

Strategischer Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobilien“)

Dipl. Ing. Holger Pietschmann, Plan und Praxis

Luckenwalde, 5. September 2017



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Verwahrloste Immobilien

Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang
mit verwahrlosten Immobilien – „Schrottimmobilien“



Inhalte Leitfaden:

- Begriffsverständnis
- Rahmenbedingungen
- Möglichkeiten hoheitlicher Instrumente
- sonstige Rechtsgrundlagen
- Analyseinstrumente
- Aktivierungsinstrumente
- Fallbeispiele
- Anhang

Bezug :

<http://www.bmub.bund.de/service/publikationen/roschueren-bestellen/>

Im Sinne einer systematischen Betrachtungsweise werden mit dem Begriff verwahrloste Immobilien

- **einzelne**
- nicht angemessen genutzte *und / oder*
- bauliche Missstände aufweisende

Liegenschaften bezeichnet, *die aufgrund ihres Zustandes ...*

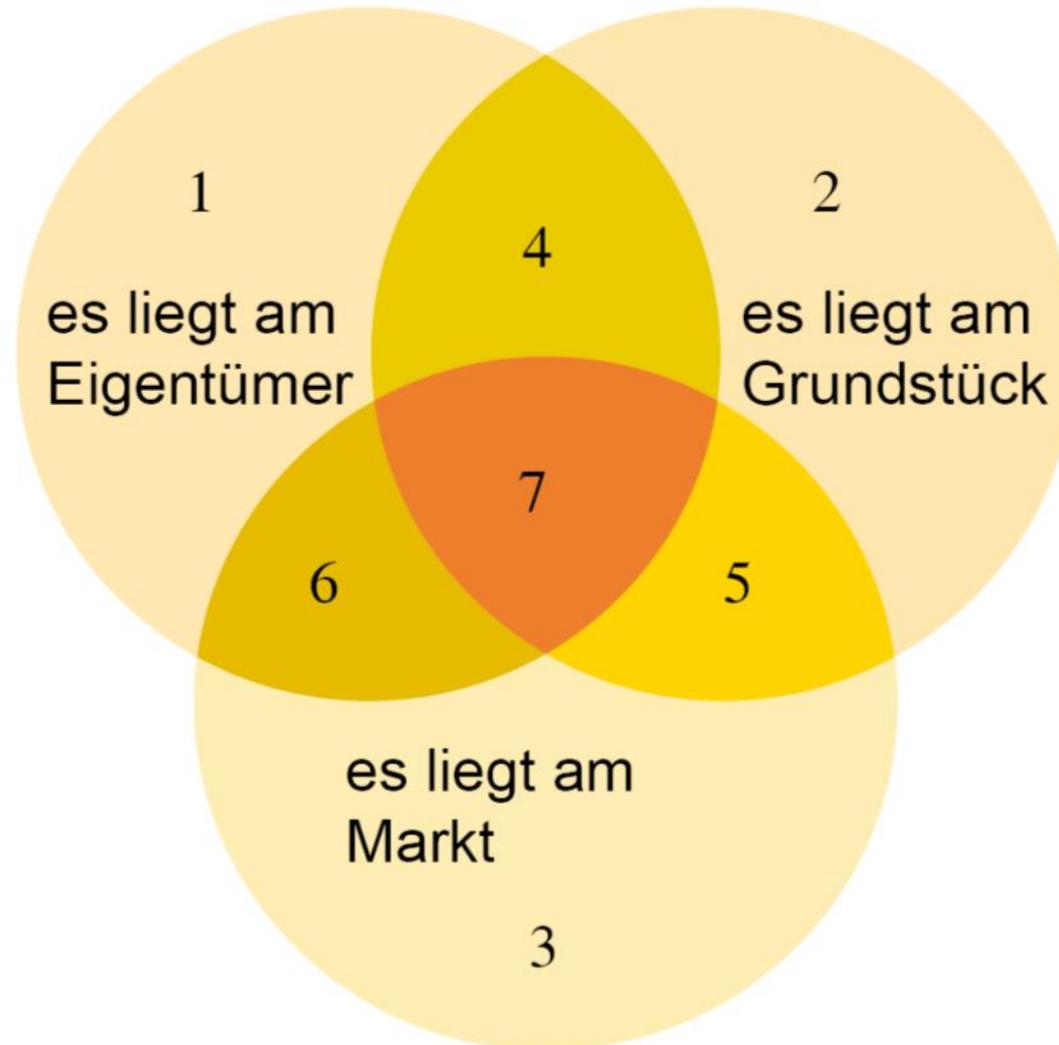
a) städtebaulichen **Entwicklungszielen** *oder* städtebaulichen **Anforderungen** *bzw.* wohnungspolitischen **Zielsetzungen** nicht entsprechen

oder / und

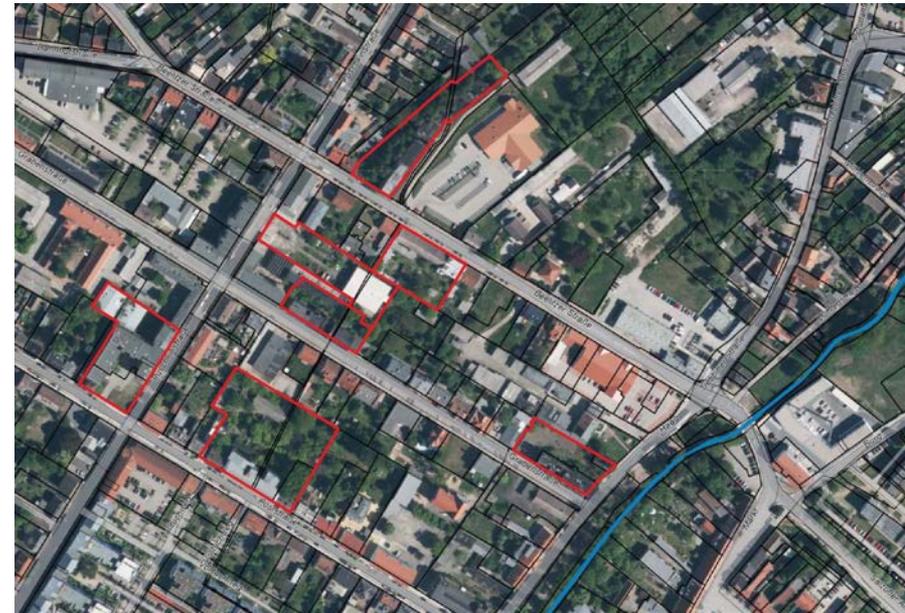
b) den **geltenden rechtlichen Vorschriften** zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entsprechen

oder

c) eine **Gefahr** für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen



- Verwaarloste Wohnimmobilien stellen in der Innenstadt kein Problem dar
- Zahlreiche verwaarloste, zum Teil denkmalgeschützte Gewerbeimmobilien in der Innenstadt vorhanden
- Eigentümersituation:
 - Handlungsunwillig
 - Handlungsunfähig
 - Spekulationsinteresse
 - Verkaufsbereit
 - Entwicklungsinteresse
- Aktuell stark verbesserte Situation auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt



Bisherige Aktivitäten der Kommune

- Gewerbeflächenkataster (2004)
- Standortsteckbriefe
- Beratung der Eigentümer
- Ersatzvornahmen (Landkreis)
- Beantragung von Zwangsversteigerungsverfahren
- Akquise von Fördermitteln



- Das Instrumentarium aus dem Leitfaden ist für die aktuelle Situation in Luckenwalde nur teilweise nutzbar
- Ein auf die aktuelle Situation in Luckenwalde angepasstes strategisches Gesamtkonzept ist zwingende Voraussetzung für eine erfolgreiche Revitalisierung
- Dies sollte u.a. folgenden Handlungsfelder beinhalten:
 - Definition räumlicher Schwerpunktbereiche
 - Erstellung einer Prioritätenliste
 - Handlungsmöglichkeiten (Instrumentenmix)
 - Verantwortlichkeiten
 - Verwaltungskordinierung
 - Kooperation Landkreis
 - Kooperation Wohnungsbaugesellschaften /-genossenschaften / Baugruppen

- Beratung der Eigentümer
 - Allgemeine Unterstützung, Baurecht, Förderung...
- Einsatz des allgemeinen Städtebaurechts
 - Bebauungspläne zur Sicherung der Investitionssicherheit
- Einsatz des besonderen Städtebaurechts
 - Sanierungsgebiet / ggf. Einrichtung Entwicklungsgebiet
 - Satzungen (z.B. Stadtumbausatzung)
- Unterstützung mit Fördermitteln
 - Programm Stadtumbau III
 - Programm Städtebaulicher Denkmalschutz
 - Wohnbauförderung
- Zwischenerwerb
 - Zwangsversteigerung
 - Nutzung Vorkaufsrecht

Beispiele aus dem Leitfaden: Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB



Beispiel: Völklingen / Saarland

Problem:

- städtebauliches Schlüsselgrundstück in privater Hand (Parkhaus eines Kaufhauses)
- Erhöhter Kaufpreis
- Wiedernutzung als Einkaufszentrum

Lösung:

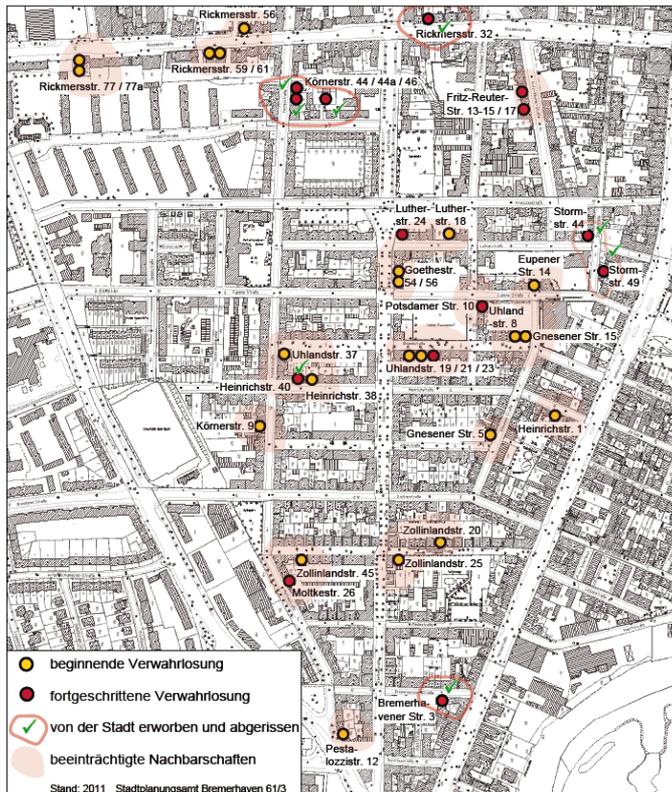
- Kaufangebot an Eigentümerin
- Ausübung des **gesetzlichen** Vorkaufsrechtes zum Verkehrswert (ungleich Kaufpreis)
- Wiedernutzung im Rahmen eines städtebaulichen Projektes zur Stärkung der Innenstadt – noch nicht realisiert



Beispiele aus dem Leitfaden: Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Beispiel: Bremerhaven: Vorkaufsortsgesetz (Vorkaufsrechtssatzung) nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für 16 einzelne Gebäude / Grundstücke

Übersicht verfallener Gebäude in Lehe



Vorkaufsortsgesetz Bremerhaven 16 verfallene Immobilien



- ✓ Gekauft
- ✓ In Bearbeitung/
Kaufangebote
liegen teilweise
vor

Holger Pietschmann

Plan und Praxis GbR

Ingenieurbüro für Stadt- und
Regionalplanung

Manteuffelstraße 111

D - 10997 Berlin

Mail: gf@planundpraxis.de

Fon: +49 (0)30 616534822

Fax: +49 (0)30 616534899

web: www.planundpraxis.de

Vielen Dank

für Ihre

Aufmerksamkeit