

## **Töddinghauser Straße 135/137**

hier: Aktueller Sachstand

## **Ziel aller Beteiligten:**

Schnellstmöglicher Wiedereinzug der  
Bewohner nach Beseitigung der gravierenden  
Brandschutzmängel

## TOP 2: Aktueller Sachstandsbericht Töddinghauser Str. 135/137

- 10.05.2019      Brandereignis im Keller der ehemaligen Turmarkaden  
Unklarer Raucheintrag in die nebenliegenden Wohngebäude 135/137  
Messungen der Feuerwehr zeigen lebensbedrohliche CO-Werte
- 13.05.2019      Brandschutzdienststelle Kreis Unna meldet aufgrund dieser Messergebnisse  
Ermittlungsbedarf an
- 14.05.2019      Objekterkundung durch Brandschutzdienststelle Kreis Unna,  
Bauaufsichtsbehörde und Feuerwehr der Stadt Bergkamen ergibt erhebliche  
Brandschutzmängel
- 14.05.2019      Krisensitzung: Bewertung durch Krisenstab, inkl. Beteiligung der  
Eigentümerseite, vertreten durch den Wohnungsverwalter

**Ergebnis: kein Ermessensspielraum!      Lebensgefahr für die Bewohner im Brandfall**  
**→ Häuser müssen geräumt werden**

15.05.2019

Räumungsverfügung durch persönliche Zustellung;  
rd. 90 Personen betroffen, davon 16 in städtischer Unterkunft

**FAZIT: Sozialer Härtefall, jedoch kein Ermessen**  
**→ Gefahrenabwehr muss absoluten Vorrang haben**

17.05.2019

Eigentümerseite/Wohnungsverwalter beauftragen von sich aus bzw. wie vom  
Krisenstab empfohlen ext. Gutachterbüro PlanungsgruppeK, Unna  
→ Ergebnis: Mängel werden durch ext. Gutachterbüro uneingeschränkt  
bestätigt (siehe folgende Fotos des Gutachters)

## TOP 2: Aktueller Sachstandsbericht Töddinghauser Str. 135/137



Quelle: PlanungsgruppeK

Defekte Schottung UG Heizraum



Quelle: PlanungsgruppeK

Kabeltrassen Flur UG



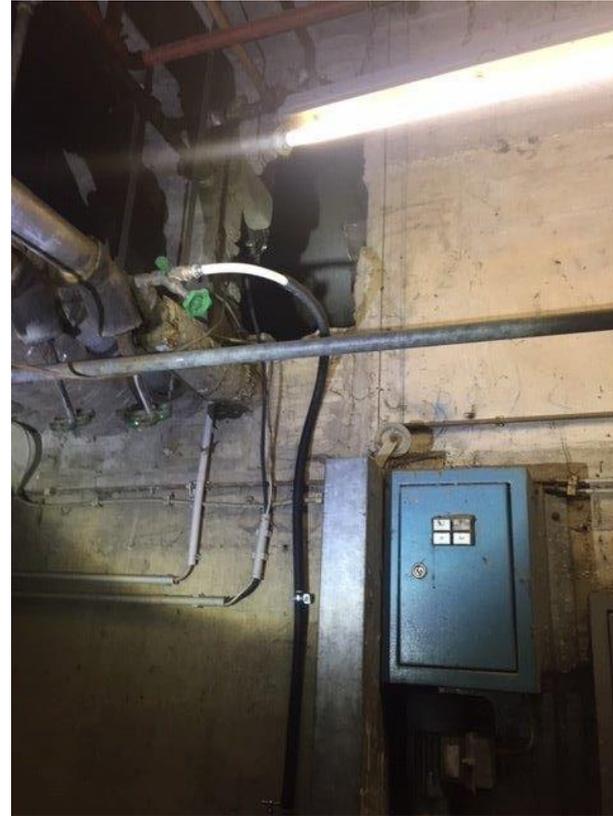
Quelle: PlanungsgruppeK

Kabeltrasse Sicherheitstreppenraum



Offene Rohrleitung Decke

Quelle: PlanungsgruppeK



Wanddurchbrüche UG

Quelle: PlanungsgruppeK



Quelle: PlanungsgruppeK

Fehlende Schottung – Küche Wand



Quelle: PlanungsgruppeK

Fehlende Schottung – Küche Decke

## TOP 2: Aktueller Sachstandsbericht Töddinghauser Str. 135/137



Flur Rettungsweg mit Brandlasten Quelle: PlanungsgruppeK



Quelle: PlanungsgruppeK

Flur Rettungsweg – Müllabwurfschacht  
(fehlende Feuerbeständigkeit)



Lüftungszentrale DG Wanddurchbruch

Quelle: PlanungsgruppeK



Lüftungszentrale DG Wanddurchbruch 2

Quelle: PlanungsgruppeK

# TOP 2: Töddinghauser Str. 135/137 – Situation vor 2019

4619 Bergkamen Postfach 36

City - Bau KG  
Baubetreuungs-GmbH

5090 Levernhausen

Friedr.-Ebert-Platz 17

## Stadt Bergkamen

Dienststelle Bauordnungsabteilung

Bei Rückfragen wenden  
Sie sich bitte an:

Herrn Pankus

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom  
Unser Zeichen 63 20 Pa/Ma/St/Br  
Tag 26. August 1971



Postfach 36  
Dienstgebäude:  
4619 Bergkamen, Parkstraße 3  
Fernruf: (0 23 07) 8 78 41 - 45

Baumamt:  
4619 Bergkamen-Oberaden  
Jahnstraße 31  
Fernruf: (0 23 06) 88 76

Postcheck-Konto: Dortmund  
Nr. 107 88  
Sparkasse Bergkamen  
Nr. 2 020 006

Einschreiben!

*Edelk.:  
7c. City - bei K.S.  
25. 1. 73*

4619 Bergkamen Postfach 36

1) Bauherrngemeinschaft  
Geschäftszentrum Bergkamen

2) Bauherrngemeinschaft Eigentums-  
wohnungen Töddinghauser Str./  
Terrassenhaus West im Geschäfts-  
zentrum Bergkamen vertreten durch  
die ALBAG - Allgem. Beteiligungs-  
und Bautreuhand AG, Born

z. Hd. City Bau KG  
Baubetreuungsges. mbH & Co.  
5090 LEVERNHAUSEN  
Friedrich-Ebert-Platz 17

*Wille* **Stadt Bergkamen**

Dienststelle Bauordnungsabteilung  
Bei Rückfragen wenden  
Sie sich bitte an:

Herrn Pankus

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom  
Unser Zeichen 63 20 Pa/Ma/St/Rat  
Tag 17. Januar 1973

BAUGENEHMIGUNG NR. 530/71

1. Auf Grund Ihres Antrages vom 10.5.1971 wird Ihnen hiermit gemäß § 88 (1)

der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekannt-  
machung vom 27. 1. 1970 (GV. NW Seite 96) - BauO NW - unbeschadet  
privater Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, auf dem Grundstück in  
Bergkamen - Weddinghofen,

Gemarkung Weddinghofen, Flur 8, Flurstück Nr. 177, 179, 178, 82, 187, 188, 96, 87, 89, 189, 190, 272, 271, 270, 269, 268, 267, 266, 265, 182, 183, 184, 186, 185, 180  
nach Maßgabe der beigelegten, bauaufsichtlich geprüften und mit Genehmi-  
gungsvermerk versehenen Bauvorlagen folgendes Bauvorhaben auszuführen:

Errichtung des Stadtmittelpunkts mit den Kaufhäusern Karstadt, COOP,  
Restaurant und Bowlingbahn, Sparkasse, Parkhaus, Wohnhochhaus, Wohn-  
gebäude Töddinghauser Straße und Terrassenhaus/West.

### 2. Ausnahmen

Von den Bestimmungen des § 52 (4) BauO NW

wird hiermit eine Ausnahme zugelassen.

### 3. Befreiungen

Von den Bestimmungen des § ---

ist durch besonderen Bescheid Befreiung erteilt worden.

*Baugenehmigung nebst  
Anlagen erhalten  
1.9.71 J.P. Wille*

BAUGENEHMIGUNG NR. 30/73

- UMSCHREIBUNG -

1. Auf Grund Ihres Antrages vom 10.5.1971 wird Ihnen hiermit gemäß § 88 (1)

der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekannt-  
machung vom 27. 1. 1970 (GV. NW Seite 96) - BauO NW - unbeschadet  
privater Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, auf dem Grundstück in  
Bergkamen - Weddinghofen,

Gemarkung Weddinghofen, Flur 8, Flurstück Nr. 177, 179, 178, 82, 187, 188, 96, 87, 89, 189, 190, 272, 271, 270, 269, 268, 267, 266, 265, 182, 183, 184, 186, 185, 180  
nach Maßgabe der beigelegten, bauaufsichtlich geprüften und mit Genehmi-  
gungsvermerk versehenen Bauvorlagen folgendes Bauvorhaben auszuführen:

Errichtung des Stadtmittelpunkts mit den Kaufhäusern Karstadt, COOP,  
Restaurant und Bowlingbahn, Sparkasse, Parkhaus, Wohnhochhaus, Wohn-  
gebäude Töddinghauser Straße und Terrassenhaus/West.

### 2. Ausnahmen

Von den Bestimmungen des § 52 (4) BauO NW

wird hiermit eine Ausnahme zugelassen.

### 3. Befreiungen

Von den Bestimmungen des § ---

ist durch besonderen Bescheid Befreiung erteilt worden.

Somit stammt die Ursprungs-Baugenehmigung aus 1971.

Genehmigt wurde:

„Errichtung des Stadtmitteprojekts mit den Kaufhäusern Karstadt, COOP, Restaurant und Bowlingbahn, Sparkasse, Parkhaus, Wohnhochhaus, **Wohngebäude Töddinghauser Straße** und Terrassenhaus West“

Seit 1971 wurde lediglich der inzwischen abgerissene „Wohnturm“ als Hochhaus im baurechtlichen Sinne geführt, die Objekte Töddinghauser Straße 135 und 137 wurden nicht als Hochhaus registriert.

Die Genehmigung aus 1973 ist inhaltlich identisch, aber der Bauherr wechselt.

- Die vorhandenen Unterlagen und Akten der vergangenen 48 Jahre wurden aufgrund der aktuellen Situation einer neuen Bewertung unterzogen. Danach ist festzustellen, dass es sich bei den Wohngebäuden Töddinghauser Straße 135/137 um Hochhäuser handelt im Sinne von § 2 BauO NRW 2018, da die Fußbodenhöhe des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes höher als 22 m liegt.
- Warum in 1971 das Objekt nicht als Hochhaus bewertet wurde, lässt sich in 2019 nicht mehr rekonstruieren.
- Brandschauen nach dem damaligen FSHG (Feuerschutz- und Hilfesgesetz) fanden daher nicht statt.

### **Brandschau 2010**

- November 2010 stellt die Feuerwehr die Außerbetriebnahme der Brandmeldeanlage fest und teilt dies der Bauaufsichtsbehörde mit
- Dies führt im Dezember 2010 zu einer „Brandschau“ unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle Kreis Unna
- Die festgestellten Mängel führen zu einem Bauantragsverfahren, das im Juni 2011 in der Baugenehmigung „Brandschutztechnische Instandsetzung des Gebäudes“ mündet.

## TOP 2: Töddinghauser Str. 135/137 – Situation vor 2019

- Diese Baugenehmigung wurde mit 3 Auflagen erteilt:
  1. Schließung der Abfallschächte
  2. Installation vernetzungsfähiger Rauchmelder
  3. Austausch defekter Feuerschutztüren (T30, T90, ...)
- Eine Fertigstellungsanzeige seitens des Bauherren erfolgte nicht, daher gibt es auch keine abschließende Bauzustandsbesichtigung.

## **Fazit:**

Die Tatsache, dass die Bauaufsichtsbehörde einräumen muss, dass Brandschauen in der Vergangenheit nur bedingt stattgefunden haben, ändert nichts an der aktuellen Bewertung des Gebäudezustands und der vorliegenden Gefahrensituation in 2019.

Es ist vielmehr anzunehmen, dass bei früherer Begutachtung des Objektes ebenfalls die jetzt ausgesprochene Räumungssituation eingetreten wäre.

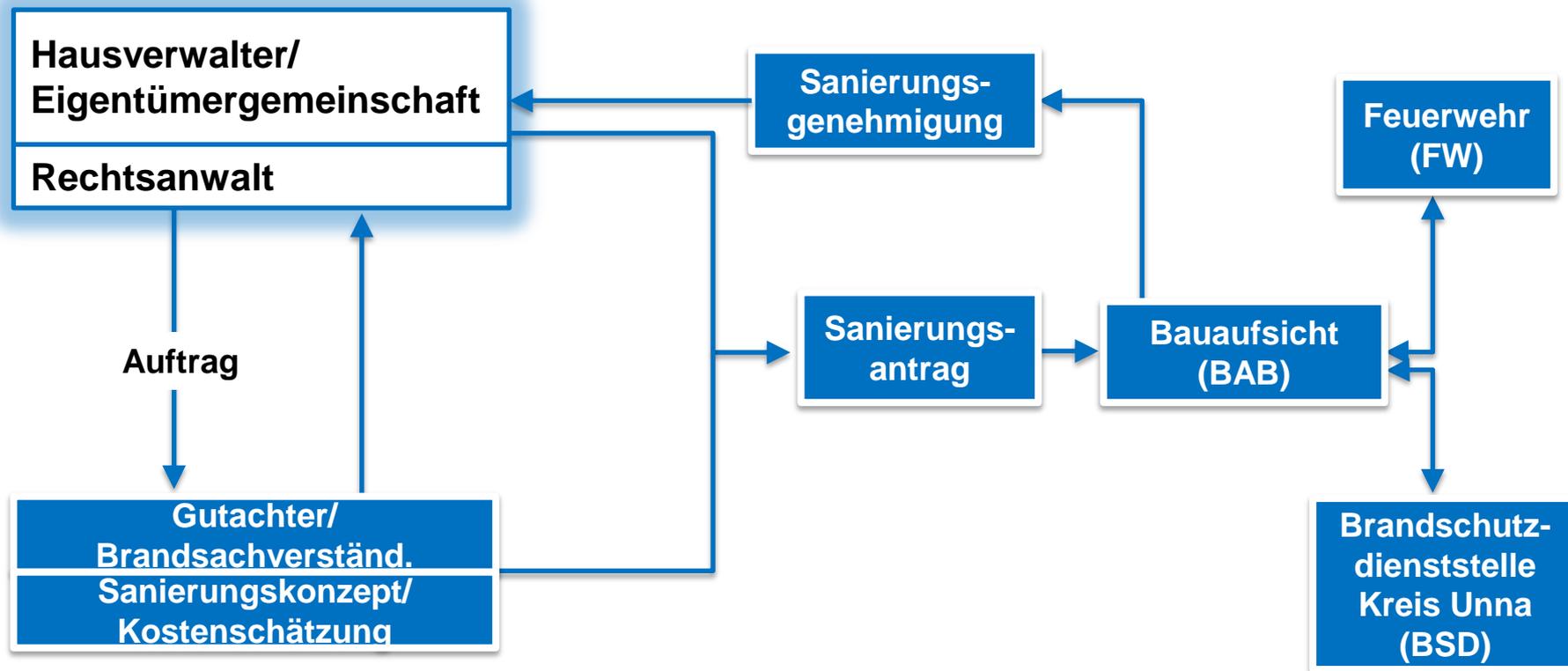
## TOP 2: Töddinghauser Str. 135/137 – Weiteres Vorgehen

Der vom Wohnungsverwalter/den Eigentümern beauftragte Rechtsanwalt hat gegenüber der Stadt Bergkamen erklärt, dass er aktuell **KEIN** Rechtsmittel gegen die ordnungsbehördlichen Verwaltungsakte, die die Räumung erzwungen haben, einlegen wird.

Im Übrigen ist festzustellen, dass die erlassenen Verwaltungsakte inzwischen unanfechtbar geworden und damit nicht mehr beklagbar sind.

Vor dem Hintergrund der gemeinsamen Zielsetzung „Schnellstmöglicher Wiedereinzug der Bewohner nach Beseitigung der gravierenden Brandschutzmängel“ sind folgende Schritte vorgesehen, wobei derzeit an erster Stelle die Eigentümerseite handeln muss:

- Schnellstmöglicher Abschluss der von der Eigentümerseite beauftragten brandschutztechnischen Begutachtung einschl. Kostenschätzung
- Erarbeitung eines Sanierungsvorschlags durch die Gutachter
- Bereitschaft der Bauaufsichtsbehörde/Brandschutzdienststelle Kreis Unna zur schnellstmöglichen Prüfung und Bearbeitung des zu stellenden Sanierungsantrags
- Hinweis: Die Frage der Finanzierbarkeit und Zustimmung durch die Eigentümergemeinschaft ist Privatrecht außerhalb der Zuständigkeit der Behörden.





- Die Verfahrensbeteiligten haben sich gegenseitig ein konstruktives weiteres Vorgehen zugesichert und haben sich bereits noch in dieser Woche zu einem Arbeitsgespräch verabredet.

### **Ziel aller Beteiligten:**

Schnellstmöglicher Wiedereinzug der Bewohner nach Beseitigung der gravierenden Brandschutzmängel

- Nach Aussage der Geschäftsführung INTERRA bestehen dort keine Absichten, fremde Grundstücke zu überplanen.
- Dies gilt auch für die Grundstücke Töddinghauser Straße 135/137.

## TOP 2: Tödinghauser Str.

- Der aktuelle städtebauliche Vorentwurf sieht so aus:

