

Vorlage Nr. 13/0435

Federf. Stadamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Harter	Entscheidung	17.10.2013	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

**Stadtumbau Rentfort-Nord: Schwechater Straße 38
-Beschluss zum Erlass eines Rückbaugesuches nach § 179 BauGB für die Immobilie
Schwechater Straße 38-**

Begründung:
(ggf. zusätzlich)

Bei der Immobilie Schwechater Straße 38 in Rentfort-Nord handelt es sich um eine gemischt genutzte Immobilie (Gewerbe, Wohnungen, Stellplätze). Die Nutzung der Wohnungen wurde aufgrund von bauordnungsrechtlichen Missständen (konkrete Gefahrenlage) im Jahr 2006 durch Bescheid der Stadt Gladbeck untersagt. Fast alle Eigentumsanteile befinden sich inzwischen im Besitz einer Gruppe von Eigentümern (Mehrheitseigner), die gemeinsam mit der Stadt das Ziel einer Neuentwicklung des Standortes verfolgt. Ein Teilabriss wird bereits seit einigen Jahren angestrebt. Im Rahmen des Programms Stadtumbau West- Rentfort-Nord wurden hierfür Fördermittel zur Verfügung gestellt. Die Mehrheitseigner der Immobilie haben ein großes Interesse daran, den Abriss durchzuführen und arbeiten daher gemeinsam mit der Verwaltung an diesem Prozess. Die Planung für eine Neubebauung liegt bereits vor und wird in der Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses am 17.10.2013 vorgestellt (Vorlage Nr. 13/0425).

Um den Rückbau zu beschleunigen, schlägt die Verwaltung vor, kurzfristig ein Rückbaugesuch gem. § 179 BauGB zu erlassen. Damit soll das Ziel eines Teilrückbaus des Gebäudeensembles (gesamtes Gebäude mit Ausnahme des sog. Gebäudeteils F, s. Übersichtsplan als Anlage zur Vorlage) zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen verfolgt werden.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Für die Anwendung städtebaulicher Gebote (wie des Rückbaugesetzes) ist es erforderlich, bestimmte Voraussetzungen zu schaffen und entsprechende Verfahrensschritte systematisch zu durchlaufen. Diese Verfahrensschritte wurden teilweise bereits durch die Stadt Gladbeck durchgeführt.

Der städtebauliche Handlungsbedarf wurde schon im Jahr 2004 im Rahmen der Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Aufnahme in das Programm Stadtbau West attestiert. Ein Konzept für eine Neuplanung liegt vor und die weiteren Verfahrensschritte zur Realisierung werden aktuell eingeleitet.

Es ist erforderlich, der Eigentümer- und Nutzergemeinschaft vor Erlass des Rückbaugesetzes einen Erörterungs- und Beratungstermin im Rathaus anzubieten. Damit kommt die Verwaltung ihrer Pflicht gem. § 175 Abs. 1 BauGB nach, nach dem sie die Maßnahme vorher mit den Betroffenen erörtern und im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten soll, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann.

§ 179 BauGB sieht vor, dass die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse zum Zeitpunkt des Erlasses aufgehoben sein müssen. Dies ist größtenteils bereits geschehen. Die übrigen Betriebe werden nach derzeitigem Kenntnisstand kurzfristig in den Gebäudeteil F umsiedeln bzw. ihren Betrieb aufgeben. Diesbezüglich ist zum jetzigen Zeitpunkt eine einvernehmliche Lösung zu erwarten. Das Rückbaugesetz kann auch zwangsweise gegen den Willen der Eigentümer erlassen werden.

Nach der Gesetzeslage ordnet die Stadt an, dass die Eigentümer der Immobilie den Abriss des Gebäudes durch die Stadt zu dulden und der Stadt die durch den Rückbau entstehenden Kosten bis zur Höhe der ihm durch die Beseitigung entstehenden Vermögensvorteile zu erstatten hat. Das bedeutet, dass die Eigentümer den Betrag der Wertsteigerung des Grundstücks durch den Abriss an die Stadt zu zahlen haben.

Im vorliegenden Fall soll jedoch vertraglich geregelt werden, dass die Mehrheitseigner den Abriss vollständig auf eigene Kosten unter Hinzuziehung bewilligter Fördermittel vollziehen. Dabei ist es zwingend erforderlich, dass zu den Fördermitteln ein Eigenanteil von 10% durch die Stadt Gladbeck selbst getragen wird. Die Summe beläuft sich auf maximal 51.000 €.

Die Mehrheitseigner verpflichten sich mit dem Vertrag zudem, dass sie sämtliche Entschädigungsansprüche der verbleibenden Eigentümer ausgleichen, die durch den Erlass des Rückbaugesetzes entstehen. Dazu zählen auch Entschädigungsansprüche nach § 179 Abs. 3 BauGB, nach welchem die Stadt verpflichtet ist, dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch die Beseitigung entstehende Vermögensnachteile entsprechend zu entschädigen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	405.000 €
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	456.000 €
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 Stadtplanungs- und Bauausschuss begrüßt den geplanten Erlass des Rückbaugeschäftes nach § 179 BauGB für die bauliche Anlage Schwechater Straße 38 unter der Voraussetzung, dass ein Vertrag zwischen der Stadt Gladbeck und den Mehrheitseignern der Immobilie zur Durchführung der Abrissmaßnahme und Übernahme aller entstehenden Kosten mit Ausnahme des zwingend bei der Stadt Gladbeck verbleibenden Eigenanteils von maximal 51.000 € geschlossen wird.

Der Bürgermeister

- Ulrich Roland -

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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