

Magdeburg, den 17.04.2014
Le-he

Klausurtagung 2014

Datum: 05.05.2014
Ort: Landhaus „Zu den Rothen Forellen“, Ilsenburg (Harz)
Bearbeiter: Landesgeschäftsführer Jürgen Leindecker
TOP 2 **Investitions- und Unterhaltungsbedarf am Verbands-
gebäude; Bericht der Landesgeschäftsstelle**

Anlagen ./.

Bisherige Beratung: 158. Präsidiumssitzung am 24.03.2014 (TOP 5.3)

Beschlussvorschlag: ***Kenntnisnahme/Beratung***

Begründung:

Als wir den Tagesordnungspunkt Investitions- und Unterhaltungsbedarf für das Verbandsgebäude auf die Tagesordnung der Klausurtagung des Präsidiums gesetzt haben, konnten wir nicht ahnen, welche Aktualität diese Frage für uns bekommen würde. Zum Sachstand wollen wir Sie deshalb zunächst über die Tatsache informieren, dass mittlerweile eine Abbruchverfügung der Stadt Magdeburg für das angrenzende Gebäude, Sternstraße 2 (datiert vom 17. März 2014), vorliegt und die Abbruchfirma Geistlinger aus Magdeburg bereits mit Vorarbeiten für den Abbruch des Gebäudes begonnen hat.

Für unser Gebäude, Sternstraße 3, hat dieser Gebäudeabbruch erhebliche Auswirkungen. Zunächst ist festzustellen, dass die Sternstraße eine geschlossene Straßenfront ist, die nach dem Wiederaufbau eines neuen Gebäudes der Sparkasse am Hasselbachplatz eine vollständig geschlossene Front ergeben hat. Mit dem Abbruch des Gebäudes Sternstraße 2 wird aus der geschlossenen Bebauung nunmehr eine Lückenbebauung. Das hat Auswirkungen bei Sicherung der Grundstücke einerseits, andererseits aber auch beim Lärmeintrag durch die entstehende Baulücke, wie sie bereits entstanden ist, als das Nebengebäude Hallische Straße etwa zur Jahrtausendwende abgebrochen worden ist.

Viel schwerwiegender sind die Auswirkungen jedoch für die gemeinsame Giebelwand, die zwischen der Sternstraße 2 und der Sternstraße 3 vorhanden ist. Zunächst war nicht klar, ob der Giebel in Form von zwei Wänden ausgeführt worden ist oder nur von einer Wand ausgeführt worden ist. Nach Öffnung des Dachs der Sternstraße 2 stellte sich heraus, dass es sich um **eine** gemeinsame Giebelwand handelt, die nicht doppelt, sondern nur einfach ausgeführt wurde. Das Haus Sternstraße 2 wurde etwa 1885 gebaut. Das Haus Sternstraße 3 wurde im Jahr 1903 errichtet. Aus den uns vorliegenden Unterlagen ist nicht erkenntlich, ob es zivilrechtliche Abreden für die Giebelwand gibt.

Die Landesgeschäftsstelle hat zwischenzeitlich einen Rechtsanwalt beauftragt, die Interessen des SGSA wahrzunehmen. Dieser wird auch die alten Bauakten der Stadt Magdeburg im Stadtarchiv einsehen. Er hat sich auch mit dem Hauseigentümer, einer ursprünglichen Erbgemeinschaft, jetzigen Verwaltungs- und Besitzgesellschaft in Verbindung gesetzt, um den weiteren Ablauf des Abbruchs des Nebengebäudes zu erhellen.

Ansprechpartner für das Haus Sternstraße 2 ist für uns derzeit die Aquilar Consulting GmbH sowie die Hausgemeinschaft Friedrich Trier GmbH & Co.KG. In wieweit zwischen diesen die Eigentumsverhältnisse geregelt sind, ist uns nicht bekannt.

Für die Stadt Magdeburg positiv ist die Tatsache, dass ein privater Dritter nunmehr den Abbruch des Gebäudes finanziert. Für den SGSA ist das gleichwohl ein großes Wagnis, denn es sieht derzeit so aus, als würden wir auf Teilen der Kosten, die uns durch den Abbruch des Gebäudes entstehen, „sitzen bleiben“.

Im Einzelnen ist dabei vor allem Folgendes zu beachten:

1. Aufgrund der einteiligen Erstellung der Giebelwand, also dem Anbau des Gebäudes Sternstraße 3 an das Gebäude Sternstraße 2, muss geklärt werden, in welchem Eigentum sich die Giebelwand befindet. Da die Grenze des Grundstückes nicht eindeutig erkennbar ist, haben wir bereits eine Grenzfeststellung beantragt und einen Vermessungsingenieur beauftragt, diese Grenzfeststellung vorzunehmen.

Nach Feststellung der Eigentumsverhältnisse und der Klärung der weiteren dinglichen Sicherungen wird damit zu rechnen sein, dass die Giebelwand auf der Seite unseres Gebäudes Sternstraße 3 hin gesichert werden muss. Das geschieht in der Form, dass mit Ankern in den Decken des Verbandsgebäudes die Giebelwand befestigt wird. Das bedeutet, dass sowohl in den Büroräumen, als auch in den Mietwohnungen (insbesondere aber auch im Bäckerladen im Erdgeschoss) eine Öffnung der jeweiligen Decken stattfinden muss. In die Decken des Gebäudes Sternstraße 3 werden dann die notwendigen Anker eingezogen die sicherstellen, dass die Giebelwand nicht wegbricht.

Aufwand und Folgen dieser Sicherungsmaßnahmen können wir derzeit nur erahnen, nicht jedoch gänzlich abschätzen.

2. Der Geschäftsbetrieb des SGSA ist in der Zeit der Rückverankerung und des Abbruchs des Nebengebäudes mit Sicherheit beeinträchtigt. Wir versuchen durch Verlegung der Büros innerhalb der Landesgeschäftsstelle den Geschäftsbetrieb weitgehend aufrechtzuerhalten, können jedoch gewisse Einschränkungen nicht vermeiden. Ansonsten sind uns derzeit bereits Anwaltskosten entstanden, deren Höhe noch nicht abschließend zu ermitteln ist. Außerdem sind derzeit etwa 4.000 Euro Kosten für die Grenzfeststellung bereits absehbar. Der zuständige Prüfenieur wird wohl in den nächsten Wochen die notwendigen Messungen vornehmen und die Grenze feststellen.
3. Sollte die Außenwand zum Haus Sternstraße 2 gehören, steht sie im Eigentum der Grundstücksnachbarn. Es kann dann erforderlich sein, die Grenzwand zu erwerben. Wir gehen dabei allerdings ausschließlich von den Kosten aus, die für den Erwerb des Grundstückstreifens der Sternstraße 2 erforderlich sind. Einen weitergehenden Kostenanteil würden wir nicht übernehmen wollen. Es könnte jedoch erforderlich werden, die Grenzwand entsprechend durch Isolationen gegen Feuchtigkeit und Wärmeverluste zu dämmen

und zu sichern. Über die Kosten, die dabei entstehen, können derzeit noch keine Aussagen gemacht werden. Problem ist die Tatsache, dass die Hauseigentümergeinschaft Sternstraße 2 bisher nicht erkennen lässt, ob sie in einer absehbaren, vertretbaren Zeit bereit ist, die entstandene Baulücke durch einen Neubau zu schließen.

4. Mit dem Abriss des Gebäudes Sternstraße 2 werden auch Anpassungsarbeiten im Bereich der Fassade erforderlich sein. Hier muss man überprüfen, ob es sinnvoll ist, die Fassade zur Sternstraße hin neu zu streichen oder ob es ausreichend ist, durch Erneuerung des Putzes an einigen Stellen Schadstellen zu beseitigen und die notwendigen Dinge vorzunehmen, die nach außen einen optisch ordentlichen Eindruck des Gebäudes widerspiegeln sollten.
5. Über die weiteren erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen des Verbandsgebäudes Sternstraße 3 wird Herr Erster Beigeordneter Liebenehm in der Sitzung ausführlich berichten. Die zentrale Frage ist, wie wir den Sitzungsraum und den Raum der Technik klimatechnisch so ausrichten, dass er auch im Sommer auf einer konstanten (erträglichen) Temperatur gehalten werden kann. Für den Raum mit der Technik ist es deshalb erforderlich eine Klimatisierung vorzunehmen, da die Technik sehr wärmeanfällig ist und sichergestellt sein muss, dass der Server nicht durch Überhitzung im Raum Schaden erleidet.

Für den Sitzungsraum ist eine Klimatisierung geboten, weil in den Sommermonaten durch die starke Sonneneinstrahlung vor allem in den Vormittagsstunden ein Sitzungsbetrieb kaum möglich ist. Aus Gründen des Denkmalschutzes können keine Außenmarkisen angebracht werden, die einzig eine Lösung des Problems brächten. Das Öffnen der Fenster ist aufgrund der Lärmentwicklung der Sternstraße ausgeschlossen. Die Kosten für eine solche Ausstattung der Sitzungsräume sind derzeit noch nicht absehbar. Wenn das Präsidium grundsätzlich hier sein Einverständnis erklärt, werden wir entsprechenden Kostenvoranschläge einholen und Ihnen dann zur Verfügung stellen.

Weitere Ausführungen zum Gebäude erfolgen dann mündlich.