

Fachtagung "Städtebau und Dorfentwicklung
bei Bevölkerungsrückgängen

26.11.2015 in Osterode (Harz)

Bremerhaven handelt –

Schrottimmobilienkataster,

Zwangsversteigerung und

Vorkaufsortsgesetz

International Illumination Design Award 2006

2. Preis 2010 Deutscher Tourismusverband

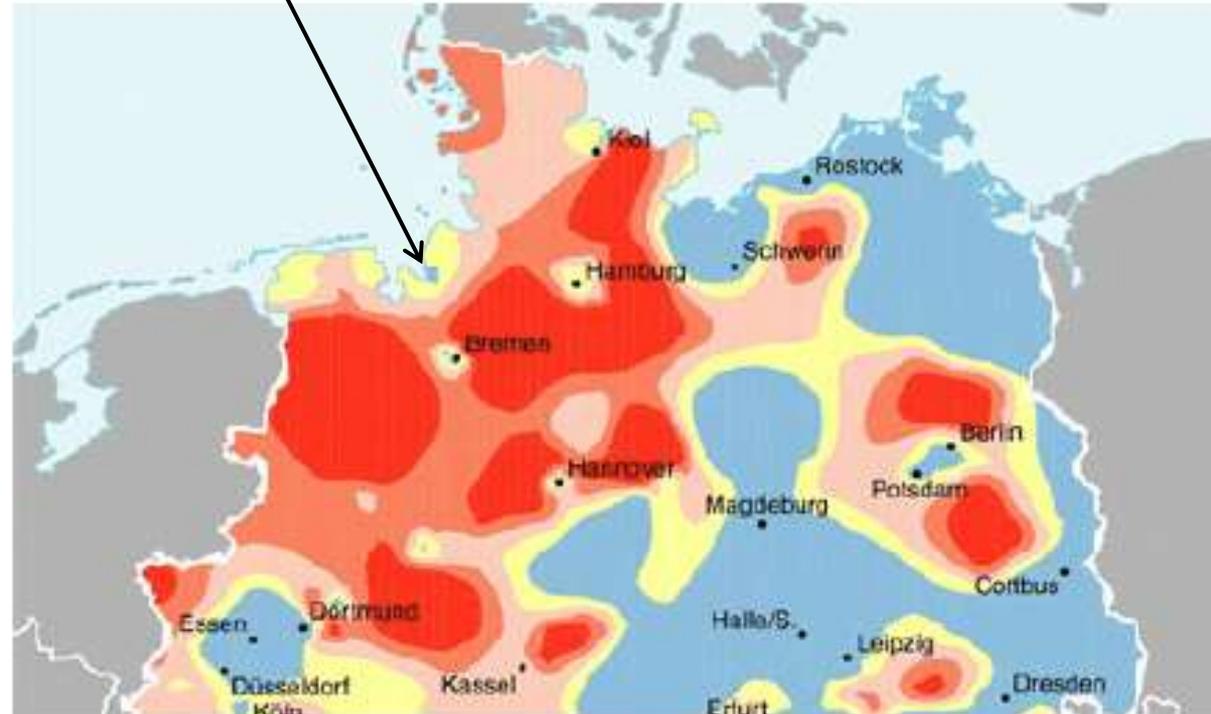


Bremerhaven

Veränderung der Bevölkerung insgesamt
2015 gegenüber 1997 in %

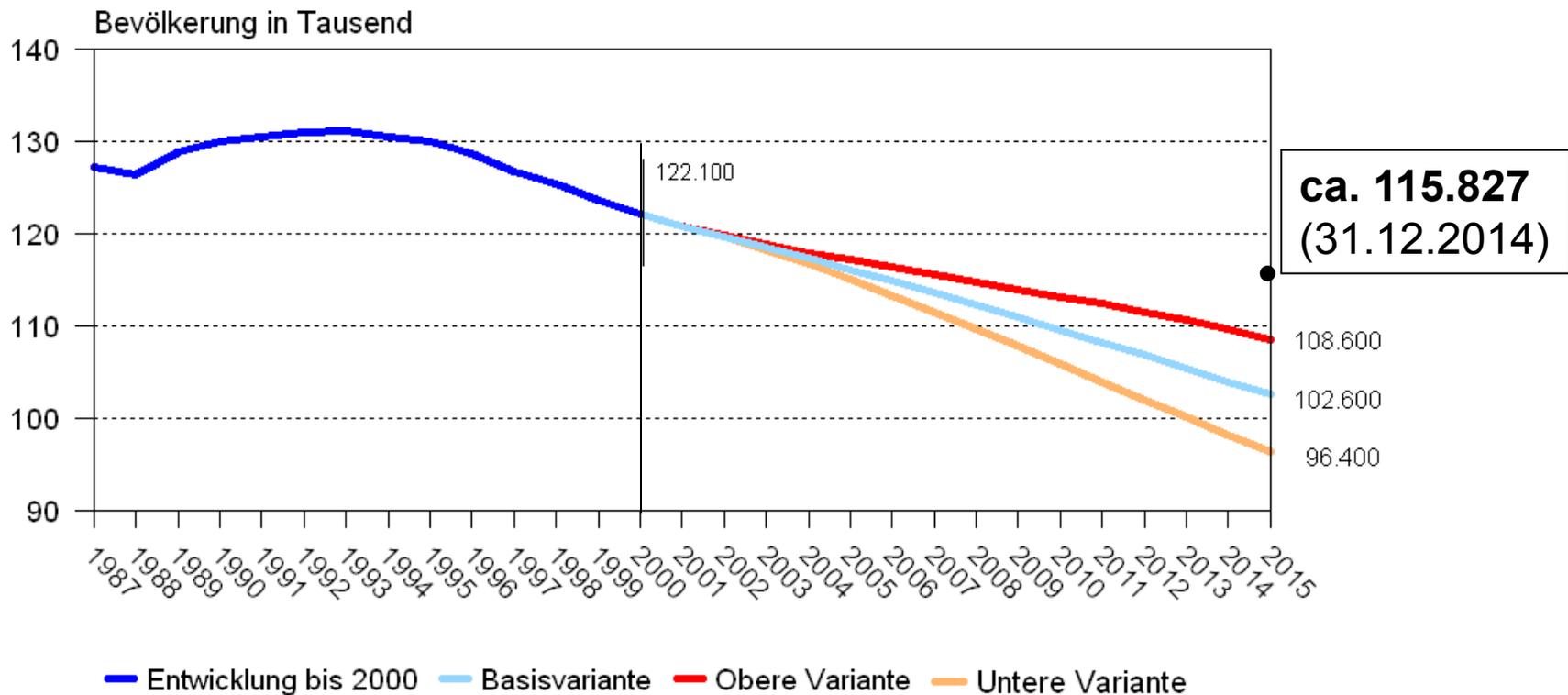


Datenbasis: Laufende Raubeobachtung des BBR,
BBR-Bevölkerungsprognose 1996–2015/ROP



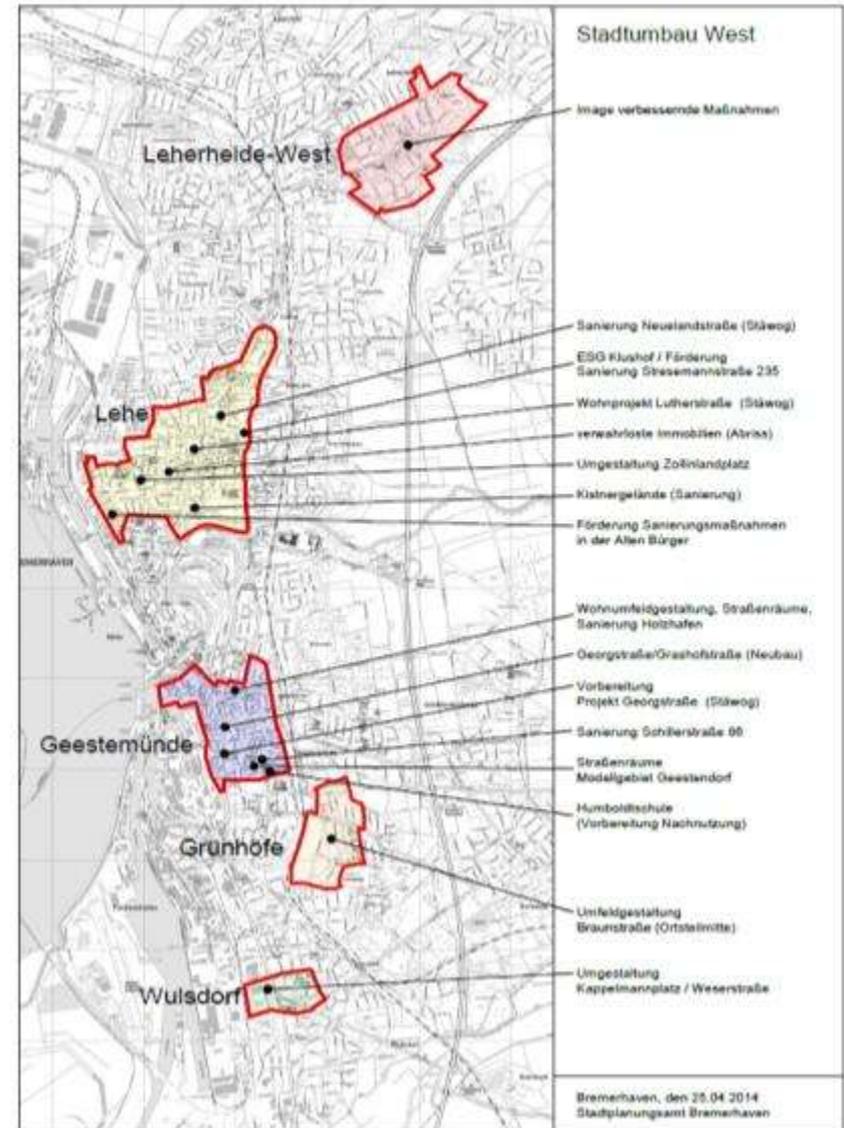
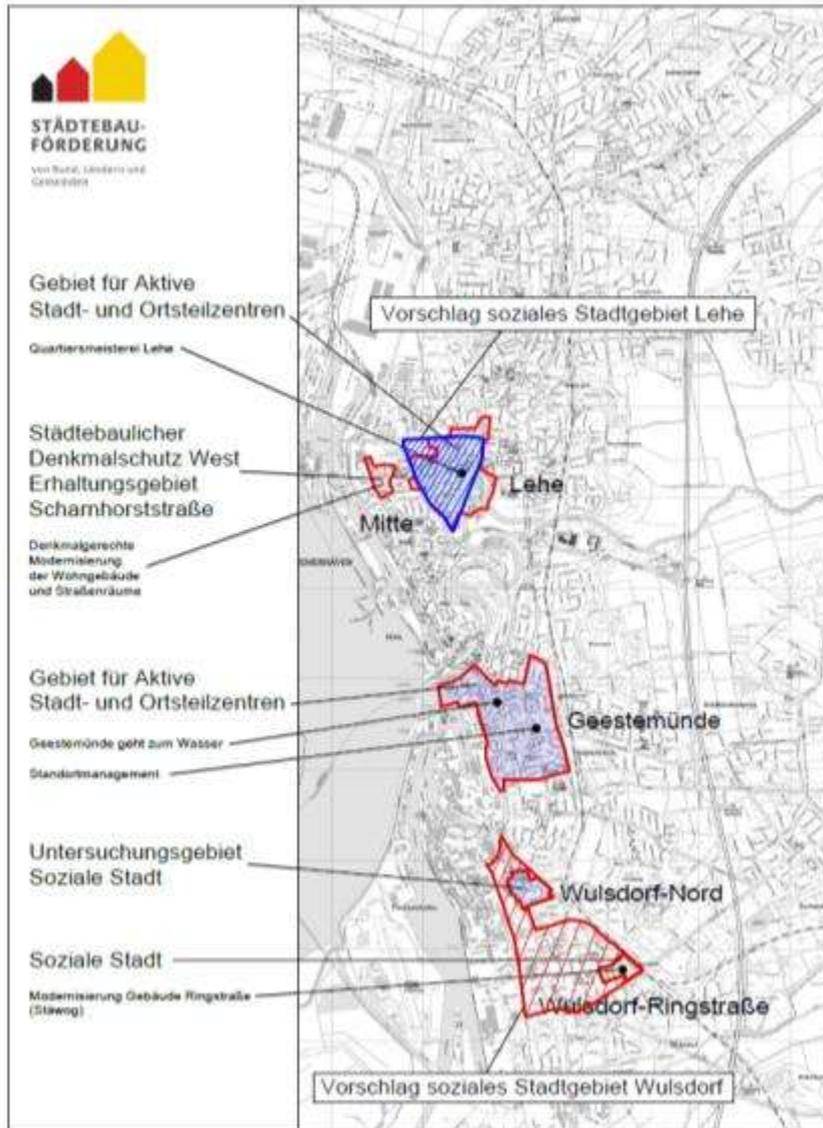
Bevölkerungsentwicklung Bremerhaven

1987 bis 2015



Prinzipien

Städtebauförderung 2014 / 2015 in Bremerhaven - Laufende und geplante Projekte in den Fördergebieten / -programmen



Stadtumbau- gebiet Lehe

südlicher Bereich



Ortsteil Lehe- Goethestraße

Einschätzung von Handlungsbedarfen an Immobilien



hoher Handlungsbedarf



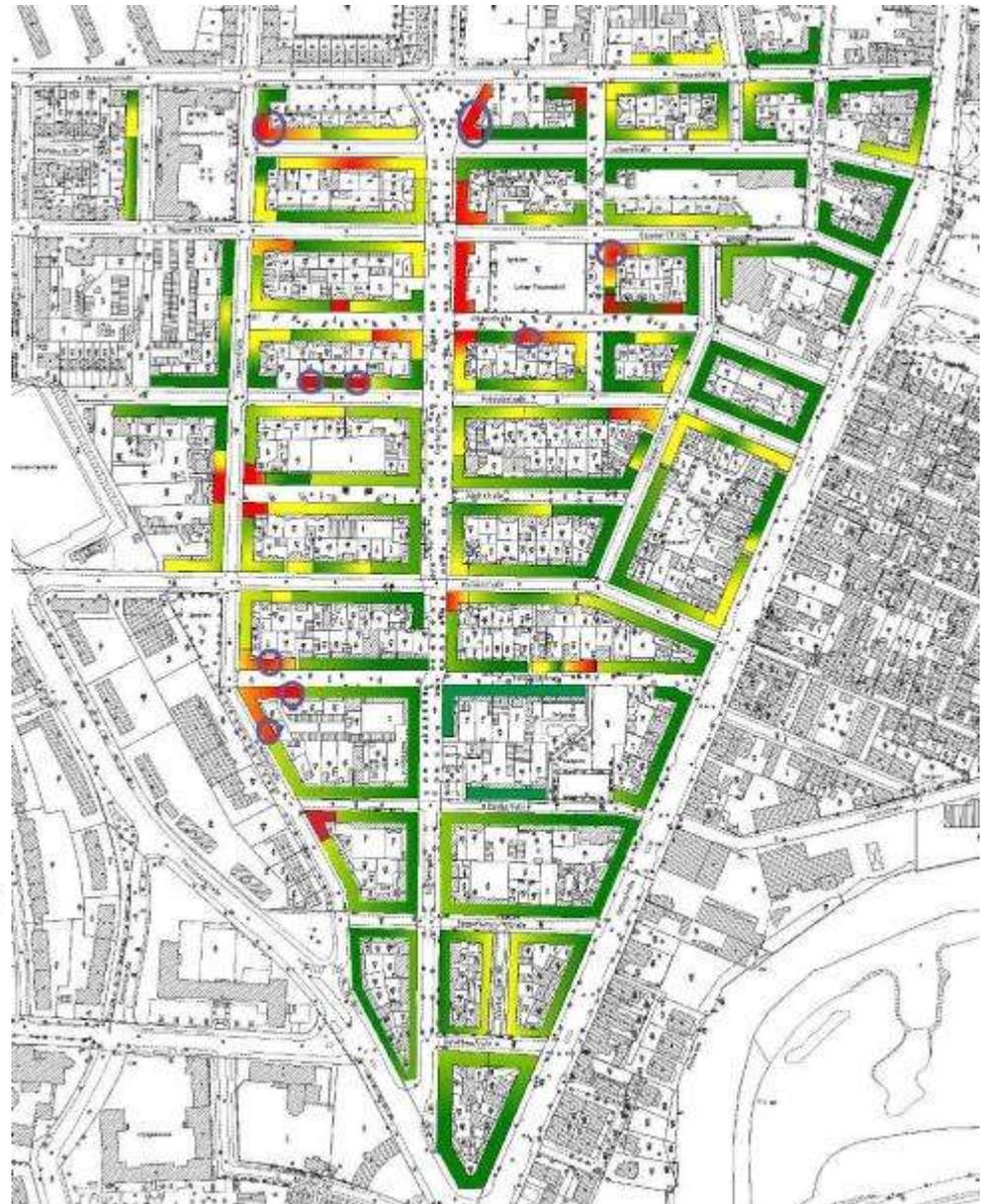
mittlerer Handlungsbedarf



kein oder geringer Handlungsbedarf

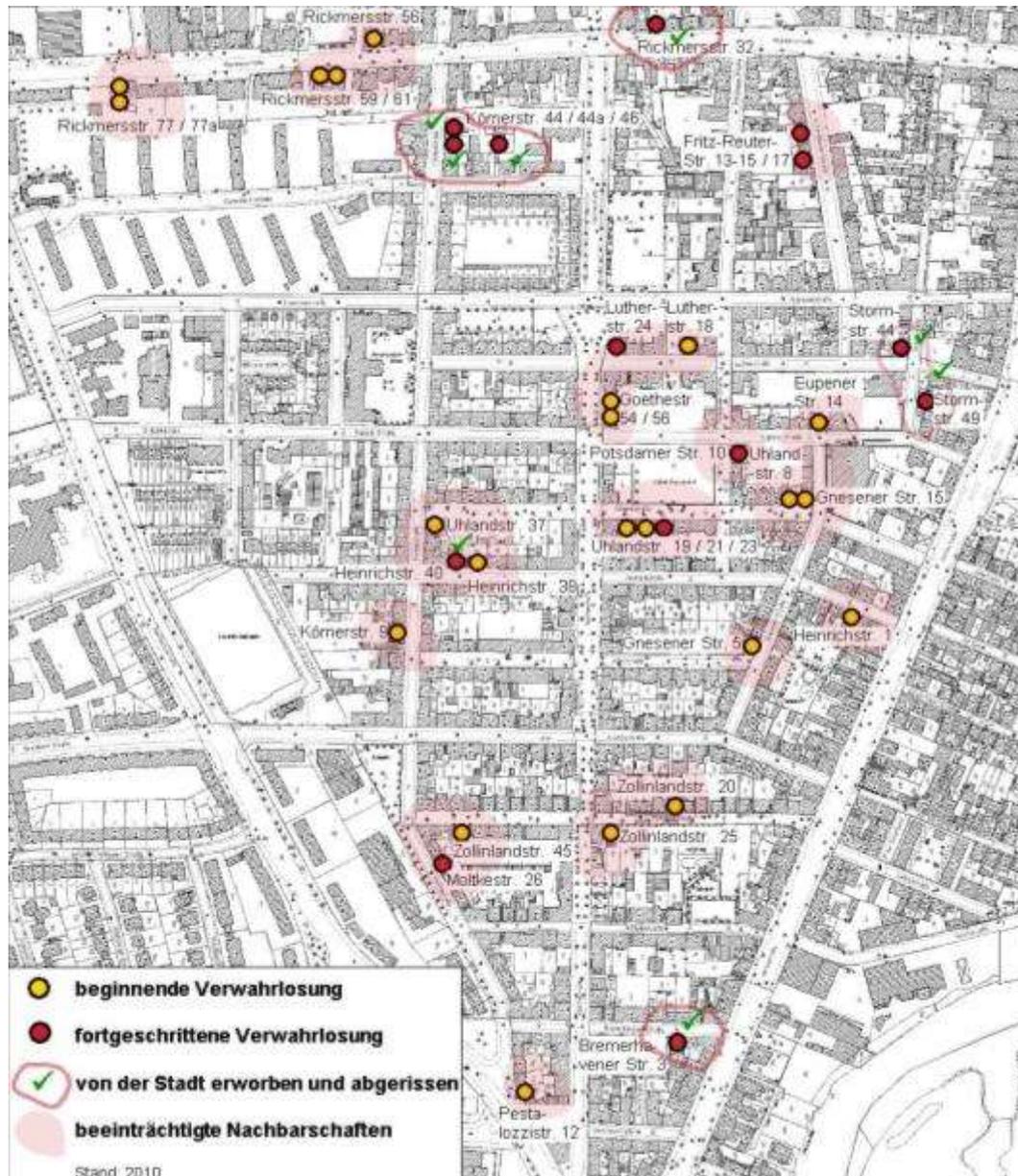


verwahrloste Immobilie,
im VKOG 2011

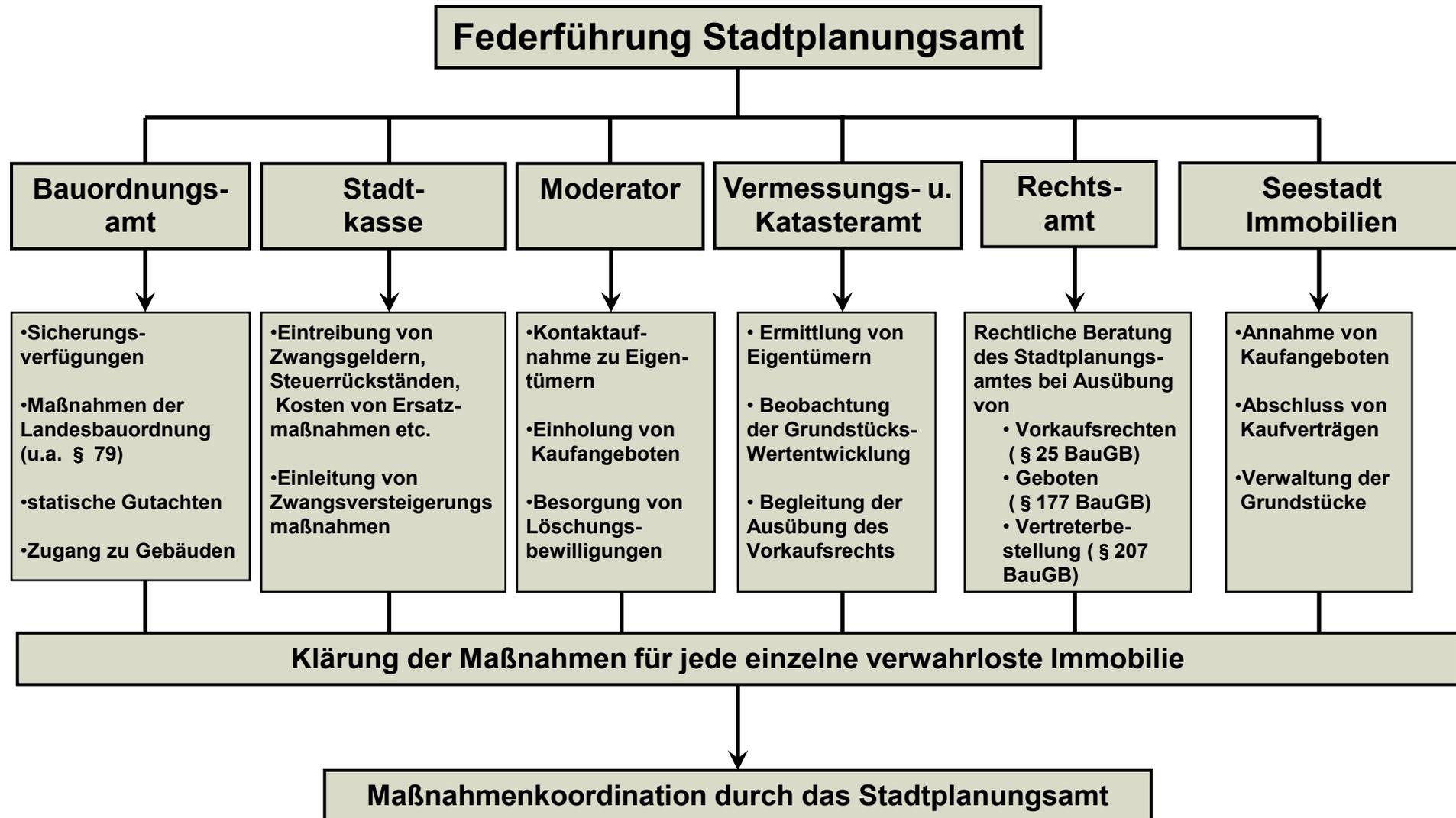


Leerstände

Übersicht verwahrloster Gebäude



AG verwahrloste Immobilien



**Die Kombination Stadumbaugebiet als
Förderkulisse und ein gezielter,
grundstücksbezogener, differenzierter
Einsatz von Rechtsinstrumenten hat sich
in Bremerhaven als effektiv erwiesen.**

Baugesetzbuch

§ 25 Besonderes Vorkaufsrecht

(1) Die Gemeinde kann

1. (...)

2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Novellierung des Vorkaufsortsgesetzes von 2009

Inkrafttreten des novellierten Vorkaufsortsgesetzes im Juli 2011

Beschlussfassung durch Magistrat,
Bau- und Umweltausschuss,
Stadtverordnetenversammlung

Veröffentlichung im Gesetzesblatt

Die Anlage ist Bestandteil dieses Ortsgesetzes.

Anlage zu § 1



Fritz-Reuter-Straße 13-15
Gemarkung Lehe
Flur 93
Flurstück 285



Potsdamer Straße 10
Gemarkung Lehe
Flur 15
Flurstück 767/7



Moltkestraße 26
Gemarkung Lehe
Flur 16
Flurstück 530/8



Schillerstraße 84
Gemarkung Geestendorf
Flur 15
Flurstück 202/8



Krumme Straße 40
Gemarkung Lehe
Flur 94
Flurstück 148



Lutherstraße 24
Gemarkung Lehe
Flur 93
Flurstück 468

Vorkaufsortsgesetz 2011



Lösungsstrategie Vorkaufsortsgesetz (§ 25 BauGB)



Körnerstr. 44, 46, 44a

Vorkaufsrecht ausgeübt

Abriss Mai 2011

Neubau GEWOBA 2013

Lösungsstrategie Vorkaufsortsgesetz Körnerstraße 44 – 46 a



Änderung der Landesbauordnung

§ 79 BremLBO

(2) Soweit bauliche Anlagen nicht genutzt werden und im Verfall begriffen sind, kann die Bauaufsichtsbehörde den Abbruch oder die Beseitigung anordnen, es sei denn, dass ein öffentliches oder schutzwürdiges privates Interesse an ihrer Erhaltung besteht.

Inkrafttreten 1. Mai 2010

Lösungsstrategie § 79 BremLBO



Krumme Str. 40

Dez. 2010 Bauordnungsamt verfügt den Abriss

Dez. 2010 Widerspruch Eigentümer gegen Abrissverfügung

März 2012 Widerspruch von der Obersten Bauaufsicht zurückgewiesen

April 2012 Widerspruchsführer reicht Klage ein; Gericht wartet auf die Klagebegründung; Widerspruchsführer stellt Antrag auf Prozesskostenhilfe

Januar 2014 Abrissverfügung rechtskräftig. Zwangsgelder werden verhängt. Ersatzvornahme wird vorbereitet.

Lösungsstrategie Zwangsversteigerung

Potsdamer Str. 10

Baujahr 1908

Kaufzeitpunkt	Preis:
1 / 1986	93.060 €
10 / 1988	150.830 €
2 / 1991	178.952 €
12 / 1991	302.174 € Aufteilung in Teileigentume
1995	96.230 € Verkauf von Wohnung Nr. 7
2007	5.000 € Verkauf von Wohnung Nr. 3
	Mehrfaches Umfirmieren der Eigentümerfirma
2009	Ersatzvornahme für den Abriss von zwei Erkern durch das Bauordnungsamt; Kosten: 21.000 €
1 / 2011	Die Stadt erwirbt die erste Wohnung für 0 €
9 / 2011	Zwangsversteigerung; die Stadt erwirbt die restlichen Teileigentume für 484 €
5 / 2012	Abriss, Kosten aus Stadtumbau-West-Mitteln 155.000 €



Zwischennutzung nach Abriss: Potsdamer Str. 10



Potsdamer Str. 10 : ideeFÜNF - Architekturprojekt



Heinrichstraße 40

Zwischennutzung
als Schulgarten



Nebeneffekt:
Neue Balkone
Uhlandstr. 33

Lösungsstrategie Moderation/ Zwangsversteigerung

Stormstr. 49

Baujahr 1903

Kaufzeitpunkt

Preis:

2 / 1984

153.388 €

3 / 1989

181.509 €

3 / 1992

322.114 €

4 / 1992

950.492 €

6 / 1995

383.891 €

9 / 1995 – 7 / 1996

730.000 € Aufteilung in 13 Teileigentume; Käufer aus Stuttgart, Berlin, Leipzig, Elmshorn, Braunschweig, Kassel, Frankfurt, Hannover, Hamburg, Karlsruhe

10 / 1998

Auszug des letzten gemeldeten Mieters

2008

Stadt erwirbt aus Zwangsversteigerung 2 Wohneinheiten

9 / 2010

Stadt nimmt Kaufangebot von 11 Teileigentumen zu **0 €** an; Stadt nimmt die Löschungsbewilligungen von 5 finanzierenden Banken auf eingetragenen Grundschulden über insgesamt **612.000 €** an

10 / 2011

Abriss; Kosten aus Stadtumbau-West-Mitteln **145.000 €**



Stormstraße 49



Lösungsstrategie direkter Ankauf

Stormstr. 44

Baujahr 1895



Kaufzeitpunkt	Preis:
8 / 1996	125.267 €
3 / 2006	22.500 € bei Zwangsversteigerung.

Preis aus Zwangsversteigerung wird nicht gezahlt; Eintragung von zwei Sicherungshypotheken; erneutes Zwangsversteigerungsverfahren wird beantragt

2007 Brandstiftung im Dachstuhl; Ersatzvornahme durch Bauordnungsamt zur Dachstuhlsicherung für **8.500 €**; Keine Gebäudebrandschutzversicherung. Lösch- und Regenwasser führen zur Unsanierbarkeit

7 / 2010 **0 €** Erwerb Stadt; Löschungsbewilligung der Gläubiger erteilt

2011 Abriss; Kosten **85.000 €**

Stormstr. 44



Zwischennutzung



Stormstraße 42 - 44

NZ, Juli 2013



Schon jetzt alle an einem Tisch: Die künftigen Mieter des Wohnprojekts Lehe mit den Architekten und den Mitarbeitern der KfWing freuen sich auf den Beginn des Neubaus nach dem Sommerferien.

Kein Streit um den Abwasch

Neues Wohnprojekt in Lehe: Mietverträge für Neubau unterschrieben – Noch Interessierte gesucht

VON CLAUDIA BÜCKMANN
1296. Aufbruch zwischen lang und
42. Menschen mit gemeinsamen In-
teressen und gegenseitige Hilfe im
Alltag. Mit dem ersten Schritt an
Lehe, ist in Zahlen von anstehen
unterschriften. „Es ist wunderbar,
die Förderung an Diferer Mieter-
gemeinschaft“, sagt Jutz. Au-
ßerdem sei es für die Kinder toll,
erwachsenen Anwohnern zu
haben. „Wir haben keine Ver-
einbarungen, kann die Bildung im
Hotel. „Es ist die erste der zweiten
Wohngruppe. Wir haben gute Ein-
bringungen mit
Mietern. ge-
macht, die auf
finden, wie dies Pläne und freu-
en sich auf ihren neuen Lebens-
abscheit. „Wir wollen aus unter-
stützen, gemeinsame Dinge organi-
sieren, vielleicht ein Auto sei-
ten, auf Kinder schauen und die



Grundsteinlegung Juni 2014





Projektidee
2 Häuser =
1 Gemeinschaft

Quartiersmeistererei

geplantes
Studentenprojekt

Schulgarten

Leher Pausenhof

Legende

- Erwerb durch die Stadt
Abriss mit Nachnutzung
- Leher Pausenhof
beteiligungsprojekt
mit freiwilligen Mitarbeitern
- Stäwog
Gemeinschaftliches
generationsübergreifendes
Wohnprojekt
- Stadt / Stäwog
Kulturprojekt / Ausstellungen
im EG
- Bisherige Ergebnisse
der Moderatoren
- Verkaufsbereit
- Gesprächsbereit
- Gesprächsbereit aber übersteuert
- Kein Verkauf

Stadtplanungsamt 61/3 Bremen
Stand: Juli 2015 Plan unmaßstablich

Fachtagung “Städtebau und Dorfentwicklung
bei Bevölkerungsrückgängen

26.11.2015 in Osterode (Harz)

Bremerhaven handelt –

Schrottimmobilienkataster,

Zwangsversteigerung und

Vorkaufsortsgesetz