



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
I/RF Referent

Vorlagen-Nummer

1

273/13

Sitzungsvorlage

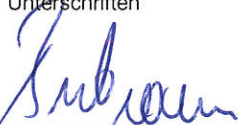
Datum: **5**.09.2013

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Kenntnisgabe	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	19.09.2013	
2.				
3.				
4.				

Ehemalige Hertie-Immobilie

Beschlussentwurf:

Die Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag der CDU-Stadtratsfraktion vom 15.07.2013 wird zur Kenntnis genommen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft		Unterschriften  	
1	2	3	4
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:

Mit als Anlage 1 beigefügtem Schreiben der CDU-Stadtratsfraktion vom 15.07.2013 weist diese auf eine Änderung des § 179 Baugesetzbuch (BauGB) hin und bittet um Prüfung, ob die rechtlichen Voraussetzungen zur Einleitung von Zwangsmaßnahmen aufgrund der geänderten Rechtslage gegeben seien und um Mitteilung, ob und in welcher Höhe ggf. der städt. Haushalt belastet würde.

Hierzu ist wie folgt Stellung zu nehmen:

Nach § 179 BauGB (s. Anl. 2) kann die Stadt den Eigentümer einer baulichen Anlage verpflichten zu dulden, dass die bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie Missetände oder Mängel aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können. Diese Vorschrift gilt im Wesentlichen bereits seit dem Jahr 1998. Eine Änderung erfolgte mit der von der CDU-Stadtratsfraktion angesprochenen Gesetzesänderung im Wesentlichen nur insoweit, als dass die Beseitigungskosten vom Eigentümer bis zur Höhe der ihm durch die Beseitigung entstandenen Vermögensvorteile zu tragen sind (neuer § 179 Abs. 4). Dieses galt bis zur Gesetzesänderung nicht.

Voraussetzung für die Anwendung des § 179 BauGB ist allerdings – losgelöst von der Frage der Kosten und der Beteiligung des Eigentümers hieran – dass die bauliche Anlage Missetände oder Mängel aufweist, die durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können. Dieses ist bei der hier von der CDU-Stadtratsfraktion angesprochenen Immobilie sicherlich nicht der Fall. Zwar steht das ehemalige Hertie-Kaufhaus seit März 2009 leer, was sich aufgrund der Lage und Größe negativ auf die Umgebung auswirkt. Auch das äußere Erscheinungsbild mit den verbarrikadierten ehemaligen Fensterflächen pp. stellen sicherlich ein ernstes städtebauliches Problem dar. Anhaltspunkte dafür, dass insbesondere bauliche Mängel, die nicht behoben werden könnten, vorliegen, sind jedoch in keinsten Weise erkennbar; gleiches gilt für das äußere Erscheinungsbild des Komplexes.

Vor diesem Hintergrund liegen schon die Voraussetzungen des § 179 BauGB nicht vor, so dass eine Duldungspflicht des Eigentümers zum Abriss durch die Stadt nicht ausgesprochen werden kann. Vor diesem Hintergrund ist eine konkrete Berechnung/Ermittlung der mit einem Abbruch des Gebäudes für den städt. Haushalt entstehenden Kosten entbehrlich. Nachrichtlich wird allerdings mitgeteilt, dass nach einer ersten groben Schätzung mit Abbruchkosten in Höhe von ca. 300.000 € zu rechnen wäre.

11/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt

- 6. AUG. 2013

Tu 07/08



CDU FRAKTION
ESCHWEILER

CDU Fraktion im Rat der Stadt Eschweiler Johannes-Rau-Platz 1 D-52249 Eschweiler

Fraktionsbüro
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Tel.: 02403 / 71404
Fax: 02403 / 71515

E-Mail: cdu-fraktion@eschweiler.de

Herrn
Bürgermeister Bertram
Johannes-Rau-Platz 1

52249 Eschweiler

Eschweiler, den 15.07.2013

Weiteres Vorgehen mit der leerstehenden Hertie-Immobilie

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Bertram,

der Gesetzgeber hat am 20. Juni 2013 den § 179 Baugesetzbuch geändert. Dies betrifft sogenannte "Schrottimmobilien".

Darunter versteht man gemeinhin Liegenschaften, die - zumeist in innerstädtischen Lagen - nicht mehr angemessen genutzt werden - teils stark verfallen sind und deren Eigentümer sich aus unterschiedlichen Gründen nicht an der städtischen Erneuerung beteiligt.

Darunter fällt für die CDU Fraktion die ehemalige "Hertie Immobilie".

Durch die Änderung des § 179 ist der Eigentümer im Rahmen des ihm wirtschaftlich Zumutbaren an den Kosten der Beseitigung seiner verwahrlosten Immobilie zu beteiligen. Der Eigentümer muss teilweise die Abbruchkosten tragen, und zwar in Höhe der Wertsteigerung seines Grundstücks durchs den Abriss.

Die CDU Fraktion beantragt einen ordentlichen Tagesordnungspunkt zur nächsten Sitzung des Planungs-, Umwelt-, Bau Ausschusses am 19.09.2013.

Wir beantragen eine Überprüfung, ob die rechtlichen Voraussetzungen zur Einleitung von Zwangsmaßnahmen aufgrund der geänderten Rechtslage gegeben sind. Des Weiteren bitte ich um Erstellung einer Kostenschätzung, der zu entnehmen ist ob und in welcher Höhe der städtische Haushalt belastet wird.

Weitere Jahre des Abwartens bzw. des Zusehens sind für uns nicht mehr denkbar.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Schmitz
Fraktionsvorsitzender

Vorsitzender
Bernd Schmitz
Heidesiedlung 40
52249 Eschweiler
Tel. 02403-6 62 17

Geschäftszeiten
Mo. 15.00 - 18.00 Uhr
Di. 8.00 - 13.00 Uhr
Do. 14.00 - 18.00 Uhr

Bankverbindung
Sparkasse Aachen
BIZ 390 500 00
Konto Nr. 3 501 103

Anlage 2

§ 179 Rückbau- und Entsiegelungsgebot

(1) Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie

1. den Festsetzungen **eines** Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann oder
2. Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für die sonstige Wiedernutzbarmachung von dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, bei denen der durch Bebauung oder Versiegelung beeinträchtigte Boden in seiner Leistungsfähigkeit erhalten oder wiederhergestellt werden soll; die sonstige Wiedernutzbarmachung steht der Beseitigung nach Satz 1 gleich. Diejenigen, für die ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist, das nicht zur Nutzung berechtigt, sollen von dem Bescheid benachrichtigt werden, wenn sie von der Beseitigung betroffen werden. Unberührt bleibt das Recht des Eigentümers, die Beseitigung selbst vorzunehmen.

(2) Der Bescheid darf bei Wohnraum nur vollzogen werden, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung angemessener Ersatzwohnraum für die Bewohner unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Strebt der Inhaber von Raum, der überwiegend gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient (Geschäftsraum), eine anderweitige Unterbringung an, soll der Bescheid nur vollzogen werden, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung anderer geeigneter Geschäftsraum unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(3) Entstehen dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch die Beseitigung Vermögensnachteile, hat die Gemeinde angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Der Eigentümer kann an Stelle der Entschädigung nach Satz 1 von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf das Rückbau- oder Entsiegelungsgebot wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. § 43 Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(4) Im Falle des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 2 sind die Beseitigungskosten vom Eigentümer bis zur Höhe der ihm durch die Beseitigung entstandenen Vermögensvorteile zu tragen. Der Kostenerstattungsbetrag kann durch Bescheid geltend gemacht werden, sobald die bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt ist. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

(Der bisher nur als Artikelgesetz vorliegende Text wurde durch das Rechtsamt in eine Lesefassung zusammengeschrieben)