



### **3. Transferwerkstatt Stadtumbau-West Rechtliche Aspekte des Stadtumbaus in West und Ost**

**Der Einsatz des Modernisierungsgebotes in  
Völklingen: Welche Erfahrungen liegen vor?**

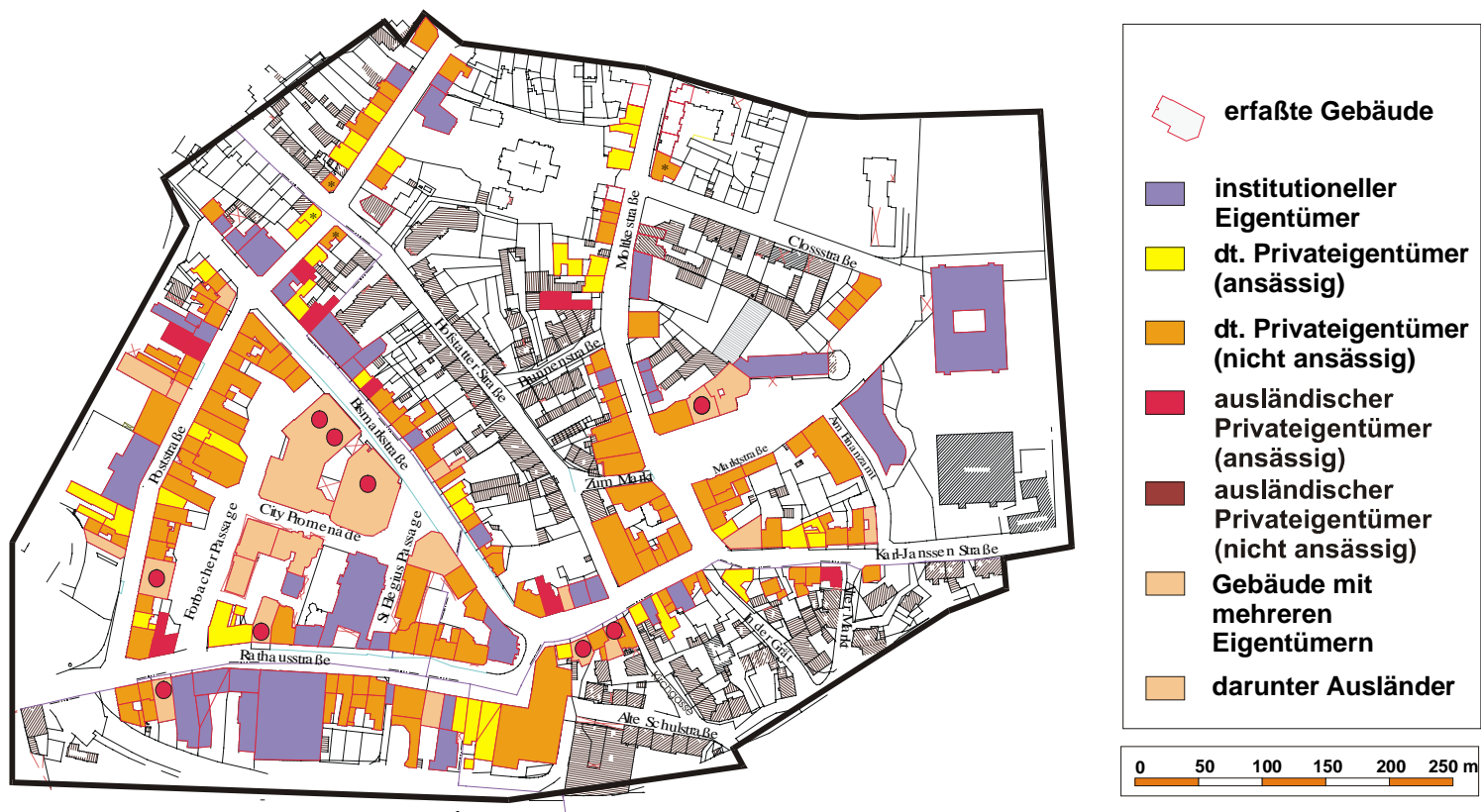
**Fulda, 15.09.2009**

**Dr. Andrea Chlench, Stadt Völklingen**



Völklingen, Innenstadt mit Südtangente am 27.06.2008  
Bild Nr. 080627 3741 [www.Saarluftbild.de](http://www.Saarluftbild.de)

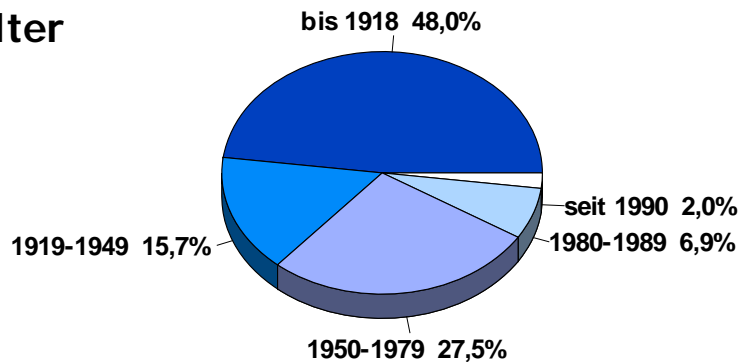
„Stadtumbau West“ – Eigentumsverhältnisse in der Innenstadt



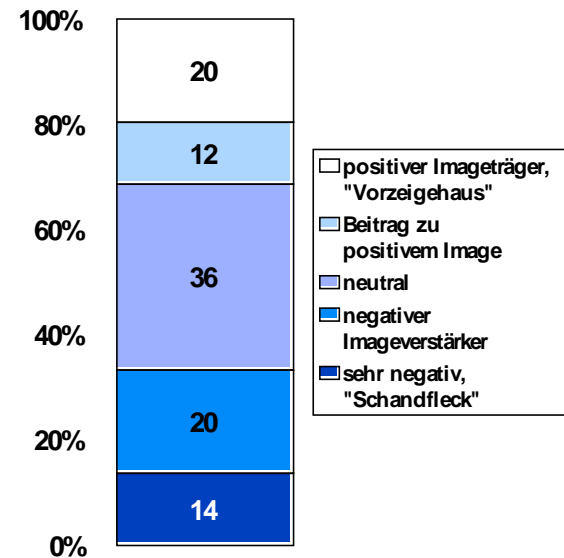
„Stadtumbau West“ – Wohnungsangebot im Innenstadtdreieck

- 102 Gebäude mit 401 Wohnungen
  - 1/5 Wohnungsleerstände
  - 1/4 von Ausländern bewohnt (vorwiegend Altbauten)
  - 1/3 negativer opt. Gesamteindruck
  - 1/2 vor 1. Weltkrieg gebaut

Gebäude-  
Alter



Fassadenzustand







## Projektablauf “Modernisierung Jugendstilhäuser”

1. Impulsprojekt Stadtumbau-West mit Ermittlung des Sanierungsbedarfs einschl. Kosten durch Architekten
2. Information der Eigentümer über Förderung
3. Angebot von 3 Eigentümern zum Verkauf der Häuser
4. Erwerb von 3 Häusern durch die Stadt und Übertragung auf die neue Stadtentwicklungsgesellschaft
5. Sanierung der Häuser unter Einsatz von STUW-Mitteln





## **Verweigerung des 4. Eigentümers zur Mitarbeit**

Gespräche auf Arbeitsebene mit Eigentümer

Regelmäßige Anschreiben m.d.B. um Gespräch beim Oberbürgermeister

Vielfältige Vorschläge zur Sanierung des Hauses

- Ankauf durch Stadt und Umzug in benachbarte städtische Seniorenwohnungen
- Teilerwerb der Stadt und Verbleib einer von ihm zu bewohnenden Wohnung
- Leibrente

**Ablehnung! - Entscheidung für Erlass eines MIG**



## 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.**



(3) Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.



## BauGB

### § 175 Allgemeines

(1) Beabsichtigt die Gemeinde, ... ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot (§ 177)... zu erlassen, soll sie die Maßnahme vorher mit den Betroffenen erörtern. Die Gemeinde soll die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen.



# Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG)

## § 28

### Anhörung Beteiligter

(1) Bevor ein Verwaltungsakt erlassen wird, der in Rechte eines Beteiligten eingreift, ist diesem Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern.



## BauGB

### § 209 Vorarbeiten auf Grundstücken

(1) Eigentümer und Besitzer haben zu dulden, dass Beauftragte der zuständigen Behörden zur Vorbereitung der von ihnen nach diesem Gesetzbuch zu treffenden Maßnahmen Grundstücke betreten und Vermessungen, Boden- und Grundwasseruntersuchungen oder ähnliche Arbeiten ausführen. Die Absicht, solche Arbeiten auszuführen, ist den Eigentümern oder Besitzern vorher bekannt zu geben. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.



## Weiteres Verfahren:

Nach Anhörung des Eigentümers, mit der Bekanntgabe der Absicht ein MIG zu erlassen und Ermittlung des aktuellen Sanierungsbedarfs durch einen Architekten (Begründung für den Erlass MIG), erkrankte der Eigentümer so schwer, dass die Stadt aus Gründen einer unbilligen Härte das Verfahren nicht weiter betrieben hat.

Der Eigentümer verstarb und die Erben waren verkaufsbereit. Das bereits begonnene Verfahren begünstigte die Verkaufsbereitschaft der Erben zum Verkehrswert.



Umbau des Dachgeschosses  
in Anlehnung an Haus 28

Durchbruch an der Giebelseite mit  
ausragenden Wintergärten zur Auflockerung  
der Fassade

Fassadengestaltung analog zu Haus 28

Anschlussbebauung  
in Linie der vorhandenen  
Bebauung am Platz  
Ars sur Moselle zur Block-  
schliessung!  
Halböffentlicher Bereich)

Rückbau des Anbaus zur  
Gewinnung von Parkflächen  
aber auch zur Ordnung der  
Ladenfläche!



Umbau und Sanierung / Haus 28 " Haus Joos"



Hoffmann & Pollmann  
Architekten  
Gaarbrückerstr. 116  
66333 Völklingen  
Tel. 06898/370420  
Fax 06898/370421  
www.hoffmannpollmann.de



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !



und es geht weiter ....