

Vorlage Nr. 16/0351

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Bürgermeister Roland	Vorberatung	03.11.2016	5
Rat		Entscheidung	08.12.2016	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Schwechater Straße 38

hier: Erlass eines Rückbau- und Entsiegelungsgebotes gem. § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Gebäudekomplex Schwechater Straße 38 (Block A bis Block E)

Begründung:

1) Ausgangslage

Bei dem ehemaligen Geschäftszentrum Rentfort-Nord an der Schwechater Straße 38, Baujahr 1973, handelt es sich um eine gemischt genutzte Immobilie (Gewerbe, Wohnen und Stellplätze). Der Gebäudekomplex besteht aus einem 14-geschossigen Hochhaus (Block A), einem ein- bzw. zweigeschossigen angebauten Geschäftsbereich mit Atrium westlich des Hochhauses (Blöcke D, E und F), einem angebauten eingeschossigen Geschäftsbereich östlich des Gebäudes (Block B, ehemaliger Supermarkt) sowie einer Tiefgarage mit oberirdischem Parkdeck südlich des Gebäudekomplexes (Block C).

Anfang der 1990er Jahre wurde die Immobilie in Teileigentum an eine Vielzahl von Einzeleigentümern veräußert. Das Objekt wurde zunehmend sanierungsbedürftiger und schließlich wurde die Nutzung des Wohngebäudes (Wohnbereich A) in 2006 durch Bescheid der Stadt Gladbeck aus Gründen der Gefahrenabwehr untersagt. Seit der Räumung sind die Wohnungen im Block A nicht bewohnt. Die Blöcke B und E stehen heute ebenfalls leer. Die Tiefgarage ist aus bauordnungsrechtlichen Gründen aufgrund einer Gefährdung der Standsicherheit gesperrt. Im Block D ist noch ein Ladenlokal vermietet, dessen Mietverhältnis im Falle des Erlasses des Rückbaugesbotes durch die Vermieterin kurzfristig entschädigungsfrei beendet wird. Der Block F wird teilweise noch gewerblich genutzt

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

und es gibt hier auch noch zwei Wohnnutzungen. Der Block F wird von dem Rückbaugesuch nicht berührt. Er soll erhalten bleiben.

Der übrige Gebäudekomplex, für den das Gebot ausgesprochen werden soll, befindet sich seit 10 Jahren im Verfall. Diese Anlage verstößt gegen Vorschriften der Landesbauordnung. Der im Verfall befindliche Gebäudekomplex hat durch die Gebäudehöhe außerdem eine weithin sichtbare negative Ausstrahlung auf den Stadtteil. Der bestehende Gebäudekomplex weist im Ergebnis daher Missstände und Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB auf, die den Erlass eines Rückbau- und Entsiegelungsgebots rechtfertigen.

Der Stadtteil ist seit der Schließung des Einzelhandels im Dezember 2013 eklatant unterversorgt und ein neues Stadtteilzentrum wird für die ansässige Bevölkerung zur Sicherung der Nahversorgung dringend benötigt. Daher werden seit geraumer Zeit aufgrund der bestehenden Mängel und Missstände des Gebäudekomplexes ein Rückbau der Altbebauung und die anschließende Neubebauung des Grundstückes zum Zweck der Schaffung eines neuen Nahversorgungszentrums in zentraler und gut integrierter Lage mit einer Mischung aus Einzelhandel und Dienstleistungen angestrebt. Zur Umsetzung dieser geplanten Nachnutzung des Grundstückes führt die Mehrheitseigentümerin bereits Gespräche mit verschiedenen potenziellen Investoren. Parallel fanden bereits Verhandlungen mit verschiedenen möglichen Nutzern im Bereich Einzelhandel durch die potenziellen Investoren und die Stadt Gladbeck statt.

1.1) Städtebauförderung

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau West Rentfort-Nord“ wurde bereits in 2010 ein Förderantrag für den Rückbau der Immobilie als Voraussetzung für eine Neugestaltung gestellt. Dafür erteilte die Bezirksregierung 2011 einen Zuwendungsbescheid, in welchem Mittel von 405.000 Euro für den Rückbau bewilligt wurden. Die Zusage für diese Mittel wurde bis Ende 2014 verlängert, jedoch mussten die Mittel zurückgegeben werden, da die bisherigen Rückbaubestrebungen der Eigentümer an der nicht vorhandenen Einstimmigkeit der Eigentümergemeinschaft scheiterten. Mit der Bezirksregierung wurde vereinbart, dass im Jahr 2016 im Rahmen des o. g. Städtebauförderprogramms letztmalig ein Antrag auf Bewilligung von Rückbaukosten gestellt werden kann. Daraufhin beantragte die Stadt Gladbeck Fördermittel aus der Städtebauförderung für den Rückbau in 2017. In dem veröffentlichten Städtebauförderprogramm des Landes NRW 2016 ist die Maßnahme mit einem Betrag in einer Höhe von 702.932 Euro zur Förderung vorgesehen, was in einem Einplanungsschreiben der Bezirksregierung bestätigt wird. Ein Zuwendungsbescheid liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor, wird aber unmittelbar nach Erlass des Rückbaugesuchs erwartet. Der Förderbescheid ist zwingend an die Aussprache des Städtebaulichen Gebots in 2016 gebunden.

1.2) Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer

Fast alle Eigentumsanteile befinden sich mittlerweile im Besitz einer Gruppe von Eigentümern (Mehrheitseigner), die gemeinsam mit der Stadt das Ziel der Beseitigung des beste-

henden städtebaulichen Missstandes und einer Neuentwicklung des Standortes verfolgt. Die KHRB GmbH als Haupteigentümerin ist Inhaberin von rund 70 % der Anteile an der Eigentümergemeinschaft. In den Blöcken A bis E sind noch drei Eigentümer mit vier Einheiten und insgesamt 2,09 % aller Miteigentumsanteile der Schwechater Straße 38 nicht zu einer Zusammenarbeit bereit. Die übrigen Eigentümer sind im Sinne der Mehrheitseignerin mitwirkungsbereit.

2) Erforderlichkeit des städtebaulichen Gebots

Die alsbaldige Durchführung des Rückbaus ist gem. § 175 Abs. 2 BauGB erforderlich. Der leerstehende Wohnturm einschließlich der weiteren leer stehenden Gebäudeteile hat negative Auswirkungen auf die Umgebung. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, durch die Stadt Gladbeck ein Städtebauliches Gebot (Rückbaugesuch) gem. § 179 BauGB zu erlassen. Bereits in 2013 beabsichtigte die Stadt Gladbeck den Erlass eines Rückbaugesuches nach § 179 BauGB. Das Verfahren wurde seinerzeit nicht fortgeführt, um einer Lösung mit allen Eigentümern im Konsens den Vorzug zu geben, die sich zum damaligen Zeitpunkt konkret abzeichnete, allerdings bis heute aufgrund der fehlenden Kooperationsbereitschaft von 3 Eigentümern nicht realisiert werden konnte. Da nach wie vor keine Einigung mit allen Eigentümern hergestellt werden konnte und eine Lösung im Konsens nicht mehr möglich erscheint, soll das in 2013 eingeleitete Verfahren des Erlasses eines Rückbaugesuches aufgrund der Notwendigkeit der alsbaldigen Durchführung des Rückbaus nun zum Abschluss gebracht werden. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass die in Aussicht gestellten Fördergelder für den Rückbau an bestimmte Fristen gebunden sind.

Die Voraussetzungen für ein Rückbaugesuch gem. § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB liegen vor. Es ist gemäß § 175 Abs. 1 BauGB erforderlich, dass die Gemeinde die Maßnahme vor Erlass des Rückbaugesuches mit den Betroffenen erörtert und die Betroffenen im Rahmen ihrer Möglichkeiten berät, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann. Bereits Anfang 2014 fand das für die Anordnung eines Rückbaugesuches notwendige Anhörungsverfahren mit den betroffenen Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten des Wohn- und Geschäftshauses statt, in welchem den Betroffenen im Rahmen einer Informationsveranstaltung/Erörterungstermin und von persönlichen Gesprächen die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Sachverhalts gegeben wurde. Derzeit wird ergänzend zum bereits erfolgten Anhörungsverfahren eine erneute Anhörung durchgeführt. Ein entsprechendes Anschreiben der Stadt Gladbeck mit der Möglichkeit einer schriftlichen Stellungnahme bis zum 02.11.2016 wurde versandt. Über die Ergebnisse wird in der Sitzung mündlich berichtet.

3) Weiteres Vorgehen

Nach der Gesetzeslage ordnet die Stadt an, dass die Eigentümer der Immobilie gemäß § 179 Abs. 1 BauGB den Abriss des Gebäudes durch die Stadt zu dulden und gemäß § 179 Abs. 4 BauGB der Stadt die durch den Rückbau entstehenden Kosten bis zur Höhe der ihnen durch die Beseitigung entstehenden Vermögensvorteile zu erstatten haben. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Nach § 179 Abs. 1 Satz 4 BauGB bleibt das Recht des Eigentümers unberührt, die Beseitigung selbst vorzunehmen.

Mit der Mehrheitseignerin (KHRB GmbH) soll vor dem Erlass des Rückbaugeschäfts ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der die Durchführung des Rückbaus und die Kostentragungspflicht regelt. Der Vertrag soll regeln, dass die KHRB GmbH den Rückbau auf eigene Kosten unter Hinzuziehung bewilligter Fördermittel vollzieht. Bei der Stadt Gladbeck verbleibt lediglich ein Eigenanteil an der Städtebauförderung von maximal 51.000 Euro.

Die KHRB GmbH verpflichtet sich in dem städtebaulichen Vertrag zudem, Entschädigungsansprüche der Betroffenen auszugleichen, die durch den Erlass des Rückbaugeschäfts entstehen. Da der Vertrag personenbezogene Daten und vertrauliche Informationen enthält, werden die Vertragsinhalte im nichtöffentlichen Teil der Sitzung (Vorlage Nr. 16/0362) besprochen.

Die Anordnung einer sofortigen Vollziehung des Rückbaugeschäfts soll erfolgen, wenn der Rückbau konkret bevorsteht. Die Anordnung des Sofortvollzugs wird möglicherweise notwendig werden, um zeitnah die städtebaulichen Missstände zu beseitigen, eine ausreichende Nahversorgung im Stadtteil sicherzustellen und die zeitlich nur begrenzt zur Verfügung stehenden Städtebaufördermittel zu erhalten. Die Anordnung des Sofortvollzugs wird gem. § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO gesondert schriftlich begründet.

Anlage:

Entwurf des Rückbaugeschäfts gemäß § 179 BauGB (Stand 17.10.2016)

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	702.932 €
jährlich	

Aufwand	€
Einmalig	753,932 €
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

Die Stadt Gladbeck wird sich am Rückbau an dem zu erbringenden 20-prozentigen Eigenanteil an den Städtebaufördermitteln mit einem Betrag von maximal bis zu 51.000 € beteiligen. Die genaue Förderhöhe ergibt sich aus den tatsächlichen Rückbaukosten, ist aber auf den genannten Betrag gedeckelt. Die erforderlichen Eigenmittel sind im Entwurf des Haushaltsplans berücksichtigt.

Beschlussentwurf:

- 1) Der Stadtplanungs- und Bauausschuss begrüßt den geplanten Erlass des Rückbau- und Entsiegelungsgebotes gemäß § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorbehaltlich der Besprechung der Inhalte des städtebaulichen Vertrags mit der Mehrheitseigentümerin zur Durchführung des Rückbaus und den Regelungen zur Kostentragung im nichtöffentlichen Teil der Sitzung (Vorlage Nr. 16/0362).

- 2) Der Rat der Stadt Gladbeck beschließt den Erlass des Rückbau- und Entsiegelungsgebotes entsprechend der Anlage gemäß § 179 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Gebäudekomplex Schwechater Straße 38 (Blöcke A bis E) unter dem Vorbehalt, dass vertraglich gesichert ist, dass die Mehrheitseigentümerin die Kosten für die Rückbaumaßnahme – mit Ausnahme des bei der Stadt Gladbeck verbleibenden Eigenanteils von maximal 51.000 Euro – und für sämtliche, im Zusammenhang mit dem Rückbaugebot entstehende Entschädigungsansprüche der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten übernimmt.

Der Bürgermeister



- Ulrich Roland -

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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