



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



ExWoSt

Verwahrloste Immobilien

Einführung und Überblick über die Instrumente im städtebaulichen Kontext

Dipl.-Geogr. Mathias Metzmacher

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung

Osterode, 26. November 2015

Verwaarloste Immobilien - Beispiele

Markt Floss ... im aufgewerteten Umfeld



Verwaarloste Immobilien - Beispiele

Zeitz: Leerstand im Zentrum an der B 180



Verwaarloste Immobilien - Beispiele

Elmshorn – Verwaarloosungstendenzen im Quartier am Bahnhof



Verwaarloste Immobilien - Beispiele

Köln: Verwaarloste Immobilie im starken Markt



Verwaarloste Immobilien - Beispiele

Köln: Die verwaarloste Immobilie die keine ist (!! ??)



Verwaehrte Immobilien:

nicht angemessen genutzte und / oder bauliche Missstände aufweisende Liegenschaften, die aufgrund ihres Zustandes

städtebaulichen Entwicklungszielen oder städtebaulichen Anforderungen bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen und Mindeststandards nicht entsprechen

oder / und

(unterhalb der Gefahrenschwelle) den geltenden rechtlichen Vorschriften zur Nutzung und Bewirtschaftung nicht entsprechen (keine Gefahrenabwehr, aber Handlungsbedarf) -> § 177 BauGB, Wohnungsaufsichtsrecht oder i. S. d. des Bauordnungsrechtes

oder

eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen (Einschreiten zur Gefahrenabwehr geboten).

Leitfaden verwahrloste Immobilien – um was geht es?

Verwahrloste Immobilien - Grundgesamtheit

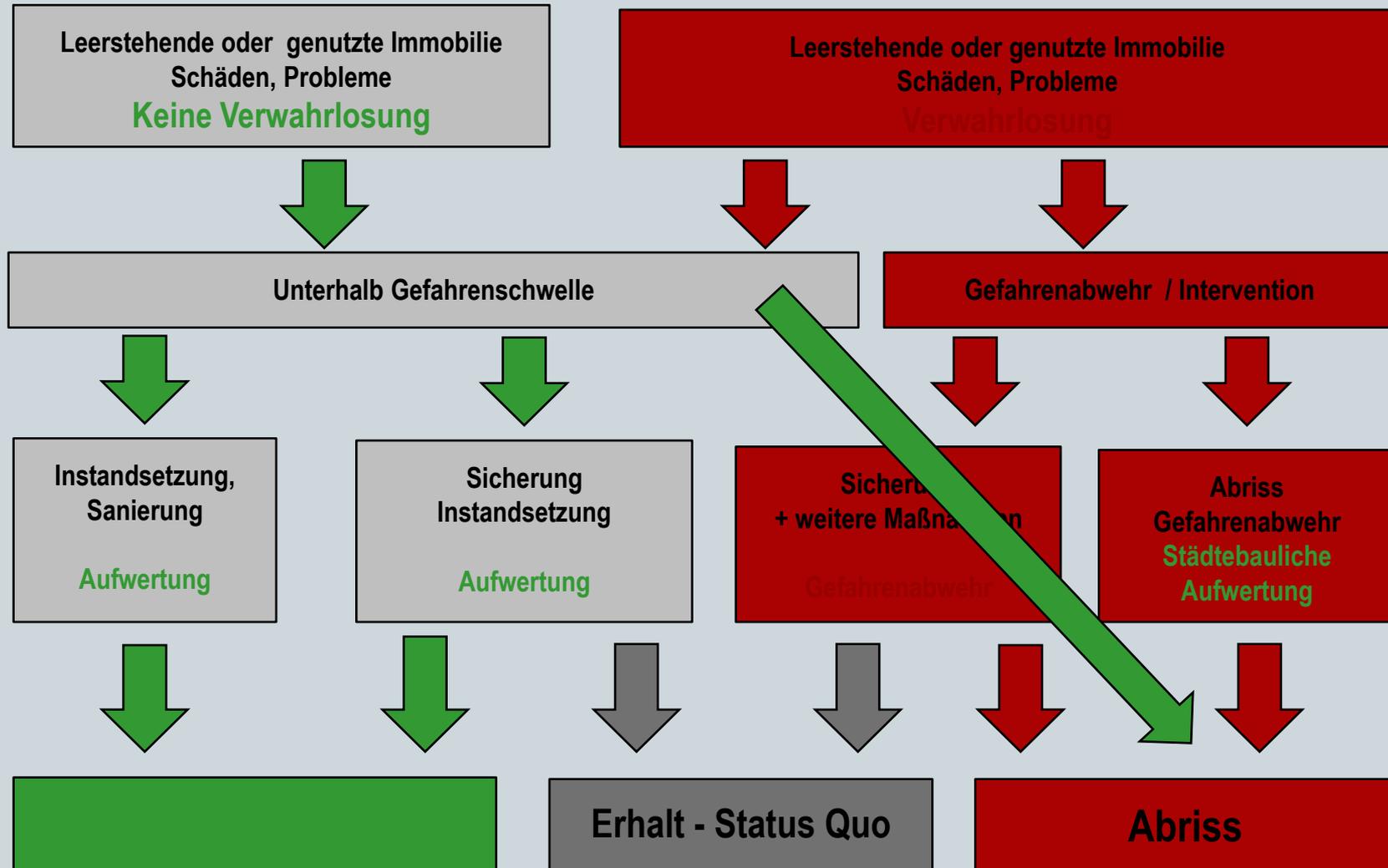
Bewohnte Gebäude

Leere Gebäude

Grundstücke
Brachen
(Gebäudereste)

Nicht verwahrlost
im Sinne der Definition

Verwaarloste Immobilien – Pfade



Hoheitliche Instrumente + Ergänzung

- Eingriffsmöglichkeiten nach BauGB
- Bauordnungsrecht
- Denkmalrecht
- Ordnungsrecht / Polizeirecht
- Abfallrecht + Hygienerecht
- Wohnungsaufsichtsrecht
- Zwangsvollstreckung, -versteigerung

Sonstige Rechtsfragen

- Ermittlung des Sachverhaltes
- Vollstreckung von hoheitlichen Eingriffen
- Bestellung eines Vertreters / Pflegers
- Zwangsvollstreckung von öffentlichen Forderungen in das Grundstück
- Eigentumsaufgabe

Gesamtstrategien / aktivierende Instrumente

- Bestandsaufnahme / Konzepte
- Verwaltungsvollzug / Arbeitsgruppen
- Verknüpfung mit Städtebauförderung

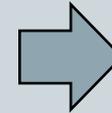


- **Bauordnungsrechtliche Sicherungsverfügung + Rückbauverfügung sowie Notabrisse (LBO – unterschiedlich – Spezialermächtigung)**
- **Städtebauliche Gebote – viel diskutiert aber wenig Anwendung**
- **Sanierungsrecht, besonderes Vorkaufsrecht § 25 BauGB, Mod-Inst-Vereinbarungen, Einsatz von Fördermitteln**
- **Erwerb und Weiterentwicklung oder Abriss**
- **Zwangsvollstreckung (u.a. bei Überschuldung aus Abgaben)**
- **Wohnungsaufsichtsrecht (NRW, HE, B, HH) – u.a. vernachlässigte, überbelegte Gebäude / Hochhäuser**
- **Nur teilweise hoheitliche Instrumente**
- **Allgemeine Einschätzung im Überblick**

Hoheitliche und aktivierende Instrumente

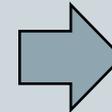
Analytische Instrumente

Bestandsaufnahme Immobilien, Überblick über Eigentümer, Quartierskonzept, Ziele und Maßstäbe



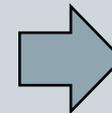
Hoheitliche Instrumente

(Leitfaden) + ergänzende Rechtsinstrumente
z.B. *BauGB, Landesbauordnung, Wohnungsaufsicht*



Aktivierende + neuordnende Instrumente

Beratung / Förderung, Begleitung, Eigentümer, (Zwischen-)erwerb
Verschiedene Instrumente der Städtebauförderung



Verwahrloste Immobilien

Wie kann die Umsetzung aussehen?

Kommune

Intermediär

**Eigentümer
(Bewohner)**

ARBEITSGRUPPE

**VERWAHRLOSTE
IMMOBILIEN**

**Erfassung
Bewertung
Standardverfahren**

Hoheitliche Instrumente

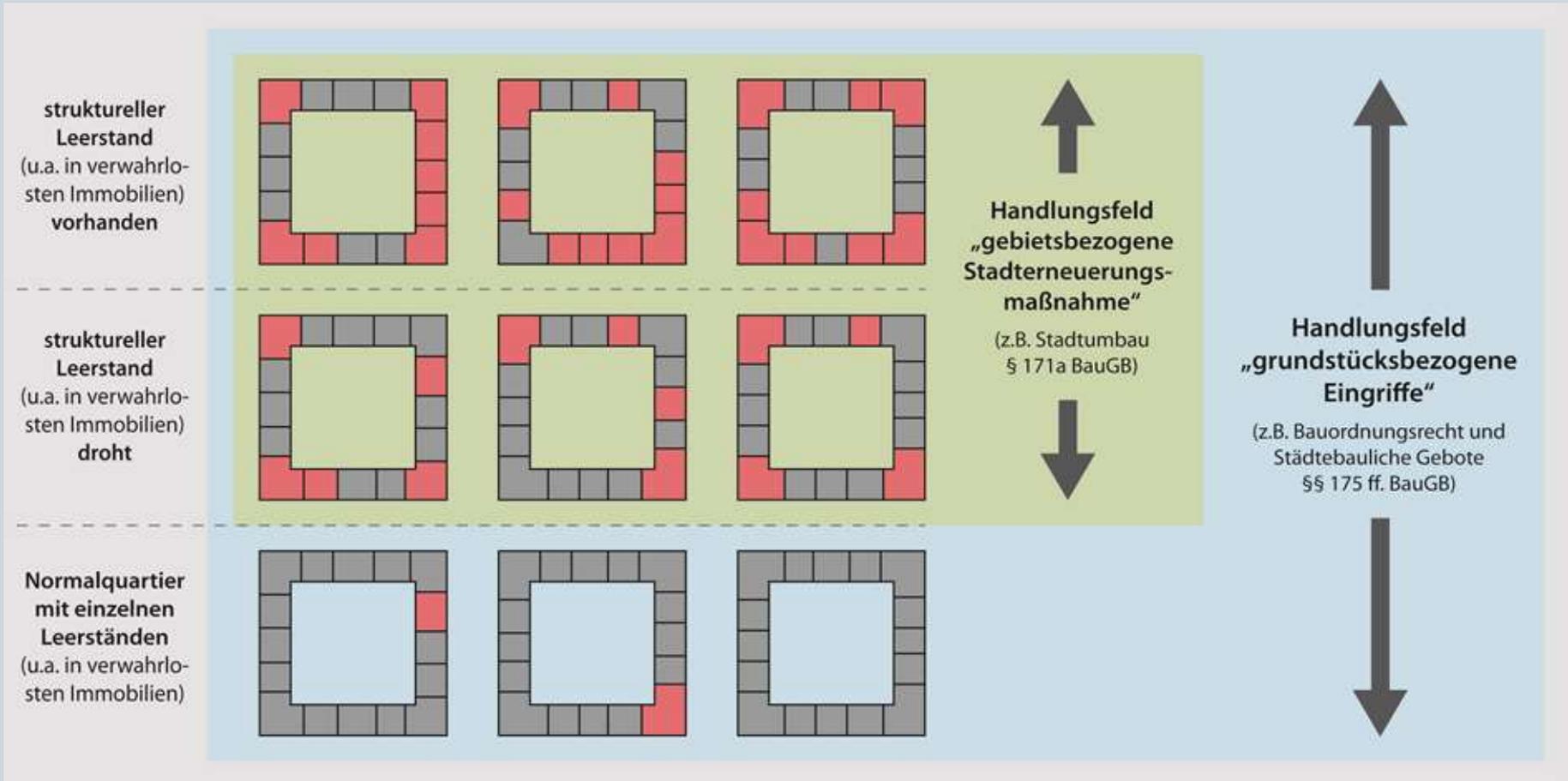
Aktivierende Instrumente / Städtebauförderung

(u.a. Transaktionsmanagement, Eigentümerberatung,
investive Förderung von Eigentümern)

Intermediär

(z.B. „Kümmerer“, Altbaumanager, Sanierungsberater...)

Verwaarloste Immobilien im Quartierskontext



Quelle: Prof. Dr. J. Brenner

Möglichkeiten in der Städtebauförderung

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Bestandsaufnahme Immobilien und Eigentümer, Zielformulierung
einzelne Grundstücke (**Bremerhaven, Halle ...**)

Förderung Ordnungsmaßnahmen

(**Bremerhaven, Bergheim ...**)

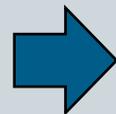
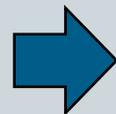
Vielfältige Möglichkeiten der Städtebauförderung

Breites Spektrum an Instrumenten – nicht alles finanzierbar !

Investitionsfördernde Maßnahmen

(**Eigentümmoderator Halle, Koordinator Bremerhaven,
Moderation und Fachgutachten Bergheim ...**)

Verwahrloste Immobilien



- **Trotz Zusammenhang: Instrumentell ist Entkopplung von Schrumpfung, Leerstand und verwahrlosten Immobilien sinnvoll !**
- **Schrumpfung \neq Verwahrloste Immobilie \neq Abriss !**
- **Genau hinsehen, abwarten, Möglichkeiten offenhalten!**
- **Dialog mit Eigentümern – Information und kooperative Lösungen**
- **Hoheitliche Instrumente wenn nötig konsequent anwenden**
- **Hier breites Spektrum relevant, nicht nur Bauordnungsrecht**
- **Integrierte Quartiersentwicklung – auch einzelfallbezogen handeln!**
- **Städtebauförderung nutzen + eigene kommunale Aufwertung**
- **Arbeitsgruppen / Routinen aufbauen (mit und ohne Intermediär)**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

... ein Schmuckstück aus Osterode !





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

