

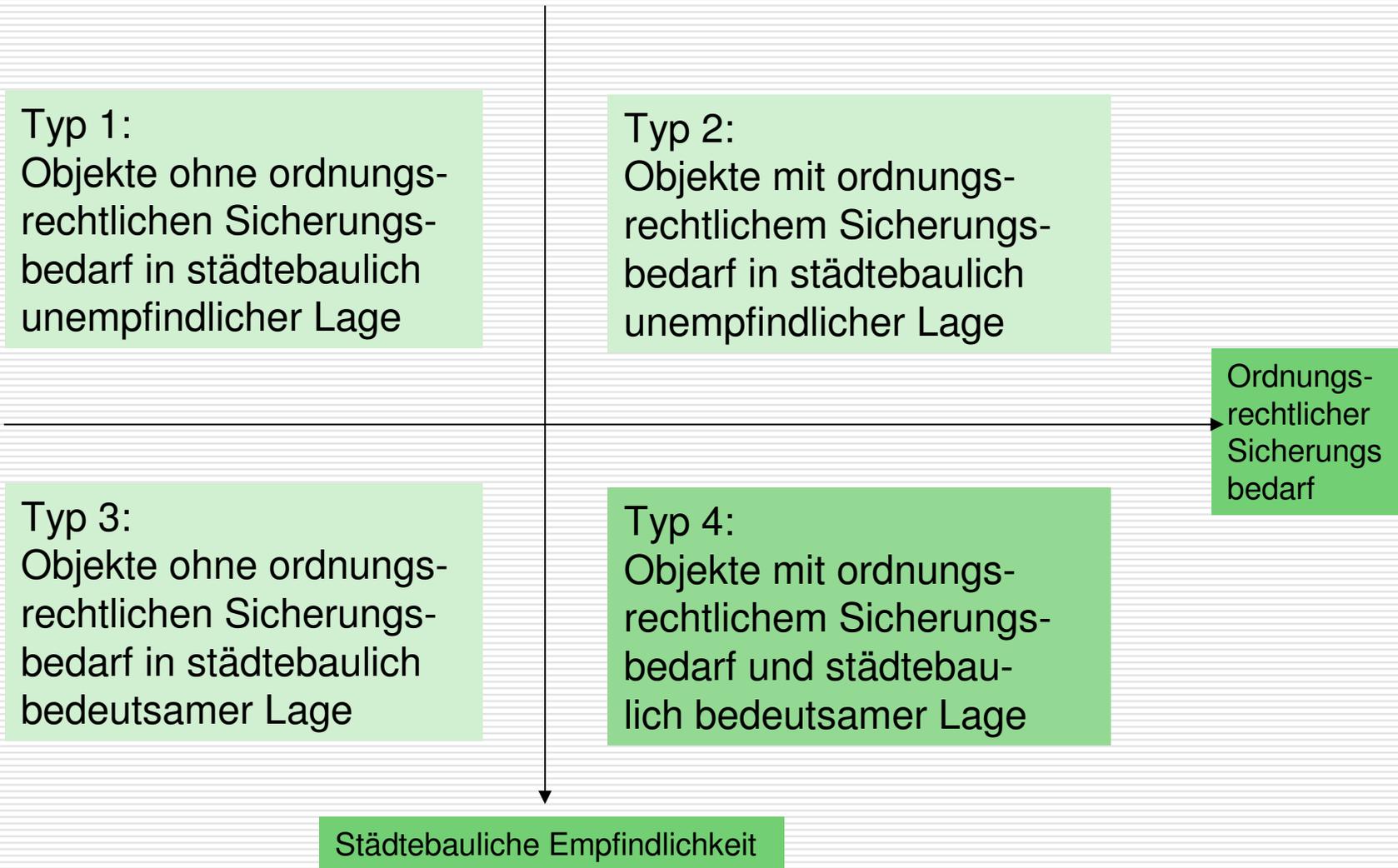


Kriterien, Beispiele und erste Handlungsansätze zum Umgang mit verwahrlosten Immobilien

Auffällige Immobilien wurden im Detail erfasst mit folgenden Kriterien:

- Art der (ehemaligen) Nutzung
- Art des Baukörpers (freistehend, Block u.ä.)
- genutzt / Teilnutzung / Leerstand
- baulicher Zustand
- Bauordnungsrechtliches Eingreifen ja/nein
- Grund für Verwahrlosung (soweit bekannt)
- Eigentumsverhältnisse (soweit bekannt)
- städtebauliche Lage
- städtebauliche Bedeutung / Dringlichkeit des Handelns aus öffentlicher Sicht
- Planungsrecht
- weitere Anmerkungen zur Situation
- Fotos

Matrix zur Eingruppierung der erfassten Immobilien



Maßgebliche Kriterien für den Umgang mit verwahrlosten Immobilien

- Ordnungsrechtliches Sicherungserfordernis
Frage: Ist ein (bau-)ordnungsrechtliches Einschreiten zur Gefahrenabwehr erforderlich nein/ja? (Typen 1 und 2)

- Städtebauliche (Lage-)Empfindlichkeit/Wirkung auf das Umfeld
Frage: Inwieweit behindern die auffälligen Immobilien die städtebauliche Entwicklung des Umfeldes, indem sie mit ihrem Äußeren beispielsweise die städtebaulichen Zielsetzungen für das Gebiet blockieren oder mittelbar die Vermietbarkeit der übrigen Immobilien oder Investitionsbereitschaft der Eigentümer im Umfeld herabsetzen? (entscheidend: Umfang der Verwahrlosung, exponierte Lage in Stadtumbaugebieten, Ortsteilmitten etc.) (Typen 3 und 4)

Schlussfolgerungen für die Praxis:

- Nicht jede als auffällig erfasste Immobilie ist eine „Schrottimmobilie“; leerstehende, temporär nicht angemessen genutzte Liegenschaften werden vielfach - zum Teil auch nach Jahren - über den Markt einer Wiedernutzung zugeführt.
- Ein Teil der Liegenschaften birgt durch ausgeprägte Verwahrlosungszustände (offene Türen und Fenster, lose Bauteile etc.) ein erhöhtes Gefahrenpotential, so dass ordnungsrechtliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Städtebauliche Belange sind damit aber noch nicht automatisch berührt.
- Die eigentlich prekären Fälle umfassen diejenigen stark verwahrlosten Liegenschaften, die sich in städtebaulich bedeutsamer Lage befinden und/oder durch das Ausmaß der Verwahrlosung ihre Umgebung nachhaltig negativ prägen und somit die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung des Umfeldes behindern können.

Öffentliches Handeln

ist insbesondere gefordert zur

1. Beseitigung von Gefahrensituationen
2. Beseitigung von städtebaulichen Missständen

Instrumente

- Eingriffsbefugnisse nach allgemeinem Ordnungsrecht und Polizeirecht
- Bauordnungsrechtliche Eingriffsbefugnisse
 - Anordnung von Sicherungsmaßnahmen
 - Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen
 - Anordnung weiterer Ordnungsmaßnahmen
 - Anordnung von nachträglichen Anforderungen
- Vollstreckung von hoheitlichen Eingriffen

- Bauplanungsrecht
 - Städtebauliche Gebote gem. §§ 175 ff BauGB
 - Enteignung gem. § 85 BauGB
 - Vorkaufsrecht gem, §§ 24 u. 25 BauGB
 - Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB
 - Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gem. §§ 136 ff. BauGB
 - Stadtumbaumaßnahmen gem. §§ 171a ff. BauGB

- Denkmalrechtliche Eingriffsbefugnisse
- Wohnungsaufsichtsrechtliche Eingriffsbefugnisse

Zur Anwendung kommen in Herne:

- Bauordnung
 - Eigentümerermittlung
 - Kontaktaufnahme/ Anhörung
 - Ordnungsverfügung
 - Ersatzvornahme
 - Einforderung von Kosten per Leistungsbescheid
 - Ankauf aus Zwangsversteigerung und Abriss

- Polizei
 - Ersatzvornahme

- Städtebau
 - Gespräche auf freiwilliger Basis

Zusammenfassung der Schwierigkeiten in der Praxis:

- ❑ U.a. datenschutzrechtliche Schwierigkeiten bei der Eigentümerermittlung
- ❑ Auch bei bekannten Eigentümern bleiben Schriftstücke ohne Reaktion
- ❑ Bei verstorbenen Eigentümern ist die Bestellung eines Nachlassverwalters erforderlich
- ❑ Kosten für Ersatzmaßnahmen sind durch Kommune vorzufinanzieren, Schwierigkeiten bei der Refinanzierung über die Eigentümer
- ❑ Zeitverzögerungen durch Insolvenz- oder Zwangsversteigerungsverfahren
- ❑ Zeitverzögerungen im Baugenehmigungsverfahren im Falle geplanter Modernisierung
- ❑ bauordnungsrechtliche Sicherungsmaßnahmen (z.B. Bretterverschläge in Schaufensterbereichen, Zumauern von Türen und Fenstern, Absperrmaßnahmen, Schutzgerüste) können das negative optische Erscheinungsbild verwaarloster Immobilien verstärken
- ❑ Landesbauordnung NRW bietet keine spezielle Ermächtigungsgrundlage für die Beseitigung baulicher Anlagen
- ❑ Für die Anwendung städtebaulicher Instrumente fehlen vielfach die Tatbestandsvoraussetzungen (Lage in Sanierungsgebiet, noch vorhandene Nutzung...) oder die finanziellen Möglichkeiten (z.B. Übernahme der für den Eigentümer unrentierlichen Kosten bei Modernisierungsgebot, Ankauf und Abriss/Umgestaltung des Gebäudes)

Schlussfolgerung

- Die *Beseitigung von Gefahrensituationen* durch ordnungsrechtliche Sicherungsmaßnahmen verursacht in Handhabung der gegebenen Instrumente bereits häufig einen sehr hohen Arbeitsaufwand (Personal in div. Fachbereichen)
- Der *Beseitigung von städtebaulichen Missständen* sind enge Grenzen gesetzt. Die vorhandenen Instrumente des Städtebaurechts sind in der Anwendung kompliziert, sehr langwierig und mit hohen Kosten verbunden, die letztlich immer von den öffentlichen Händen getragen werden müssen.

Über die Gefahrenbeseitigung hinaus kann sich die öffentliche Hand mit Finanzmitteln nur in den wenigen Fällen engagieren, wo es aus städtebaulichen Gründen besonders dringend geboten ist!

Möglichkeiten zur Erweiterung des Handlungsspielraumes für öffentliches Handeln

- Erweiterter Zugriff auf Eigentümerdaten
- Führen eines Katasters für verwahrloste Immobilien mit allen aktuellen Angaben
- Einrichten einer Koordinierungsstelle
- Einrichten eines kleinen Budgets für schnelle Ersatzvornahmen
- Definieren von städtebaulichen Empfindlichkeiten, die ein öffentliches Eingreifen über die Sicherung hinaus erfordern
- Setzen von räumlichen und /oder sachlichen Prioritäten
- Erweiterung des Instrumentariums auf Landesebene
- Einschränkung des Privateigentums über das jetzige Maß im Grundgesetz hinaus