



Gemeinde Siegbach

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-054/2026

Fachbereich	Bauverwaltung
Federführendes Amt	Bauamt
Datum	30.06.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	29.06.2026	vorberatend
Gemeindevertretung	30.07.2026	beschließend

Betreff:

Beratung und Beschlussfassung über eine außerplanmäßige bzw. überplanmäßige Aufwendung und Auszahlung gemäß § 100 HGO

Hier: Außerplanmäßige Mittelbereitstellung zur Ersatzvornahme wegen schadstoffbelasteter Brandruine Hofstraße 1, Ortsteil Tringenstein

Sach- und Rechtslage GVO:

Mit der Abriss- und Entsorgungsverfügung mit Datum 19.06.2026 wurde die Erbin der Eigentümerin im bekannten Fall des brandgeschädigten Wohnhauses Hofstraße 1 in Tringenstein darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Gemeinde den Abriss und die Entsorgung als Ersatzvornahme vornimmt, da die Schuldnerin sich aufgrund ihrer finanziellen Situation dazu nicht imstande sieht und die Gesundheit der direkt betroffenen Anwohner als höchstes Rechtsgut angesehen wird. Die Eigentümerin wurde darüber informiert, dass ihr die Ersatzvornahme in Rechnung gestellt wird. Aufgrund der aktuellen Situation besteht lt. Gutachten Gefahr für Leib und Leben der direkt angrenzenden Nachbarschaft und zur Gefahrenabwehr wird der Abriss und die Entsorgung des Wohnhauses Hofstraße 1 empfohlen.

Da es sich bei dem Auftrag um eine erhebliche Auszahlung handelt (entsprechende Wertgrenzen hat die Gemeindevertretung mit ihrem Beschluss über die Haushaltssatzung 2026 in § 8 der Satzung für über- und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen auf 50.000 € festgelegt), ergibt sich die Zuständigkeit der Gemeindevertretung. Jedoch wird die Gemeindevertretung aufgrund der Dringlichkeit lediglich informiert. Die Deckung wird durch folgende Änderungen sichergestellt:

s. Anlage. Die ausführliche Begründung ist der weiteren Anlage zu entnehmen.

Sach- und Rechtslage GV:

Vertraulichkeitshinweis:

Sämtliche mit dem Vorgang zusammenhängenden Unterlagen sind als nicht öffentlich zu behandeln und ausschließlich für die kommunale Mandatsausübung bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Den Fraktionsvorsitzenden wird im Vorfeld der Sitzung nach vorheriger Terminabsprache ausdrücklich die Möglichkeit zur Akteneinsicht in der Verwaltung gegeben.

1. Kurzfassung und Entscheidungsgegenstand

Nach einem Brand des Wohngebäudes Hofstraße 1 im Ortsteil Tringenstein bestehen erhebliche Gefahren durch schadstoffbelastete Brandrückstände. In untersuchten Faserzementbruchstücken wurde Chrysotilasbest nachgewiesen. Aufgrund freiliegender Fasern, Witterungseinflüssen und der Lage der Brandstelle innerhalb der Ortslage besteht eine konkrete Gefahr für die Gesundheit Dritter und die öffentliche Sicherheit.

Die ordnungsbehördliche Entscheidung über die Gefahrenabwehr liegt beim Bürgermeister als örtlicher Ordnungsbehörde. Die Gemeindevertretung entscheidet nicht über die ordnungsrechtliche Verfügung selbst, sondern über die Bereitstellung der erforderlichen außerplanmäßigen Haushaltsmittel sowie über flankierende Kontroll-, Dokumentations- und Ermächtigungsregelungen.

Da die verantwortliche Person die angeordnete Gefahrenbeseitigung innerhalb der gesetzten Frist nicht veranlasst hat, soll die fachgerechte Sicherung, Beseitigung, Verpackung, Beförderung und Entsorgung der Brandruine und des schadstoffbelasteten Brandschutts im Wege der Ersatzvornahme durchgeführt werden.

Die Gemeinde muss die Maßnahme zunächst vorfinanzieren; die rechtlich erstattungsfähigen Kosten sind anschließend gegenüber der kostenpflichtigen Person geltend zu machen.

2. Sachverhalt und chronologischer Ablauf nach dem Brandereignis

Am Abend des 2. April 2026 kam es im Ortsteil Tringenstein zu einem Brand des Wohngebäudes Hofstraße 1. Aufgrund der durch das Brandereignis erheblich beeinträchtigten Standsicherheit mussten noch während beziehungsweise unmittelbar nach dem Feuerwehreinsatz einsturzgefährdete Gebäudeteile durch das Technische Hilfswerk teilweise niedergelegt und zusammengeschoben werden. Dies ist im Einsatzbericht durch den Baufachberater des THW dokumentiert. Die Brandstelle wurde anschließend durch einen Bauzaun gegen das Betreten durch Unbefugte gesichert. Nach Abschluss der kriminalpolizeilichen Ermittlungen wurde die Brandstelle freigegeben; eine Brandursache konnte nach Aktenlage nicht mehr festgestellt werden.

Da bereits aufgrund der Bauweise des Gebäudes der Verdacht bestand, dass sich unter den Brandrückständen asbesthaltige Baustoffe befinden, hörte die Gemeinde die Rechtsnachfolgerin der verstorbenen Eigentümerin mit Schreiben vom 27. April 2026 zu der beabsichtigten Anordnung an. Gegenstand der Anhörung war die Verpflichtung, die verbliebene Brandruine und den Brandschutt fachgerecht beseitigen und entsorgen zu lassen. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass die Gemeinde die erforderlichen Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme durchführen lassen werde, sofern die Verantwortliche ihrer Verpflichtung nicht selbst nachkommt.

Im Rahmen der Anhörung wurden von der Rechtsnachfolgerin eingeschränkte finanzielle Möglichkeiten geltend gemacht. Eine konkrete Beauftragung eines geeigneten Fachunternehmens oder eine sonstige belastbare Maßnahme zur Beseitigung der Gefahrenquelle erfolgte jedoch nicht. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Verantwortlichen lässt ihre ordnungsrechtliche Verpflichtung

zur Beseitigung der von dem Grundstück ausgehenden Gefahr unberührt.

Zur fachlichen Bewertung der Gefahrenlage wurde das Regierungspräsidium Gießen beteiligt. Dieses bestätigte mit Stellungnahme vom 3. Juni 2026, dass Gefahr im Verzug besteht. Zur Begründung wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass Asbestfasern durch Wind und Witterung über die Grundstücksgrenzen hinaus verbreitet werden und dadurch Dritte gefährdet werden können. Zudem besteht die Gefahr, dass sich die Kontamination auf benachbarte Grundstücke ausweitet und hierdurch der Umfang der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen weiter zunimmt. Das Regierungspräsidium empfahl die Untersuchung durch einen Schadstoffgutachter, die Aufstellung eines Sanierungskonzepts sowie die Ausführung durch ein entsprechend sachkundiges Fachunternehmen.

Am 3. Juni 2026 wurde die Brandstelle durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen begangen und untersucht. Das hierauf erstellte Gutachten vom 5. Juni 2026 wies in den untersuchten Faserzementbruchstücken einen Chrysotilasbestanteil von etwa 10 bis 15 Prozent nach. Durch die Hitze- einwirkung waren die ursprünglich gebundenen Faserzementplatten teilweise in dünne Plättchen aufgeplatzt, auf deren Oberflächen Asbestfasern freiliegen. Der Brandschaden wurde deshalb dem Gefahrenbereich GB 3 zugeordnet. Der Gefahrenbereich GB 3 ist die höchstmögliche Einstufung.

Der Sachverständige hält es deshalb für unbedingt erforderlich, die Asbestquelle zu sichern und die schadstoffbelasteten Materialien unverzüglich fachgerecht zu beseitigen und zu entsorgen.

Das Gutachten empfiehlt eine staubarme beziehungsweise feuchte Arbeitsweise, die Verpackung der belasteten Materialien in geeigneten Behältnissen, die Beauftragung eines sachkundigen Fachunternehmens, die Reinigung der betroffenen Flächen sowie eine abschließende sachverständige Kontrolle. Nicht trennbarer Brandschutt ist danach als gefährlicher Abfall zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Auch die angrenzenden Straßen- und Gehwegflächen sowie gegebenenfalls betroffene Nachbarfassaden sind in die Reinigung einzubeziehen. Die ordnungsgemäße Ausführung soll durch eine sachverständige Abnahme dokumentiert werden.

Auf Grundlage der fachlichen Feststellungen erließ die Gemeindeverwaltung am 19. Juni 2026 gegenüber der Rechtsnachfolgerin der verstorbenen Eigentümerin eine ordnungsrechtliche Verfügung, die mittels Postzustellungsurkunde zugestellt wurde. Darin wurde sie verpflichtet, innerhalb von zwei Wochen ein geeignetes Fachunternehmen mit der Beseitigung und Entsorgung der Brandruine und des schadstoffbelasteten Brandschutts zu beauftragen und der Gemeinde einen entsprechenden Nachweis vorzulegen. Innerhalb der gesetzten Frist wurde weder ein geeigneter Auftrag nachgewiesen noch die angeordnete Gefahrenbeseitigung veranlasst.

Mit Schreiben vom 22. Juni 2026 teilte die Bauaufsicht des Lahn-Dill-Kreises mit, dass die unmittelbar aus der früheren Einsturzgefahr resultierende baurechtliche Gefährdung durch den Teilabbruch und die Absperrung zunächst beseitigt worden sei. Die Untersuchung und Entsorgung des schadstoffbelasteten Brandschutts falle jedoch nicht in den Aufgabenbereich der Bauaufsicht.

Hinsichtlich der verbliebenen Gefahrenlage verwies die Bauaufsicht auf die Zuständigkeit der Gemeinde als örtliche Gefahrenabwehrbehörde nach dem HSOG.

Da die Brandruine wegen ihres Zustands nicht vollständig betreten und untersucht werden konnte, beruhen einzelne Mengenansätze auf Schätzungen. Abweichungen und zwingend notwendige Nachträge können daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Zur Vergabe der erforderlichen Abbruch- und Entsorgungsarbeiten wurde das Leistungsverzeichnis am 8. Juli 2026 veröffentlicht. Insgesamt wurden fünf geeignete Fachunternehmen zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. Bis zum Ende der Angebotsfrist am 21. Juli 2026 um 16:30 Uhr ging lediglich ein Angebot ein. Das Ergebnis der Ausschreibung ist dem beigefügten Preisspiegel zu entnehmen. Das eingegangene Angebot schließt mit einer geprüften Bruttoangebotssumme von 86.168,13 Euro ab. Das betreffende Unternehmen ist nach Prüfung des Angebots für die Beauftragung vorgesehen. Die Auftragserteilung erfolgt vorbehaltlich der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel durch die Gemeindevertretung.

Der Gemeindevorstand befasste sich am 29. Juni 2026 mit der Angelegenheit. Als weitere vorläufige Sicherungsmaßnahme wurde zwischenzeitlich vom Gemeindevorstand beschlossen, den offenliegenden Brandschutt mit einer geeigneten Plane abzudecken. Hierdurch soll bis zur endgültigen Beseitigung insbesondere eine witterungsbedingte Verbreitung belasteter Stäube vermindert werden. Die Abdeckung stellt jedoch lediglich eine zeitlich begrenzte Sicherungsmaßnahme dar. Sie beseitigt weder die vorhandene Asbestquelle noch die dauerhaft von dem Grundstück ausgehende Gefahr.

Da die Gesamtkosten den Entscheidungsrahmen des Gemeindevorstands von 50.000 Euro deutlich überschreiten und im Haushaltsplan 2026 keine entsprechenden Mittel veranschlagt sind, wurde der Vorgang zur Bereitstellung der erforderlichen außerplanmäßigen Haushaltsmittel an die Gemeindevertretung weitergeleitet.

3. Rechtliche Einordnung

3.1 Zuständigkeit und Rolle der Gemeindevertretung

Die Aufgaben der örtlichen Ordnungsbehörde werden nach § 4 Abs. 2 HGO durch den Bürgermeister als Auftragsangelegenheit wahrgenommen. Der Bürgermeister handelt hierbei in eigener Verantwortung. Die Gemeinde ist verpflichtet, die zur Erfüllung dieser Aufgaben erforderlichen Kräfte und Einrichtungen zur Verfügung zu stellen. Die Zuständigkeit der Gemeindevertretung und des Gemeindevorstands in haushalts- und personalrechtlichen Angelegenheiten bleibt hiervon unberührt.

Die Gemeindevertretung überwacht nach § 50 Abs. 2 HGO die Verwaltung der Gemeinde; die Erfüllung der Auftragsangelegenheiten im Sinne des § 4

Abs. 2 HGO ist hiervon ausgenommen. Im vorliegenden Fall liegt die fachliche Entscheidung über das ordnungsbehördliche Einschreiten daher beim Bürgermeister als Ordnungsbehörde. Gegenstand der Entscheidung der Gemeindevertretung ist die außerplanmäßige Mittelbereitstellung und die haushaltsbezogene Begleitung der Maßnahme.

3.2 Gefahrenabwehrrechtliche Grundlage

Von der Brandruine und dem offenliegenden Brandschutt geht aufgrund der nachgewiesenen Asbestbelastung eine konkrete Gefahr für die öffentliche Sicherheit aus. Diese Gefahr besteht unabhängig davon, ob sich Personen unmittelbar auf dem Grundstück aufhalten. Insbesondere die mögliche Verbreitung freiliegender Asbestfasern durch Wind und Witterung kann zu einer Beeinträchtigung der Gesundheit unbeteiligter Dritter und zu einer Kontamination angrenzender Flächen führen. Das Regierungspräsidium Gießen und der beauftragte Sachverständige haben die akute Gefahrenlage übereinstimmend bestätigt.

Nach § 11 HSOG sind die Gefahrenabwehrbehörden befugt, die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um eine im Einzelfall bestehende Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwehren. Richtet sich die Gefahr nach dem Zustand einer Sache, können die erforderlichen Maßnahmen nach § 7 HSOG gegen die Eigentümerin beziehungsweise die für die Sache verantwortliche Person gerichtet werden.

3.3 Erforderlichkeit der Ersatzvornahme

Die als Rechtsnachfolgerin in Anspruch genommene Person ist als Zustandsverantwortliche zur Gefahrenbeseitigung verpflichtet. Sie wurde durch eine vollziehbare ordnungsrechtliche Verfügung zur Beauftragung der erforderlichen Arbeiten verpflichtet. Innerhalb der gesetzten Frist wurde die Verpflichtung nicht erfüllt.

Bei der fachgerechten Beseitigung und Entsorgung der Brandruine handelt es sich um eine vertretbare Handlung, die auch durch ein von der Gemeinde beauftragtes Fachunternehmen vorgenommen werden kann. Wird eine solche Verpflichtung von der verantwortlichen Person nicht erfüllt, kann die Ordnungsbehörde die Handlung nach § 49 Abs. 1 HSOG selbst oder durch einen beauftragten Dritten auf Kosten der betroffenen Person ausführen lassen.

Die Ersatzvornahme ist erforderlich, weil eine konkrete und fortdauernde Gefahr besteht, die verantwortliche Person die vollziehbare Verpflichtung nicht erfüllt hat, eine weitere Verzögerung das Risiko einer Freisetzung und Verbreitung von Asbestfasern erhöhen würde und kein gleich geeignetes, dauerhaft wirksames milderer Mittel zur Verfügung steht. Die Abdeckung mit einer Plane kann die Gefahr lediglich vorübergehend vermindern und ersetzt die fachgerechte Beseitigung und Entsorgung nicht.

Finanzielle Auswirkungen und Kostenrisiko

Die Durchführung der Ersatzvornahme erfolgt zunächst auf Kosten der Gemeinde.

Sämtliche rechtlich erstattungsfähigen Aufwendungen sind anschließend gegenüber der kostenpflichtigen Person geltend zu machen. Die gesetzliche Kostenpflicht gewährleistet jedoch nicht, dass die Forderungen tatsächlich und vollständig realisiert werden können.

Nach der bisherigen Kostenermittlung ist für die Beseitigung und Entsorgung mit Aufwendungen von rund 87.000 Euro brutto zu rechnen.

Für die Gesamtmaßnahme einschließlich erforderlicher Nebenleistungen und eines begrenzten Nachtragsrahmens sind außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen bis zu einer Gesamtobergrenze von 120.000 Euro brutto bereitzustellen. Die Deckung erfolgt aus **den Rücklagen aus Überschüssen des außerordentlichen Ergebnisses**.

Es besteht ein erhebliches Ausfallrisiko. Insbesondere können die Vermögens- und Belastungsverhältnisse des Grundstücks, die noch abschließend zu prüfende Rechtsnachfolge sowie unzureichende verwertbare Sicherheiten dazu führen, dass ein Teil oder im ungünstigsten Fall die gesamten Kosten dauerhaft bei der Gemeinde verbleiben.

Finanzielle Auswirkungen:

Verwaltungs-/Personalaufwand:

Gesamtkosten: € brutto
Anschaffungskosten:

Haushaltsmittel beim Konto:

Buchung: 11112.6171

Deckung: Rücklagen aus Überschüssen des außerordentlichen Ergebnisses

Beschlussvorschlag:

- **Außerplanmäßige Mittelbereitstellung**

Für die fachgerechte Sicherung, Beseitigung, Verpackung, Beförderung und Entsorgung der schadstoffbelasteten Brandruine sowie für die erforderlichen Nebenleistungen werden gemäß § 100 Abs. 1 HGO außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen bis zu einer Gesamtobergrenze von **120.000 Euro** brutto bereitgestellt.

Die Gesamtobergrenze umfasst insbesondere die Hauptleistung, Baustelleneinrichtung, statische Begleitung, Sachverständigenleistungen, Reinigung betroffener Verkehrs- und Nebenflächen, Transport- und Entsorgungsgebühren, Nachweisführung, Abnahme sowie den nach Nummer 5.4 zugelassenen Nachtragsrahmen. Die Deckung erfolgt aus Rücklagen aus Überschüssen des außerordentlichen Ergebnisses.

- **Umfang der Maßnahme**

Das Gebäude ist vollständig abzureißen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Grundstück ist nach erfolgter Entsorgung des Gebäudes zu schottern, damit Folgegefahren vermieden werden und eine anschließende Verwertung des Grundstücks erfolgen kann.

- **Beauftragung und fachliche Anforderungen**

Der Gemeindevorstand wird ermächtigt, die erforderlichen Verträge mit einem fachlich und wirtschaftlich geeigneten Fachunternehmen abzuschließen

Die ordnungsrechtlichen Vollzugsentscheidungen bleiben der gesetzlich zuständigen Gefahrenabwehrbehörde vorbehalten. Das beauftragte Unternehmen muss insbesondere über die erforderliche Sachkunde für Arbeiten mit Asbest und in kontaminierten Bereichen verfügen.

- **Begrenzte Nachtragsermächtigung**

Der Gemeindevorstand wird ermächtigt, zwingend erforderliche und bei Auftragserteilung trotz ordnungsgemäßer Prüfung nicht vorhersehbare Nachträge bis zu insgesamt 27,5 Prozent des ursprünglichen Auftragswerts, höchstens jedoch **120.000 Euro brutto**, zu beauftragen, sofern der Nachtrag unmittelbar zur Gefahrenbeseitigung erforderlich ist, ein Aufschub die Gefahrenabwehr beeinträchtigen oder erhebliche Mehrkosten verursachen würde und Umfang, Erforderlichkeit sowie Preisangemessenheit vor der Beauftragung schriftlich dokumentiert werden.

- **Vorläufige Sicherungsmaßnahme**

Die zwischenzeitlich veranlasste Abdeckung des Brandschutts mit einer Plane wird als vorläufige Sicherungsmaßnahme zur Kenntnis genommen und gebilligt. Die Verwaltung hat die Wirksamkeit und den ordnungsgemäßen Zustand der Abdeckung regelmäßig sowie nach Starkwind- und Starkregenereignissen zu kontrollieren. Die Abdeckung ersetzt nicht die endgültige Gefahrenbeseitigung.

- **Dokumentation und sachverständige Abnahme**

Die Maßnahme ist vollständig und prüffähig zu dokumentieren. Hierzu gehören insbesondere,

- Zustands- und Fotodokumentation vor, während und nach der Maßnahme,
- Sanierungs- und Arbeitsschutzkonzept,
- Bautagesberichte,
- Mengen- und Wiegenachweise,
- Begleit-, Transport- und Entsorgungsnachweise,
- Nachweise über die Reinigung betroffener Flächen,
- Rechnungsprüfung und
- abschließendes Abnahmeprotokoll eines geeigneten unabhängigen Sachverständigen

- Die Schlusszahlung darf grundsätzlich erst nach Vorlage der vertraglich erforderlichen Nachweise und erfolgreicher sachverständiger Abnahme erfolgen.

- **Kostenerstattung und Sicherung**

Sämtliche rechtlich erstattungsfähigen Kosten der Gefahrenabwehr und Ersatzvornahme sind vollständig zu erfassen und gegenüber der kostenpflichtigen Person unverzüglich geltend zu machen. Dies umfasst insbesondere Sicherungsmaßnahmen, Gutachten, statische Leistungen, Haupt- und Nebenleistungen, Reinigung, Transport, Entsorgung, Überwachung und Abnahme.

Die Verwaltung wird beauftragt,

- soweit rechtlich zulässig einen Vorschuss auf die voraussichtlichen Kosten zu erheben,
- nach Abschluss unverzüglich einen abschließenden Kostenbescheid zu erlassen,
- die Vollstreckung ohne vermeidbare Verzögerung einzuleiten,
- bestehende und mögliche Sicherungsrechte, insbesondere grundbuchliche Sicherungen, zu prüfen und zu nutzen,
- mögliche Ansprüche gegen Versicherungen oder sonstige Dritte zu prüfen und
- drohende Verjährungs- oder Ausschlussfristen zu überwachen.

- **Unterrichtung der Gemeindevertretung**

Die Gemeindevertretung ist bis zum vollständigen Abschluss der Maßnahme regelmäßig über den Sachstand, die Kostenentwicklung, Nachträge, Vollstreckungsverfahren und die Kostenerstattung zu unterrichten.

Die öffentliche Unterrichtung erfolgt anonymisiert. Personen-, vollstreckungs- und vergabebezogene Einzelheiten werden in einer vertraulichen Mitteilung behandelt.

-

Sachbearbeiter/in:
gez. Sebastian Ax

Zustimmungsvermerke

Ja	Nein	Enthaltungen
----	------	--------------

- | | | |
|---|--|--|
| ☐ genehmigt | | |
| ☐ nicht genehmigt | | |
| ☐ zurückgestellt | | |
| ☐ mit Zusatzbeschluss genehmigt | | |
| ☐ zur Beratung und Beschlussfassung weitergeleitet | | |

Zur Beglaubigung:

Unterschriften

Besonderheit: