

# Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Fraktion Die LINKE  
Herr Bärwolff  
Fischmarkt 1  
99084 Erfurt

**Drucksache 1862/20; Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO; Nachfragen zu DS 1520/20 Journal-Nr.: "Gebäudekomplex Feldstraße 37-45 und Stollberstraße 52-53"; öffentlich**

Sehr geehrter Herr Bärwolff,

Erfurt,

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

## **1. Welche Investitionspläne des neuen Eigentümers sind der Stadt bekannt?"**

Derzeit findet ein laufendes Baugenehmigungsverfahren für den Gebäudekomplex statt.

Die Tätigkeit als untere Bauaufsichtsbehörde ist nach § 57 Abs.1 Nr. 1 ThürBO eine Angelegenheit, die der Landeshauptstadt Erfurt als staatliche Aufgabe übertragen wurde. Bei der Bearbeitung von Angelegenheiten aus dem übertragenen Wirkungskreis nimmt ausschließlich der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Erfurt diese Aufgaben als staatliche Aufgabe im übertragenen Wirkungskreis (§ 29 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 ThürKO) wahr. Der Stadtrat sowie dessen Ausschüsse sind hierfür von Gesetzes wegen nicht zuständig. Gemäß § 9 Abs. 1 Geschäftsordnung für den Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt und seiner Ausschüsse können nur Anfragen zu Sachverhalten gestellt werden, welche den eigenen Wirkungskreis und keine laufende Angelegenheit nach § 29 Abs. 2 Nr. 1 ThürKO betreffen. Dies ist hier nicht der Fall. Vor diesem Hintergrund habe ich Ihnen daher mitzuteilen, dass eine Beantwortung der Frage nicht erfolgen kann.

## **2. Wie bewertet die Verwaltung die städtebauliche Situation in dem Wohnquartier?**

Die städtebauliche Situation stellt sich wie folgt dar: Der Gebäudekomplex liegt in einem klar strukturiertem bebautem Gebiet mit einer Blockrandbebauung und weitestgehend unbebautem Blockinnenbereich mit einer in der Umgebung durch Wohnen dominierten Nutzung. Planungsrechtliche Beurteilungen erfolgen gemäß § 34 BauGB. Städtebauliche Missstände oder Konflikte bestehen hinsichtlich der ausgeübten Nutzungen oder der baulichen Struktur nicht, so dass kein

*Seite 1 von 2*

**Sie erreichen uns:**  
E-Mail: [oberbuergemeister@erfurt.de](mailto:oberbuergemeister@erfurt.de)  
Internet: [www.erfurt.de](http://www.erfurt.de)

Rathaus  
Fischmarkt 1  
99084 Erfurt

Stadtbahn 3, 4, 6  
Haltestelle:  
Fischmarkt

Planerfordernis für eine Bauleitplanung besteht.

Natürlich ist der Leerstand eines Wohnkomplexes über viele Jahre hinweg auch aus der Sicht der Verwaltung ein nicht befriedigender Zustand. Jedoch sind die Möglichkeiten hier planerisch tätig zu werden, mit dem Ziel den Leerstand zu beseitigen, sehr eingeschränkt bzw. unmöglich. Mögliche Investitionen oder ein Abstellen des Zustandes obliegen einzig dem Eigentümer. Mit Verweis auf Punkt 1 ändert sich möglicherweise mittelfristig dieser Zustand.

### **3. Welche rechtlichen Möglichkeiten hat die Stadt, den neuen Eigentümer zur Sanierung der Wohngebäude zu veranlassen oder die Gebäude zurückzukaufen?**

Das Baugesetzbuch sieht für solche Fälle das Instrument der Städtebaulichen Gebote § 176 BauGB ff. So kann über § 177 BauGB dem Eigentümer ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot ausgesprochen werden. Im Absatz 2 dieses Gebotes werden jedoch die Voraussetzungen für die Anordnung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes klar definiert. Da es sich bei dem angefragten Gebäude um ungenutzte Objekte handelt, können Missstände, die nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen entsprechen, nicht herangezogen werden. Im Absatz 3 des § 177 BauGB führt der Gesetzgeber an, dass Mängel auch vorliegen, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßenbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt. Des Weiteren werden als Anordnungsgründe städtebauliche, insbesondere aufgrund einer geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung, benannt. Ein für dieses Gebäude zutreffender Anordnungsgrund wird von Seiten der Verwaltung an dieser Stelle kritisch eingeschätzt.

Der Gesetzgeber hat die Messlatte für die Anordnung eines solchen Gebotes somit sehr hoch gelegt. Die Erfahrungen der Anwendung dieses Gebotes in anderen Kommunen zeigen, dass die rechtliche Durchsetzbarkeit äußerst schwierig ist und es sich um jahrelange Gerichtsverfahren handelt, die dem eigentlichen Ziel, der schnellen Sanierung von Gebäuden, konträr entgegenstehen. Die Anwendung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes kann deshalb nicht empfohlen werden.

Ein Erwerb wäre nur über freihändige Kaufverhandlungen möglich.

Mit freundlichen Grüßen

A. Bausewein