

Schriftliche Frage Nr. 310 vom 1. Februar 2023 von Herrn Balter an Herrn Ministerpräsident Paasch zum Gebäude Klötzerbahn 27¹

Frage

Im Jahr 2020 wurden alle Gerichtsbarkeiten ins neue Justizgebäude am Rathausplatz 4 in Eupen verlagert und somit zentralisiert.

Bezüglich des Gebäudes, gelegen Klötzerbahn 27, das bis zum Umzug das Friedengericht des Gerichtskantons Eupen sowie das Arbeitsgericht des Gerichtsbezirks Eupen beherbergte, wurde in der Sitzung vom 8. Oktober 2020 der Abschluss eines Kaufvertrags zwischen der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft und dem Belgischen Staat vereinbart. Die Deutschsprachige Gemeinschaft sollte mittels dieses Kaufvertrags das Gebäude mit einer Fläche von 587m² vom Belgischen Staat für 950.000 Euro inklusive Projektkosten erwerben. Ein notarieller Kaufvertrag im öffentlichen Nutzen sollte im Anschluss abgeschlossen werden.²

Die Deutschsprachige Gemeinschaft hatte bereits 2003 eine Vereinbarung mit der Gebäuderegie unterzeichnet und somit ihr Interesse bekundet, dieses Gebäude später zu übernehmen, um dies mit dem Ministeriumsgebäude, Gospertstraße 1, zu verbinden und für das Ministerium nutzen zu können.

Am 9. September 2021 wurde dann durch die Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft ein Beschluss zur Genehmigung der Enteignung mit gemeinnützigem Zweck des unbeweglichen Gutes, gelegen in Klötzerbahn 27 – Eupen, mit einer Fläche von 587 m² erlassen.³

Aus welchen Gründen es zu dieser Entwicklung kam, ist uns nicht bekannt.

Nichtsdestotrotz wurde einer der beiden Optionen abgewickelt, denn mit den Umbauarbeiten wurde inzwischen begonnen.

Aus dem Infrastrukturplan entnehmen wir die ersten Ausgaben für Phase I (Projektkosten 50.000 Euro) im Jahr 2021, gefolgt von Phase II (Projektkosten 500.000 Euro) im Jahr 2022. Für das Jahr 2023 stehen für die Phase II und III (Projektkosten 250.000 Euro) noch weitere Arbeiten aus. Die Sanierung der Fenster und Türe wurden mit Projektkosten von 50.000 Euro eingeplant.^{4 5 6}

Hierzu lauten unsere Fragen:

- 1) Wurde das Gebäude, gelegen Klötzerbahn 27 schlussendlich ordnungsgemäß durch Kauf erworben oder mittels einem Enteignungsverfahren? Bitte erläutern Sie die Umstände, die die Einleitung einer Enteignung des Gebäudes notwendig machten. Welche waren die letztendlichen Kosten für die Übernahme des Gebäudes?
- 2) Welche Umbauarbeiten sind konkret vorgesehen, um das Gebäude Klötzerbahn 27 mit dem bestehenden Ministeriumsgebäude zu verbinden? Wenn möglich, fügen Sie einige Baupläne an.
- 3) Ist im Zuge der Umbauarbeiten ein weiterer Ausbau der bestehenden Gebäude vorgesehen?
- 4) Welche Umbauphasen sind konkret geplant? Wann sollen die Arbeiten abgeschlossen sein?

¹ Die nachfolgend veröffentlichten Texte entsprechen den hinterlegten Originalfassungen.

² ostbelgienlive - Sitzung vom 8. Oktober 2020 - https://ostbelgienlive.be/desktopdefault.aspx/tabid-255/620_read-61693/.

³ Regierungsbeschlussgenehmigung - 9. September 2021 - <https://static.eupen.be/wp-content/uploads/20210921regierungsbeschlussgenehmigung-enteignung-friedensgerichtveroeffentlichung-se.pdf>.

⁴ ostbelgienlive - Infrastrukturplan 2021 und 2022 - https://ostbelgienlive.be/PortalData/2/Resources/downloads/Infrastrukturplan_2021-2022_RK.pdf.

⁵ ostbelgienlive - Infrastrukturplan 2022 - https://ostbelgienlive.be/PortalData/2/Resources/downloads/finanzen/Infrastrukturplan_2022_RK.pdf.

⁶ ostbelgienlive - Infrastrukturplan 2022 und 2023 - https://ostbelgienlive.be/PortalData/2/Resources/downloads/finanzen/Infrastrukturplan_2023_RK.pdf.

- 5) Welche Projektkosten sind von der Regierung für den gesamten Umbau vorgesehen worden?
- 6) Steht der gesamte Gebäudekomplex unter Denkmalschutz? Wenn ja – inwiefern beeinflusst dies den Umbau?
- 7) Wie soll nach Abschluss der Arbeiten das Gebäude konkret genutzt werden? Welche Dienste sollen hier untergebracht werden?
- 8) Würde eventuell der Dienst des neuen Zuständigkeitsbereichs der Raumordnung hier einen geeigneten Platz finden? Wie viele Neueinstellungen wird dies erfordern?

Antwort, eingegangen am 13. März 2023

Bereits vor der Entstehung des Ministeriumsgebäudes, Gospert 1, wurde eine Convention zwischen der Deutschsprachigen Gemeinschaft und der Gebäuderegie am 16.05.2002 verfasst, welche die Zuwegung und das Interesse einer späteren möglichen Übernahme des Gebäudes vereinbart. Unterzeichner der Absichtserklärung waren der damalige Ministerpräsident Karl-Heinz Lambertz und der föderale Minister für Finanzen, Herr Didier Reynders. Bereits bei den Planungen des Ministeriumsgebäudes wurde der Absicht einer späteren Übernahme Rechnung getragen. So wurde das Treppenhaus samt Aufzugsanlage so angeordnet, dass diese ebenfalls für die Erschließung des Friedensgerichtes nutzbar ist. Auch wurden bereits auf den Zwischenpodesten pro Geschoss Zugangstüren in das Gebäude vorgesehen und umgesetzt.

1) Die Räumlichkeiten des Ministeriumsgebäudes der Deutschsprachigen Gemeinschaft in der Gospertstraße 1 in Eupen können aufgrund der Personalentwicklung infolge der Übertragung zusätzlicher Zuständigkeiten und wachsender Aufgabengebiete nicht mehr alle Dienste der Verwaltung unterbringen. Somit mussten einige Dienste ausgelagert werden. Aus diesem Grund ergibt sich das gemeinnützige Ziel, wieder eine zentrale Anlaufstelle für sämtliche Belange des Bürgers zu verwirklichen. Hierdurch können die Verwaltungswege kurzgehalten und die Behördengänge der Bürger vereinfacht werden.

In den beiden Konventionen vom 30. Januar 2003 und 20. Februar 2004 zwischen dem Föderalstaat und der Deutschsprachigen Gemeinschaft bezüglich des damaligen Friedensgerichts in Eupen hatte die Deutschsprachige Gemeinschaft bereits ihr Interesse für den Erwerb durch Ankauf oder Enteignung des unbeweglichen Gutes gelegen in Klötzerbahn 27 in 4700 Eupen, Gemarkung 1, Flur E, Nr. 284 E mit einer Fläche von 587m² geäußert, sobald das Friedensgericht das Gebäude verlässt.

Im Jahr 2020 wurde dieses Gebäude geräumt und die Deutschsprachige Gemeinschaft hat den Marktwert durch den Immobilienerwerbskomitee Lüttich einschätzen lassen. In seinem Schreiben vom 18. April 2018 schätzt das Immobilienerwerbskomitee den Marktwert des unbeweglichen Gutes auf 900.000 Euro. Daraufhin hat die Regierung in ihrer Sitzung vom 8. Oktober 2020 beschlossen, das unbewegliche Gut per Kaufurkunde zum Preis von 900.000 Euro zzgl. Verwaltungskosten zu erwerben.

Aus einem Schreiben vom 11. Februar 2021 der Gebäuderegie Lüttich geht hervor, dass der Verkauf durch den Föderalstaat dieses unbeweglichen Gutes nur mittels eines öffentlichen Verkaufsverfahren möglich ist und der Abschluss der Kaufurkunde vor 2022 wegen der Arbeitslast ausgeschlossen ist. Da das Interesse anderer potenzieller Käufer während des öffentlichen Verkaufsverfahrens nicht auszuschließen ist, empfiehlt die Gebäuderegie ein Enteignungsverfahren einzuleiten, um den Erwerb des unbeweglichen Gutes sicherzustellen. Dies war notwendig, da die Absichtserklärung aus 2002 keine rechtliche Bindung hatte und die Gebäuderegie, aufgrund dieser internen Regelung, ihre Gebäude nur meistbietend auf dem freien Markt verkaufen darf. Eine gütliche Enteignung umgeht das Verfahren in beiderseitigem Einverständnis.

Bevor ein Enteignungsverfahren für das oben erwähnte Gut eingeleitet wird, wurden sich Gedanken über mögliche Alternativen gemacht. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des unbeweglichen Guts, gelegen in Klötzerbahn 27 in 4700 Eupen, Gemarkung 1, Flur E, Nr. 284 E mit einer Fläche von 587m², zum Ministeriumsgebäude und den bereits im Zuge der Errichtung des Ministeriumsgebäudes umgesetzten Vorbereitungsmaßnahmen zur späteren Verbindung der beiden Grenzbebauungen, kommen Alternativen aber nicht wirklich in Frage.

Somit erweist sich der Rückgriff auf die Enteignung für das unbewegliche Gute, gelegen in Klötzerbahn 27 in 4700 Eupen, Gemarkung 1, Flur E, Nr. 284 E mit einer Fläche von 587m², als notwendig, um das volle Eigentum dieses Gutes zu übernehmen und das gemeinnützliche Ziel zu verfolgen.

Die Regierung hat daraufhin am 22. April 2021 beschlossen, ein Enteignungsverfahren gemäß den Artikeln 7, 8 und 9 des Dekrets vom 22. November 2018 über das Enteignungsverfahren einzuleiten.

Auf Grundlage des zusammenfassenden Berichts der Verwaltung vom 9. Juli 2021, und der dort enthaltenen Stellungnahme zum eingeleiteten Enteignungsverfahren hat die Regierung am 9. September 2021 beschlossen, die Enteignung mit gemeinnützigem Zweck des besagten unbeweglichen Gutes zu genehmigen.

Artikel 1 des Regierungsbeschlusses vom 9. September 2021 lautet wie folgt:

„Der Erwerb des unbeweglichen Gutes gelegen in Klötzerbahn 27 in 4700 Eupen, Gemarkung 1, Flur E, Nr. 284 E mit einer Fläche von 587m² mit dem Ziel, eine Anlaufstelle für sämtliche Belange des Bürgers zu verwirklichen, um somit Verwaltungswege kurz zu halten und die Behördengänge der Bürger zu vereinfachen, wird für gemeinnützig erklärt. Mit der Enteignung des in Absatz 1 und im Enteignungsplan, so wie er der Verwaltung mit der Enteignungsakte eingereicht wurde, erwähnten unbeweglichen Gutes kann fortgeföhren werden, unter der Voraussetzung, dass ein Versuch zur gütlichen Abtretung gemäß Artikel 26 und 27 des Dekrets vom 22. November 2018 vorgenommen wird.“

Im Rahmen des Versuchs zur gütlichen Abtretung haben sich der Föderalstaat und die Deutschsprachige Gemeinschaft auf einen Kaufpreis (inklusive aller Kosten) in Höhe von 927.000 Euro, der sich aus dem Schätzwert des Immobilienerwerbskomitees, erhöht um eine übliche Wiederanlageentschädigung von 3% ergibt, einigen können.

Die zugehörige Kaufurkunde konnte am 11. April 2022 unterzeichnet und das eingeleitete Enteignungsverfahren somit eingestellt werden.

2) Um die beiden Gebäude zu verbinden, bedurfte es nur die Zwischentüren zu öffnen. Beim Bau des Ministeriumsgebäude wurde damals schon mit dieser Perspektive geplant. Das neue Treppenhaus mit Aufzügen wurde so geplant, dass die Zwischenebenen auf den Geschossen der Klötzerbahn 27 auskamen. Die Fenster und Türen auf dem Giebel des Gebäudes Klötzerbahn 27 wurden mit Brandschutzglas und Brandschutztüren ausgestattet, um eine feuerfeste Trennung zwischen den beiden Gebäuden gewährleisten zu können. Die Brandschutztüren dienen damals wie heute als Fluchtweg für die Mitarbeiter des Gebäudes Klötzerbahn 27.

3) Bei den Umbauarbeiten werden lediglich die bereits genutzten Räume renoviert. Ein Ausbau des Dachstuhls ist vorerst nicht vorgesehen. Ausgenommen sind Unterhaltsarbeiten.

4) Bauphasen:

- Für Phase I wurden 50.000 Euro im Infrastrukturplan 2021 vorgesehen, um etwaige schnelle Instandsetzungskosten bei Inbesitznahme des Gebäudes in die Wege zu leiten. Es wurde eine Glasfaserverbindung zwischen den beiden Gebäuden hergestellt.
- Für Phase II wurden 500.000 in 2022 für die Renovierung vorgesehen und beinhalten u.a. Rohbauarbeiten Schreinerarbeiten (Fachwerk und Böden), Sanierung und Wiederherstellung ehemaliger Gerichtssaal, Elektro-Sanitär und Heizungsarbeiten, Anstreicherarbeiten, ...
- Für die Phase III sind 250.000 Euro im Jahr 2023 vorgesehen. Hier sind weitere Arbeiten für die Sanierung des Gebäudes vorgesehen. Auch ein verstärktes Brandschutzkonzept ist in Planung.

Alle Arbeiten sollten bis Mitte 2024 komplett abgeschlossen sein.

5) Im Infrastrukturplan sind bisher 800.000 Euro für die Sanierung und Renovierung des Gebäudes vorgesehen worden. Bisher belaufen sich die realen Baukosten auf 395.290,00 Euro.

6) Das Gebäude ist denkmalgeschützt und darf bekanntlich nur unter Auflagen umgebaut oder renoviert werden. Es dürfen nur passende Baumaterialien verbaut werden.

Vor der Renovierung wurde das denkmalgeschützte Gebäude zuerst durch einen Bauexperten für Denkmäler sowie den Kollegen aus dem Fachbereich Denkmalschutz analysiert.

Im ehemaligen Gerichtssaal im Erdgeschoss wurde der Holzbockkäfer entdeckt. Holzbockkäfer gehören zu den gefährlichsten Schädlingen, die sich im Holz zu schaffen machen. Dieses Insekt hatte den Parkettboden so weit angegriffen, dass auch die gesamte Unterstruktur entfernt werden musste. Der Unterboden aus Asche und Bauschutt wurde durch eine neue Betondalle ersetzt. Ein neuer Parkettboden mit Unterstruktur aus Eiche wird demnächst umgesetzt.

Wir gehen davon aus, dass auch die Überschwemmung von 2021 die Lage verschlimmert hat, denn auch der Wandputz und ein Teil des Fachwerks sind dadurch beschädigt worden. Hier wurde bereits der Gips-Wandputz abgeschlagen und durch einen Kalk-Lehmputz ersetzt.

In der Fachwerk-Wand, sowie in der Balkenlage der 1. Etage wurde der Hausschwamm entdeckt. Dieser wurde bereits fachgerecht behandelt und Teilstücke wurden entsorgt. Hier dürfen nur wieder Eichenbalken in Wand und Balkenlage verbaut werden.

Das Fachwerk wird nach der Renovierung durch einen Kalk-Lehmputz wieder verdeckt.

Die Fußböden bzw. die Balkenlagen auf den Etagen haben sich im Laufe der Jahrhunderte verzogen. In der Mitte der Räume gibt es Höhenunterschiede von bis zu 10 cm. Hier wird nach einer denkmalgerechten Lösung gesucht, um die Böden zu ebnet.

Der Dachstuhl aus Eiche ist durch einen langjährigen Dachschaden in Mitleidenschaft gezogen und muss teilweise saniert werden.

Die Renovierung des Gebäudes verzögert sich aus folgenden Gründen:

- Die denkmalgeschützte Bausubstanz muss analysiert werden, damit diese fachgerecht und im Sinne des Denkmals saniert werden kann. Hierzu wird mehr Zeit für Ortsbesichtigungen mit Experten, Denkmalschutz und Unternehmern benötigt.
- Vor Beginn der Bauarbeiten muss die KDLK ihr Gutachten zu den geplanten Arbeiten abgeben. Gegebenenfalls müssen die geplanten Arbeiten abgeändert werden.

- Es ist schwierig gute Fachkräfte zu finden, die denkmalgerecht arbeiten können. Die Unternehmen sind lange ausgebucht und es ist sehr schwierig ein Enddatum für die Arbeiten festzulegen.
- Das benötigte Baumaterial ist nicht immer einfach zu finden (z.B. getrocknete Eichenbalken)

7) Aufgrund der Personalentwicklung infolge der Übertragung zusätzlicher Zuständigkeiten und wachsender Aufgabengebiete können nicht mehr alle Dienste der Verwaltung im Gebäude Gospertstrasse 1 untergebracht werden. Es wurde daher beschlossen, in einer ersten Phase, den Fachbereich Gesundheit und Senioren im Gebäude Klötzerbahn 27 unterzubringen. Daneben entstehen dort auch sogenannte Satellitenbüros und Versammlungsräume.

8) Der Fachbereich Raumordnung kann in diesem Gebäude nicht untergebracht werden, weil die Räumlichkeiten für den Dienst nicht geeignet sind. Daneben muss der Fachbereich über einen großen Stauraum für Papierakten (Bauakten) verfügen. Neben der Problematik der Statik, gibt es in diesem Gebäude keinen Platz für diese Funktion.