



## STADT ZWICKAU

Dezernat Bauen  
Bürgermeisterin

Stadtverwaltung Zwickau · Postfach 20 09 33 · 08009 Zwickau

Herrn  
Jürgen Weißmann

Es schreibt Ihnen: Kathrin Köhler  
Sitz: Hauptmarkt 1  
Telefon: 0375 833900  
Telefax: 0375 833939  
E-Mail\*: bauen@zwickau.de

Ihre Nachricht vom:  
Ihr Zeichen:  
Geschäftszeichen: AF/001/2020  
(bitte bei Antwort angeben)

Zwickau, 21.01.2020

*Herr Weißmann bezieht sich auf die Beantwortung seiner Anfrage zum Sachstand „Hotel Wagner“ vom 16.12.2019. Darin sei ausgeführt worden, dass der Eigentümer im Oktober 2019 zwar die Standsicherheit des Gebäudes nachgewiesen hat, gleichwohl aber weiterhin Gefahr durch lose Teile (primär Dachbestandteile) bestünde. Gleiches sei auch in einem Artikel in der „Freien Presse“ vom 10.01.2020 zu lesen.*

*Laut § 3 der Sächsischen Bauordnung seien bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, instandzusetzen und instandzuhalten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben oder Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Außerdem müssen bauliche Anlagen im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen für sich allein standsicher sein. Dies bedeutet, dass lose Bauteile wie Dachrinnen, Gesimse, Bedachungsmaterial usw., welche sich im Laufe der Jahre gelöst haben, zu befestigen oder zu entfernen sind.*

*Die Gefahr durch herabfallende Bauteile sei bei einem Gebäude von der Höhe des „Hotel Wagner“ durch eine einfache Absperrung des anliegenden Gehweges nicht abgewendet. In einem ähnlich gelagerten Fall sei in der Stadt Pirna eine Fußgängerin durch ein herabstürzendes Teil, welches außerhalb der Absperrung landete, tödlich verletzt worden.*

*Der vom Gericht, im Zuge des folgenden Verfahrens zu den Haftungsfragen beauftragte Sachverständige führe in seinem Gutachten aus, dass die Absperrung des Gebäudes erheblich breiter, als nur der Gehweg hätte sein müssen.*

*Es bestünde aktuell die Gefahr, dass die Stadt Zwickau möglicherweise eine nicht ausreichende Sicherungsmaßnahme dulde oder diese sogar selbst veranlasst hat. Um dies aufzuklären und eventuellen Schaden abzuwenden, ergeben sich folgende Fragen:*

**Frage 1:**

*In welcher Form wurde eine Gefährdungsbeurteilung vorgenommen, die zur Ausführung der bisherigen Absperrungsmaßnahmen geführt hat? Geht daraus hervor, dass nach Durchführung dieser Absperrmaßnahmen keine Gefährdung mehr besteht?*

Stadtverwaltung Zwickau · Hauptmarkt 1 · 08056 Zwickau · Telefon: 0375 83-0 · Fax: 0375 83-8383 · [www.zwickau.de](http://www.zwickau.de)\*

Sparkasse Zwickau: IBAN: DE86 8705 5000 2244 0039 76

BIC: WELADED1ZWI

Hypovereinsbank: IBAN: DE87 8702 0088 0009 2000 02

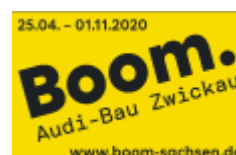
BIC: HYVEDEMM441

Commerzbank: IBAN: DE72 8704 0000 0255 6355 00

BIC: COBADEFFXXX

Gläubiger Identifikationsnummer: DE81ZZZ00000013255

\* Der Zugang für elektronisch signierte und für verschlüsselte elektronische Dokumente ist nur unter bestimmten Voraussetzungen eröffnet. Geltende Regelungen, Informationen und Erläuterungen finden Sie auf unserer Homepage [www.zwickau.de/esignatur](http://www.zwickau.de/esignatur).



*Frage 2:*

*Wurde der Eigentümer von der Stadt Zwickau mittels einer Sicherungsverfügung, oder eines ähnlichen Verwaltungsaktes zu den erforderlichen Arbeiten gemäß §3 SächsBO verpflichtet?*

*Wenn Ja, was war der konkrete Inhalt? Wenn nein, warum nicht?*

Sehr geehrter Herr Weißmann,

Ihre Anfragen aus der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschuss am 13.01.2020 möchte ich nachfolgend beantworten.

*Zu 1.:*

Die Gefährdungsbeurteilung erfolgte durch einen entsprechend qualifizierten Bausachverständigen, hier ein ortsansässiger qualifizierter Tragwerksplaner, der bereits die vorangegangene baufachliche Stellungnahme erarbeitete und insofern eine sehr gute Einschätzung zu Veränderungen vornehmen kann. Es kann durch Sicherungsmaßnahmen selten eine hundertprozentige Sicherheit garantiert werden, da diese auch bei vollkommen intakten Gebäuden ausgeschlossen ist. Beispielhaft ist das Lösen von Dachteilen zu nennen, die bei einem Sturm oder anderen Wetterereignissen vorkommen, auch bei Neubauten. Nach dem Brandereignis wurden alle losen Teile entfernt oder im Gebäude gelagert, um eine maximale Sicherheit herzustellen.

*Zu 2.:*

Der Eigentümer wurde schriftlich auf seine Nachweispflicht zur Standsicherheit hingewiesen, die sich daraus ergibt, dass der alte Standsicherheitsnachweis seine Gültigkeit verlor. Dieser Nachweis enthält den Ist-Zustand und die Beurteilung zum derzeitigen Gefährdungspotential. Weiterhin werden notwendige Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Der Eigentümer erbrachte den notwendigen Standsicherheitsnachweis. Die regelmäßige Abfrage dieser baufachlichen Stellungnahme resultiert daraus, dass der Nachweis zur Standsicherheit derzeit immer zeitlich befristet ist und eine stetige Veränderung des Gebäudezustands dies erfordert. Diese Befristung beläuft sich aktuell jeweils auf ein Jahr. Die aus dem Gutachten abgeleiteten und notwendigen Sicherungsmaßnahmen wären, bei nicht selbstständiger Handlungsweise des Eigentümers, zu bescheiden und mit Zwangsmitteln durchzusetzen. Ebenfalls würde die Erbringung des Standsicherheitsnachweises mit Zwangsmitteln durchgesetzt, wenn dies nicht „freiwillig“ durch den Eigentümer erfolgt.

Beide Punkte wurden hier durch den Eigentümer erfüllt.

In Bezug auf den von Ihnen angesprochenen Sachverhalt in der Stadt Pirna ist auf folgendes hinzuweisen:

Die telefonische Rücksprache mit dem dort zuständigen Beschäftigten ergab jedoch entscheidende Unterschiede in der behördlichen Vorgehensweise. In Pirna brannte ebenfalls ein Dachstuhl und der Eigentümer hat nachfolgend eigenständig Absperrmaßnahmen durchgeführt. Diese Absperrung war in Folge von starkem Regen unzureichend, da sich der Bewuchs am Gebäude samt Gebäudebestandteilen löste und abstürzte. Die Sicherung mittels Bauzaun sparte eine davorliegende Bushaltestelle aus, welche Ort der herabstürzenden Teile war.

Maßgeblich ist hier ein gravierender Unterschied. Nach dem Brand schaltete man keinen Bausachverständigen (bspw. qualifizierten Tragwerksplaner) ein, der die bauliche Substanz prüft. Weiterhin gab es keine regelmäßigen Prüfungen eines Bausachverständigen. Daraus resultierend gab es keine aktuelle Gefährdungsanalyse, die eine Anpassung der Sicherungsmaßnahmen fordert.

Für zusätzliche Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter des zuständigen Amtes für Bauordnung und Denkmalschutz zur Verfügung. Einen Termin für ein persönliches Gespräch können Sie unter der Telefonnummer 0375/836301 vereinbaren.

Mit freundlichen Grüßen

Kathrin Köhler