

Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 20. November 2009**Umgang mit verwahrlosten Grundstücken im Land Bremen**

Moderne Großstädte zeichnen sich durch einen schonenden Umgang mit Flächenressourcen aus. In diesem Kontext gilt die Devise: Brachenrecycling, Baubestandsanierung und Innenverdichtung statt Flächenfraß am Stadtrand. Sanierung, Umbau, Ergänzung und Umnutzung im Bestand müssen der Schwerpunkt der Stadtentwicklung sein. Besondere Anstrengungen sind hierbei in sozial benachteiligten Stadtteilen in Bremerhaven und Bremen vonnöten, damit der sozialen Abkoppelung Einhalt geboten wird.

Wir fragen den Senat:

1. Welche Strategien verfolgt der Senat, um eine Verwahrlosung von Gebäuden und in deren Folge möglicherweise Straßenzügen und ganzen Quartieren zu verhindern bzw. zu bekämpfen, und wie ist der aktuelle Umsetzungsstand dieser Strategien, auch unter Einbeziehung der novellierten Bremischen Landesbauordnung?
2. Welche Zusammenarbeit besteht in dieser Angelegenheit zwischen dem Senat und dem Magistrat der Stadt Bremerhaven?
3. Wie bewertet der Senat die Initiative der Stadt Bremerhaven, unter Ausschöpfung aller rechtlichen Möglichkeiten verwahrloste Grundstücke zu erwerben, um damit weiterer Verwahrlosung entgegenzuwirken? Und welche Möglichkeiten sieht der Senat, dieses Vorgehen auch in der Stadtgemeinde Bremen anzuwenden?
4. Liegen inzwischen die Gutachten des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu diesem Thema vor? Falls ja, welchen Inhalt haben diese, und welche Schlussfolgerungen zieht der Senat daraus?
5. Liegen dem Senat aussagekräftige Statistiken über Anzahl und Zustand verwahrloster Grundstücke in Privateigentum in Bremen und Bremerhaven vor? Falls nein, welche Möglichkeiten sieht der Senat, dieses Problem quantitativ abzubilden?
6. Welche rechtlichen Möglichkeiten sieht der Senat, Privateigentümern von (teils) verwahrlosten Wohnhäusern zu verpflichten, Sanierungsanstrengungen zu unternehmen? Gibt es Fälle, in denen rechtliche Möglichkeiten ausgeschöpft wurden, um eine Modernisierung bzw. Instandsetzung zu erzielen?
7. Welche Maßnahmen sind vom Senat bisher unternommen worden, die Missstände der Immobilie Jadestraße 18 im Stadtteil Gröpelingen zu beseitigen? Liegen dem Senat Erkenntnisse über weitere Gebäude in derart desolatem Zustand vor?

Karin Krusche,
Dr. Matthias Güldner und Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

D a z u

Antwort des Senats vom 9. März 2010

1. Welche Strategien verfolgt der Senat, um eine Verwahrlosung von Gebäuden und in deren Folge möglicherweise Straßenzügen und ganzen Quartieren zu verhin-

dern bzw. zu bekämpfen, und wie ist der aktuelle Umsetzungsstand dieser Strategien, auch unter Einbeziehung der novellierten Bremischen Landesbauordnung?

Unter „verwahrlosten Immobilien“ im Sinne der Kleinen Anfrage versteht der Senat einzelne, nicht angemessen genutzte und zum Teil stark verfallene Liegenschaften, die insbesondere die städtebauliche Qualität eines Stadtteils, seine Erneuerung und Entwicklung behindern können. Aufgabe des Senats ist es, rechtliche Hilfestellungen zur Einwirkung auf etwaige verwahrloste Immobilien zu geben, die Verhinderung bzw. Bekämpfung entsprechender verwahrloster Objekte obliegt den Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven.

Der Senat hat sich aufgrund einer Initiative des Baudezernats Bremerhaven dafür eingesetzt, dass das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) im Rahmen des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus sich dieses Themas explizit zuwendet. Das BMVBS hat daraufhin ein Rechtsgutachten zu der Fragestellung eines möglichen „Gemeindlichen Vorkaufsrechts im Zwangsversteigerungsverfahren“ sowie einen „Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien“ in Auftrag gegeben. Das Rechtsgutachten und der Leitfaden liegen inzwischen vor. Auf die Ausführungen in der Antwort zur Frage 4 wird hingewiesen.

Weiterhin gibt es mit dem Inkrafttreten der neuen Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) am 1. Mai 2010 in § 79 Abs. 2 BremLBO eine spezielle Rechtsgrundlage für eine bauaufsichtliche Beseitigungsanordnung von nicht genutzten und im Verfall begriffenen Gebäuden. Diese Vorschrift ermöglicht bereits ein Einschreiten, wenn aus Gründen der mangelhaften Instandhaltung der Verfall eingesetzt hat, möglicherweise aber eine konkrete Gefahr noch nicht vorliegt, jedoch erfahrungsgemäß im weiteren Verlauf des Verfallprozesses zu erwarten ist. Die bauordnungsrechtliche Eingriffsmöglichkeit setzt damit früher als bisher ein.

- a) Die Stadtgemeinde Bremerhaven hat ein in ihrem Gemeindegebiet quantitativ deutlich sichtbares Problem mit verwahrlosten innerstädtischen Grundstücken und Immobilien. Der Magistrat der Stadt Bremerhaven, vertreten durch das Baudezernat, verfolgt eine umfassende Strategie, die sich im Wesentlichen aus folgenden Elementen zusammensetzt:
- Es findet eine eindeutige öffentliche Positionierung gegenüber Eigentümern statt, die ihre Grundstücke verwahrlosen lassen. Hierbei werden einschneidende, insbesondere auch rechtliche, Maßnahmen angekündigt. Alle größeren Ersatzmaßnahmen der Stadtgemeinde zur Sicherung von verwahrlosten Gebäuden (aufgrund unterlassener Eigentümerleistungen) werden durch Pressearbeit begleitet.
 - Im Rahmen einer langjährigen Zusammenarbeit zwischen Baudezernat, Wohnungswirtschaft und dem Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa sind seit 2003 planerische Grundlagen für die Entwicklung aller Bremerhavener Wohnstandorte geschaffen worden. Hauptziel ist der Abbau des hohen Wohnungsleerstandes (Stand 2008: 5400 WE = 8 %) und der hierdurch ausgelösten massiven Wohnungsmarktverwerfungen. Die entwickelten Maßnahmen werden im Rahmen verschiedener Städtebauförderungsprogramme seit 2004 umgesetzt. Bisherige Erfolge: Abriss von rund 1500 WE im Großsiedlungsbereich und Realisierung von acht Impulsprojekten zur Stabilisierung von gefährdeten Altbaubereichen; u. a. Umnutzung Theodor-Storm-Schule zu einer multifunktionalen stadtteilbezogenen Einrichtung. Innerhalb der seit 2009 zur Anwendung kommenden neuen Stadtumbaustrategie werden die Altbauquartiere mit einer höheren Priorität versehen und durch „Leuchtturmprojekte“ beispielhaft entwickelt. Parallel versuchen die Wohnungsgesellschaften, in den durch ein geringes Investitionsniveau und Einzel Eigentum geprägten Altbauquartieren mehr Eigentum zu erwerben, um das dortige Wohnungsangebot qualitativ stärker beeinflussen zu können. Ziel ist eine Zurückgewinnung von einkommensstärkeren Schichten.
 - Das Baudezernat hat im Rahmen des BMVBS-Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ die Gründung einer Gemeinschaft für das Altbauquartier Lehe-Goethestraße initiiert. Sie besteht ausschließlich aus privaten Einzeleigentümern, die über einen

mehrfährigen Prozess eine Vorbildfunktion für private Eigentümer in puncto Investitionsverhalten, Verantwortung für die Nachbarschaft etc. übernehmen sollen.

- Im Juni 2009 ist von der Stadtverordnetenversammlung Bremerhaven ein Vorkaufsortsgesetz für 16 extrem verfallene Immobilien in den Stadtteilen Lehe und Geestemünde beschlossen worden. Ziel ist es, Eigentümerwechsel herbeizuführen, damit eine weitere Beeinträchtigung des Umfelds beendet werden kann. In kurzer Zeit konnten drei Objekte erworben werden, bei denen nunmehr die negativen Zustände beseitigt werden; teilweise Abriss, teilweise Erhaltung und Sanierung.
- Die Stadtverordnetenversammlung Bremerhaven hat außerdem durch Beschlüsse in den Jahren 2007 und 2009 alle relevanten Altbaubereiche in den Stadtteilen Lehe, Geestemünde und Mitte als Stadtumbaugebiete festgelegt. Grundlage bildete das Stadtumbaukonzept von 2003, das vom Hamburger Gutachter GEWOS für die Gesamtstadt ausgearbeitet und 2008 aktualisiert wurde. Die Standorte aller im Vorkaufsortsgesetz genannten verfallenen Immobilien befinden sich somit innerhalb festgelegter Stadtumbaugebiete, sodass Fördermittel eingesetzt werden können, um Grundstücke zu erwerben, darauf befindliche Gebäude zu beseitigen oder zu modernisieren.

- b) In der Stadtgemeinde Bremen ist solch ein flächendeckendes quantitatives Problem wie in Bremerhaven nicht anzutreffen, sodass hier eher präventiv und im Einzelfall, z. B. im Rahmen von festgesetzten Sanierungs- bzw. Stadtumbaugebieten, vorgegangen wird.

Die Gebiete Gröpelingen/Lindenhof, Hemelingen, Hohentor, Huckelriede und Walle sind als Sanierungsgebiete gemäß § 136 ff. BauGB, die Gebiete Huckelriede und Lüssum/Bockhorn und Tenever als Stadtumbaugebiete nach § 171 b BauGB festgesetzt.

In festgelegten Sanierungsgebieten können auf Grundlage von vorbereitenden Untersuchungen und daraus abgeleiteter städtebaulicher Ziele einzelne leerstehende und städtebaulich bedeutsame Gebäude aufgekauft werden, um sie zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Dies ist z. B. im Sanierungsgebiet Hemelingen mit zwei Immobilien in der Hemelinger Bahnhofstraße erfolgt.

Sowohl in Tenever – abgesehen von einem aktuellen Einzelfall – als auch in Lüssum-Bockhorn wurden leerstehende Wohngebäude, die einen hohen Instandsetzungszustand aufwiesen, mithilfe des Programms Stadtumbau West auf Basis eines städtebaulichen Konzeptes und eines darauf aufbauenden Vertrages zwischen den Wohnungsunternehmen abgerissen. Der verbleibende Gebäudebestand konnte umfassend modernisiert werden. In beiden Stadtteilen hat die Stadtgemeinde Bremen in enger Kooperation mit den Eigentümern eine Aufwertungsstrategie in Gang gesetzt, die zur nachhaltigen Sicherung der Quartiere beiträgt.

Der Bund hat den Stadtumbauprozess in Tenever im Rahmen eines ExWoSt-Verfahrens begleitet; er gilt bundesweit als Beispiel eines gelungenen Stadtumbauprozesses.

2. Welche Zusammenarbeit besteht in dieser Angelegenheit zwischen dem Senat und dem Magistrat der Stadt Bremerhaven?

Der Senat unterstützt die Stadtgemeinde Bremerhaven bei der Erarbeitung und Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes und daher auch bei der Entwicklung von Lösungen im Zusammenhang mit dem Thema „Verfallene Immobilien“. Seit 2007 ist unter Federführung des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa ein Runder Tisch „Soziale Stadtentwicklung in Bremerhaven“ als gemeinsame Initiative mit fünf Wohnungsunternehmen tätig, der auf der Grundlage eines Stadtumbaukonzeptes die Neustrukturierung von Stadtteilen sowohl durch Rückbau als auch durch Aufwertung des Wohnungsbestandes koordiniert. Der Senat stellt 50 % der Stadtumbaukosten des Bundesprogramms der Stadtgemeinde Bremerhaven zur Verfügung.

Weiterhin hat das BMVBS aufgrund der Unterstützung der Initiative des Baudezernats Bremerhaven durch den Senat das bereits in der Beantwortung zur Frage 1 genannte Rechtsgutachten sowie den Leitfaden in Auftrag gegeben.

3. Wie bewertet der Senat die Initiative der Stadt Bremerhaven unter Ausschöpfung aller rechtlichen Möglichkeiten verwaarloste Grundstücke zu erwerben, um damit weiterer Verwaarloosung entgegenzuwirken? Und welche Möglichkeiten sieht der Senat, dieses Vorgehen auch in der Stadtgemeinde Bremen anzuwenden?

Der Senat begrüßt die Initiative der Stadtgemeinde Bremerhaven und hat sie auch ausdrücklich unterstützt.

Der Senat hält es für sachgerecht, dass die Stadt Bremerhaven – neben anderen Maßnahmen gegenüber verwaarlosten Grundstücken – auch den Erwerb solcher Immobilien betreibt. Wie bereits in der Antwort zur Frage 1 dargelegt, ist die Situation in der Stadtgemeinde Bremen demgegenüber nicht vergleichbar. Verwaarloste innerstädtische Grundstücke stellen kein flächendeckendes Phänomen dar, sondern sind punktuelle Probleme in einigen Stadtteilen. Angemessen sind daher differenzierte Reaktionen. Von den bekannten maximal 15 Einzelfällen ist mindestens ein Drittel dadurch gekennzeichnet, dass baurechtliche Genehmigungsverfahren eingeleitet oder bereits abgeschlossen sind, in denen es um den Abbruch oder die Modernisierung der Immobilie geht. Soweit Eigentümer bzw. Investoren Vorhaben planen, die möglicherweise aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückgestellt werden, sieht der Senat keinen Anlass, im Sinne der Fragestellung tätig zu werden.

Hinsichtlich der übrigen Einzelfälle stehen bauaufsichtliche Sicherungsmaßnahmen im Vordergrund. Weitergehende Schritte – bis hin zum Erwerb einzelner Grundstücke – stellen zwar für die Stadtgemeinde Bremen eine Option dar.

Diese Option soll aber angesichts der dafür notwendigen Mittel nur in Betracht gezogen werden, wenn die Immobilie eine massive Beeinträchtigung des Quartiers darstellt und keine Aussicht besteht, dass es in absehbarer Zeit zu entsprechenden privaten Sanierungsarbeiten kommt.

4. Liegen inzwischen die Gutachten des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu diesem Thema vor? Falls ja, welchen Inhalt haben diese, und welche Schlussfolgerungen zieht der Senat daraus?

- a) Die vom BMVBS in Auftrag gegebenen Gutachten, siehe Antwort zu Frage 1, liegen seit Juni 2009 vor, wobei das Sondergutachten „Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaarlosten Immobilien („Schrottimmobilien“)'“ zwischenzeitlich im Heft 65 der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung herausgegebenen Schriftenreihe „Werkstatt: Praxis“ veröffentlicht worden ist; www.bbsr.bund.de.
- b) Die vom Senat unterstützte Intention der Stadtgemeinde Bremerhaven, im gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahren ein gemeindliches Vorkaufsrecht zum Verkehrswert bundesgesetzlich einzurichten, war Gegenstand der Gutachten des BMVBS, aber aufgrund übergeordneter rechtlicher Gesichtspunkte nicht erfolgreich. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist derzeit nach einhelliger Auffassung von vornherein ausgeschlossen, wenn der Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung oder aus der Insolvenzmasse erfolgt. Dem liegen grundsätzliche rechtsdogmatische Erwägungen zugrunde. Die Regelung des § 471 BGB – Verkauf bei Zwangsvollstreckung oder Insolvenz – dient nach heutigem Verständnis in erster Linie dem Schutz der Gläubiger in der Zwangsvollstreckung.

Im Übrigen kommen die Gutachter zu dem auch vom Senat vertretenen generellen Ergebnis, siehe zu näheren Darlegungen sogleich unter 4. c), dass die derzeit existierenden Vorkaufs- und Enteignungsrechte im Zusammenhang mit städtebaulichen Gesamtmaßnahmen wie der Ausweisung von Sanierungsgebieten (§ 142 BauGB), Entwicklungsbereichen (§ 165 BauGB) oder Gebieten zur Durchführung von Stadumbaumaßnahmen (§ 171 b BauGB) weder auf alle Fallgruppen des Auftretens von verwaarlosten Immobilien anwendbar sind noch sich als grundsätzlich praktikabel erweisen. Dies trifft insbesondere auf Fallkonstellationen zu, in denen verwaarloste Immobilien nur als „Einzelfälle“ im Stadtgebiet auftreten.

Im Einzelnen können generell Vorkaufsrechte nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 BauGB ausgeübt werden, sofern sich verwahrloste Immobilien in den dort genannten Gebietsfestlegungen, wie insbesondere Sanierungsgebieten, Entwicklungsbereichen und Stadtumbaugebieten, befinden, aber auch eine Begründung des Vorkaufsrechts durch eine Satzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für Gebiete, in denen die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen z. B. im Sinne von § 177 BauGB (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) oder § 179 BauGB (Rückbau- und Entsiegelungsgebot) plant.

c) Im Folgenden werden die in den Gutachten und oben bereits schlagwortartig benannten dargestellten Einsatzmöglichkeiten hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien aus dem Bereich des Bauplanungsrechts einschließlich einer Würdigung näher dargestellt, wobei der Senat analog den Gutachten darauf hinweist, dass in jedem Einzelfall zu prüfen ist, ob die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen:

- Eine gesetzliche Vorkaufsrechtsausübung nach den §§ 24 und 25 BauGB ist in mehrfacher Hinsicht eingeschränkt:
 - im Bereich der verwahrlosten Immobilien liegen in der Regel nur selten Kaufvorgänge vor,
 - die tatbestandlichen Voraussetzungen schränken die Anwendbarkeit des Vorkaufsrechts ein,
 - die Vorschriften zum Vorkaufsrecht finden im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung.
- Enteignungen gemäß § 85 BauGB kommen für verwahrloste Grundstücke nur in besonders gelagerten Einzelfällen zum Tragen, und zwar gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nur zur Durchsetzung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes, nach § 85 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im Rahmen des Erlasses eines Bau- oder Anpassungsgebotes nach § 176 BauGB sowie gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 7 BauGB im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus nach § 171 d Abs. 3 BauGB, ein Beschluss zur Festlegung eines Stadtumbaugebietes oder ein Stadtumbauvertrag reichen hierzu nicht aus, sondern nur, um einen den städtebaulichen Belangen Rechnung tragenden Ablauf der Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage eines Stadtentwicklungskonzeptes oder eines Sozialplanes zu sichern.
- Ein Modernisierungsgebot oder Instandsetzungsgebot gemäß § 177 Abs. 2 BauGB, d. h. die Aufforderung zur Beseitigung oder Behebung von Missständen oder Mängeln der inneren oder äußeren Beschaffenheit einer baulichen Anlage, kommt für verwahrloste Grundstücke dann in Betracht, wenn noch eine Nutzung vorliegt und städtebauliche Gründe die alsbaldige Beseitigung der Missstände geboten erscheinen lassen.

Eine Restriktion für die Anwendung des Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebotes ergibt sich allerdings im Hinblick auf die Verpflichtung der Gemeinde zur Erstattung der unrentierlichen Kosten.
- Auch ein Rückbau- und Entsiegelungsgebot gemäß § 179 BauGB, d. h. die Duldung einer teilweisen oder vollständigen Beseitigung einer baulichen Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, erscheint grundsätzlich als geeignetes Instrument für den Umgang mit verwahrlosten Immobilien. Eine unbefriedigende Situation entsteht jedoch dadurch, dass auch bei wirtschaftlich leistungsfähigen Eigentümern von verwahrlosten Immobilien stets die Gemeinde die Abrisskosten tragen muss. Der Eigentümer behält überdies das durch den Abriss entlastete Grundstück.
- Mit der Vorbereitung und Festlegung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB stehen der Gemeinde Instrumente zur Verfügung, die für den Einsatz bei verwahrlosten Immobilien geeignet sind. Bei der Bearbeitung von verwahrlosten Immobilien kann die bestehende Auskunftspflicht der Eigentümer und Nutzungsberechtigten bei der Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme erhebliche Bedeutung erlangen, da sie den Gemeinden Zugang zu wichtigen Beurteilungs-

unterlagen verschafft; auch kann das Sanierungsrecht im Einzelfall die Finanzierung von Planungs-, Beratungs- und Moderationsleistungen zur Beseitigung von verwahrlosten Immobilien ermöglichen und der Gemeinde steht im Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu.

- Auch mit der Vorbereitung und Festlegung eines Stadtumbaugebietes gemäß § 171 a ff. BauGB stehen den Gemeinden eine Reihe von Instrumenten zur Verfügung, die im Einzelfall für den Einsatz bei verwahrlosten Immobilien geeignet sein können. So z. B. die Schaffung einer rechtlichen Basis für die Begründung der alsbaldigen städtebaulichen Erforderlichkeit des Einsatzes von städtebaulichen Geboten und für den Einsatz einer Sicherungssatzung nach § 171 d BauGB, die eventuelle Finanzierung von Planungs-, Beratungs- und Moderationsleistungen zur Bewältigung der Problematik der verwahrlosten Immobilien, die bei Erlass einer Sicherungssatzung nach § 171 d bestehende Auskunftspflicht der Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten, das Instrument der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB und das Bestehen eines Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie gegebenenfalls auch eine Enteignungsmöglichkeit gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 7 BauGB.
- Ergänzend zu den vorstehend angeführten Rechtsinstrumenten des BauGB weisen die Gutachten hilfreich auch auf die Anwendungsmöglichkeiten des § 207 BauGB („Von Amts wegen bestellter Vertreter“) hin. Durch diese Bestimmung wird es u. a. möglich, bei zerstrittenen Eigentümergeinschaften per Gerichtsbeschluss einen gesetzlichen Vertreter zu bestellen, der mit der Stadt die weitere Entwicklung eines verwahrlosten Grundstücks verbindlich regelt.

d) Im Folgenden werden die in den Gutachten und oben bereits schlagwortartig benannten Einsatzmöglichkeiten hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien aus dem Bereich des Bauordnungsrechts einschließlich einer Würdigung näher dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der Senat weist mit den Gutachten auch hier darauf hin, dass in jedem Einzelfall zu prüfen ist, ob die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen:

- In Betracht zu ziehen ist das Abbruch- und Beseitigungsgebot auf der Grundlage der generellen Eingriffsbefugnis des § 61 Abs. 1 Satz 2 BremLBO zur Beseitigung auch von baufälliger bzw. ruinöser Bausubstanz, insbesondere dann, wenn der Adressat den ihm auferlegten Pflichten nicht freiwillig nachkommt.
- Es besteht die Möglichkeit, gemäß § 61 Abs. 1 Satz 2 BremLBO Sicherungsmaßnahmen anzuordnen, um eine Lösung im Hinblick auf die bestehenden Gefahren einer ungesicherten Zugänglichkeit zu erreichen, allerdings wird dadurch das negative optische Erscheinungsbild verwahrloster Immobilien nicht beseitigt.
- Generell kommt auch die Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen aufgrund der Generalmächtigung des § 61 Abs. 1 Satz 2 BremLBO infrage.
- Auch die für verwahrloste Grundstücke in Betracht kommende Anordnung weiterer Ordnungsmaßnahmen wie die Entfernung von Bauschutt und Einebnung des Geländes oder Beräumung von Gegenständen, die nicht oder nur unter bestimmten Vorkehrungen aufgestellt oder gelagert werden dürfen, können im Rahmen der Generalklausel des § 61 Abs. 1 Satz 2 BremLBO infrage kommen.
- Weiterhin kann eine Anforderung von nachträglichen Anforderungen an bestandsgeschützte Bauanlagen gemäß der Generalklausel des § 74 Abs. 5 BremLBO in Frage kommen. Die Anwendung ist jedoch auf das Vorliegen erheblicher Gefahren für Leben und Gesundheit beschränkt.
- Ebenfalls aus den Gutachten stammt die im Land Bremen realisierte Anregung, den § 79 Abs. 2, bauaufsichtliche Beseitigungsanordnung von nicht genutzten und im Verfall begriffenen Gebäuden, in Anlehnung an die niedersächsische Bauordnung in die Bremische Landesbauordnung aufzunehmen; siehe Antwort zu Frage 1.

Bei Umsetzung der vorstehend genannten möglichen Maßnahmen im Einzelfall ist davon auszugehen, dass das Verwaltungsverfahren einen erheblichen Einsatz personeller und finanzieller Ressourcen auslösen kann. Insbesondere im Fall erforderlich werdender Vollstreckungsmaßnahmen besteht ein gewisses Kostenrisiko für die Gemeinde, die Kosten der möglicherweise notwendigen Ersatzmaßnahmen nicht beitreiben zu können. Aus diesen Gründen stellen die genannten bauaufsichtlichen Anordnungen grundsätzlich nur dann eine Handlungsoption dar, wenn die „im Verfall begriffene“ Immobilie eine massive Beeinträchtigung des Quartiers darstellt und nicht mehr mit entsprechenden Maßnahmen des Eigentümers gerechnet werden kann.

- e) Das seit Kurzem vorliegende, vorstehend auszugsweise zitierte Gutachten des BMVBS sowie der „Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobilien“)" liefert eine Fülle von Anregungen aus der Rechtspraxis in Deutschland. Mit den Ausführungen in den Ausarbeitungen des BMVBS ist darauf hinzuweisen, dass das BMVBS jedoch keine Handlungsanleitung für die schrittweise Abarbeitung typischer Fallkonstellationen vorgelegt hat, weil sich insbesondere die zugrundeliegenden städtebaulichen, ökonomischen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie Eigentümerstrukturen in der Praxis als äußerst differenziert erwiesen haben.

Die Gutachten des BMVBS zeigen zur Überzeugung des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa insbesondere auch den geringen Entwicklungsstand im Einsatz von Geboten gemäß §§ 175 bis 179 BauGB auf. Zum einen verfügten die Grundstückseigentümer in früheren Zeiten über größere finanzielle Möglichkeiten, die in vielen Fällen eine Lösung unterhalb der Gebotsschwelle ermöglichten, zum anderen hat sich der heute im Zentrum der Diskussion stehende § 177 BauGB (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) als sehr aufwendig erwiesen: Eine Durchsetzung von entsprechenden Maßnahmen gegen den Willen des Eigentümers erfordert eine langwierige gerichtliche Auseinandersetzung.

Die Stadtgemeinde Bremerhaven ist durch Vertreter des BMVBS ausdrücklich angeregt worden, eine Anwendung der aufgezeigten hoheitlichen Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien in dafür geeigneten Fällen vorzunehmen und die dann dort erzielten Erfahrungen an interessierte Städte weiterzugeben.

Das Baudezernat Bremerhaven ist in dieser Hinsicht bereits vorbereitend tätig. Wie bereits in der Antwort zur Frage 1 dargelegt, ist die Situation in der Stadtgemeinde Bremen demgegenüber nicht vergleichbar, sie sieht die benannten Instrumente aber als Optionen bei geeigneten Sachverhalten an; siehe auch Antwort zu Frage 6.

5. Liegen dem Senat aussagekräftige Statistiken über Anzahl und Zustand verwahrloster Grundstücke in Privateigentum in Bremen und Bremerhaven vor? Falls nein, welche Möglichkeiten sieht der Senat, dieses Problem quantitativ abzubilden?

Für die Stadtgemeinde Bremerhaven liegt eine Übersicht des Bauordnungsamtes über Gebäude vor, die Gegenstand von bauordnungsrechtlichen Sicherungsmaßnahmen geworden sind, ca. 50 Gebäude. Diese Liste war Grundlage für die Auswahl von 16 Grundstücken zur Anwendung des besonderen Vorkaufsrechts nach Erlass ihrer Satzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Im Bereich der Stadtgemeinde Bremen sind im Rahmen der Gefahrenabwehr über einen Zeitraum von mehreren Jahren maximal 15 Grundstücke/Gebäude bekannt geworden, auf die die oben genannte Definition verwahrloster Immobilien zutrifft. Diese Grundstücke werden regelmäßig kontrolliert; siehe auch Antworten zu den Fragen 1 und 3.

6. Welche rechtlichen Möglichkeiten sieht der Senat, Privateigentümern von (teils) verwahrlosten Wohnhäusern zu verpflichten, Sanierungsanstrengungen zu unternehmen? Gibt es Fälle, in denen rechtliche Möglichkeiten ausgeschöpft wurden, um eine Modernisierung bzw. Instandsetzung zu erzielen?

Die rechtlichen Möglichkeiten wurden in der Antwort zur Frage 4 dargestellt.

Städtebauliche Gebote nach § 175 ff. BauGB kommen für Maßnahmen der Instandsetzung, Standardverbesserung, der Modernisierung, der Anpassung und des Abbruchs verwahrloster Immobilien in Betracht.

Das Baudezernat Bremerhaven bereitet trotz der dargelegten Vollzugsprobleme bei der Anwendung von § 177 BauGB (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot; siehe Antwort zur Frage 4) eine Anwendung im Jahre 2010 für zwei Fälle vor.

Die Stadtgemeinde Bremen hat bislang keines der Instrumente des besonderen Städtebaurechts angewendet. Im Gegensatz zur Stadtgemeinde Bremerhaven sind verwahrloste Wohngebäude in der Stadtgemeinde Bremen lediglich in Einzelfällen anzutreffen; siehe auch Antworten zu den Fragen 1 und 3.

Eine Ausweisung von Sanierungs- und Stadtumbaugebieten einzig mit der Zielsetzung, verwahrloste Immobilien oder Grundstücke durch die Stadtgemeinden anzukaufen und zu modernisieren, ist nach dem BauGB nicht möglich.

Weiterhin wird auf die Ausführungen zum neu geschaffenen § 79 Abs. 2 BremLBO unter der Beantwortung zur Frage 1 und 4 verwiesen.

7. Welche Maßnahmen sind vom Senat bisher unternommen worden, die Missstände der Immobilie Jadestraße 18 im Stadtteil Gröpelingen zu beseitigen? Liegen dem Senat Erkenntnisse über weitere Gebäude in derart desolatem Zustand vor?

Das Gebäude befindet sich in einem desolaten Zustand. Aufgrund vorgebrachter nachbarschaftlicher Klagen hat der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa – Bauaufsichtsbehörde – das Gebäude in den letzten neun Monaten mehrfach geprüft und festgestellt, dass keine Ein- oder Absturzgefahr besteht. Dem Eigentümer wurde auferlegt, das Grundstück in Teilen zu räumen und das Grundstück besser zu sichern. Bei einer weiteren Ortsbesichtigung war der Eigentümer nicht anwesend, das Gebäude somit nicht zu betreten. Die vorgefundene Grundstücksabsicherung war ausreichend. Für das Grundstück wurde zwischenzeitlich ein Anhörungsverfahren mit dem Ziel der Räumung der Baumaterialien aus dem Vorgarten eingeleitet.

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa hat weiterhin geprüft, inwieweit ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauGB erlassen werden kann, um das Gebäude wieder in einen nutzbaren Zustand zu versetzen und die städtebaulichen Mängel zu beseitigen; hinsichtlich der generellen gesetzlichen Voraussetzungen eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes wird auf die Ausführungen zur Frage 4 verwiesen. Diese Prüfung hat ergeben, dass § 177 BauGB nicht in Betracht kommt.

Das Objekt Jadestraße 18 liegt zudem nicht innerhalb eines Sanierungs- oder Stadtumbaugebietes. Es können keine Fördermittel zur Erstattung der unrentierlichen Kosten des Eigentümers zur Verfügung gestellt werden.

Zurzeit sieht der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa nicht die Notwendigkeit, ein entsprechendes Gebot durchzusetzen.

Zur Frage der Erkenntnisse über weitere desolate Gebäude wird auf die Antwort zu Frage 5 verwiesen.