

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0525/15

Titel

Einwohnerantrag Gern. § 16 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) „Beseitigung von städtebaulichen Missständen ehemaliges Alten- und Pflegeheim (Erfurt - Roter Berg)“

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Der Einwohnerantrag geht von einer Fehleinschätzung der Rechtslage aus.

Das Vorhaben befindet sich entgegen der Annahme des Einwohnerantrages nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es wäre zwar nach § 176 Abs. 2 BauGB ein Baugebot unter bestimmten Umständen auch im vorliegenden unbeplanten Innenbereich zulässig, aber nur wenn das Grundstück im Sinne des Gesetzes *unbebaut* ist.

Ein Grundstück mit einer ungenutzten baulichen Anlage kann jedoch nur dann als *unbebaut* im Sinn von § 176 Abs. 2 BauGB gelten, *„...wenn die vorhandene bauliche Anlage keinen Bestandsschutz genießt und unter keinem rechtlichem Standpunkt - auch nicht anderweitig - genutzt werden kann...“* (siehe z. B. in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar BauGB, § 176 Rn 32). Das ist hier nicht der Fall.

Grundsätzlich können im Übrigen Baugebote gemäß § 176 BauGB nach der einschlägigen Kommentierung lediglich eine Bebauung, nicht jedoch eine Nutzung von errichteten bzw. vorhandenen baulichen Anlagen anordnen (siehe z. B. in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar BauGB, § 176 Rn 30 und Rn 39).

„...Ungeachtet des auf eine künftige Nutzung abhebenden Wortlauts, ermächtigt die Vorschrift nur zum Erlass eines Baugebotes im Sinne eines Bauangebots nicht jedoch eines Nutzungsgebotes...“

„...Das Baugebot beschränkt sich auf die Durchführung der Baumaßnahme und überlässt - einen wirtschaftlich vernünftigen Eigentümer unterstellend - die tatsächliche Nutzung dem Belieben des Eigentümers. ...“

Die bestehende bauliche Anlage aber tatsächlich wieder zu nutzen, könnte durch ein Baugebot nicht angeordnet werden. Das Baugebot scheidet damit als Instrument aus.

Es verbleibt das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB ff. Die Voraussetzung für Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 178 BauGB oder Rückbau- und Entsiegelungsgebote nach § 179 BauGB sind das Vorliegen von Missständen oder Mängeln im Rechtssinne, d.h. im Sinne des § 177 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Der Eingriff in die Entschließungsfreiheit des Eigentümers erfordert allerdings hinreichend dringliche und gewichtige, den Eingriff rechtfertigende städtebauliche Gründe. Anhaltspunkte für Dringlichkeit und Gebotensein dieser Gebote sind Ausmaß und Intensität der festgestellten Missstände und Mängel einschließlich ihrer städtebaulichen Ausstrahlung.

Das ehemalige Pflegeheim am Roten Berg liegt in Quartiersmitte des Julius-Leber-Rings. Der bauliche Zustand ist gesichert. Das Gebäude ist auch für Unbefugte nicht zugänglich und auch in seiner Standsicherheit nicht gefährdet.

Ob damit über das zweifelsfrei berechnete Unbehagen der Anwohner hinaus auch Mängel und Mängel im Rechtsinne vorliegen, die einer gerichtlichen Überprüfung im Widerspruchsverfahren und im Rahmen der Anfechtungsklage standhalten, muss mindestens als fraglich bezeichnet werden.

Ein Modernisierungsgebot- und Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauGB darf zudem nur dann erfolgen, wenn die Modernisierung bautechnisch möglich, baurechtlich zulässig und **zusätzlich objektiv wirtschaftlich** durchführbar ist. Die Nutzung durch Helios wurde aufgegeben, da für dieses Pflegeheim auf dem Helios Klinikumgelände ein Ersatzneubau, die Residenz "Am Nordpark", errichtet wurde. Dem Ersatzneubau auf dem Klinikumgelände gingen sicher betriebswirtschaftliche Abwägungsprozesse voraus, welche eine Sanierung des Objektes und die Weiterbetriebsführung als Pflegeheim mittelfristig nicht vorsahen.

Sollte die Gemeinde ein Gebot nach § 177 aussprechen, so hat der Eigentümer die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahmen nur insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken, und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen kann. Entstehen dem Eigentümer Kosten, die er nicht zu tragen hat, **hat ihm die Gemeinde diese Kosten zu erstatten**. Es kann sich dabei im günstigsten Fall um den unrentierlichen Anteil handeln. Im Falle einer nicht vorhandenen Zahlungsfähigkeit können die zu tragenden Kosten aber durchaus weit höher liegen und im ungünstigsten Fall den Gesamtkosten gleich sein.

Das bedeutet, dass mit Erteilung eines Gebots momentan nicht bezifferbare Kosten auf die Stadt zukommen werden, deren Deckung auch aufgrund eines nicht bestätigten Haushalts nicht gesichert ist. In Folge der zweiten Drucksache wurde der Eigentümer angeschrieben. Bei ihm wurde angefragt, ob und welche Entwicklungsüberlegungen derzeit angestellt werden. Seitens der Stadtverwaltung wurde das Angebot erneuert, an dem Prozess aktiv mitzuwirken. Eine Antwort steht noch aus.

Fazit:

Im vorliegenden Fall sind nach Einschätzung der Stadtverwaltung die zwingenden rechtlichen Voraussetzungen für die vorgeschlagenen Instrumente nicht gegeben oder zumindest fraglich. Daher kann die Annahme des Beschlussvorschlags nicht empfohlen werden.

Anlagen

gez. Börsch
Unterschrift Amtsleiter

12.03.2015
Datum