

Anfrage



Kreis
Bergstraße

Vorlage Nr.: 17-0789/1
erstellt am: 07.03.2013

Abteilung: Bauen und Umwelt
Verfasser/in: Herr Klaus Ringgeler
Aktenzeichen: BAN-1984-2028

**Anfrage der FDP-Fraktion vom 28. Februar 2013 zum Bauvorhaben Heppenheim Lehrstraße (Ecke Darmstädter Straße/B3 bis Ecke Graben, inkl. Zwerchgasse) lt. Baugenehmigung vom 15. Mai 1985;
hier: Beantwortung der Anfrage**

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Status	Zuständigkeit
Kreistag	11.03.2013	Ö	Kenntnisnahme

Erläuterungen zu den Einzelfragen:

1. Welchen Inhalt (Bestandteile und Auflagen) hatte die Baugenehmigung vom 15. Mai 1985?

Erteilung der Baugenehmigung am 15.5.1985 für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Friedrichstr. 21 A mit Nutzung Untergeschoss als Tiefgarage, Erdgeschoss als SB-Markt, 1.OG als Erweiterung des Möbelmarktes Friedrichstr. 21 mit entsprechenden Verbindungstüren, 2. OG, 3. OG und DG als Wohnnutzung für insgesamt 19 Wohnungen. Die Baugenehmigung enthält 109 Auflagen.

Die Baugenehmigung gilt nur für das Gebäude Friedrichstr. 21 A. Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des gesamten 1. Obergeschosses mit dem Gebäude Friedrichstr. 21 als Erweiterung des bestehenden Möbelgeschäftes und der Zuwegung zum Gebäude Friedrichstr. 21 A über das Grundstück Friedrichstr. 21 sowohl von der Friedrichstraße wie auch von der Zwerchgasse wurde offensichtlich davon ausgegangen, dass es sich hier um ein Baugrundstück handelt. Aus diesem Grund hat man vermutlich von einer öffentlich-rechtlichen Sicherung (Baulast) abgesehen.

Zwingend erforderlich für die Nutzung der beiden Zuwegungen war aber eine privatrechtliche Vereinbarung der Eigentümer der beiden Grundstücke mit der Eintragung ins Grundbuch beim Grundbuchamt, da eine Baulast (als öffentlich-rechtliche Sicherung) nicht das Verhältnis von Eigentümern verschiedener Grundstücke untereinander regeln kann. Es wäre daher selbst bei einer Sicherung des Zugangs über eine Baulast zu den Streitigkeiten gekommen, da über eine Baulast keine Grunddienstbarkeit erzwungen werden kann. Diese Grunddienstbarkeit ist aber zwingend Voraussetzung dafür, ein fremdes Grundstück betreten oder benutzen zu können.

Bei dem Antragsteller handelt es sich um eine Bauherrengemeinschaft. Die Eigentümer des Grundstücks Friedrichstr. 21 waren an dem Genehmigungsvorgang offiziell nicht beteiligt.

Die Baugenehmigung enthält im Erdgeschoss die Auflage, dass die Grenz wand als Brandwand herzustellen ist.

2. Gab es in der Folge weitere Bauanträge?

3. Wenn ja, für welche Immobilie und mit welchem Inhalt?

4. Wurde diesen durch Baugenehmigung stattgegeben und wenn ja, mit welchen Auflagen?

Ja,

a) Friedrichstr. 21: Baugenehmigung vom 30.7.1986 für die Errichtung einer Werbeanlage mit 3 Auflagen

b) Friedrichstr. 21: Baugenehmigung vom 20.4.1994 für die Errichtung einer Fluchttreppe mit 8 Auflagen

c) Friedrichstr. 21 A: Baugenehmigung am 3.5.1993 für die Nutzungsänderung des 1. OG zur Unterbringung von Asylbewerbern mit 15 Auflagen

d) Friedrichstr. 21A: Baugenehmigung vom 5.8.2002 für die Errichtung einer Außentreppe mit 9 Auflagen

e) Friedrichstr. 21A: Bauantrag vom 12.6.2007 für die Nutzungsänderung des 1.OG zu Bistro und Sportstätte; Antrag gilt als zurückgenommen

f) Friedrichstr. 21A: Baugenehmigung vom 6.8.2008 für die Erschließungsänderung mit breitem Rettungsweg mit 8 Auflagen

g) Friedrichstr. 21A: Bauantrag vom 9.5.2008 für die Erschließungsänderung mit 2. baulichen Rettungsweg im 1. und 2. OG; Antrag wurde abgelehnt

h) Friedrichstr. 21A: Baugenehmigung vom 6.8.2008 für die Erschließungsänderung mit 2. baulichen Rettungsweg im 1.OG, 2. OG, 3. OG und DG mit 8 Auflagen

i) Friedrichstr. 21A: Baugenehmigung vom 18.5.2009 für die Errichtung eines 2. Rettungsweges mit 4 Auflagen

j) Friedrichstr. 21A: Baugenehmigung vom 31.3.2011 für den Umbau und Umnutzung des 1. OG zu 5 Wohnungen mit 10 Auflagen

Die Auflagen der Baugenehmigungen zu a) bis d) sind in der Anlage beigefügt, bei den Baugenehmigungen zu f, h, i und j) handelt es sich um laufende Verfahren.

5. Gab es im Vorfeld der Baugenehmigung von 1985 Baulasten auf den o. g. Immobilien?

Nein

6. Sind im Zuge der Baugenehmigung von 1985 Baulasten eingetragen worden - und wenn ja, welcher Art?

Ja, Zufahrtssicherung für die Tiefgarage Friedrichstr. 21 A über die Tiefgarage Lehrstr. 2-8 und unter der Zwerchgasse und Brandschutzbaulast auf dem Grundstück Friedrichstr. 21 A zugunsten Friedrichstr. 21.

Durch die Übernahme der Brandschutzbaulast ermöglichte der Eigentümer des Grundstücks Friedrichstr. 21A dem Eigentümer des Grundstücks Friedrichstr. 21 die Errichtung von Fenstern im 2. OG in seiner als Brandwand auszuführenden Grenz wand.

7. Gibt es ein Baulastenverzeichnis, wenn ja, mit welchem Inhalt?

Der Kreis Bergstraße führt nach den Vorschriften der Hess. Bauordnung das Baulastenverzeichnis, in dem sämtliche Baulasten des Kreises Bergstraße eingetragen sind; derzeit knapp 11.000 betroffene Grundstücke.

Die Frage ist bereits bei Frage 5 beantwortet.

8. Gab es Stellungnahmen und Beurteilungen durch den Magistrat der Kreisstadt Heppenheim zu o. g. Immobilien, wenn ja, welchen Inhalts und welcher Wertung?

Zu jedem Bauantrag wurde die Stadt Heppenheim angehört, die die jeweiligen Bauvorhaben befürwortet hat und dazu das Einvernehmen hergestellt hat, soweit dies erforderlich war.

9. Wie waren und sind die jeweiligen Zuwegungen zu o.g. Immobilien, und sind Wegerechte eingetragen?

Zu dem Bauvorhaben Friedrichstr. 21 A erfolgte die Zuwegung über das Grundstück Friedrichstr 21, auf eine Baulast wurde wegen der gemeinsamen Nutzung des 1. OG offensichtlich verzichtet, sonstige Wegerechte sind nicht bekannt.

Als Brandschutz wurde angeordnet, dass die Grenz wand als Brandwand auszuführen ist. Die Errichtung eines Bauvorhabens ohne Inanspruchnahme fremden Eigentums war möglich.

10. Gab es seit der Baugenehmigung vom 15. Mai 1985 einen oder mehrere Eigentümerwechsel?

11. Wenn ja, wie viele Eigentümer sind seit 1985 im Besitz der Immobilien Friedrichstraße 21 und Friedrichstraße 21a gewesen?

12. Wie sind die jeweiligen Eigentümer in den Besitz der jeweiligen Immobilien gekommen und wurde von ihnen das Grundbuch vor Kauf eingesehen?

13. Gab oder gibt es Grundbucheinträge - und wenn ja, mit welchem Inhalt?

14. Gab und gibt es privatrechtliche Vereinbarungen bzgl. der o. g. Immobilien und wenn ja, mit welchem Inhalt?

nicht bekannt - Zivilrecht

Die Bauaufsichtsbehörden prüfen bei Bauanträgen die Übereinstimmung eines Bauvorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Eine Baugenehmigung wird grundsätzlich kraft Gesetz unbeschadet Rechte Dritter erteilt. Die Bauaufsichtsbehörde prüft weder die Eigentumsverhältnisse noch ob ein Bauherr berechtigt ist, ein Bauvorhaben durchzuführen. Es liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn, eine privatrechtliche Einigung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks herbeizuführen, wenn er z. B. dessen Grundstück mitbenutzt.

Eigentumsübertragungen werden der Bauaufsichtsbehörde nicht mitgeteilt; ebenso wenig erhält die Bauaufsicht Kenntnis darüber, ob ein Käufer das Grundbuch, das bei den jeweiligen Amtsgerichten geführt wird, eingesehen hat.

15. Wie hoch ist die baurechtlich erforderliche Kraftfahrzeugstellplatzmenge für die Immobilien Friedrichstraße 21 und 21a und wie sind diese nachgewiesen?

Der Stellplatzbedarf für das Objekt Friedrichstr. 21 A betrug 49 Stellplätze, davon befinden sich 26 Stellplätze in der Tiefgarage, 23 wurden bei der Stadt Heppenheim abgelöst. Das Gebäude Friedrichstr. 21 wurde bereits vor 1946 errichtet, die entsprechenden Baugenehmigungen befinden sich im Staatsarchiv in Darmstadt. Ob zu damaliger Zeit bereits Stellplätze nachzuweisen waren, ist nicht bekannt.

Die Garage kann nicht geschlossen werden, da dort notwendige Stellplätze untergebracht sind.

16. Wurden alle Baugenehmigungen durch die Baubehörde nachverfolgt, wenn ja, wie, und wenn nein, warum nicht?

Für das 1985 genehmigte Objekt Friedrichstr. 21 A wurden eine Roh- und eine Gebrauchsabnahme durchgeführt; festgestellten Beanstandungen wurde nachgegangen.

Den übrigen Baugenehmigungen wurde und wird durch Vorlage von Bescheinigungen und Ortsbesichtigungen nachgegangen; bei den abgeschlossenen Vorgängen wurden keine Verstöße festgestellt.

17. Gab es seit 1985 Zwangsgeldandrohungen; wurden diese verfolgt bzw. eingetrieben?

Datenschutz; laufendes Verfahren

18. Welche Schritte hat der Kreis seit 2002 in der Angelegenheit Friedrichstraße 21 und 21a unternommen?

Für das Gebäude Friedrichstr. 21 A wurden 2008 aufgrund der Änderung der Hess. Bauordnung die Herstellung eines 2. Rettungsweges für 2 Wohnungen gefordert, der auch errichtet wurde. Die Erfüllung weiterer Brandschutzmaßnahmen befinden sich un-

ter Hinweis auf ein laufendes Verfahren in der Umsetzung; laufendes Verfahren.

19. Welche Höhe dürfen Zwangsgelder üblicherweise bei derartigen Objekten haben?

Zwangsgelder können nach dem Hess. Verwaltungsvollstreckungsgesetz von 10,00 € bis zu einer Höhe von 50.000,00 € angedroht werden, das hat nichts mit der Objektgröße zu tun.

20. Wann wurden Zwangsgelder angedroht und wann jeweils eingetrieben?

Datenschutz; laufendes Verfahren

21. Kann der Kreis zur Durchsetzung von Auflagen Nutzungsverbote aussprechen, wenn ja, wofür und wann hat er dies für o.g. Immobilien vor?

Nutzungsverbote sind nur möglich bei formeller Illegalität eines Vorhabens bzw. bei abweichender Nutzung von Baugenehmigung. Vorliegend sind die ausgeübten Nutzungen jedoch von Baugenehmigungen abgedeckt.

Auflagen werden durch Androhung und Festsetzung von Zwangsgeldern durchgesetzt.

22. Kann der Kreis zur Durchsetzung von Auflagen Zwangsgelder bzw. Vorschüsse für Ersatzvornahmen einfordern, wenn ja, für welche Maßnahmen und in welcher Höhe?

Zur Durchsetzung von Auflagen können Zwangsgelder bis zu einer Höhe von 50.000,00 € angedroht werden.

Zur Durchsetzung von Auflagen werden in der Regel Zwangsgelder angedroht und festgesetzt, da dies zielführender ist. Ersatzvornahmen werden im Regelfall nur bei Vermögenslosigkeit angedroht und durchgeführt. Die Ersatzvornahme kommt des Weiteren auch nur dann in Betracht, wenn es nur eine Möglichkeit gibt, die Auflage umzusetzen. In der Regel gibt es aber durchaus zwei oder mehr Möglichkeiten, eine Auflage zu erfüllen. Eine Ersatzvornahme setzt weiter voraus, dass die Verwaltung entsprechende Angebote verschiedener Firmen einholt und den entsprechenden Auftrag vergibt und die Kosten der Maßnahme erst einmal vorgelegt werden müssen. Dies bedeutet daher einen erheblichen Mehraufwand an Zeit und Arbeit gegenüber dem Zwangsgeld, sowie auch ein finanzielles Risiko für den Kreis.

23. Wird der Kreis zur Durchsetzung bereits genehmigter Auflagen Ersatzvornahmen durchführen und wenn ja, wann ist damit zu rechnen?

Zur Durchsetzung von angeordneten Auflagen wird der Kreis keine Ersatzvornahmen durchführen, sondern Zwangsgelder androhen, festsetzen und betreiben. Ersatzvornahmen werden keine durchgeführt.

24. Welche Auflagen gibt es, die für o.g. Immobilien speziell im Bereich des Brandschutzes Geltung haben? Wurden diese auferlegt und ggf. nachverfolgt, wenn nein, warum nicht?

Jede Grenzwand ist prinzipiell als Brandwand auszuführen, im Übrigen laufendes Verfahren.

25. Welche Schritte hat die Verwaltung vor, um die verfahrenre Situation speziell im Bereich der Grundstücksgrenze in der Zwerchgasse zu beenden?

26. Zu welcher Beurteilung der Sachlage kommt der Kreis bzgl. der Situation bei o. g. Immobilien?

Aus bauaufsichtlicher Sicht gibt es hier keine verfahrenre Situation. Es handelt sich hier um zivilrechtliche Streitigkeiten.

27. Kann von Beteiligten Regressforderungen gestellt werden und wenn ja, gegen wen und auf welcher Grundlage?

Gegen den Kreis Bergstraße wurden bisher keine Regressforderungen gestellt; es ist auch nicht ersichtlich, auf welcher Rechtsgrundlage dies möglich sein könnte.

28. Wann ist mit einer abschließenden Klärung des Sachverhalts zu rechnen?

Aus Sicht der Bauaufsicht gibt es keinen ungeklärten Sachverhalt. Die jeweiligen Immobilienbesitzer können ihre Immobilien im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen uneingeschränkt nutzen. Die Bauaufsicht hat keine Möglichkeit, Besitzer zur Nutzung zu zwingen oder gegen den unansehnlichen Zustand des Metzendorfgebäudes vorzugehen.

Anlagen:

Auflagen zu vier Baugenehmigungen