war es zunächst per Vermögenszuordnungsbescheid in das Eigentum der Stadt Magdeburg übergegangen. Infolge von Restitutionsansprüchen wurde es nach einer bestandskräftigen Entscheidung des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen in Privateigentum übertragen. Das Gebäude aus der Gründerzeit war bis zum Jahr 1998 bewohnt. Die letzten Mietverhältnisse im Nebenwohnsitz endeten mit Einführung der Zweitwohnungssteuer in Magdeburg im Jahr 2005. Danach stand das Objekt leer. Durch einen Brand im selben Jahr entstanden erhebliche Schäden im Dachbereich.

Instrumente und Ergebnis

Unmittelbar nach dem Brand im Jahr 2005 forderte das Bauordnungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 64 Abs. 2 Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 09.02.2001 (GVBl. S. 50) in der damaligen Fassung den Eigentümer auf, die zur dauerhaften Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung notwendigen **Sicherungsmaßnahmen an dem leer stehenden Gebäude** zu veranlassen. Die Absperrung des Gehweges im Gefahrenbereich wurde im Rahmen einer Ersatzvornahme im Juni 2005 durch die untere Bauaufsichtsbehörde beauftragt. Im Juli 2007 wurde der Eigentümer durch das Bauordnungsamt darauf hingewiesen, dass es sich bei der Absperrung um eine vorübergehende Sicherungsmaßnahme handelt und er wurde aufgefordert, die notwendigen Gefahrenabwehrmaßnahmen (Ausschluss des Herabfallens loser Fassadenteile und Instandsetzung des Daches) einzuleiten.

Der Eigentümer veranlasste am gesicherten Grundstück keine Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, wodurch sich in der Folgezeit der Zustand des Gebäudes weiter verschlechterte. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung durch die untere Bauaufsichtsbehörde im März 2014 stellte sich heraus, dass Geschosdecken eingestürzt waren und eindringendes Niederschlagswasser die Standsicherheit des Gebäudes möglicherweise gefährdete. Mit einem Anhörungsschreiben vom März 2014 wurde der Eigentümer über das Ergebnis der Ortsbesichtigung unterrichtet und kurzfristig aufgefordert, der Bauaufsichtsbehörde eine gutachterliche Stellungnahme eines Sachverständigen zur Standsicherheit vorzulegen.

Da der Eigentümer dieser Aufforderung nicht innerhalb der gesetzten Frist nachkam, wurde die Vorlage einer gutachterlichen Stellungnahme bis zum 09.05.2014 in einer bauordnungsrechtlichen Ordnungsverfügung unter Androhung der