

Der Einsatz des Stadtumbaurechts

-
ein Vorteil?

3. Transferwerkstatt Stadtumbau
Fulda

Norbert Friedrich

• Stadtplanungsamt Bremerhaven

Wie kommt es zu verwahrlosten Immobilien?

- Eigentümer kümmern sich nicht um ihren Besitz
- die „falschen“ Mieter ziehen ein
 - Mieterkündigungsschutzgesetz errichtet Hürden
- Fehlverhalten wird zu lange geduldet
- Schäden werden nicht beseitigt
 - Bauunterhaltung unterbleibt

Untersuchung an Fallbeispielen



Stormstraße 49

Beispiel: Stormstraße 49

Aufgeteilt in Eigentumswohnungen

11 private Eigentümer

Wohnorte:

Stuttgart, Berlin, Leipzig, Hannover,...

Leerstand: 100%

Verhandlungsstand:

2 Whg. ersteigert

8 Whg. Kaufangebot

1 Whg. offen – Eigentümer pokert

Nach WEG änd. 2007: Mehrheitsbeschlüsse mit 75%





Stormstraße 44

Beispiel: Stormstraße 44

Eigentümer:

Immobilien-gesellschaft mbH

Sitz: 12439 Berlin

Insolvenzverfahren läuft

Leerstand: 100%

Begutachtung durch das
Bauordnungsamt, 06/2007:
Balkone sind zu sperren

12/2007: Brandschaden,
Sicherungsmaßnahmen
durch die Stadt als Ersatzmaßnahme vorgenommen
Verhandlungsstand: Not. Kaufangebot liegt vor
– Löschungsbewilligung erteilt



Problem:

viele Eigentümer sind nicht handlungsfähig

Gründe:

- Eigentümer insolvent (unbekannt verzogen)
- Vielzahl von Eigentümern (Eigentumswohnungen)
- Eigentümer Gesellschaften, Immobilienfonds ohne Interesse für Objekt und Wohnumfeld

Folgen:

- ▶ häufig Zwangsversteigerungen
- ▶ Handel mit Wohnungen, Spekulationsgeschäfte
- ▶ Häuser werden nur optisch aufpoliert

Zwangsversteigerungen

Anteil am Immobilienmarkt, Stand 2006

Dortmund	5,1%
Duisburg	4,5%
Essen	4,9%

Münster	1,8%
Bonn	1,9%

Bremerhaven	9,1%
--------------------	-------------



Potsdamer Straße/ Eupener Straße



Uhlandstraße 19



Lutherstraße/ Goethestraße

Handlungsdruck

März 2007

Der Stadtteil Lehe in Bremerhaven. Leere Wohnungen, verkommene Häuser

Fenster zugenagelt
Breiter vor den Fenstern, Schimmel in der verwitterten Mauer. Das Haus an der Zollinkönigsstraße steht leer.

Fassaden bröckeln
Fast ein schauriges Anblick. Doch jetzt langweilt an der Ecke bunte Straßengemälde.

Balkone brüchig
Auf diese Balkone an der Ecke Gonthestraße/Lutherstraße traut sich schon lange kein Mieter mehr.

Hauswände morsch
Aufgrund der mangelhaften Sanierungsarbeiten halten die Mieter den Zustand des Hauses an der Zollinkönigsstraße für verwerflich.

WARUM LASST IHR UNSERE STADT SO VERGAMMELN?

Von GÜNTER HARTWIG
Bremerhaven - In ganzen Straßenzügen sind Fenster und Türen verrottet, Putz bröckelt von den Fassaden. Bräunliche Balkone drohen von laotischen Häusern zu stürzen. Ein ganzer Stadtteil geht in Bremerhaven zu Grunde.

A: LEHE SO VERGAMMELN?
Rund um das Neuen Hafen zieht die Seestadt Millionen-Projekte wie das Mediterraneo, Auswandererhaus und das Hotel „Sail City“ hoch.

Nur 500 Meter davon entfernt sieht die Welt in Alt-Lehe ganz anders aus. Hausbesitzer und Mieter können von Millionen-Investitionen nur träumen. Ihr Stadtteil rottet seit Jahren vor sich hin. Eine Frau sagt schokiert: „Ich glaube, man hat uns hier obgeschoben. Hier tut sich nichts mehr.“

Hans-Hinrich Czapewski (70) blickt erschüttert auf die maroden Gebäude. „Mir kommen die Tränen, wenn ich das hier sehe. Ich bin hier geboren, habe hier gearbeitet, gewohnt. Jetzt habe ich den Stadtteil verlassen. Es ist hier nicht mehr auszuhalten.“

Auch Julia Köster (43) würde am liebsten sofort flüchten: „Obwohl unser Haus vor zweiinhalb Jahren renoviert wurde, kommt überall schon wieder der Schimmel durch. Und im Keller huschen Käfer durch das knöchelhohle Wasser.“

WIE KONNTE ES SO WEIT KOMMEN?
Ein Immobilien-Investor erklärt: „Viele Unternehmen haben von der Stadt diese Zuschüsse für Sanierungen erhalten. Die Schäden wurden aber nur oberflächlich behoben. Den Rest des Geldes haben sie sich in die eigene Tasche gesteckt.“

Paul Bodeker (54), Chef der Bremerhavener CDU-Fraktion: „Es war noch ein großer Fehler, die staatliche Subventionen davors abhängig zu machen, dass die Hauseigentümer nur Sozialmieter einziehen lassen. Dadurch kamen viel zu viele Problemfamilien nach Lehe.“

UND WAS WIL DER MAJESTRAT DER STADT ENDLICH DAGEGEN TUN?
Borstadtrot-Vizebürgermeister und CDU-Stadtrat Jörg Schulz (SPD) warnt zu keiner Stelle: „Inmitten der Seestadtprojekte halten die Mieter in Lehe fest.“

Karl Demski, Betreiber eines Sanierungsprojekts: „Viele Hauseigentümer und Mieter lassen den Stadtteil verkommen.“

Pressebericht
März 2007

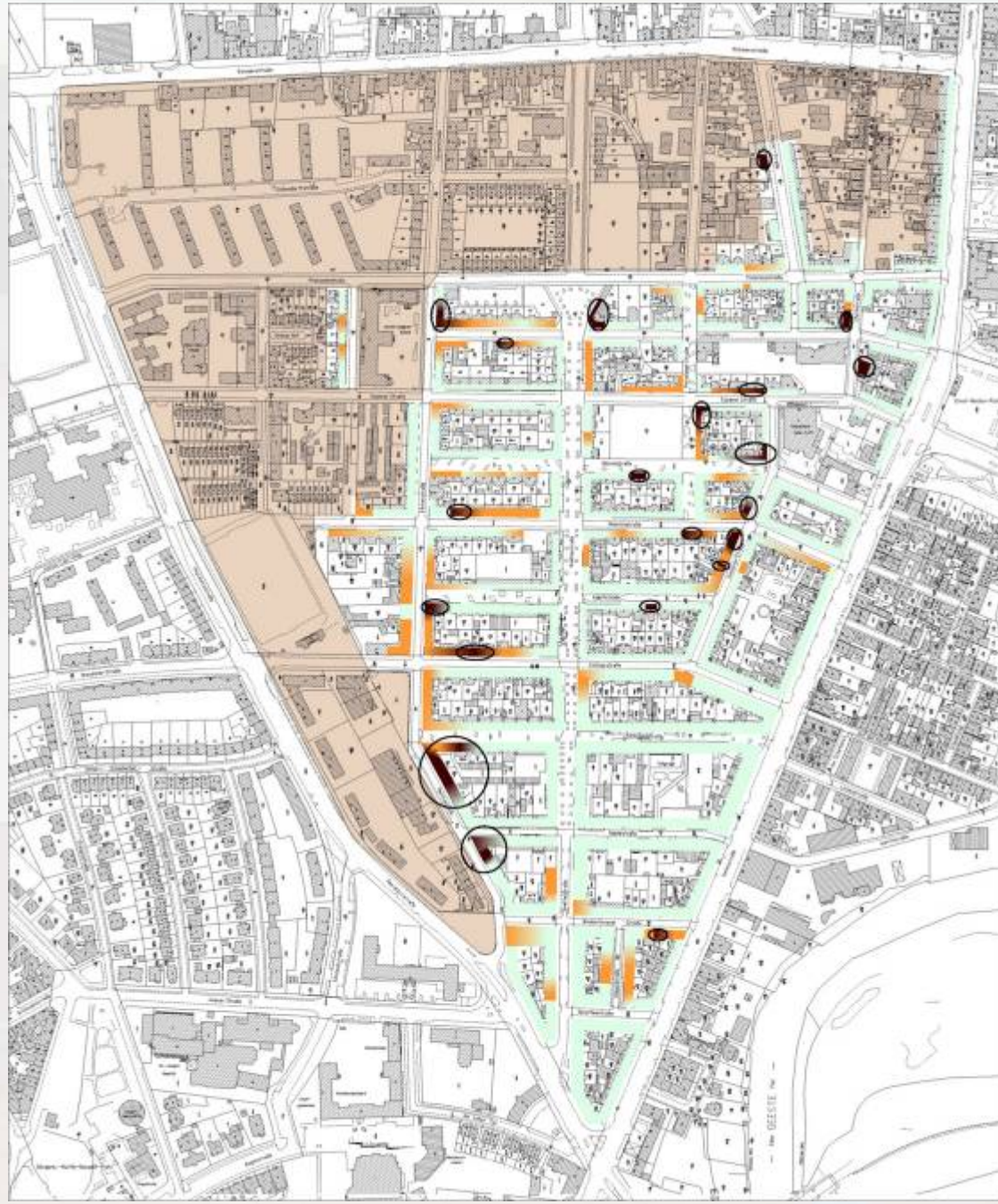
Lehe

Übersicht Handlungsbedarf an Gebäuden

Stand Juli 2008

Handlungsbedarf

-  hoch
-  mittel
-  niedrig



Diskussion im ExWoSt- Prozess 2007



Prof. Schmidt- Eichstädt nimmt Stellung zum Vorschlag Bremerhaven, ein Vorkaufsrecht für Gemeinden im Zwangsverfügungsverfahren einzuführen



Stadtumbau: Gutachten des Bundes

Rechtsgutachten

Untersuchung der bestehenden rechtlichen Möglichkeiten /
Stellungnahme zum Vorschlag Bremerhavens

Leitfaden zur Praxis

Zusammenstellung von rechtlichen, konzeptionellen und
organisatorischen Handlungsmöglichkeiten,
Bundesweite Fallstudien und Beispiele

Anwendung des vorhandenen städtebaurechtlichen Instrumentariums (BauGB)

- Modernisierungsgebot (§177 BauGB)
- Stadtumbau (§§171a-d BauGB)
- Vorkaufsrecht (§§24 ff. BauGB)
- Rückbaugesamt (§179 BauGB)

§ 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

(1) Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Missstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen.

Zur Beseitigung der Missstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet.

(...)

§ § 171 a-d Stadtumbau

§ 171 a

- (1) Stadtumbaumaßnahmen in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, können auch an Stelle von oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch nach den Vorschriften dieses Teils durchgeführt werden.
- (2) Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten ...

Vorkaufsortsgesetz Bremerhaven

§ 1 Anwendungsbereich

Dieses Ortsgesetz gilt für die in der Anlage dargestellten und benannten Grundstücke in den Stadtteilen Lehe und Geestemünde.

Es handelt sich um die nachfolgend aufgeführten bebauten Grundstücke:

Fritz-Reuter-Straße 13 - 15

Uhlandstraße 19

Heinrichstraße 40

Körnerstraße 44

Körnerstraße 44 a

Körnerstraße 46

Stormstraße 44

Lutherstraße 24

Moltkestraße 26

Fritz-Reuter-Straße 17

Potsdamer Straße 10

Dionysiusstraße 71

Krumme Straße 40

Poststraße 7 - 13

Stormstraße 49

Schillerstraße 84

Die Anlage ist Bestandteil dieses Ortsgesetzes.

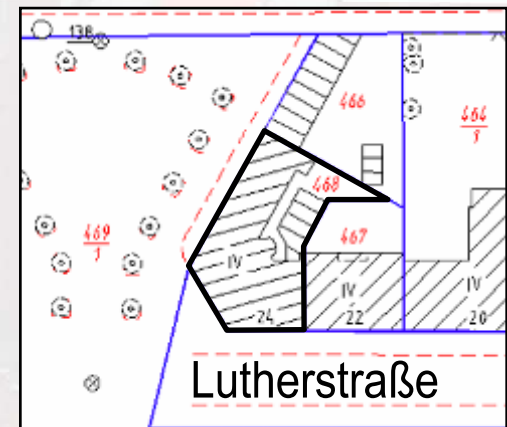
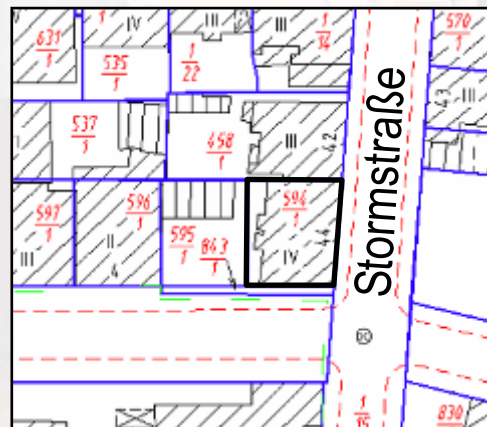
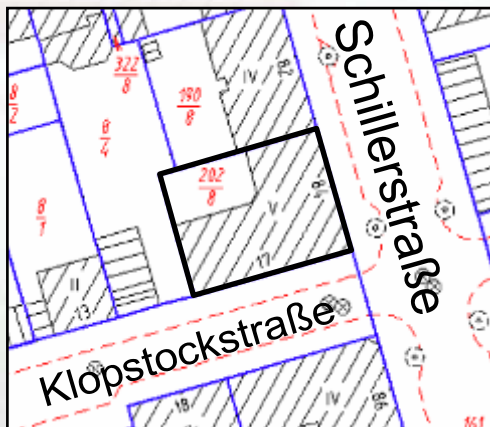
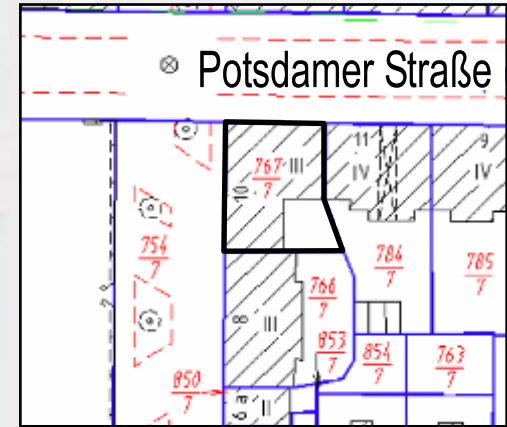
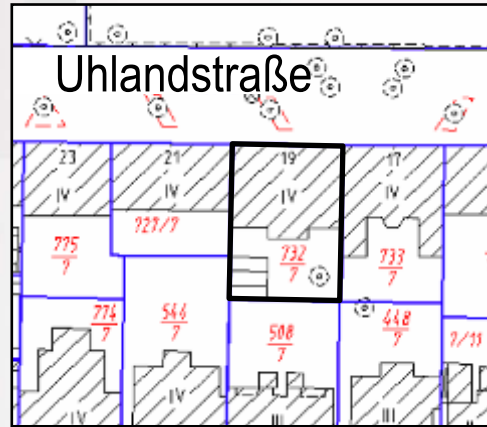
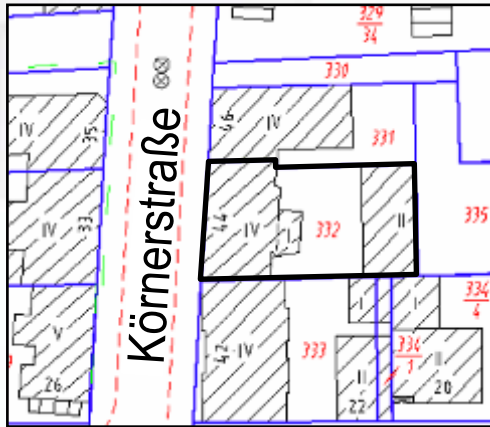
§ 2 Vorkaufsrecht

(1) Der Stadt Bremerhaven steht für die in § 1 bezeichneten Grundstücke ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

(2) Die Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Stadt den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

Vorkaufsortsgesetz Bremerhaven

Beispiele



§ 179 Rückbau- und Entsiegelungsgebot

(1) Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie

(...)

2.

Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.

(...)

Stadtumbau: Rechtsgutachten

Untersuchung der bestehenden rechtlichen Möglichkeiten

Ergebnis:

Bestehende städtebauliche Instrumente ermöglichen keinen hinreichenden Zugriff für Gemeinden auf verwahrloste Immobilien, bzw. sind nicht praktikabel

Empfehlung:

§ 177 BauGB (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) um gemeindliches Enteignungsrecht erweitern oder auf der Grundlage eines Katasters verwahrloster Immobilien spezielle Eingriffsrechte der Gemeinden im BauGB begründen

Stadtumbau: Leitfaden zur Praxis

von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien*

Fallbeispiele

Arbeitshilfen

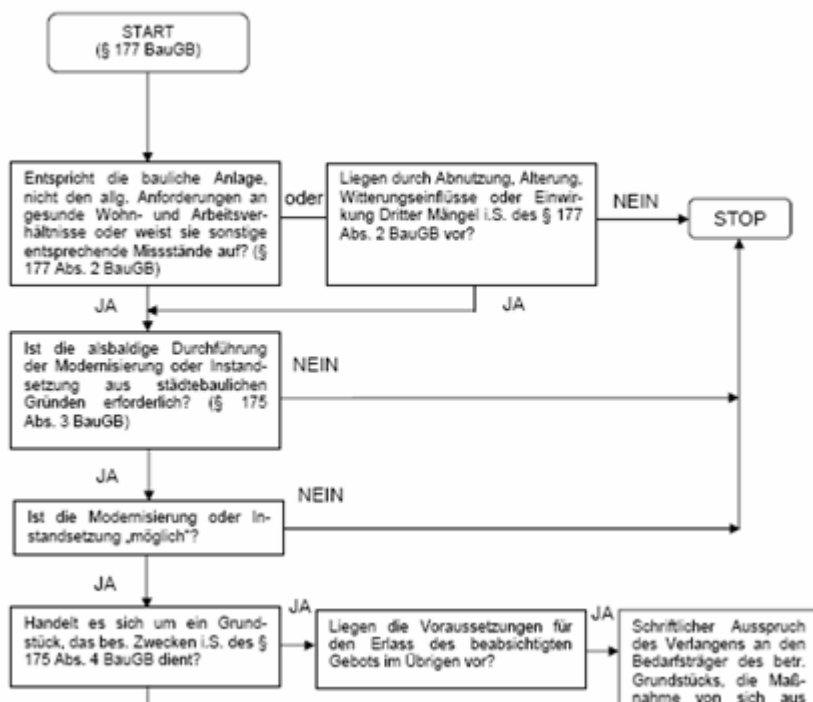
Fallbeispiel:

Kommune: **Bremerhaven**
Bundesland: **Bremen**
Ansprechpartner Name: **Hr. Friedrich**
Institution: **Stadtverwaltung Bremerhaven, Stadtplanungsamt**
Telefon: **0471/590 - 3225**
Mail: norbert.friedrich@magistrat.bremerhaven.de
Objekte (Adresse, Bezeichnung): **mehrere Grundstücke im Stadtumbaugebiet Lehe**
Fotos (Quelle: BTU Cottbus, 12.01.2009):

Bauordnungsrechtliche Sicherungsverfügung



Abb. 2 Verfahrensablauf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot



Problem:

In dem zentral gelegenen und durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägten „Stadtumbaugebiet Lehe“ häufen sich trotz städtebaulicher und sozialer Interventionen der Stadtverwaltung im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, der ehemaligen EU-Gemeinschaftsinitiative URBAN wie auch des ExWoSt-Forschungsfeldes „Stadtumbau West“ der Leerstand und die Verwahrlosung von privaten, nicht mehr oder nur noch unter sehr großem Aufwand sanierungsfähigen Immobilien.

Als eine der entscheidenden Ursachen für diese Entwicklung wurde – neben der veränderten sozialen Mischung aufgrund des Strukturwandels in Bremerhaven – die Handlungsunfähigkeit oder Handlungsunwilligkeit der Eigentümer festgestellt. Dabei handelt es sich überwiegend um Fälle, in denen sich die jeweilige Immobilie nicht im Eigentum einer einzelnen privaten oder juristischen Person, sondern vielmehr einer Mehrzahl von Eigentümern (insbesondere Wohnungseigentümergeinschaften oder Erbengemeinschaften) befindet. Eine Beseitigung des Verwahrlosungszustandes erscheint in diesen Fällen in der Regel nur über einen kommunalen (Zwischen-)Erwerb – entweder durch freihändigen Erwerb oder im Rahmen von Zwangsversteigerungen – vorstellbar. Da aber im Rahmen von Zwangsversteigerungen kein kommunales Vorkaufsrecht besteht und weiterhin – sei es aus Gründen der weiterhin problematischen Wertermittlung von strukturell leer stehenden Immobilien in Schrumpungsregionen oder der weiterhin spekulativen Potentiale bei einem solchen Immobilienerwerb – ein freihändiger Erwerb in der Regel nicht in Betracht kommt, stehen diese Immobilien weiterhin leer und strahlen damit negativ auf das gesamte Umfeld aus (vgl. dazu die beiden Übersichtskarten).

Lösung:

Neben der Fortsetzung der städtebaulichen und sozialen Interventionen in das Gebiet und parallelen Bemühungen um grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten für dieses Verwahrlosungsproblem verfolgt die Kommune zurzeit insbesondere die Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit. Dazu werden systematisch alle verwahrlosten Immobilien in einem „Schrottimmobilienkataster“ erfasst. Auf der Grundlage des Bauordnungsrechts wurden Sicherungsverfügungen erlassen, im Einzelfall Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im Wege der Ersatzvornahme durchgeführt oder ausstehende Forderungen aus Leistungsbescheiden der Stadt im Wege der Zwangsvollstreckung beigetrieben.

§ 207 von Amts wegen bestellter Vertreter

Ist ein Vertreter nicht vorhanden, so hat das Vormundschaftsgericht auf Ersuchen der zuständigen Behörde einen rechts- und sachkundigen Vertreter zu bestellen

1. für einen Beteiligten, dessen Person unbekannt, oder für eine Person, deren Beteiligung ungewiss ist,
2. für einen abwesenden Beteiligten, dessen Aufenthalt unbekannt oder dessen Aufenthalt zwar bekannt, der aber an der Besorgung seiner Vermögensangelegenheiten verhindert ist,
3. (...)
4. für Gesamthandseigentümer oder Eigentümer nach Bruchteilen (...), wenn sie der Aufforderung der zuständigen Behörden, einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihnen gesetzten Fristen nicht nachgekommen sind,
5. bei herrenlosen Grundstücken zur Wahrung der aus dem Eigentum sich ergebenden Rechte und Pflichten.

Änderung der Landesbauordnung

Ergänzung § 79 BremLBO

neu:

Soweit bauliche Anlagen nicht genutzt werden und im Verfall begriffen sind, kann die Bauaufsichtsbehörde den Abbruch oder die Beseitigung anordnen, es sei denn, dass ein öffentliches oder schutzwürdiges privates Interesse an ihrer Erhaltung besteht.

Inkrafttreten voraussichtlich 1. Januar 2010

Ausblick

- Anwendung Vorkaufsortsgesetz
- Ergänzung Bremische Bauordnung (zum 1.1.2010)
- Gesetzesänderung BauGB ??

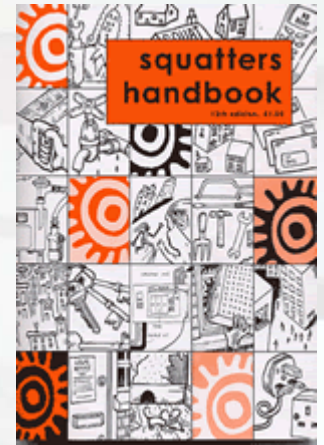


Beispiel Europa

Steht eine Immobilie länger als ein Jahr leer, darf sie besetzt werden.

Niederlande, Großbritannien, ...

Niederlande:
Studenten besetzen ein
leerstehendes Haus,
bauen es um zu 10
Studentenwohnungen



Beispiel USA



Gesetz zur Verpflichtung der Banken, Häuser nicht zahlungsfähiger Darlehensnehmer instand zu halten

Geldstrafen
bis zu 25.000 US\$ möglich

Patrouillen der
Ordnungsbehörde

Polizeichef Stadt Indio,
Kalifornien:

„Wenn Sie nicht kommen und sich um Ihren Besitz kümmern, kommen wir, nehmen Sie fest und stellen Sie in Kalifornien vor Gericht.“

Der Einsatz des Stadtumbaurechts - ein Vorteil?

3. Transferwerkstatt Stadtumbau, Fulda

**Vielen Dank
für die Aufmerksamkeit!**

Norbert Friedrich
Stadtplanungsamt Bremerhaven