

Mitteilung des Senats vom 25. August 2020**Wie können weitere Leerstände und „Schrottimmobilien“ revitalisiert werden?**

Die Fraktion der SPD hat unter Drucksache 20/380 eine Kleine Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Kleine Anfrage wie folgt:

1. Erfasst der Senat vernachlässigte Immobilien in Bremen und Bremerhaven, die für Klushuizen-Projekte oder andere Sanierungsmaßnahmen in Betracht kommen?

Eine umfängliche Erhebung des Leerstandes inklusive Schrottimmobilien in der Stadt Bremen über Begehung oder durch Befragung von Eigentümerinnen/Eigentümern erfolgt aufgrund des hohen Aufwandes derzeit nicht.

Allerdings arbeitet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau in Kooperation mit dem Statistischen Landesamt an einer Erfassung von Leerständen von Wohnungen über ein statistisches Modellierungsverfahren. Dabei sollen über eine Verschneidung von Daten des Einwohnermelderegisters und der Wohnungsbestandsstatistik Angaben zu leerstehenden Wohneinheiten ermittelt werden. Voraussichtlicher Raumbezug ist die Ortsteilebene oder das statistische Quartier. Die Untersuchung startete im Juni 2020. Erste Ergebnisse sollen im Oktober 2020 vorliegen.

Im Rahmen der Erstellung von Integrierten Entwicklungskonzepten der Städtebauförderung werden Leerstände, untergenutzte Flächen und eventuelle Schrottimmobilien aufgenommen und auch im Rahmen der Fortschreibung des IEK Gröpelingen werden diese vom Gebietsbeauftragten erfasst. Dann müssen jedoch maßgeschneiderte, das heißt, bedarfsorientierte und wirtschaftliche Lösungen mit oftmals neuen Projektpartnerinnen/Projektpartnern und für jedes Objekt gefunden werden, was einen intensiven Personalaufwand erfordert. Es gelingt daher lediglich im Einzelfall, Gebäude einer erneuten beziehungsweise neuen Nutzung zuzuführen.

In Bremerhaven werden in unregelmäßigen Abständen die Einschätzungen von Gebäudezuständen in einer Karte - insbesondere für das Goethequartier - erfasst. Der letzte Stand ist von 2018, eine Aktualisierung in diesem Jahr ist geplant. Die Karte ist Grundlage für die Auswahl der Immobilien für das Vorkaufsortgesetz und dient dazu, Handlungsschwerpunkte zu identifizieren. Weitere für das Vorkaufsortgesetz relevante Projekte werden von den Akteuren vor Ort aus der AG Schrottimmobilien benannt. So sind neben Lehe auch partiell die Stadtteile Mitte und Geestemünde erfasst. Bei der Planung von Sanierungsmaßnahmen ist immer die Mitwirkung des Eigentümers/der Eigentümerin entscheidend. Daran scheitern leider häufig viele Projekte und Ideen.

2. Über welche Finanzierungsmöglichkeiten verfügt der Senat beziehungsweise sind dem Senat von Seiten Dritter bekannt, um zu einer sozialen Stabilisierung durch Klushuizen-Projekte in von sozialer Destabilisierung bedrohten Quartieren beitragen zu können?

In der Stadt Bremerhaven wird der Erwerb von Altbauten unter der Voraussetzung aus der Städtebauförderung mitfinanziert, dass die Investoren ein nachhaltiges und auf die Quartierserneuerung ausgerichtete Projekt entwickeln. In diesem Fall werden die unrentierlichen Kosten des Projekts (in der Regel bis zu 30 Prozent) übernommen. Aktuelle Beispiele hierfür sind die Projekte der STÄWOG (Kreativhaus Goethestraße 45 und Studierendenhaus Heinrichstraße 34) beziehungsweise Goethestraße 43 (Mehrgenerationenwohnen), der Vereinigten Bau- und Siedlungsgenossenschaft (Goethestraße 32 und 34) beziehungsweise des Investors Herrn Thörner (Goethestraße 60), die als „Mutter der Schrottimmobilien“ bundesweit für Furore gesorgt hat. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für das Studierendenhaus Heinrichstraße 34 nur in geringem Umfang Städtebauförderungsmittel eingesetzt wurden, da es sich hierbei um einen Neubau handelt. Insofern sind die zusätzlich von der STÄWOG eingeworbenen Bundesmittel des Programms „Variowohnen“ auf dieses Modellprojekt zurückzuführen. Dieses zeichnet sich durch seine Barrierefreiheit und Flexibilität aus. Dementsprechend verfügt das Gebäude über flexible Raumaufteilungen und kann so bei Bedarf und ohne großen Aufwand von einem Studierendenhaus in altengerechtes Wohnen umgewandelt werden.

Seit 2014 wird in regelmäßigen Abständen der Bremerhavener Sanierungspreis ALTwieNEU für die Modernisierung von Altbauten ausgeschrieben. Der Seestadt Bremerhaven ist es ein Anliegen, die Altbaumodernisierung in den Blickpunkt der Öffentlichkeit zu rücken und als besonders förderungswürdig hervorzuheben. Aufgrund der - in Bezug auf die Altbaubestände - vorherrschenden Situation in Bremerhaven, sollen mit dem Preis ausschließlich Bauherren des privaten Sektors prämiert werden. Die Einbindung der privaten Bauherren in den Prozess des Stadtumbaus ist ein besonderes Anliegen der Stadt. Der Sanierungspreis wird alle vier Jahre vergeben und dient als vorbeugende Maßnahme, um Schrottimmobilien entgegenzuwirken.

Zudem wird aktuell in Bremerhaven mit dem 2018 initiierten Landesprogramm „Klushuizen“ ein erstes Klushuizen-Projekt der STÄWOG (Umlandstraße 25) umgesetzt. Für dieses Pilotprojekt wurden seitens des Landes für die Jahre 2018 und 2019 Fördermittel in Höhe von insgesamt 400 000 Euro zur Verfügung gestellt. Für die Jahre 2020 und 2021 sind insgesamt weitere 400 000 Euro eingeplant. Eine Bezuschussung aus der Städtebauförderung ist bei diesem Projekt nicht vorgesehen. Vielmehr gilt es, für weitere von der Stadtplanung initiierte und von der STÄWOG erworbene Altbauten in der Goethestraße kreative Ideen zur Quartierserneuerung zu entwickeln und insofern neue Förderprojekte zu kreieren.

In der Regel beteiligt sich der Bund mit einem Drittel an der Finanzierung förderungsfähiger Kosten. Ferner bedürfen Klushuizen und weitere Förderprojekte in sozial benachteiligten Quartieren einer sachgerechten personellen Ausstattung der mit der Städtebauförderung befassten Ressorts.

In der Stadt Bremen können aus der Städtebauförderung im Rahmen von Modernisierungs- und Instandsetzungs-Richtlinien städtebauliche Maßnahmen von Eigentümerinnen/Eigentümern mit bis zu 50 Prozent der förderfähigen Kosten bezuschusst werden. Dies gilt für folgende Fördergebiete: Huckelriede/Alte Neustadt, Gröpelingen (Bereich entlang der Gröpelinger Heerstraße), Hohentor/Alte Neustadt (auslaufend) sowie Waller Heerstraße (auslaufend).

Von großer Bedeutung für die soziale Stabilisierung eines Quartiers sind nicht Einzelmaßnahmen, sondern ein konzentrierter, integrierter und sozialraumbezogener Aufwertungsprozess, der die Fachkenntnisse und Handlungsmöglichkeiten der beteiligten Fachressorts sowie der vor Ort ansässigen Akteurinnen/Akteure und Multiplikatorinnen/Multiplikatoren aufgreift und in einem abgestimmten Verfahren umgesetzt wird. Die Aufstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (IEK) als ein Instrument der Städtebauförderung ist hierfür seit Jahren in Bremen eingeführt.

Zur Sicherung von Altbauten oder anderer das Stadtbild prägender Gebäude können im Rahmen der Städtebauförderung Bundesmittel eingesetzt werden (Artikel 5 Absatz 4 der VV Städtebauförderung 2020). Diese unter dem Titel „Sichern, Sanieren, Entwickeln“ geregelte Förderung wird bislang bundesweit lediglich in der Stadt Gelsenkirchen von der eigens dafür gegründeten Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen mbH & Co. KG (SEG) eingesetzt. Die SEG finanziert sich über den Verkauf von Grundstücken eines neuen und hochwertigen Wohnquartiers im Gelsenkirchener Norden und ist mit ihrer personellen Ausstattung auf den Erwerb, die Sanierung und Bewirtschaftung von Immobilien, insbesondere in der Bochumer Straße, ausgerichtet.

3. Welche Möglichkeiten des Baurechts hat der Senat, um gegen Leerstände und „Schrottimmobiliën“ vorzugehen und welche werden in Bremen und Bremerhaven angewandt? Welche durch das Wohnraumschutzgesetz geschaffenen Instrumente hält der Senat für geeignet, die Revitalisierung von Leerständen und „Schrottimmobiliën“ zu unterstützen? Inwieweit werden diese angewandt?

Es stehen sowohl landes- als auch bundesrechtliche Möglichkeiten zur Verfügung, um in diesen Verfahren einzuschreiten. Auf Grund bundesrechtlicher Regelungen kann die Kommune bei Schrottimmobiliën auf Grundlage des § 177 BauGB tätig werden, das heißt, es können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen den Grundstückeigentümerinnen/Grundstückeigentümern durch Bescheid auferlegt werden. Soweit die damit verbundenen Kosten von den Grundstückeigentümerinnen/Grundstückeignern nicht refinanziert werden können, ist die Kommune verpflichtet, den Eigentümerinnen/Eigentümern die nicht gedeckten Kosten zu erstatten. Dem „bloßen“ Leerstand ist mit Mitteln des BauGB nicht entgegenzuwirken.

Auf landesrechtlicher Ebene kann die Kommune zum einen auf Grundlage der Landesbauordnung und zum anderen auf Grundlage des Wohnraumschutzgesetzes und des Wohnungsaufsichtsgesetzes tätig werden. Stellt die untere Bauaufsichtsbehörde fest, dass von einem Gebäude Gefahren ausgehen (zum Beispiel: Einsturzgefährdung, Gefahr des Abbruchs von Gebäudeteilen), kann die Beseitigung dieses Gefahrenzustandes auf Grundlage des § 79 der LBauO verlangt werden. Mit dieser Forderung ist keine Pflicht verbunden, dass Gebäude wieder instand zu setzen. Die Eigentümerinnen/Eigentümer haben die Möglichkeit, das Gebäude abzureißen oder den Gefahrenzustand durch sonstige geeignete Maßnahmen zu beseitigen. Wenn durch den Zustand des Gebäudes das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstaltet wird, kann die untere Bauaufsichtsbehörde tätig werden, wobei auch in diesem Fall, keine Rechtspflicht besteht, das Gebäude instand zu setzen. Auch der Abbruch gemäß § 79 LBauO ist vielfach eine Handlungsoption, wenn auf anderem Wege kein rechtmäßiger Zustand herstellbar ist. Der Abbruch stellt jedoch stets die ultima ratio dar.

Von den Möglichkeiten nach Landesbauordnung zu trennen, ist das Einschreiten nach dem Bremischen Wohnraumschutzgesetz. Mit diesem Gesetz soll der Wohnungsbestand vor einer ungenehmigten Zweckentfremdung geschützt werden. Zweckentfremdung im Sinne des § 2 Absatz 1 Bremischem Wohnraumschutzgesetz liegt vor, wenn ein Wohnraum als Ferienwohnung et cetera genutzt wird oder der Wohnraum länger als ein Jahr leer steht. In § 2 Absatz 2 des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes sind einige Einschränkungen des Anwendungsbereichs aufgeführt. § 4 des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes eröffnet die Möglichkeit, die Rückführung zu Wohnzwecken mit Mitteln des Verwaltungszwangs durchzusetzen. Demgegenüber greift das Wohnungsaufsichtsgesetz ein, wenn Räume, die zu Wohnzwecken vermietet werden, sich in einem unzureichenden oder gesundheitsgefährdenden Zustand befinden oder eine Überbelegung vorliegt. In diesen Fallkonstellationen werden die Wohnungen als Wohnraum genutzt, die Qualität ist jedoch unzureichend. Im Einzelfall kann es in den Verfahren Überschneidungen mit dem Anwendungs-

bereich der Landesbauordnung kommen. Einzelne Maßnahmen eröffnen zusätzlich die Möglichkeit, Ordnungswidrigkeitenverfahren nach § 83 LBauO einzuleiten.

Auf Grundlage des Wohnungsaufsichtsgesetzes wurden in der Freien Hansestadt Bremen bereits Verfahren aufgegriffen, gleiches gilt für Maßnahmen auf Grundlage der Landesbauordnung. Modernisierungsmaßnahmen auf Grundlage des § 177 BauGB wurden in Bremen in den zurückliegenden Jahren nicht angeordnet.

Die Frage der Eignung der Instrumente ist differenzierend zu beantworten. Maßnahmen auf Grundlage des § 177 BauGB führen nicht zwangsläufig zu der Herstellung von Wohnraum, da Eigentümerinnen/Eigentümer den Missstand auch durch Abbruch beseitigen können. Die Durchsetzung ist darüber hinaus mit einem Kostenrisiko für die Kommune verbunden. Die Durchsetzung von Maßnahmen auf Grundlage der Landesbauordnung mündet ebenfalls nicht zwingend in der Schaffung von Wohnraum, da auch in diesem Fall die Eigentümerinnen/Eigentümer mehrere Handlungsmöglichkeiten haben, die den Missstand beseitigen, so auch durch Abbruch. Wenn die Eigentümerinnen/Eigentümer nicht wirtschaftlich leistungsfähig sind, kann die untere Bauaufsichtsbehörde im Wege der Ersatzvornahme tätig werden. In den meisten Fällen sind jedoch die angefallenen Kosten nicht durchsetzbar, da die Grundstücke in diesen Fällen oftmals überschuldet sind und die Ersatzvornahmekosten im Rang nicht privilegiert sind. Die Maßnahmen auf Grundlage des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes sind grundsätzlich geeignet, die Nichtwohnraumnutzung zu unterbinden, wobei die Ermittlung des Sachverhalts – wie bei den vorgenannten Maßnahmen ebenfalls - mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist. Anzumerken ist auch, dass für diese Verfahren bisher keine gefestigte Rechtsprechung der bremischen Verwaltungsgerichte oder der Amtsgerichte zu den möglichen OWI-Verfahren vorliegt. Durch das Wohnungsaufsichtsgesetz wird keine Wohnraumzweckentfremdung oder Leerstand vermieden, sondern nur der Wohnungszustand aufgegriffen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sämtliche Maßnahmen mit einem hohen Aufwand verbunden sind. Oftmals wird auch die Stadt sich wirtschaftlich an dem Aufwand beteiligen müssen. Als repressive Maßnahmen unterliegen sie vollumfassend der gerichtlichen Kontrolle. Der Widerspruch hat aufschiebende Wirkung. Um den Sofortvollzug anzuordnen bedarf es besonderer Gründe, wie etwa eine konkrete Gefahrenlage. Das Verfahren vom Erlass des Bescheides bis zur Vorlage eines erstinstanzlichen Urteils des VG dauert in der Regel drei bis vier Jahre. Daran kann sich ein Rechtsmittel anschließen, welches nochmals ein bis zwei Jahre dauert.

Der voraussichtlich noch in diesem Jahr zu beschließende Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (STEP Wohnen) als gesamtstädtische Handlungskonzeption der aktuellen Dekade adressiert in Baustein B 11 das Besondere Städtebaurecht und damit die unter anderem oben aufgeführten Instrumente wie Städtebauliche Gebote. Das Besondere Städtebaurecht soll zukünftig stärker genutzt werden, wenn keine einvernehmliche Einigung mit den Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümern erfolgen konnte. Dies gilt insbesondere für den Einsatz von Instrumenten wie Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen oder Städtebauliche Gebote. Es ist allerdings ein Sonderinstrument, dessen Einsatz rechtlich nur möglich ist, sofern keine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen/Eigentümer besteht.

In jedem Fall ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass jegliche städtebaulichen Gebote oder Maßnahmen mit nicht unerheblichen finanziellen öffentlichen Mitteln hinterlegt sein müssen und dass die entsprechenden personellen Ressourcen zur Verfügung stehen müssen, um diese umzusetzen.

4. Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit des Senats mit den kommunalen Wohnungsunternehmen BREBAU, GEWOBA und STÄWOG bei der Identifizierung, dem Ankauf und der möglichen Sanierung und Neunutzung

von Leerständen und sogenannten Schrottimmobilien in Bremen und Bremerhaven?

Bremen ist mit den Wohnungsunternehmen GEWOBA und BREBAU in regelmäßigem Austausch über die Entwicklung von Quartieren mit ihrem Wohnungsbestand in Fördergebieten der Städtebauförderung. Einzelgebäude weitab von eigenen Beständen aufzukaufen, ist bezüglich der Verwaltung wirtschaftlich nicht darstellbar. Ein Beispiel der Zusammenarbeit ist das gemeinsame Vorgehen in Lüssum: Im Zusammenhang mit dem Ankauf von VONOVIA-Wohnungsbeständen durch die GEWOBA wurde durch die Fachdeputation die Aufstellung eines Integrierten Entwicklungskonzepts für das Quartier beschlossen, um die Initialzündung der Maßnahmen an den privaten Grundstücken und Gebäuden mit Maßnahmen im öffentlichen Raum zu verzahnen und zu verstärken - mit dem Ziel der sozialen Stabilisierung des Quartiers und einer langfristigen Aufwertung.

In Bremerhaven ist die STÄWOG aktiv und erfahren in der Sanierung von Altbauten. Aber auch andere Wohnungsgesellschaften, wie die Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft oder private Investoren, engagieren sich in diesem Bereich. Die Sanierung von verwaorosten Immobilien erfordert einen Kostenaufwand, der häufig auf oder über dem Neubauniveau liegt. Die unrentierlichen Kosten können über Zuwendungen aus der Städtebauförderung aufgefangen werden. Die Auflagen des Zuwendungsrechts, wie öffentliche Ausschreibung et cetera, machen die Projekte trotz steigender Mietpreise oft nicht attraktiv, weshalb sich in Bremerhaven außer der STÄWOG kaum Investorinnen/Investoren darauf einlassen.