



**Bauruinen vor allem in den Stadteingangsbereichen
Anfrage der SPD Fraktion vom 18.05.2015**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	N	10.06.2015	Kenntnisnahme

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

- 1. Welche Möglichkeiten der Einflussnahme hat die Stadt, um Eigentümer zum Handeln zu bewegen und zur Beseitigung der Bauruinen zu verpflichten? Insbesondere sind die Einfahrtsbereiche nach Wipperfürth B237 Grüner Sattel, Hilgersbrücke, Hämmern und Klaswipper angesprochen.**

Verwahrloste Immobilien –sogenannte „Schrottimmobilen“ stehen oft im Blickfeld kommunaler Politik. Ob es sich um aufgegebene Gewerbeimmobilien oder verwilderte Brachen, um seit langem leer stehende, auffällige Wohnhäuser mit ramponierten Erscheinungsbild und Image handelt. Auch die Hansestadt Wipperfürth sieht sich mit Immobilien konfrontiert, die mehr als nur ein öffentliches Ärgernis bedeuten. Hinzukommen, dass Einzelfälle, bei denen sich Eigentümer durch eine völlig unzureichende Instandhaltung ihren Pflichten nicht nachkommen.

Zur Entwicklung einer zielführenden Strategie im Umgang mit verwahrlosten Immobilien ist die Berücksichtigung des jeweiligen städtebaulichen Kontextes sowie der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wichtig. Grundsätzlich ist hoheitliches Handeln hierbei Schranken unterworfen. Lediglich in den Fällen der Gefahrenabwehr ist hoheitliche Handeln zwingend erforderlich. Darüber hinaus ist hoheitliches Vorgehen eine Ermessensentscheidung der Behörde im Kontext städtebaulicher Ziele und ausgewählter formeller und informeller Instrumente, soweit diese zur Ermessensausübung herangezogen werden können.

Die kommunale Planungshoheit umfasst das Recht der Gebietskörperschaften, die jeweilige städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung eigenverantwortlich zu gestalten. Im zweiten Kapitel des Baugesetzbuches eröffnet das besondere Städtebaurecht den Gemeinden durch Sanierungs- und Stadtumbaumaßnahmen sowie städtebaulicher Gebote Instrumente zur Bewältigung städtebaulicher Konflikte, die auch im Umgang mit Schrottimmobilen Anwendung finden können.

Die städtebaulichen Gebote der §§ 175 ff. BauGB kommen für Maßnahmen der Instandsetzung, der Stadtverbesserung, der Anpassung und des Abbruchs verwahrloster Immobilien in Betracht.

Das Instandsetzungsgebot dient der Behebung von Mängeln an einer baulichen Anlage. Hiernach liegen Mängel insbesondere dann vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen

Anlage, oder nach der äußeren Beschaffenheit der baulichen Anlage das Ortsbild erheblich beeinträchtigt wird oder das erneuerungsbedürftige Anlage wegen ihrer städtebaulichen insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll. Grundsätzlich sind die für die angeordneten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen anfallenden Kosten vom Eigentümer zu tragen. Rechtlich verpflichtet ist der Eigentümer zur Tragung der rentierlichen Kosten, darüber hinausgehende Kosten hat die Gemeinde zu tragen.

Mit dem Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB) verpflichtet die Gemeinde den Eigentümer durch Erlass eines Rückbaugesotes zur Duldung der völligen und teilweisen Beseitigung einer baulichen Anlage. Vorliegend müssen die Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen geboten sein. Dabei reicht es nicht aus, dass die betroffenen Anlagen im Widerspruch zum Bebauungsplan stehen oder nicht anders zu behebende Missstände oder Mängel vorliegen. Vielmehr müssen besondere Gründe vorliegen, die die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Ziele verhindert oder hemmt.

Durch die Anordnung des Abbruchs- und Rücknahmegebotes entstehende Nachteile sind dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten zu entschädigen. Entstehen dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch die Beseitigung Vermögensnachteile hat die Gemeinde nach § 179 Abs. 3 eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Die Beweislast liegt hier bei der Gemeinde, ggf. ist ein Wertermittlungsgutachten erforderlich. Soweit es dem Grundstückseigentümer nicht zuzumuten ist, sein Grundstück zu behalten, kann er die Übernahme durch die Gemeinde fordern.

Das Rückbau- und Entsiegelungsgebot erscheint grundsätzlich als ein geeignetes Instrument für den Umgang mit verwahrlosten Immobilien, es wurde aber aufgrund der BauGB-Novellierung 2013 bestehenden rechtlichen Restriktionen (u.a. war das Rückbau- und Entsiegelungsgebot auf Gebiet mit Bebauungsplan beschränkt und die Gemeinde war grundsätzlich zur Tragung der Kosten verpflichtet) bisher nicht angewendet. Durch die Neuregelung ist der Anwendungsbereich des Rückbau- und Entsiegelungsgebots nunmehr auch auf den unbeplanten Innenbereich - § 34 BauGB – erweitert worden. Allerdings verbleibt es bei der Duldungspflicht der Eigentümer bezüglich vollständig oder teilweise zu beseitigenden baulichen Anlage (keine eigene Rückbauverpflichtung). Nunmehr können jedoch die Eigentümer an den Kosten des Rückbaus verwahrloster Immobilien bis zur Höhe beteiligt werden, bis zu denen ihnen Vermögensvorteile durch die Beseitigung der baulichen Anlage bestehen (Kostenerstattungsbetrag). Der Vermögensvorteil wird in der Regel darin bestehen, dass ein frei geräumtes Grundstück einen höheren Verkehrswert hat als ein noch von einer aufstehenden maroden baulichen Anlage zu befreiendes Grundstück. Die Vermögensvorteile können durch Wertermittlungsgutachten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (§ 192 BauGB) abschließend bestimmt werden.

Alle hier dargestellten baulichen Anlagen befinden sich im privaten Besitz. Die aus den Eigentumsrecht erwachsenen Verpflichtungen bedürfen einer rechtlichen Ermächtigungsgrundlagen wie vor.

2. Gab es in der Vergangenheit weitere Initiativen der Stadt um diese Schandflecken für das Stadtbild durch die Eigentümer beseitigen zu lassen?

Die Verwaltung nimmt zu den einzelnen Objekten wie folgt Stellung:

B237 Hämmern, Grüner Sattel:

Auf dem Gelände der ehemaligen Gaststätte „Grüner Sattel“ erfolgt immer wieder eine Vermüllung durch Unbefugte. Die Verwaltung der Hansestadt Wipperfürth versucht hier immer wieder, diesem Problem unbürokratisch zu begegnen und entfernt zumindest abgestellte Gefahrstoffe. Die Zuständigkeit für vermüllte Privatgrundstücke liegt beim Umweltamt des

Oberbergischen Kreises. Ungeachtet dessen wird und wurde die Stadt hier in unregelmäßigen Abständen oder auf Anfrage Dritter tätig.

Durch die Errichtung eines Bauzaunes entlang der Fassade zur B237 ist das Objekt gegenüber Vandalen leicht geschützt und hebt die Hemmschwelle zum Betreten des Grundstücks und des Objekts. Seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde gab es Überlegungen die Fensteröffnungen zu vermauern, so dass potentielle Vandalen nicht mehr ins Gebäude kommen können. Aus Kostengründen ist diese Idee wieder verworfen worden.

Aufgrund ungenehmigter Nutzungsaufnahmen in der Vergangenheit und dessen Verortung im planungsrechtlichen Außenbereich ist eine zulässige Nutzung dort nicht mehr möglich. Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth ist das Grundstück in unmittelbarer Nähe zur B237 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Jahre 2013 hat der Eigentümer auf seinen Besitz verzichtet. Die Kosten der Beseitigung werden daher aller Voraussicht nach von der Allgemeinheit zu tragen sein.

B237 Hämmern, Hilgersbrücke:

Auf dem Grundstück der ehemaligen chinesischer Gaststätte sind noch die Überreste des damaligen Objektes zu erkennen. Nach dem Brand im April 2009 wurde bereits seitens eines ortsansässigen Abbruchunternehmens viel Bauschutt entsorgt. Jedoch zu einer kompletten Bereinigung des Grundstücks ist es bis dato nicht gekommen. Heute umfasst ein Bauzaun das Grundstück der ehemaligen Gaststätte.

Planungsrechtlich existiert eine Perspektive allein schon durch die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth.

Initiativen der Stadt zur Beseitigung gab es direkt keine. Die Stadt hat sich bemüht, mit dem Käufer, der zwischenzeitlich verstorben ist, eine städtebaulich ansprechende und ordentliche Situation in Form eines Bebauungsplanes zu entwickeln. Der Käufer ist plötzlich und unerwartet in diesem Entwicklungsprozess verstorben.

Im Jahr 2015 gab es Interessenten, die dieses Grundstück aus dem Nachlass erwerben wollten. Diese sind mehrfach bei der Verwaltung vorstellig geworden um die Nutzbarkeit des Grundstücks zu hinterfragen und für sich die Frage der Wirtschaftlichkeit entscheiden zu können. Eine Entscheidung der Nachlassnehmer steht noch aus.

B237 Hämmern, gegenüber dem Gewerbegebiet / Seite Gewerbegebiet:

Die Gebäude in Hämmern, sowohl gegenüber des Gewerbegebietes (links in Richtung Fahrtrichtung Hückeswagen) als auch das Objekt auf der gegenüberliegenden Seite stellen bauordnungsrechtlich keine Gefahr dar.

Ein Objekt (rechts in Richtung Hückeswagen) wird derzeit zum Verkauf angeboten. Die Verwaltung hofft durch den Verkauf, dass der neue Eigentümer/in dieses Objekt nicht weiter verfallen lässt.

Initiativen der Stadt zur Beseitigung der Objekte in Hämmern gab es keine.

B237 Ibach, gegenüber Bushaltestelle:

Das Gebäude in Ibach (in Fahrtrichtung Klaswipper rechts) stellt aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Gefahr dar und seitens der Stadt gab es noch keine Initiativen den Eigentümer zum Abriss zu bewegen. Durch den langen Leerstand ist das Objekt höchst wahrscheinlich nicht mehr nutzbar.

B237 Klaswipper, gegenüber der Kirche:

Das Objekt ist seit 1985 ein eingetragenes Baudenkmal gem. § 2 DSchG NRW

(Denkmalschutzgesetz NRW) in der Denkmalliste Der Hansestadt Wipperfürth. Somit ist eine Beseitigung nur mit Zustimmung des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der LVR einem sog. Löschantrag derzeit nicht zustimmen würde. Der Zustand des Objektes ist lt. Aussage des Landeskonservators noch immer erhaltenswert.

Den Eigentümern wurde nach Gesprächen vor Ort mit dem Bürgermeister, Unteren Bauaufsichtsbehörde und Unteren Denkmalbehörde ein ortsansässiger Architekt vermittelt, der dieses Objekt im Zuge eines Sanierungs- oder Wiederherstellungsprozesses bauabschnittsweise begleitet hat. Es fehlt jedoch bis zum heutigen Tag die tatsächliche Beauftragung des Architekten durch den Eigentümer. Ein vollständiger und prüfbarer Bauantrag liegt der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht vor. Aufgrund der Größe des gesamten Objektes und den notwendigen Eingriff in die Statik (Austausch von Balken im Fachwerk) ist eine Baugenehmigung für die Sanierung/Renovierung zwingend erforderlich. Aufgrund des anhaltenden Verstoßes gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften hat die Untere Bauaufsicht die Stilllegung der Bauarbeiten verfügt. Ob einzelne Bauteile als solche genehmigungsfrei errichtet werden durften, ist dabei unerheblich. Wenn einzelne Maßnahmen genehmigungspflichtig sind (Austausch tragender Teile), sind es vermöge ihrer Zusammenfassung zu einem einheitliche Ganzen alle, die Bestandteil des zur Genehmigung gestellten Vorhabens sind.

Ehemaliges Müller & Breuer Gelände:

Ähnlich wie bei den Grundstücken in Hilgersbrücke als auch bei der ehem. Gaststätte Grüner Sattel wurde ein Bauzaun um das Objekt gezogen um potentiellen Vandalen das Betreten des Grundstücks zu erschweren. Initiativen seitens der Stadt zur Beseitigung der Objekte des ehem. Autohauses gab es keine. Das Gelände der ehemaligen Firma stellt aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Gefahr dar.

3. Ist jeweils die Verkehrssicherung gegeben?

Laut Aussage der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Wipperfürth ist bei allen Objekten die Verkehrssicherung gegeben. Bei drei der genannten Objekten (Hilgersbrücke, ehem. Gaststätte Grüner Sattel und dem Firmengelände der ehemaligen Firma Müller & Breuer) sind Sicherungsmaßnahmen in Form von Bauzäunen installiert worden um passierende Bürgerinnen und Bürger von den Objekten fern zu halten. Auch das Betreten durch potentielle Vandalen wird durch die errichteten Bauzäunen erschwert.

Anlagen:

- Anlage 1: Ausdruck § 177 BauGB (Baugesetzbuch)
- Anlage 2: Ausdruck § 179 BauGB (Baugesetzbuch)
- Anlage 3: Anfrage SPD Fraktion vom 18.05.2015
- Anlage 4: Anlage der Anfrage der SPD Fraktion vom 18.05.2015 (Fotos)