

Bericht	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Seck 563 - 2044 563 - 8043 thomas.seck@stadt.wuppertal.de
	Datum:	04.08.2022
Drucks.-Nr.:		VO/0831/22 öffentlich
Sitzung am Gremium		Beschlussqualität
24.08.2022 BV Elberfeld		Entgegennahme o. B.
Sachstandsbericht zu den Problemimmobilien im Stadtbezirk Elberfeld		

Grund der Vorlage

Die Bezirksvertretung Elberfeld hat um einen Bericht zu Problem- und Schrottimmobilen gebeten.

Problem- und Schrottimmobilen wieder stärker in den Blick nehmen
 (Antrag der SPD, Vorlage: VO/1727/21)

Beschlussvorschlag

Die Bezirksvertretung Elberfeld nimmt die Vorlage ohne Beschluss entgegen

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Bleck

Begründung

Nachfolgend der gewünschte Bericht zum Umgang mit Problem- und Schrottimmobilien in Elberfeld. Die im Antrag benannten Aspekte, unter denen das Thema in den Blick genommen werden sollte, sind dabei besonders berücksichtigt und dienen der Strukturierung des Berichts durch Zwischenüberschriften.

Definition von Problem- und Schrottimmobilien

Das Ressort 101 verwendet folgende Definitionen für Schrott- bzw. Problemimmobilien.

DEFINITION

Schrottimmobilien: Verwahrloste Immobilien in einem desolaten baulichen Zustand. Sie sind gekennzeichnet durch einen langjährigen Leerstand und sind ohne grundlegende Sanierung nicht nutzbar. Ein Abbruch wird erforderlich, wenn eine Sanierung nicht mehr möglich ist bzw. wirtschaftlich nicht vertretbar wäre. Aufgrund des Zustandes haben sie deutliche negative Auswirkungen auf das Umfeld, können den Bestand der Nachbarhäuser gefährden und stellen ggf. eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dar.

Problemimmobilien: Immobilien mit erkennbaren baulichen Mängeln, die komplett leer bzw. teilweise leer stehen. Eine Sanierung erscheint möglich. Sie können negative Auswirkungen auf das Umfeld haben und eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen.

Wesentliches Kriterium ist der langjährige Leerstand einhergehend mit baulichen Schäden. In der Praxis sind die Übergänge zwischen Problem- und Schrottimmobilien fließend, zumal oftmals keine Innen-Besichtigung der Immobilien möglich ist und der bauliche Zustand daher nur von außen einschätzbar ist.

Methodik zur Ermittlung entsprechender Gebäude

Eine systematische Ersterfassung erfolgte im Jahr 2013. Hierzu wurden alle Wuppertaler Wohngebäude ermittelt, die laut Meldedaten seit mindestens drei Jahren leer standen. Die Gebäude wurden anhand von Luftbildaufnahmen und Ortsbesichtigungen überprüft und letztlich etwa 100 Gebäude identifiziert, die als Schrott- und Problemimmobilien im Sinne der o.g. Definition einzuordnen waren. Diese zeitaufwendige Erstbegutachtung war nur mit personeller Unterstützung durch studentische Hilfskräfte möglich. Durch die gewählte Erfassungsmethodik sind bei der Ersterfassung ausschließlich Wohngebäude erfasst worden.

Nach dieser systematischen Ersterfassung wurde die Liste der Schrott- und Problemimmobilien kontinuierlich fortgeschrieben durch Hinweise aus Politik, Bürgerschaft

und Verwaltung. Auch hier handelt es sich überwiegend um Wohngebäude, nur in Ausnahmefällen um Gebäude mit anderen Nutzungen.

In 2021 erfolgte eine erneute systematische Prüfung anhand von Leerstandsdaten. Im Ergebnis wurden zahlreiche neue Verdachtsfälle ermittelt, die jedoch noch detailliert durch Luftbildschrägaufnahmen und Ortsbesichtigungen überprüft werden müssen. Durch die aktuelle Vakanz der Personalstelle konnte die Überprüfung der Verdachtsfälle nur in drängenden Einzelfällen durchgeführt werden.

Zahl und Lage der Gebäude

Die gewünschte Übersicht zu Zahl und Lage der Gebäude aufgegliedert nach Quartieren bietet die nachfolgende Tabelle:

Tabelle: Schrott- und Problemquartiere – nach Typen und Quartieren

3	Problem-/Schrottimmobilien abgerissen	2	Nordstadt
		1	Griffenberg
8	Problem-/Schrottimmobilien saniert	1	Griffenberg
		6	Nordstadt
		1	Ostersbaum
7	Problemimmobilien	1	Friedrichsberg
		4	Nordstadt
		2	Ostersbaum
5	Schrottimmobilien	5	Nordstadt
35	Verdachtsfälle Problem-/Schrottimmobilie	7	Ostersbaum
		16	Nordstadt
		4	Griffenberg
		3	Friedrichsberg
		5	Elberfeld-Mitte

Nähere Information bietet die als Anlage 01 beigelegte Auflistung der erfassten Problem- und Schrottimmobilien in Elberfeld, die aus Datenschutzgründen nicht öffentlich ist.

Rechtliche Rahmenbedingungen und Instrumentenkoffer zur Bearbeitung dieser Problemlagen

Das Eigentumsrecht ist ein im Rechtssystem hoch geschütztes Gut, das Eingriffsmöglichkeiten auch im Falle leerstehender Immobilien nur in begrenztem Umfang erlaubt. Zwar gibt es ein sehr breites Spektrum von rechtlichen Instrumenten, die jedoch nur in Einzelfällen anwendbar sind und oftmals einen hohen personellen und finanziellen Aufwand mit sich bringen.

Das Spektrum der rechtlichen Instrumente reicht vom Bauplanungsrecht (z.B. Vorkaufsrechte, städtebauliche Gebote) über das Bauordnungsrecht (z.B. bauordnungsrechtliche Sicherungsanordnungen) bis hin zu Vollstreckungsverfahren (z.B. Einleitung von Zwangsversteigerungen).

Eine ausführliche Darstellung der möglichen rechtlichen Instrumente bietet z.B. der Leitfaden „Umgang mit Problemimmobilien“ des Landes NRW, der unter folgendem Link verfügbar ist:

Bei der Bearbeitung der Wuppertaler Problem- und Schrottimmobilen wurden vor allem folgende informelle und rechtliche Instrumente und Handlungsansätze eingesetzt:

- Eigentümeransprache:
Diese erfolgte bei jeder Problemimmobilie, im Regelfall durch ein Anschreiben mit Darstellung der Problemlage und Beratungsangeboten. Nach bisherigen Erfahrungen bleiben diese Ansprache i.d.R. jedoch ohne große Resonanz.
- Vermittlung von Kontakten zwischen Interessenten und Eigentümern:
Dies wurde bereits bei vielen Problemimmobilien versucht und war in Einzelfällen erfolgreich. Bei komplett fehlender Verkaufsbereitschaft und unrealistischen Preisvorstellungen blieben die Vermittlungsversuche jedoch oftmals ohne Ergebnis.
- Einleitung von Zwangsversteigerungen:
Dies ist grundsätzlich möglich soweit z.B. Grundabgaben nicht bezahlt werden. Das Instrument wurde in mehreren Fällen erfolgreich angewandt. Es besteht jedoch auch die Gefahr des spekulativen Erwerbs in Zwangsversteigerungen durch nicht sanierungswillige Neueigentümer.
- Vorkaufsrecht nach BauGB:
Unter bestimmten Voraussetzungen ist es möglich, bei dem Verkauf einer Problem-/ Schrottimmoblie das kommunale Vorkaufsrecht zu nutzen, um spekulative Weiterverkäufe ohne Sanierungsabsicht des Käufers zu verhindern. Mehrere Vorkaufsrechtsverfahren wurden in den letzten Jahren eingeleitet (allerdings kein Fall im Stadtbezirk Elberfeld). Grundlage war ein Modellvorhaben der Städtebauförderung, das die Finanzierung des Ankaufs in Sanierungsgebieten gewährleistet hat. Es kam jedoch in allen Fällen - statt zu einem tatsächlichen Ankauf durch die Stadt - zu einer Abwendungsvereinbarung nach §28 BauGB, in der sich der jeweilige Käufer zu einer Sanierung der Immobilie verpflichtet. Somit konnte in diesen Fällen das Ziel einer Sicherung der Sanierung ohne tatsächlichen Ankauf und dafür erforderlichen Einsatz öffentlicher Mittel realisiert werden.
- Bauordnungsrechtliche Instrumente:
Dazu gehören z.B. Sicherungsanordnungen, Anordnung nachträglicher Anforderungen, Abbruchanordnungen, Gebäudeabriss zur Gefahrenabwehr bei akut einsturzgefährdeten Schrottimmobilen (siehe auch §§ 58, 59, 82 BauO NRW 2018). Die Instrumente wurden vielfach genutzt, sind jedoch nur anwendbar bei akuten Gefährdungen (z.B. Fassadenteile drohen herabzustürzen, einsturzgefährdetes Gebäude).
- Denkmalrechtliche Instrumente:
Instrumente wie die denkmalrechtliche Instandsetzungsverfügung wurden im Einzelfall angewandt, so z.B. bei zwei denkmalgeschützten inzwischen sanierten Problemimmobilien in Elberfeld im Quartier Nordstadt.
- Instrumente des Wohnraumstärkungsgesetzes (früher Wohnungsaufsichtsgesetzes):
Diese wurden bisher bei den erfassten Problemimmobilien nicht angewandt. Überwiegend beziehen sich diese wohnungsaufsichtsrechtlichen Instrumente nur auf bewohnten Wohnraum (z.B. Unbewohnbarkeitserklärungen). Allenfalls das Zweckentfremdungsverbot, das allerdings den Nachweis eines erhöhten Wohnraumbedarfs und eine entsprechende Satzung erfordert, ermöglicht auch eine Anwendung auf leerstehende Immobilien.

Insgesamt ist zu betonen, dass der Einsatz dieser Instrumente nur bei bestimmten Immobilien rechtlich begründbar ist.

Klimacheck

☐ neutral /nein

☒ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die Reaktivierung von leerstehenden Schrott- und Problemimmobilien ermöglicht eine Schaffung von Wohnraum ohne Neuinanspruchnahme von Flächen.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

entfällt

Anlagen

Anlage 01: Tabelle der Problem- und Schrottimmobilen in Elberfeld (nicht öffentlich)