

Fulda, 15. September 2009

# Stadtumbau in Ost und West - Rechtliche Aspekte -

Ein subjektives Protokoll  
aus der Ecke von  
Gerd Schmidt-Eichstaedt

# Kurt Rauschnabel

## Begrüßung aus Hessen

- Förderung Stadtumbau in Hessen 2009: 66 Millionen €. Aber:
- Die Ausweisung eines Sanierungsgebiets darf nicht nur auf die Erlangung von Fördermitteln ausgerichtet sein.
- Standortgemeinschaften sind erwünscht. Sind sie auch geeignet?



# Cornelia Zuschke

## Begrüßung aus Fulda

- Wir überlisten das Baurecht
- Vom flächenbezogenen Plan zum objektbezogenen Ideen- und Werkzeugkasten

# Arno Bunzel

## Rechtliche Aspekte

- Erfahrung im Stadtumbau Ost: Das Recht wird nicht als Hindernis wahrgenommen (aber auch nicht als Hilfe?).
- Worum geht es? Aufwertung, Instandsetzung, Erhaltung (Wo bleibt der Abriss?)
- Stadtumbau ist auf Kooperation angelegt – aber nicht immer reichen der gute Wille und das Angebot von Geld aus.

# Arno Bunzel II

- Hoheitsinstrumente: Erlaß von Satzungen, Genehmigungsvorbehalte, Preisprüfung, Ausgleichsbeträge, Aufhebung von Miet- und Pachtverträgen
- Ausgleich von Vor- und Nachteilen – leuchtet ein, ist aber bislang rechtlich und auch tatsächlich?) ungelöst – jedenfalls außerhalb eines Unternehmens. Vorbild Umlegung?

# Arno Bunzel III

- Kommunales Vorkaufsrecht in der Insolvenz-Versteigerung? Bistlang nicht durchsetzbar
- Wichtig: § 207 BauGB Von Amts wegen bestellter Vertreter
- Sozialplan wird viel zu wenig eingesetzt – wenig beachtet – zu Unrecht?

# Norbert Friedrich – Bremerhaven

- Wie kommt es zu verwahrlosten Immobilien?
- Eigentümer (mehrere?) kümmern sich nicht – falsche Mieter – Mieterschutz – circulus vitiosus – Insolvenz – Eigentümer unbekannt verzogen
- Zwangsversteigerungen in Bremerhaven: 9,1 % vom Immobilienmarkt
- Der szenische Eindruck des Straßenbilds ist katastrophal!

# Norbert Friedrich II

- Beim Modernisierungsgebot gibt es keine Sanktionen bei Nichterfüllung (?)
- Niederlande, GB: Steht eine Immobilie länger als ein Jahr leer, darf sie besetzt werden
- USA: Die Bank muss ein Haus eines zahlungsunfähigen Schuldners instand halten – anderenfalls hohe Geldstrafe

# Stefan Geiss – Leipzig

- Wohnungskulisse von Leipzig reicht für 700.000 Menschen aus – vorhanden sind 500.000.
- 40.000 Wohnungen stehen leer.
- Beispiel Grünau von 70.000 auf 40.000 Einwohner geschrumpft.

# Stefan Geiss – Leipzig II

- Probleme:
- Vielzahl der Eigentümer
- Fehlende wirtschaftliche Anreize zum Rückbau
- Fehlende Akzeptanz des Rückbaus
- Versorgungsunternehmer sind an Rückbau nicht interessiert
- Öffentliche Mittel sind begrenzt
- Hoheitliche Eingriffsmöglichkeiten sehr begrenzt.

# Stefan Geiss – Leipzig III

- Beabsichtigter Abriß eines Konsum wird durch Kaufabsicht des großflächigen Einzelhandels torpediert - Besteht ein Übernahmeanspruch? Nein, Bestandsnutzung ist nicht beeinträchtigt
- Stadtumbaukonzept nur im Konsens durchsetzbar
- Sanierungsrecht greift, Umsetzung setzt aber Fördermittel voraus.
- Bauleitplanung sehr aufwendig. (Verfahrensdauer ist aber auch investorenabhängig!)

# Diskussion vor der Mittagspause

- Landesbauordnungen sind sehr unterschiedlich
- Sanierung ist flächenbezogen – Stadtbau punktuell
- Hat das Sanierungsrecht eine Zukunft? Oder ist das ein Auslaufmodell?
- Rückgang der Fördermittel = Rückgang der Bedeutung des Sanierungsrechts?
- (Die Föderalismusreform wird nicht ernst genommen – z.T. gezielt unterlaufen)

# These

- Die logische Fortsetzung der Föderalismusreform liegt in der Ermächtigung der Gemeinden zur eigenverantwortlichen Erhebung einer Infrastruktur- und Städtebauabgabe
- Nur damit können die Städtebauförderungsmittel systemkonform ersetzt werden



## ... und die drei Fragen des Moderators:

- Wann sollte das Recht des Stadtumbaus, wann das Sanierungsrecht zum Einsatz kommen?
- Wie stark hängen das Förderrecht und das Sanierungsrecht zusammen?
- Welche Kooperationsanreize gibt es? Wann und wie sollte Mitwirkungszwang eingesetzt werden?

# Petra Lau - Schrottimmobilien

Mannigfache Zuständigkeiten für  
Zwangsmaßnahmen erschweren das Handeln:

- Gemeinde
- Bauaufsichtsbehörde
- Denkmalschutz
- Wohnungsaufsicht
- Polizei
- (Insolvenzverwalter)

# Schrottimmobilien II

- Städtebauliche Gebote – sind sie tauglich? Das Verfahren dauert lange, das Ende ist ungewiß!
- (Ist das Baugebot einsetzbar??)
- Das Bauordnungsrecht greift schärfer zu: Der Eigentümer zahlt, städtebauliche Gründe sind nicht erforderlich (aber: Gefahrentatbestand)
- Satzungsverkaufsrecht – greift nicht in der Zwangsversteigerung – dennoch zweckmäßig gegen Eigentümerrotation (siehe Völklingen)
- Denkmalrecht ist starkes Konservierungsmittel – aber es muss zumutbar sein!

# Andrea Chlench, Völklingen

- Projekt: Modernisierung der Jugendstilhäuser
- Voraussetzungen. Kostenermittlung,
- Information der Eigentümer,
- Bereitschaft zur Annahme von Veräußerungsangeboten
- ABER: Wie begegnet man einem Verweigerer?
- Anschreiben, OB vorbeischicken
- Leibrente anbieten statt Fischgeschäftseinnahmen

# Völklingen II

- Letzter Ausweg: Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot
- Schwierigkeit: Was soll angeordnet werden??
- Betretungsrecht nach § 209 BauGB nutzen für Ortsbesichtigung, Kostenermittlung
- Androhungsergebnis: Hauseigentümer erkrankte und verstarb unverzüglich
- Die Erben sind verhandlungsbereit und veräußern zum Verkehrswert.

# Stefan Kreutz, BID und HID

Die Schatten der Hierarchie:

- Gebietsfestlegung durch Rechtsverordnung oder Satzung
- Zwangsmitwirkung aller Grundstückseigentümer über Zuschlag zur Grundsteuer,
- nachdem  $\frac{1}{3}$  **zugestimmt** haben ?? Es dürfen nicht mehr als  $\frac{2}{3}$  **widersprechen**.

(Die Gewerbetreibenden werden nur mittelbar erfasst!)

# Stefan Kreutz, BID und HID II

- **HID:** Bezeichnung als „Innovationsgebiet“  
(Politik der Wortverhübschung)
- Eigentümerstruktur:
- .400 WE – 54 Eigentümer
- Maßnahmendifferenzierung erforderlich –  
Wer bezahlt was?
- Hoher Zeit- und Betreuungsaufwand


# Stefan Kreutz, BID und HID III

- Die Reichweite des hoheitlichen Zwangs ist im Ergebnis sehr begrenzt.  
Kooperation kann nicht erzwungen werden
- Obstruktion kann nicht besiegt werden
- Der demografische Wandel kann nicht herbeigeführt werden  
(besser: die Reproduktionslücke kann nicht behoben werden).

# **Iris Fryczewski, empirica** zu Standortgemeinschaften

Eigentümerstandortgemeinschaften im  
Stadtumbau:

- Ziel: Stagnation überwinden
- Vom Einzelobjekt zur  
Quartiersverantwortlichkeit gelangen
- ABER: Eigeninitiative ist selten, amtliche  
Veranstaltung ist die Regel



## ... und die letzten beiden Fragen / Vorschläge lauten:

- Ausgleichsabgabe nach § 154 BauGB in Sanierungsgebieten auch zulassen, wenn keine Werterhöhung eintritt – als Kostenabgabe zur Deckung des Kommunalanteils
- Freistellung der Kommunen vom Eigenanteil durch Kooperation mit Privatinvestor zulassen – anderenfalls scheitert das Vorhaben

# Reformvorschlag SE

## (veröffentlicht in GUG 2009)

- Es empfiehlt sich eine **Ergänzung des § 156a BauGB** durch einen neuen Absatz 4 folgenden Wortlauts:
- *„Die Gemeinde darf ihren Eigenanteil an den öffentlichen Fördermitteln vorrangig vor Bund und Land aus den auf das betreffende Gebiet bezogenen Ausgleichsbeträgen refinanzieren. Soweit der Gemeindeanteil an der öffentlichen Förderung durch Ausgleichsbeträge aus demselben Gebiet refinanziert wird, ist er auf der Einnahmeseite nicht mehr zu berücksichtigen.“*



**ENDE!**

Please leave the bus here.