

Der Bürgermeister

Hilden, den 26.01.2006
AZ.: IV/60.2-555-05-20-har/tra



Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

Mängel am Bahnhof Hilden, Sachstandsbericht

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Rat der Stadt Hilden	26.01.2006			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden nimmt Kenntnis vom Sachstandsbericht des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamtes (Sachgebiet Bauaufsicht) zum Antrag der Bürgeraktion Hilden vom 17.01.2006 anlässlich des baulichen Zustands des Hildener Bahnhofs.

Erläuterungen und Begründungen:

Mit dem Thema Bahnhof Hilden sind der Rat und die Verwaltung seit Mitte der 90er Jahre beschäftigt.

Der Kauf des Bahnhofes wurde seinerzeit durch den Rat der Stadt Hilden abgelehnt, so dass eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts diesen erworben hat. Diese Gesellschaft plante dort die Errichtung einer „Event-Gastronomie“ und eines Hotels. Gleich lautende Bauanträge durch diese Gesellschaft, die im Jahre 1996 genehmigt wurden, wurden nicht ausgeschöpft.

Auch der im Jahr 2000 von der Gesellschaft gestellte Antrag auf denkmalrechtliche Unterschutzstellung brachte trotz möglicher staatlicher Sanierungszuschüsse keine bauliche Verbesserung des Bahnhofsgebäudes. Die Unterschutzstellung des Bahnhofsgebäudes erfolgte am 23.02.2000 im Einvernehmen mit dem Landschaftsverband Rheinland. Ferner teilte die Gesellschaft im Jahre 2000 mit, dass sie keinen Gebrauch von der 1996 erteilten Baugenehmigung machen werde. Ein weiterer Bauantrag auf Einrichtung einer Gastronomie mit Biergarten, Mehrzweckraum, Kiosk, Stehcafe, Imbiß, Büro, Wohnen im Bahnhofgebäude vom 20.01.2000 wurde durch die GbR im Oktober desselben Jahres für ruhend erklärt. Seit diesem Zeitpunkt zeigte die Eigentümergesellschaft keine weiteren Aktivitäten zur Bewirtschaftung und Vermarktung des Hildener Bahnhofes. Die Gesellschaft selbst war unter Androhung von Ordnungsverfügungen lediglich bereit, nur das Allernötigste zu tun, um eine weitere bauliche Verschlechterung des Denkmals zu verhindern.

Nachdem im Jahre 2001 erkennbar wurde, dass seitens der Eigentümergesellschaft keinerlei Absichten bestanden, den Verfall des Bahnhofes zu verhindern, gab es erste Verhandlungen zwischen den Eigentümern und Verwaltung zum Kauf der Immobilie. Auch der Landschaftsverband Rheinland wurde auf den damaligen Zustand des denkmalgeschützten Gebäudes hingewiesen. Der Rat der Stadt Hilden befasste sich daraufhin in seiner Sitzung am 30.01.2002 mit dieser Situation und beauftragte die Verwaltung unverzüglich Verhandlungen über einen Ankauf des Gebäudes anzubieten (SV-Nr.: 23/50).

Im April des Jahres 2002 erfolgte eine Inaugenscheinnahme des Bahnhofsgebäudes durch den Bürgermeister, den techn. Dezernenten, Mitarbeiter des Bauhofes und der Fachbereichsleitung Planung. Es wurde festgestellt, dass sämtliche Eingangsbereiche, insbesondere die seitlichen, mit Müll verfüllt waren. Daraufhin veranlasste die Verwaltung eine komplette Unratbeseitigung im Bahnhofsgebäude durch Mitarbeiter des Bauhofes. Das ungehinderte Begehen des Bahnhofes verlangte außerdem die Schließung bzw. Absperrung des Gebäudes, um somit auch eine weitere Verunreinigung zukünftig auszuschließen.

Im April 2002 wurden die Gesellschafter im Rahmen einer Anhörung auf das ungehinderte Begehen des Bahnhofsgebäudes durch Fremde bzw. Dritte hingewiesen. Darüber hinaus wurde den Eigentümern verdeutlicht, dass sie im Rahmen des Denkmalschutzgesetzes verpflichtet sind, Maßnahmen zur Sicherung und zum Schutz des Denkmals zu erfüllen. Im Rahmen der Anhörung teilten die Anwälte der Gesellschafter lapidar mit, dass die Verzögerung der Kaufverhandlungen dazu geführt hätte, dass sie hier nichts Weiteres unternehmen wollten. Darüber hinaus gab es diverse Schreiben einzelner Gesellschafter, dass sie zum damaligen Zeitpunkt nicht mehr der GbR angehörten, was sich jedoch bis heute nicht bestätigt hat. Nachdem auch die Anhörung zu keiner Verbesserung des Bahnhofsgebäudes führte, ergingen unter dem 23.05.2002 vier Ordnungsverfügungen an die GbR-Mitglieder mit dem Inhalt:

- die Dacheindeckung so zu erneuern, dass keine Feuchtigkeit eindringt;
- die Dachentwässerung so instand zu setzen, dass das Regenwasser abgeleitet werden kann;
- sämtliche Öffnungen in den Außenwänden so zu verschließen, dass Unbefugte weder Zutritt zum Gebäude erlangen, noch Müll oder Unrat ins Gebäude werfen können.

Die geforderten Maßnahmen wurden auf die Bestimmungen der Bauordnung wie auch auf die des Denkmalschutzgesetzes gestützt.

Gegen die v.g. Ordnungsverfügungen hatten die Rechtsvertreter der Gesellschaft im Juni 2002 Widerspruch erhoben, den der Landrat seinerseits im August 2002 zurückwies.

Die ersten Klagen gingen dann im August desselben Jahres beim Verwaltungsgericht in Düsseldorf ein. Das Vorliegen der Klagen sowie die Befürchtung von Berufungsverfahren vor dem OVG in Münster und die im Herbst und Winter zu erwartenden Witterungsbedingungen verlangten danach, dass das Verfahren zur Sicherung und Mängelbeseitigung am Bahnhofsgebäude zügig in Angriff genommen wurde. Die Untere Denkmalbehörde hat dann in Abstimmung mit dem Rechtsamt im Rahmen weiterer Anhörungen die sofortige Vollziehung der Ordnungsverfügungen angekündigt.

Die Ankündigung der sofortigen Vollziehung der bestehenden Ordnungsverfügungen veranlasste die Gesellschafter dazu, eine Firma mit der Dachreparatur und der Instandsetzung der Regenrinnen und der Fallrohre zu beauftragen. Es wurde ein Kostenvoranschlag in Höhe von rd. 6.000 € vorgelegt. Bereits im Oktober 2002 wurde signalisiert, dass die Dacharbeiten abgeschlossen sind, was wiederum bei einer Besichtigung am 22.10.2002 tatsächlich bestätigt werden konnte.

Wegen Erfüllung der Ordnungsverfügungen insgesamt konnten die Verfahren im November 2002 eingestellt werden. Der Verwaltung lag ferner ein Fax einer Fachfirma vor, dass eine Dachrinnenreinigung erfolgt war. Die Kosten für diese Maßnahme beliefen sich seinerzeit auf insgesamt 1.600 €. Zudem konnte bei weiteren Ortsbesichtigungen festgestellt werden, dass auch die letzten Fenster am Bahnhofsgebäude verbrettert worden sind.

Hinweise aus der Bürgerschaft wie auch bei kontinuierlichen Besichtigungen über lose Dachpappe, aufgebrochene Zugänge etc. am Bahnhofsgebäude führten dazu, dass die Gesellschafter auf dem kurzen Wege, nämlich per Telefon, durch Mitarbeiter der Unteren Denkmalbehörde aufgefordert wurden, hier diese Mängel kurzfristig zu beseitigen. Wenn auch diesen Aufforderungen nicht immer unmittelbar entsprochen wurde, so konnte bei weiteren schriftlichen Anhörungen dennoch erreicht werden, dass diese Mängel unbürokratisch beseitigt wurden.

Durch Hinzutreten eines potenziellen Investors und bei einer weiteren von diesem initiierten Begehung des Bahnhofsgebäudes am 12.06.2003 mit Vertretern des Landschaftsverbandes, der Oberen Bauaufsicht/Denkmalbehörde und des Baudezernates der Stadtverwaltung Hilden konnte festgehalten werden, dass ein langwieriges Bebauungsplanverfahren den bisherigen Zustand des Bahnhofsgebäudes nur noch verschlimmern würde. Bei der Begehung konnte auch festgestellt werden, dass erneut Türen und Fenster an der Rückseite des Gebäudes aufgebrochen wurden. Vieles deutete auch darauf hin, dass hier Nachtlager aufgeschlagen wurden. Daher beabsichtigte die Verwaltung im Rahmen einer Ersatzvornahme durch Beauftragen einer Fachfirma die Sicherung des Bahnhofsgebäudes herzustellen. Ein in diesem Zusammenhang eingeholtes Angebot einer Hildener Firma belief sich auf rd. 25.000 €. Die überplanmäßige Ausgabe für diese Ersatzvornahme wurde durch den Kämmerer bereitgestellt. Aufgrund der angedachten Ordnungsverfügung mit Ersatzvornahme und sofortiger Vollziehung an die Mitglieder der GbR teilten diese im Juli 2003 mit, dass die Sicherungs- und Reparaturarbeiten nunmehr schnellstens erledigt werden. Erneute Gespräche mit den Mitgliedern der Eigentümergesellschaft führten zu verstärkten Sicherungsmaßnahmen am Gebäude (Vergitterung der rückwärtigen Eingänge, Aufstellung von weiteren abschließbaren Bauzäunen im nördlichen und südlichen Eingangsbereich) durch einen von der Eigentümergesellschaft beauftragten Architekten. Das Ergebnis der Sicherungsmaßnahmen konnte bei einer Besichtigung im August 2003 festgestellt werden. Leider aber auch, dass aufgrund des Dauerregens in den letzten Augusttagen diverse schadhafte Stellen in der Dacheindeckung aufgetreten sind. Die Reparaturarbeiten durch die Fa. Bajorat erfolgten hier kurzfristig, so dass bei einer weiteren Begehung im September 2003 der Abschluss auch der Dacharbeiten festgestellt werden konnte.

Nachdem bekannt wurde, dass sich der o.g. potentielle Investor aus der Neugestaltung des Bahnhofsgebäudes zurückgezogen hatte, waren Verwaltung und Politik auch weiterhin darum bemüht, den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes sicherzustellen.

So gab es im Laufe des Jahres 2004 viele weitere Besichtigungen des Bahnhofsgebäudes. Ab Sprachegemäß mit dem Vertreter der Eigentümergesellschaft - ohne die Einleitung von Verwaltungsverfahren - wurden „auf telefonischen Hinweis durch die Verwaltung“ kleinere festgestellte Mängel, wie flatternde Dachpappe, aufgebrochene Verschalungen im Eingangsbereich sowie im Gemäuer gekeimter Pflanzenbewuchs kurzfristig im Auftrage der Eigentümergesellschaft beseitigt.

Im Februar 2005 wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass ein einzelnes Mitglied der GbR zum Geschäftsführer der Gesellschaft ernannt wurde. Außerdem wies die Gesellschaft darauf hin, dass sie keine Sanierung des Bahnhofsgebäudes betreiben wird, weil das Gebäude in naher Zukunft verkauft werden sollte.

Auch eine erste Sitzung der Bahnhofskommission am 16.02.2005 brachte zunächst keinen weiteren Fortschritt in der Sache. Es wurde lediglich beschlossen, 16.000,--€ für eine erforderliche Bestandsaufnahme als Grundlage für alle weiteren Entscheidungen in den Änderungs-Haushalt 2005 einzubringen. Nachdem in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 09.03.2005 über den Antrag Nr. 58 (Bündnis 90/Die Grünen) bzw. Änderungsantrag Nr. 116 der SPD-Fraktion zu diesem Thema eine positive Entscheidung erfolgte, hatte der Haupt- u. Finanzausschuss in seiner Sitzung am 13.04.2005 hierüber erneut abgestimmt. Allerdings konnte für die Aufnahme dieses Betrages keine Mehrheit gefunden werden, sodass eine Aufnahme in den Haushaltsplan 2005 nicht erfolgte.

Im Frühsommer 2005 hatte sich ein Architekt als evtl. neuer Investor gegenüber der GbR eingebracht. Dieser hatte zur Erstellung eines Gebäudeaufmasses und eines Schadenskatasters zunächst eine Gesamtentschüttung des Bahnhofsgebäudes veranlasst. Diese war Voraussetzung dafür, um überhaupt die einzelnen Bauteile konkret untersuchen zu können. Er stellte unter Auflistung der Mängel durch Schreiben an die Stadtverwaltung vom 01.12.2005 fest, dass die Gebäudeschäden insbesondere durch eindringendes Wasser (Niederschlag, Rohrleitungsbrüche) im letzten Halbjahr erheblich zugenommen hatten.

Daraufhin wurden durch die Untere Denkmalbehörde der Stadt Hilden die Grundlagen für noch zu erlassende Ordnungsverfügungen unter Androhung der Ersatzvornahmen gegen die Gesellschaft erarbeitet. Im Zuge der hier ebenfalls notwendig gewesenen Anhörungsverfahren vom 11.01.2006 nach den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes haben die Mitglieder der GbR unabhängig voneinander vorgetragen, dass

- der Geschäftsführer der GbR für die Abwicklung aller das Denkmal betreffenden Angelegenheiten allein zuständig ist bzw.
- der Geschäftsführer nach den einschlägigen Vorschriften gezwungen ist, zunächst die Mitglieder der GbR unter Fristsetzung von 14 Tagen zu einem noch von ihm zu bestimmenden Termin zu laden hat.

Die Fristen zu den Rückäußerungen der Anhörungen waren auf den 25.01.2006 datiert. Um daraufhin das Verfahren zu beschleunigen, wurden mit Datum vom 20.01.2006 durch weitere Anhörungen die Androhung der sofortigen Vollziehung angekündigt. Die Fristen zur Rückäußerung hierfür wurden auf den 30.01.2006 datiert.

Geplant war nach Ablauf dieser Fristen die sofortige Vollziehung der Ordnungsverfügungen mit

Androhungen von Ersatzvornahmen auf der Grundlage des Gutachtens eines potentiellen Investors zu betreiben. Wegen bestehender Zweifel an der darin enthaltenen Kostenermittlung, evtl. urheberrechtlicher Verstöße und damit verbundenen Überlegungen innerhalb der technischen Ämter der Verwaltung erscheint es rechtssicherer zu sein, die Durchsetzung der Verfügungen auf der Grundlage einer unabhängigen gutach-

terlichen Bewertung zu stützen. Diese muss beinhalten, welche **konkreten Einzelgewerke/Maßnahmen** zu welchen genauestens zur ermittelnden **Kosten** und innerhalb welcher **Zeiträume** zwingend zum **Erhalt des Bahnhofes** umgesetzt werden müssen. Schließlich kann **nur der Erhalt des Denkmals** gefordert werden; **weitergehende Forderungen werden durch das Denkmalschutzgesetz nicht gedeckt.**

Im Einvernehmen bzw. auf Vorschlag des Landschaftsverbandes/Rhein. Amt für Denkmalpflege wurden 3 Gutachter ausgewählt, die entsprechende Erfahrung in dieser Angelegenheit besitzen. Die Aufnahme entsprechender Gespräche, die Festlegung konkreter Begehungstermine zur Angebotserstellung und späterer Auftragsvergabe setzt allerdings wiederum voraus, dass dem Gutachter ein Betretungsrecht des Bahnhofgebäudes ebenfalls per Ordnungsverfügung verschafft werden muss.

Alle ordnungsbehördlichen Verfahren wurden und werden im förmlichen Einvernehmen mit dem Landschaftsverband/Rhein. Amt für Denkmalpflege und im Falle von Widerspruchsverfahren auch mit der Widerspruchsstelle/Oberen Denkmalbehörde der Kreisverwaltung Mettmann abgestimmt.

In allen Fällen muss allerdings hier nochmals darauf hingewiesen werden, dass sämtliche Ordnungsverfügungen erst nach ordnungsgemäßer Anhörung mit Anhörungsfrist nach den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes erlassen werden können, evtl. gerichtlichen Prüfungen standhalten müssen und erst nach Unanfechtbarkeit durchgesetzt werden können. Die Dauer solcher verwaltungsgerichtlicher Verfahren muss hier nicht näher erläutert werden. Gleichwohl wird natürlich mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln daran gearbeitet, den dauerhaften Erhalt des Denkmals zu gewährleisten.

Trotz aller bisher eingeleiteten ordnungsbehördlichen Verfahren ist die Verwaltung grundsätzlich immer davon ausgegangen, dass mit den Eigentümern oder auch potentielle Investoren eine gütliche Einigung hinsichtlich einer Komplettsanierung des Bahnhofgebäudes möglich wird. Allerdings muss bei dem derzeitigen Sachstand davon ausgegangen werden, dass bei weiteren Ordnungsverfügungen eine zeitnahe Komplettsanierung und Vermietung bzw. Nutzung des Objektes auf freiwilliger Basis der Eigentümer nicht erwartet werden kann. Dies alleine auch vor dem Hintergrund, dass die Eigentümer nach eigenem Bekunden die Gesellschaftsform „GbR“ mittlerweile in „GbR mbH“ umgewandelt haben. Dies könnte u.U. bedeuten, dass geänderte Haftungsfragen entstehen.

Neben dem Antrag der Bürgeraktion Hilden vom 17.01.2006 sind zur weiteren Erläuterung dieser Sitzungsvorlage nochmals als Anlage beigeheftet:

- Gutachten des Landschaftsverbandes Rheinland/Rhein. Amt für Denkmalpflege vom 02.12.1999
- Sitzungsvorlage Nr. 63/2
- Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 19.01.2000
- Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Rates am 16.02.2000
- Unterschutzstellungsbescheid der Stadt Hilden vom 23.02.2000 einschl. der Denkmalkarte
- Auflistung zur zeitlichen Abfolge (Stand 07.11.2005)

Günter Scheib