

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Haupt- und Finanzausschuss	Stadtbaurat Tum	05.07.2010	18

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Umgang mit städtebaulichen Problem-Immobilien

Begründung:

Im gesamten Bundesgebiet sind in verschiedenen Kommunen an unterschiedlichen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes "verwahrloste" Immobilien vorhanden, die eine städtebauliche und stadtentwicklungsplanerische sinnvolle Nutzung des betroffenen Bereiches unmöglich machen oder wesentlich erschweren. Der Umgang mit solchen städtebaulichen Problem-Immobilien stellt eine große Herausforderung für die Gemeinden und sonstigen Akteure dar.

Mit dem Begriff "städtebauliche Problem-Immobilien" werden einzelne, nicht angemessen genutzte und zum Teil stark verfallene Liegenschaften bezeichnet, die insbesondere die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung behindern können. Die Eigentümer dieser Immobilien sind aus unterschiedlichen Gründen nicht willens oder nicht in der Lage, die an ihre Immobilien gerichteten Anforderungen zu erfüllen.

Die betroffenen Kommunen versuchen überwiegend, die mit den Problem-Immobilien einhergehenden Probleme mit konsensualen Strategien zu lösen.

Auch die Stadt Gladbeck hat bei vielen Problem-Immobilien über das o.a. konsensuale Verfahren zusammen mit den Eigentümern eine jeweils angemessene Lösung hinsichtlich einer Neuentwicklung dieser Immobilien erreicht. Auf folgende Immobilien kann diesbezüglich verwiesen werden:

Ehemalige Aphrodite an der Buerschen Straße

Das Gebäude konnte in Abstimmung mit der Eigentümerin im Jahr 2006 abgerissen werden. Z.Zt. wird das Gelände durch den neuen Eigentümer, der in das angrenzende Wohngebäude eingezogen ist, als Grünfläche genutzt.

Asylbewohnerheim an der Horster Straße in Brauck

Die Gebäude des ehemaligen Asylbewohnerheims wurden in Verbindung mit der Aufwertung des Schulhofes Kortenkamp im Rahmen der Sozialen Stadt Brauck abgerissen, so dass ein großzügiger Eingangsbereich zu den Schulen entstehen konnte.

Mitzeichnungen					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordneter	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:
_____	_____	_____	_____	_____	_____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Alte Poststation an der Bottroper Straße

Die Immobilie "Alte Poststation" hat im Jahr 2008 ihren Eigentümer gewechselt. Der neue Eigentümer sieht die Entwicklung eines Wohnhauses vor. Aufgrund dieser Entwicklungsperspektive ist in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Gladbeck das Gebäude der "Alten Poststation" bereits abgerissen worden.

Immobilien an der Phönixstraße

Die Entwicklung der Immobilien an der Phönixstraße, die sich noch bis vor 2 Jahren als sehr problematisch dargestellt haben, zeigt eine weitere Erfolgsgeschichte auf. Hier konnte in einem sehr umfangreichen konsensuellem Verfahren mit den damaligen und den zukünftigen Eigentümern eine entsprechende Entwicklungsperspektive erarbeitet werden. Die Entwicklung dieser Immobilien kann als sehr positiv gesehen werden, zumal die gewählte bauliche Strategie mustergültig für das gesamte Ruhrgebiet ist.

Hochhaus an der Schwechater Straße 38

In Zusammenarbeit mit den Eigentümern der Gewerbeimmobilien an der Schwechater Straße wird versucht, sämtliche Eigentümer des Hochhauses zu bündeln, um entsprechend der Ausrichtung aus dem Städtebauförderungsgebiet Stadtumbau-West den Rückbau des Gebäudes vorzunehmen. Diesbezüglich sind bereits Teilerfolge hinsichtlich der Eigentumbildung erreicht worden. Sobald das entsprechende Ziel in Aussicht steht, wird von Seiten des Landes Nordrhein-Westfalen die Förderung des Rückbaus des Gebäudes ermöglicht. Aktuelle Abstimmungsgespräche mit den Vertretern der Eigentümer zeigen die kurzfristige Erreichung des o.a. Ziels an, so dass ein entsprechender Förderantrag wahrscheinlich noch in 2010 gestellt werden kann.

Hoheitliche Instrumente

Sofern Eigentümer nicht oder nur teilweise bekannt, nicht willens oder aus wirtschaftlichen Gründen nicht in der Lage sind, die Problem-Immobilien in einen insbesondere aus städtebaurechtlicher, stadtentwicklungspolitischer, bauordnungsrechtlicher und denkmalrechtlicher Sicht hinnehmbaren Zustand zu versetzen, sind die Einsatzmöglichkeiten konsensueller Strategien allerdings sehr begrenzt. In diesen Fällen ist der Einsatz hoheitlicher Instrumente über die Eingriffsverwaltung zumindest zu diskutieren.

Folgende hoheitliche Instrumente kommen hier beispielhaft in Betracht:

- Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB
- Eigentumsaufgabe nach § 928 BauGB
- Bauordnungsrechtliche Sanierungsanordnung
- Rückbaugesuch nach § 179 BauGB
- Nutzungsuntersagung und Ersatzvornahme
- Förderrechtliche Ausnahmegenehmigung
- Vorkaufsrechtssatzung
- Städtebauliche Sanierungsverfahren
- Denkmalrechtliche Sicherungsmaßnahme

Der Einsatz dieser Instrumente ist nur sehr begrenzt möglich, da hier ein Eingriff in das jeweilige Eigentumsrecht vorliegen würde.

Hoheitliche Instrumente sind bisher bei den aufgeführten Immobilien von Seiten der Stadt Gladbeck nicht angewendet worden. Eine Ausnahme bildet die Immobilie Schwechater Straße 38. Aufgrund der unmittelbaren Gefahr, die durch das Gebäude ausging, ist von Seiten der Stadtverwaltung Gladbeck in den Jahren 2006 und 2007 zum einen die Nutzungsuntersagung des Gebäudes ausgesprochen und zum zweiten, da die Eigentümer

dies nicht selber durchführen wollten, eine Ersatzvornahme hinsichtlich der Sicherung der Gebäudehaut vorgenommen worden. Hierdurch konnte die durch die Immobilie unmittelbar ausgehende Gefahr unterbunden werden.

Wie bereits dargestellt, wurde von Seiten der Stadt Gladbeck bei den Problem-Immobilien zunächst versucht, über konsensuale Verfahren eine Lösung für die weitere Entwicklung zu finden. Auch bei folgenden Immobilien ist dies bisher versucht worden:

Gebäudekomplex Schlägel-/Eisenstraße
Immobilie Buersche-/Erlenstraße
Möbelparadies Tacke

Von diesen Gebäudekomplexen geht zunächst keine unmittelbare Gefahr aus. Sie stellen allerdings einen Schandfleck innerhalb der Stadt Gladbeck dar. Aufgrund des vorhandenen Rechts und der o.a. beschränkten hoheitlichen Instrumente, sieht die Stadtverwaltung zunächst keine Möglichkeit, in das Eigentumsrecht der jeweiligen Gebäudeeigentümer einzugreifen. In Nordrhein-Westfalen besteht keine Ermächtigungsgrundlage, die die Beseitigung baulicher Anlagen, die nicht genutzt werden bzw. zu verfallen drohen und für die kein öffentliches oder schutzwürdiges privates Interesse an ihrer Erhaltung vorhanden ist, ermöglicht. Daher hat der Bürgermeister die Initiative gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen ergriffen, das Bauordnungsrecht in Nordrhein-Westfalen entsprechend zu ändern. Hierdurch solle der Abriss solcher Immobilien angeordnet werden können. Von Seiten des Landes Nordrhein-Westfalen ist diese Initiative trotz eines "wohlwollenden Schreibens vom zuständigen Ministerium" bisher leider nicht weiter verfolgt worden.

Flächenpool Nordrhein-Westfalen

Das Land Nordrhein-Westfalen bietet allerdings über den Flächenpool NRW, der über die NRW URBAN Service GmbH betreut wird, eine diesbezügliche Alternative mit der Entwicklung von Brachflächen an. Hierdurch könnten dann auch die darauf stehenden Problem-Immobilien beseitigt werden. Über eine Pilotphase beteiligt sich zur Zeit die Stadt Gladbeck an dem Flächenpool NRW (vgl. auch TOP 11 Planungs- und Bauausschuss vom 17.06.2010). Als eine der Pilotflächen ist die Immobilie des ehemaligen Möbelparadieses Tacke an der Wielandstraße vorgesehen, um hier u.a. Perspektiven für eine Lösung der Problem-Immobilie zu entwickeln.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Bürgermeister
i.V.

Tum
Stadtbaurat

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: