

Umgang mit verwahrlosten Immobilien im Landkreis Goslar





Agenda

1. Ausgangslage
- Politische Wegweisung, Ermittlung, Durchführung -
2. Fallbeispiel: Abriss einer Brandruine
- Formelles Verfahren –
3. Fallbeispiel: Abriss einer Brandruine
Kostenaufteilung Landkreis - Stadt

1. Ausgangslage

Kreistagsbeschluss 10.12.2012

„In den letzten Jahren müssen wir im Landkreis Goslar, aber nicht nur hier, eine starke Zunahme von leerstehenden und verfallenen bewohnten Häusern feststellen. Diese verunstalten teilweise die Landschaft oder das Ortsbild und/oder stellen eine Gefahr für die Allgemeinheit dar. Dies gilt vereinzelt auch für Gebäude in Landes- bzw. Bundesbesitz. Die Verwaltung wird in Zusammenarbeit mit den Gemeinden beauftragt, dem Kreistag eine Auflistung entsprechender Grundstücke und Häuser vorzulegen und eine entsprechende Haushaltsposition zur Anteilsfinanzierung von Rückbaumaßnahmen vorzusehen.“



Tim Reckmann/pixelio.de



Rainer Stumm/pixelio.de

1.1 Sachstand 2013/2014

1. Abfrage bei Städten und Gemeinden

Ort	Art des Gebäudes	Leerstand	Denkmal	Handlungsbedarf	erforderliche Maßnahmen	Anmerkungen
	(Auswahlfeld)	(Auswahlfeld)	(Auswahlfeld)	(Auswahlfeld)	(Auswahlfeld)	

2. Ergebnis der Anfrage bei Städten und Gemeinden:
Insgesamt 68 Objekte „gefährdet“,
davon 35 Objekte mit Handlungsbedarf

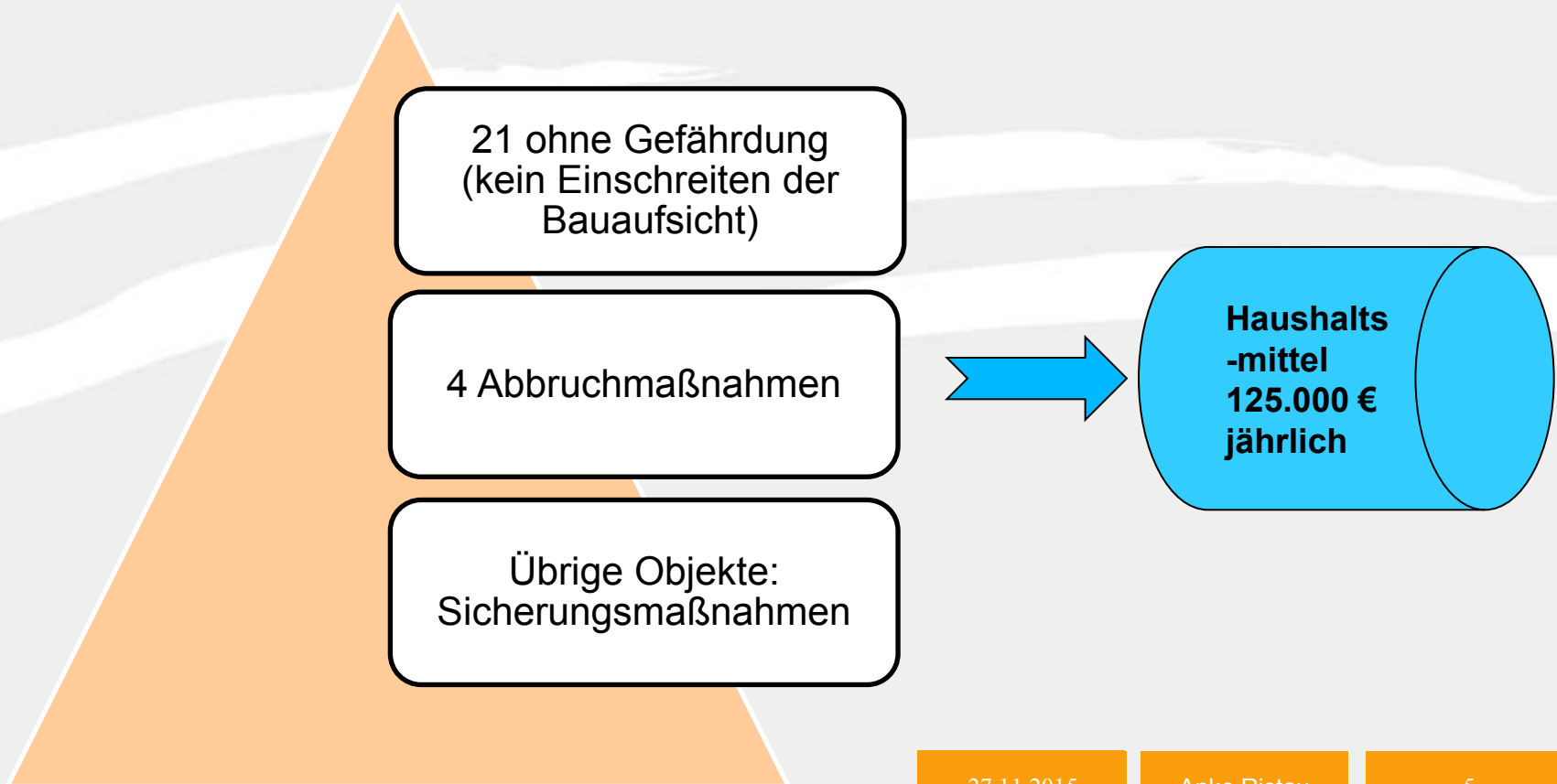
3. Grundsätzlich Verantwortung des Eigentümers
Grundsatz der Verhältnismäßigkeit



Rainer Stumm/pixelio.de

1.1 Sachstand 2013/2014

Überprüfung Lk in Zusammenarbeit mit Städten und Gemeinden:





Torben Wengert/pixelio.de

1.2. Absprache mit Städten und Gemeinden

Dienstbesprechung
HVB 06.06.2012

- Keine Festschreibung der Verteilung der Haushaltsmittel
- Rückbau einzelfallbezogen
- Kostenbeteiligung der Kommune

Bauordnungsrechtlich
begründeter Abbruch

- Zuständigkeit Bauaufsicht 100 %

Bestehen einer
Gefährdungslage an
einem Teil des
Gebäudes

- Mindestbeteiligung der Gemeinde 30 %

Verbesserung des
Ortsbildes

- Beteiligung der Gemeinde bis zu 70 %

1.3 Durchgeführte Abbruchmaßnahmen

Zeitraum	Gebäudeart	Kosten	Anteil LK	In %
03-05-2012	Gaststätte	72.471,00 €	72.417,00 €	100 %
09-10/2012	Wohngebäude	26.358,50 €	16.358,50 €	62 %
11-12.2013	Wohngebäude	22.157,80 €	15.510,46 €	70 %
05-06-2014	Ehem. Hotel	77.350,00 €	38.675,00 €	50 %

2. Fallbeispiel: Abriss einer Brandruinie - Formelles Verfahren-

Desolater Zustand
drohender Verfall
Sicherung des Geländes mangelhaft



2.1. Gasthaus im
Harz
Brand
15.06.2010

Direkt an Bundesstraße:
negatives Image für
Landschaftsbild und Touristengebiet

2.1 Problemlagen

Brandstiftung

Ermittlungsverfahren gegen Eigentümer

Versicherung

Keine Anerkennung der Ersatzpflicht
während Ermittlungsverfahrens

Eigentümer

Keine Leistungsfähigkeit

Grundstück

Hohe Hypothekenbelastung



Tim Reckmann/pixelio.de

2.2 Verfahren

**Bauaufsichtliche Verfügung gegenüber Eigentümer:
Abbruch und ordnungsgemäße Entsorgung
01.04.2011 – Frist 30.06.2011**

**Eigentümer kommt der Verfügung aus finanziellen
Gründen nicht nach**

Versicherung lehnt weiterhin Zahlungen ab

2.3 Bauaufsichtliche Anordnung

Bauaufsichtliche Anordnung

Sehr geehrte,

ich fordere Sie auf,

die Brandruine in der Gemarkungabzubrechen und die Abbruchmaterialien ordnungsgemäß zu entsorgen.

Ich setze Ihnen zur Durchführung der Arbeiten eine Frist bis zum 30.06.2011.

Ich drohe die Durchführung der Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme an.

Sie haben die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Begründung:

•

2.4 Ziele

- **Abriss, ggf. durch Ersatzvornahme**
- **Sicherung der Kosten:**
 - Kostensicherungsbescheid**
 - Abtretungsvertrag zwischen Eigentümer und LK**
(Forderung aus Versicherung)
- **Verwaltungszwangsverfahren: Pfändungs- und
Einziehungsverfügung zur Sicherung der Ansprüche
aus Versicherung**
- **Sicherungshypothek und
Zwangsversteigerungsverfahren**

2.5 Kostensicherung

Sehr geehrte ,

Kostensicherungsbescheid

Ich setze eine Vorausleistung in Höhe von 100.000,-- € zur Durchführung der mit Bescheid vom 01.04.11 angedrohten Ersatzvornahme fest.

Begründung:

Nach § 66 Abs. 2 Niedersächsisches Gesetz über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (Nds. SOG) in der Fassung vom 19.01.05 (Nds. GVBl. I S. 9) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.12.07 (Nds. BVBl. I S. 752) kann bestimmt werden, dass die betroffene Person die voraussichtlichen Kosten der Ersatzvornahme im voraus zu zahlen hat. Werden die Kosten der Ersatzvornahme nicht fristgerecht gezahlt, so können sie im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben werden. Die Beitreibung unterbleibt, wenn die gebotene Handlung ausgeführt wird.

2.6 Verfahren

Zeitlicher Ablauf



- Freihändige Vergabe / 5 Angebote
- Kreistagsvorlage 19.12.2011
- Abriss April 2012

2.7 Presseartikel:

Abriss des Gasthauses Oderbrück beginnt



•Die Mitarbeiter des Abbruch-Unternehmens beginnen mit dem Abriss des ehemaligen Gasthauses Oderbrück, in dem sie das Inventar in den Container werfen. Foto: Eggers

•Archiv: Goslarsche Zeitung 20.03.2012

BRAUNLAGE. Zunächst wird erst einmal das Inventar ausgeräumt, am 3. April sollen dann die Bagger anrollen: Der Abriss des ehemaligen Gasthauses Oderbrück hat begonnen. Genau 72.471 Euro lässt sich der Landkreis Goslar dieses Vorhaben kosten, teilte Sprecher Dirk Lienkamp mit. 2010 war das Gebäude ausgebrannt.



Andreas Hermsdorf/pixelio.de

2.8 Kostenerstattung

Zeitlicher Ablauf

- Kostenerstattung Ersatzvornahme
05.06.2012 = 72.471,00 €
- Zwangsvollstreckung (durch Bank -
Zwangsverwaltung)
- Eintrag Zwangsversteigerung in
Grundbuch / Lk tritt Verfahren bei
- Zwangsversteigerungstermin 2014

3. Fallbeispiel: Abriss einer Brandruine Kostenaufteilung LK / Stadt



Goslarsche Zeitung Februar 2009

**Hotel
Brand
24.02.2009**

Technischer Defekt

3. Fallbeispiel: Abriss einer Brandruine **Kostenaufteilung LK / Stadt**



3. Fallbeispiel: Abriss einer Brandruine

Geschlossene Bebauung



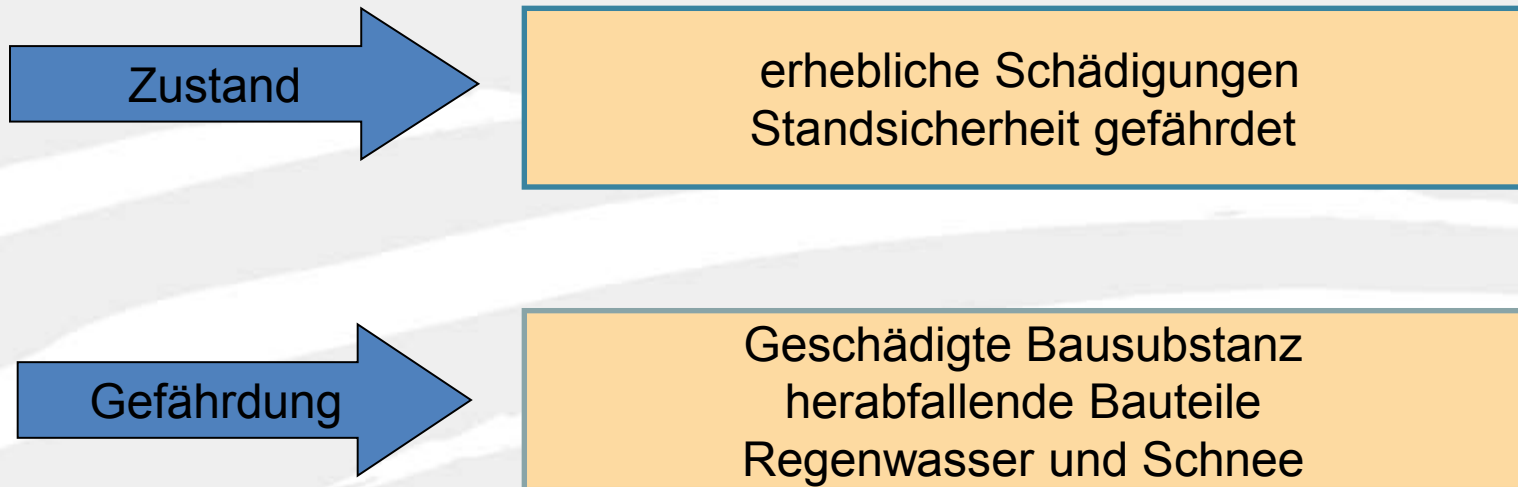
Neubau

Altbau



Grenzwand

3.1 Problemlagen

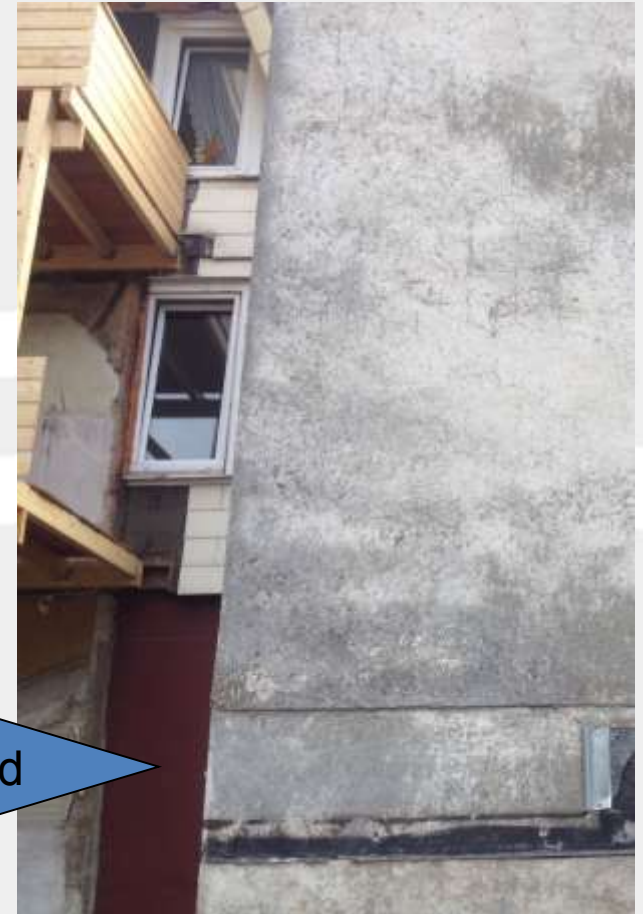


3.1 Problemlagen



Gefährdung für
Anlieger, Passanten,
Nachbarn

Feuchtigkeitsschäden an der Grenzwand



3.1 Problemlagen

**Unwirksame
Eigentumsübergabe**

**Kauf und Kreditaufnahme
mit falschem Pass**

**Zeitver-
zögerung**

**Eintrag im
Grundbuch**

?

**Ungültiger
Versicherungsvertrag**



Bschpic/pixelio.de

3.2 Beteiligung der Stadt

- **Gespräche Landrat LK – Bürgermeister Stadt**
- **Chance, den gesamten Gebäudekomplex zu entfernen**
- **Ratsbeschluss Gemeinde 26.11.2013**
 - = Die Stadt beteiligt sich an den Abrisskosten in der erforderlichen noch zu ermittelnden Höhe, max. 35.900,00 €**
- **Nachtragshaushalt 2013**
- **Eintrag in Grundbuch**

3.2 Beteiligung der Stadt

Abwägung



- **Kosten Sicherungsmaßnahmen**
- **Weiterer Verfall des Gebäudes**
- **Erhöhte Kosten für nachhaltige Sicherungsmaßnahmen**
- **Schäden für Nachbarn, Anlieger, Passanten**
- **Schäden für angrenzendes Gebäude**
- **Schandfleck in zentraler Lage im Kurort**



3.3 Ergebnis

Abriss des Altbaus



- Durchführung des Abrisses durch den LK Goslar im Rahmen der Ersatzvornahme
- Abbrucharbeiten durch eine ausgewählte Firma 2014
- Zusätzliche Kosten durch Beschädigung der Grenzwand

Kosten

Gesamtkosten 79.788,76 €

Kostenbeteiligung der Stadt in Höhe von 50 % = 39.894,38 €

3.3 Ergebnis



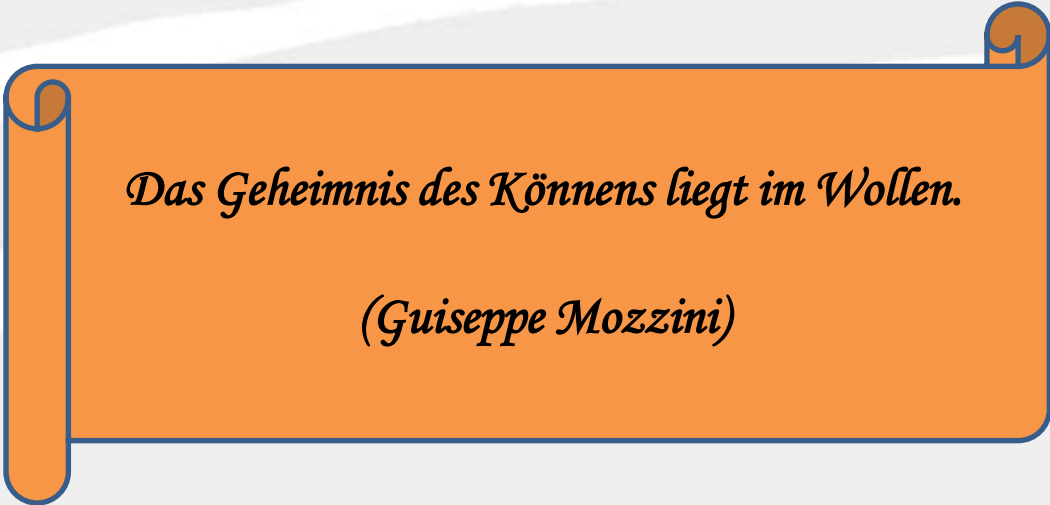
3.3 Ergebnis



Ansicht des rückwärtigen Gebäudeteils mit verschlossenen Öffnungen



Vielen Dank



Das Geheimnis des Könnens liegt im Wollen.

(Guiseppe Mozzini)