

Bauamt

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1431/25

Titel der Drucksache

Verstärkte Anwendung von Baugeboten nach § 176 BauGB zur Beseitigung sogenannter "Schrottimmobilen"

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

- | | |
|---|-------|
| Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? | Ja. |
| Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? | Nein. |
| Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? | Nein. |

Stellungnahme

01

Zur Beseitigung von sogenannten „Schrottimmobilen“, die das Stadtbild negativ beeinflussen und zudem vandalismusanfällig sind, wird die Stadtverwaltung aufgefordert, verstärkt die Option des Baugebotes nach § 176 BauGB anzuwenden.

02

Der Oberbürgermeister berichtet im SBUKV jeweils zum 30. Juni und 31. Dezember über die Liste der bekannten „Schrottimmobilen“ und deren Fortschreibung, die Anzahl der eingeleiteten Baugeboten und den Sachstand bzw. die Ergebnisse der laufenden Baugebotsverfahren.

Das Baugebot nach § 176 BauGB ist insbesondere auf un- oder nur geringfügig bebaute Grundstücke anwendbar. Sofern das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, umfasst dies auch die bebauungsplankonforme Änderung einer baulichen Anlage sowie in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt auch die Herstellung von Wohnungen.

§ 176 bietet jedoch keine hinreichende Rechtsgrundlage, „Schrottimmobilen“ nur deswegen beseitigen zu lassen, weil sie „das Stadtbild negativ beeinflussen und zudem vandalismusanfällig sind“. Außerdem hat die Gemeinde von einem Baugebot abzusehen, wenn die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten ist (vgl. § 176 Abs. 3 S. 1 BauGB). Der Eigentümer kann darüber hinaus von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist (vgl. § 176 Abs. 4 S. 1 BauGB). Hierzu müssten dann in jedem Einzelfall aufwändige Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen angestellt werden und im Falle eines gerechtfertigten Übernahmeanspruchs schließlich abgewogen werden, ob die begrenzten finanziellen Mittel der Stadt im betreffenden Fall für den Ankauf eingesetzt werden sollen oder nicht.

Daneben gibt es gemäß § 177 BauGB auch ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, das eher als das Baugebot auf den Anwendungsfall der Schrottimmoblie passt. Auch hier müssen jedoch profunde Missstände oder Mängel vorliegen. Außerdem sind wie auch beim Baugebot in der

Realität oft sehr umfangreiche Bauzustandsermittlungen und komplexe Betrachtungen bezüglich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit, möglicher Erstattungsansprüche der Eigentümer gegenüber der Gemeinde auch unter Berücksichtigung der Instandhaltungsverpflichtungen der Eigentümer anzustellen, die nicht selten mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand und rechtlichen Unsicherheiten verbunden sind.

Beide Instrumente sind außerhalb von städtebaulichen Sanierungsgebieten anwendbar.

Das Sanierungsrecht des Baugesetzbuches bietet jedoch umfassende Regularien um Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände zu lenken und zu fördern. Das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung trägt auf dieser Grundlage seit 1991 durch die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten sowie Erhaltungssatzungsgebieten sehr erfolgreich zur Beseitigung städtebaulicher Missstände bei. Hierunter fallen auch sogenannte „Schrottimmobilien“. Diesbezüglich können z. B. freiwillige Vereinbarungen über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen abgeschlossen werden. Solche beinhalten umfangreiche Steuerbegünstigungen für die vereinbarten Maßnahmen an den Bestandsgebäuden. Konflikte mit Eigentümern können hier fast ausgeschlossen werden.

In der Vergangenheit wurden eine Vielzahl solcher Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen und die entsprechenden Gebäude saniert und modernisiert. In den Sanierungsgebieten der LHE sind daher nur noch wenige entsprechende Immobilien vorhanden. Hier bestehen meist gravierende Probleme, die bislang noch nicht gelöst werden konnten. Ohne die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen zu haben, kann auch in diesem Fällen nicht mit einem Bau- oder Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot agiert werden. Somit bleibt die freiwillige Modernisierungsvereinbarung mit den Eigentümern für die Stadt das Mittel der Wahl.

Für die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete sowie für die Erhaltungssatzungsgebiete ist daher festzustellen, dass „Schrottimmobilien“ nur noch sehr vereinzelt vorhanden sind und Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote weder erforderlich sind noch der damit in diesem Zusammenhang entstehende Verwaltungsaufwand vertretbar erscheint. Auch außerhalb von Sanierungsgebieten ist festzuhalten, dass Aufwand und Nutzen überwiegend in keinem ausgewogenen Verhältnis stehen.

Fazit:

Aus den o. g. Gründen wird die Beschlussfassung aus Sicht der Verwaltung abgelehnt.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Anlagenverzeichnis

gez. Hemmelmann

Unterschrift Amtsleitung A 60

03.06.2025

Datum