

Gesellschaft für Offenbacher Irritationen kauft Bahnhof Offenbach-Bieber

Wegen Unregelmäßigkeiten in den Denkmalschutzbehörden, „redaktionellen Fehlern“ und handschriftlichen Manipulationen im Denkmalschutzbuch stoppt die Firma Calwa IT-Services GmbH alle Investitionen in den geplanten Umbau. Dabei hätte die Sanierung des Gebäudes bereits schon zwei Mal abgeschlossen sein können.

von Marcus Müller (Calwa IT-Services GmbH) • Alles begann im Frühjahr des Jahres 2005 mit der Idee, das alte verfallende Bahnhofgebäude in Offenbach-Bieber zu sanieren und als Bürogebäude für die Firma Calwa IT-Services GmbH herzurichten. Schnell reifte auch der Gedanke, den bereits abgerissenen Anbau für eine gastronomische Nutzung wieder aufzuerstehen zu lassen und dem verschmähten Anwesen endlich wieder Leben einzuhauchen. Mit der Bekundung unseres Kaufinteresses gegenüber der Deutschen Bahn im Mai 2005 begann nun ein Weg, der nach einigen Höhen und Tiefen auch nach einem halben Jahrzehnt noch nicht abgeschlossen sein wird.

Die ersten zwei Versuche

Unserem ersten Kaufgesuch war leider kein Erfolg vergönnt, da der Bieberer Bahnhof wohl kurz vor unserer Anfrage im Mai 2005 in einem Paket zahlreicher weiterer Bahnhöfe an eine Investorengruppe verkauft worden war. Als das Gebäude ein halbes Jahr später immer noch dem Verfall überlassen war, starteten wir eine erneute Anfrage. Mittlerweile war die Investorengruppe, die das Gebäude zuvor erworben hatte, offenbar insolvent, sodass der Bieberer Bahnhof an die Bahn zurückübertragen werden sollte. Nun erhielten wir die Information, dass die Stadt Offenbach mit einem Investor den Umbau des Bahnhofes plane. Somit wandten wir uns im Frühjahr 2006 an die Stadt Offenbach und hatten wenige Tage später ein erstes Gespräch mit einem Vertreter des Amtes für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung. Hieraus ging hervor, dass die Stadt Offenbach bereits im Jahre 2003 eigene Pläne zur Umnutzung erarbeitet hatte, aufgrund der hohen Investitionssumme jedoch Abstand von einer Realisierung genommen habe. Die Stadt begrüßte unser Vorhaben sehr und sicherte breite Unterstützung zu. Am 16. Mai 2006 präsentierten wir erste Umbaupläne vor Mitarbeiterinnen verschiedener städtischer Ämter [3]. Am 3. Juli 2006 fand eine Besichtigung des Gebäudes mit Vertretern der Bahn, der Stadt, unserem Architekten und uns statt. Der Gebäudezustand war bereits zu diesem Zeitpunkt erbärmlich: Durch das großflächig aufgerissene Dach trat ungehindert Wasser ein. Die obere Geschossdecke war schon durchbrochen, die Dachkonstruktion morsch und die Lehmdecken vom Pilz befallen. Bereits damals war klar, dass die Erhaltung des Gebäudes allenfalls liebhaberische Beweggründe haben kann. Trotzdem hielten wir an unserem Plan fest, das Gebäude zu sanieren und dessen Charakter zu erhalten.

Nachdem uns ein Wertgutachten vorlag, gaben wir zwei Wochen nach dem Besichtigungstermin unser Kaufpreisangebot ab. Jedoch war die Eigentümerstruktur keineswegs einfach und es musste vor dem Verkauf noch eine Kaufrückabwicklung einer Teilfläche durchgeführt werden. Anfang 2007 waren die Flächen dann endlich veräußerungsfähig. Allerdings wurden wir kurz darauf mit der Nachricht überrascht, dass es nun noch einen weiteren Kaufinteressenten gäbe, der bereit wäre, einen höheren Preis zu bezahlen. Aus unserer Sicht war allerdings eine Kaufpreiserhöhung aufgrund des Gebäudezustandes nicht vertretbar. Am 5. Juni 2007 erreichte uns schließlich die Absage der Bahn.

Der dritte Versuch

Die Detailverhandlungen mit dem konkurrierenden Bieter führten sichtlich zu keinem Ergebnis. So nahmen wir zu



Bahnhof Bieber im Dornröschenschlaf.

Beginn des Jahres 2008 wieder die Gespräche mit der Bahn auf. Von nun an konnten wir relativ rasch Fortschritte erzielen: Bereits im März 2008 kam es zur Einigung über den Kaufpreis. Wenige Tage später erhielten wir den ersten Kaufvertragsentwurf. Aufgrund der Komplexität des Sachverhaltes hatten wir von nun an viele offene Punkte zu klären. Schließlich handelt es sich bei dem Gelände um Bahnbetriebsgelände, welches komplett eigenen - auch planungsrechtlichen - Bestimmungen unterliegt. So war sicherzustellen, dass wir nicht einen Bahnhof erwerben, der als solcher fortgehend genutzt werden muss, sondern dass nach dem Besitzübergang das Gelände durch das Eisenbahnbundesamt vom Bahnbetrieb freigestellt und Planungssicherheit dahingehend gegeben wird, den Umbau in dem von uns geplanten Umfang realisieren zu können.

Zu diesem Zweck fand am 15. Mai 2008 eine weitere große Planungsrunde mit verschiedenen Ämtern der Stadt Offenbach statt. Erneut zeigte man sich sehr erfreut darüber, dass sich im Fall Bahnhof Bieber endlich eine Lösung abzeichnet. Für das Vorhaben wurde uns großzügige Handlungsfreiheit zugesagt. Selbstverständlich wurde bei diesem Termin, wie bereits zwei Jahre zuvor, der Denkmalschutzstatus abgefragt. Übereinstimmung bestand darin, dass das Gebäude nicht denkmalgeschützt sei.

In der folgenden Zeit wurden viele Detailfragen bezüglich der Abwicklung geklärt, weitere Gutachten erstellt und einzelne Vertragspassagen nachverhandelt.

Koordinationsstörungen der Stadt Offenbach

Am Morgen des 25. Juni 2008, keine 6 Wochen nachdem wir mit 6 Ämtern der Stadt Offenbach den Umbau des Bahnhofs



Baugrunderkennung durchgeführt durch das Büro für Geotechnik & Ingenieurgeologie Holger Baumann im September 2008.

im Detail planen, mussten wir einen Presseartikel entnehmen, dass der „Denkmalbeirat der Stadt Offenbach“ den Denkmalschutzstatus für den Bieberer Bahnhof fordere. Noch am gleichen Tag teilten wir der Stadtverwaltung mit, dass der Bahn bereits unser verbindliches Kaufpreisangebot vorliegt und die unabgestimmten Aktivitäten der Stadt Offenbach aufgrund der Wertminderung sowie der zu erwartenden Mehrkosten für denkmalpflegerische Maßnahmen und Einschränkungen das gesamte Vorhaben in Gefahr bringen wird. Eine entsprechende Mitteilung wurde daraufhin vom Amt für Wirtschaftsförderung an Oberbürgermeister Horst Schneider (SPD) und den zuständigen Leiter der Offenbacher Denkmalschutzbehörde Helmut Reinhardt übermittelt. Beide Stellen hielten es jedoch leider nicht für nötig, den Kontakt mit dem Denkmalbeirat oder uns zu suchen.

Während man innerhalb der Stadtverwaltung Offenbach keinen Finger für den Bieberer Bahnhof krümmen wollte, ließ sich der zuständige Bezirksdenkmalpfleger des hessischen Landesamtes für Denkmalpflege Dr. Haaßengier auf schriftliche Anfrage immerhin zu der mündlichen Aussage hinreißen, dass der Bieberer Bahnhof nicht unter Denkmalschutz stehe und auch nicht gestellt werden würde. Im Rahmen der damals gerade erst frisch verfassten „Denkmaltopographie“ für die Stadt Offenbach [1] sei diese Frage „detailliert erörtert“ worden und man habe beschlossen, das Gebäude nicht dem Denkmalschutz zu unterwerfen. Ein gleichlautender schriftlicher Negativbescheid bezüglich des Denkmalschutzstatus hat das Landesamt für Denkmalschutz dann am 15. Juli 2008 dem Denkmalbeirat der Stadt Offenbach zugestellt [4].

Der 4. Dezember 2008

Besagter Tag lag zwei Wochen vor dem geplanten Beurkundungstermin. Zu diesem Zeitpunkt waren lediglich noch drei Punkte zu klären: Die Lage der Fluchtwege nach dem geplanten Umbau (natürlich möchte die Bahn verhindern, dass die Fluchtwege auf dem angrenzenden Bahnsteig enden), die Beschaffenheit der Einfriedung zum angrenzenden Bahnbetriebsgelände und schließlich die Frage, ob der Bieberer Bahnhof auch zukünftig über das Stromnetz der Deutschen Bahn versorgt oder an das lokale Stromnetz angeschlossen werden soll.

An jenem Tag erhielten wir einen telefonischen Hinweis, dass die Denkmalschutzbehörden die neuerliche Auffassung vertreten würden, dass das Gebäude nun doch unter Denkmalschutz stehe. Unverzüglich haben wir das Landesamt für Denkmalpflege mit Referenz auf die Aussage

vom Sommer 2008 schriftlich aufgefordert, zu bescheinigen, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehe [5]. Die Reaktion hierauf war schlichtweg keine: Man ignorierte die Anfrage einfach und antwortete gar nicht.



Wer bestellt, bezahlt: Dieses Bild zeigt die letzten Planungen vom Herbst 2008 zur Umgestaltung des Bieberer Bahnhofs. Da der Vorsitzende des Denkmalbeirates der Stadt Offenbach Michael Pöschel aktiv die Unterschätzung betrieben hat, wird ein Umbau des Gebäudes nur dann stattfinden, wenn die Stadt die hieraus entstandenen und entstehenden Nachteile eigenständig trägt.

„Handschriftlicher Vermerk“

Auf telefonische Nachfrage beim Landesamt für Denkmalschutz, dessen Aufgabe es ist, alle Kulturdenkmäler in Hessen zu inventarisieren, teilte man zunächst mit, dass der Bahnhof Bieber in der Denkmalliste zwar enthalten sei, allerdings mit dem „handschriftlichen Vermerk: zum Abriss freigegeben“, sodass kein Denkmalschutz bestünde. Schriftlich bestätigen wollte man diese Aussage jedoch nicht.

Als wir auf eine schriftliche Bescheinigung über den Denkmalschutzstatus bestanden, drehte der zuständige Bezirksdenkmalpfleger Dr. Haaßengier dann plötzlich sein Fähnchen im Wind: das Gebäude stehe nun „leider“ doch unter Denkmalschutz; die „Situation“ habe sich eben geändert. Auf unser Nachhaken, wie der angeblich handschriftlich vorgenommene Eintrag in dem Denkmalschutz zu verstehen sei, erhielten wir die wörtliche Auskunft: „Das ist ein anderes Thema.“ Die Frage, von wem und wann dieser Eintrag vorgenommen wurde, beantwortete er schlichtweg damit, dass er dies nun wirklich nicht mehr nachvollziehen könne.

Nach diesem Telefonat haben wir die höchst interessanten Informationen an die Bahn weitergetragen und alle weiteren Aktivitäten sofort gestoppt. Auf Anfrage der Bahn bei der Offenbacher Denkmalschutzbehörde teilte deren Leiter Reinhardt dann mit, dass das Gebäude bereits seit Jahren unter Denkmalschutz stehen würde. Dabei hatte er selbst einige Monate zuvor nicht nur uns sondern auch der Bahn zum Zwecke der Erstellung von Wertgutachten eine absolut gegenteilige Auskunft

erteilt.

Die „Irritationen“

Mittlerweile befanden wir uns im Jahr 2009, dem Jahr 4 nach dem ersten Kaufgesuch. In einem Schreiben schilderten wir am 16. Januar 2009 Offenbachs Oberbürgermeister Schneider darum, sich dafür einzusetzen, die ursprüngliche Situation wieder herzustellen [6]. In diesem Schreiben brachten wir auch unmissverständlich zum Ausdruck, dass wir in einer Stadt kein Geld investieren werden, in der die kommunalen Ämter und Behörden nicht fähig sind, klare und valide Auskünfte zu erteilen sowie deren (Denkmal-)Bücher ordnungsgemäß zu führen. Fast schon erwartungsgemäß erhielten wir auch hierauf kein Antwortschreiben, keine Hilfestellung, keine Stellungnahme. Erneut wollten wir wissen, ob es sich denn hierbei um einen aktuellen Auszug aus dem Denkmalschutzbuch handeln würde [9]. Als Antwort [10] wurde auf die Impressumsseite der „Eisenbahn in Hessen“ [2] verwiesen: »Die Denkmaltopographie „Eisenbahn in Hessen“ ist Denkmal-

ge geantwortet, jedoch wurde nun eine gänzlich andere Referenz bemüht, um den Bieberer Bahnhof als denkmalgeschützt zu interpretieren. Dabei teilte der als „Oberkonservator“ unterzeichnende Dr. Griesbach lapidar mit: „Im Fall des Bahnhofs Offenbach-Bieber ist es leider zu Irritationen gekommen, da dieses Objekt durch einen redaktionellen Fehler nicht in die Denkmaltopographie der Stadt Offenbach aufgenommen wurde.“ [8] Bei der hier zitierten Denkmaltopographie handelt es sich um ein 466-seitiges Buch, welches über den Buchhandel bezogen werden kann und die Kulturdenkmäler im Stadtgebiet Offenbach am Main bildlich aufzeigt.

Nicht etwa in der Denkmaltopographie „Stadt Offenbach“ sondern in einer weiteren Denkmaltopographie namens „Eisenbahn in Hessen“ [2] ist der Bahnhof Bieber nun aufgeführt. Erneut wollten wir wissen, ob es sich denn hierbei um einen aktuellen Auszug aus dem Denkmalschutzbuch handeln würde [9]. Als Antwort [10] wurde auf die Impressumsseite der „Eisenbahn in Hessen“ [2] verwiesen: »Die Denkmaltopographie „Eisenbahn in Hessen“ ist Denkmal-

nen gekommen, da dieses Objekt durch einen redaktionellen Fehler nicht in das Denkmalschutzbuch im Sinne von §9 Abs. 1 HDSchG aufgenommen wurde.“ So führt man also nicht nur ein Denkmalschutzbuch, wie es das Hessische Denkmalschutzgesetz vorschreibt, sondern gleich mehrere mit unterschiedlichen Inhalten. Da beide Denkmaltopographien vom Landesamt selbst herausgegeben und über den Buchhandel zu beziehen sind, hätte faktisch jeder Buchhändler eine verlässlichere Auskunft über den Denkmalschutzstatus des Gebäudes geben können als die hierfür zuständige „Fachbehörde“, deren Mitarbeiterstab bei genauerer Betrachtung mit akademischen Titeln besser bestückt ist als ein Elferat mit Karnevalsorden.

Inwieweit sich bei dieser Ansammlung von „Irritationen“ ein klassisches Irrrenhaus noch von den Denkmalschutzbehörden unterscheidet, kann nun jeder für sich selbst beurteilen, da laut aktuellem Denkmalschutzbuch nun auch noch der seit 20 Jahren abgerissene Bahnhof „Offenbach Ost“ als zu schützendes Kulturdenkmal Hessens ausgewiesen wird [10]. Hier geht man in der „Fachbehörde“ wohl fest



Wer bestellt, bezahlt: Dieses Bild zeigt die letzten Planungen vom Herbst 2008 zur Umgestaltung des Bieberer Bahnhofs. Da der Vorsitzende des Denkmalbeirates der Stadt Offenbach Michael Pöschel aktiv die Unterschätzung betrieben hat, wird ein Umbau des Gebäudes nur dann stattfinden, wenn die Stadt die hieraus entstandenen und entstehenden Nachteile eigenständig trägt.

Verwaltungschef [7] mit der Bitte um Bestätigung, dass es sich bei den Fakkopien tatsächlich um den aktuellen Auszug des Denkmalschutzbuches handelt, blieb wiederum unbeantwortet. Tatsache ist, dass der Bieberer Bahnhof in den Unterlagen, die das Bürgermeisterbüro per Fax versendete, eindeutig nicht als „hessisches Kulturdenkmal“ registriert ist.

Wochen später erhielten wir ein Schreiben vom Landesamt für Denkmalpflege [8], welchem das zweite Schreiben stillschweigend weitergeleitet worden war. Hierin wurde zwar keinesfalls auf die gestellte Fra-

buch im Sinne von §9 Abs. 1 HDSchG.« (Hessisches Denkmalschutzgesetz)

Nun lohnt der Blick zurück auf Seite 6 der fehlerhaften Denkmaltopographie „Stadt Offenbach“ [1]. Auch hier steht geschrieben: »Die Denkmaltopographie „Stadt Offenbach“ ist Denkmalschutzbuch im Sinne von §9 Abs. 1 HDSchG.« Unter der Voraussetzung, dass es sich bei dem gesamten Offenbacher Denkmalschutzbuch nicht um einen redaktionellen Fehler handelt, ergibt sich durch einfache Substitution folgende Aussage: »Im Fall des Bahnhofs Offenbach-Bieber ist es leider zu Irritatio-

davon aus, dass der Ostbahnhof im Keller des „Oberkonservators“ konserviert ist. Wir allenfalls haben uns den Spaß nicht nehmen lassen und parallel zu dieser Pressemitteilung bei der zuständigen Ministerin Eva Kühne-Hörmann (CDU) mit Bezug auf diesen Vorgang offiziell Antrag auf Umbenennung der Behörde in „Landesirrenhaus für Denkmalpflege Hessen“ gestellt.

Die Kaufvorbereitung

Für die Entscheidung, ob und in welcher Form wir den Kauf



Offenbach Ost: Noch lebende Zeitzeugen werden sich sicherlich noch an das Gebäude erinnern können, welches vor knapp 20 Jahren im Zuge des S-Bahn-Baus in Offenbach abgerissen worden ist. Seither existiert das Gebäude nur noch in den virtuellen Welten der Denkmalschützer. 2005 wurde es sogar in die „Denkmaltopographie“ des Landes Hessen aufgenommen. Quelle: [2,8,10]



Masse statt Klasse: Die Denkmaltopographie der Stadt Offenbach [1] enthält rund 450 Kulturdenkmäler auf 464 Seiten. Die „Eisenbahn in Hessen“ [2] enthält rund 2.600 Bauwerke auf über 1.500 Seiten in 3 Bänden. Hinzu kommen noch die Denkmäler aus den Denkmaltopographien, die bisher noch nicht enttarnt werden konnten, womöglich „Industriebauten des 19. Jahrhunderts“, „Fachwerkhäuser in kreisfreien Städten“ oder „Städien auf Bergen“ [22]. Da kann es schon mal passieren, dass die Behörden das eine oder andere Denkmal in ihren Unterlagen nicht wiederfinden und den ein oder anderen Immobilienbesitzer oder Kaufinteressenten über Jahre in die „Irre“ führen. Auf den gezeigten Bildern sind die durchbrochenen Geschossdecken zwischen dem Ober- und Dachgeschoss im Inneren des Bahnhofgebäudes zu sehen, links im Juli 2006 und rechts im Januar 2010. Statt nach dem Wiederfund der eigenen Unterlagen aktiv und konstruktiv bei der Rettung des Gebäudes mitzuwirken, erachtet es die Offenbacher Denkmalschutzbehörde jedoch für dringlicher, einen jahrelangen Rechtsstreit mit einem Reihenhausbesitzer zu Ende zu führen, um ihn dazu zu zwingen, funktionierende Kunststofffenster durch hölzerne ersetzen zu lassen [14].

noch vollziehen würden, stellen wir zunächst einige Fakten zusammen: Zum Ersten hat die Offenbacher Denkmalschutzbehörde Auszüge aus dem hessischen Denkmaltopographie für ihr Stadtgebiet zu führen (§10(6) HDSchG) und das nicht teils oder wahlweise, sondern vollständig; für den Bahnhof Bieber trifft dies bereits nicht zu.

Zum Zweiten sind „unbewegliche Kulturdenkmäler“ im Liegenschaftskataster nachzuweisen (§10(7) HDSchG); auch hier liegen uns Auszüge vor [11]. Sie enthalten keinerlei Einträge, die auf Denkmalschutz schließen lassen könnten.

Damit sollte mühelos der Beweis erbracht sein, dass die Offenbacher Denkmalschutzbehörde nicht einmal im Geringsten die an sie gestellten gesetzlichen Mindestanforderungen erfüllt. Nachdem auch noch der Leiter der Offenbacher Denkmalschutzbehörde Reinhardt der Auffassung war, dass es keiner Erklärung bedürfe, dass der abergerissene Ostbahnhof im Denkmaltopographie aufgeführt ist, entschlossen wir uns für den weiteren Verlauf, dass wir keinerlei Verhandlungen mit genau den Personen führen werden, die zunächst die Auskunft erteilt haben, dass das Gebäude frei von denkmalschutzbehördlichen Auflagen sei, und nun mit einer Selbstverständlichkeit, die seines Gleichen sucht, das absolute Gegenteil behaupten. Eine Verhandlung über Details des Umbaus mit genau diesen Personen wäre einer Diskussion mit Baron Münchhausen über den Durchmesser seiner Kanonenkugel gleich gekommen. Daher wird der einzig verbleibende Weg, der noch zu einer Sanierung des Gebäudes führen wird, ein rechtskräftiger Vertrag zwischen der Stadt und uns sein, der alle für den Umbau notwendigen Details regelt. Einfache Bescheide und Genehmigungen werden allenfalls nicht ausreichen, da man hierzulande offensichtlich die Freiheit zu besitzen glaubt, erstellte Bescheide - wie den Ablehnungsbescheid an den Denkmalbesitzer vom 15. Juli 2008 [4] - verschwinden zu lassen und durch eine einfache „Irritationsbekundung“ ignorieren zu können.

Ergänzend stellen wir zur Risikoeinschätzung des Bauvorhabens einige Recherchen über die generelle Arbeitsweise der Stadtverwaltung Offenbach an, deren Ergebnisse in die weiteren Verhandlungen mit der Stadt Offenbach einfließen werden:

Zunächst wird im Frühjahr 2009 von den Baubehörden die abrupte Fällung von sieben alten Bäumen an einem zentralen Platz in der Offenbacher Innenstadt angeordnet, für die ein Privatgrundbesitzer niemals eine Fällgenehmigung bekommen hätte. Nachdem die Presse über das Vorgehen berichtet hatte, begründet OB Schneider das Vorgehen mit einer „Verkettung unglücklicher Umstände“ [12, 13].

Kurze Zeit später versucht die Offenbacher Denkmalschutzbehörde 3000 Euro Zwangsgeld gegen einen Bürger im Stadtteil Bürgel durchzusetzen, der sechs voll funktionstüchtige Kunststofffenster gegen gleichfarbige Holzfenster austauschen soll, obwohl in dieser Sache zuvor bereits ein Richter befand, dass der Laie keinen Unterschied zwischen den Materialien erkennen könne. Kein geringerer als der Beamte Reinhardt befindet hier aber individuell, dass „der Laie dann halt geschult werden müsse“. OB Schneider stellt in diesem Fall sogar fest: „Aber es gibt nunmal Regeln, und die gelten für alle.“ [14] Die Regeln zur Führung des städtischen Denkmaltopographie stehen schon einmal in §10(6) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Wiederum kurze Zeit später wird von einem Bürger berichtet, der für die Genehmigung zur Errichtung einer Gartenhütte 645 Euro „Verwaltungsgebühr“ bezahlen soll, ein Drittel der Anschaffungskosten, knapp das Zehnfache der Gebühr, die die Nachbarstadt Frankfurt in einem solchen Falle erheben würde. Auch hier der Beamte Reinhardt im Rampenlicht: „Völlig in Ordnung“, da Gebühren von 50 bis 20.000 DM laut Satzung erlaubt sind und der genaue Berechnungsschlüssel der Öffentlichkeit schlichtweg vorenthalten wird. „Völlig in Ordnung“ scheint für Offenbacher Verhältnisse auch zu sein, dass die „Verwaltungsgebühr“ hierbei weder etwas mit einer „Verwaltung“ noch mit einer „Gebühr“ zu tun hat: Stattdessen entpuppt sich die „Gebühr“ nach Offenlegung des Berechnungsschlüssels als eine Art Provision für den vermeintlichen Mehrgewinn, den die Verwaltungsbeamten dem Antragsteller dadurch verschaffen, dass sie ihm durch die Genehmigung zu mehr Bauland verhelfen. [15]

Summa summarum scheint es, als läge uns mit der Stadtverwaltung Offenbach der um Dimensionen größere und dringlichere Sanierungsfall zu Füßen. Daher haben wir die Kaufdurchführung der besonderen Situation angepasst.

Der Kauf

Frei nach „Oberkonservator“ Dr. Griesbach-Maisant wurde die „Gesellschaft für Offenbacher Irritationen“ (gefoi gmbh) gegründet, die das Bahnhofsgelände nebst Gebäude erworben hat. Aufgabe der neuen Gesellschaft wird es sein, das Bahnhofsgelände solange zu „konservieren“, bis zweifelsfrei alle „Irritationen“ der zuständigen Ämter und Behörden abgebaut und restlos aufgeklärt sind. Bis dahin gilt es zu verhindern, dass sich „irritierte“ Beamte mit weitreichender Entscheidungsbefugnis durch eine sehr fragwürdige Interpretation des Hessischen Denkmalschutzgesetzes und unter dem Deckmantel der hierin festgeschriebenen Erhaltungspflicht mittelbaren Zugriff auf Firmen- oder Privatvermögen zu verschaffen versuchen. Der Kaufvertrag mit der Bahn wurde der Situation entsprechend angepasst. Den ursprünglichen Umbauplänen hat die Bahn freundlicher Weise auch weiterhin zugestimmt. Der Kaufvertrag wurde am 10. Dezember 2009 unterzeichnet. Besitzübergang war Silvester 2009. Das freundliche Willkommensschreiben der Stadt Offenbach wurde dann bereits am 21. Januar 2010 [16] erstellt. Entgegen der Aufforderung des Herrn „Baudirektor“ Reinhardt haben wir uns jedoch nicht „unverzüglich“ mit ihm in Verbindung gesetzt sondern zeitgleich mit dieser Pressemitteilung [17]. Da die vorangegangenen Schreiben von der Stadtverwaltung Offenbach leider nicht erhört worden sind, bedurfte es hier allerdings deutlicherer Formulierungen.

Wie geht es weiter?

Als Unternehmer werden wir freilich genauso wenig dafür aufkommen, wenn eine Stadtverwaltung ihre Bücher nicht ordentlich führt, wie die Finanzverwaltung dafür aufkommt, wenn ein Unternehmer seine Bücher nicht in Ordnung hält. Dies ist spätestens seit Januar 2009 durch unser Schreiben an Offenbachs Oberbürgermeister Horst Schneider (SPD) [6] auch der Stadtverwaltung bekannt. Nun - über ein Jahr später - bekommt der Oberbürgermeister der Stadt Offenbach erneut die Umgestaltung des Gebäudes aufgedrängt. Da die Stadt Offenbach über den von ihr bestellten Denkmalbesitzer die „Irritationen“ jedoch aktiv betrieben hat, wird sie für die hieraus resultierenden finanziellen und inhaltlichen Folgen

allerdings selbständig aufzukommen haben. (Wer bestellt, bezahlt!) Dies beginnt mit dem uns bescheinigten Wertverlust des Grund und Bodens, welcher sich durch die einhergehenden Nutzungseinschränkungen durch den Denkmalschutz ergibt (z.B. Möglichkeit eines Abrisses, Aufbau von Solaranlagen etc.), und endet bei der Übernahme des Honorars eines Rechtsexperten mit Tätigkeitsschwerpunkt „Amtshaftung“, da wir garantiert keine baulichen Maßnahmen innerhalb des Offenbacher Stadtgebiets mehr vornehmen werden, ohne die Machenschaften der „irritierten“ Beamten hinreichend zu kontrollieren. Nach „redaktionellen Fehlern“, „handschriftlichen Vermerken“ im Denkmaltopographie und mehrfach unbeantworteten Schreiben steht wohl noch zu befürchten, dass es zu „redaktionellen Fehlern“ im Grundbuch kommt, bei denen durch „handschriftliche Vermerke“ die Eigentumsverhältnisse zu Gunsten einiger Verwaltungsbeamte und Beiratsmitglieder manipuliert werden.

Ein entsprechendes Angebot hat der OB vergangenen Mittwoch erhalten [18]. Für die Entscheidung erhält er nun sechs Wochen Zeit. Währenddessen werden wir unsere Zeit dafür aufbringen, die ursprünglichen Umbau- und Nutzungspläne zu aktualisieren und einer Sinnhaftigkeitsprüfung zu unterziehen: Da die Stadt Offenbach neben überdurchschnittlich hohen Gewerbesteuerarten noch zusätzliche Steuerarten erhebt, die in der restlichen Bundesrepublik weitestgehend unbekannt sind [19], ist zu prüfen, ob man mit hohem Investitionsaufwand wirklich einen gastronomischen Betrieb mit angeschlossenem Biergarten und Kinderspielplatz entstehen lässt und hierfür eine Strafsteuer in Form der so genannten „Gaststättenerlaubnissteuer“ an die Stadt entrichtet, oder ob man sich nicht besser von der Offenbacher Lokalpolitik leiten lässt und mit minimalem Investitionsaufwand eine einfache steuerbegünstigte Verkaufsfäche für einen Billigwarenladen herstellt. Da die Stadt selbst ihre Verkehrsflächen - wie kürzlich im Fall des Parkplatzes am Bieberer Friedhof bekannt wurde - nur noch dann in Stand setzt, wenn „Gefahr im Verzug“ ist [20], dürfte eine solche Nutzungsart deutlich besser ins Stadtbild passen als ein hergerichteter historischer Bahnhof mit gläsernem Anbau.

Besonders hohe Beachtung schenken wir den Antworten des Amtleiters der Offenbacher Denkmalschutzbehörde Reinhardt sowie des Präsidenten der Landesdenkmalbehörde Prof. Dr. Weiß auf die Frage, ob sie ihre laut Denkmalschutzgesetz übertragenen Aufgaben erfüllt haben oder nicht [23,24]. Nach §1 Absatz 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes ist es „die Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, daß sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.“ Dabei verlangt das Kalenderjahr 2009 ein ganz besonderes Augenmerk: Damals wusste man in beiden Ämtern sehr genau, dass die Calwa IT-Services GmbH mehr als gewillt war, das Gebäude zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Jedoch mied die Offenbacher Denkmalschutzbehörde jeglichen Kontakt und von der Landesdenkmalbehörde war einzig und allein zu erfahren, dass es hier „leider zu Irritationen gekommen“ sei. So gibt es bis heute keinerlei Aussage darüber, ob die ursprünglichen Umbaupläne, welche den Behörden sehr wohl vorliegen, nach den „Irritationen“ noch umsetzbar sind oder dem Schutze einzelner Pilzkulturen im Inneren des Gebäudes zum Opfer fallen müssen. Auch als die Deutsche Bahn zu Beginn des Jahres 2009 den Versuch unternahm, ein aufklärendes Gespräch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in Offenbach zu führen, hatte man dort kein Interesse.

Sollte sich nun herausstellen, dass die Amtsleiter die Aufgaben für ihren jeweiligen Bereich erfüllt sehen und damit die hier gezeigten Bilder des Verfalls mit der „städtebaulichen Entwicklung“ und „Landschaftspflege“ einher gehen, so disqua-

liziert sich die Stadt Offenbach - zumindest für die Calwa IT-Services GmbH - ohnehin als Wirtschaftsstandort.

Stadt erhält Wertsteigerung

Dank der milchglasbrillanten Logik der Stadt Offenbach könnte sich mit etwas Kreativität jedoch auch ohne gewerbliche Nutzung noch eine Sanierung des Bahnhofes ergeben: Derzeit wird in der Innenstadt der Wilhelmsplatz umgebaut. Der Löwenanteil der Kosten wird hierbei auf die Anwohner umgelegt, während sich die Stadt ihren Anteil fast komplett durch das Konjunkturpaket II bezahlen lässt. Begründet wird diese Art von Kostenteilung gegenüber den Anwohnern mit der angeblich einhergehenden Wertsteigerung der anliegenden Grundstücke. Diese Auffassung bescherte Offenbachs OB bereits einen Auftritt im Zweiten Deutschen Fernsehen [21].

Im Falle des Bahnhofs in Offenbach-Bieber ließe sich der Spieß nun genau herum-drehen: Hier erfahren nämlich keineswegs die benachbarten Grundstücke eine Wertsteigerung, sondern die Stadt selbst.

ster registriert sind, wird ein ordentliches Gericht entscheiden müssen. Womöglich möchte die Stadt Offenbach nach einer gerichtlichen Entscheidung von ihren Bürgern dann eine Irritationssteuer erheben, nachdem dort nach jahrelangem Kampf zu Beginn des Jahres 2010 die deutschlandweit einmalige „Getränksteuer“ abgeschafft wurde [19].

Ein ordentliches Gerichtsverfahren würde sogar die Chance bieten, einen Hauch von Transparenz in die „Geschäftsprozesse“ des Denkmalschutzes zu bringen: Das Landesamt für Denkmalpflege ist vom Gesetzgeber für die „systematische Aufnahme der Kulturdenkmäler (Inventarisierung)“ (§4(2)3 HDSchG) beauftragt. Nun zeigt sich, dass in Zeiten, in denen Unternehmen gesetzlich verpflichtet werden, monatlich Steuerermeldungen auf elektronischem Wege an die Finanzbehörden zu übermitteln, die Fachbehörde des Hessischen Ministeriums für Wissenschaft und Kunst das Denkmaltopographie des Landes Hessen auf einem technischen Niveau führt wie zu Zeiten der Erfindung des Buchdrucks.

Damit noch nicht genug: Be-

sondere drei Jahre später, wiederum seine Behörde aufgrund eines Antrags des städtischen Denkmalbeirates diesem Gebäude „keine ausreichende Denkmalqualität“ [4]. Noch interessanter als die Aussage an sich ist jedoch der Entscheidungsprozess als solcher: Seitdem der Bahnhof Bieber im Jahre 2003 außer Betrieb genommen wurde, ist das Gebäude blickdicht verschlossen. Aus den Zeiten der Verhandlungen wissen wir, dass es bei der damaligen Besitzerin keinerlei Anfragen bezüglich einer Besichtigung gab, nicht vom antragstellenden Denkmalbeirat, nicht von der städtischen Denkmalbehörde, nicht von der Denkmalfachbehörde. So passt es, dass die „Fachbehörde“ die Unterschutzstellung im Jahre 2008 „nach ausgiebigen Diskussionen“ [4] ablehnt hat und nicht nach fachlichen Kriterien oder gar einer Besichtigung des Gebäudes.

Fasst man die Forschungsergebnisse, die die Herren Doktoren und Professoren in den letzten Jahren zum Besten gegeben haben, zusammen, so ist in Hessen nicht nur der Denkmalschutz für gar nicht existente Gebäude möglich, sondern auch für solche, die gar keine „aus-



Visitenkarte: In den Hauptverkehrszeiten legen vor dem „Hessischen Kulturdenkmal“ die S-Bahnzüge im Mittel alle 3,5-Minuten förmlich eine Gedenkminute ein. Sollten die Leiter der Denkmalschutzbehörden der Auffassung sein, dass sie mit dem einzig gebrachten Beitrag „Im Falle des Bahnhofs Offenbach-Bieber ist es leider zu Irritationen gekommen“ ihren Aufgaben nach §1(1) HDSchG nachgekommen sind, also, darauf hingewirkt haben, dass das Denkmal in die städtebauliche Entwicklung einbezogen wird, so wird sich die Stadt Offenbach gemeinsam mit dem Land Hessen kulturell noch ein ganzes Stück weiter entwickeln müssen, bevor es hier Sinn ergibt, zu investieren.

Schließlich präsentiert sich Offenbach Tag für Tag auf Neue vor etwa 20.000 Fahrgästen der S-Bahn-Linien S1 und S2 des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV) während des Stopps direkt vor dem Bahnhofsgelände. Nicht umsonst sprechen zahlreiche Vertreter anderer Städte und Gemeinden bei ihren Bahnhöfen von der „Visitenkarte ihrer Stadt“ oder auch vom „Tor zur Welt“. Sollte nun der prozentual verbleibende Anteil, der aus Konjunkturpaket und Wertsteigerungsbeitrag der Stadt nicht abgedeckt wird, wirklich so gering ausfallen, wie im Fall des Wilhelmsplatzes von der Presse berichtet wird [21], so könnte hier die Calwa IT-Services GmbH noch einmal in die Presse springen: Durch eine Verlegung des Firmensitzes vor die Tore Offenbachs lassen sich nämlich bereits knapp 40 Prozent Gewerbesteuer einsparen!

Justitia als letzter Weg

Sollte sich die Stadt Offenbach nicht auf unser Angebot vom vergangenen Mittwoch [18] einlassen wollen, wird der Umbau so lange auf sich warten lassen müssen, bis auch der letzte „irritierte“ Beamte aus der Stadtverwaltung und dem Landesamt für Denkmalpflege seinen Ruhestand angetreten hat. Wir werden keinesfalls das Risiko eingehen, dass, getrieben von politischen Randgruppen und getarnt als Beiräte, zwei Wochen vor Baubeginn erneut Unterlagen in den chaotisch geführten Ämtern auftauchen, die das Vorklären und dessen Finanzierung zum zweiten Mal gefährden. Wer in dieser Zeit für den Erhalt von schwarz geführten Kulturdenkmälern aufkommt, deren Unterschutzstellungen auf „Irritationen“ und nicht auf Gesetz beruhen, gleichzeitig „keine ausreichende Denkmalqualität“ besitzen und weder im städtischen Denkmaltopographie noch im zugehörigen Liegenschaftskata-

trachtet man den Aufbau des Denkmaltopographie genauer, so ist festzustellen, dass hierin weder verzeichnet ist, zu welchem Zeitpunkt ein Denkmal unter Schutz gestellt wurde, noch warum. Auch wer glaubt, dass hierin festgehalten werden würde, welche Gebäudeteile geschützt sind, „irrt“ gewaltig.

Damit aber immer noch nicht genug: Nicht dass in der Denkmalfachbehörde das Denkmaltopographie geführt werden würde; nein, hier werden in Form der Denkmaltopographie „Stadt Offenbach“ [1] und „Eisenbahn in Hessen“ [2] gleich mehrere geführt. Von der gesetzlich vorgeschriebenen Systematik fehlt hier jede Spur. Betrachtet man nun die Schnittmenge der beiden genannten Denkmaltopographie, also die Eisenbahn in Offenbach, so ist in dem einen Denkmaltopographie nur ein Bahnhof verzeichnet, in dem anderen dafür gleich drei. Mit den Worten des Landesamts für Denkmalpflege heißt das, dass die redaktionelle Fehlerquote des hessischen Denkmaltopographie satts 67% beträgt. Wer als Besitzer eines vermeintlichen Kulturdenkmals prüfen möchte, ob sein Besitz dieser redaktionellen Fehlerquote zum Opfer gefallen ist, kann dies mittels einem Auszug aus dem Liegenschaftskataster prüfen. Nach §10(7) HDSchG ist diese „Leistung“ übrigens frei von Gebühren.

Doch es geht noch weiter: Im Jahre 2005 veröffentlicht der Präsident des Landesamts für Denkmalpflege, Prof. Dr. Weiß, die Denkmaltopographie „Eisenbahn in Hessen“ [2]. Darin als zu schützendes Kulturdenkmal verzeichnet ist der Bahnhof Offenbach Ost, dessen Abriss seine Behörde schon mehr als zehn Jahre vor jener Veröffentlichung hätte genehmigen müssen, wenn es in seiner Behörde mit rechten Dingen zugeht.

Und das war es immer noch nicht: Für den ebenfalls darin verzeichneten Bahnhof in Bieber bescheinigt im Jahr 2008,

reichende Denkmalqualität“ besitzen; sozusagen virtueller Denkmalschutz, willkürlicher Denkmalschutz oder auch einfach nur erste Auswirkungen von PISA in den „Fachbehörden“ des Landes Hessen.

Quellennachweis:

- [1] Kulturdenkmäler in Hessen: Stadt Offenbach (2007) (ISBN-10: 3806220972)
- [2] Kulturdenkmäler in Hessen: Eisenbahn in Hessen (2005) (ISBN-10: 3806219176)
- [3] <http://bit.ly/d5NEBE>
- [4] Offenbach-Post vom 16.12.2008
- [5] <http://bit.ly/d7jVee>
- [6] Calwa IT-Services GmbH
- [7] <http://bit.ly/9JNm6w>
- [8] Calwa IT-Services GmbH
- [9] <http://bit.ly/98662V>
- [10] Calwa IT-Services GmbH
- [11] <http://bit.ly/cDrDgG>
- [12] <http://bit.ly/1bSLvR>
- [13] <http://bit.ly/9YR5ok>
- [14] <http://bit.ly/98QTGe>
- [15] <http://bit.ly/9PpEsJ>
- [16] <http://bit.ly/amidmk>
- [17] <http://bit.ly/aAVIHC>
- [18] <http://bit.ly/cYZgk6>
- [19] <http://bit.ly/Of5Av>
- [20] <http://bit.ly/chrdV4>
- [21] <http://bit.ly/9DjHAX>
- [22] <http://bit.ly/9kIfBQ>
- [23] <http://bit.ly/cmoc8>
- [24] <http://bit.ly/cG62Ls>



Karlsson vom Dach „irritiert“ Baudirektor von Münchhausen (Bild links): Im August 2009, etwa 5 Jahre nach der vermeintlichen Unterschutzstellung, teilt der Leiter der Bauaufsicht („Baudirektor“) der Bahn mit, dass das Gebäude unter Denkmalschutz gesetzt wurde. Ferner will er „jetzt bei einer Überprüfung“ Schäden an der Dacheindeckung festgestellt haben. Das linke Bild stammt aus einer Email vom 8. Juni 2008 (!). Absender: Bauaufsicht Offenbach. Erhaltenswerte Dachkonstruktion mit hohem Seltenheitswert (Bild rechts): Noch zwei Wochen vor Besitzübergang (Vorweihnachtswoche) wurde das Gebäude aufgrund der Benachrichtigung über die Unterschutzstellung als Geschenk verpackt; oder wie man in Denkmalschutz-Fachkreisen zu sagen pflegt: „konserviert“.