

Stellungnahme zur Anfrage des Stadtrates Sieber in Vorbereitung der Stadtratssitzung im Dezember 2013, vermittelt durch den Grundsatzreferenten des OB Oliver Paulsen

Anfrage Nr. V/2013/12179

Fragen:

1. Warum wurde vor Beginn kein Beweissicherungsverfahren durchgeführt?
2. Ist ein Beweissicherungsverfahren geplant und wann wird es durchgeführt?
3. Falls keines geplant ist, warum nicht, und wie soll mit möglichen Schäden umgegangen werden?

Antwort:

Der GWG liegt eine Meldung über Risse im Gebäude Am Waldrand 1B einer Bewohnerin vom 15.10.2013 vor. Diese ist am 17.10.2013 bei der GWG eingegangen.

Die Bewohnerin gab hier folgendes an: „Heute war ein unheimlich lauter Tag, von 7:30 Uhr bis 17:00 Uhr. Ständig wankte mein Stuhl, der Bildschirm, die Flüssigkeit in der Tasse und es rumste schrecklich. Gegen 15:00 Uhr stellt ich erhebliche Risse in meiner Wohnung und im Haus fest. Einige Fotos lege ich bei. Ich mache mir nun Sorgen, dass der Untergrund arbeitet und weitere Risse die Folge sind. Bitte schauen Sie sich die Sache an und lassen Sie den Schaden unverzüglich beheben. Ich erwarte baldige Kontaktaufnahme.“

Am 18.10.2013 fand ein Vororttermin bei der Bewohnerin statt, an dem neben dem Bereichsleiter Bautechnik der GWG auch der Bauleiter der mit den Abbrucharbeiten betrauten Firma Ruppert GmbH & Co. KG teilnahm. Bei diesem Termin wurden im Haus und in der betreffenden Wohnung Risse festgestellt. Bei diesen Rissen handelte es sich jedoch nicht um neu entstandene, sondern bereits in der Vergangenheit aufgetretene Risse. Die Bewohnerin bestätigte das Alter der Risse, erklärte aber, dass diese Risse sich vergrößert hätten. Im Rahmen des Gespräches wurde durch die Bewohnerin zum Ausdruck gebracht, dass sie gern ein Gutachten der Abbruchfirma bzw. der GWG hätte. Da die Ursache der Rissentstehung und -entwicklung nicht bei den Abbrucharbeiten gesehen wurde, wurde dieser Wunsch von Seiten der Abbruchfirma und der GWG abgelehnt. Die Beweislast für die Rissproblematik wird bei ihr gesehen und es erfolgte der Rat, sich einen Gutachter zu Hilfe zu nehmen.

Am 05.11.2013 meldete sich die Bewohnerin ein zweites Mal (dieses mal telefonisch) bei der GWG und bemängelte den Lärmpegel bei den Arbeiten auf dem Gelände des Heideweges 2. Eine sofortige Kontrolle der Baustelle ergab, dass durch den auf dem Grundstück befindlichen Bagger lediglich Arbeiten zum Sortieren des Abbruchmaterials stattfanden. Der Geräuschpegel war nicht übermäßig hoch, so dass von Seiten der GWG kein Handlungsbedarf vorlag. Die Bewohnerin wurde über diese Kontrolle telefonisch informiert. Im Rahmen dieses Gespräches gab sie an,

dass auch am 05.11.2013 ihr Fernseher und die Blumen durch die Arbeiten des Baggers ins Wanken geraten wären.

Weitere Meldungen über Schäden liegen der GWG nicht vor. Auch ist uns ein Auftreten von Rissen im Gebäude Am Waldrand 1 C nie angezeigt wurden. Bei einem Auftreten von Rissen im Zusammenhang mit den durch uns beauftragten Abbrucharbeiten hätten sicherlich auch andere Wohnungseigentümer ihre Schäden bei uns angezeigt.

1. Warum wurde vor Beginn kein Beweissicherungsverfahren durchgeführt?

Der Abbruch der Gebäude am Heideweg 2 wurde unter Beteiligung fachkundiger, leistungsfähiger und zuverlässiger Fachfirmen ausgeschrieben und an das Unternehmen mit dem wirtschaftlichsten Angebot vergeben. Eine Vorgabe der Abbruchtechnologie hat nicht stattgefunden; diese wurde durch das Abbruchunternehmen gewählt. Zur Anwendung kam ein Abbruch mittels eines Baggers mit einer Abbruchzange, bei der das abzubrechende Material erschütterungsarm durch Abgreifen gelöst wurde. Da durch diese Technologie sehr wenig Erschütterungen auftreten und die Häuser Am Waldrand 1 B und C in einer so großen Entfernung von den abzureißenden Gebäuden (über 50 Meter zwischen Hauptgebäude Heideweg 2 und Am Waldrand 1 B) liegen, wurde weder durch die GWG noch durch die Ausführungsfirma die Erfordernis eines Beweissicherungsverfahrens gesehen. Auf Grund der Erfahrungen der Ruppert GmbH & Co. KG (u. a. auch Mitglied des Deutschen Abbruchverband e.V., Inhaber des RAL-Gütezeichen für Abbrucharbeiten), die im Übrigen für die von ihr verursachten Schäden haften müsste, kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Gefahr einer Rissentstehung ein entsprechendes Beweissicherungsverfahren durch sie eingeleitet worden wäre.

2. Ist ein Beweissicherungsverfahren geplant und wann wird es durchgeführt?

Es ist kein Beweissicherungsverfahren von Seiten der GWG oder des Abbruchunternehmens geplant.

3. Falls keines geplant ist, warum nicht, und wie soll mit möglichen Schäden umgegangen werden?

Auf Grund der oben dargestellten Gründe (Entfernung und geringe Erschütterungen) und der Aussagen der Bewohnerin beim Vororttermin am 18.10.2013 ist kein Beweissicherungsverfahren von Seiten der GWG oder des Abbruchunternehmens geplant. Im Übrigen sind die Gebäude zwischenzeitlich komplett abgebrochen und die Baugruben verfüllt.

Im Rahmen des Vororttermins am 18.10.2013 wurde der Bewohnerin erläutert, dass auf Grund der vorgefundenen Rissbilder die Risse nicht durch den Abriss der Gebäude des Heideweges 2 entstanden sind und eine Beweislast für die Rissbewegung bei ihr gesehen wird.

In einem Schreiben der GWG vom 13.11.2013 wurde der Bewohnerin nochmals mitgeteilt, dass die GWG unberechtigte Forderungen nicht bedienen wird, da die

Ursache der vorhandenen Risse nicht im Zusammenhang mit den Abbrucharbeiten steht.

Die Ursache der Risse wird in der Bausubstanz und Statik des Gebäudes vermutet. Insoweit können Baumängel, die durch andere verursacht wurden, nicht auf Kosten der GWG beseitigt werden.