



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Dezernat III

Vorlagen-Nummer

069/13

1

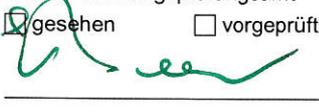
Sitzungsvorlage

Datum: 26. Feb. 2013

| Beratungsfolge | | | Sitzungsdatum | TOP |
|-----------------|-------------------------------------|------------|---------------|-----|
| 1. Kenntnisgabe | Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss | öffentlich | 07.03.2012 | |
| 2. | | | | |
| 3. | | | | |
| 4. | | | | |

Städtebauliche Lösungsansätze für den Hertie-Leerstand

Der Ausschuss nimmt folgende Ausführungen zur Kenntnis:

| | | | |
|---|--|--|--|
| A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft  | | Unterschriften   | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt | <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt | <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt | <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt |
| Abstimmungsergebnis | Abstimmungsergebnis | Abstimmungsergebnis | Abstimmungsergebnis |
| <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja |
| <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> nein |
| <input type="checkbox"/> Enthaltung | <input type="checkbox"/> Enthaltung | <input type="checkbox"/> Enthaltung | <input type="checkbox"/> Enthaltung |

Sachverhalt:

Der jahrelange Leerstand ehemaliger Hertiekaufhäuser hat wie mit dem Brennglas die Problemlage in den betroffenen Zentren einem breiten Publikum aufgezeigt. An noch über 30 Standorten stehen in zentraler Innenstadtlage ehemalige Hertiekaufhäuser leer. Die umliegenden Stadtquartiere werden von diesem Leerstand dominiert und es droht der Niedergang dieser Quartiere.

Die Eigentümer sind im Falle Hertie schwer ausfindig zu machen, Ansprechpartner sind erst nach jahrelangen Diskussionen zu erreichen gewesen. Sie verbergen sich gerne hinter undurchsichtigen Firmenstrukturen und in ausländischen Firmentöchtern.

Das Städtebauliche Instrumentarium der Städte und Gemeinden im Sanierungsrecht des Baugesetzbuches ist unzureichend. Die §§ 177 – 179 Baugesetzbuch (BauGB) setzen das Bestehen von verständigen Eigentümern vor Ort voraus. Der klassische Eigentümer i. S. des Baugesetzbuches ist heimatverbunden und verfolgt seit Jahrzehnten, oft über Generationen, das Interesse an seiner Innenstadt und sieht in der wirtschaftlich lukrativen Nutzung ihrer Immobilie ein wichtiges Ziel. Dagegen haben in den vergangenen 10 – 20 Jahren zunehmend global tätige Finanzunternehmen aus rein spekulativen Motiven heraus Gebäude und Immobilien erworben. Das Interesse dieser Unternehmen beschränkt sich nur auf die Realisierung von Renditen und Gewinnen. Sie sind nicht ortsgebunden, global tätig und höchst mobil. Oft besteht kein Interesse an einer tatsächlichen Nutzung, sondern im Vordergrund steht das Interesse der schnellen Vermarktung dieser Immobilien. Problematisch wird die Situation dann, wenn die Weiterveräußerung zu den oft überhöhten Kaufpreisvorstellung nicht realisierbar ist. Aufgrund des reinen Gewinninteresses werden Preisvorstellungen gehandelt, die sich deutlich über den Marktrealitäten befinden. Die meist global tätigen Unternehmen verfügen nicht über die Kenntnisse der tatsächlichen Marktlage in Deutschland und gehen daher von überzogenen Finanzvorstellungen aus. Dies ist einer der wesentlichen Gründe für einen oft jahrelangen Leerstand, mit den oben beschriebenen negativen Auswirkungen auf das gesamte Umfeld. Hier besteht dringend Handlungsbedarf, um Städte zu revitalisieren. Die bisherigen Instrumente des Baugesetzbuches reichen nicht aus.

Ziel der betroffenen Städte ist, dass in den allermeisten Fällen bereitstehende (oft lokale bzw. regionale) Investoren zu Marktkonditionen die Gebäude erwerben und revitalisieren können.

Dies vorausgeschickt, wird die Anpassung der §§ 177 und 179 BauGB vorgeschlagen:

Ziel ist einmal die Ermöglichung des Rückbaues oder auch der Neunutzung der Liegenschaft bei jahrelangem Leerstand und der dazu nötigen Eigentums-Übergang.

Daher wird vorgeschlagen, den § 177 BauGB um einen § 177 Abs. 2a zu ergänzen, der nach einem Leerstand die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde bzw. der Stadt auslöst.

Vorschlag:

Vorschlag zur Änderung des § 177 BauGB durch die Einfügung des § 177 (2a):

„Ein Missstand besteht auch darin, dass die bauliche Anlage oder das Grundstück in den vergangenen 60 Monaten zeitlich und räumlich überwiegend nicht im Sinne der bestehenden Baugenehmigung genutzt wurde.“

§ 179 BauGB ist in Abs. 1 entsprechend der Gesetzesinitiative von Bremen und Nordrhein-Westfalen zu ergänzen (Wandlung Duldungspflicht (§ 179 Abs. 1) in Handlungspflicht).

Weiterhin wird vorgeschlagen, § 179 BauGB dahin gehend zu ändern, dass der Gemeinde bzw. Stadt eingeräumt wird, auch gegen den Willen des bisherigen Eigentümers oder, nicht greifbaren Eigentümers, den Eigentumsübergang auf einen Erwerber zum Marktpreis durchzusetzen. Dies setzt die Ermittlung des Marktpreises durch ein entsprechendes Wertgutachten voraus. Vorgeschlagen wird auch die Durchführung eines Bieterverfahrens, um Transparenz bei der Auswahl des Käufers zu ermöglichen.

Vorschlag zur Änderung des § 179 BauGB

§ 179 Rückbau, Entsigelungs- und Entwicklungsgebot ergänzend ein Absatz 1 a

§ 179 (1a) BauGB

„Bestehen Missstände oder Mängel i. S. des § 177 BauGB so kann die Gemeinde mittels Ausschreibung, auf Grundlage eines bestehenden städtebaulichen Konzeptes, einen Kaufinteressenten ermitteln, der dazu bereit und in der Lage ist das beschlossene städtebauliche Konzept umzusetzen. Der zu zahlende Mindestkaufpreis wird durch ein Verkehrswertgutachten entsprechend § 194 BauGB ermittelt. Der Kaufpreis wird durch Gebot ermittelt. Der bisherige Eigentümer erhält als Ausgleich für den Eigentumsübergang den Gebotsbetrag abzüglich der der Gemeinde in diesen Verfahren entstandenen Aufwendungen.“

Dieses Verfahren stellt keine Enteignung dar, sondern lediglich eine Beschleunigung und Ermöglichung des Verkaufes und damit einer erneuten Nutzung des Gebäudes. Der ermittelte Kaufpreis abzüglich der kommunalen Aufwendungen wäre an die bisherigen Eigentümer, sofern ermittelbar, auszukehren. Mit diese Regelung würde endlich der Weg für die Wiedernutzung der Liegenschaften und letztendlich Revitalisierung ganzer Stadtteile ermöglicht werden.

Diese Regelung ist auch bei jahrelang leerstehenden, oft in den 50er bis 80er-Jahren erbauten, Großwohnanlagen anzuwenden. In den ehemaligen Industriestandorten Deutschlands bestehen aufgrund des demografischen Wandels oder aufgrund von Wanderungsbewegungen leerstehende Mehrfamilienwohnhäuser. Um auch hier endlich eine Wiedernutzung zu ermöglichen, ist diese Regelung anwendbar oder die Möglichkeit des Rückbaus verschafft neue Handlungsoptionen, dieser meist heruntergekommenen Stadtviertel.

Mit beiden Regelungen würde Städtebaulich neue Perspektiven den betroffenen Städten und Gemeinden eingeräumt werden.

Der Sprecherkreis der Vertreter der ehem. Hertie-Standorte hat bereits die kommunalen Bundestagsabgeordneten angeschrieben.

Die Stadt Eschweiler hat bereits die zuständigen Landtagsabgeordneten über die Aktivitäten informiert.

Anlagen

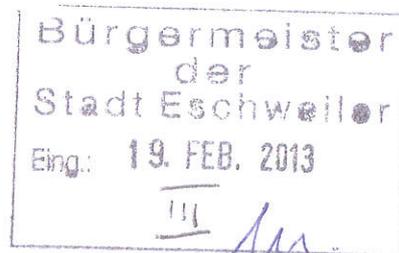
1. Schreiben der Stadt Bingen am Rhein an den Bürgermeister der Stadt Eschweiler
2. Schreiben der Stadt Bingen am Rhein an die Bundestagsabgeordneten



STADT BINGEN AM RHEIN
DER OBERBÜRGERMEISTER

Burg Klopp
55411 Bingen am Rhein

15.02.2013



Herrn
Bürgermeister
Rudi Bertram
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Sprecherkreis der Vertreter der ehem. Hertie-Standorte

Sehr geehrter Herr Bertram,

vor dem Hintergrund der leidvollen Erfahrung der von der Hertie-Schließung betroffenen Städte, hat der Sprecherkreis der Vertreter der ehemaligen Hertie-Standorte bei seinem Treffen am 31. Januar 2013 in Bingen am Rhein eine Initiative gestartet, die eine Änderung bzw. Ergänzung der §§ 177 und 179 Baugesetzbuch beinhaltet. Der Vorschlag, der den kommunalen Spitzenverbänden auf Bundesebene übermittelt wurde, ist als Anlage beigefügt.

Mit dem ebenfalls beigefügten Schreiben an alle Bundestagsabgeordnete, in deren Wahlkreis ehemalige Hertie-Standorte sind, haben wir um Unterstützung der Initiative gebeten und eine Diskussion mit den Vertretern der betroffenen Städte angeregt.

Wir bitten Sie, die Initiative ebenfalls zu unterstützen und wären Ihnen dankbar, wenn Sie auch die Landtagsabgeordneten in Ihrem Bereich über die Aktivitäten informieren und für deren Unterstützung werben würden.

Mit freundlichen Grüßen

für den Sprecherkreis

Thomas Feser

Anlagen

Sprecherkreis der Vertreter der ehem. Hertie-Standorte:
Oberbürgermeister Patrick de La Lanne, Delmenhorst
Oberbürgermeister Thomas Feser, Bingen am Rhein
Bürgermeister Hermann Hupe, Kamen
Bürgermeister Willi Kamm, Tuttlingen
Bürgermeister Dr. Andreas Koeppen, Itzehoe
Stadtbaurat Frank Vetter, Gronau





STADT BINGEN AM RHEIN
DER OBERBÜRGERMEISTER

An die Bundestagsabgeordneten

Burg Klopp

55411 Bingen am Rhein

15.02.2013

Sprecherkreis der Vertreter der ehem. Hertie-Standorte

wir wenden uns heute an Sie als Bundestagsabgeordneter eines Wahlkreises, in dem eine Stadt seit Jahren mit einer ungenutzten Hertie-Liegenschaft zu kämpfen hat. Das bedeutete auch Jahre vergeblicher Bemühungen überhaupt einen kompetenten Gesprächspartner zu finden, um diese Innenstadtbrache wieder entwickeln zu können. Alle davon betroffenen 31 Städte haben die leidvolle Erfahrung gemacht, dass Anfragen nicht beantwortet, nötige Instandhaltungen nicht unternommen und fällige Steuern und Abgaben nicht bezahlt wurden.

Am 13. Sept. 2012 haben sich die Oberbürgermeister, Bürgermeister oder ihre Vertreter in Bingen am Rhein getroffen, um gemeinsam vorzugehen, um ihre Städte von den Schandflecken zu befreien. An dem Treffen nahmen auch der niederländische Insolvenzverwalter, Vertreter des Treuhänder Hatfield Philips, der Vermarktungsfirma CR Investment Management GmbH und der Deutschen Bank teil. Wir wollen Sie hier nicht länger mit den verwirrenden Details beschäftigen. Zu Ihrem Verständnis haben wir ein Schema über die Konstruktionen, denen sich die Städte gegenüber sahen, am Beispiel von Delmenhorst beigefügt.

Das Ergebnis des Binger Treffens war eine Einladung in die Räume der Deutschen Bank für den 22. Nov. 2012 nach Frankfurt am Main, um den begonnenen Dialog weiter zu führen und Verabschiedung der Binger Erklärung, die wir ebenfalls beifügen.

Seither ist Bewegung in die Angelegenheit gekommen. Es gibt jetzt auf der Seite der Kapitalgesellschaft und des niederländischen Insolvenzverwalters Namen und Personen, mit denen verhandelt werden kann. Die ersten drei Häuser in Peine, Stade und Meschede sind verkauft, bei anderen sind mehr oder weniger erfolgreiche Verhandlungen aufgenommen. Aber die Probleme sind noch lange nicht vom Tisch, vor allem wie die Kaufpreisvorstellungen oft noch weit voneinander entfernt sind.



Die 31 betroffenen Städte haben auch beschlossen, einen Sprecherkreis zu benennen, der die Interessen aller Städte solange vertritt, bis auch das letzte ehemalige Hertiekaufhaus vermarktet ist. Neben dem Unterzeichner und Initiator der Aktion gehören dem Sprecherkreis der Oberbürgermeister der Stadt Delmenhorst Patrick de La Lanne, der Bürgermeister der Stadt Kamen Hermann Hupe, der Bürgermeister der Stadt Tuttingen Willi Kamm, der Bürgermeister der Stadt Itzehoe Dr. Andreas Koeppen und der Stadtbaurat der Stadt Gronau Frank Vetter an.

Der Sprecherkreis hat bei seinem Treffen am 31. Januar 2013 in Bingen am Rhein beschlossen eine Initiative zusammen mit den kommunalen Spitzenverbänden zu starten, die eine Änderung bzw. Ergänzung der §§ 177 und 179 des Baugesetzbuchs beinhaltet. Den Vorschlag haben wir diesem Schreiben beigefügt.

Es geht dabei darum, die Erfahrungen aus den Hertie-Leerständen zu nutzen und dies in Zukunft unmöglich zu machen. 200.000 m² Fläche mit einem geschätzten Wert von rd. 100 Mio. Euro liegen brach, geschätzte 560 Mio. Euro konnten nicht investiert werden, dazu noch die Millionenverluste in den Innenstädten durch Insolvenzen kleinerer Einzelhändler, die im Umfeld der Hertieruinen keine Existenzgrundlage mehr hatten. Jede Stadt, auch wenn sie kein Hertie-Kaufhaus hat, kennt aber die Situation, in der entweder Spekulanten, desinteressierte Erbgemeinschaften oder unklare Eigentumsverhältnisse die städtebauliche Entwicklung bedrohen oder die Innenstädte gar veröden lassen. In unserem Vorschlag zu Änderung bzw. Ergänzung des Baugesetzbuchs wird das Eigentumsrecht nicht angegriffen. Nach 60 Monaten aber soll es möglich sein, dem Eigentümer den Gegenwert des Besitzes zu bezahlen und die Immobilie wieder einer Nutzung zuzuführen.

Auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung werden solche Konflikte eher häufiger auftreten und auch diesen Aspekt bitten wir Sie bei unserer Initiative zu berücksichtigen.

Wir schreiben Ihnen in der Hoffnung, dass Sie unsere Initiative in Ihrer Fraktion unterstützen. Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie Ihre Meinung zu dem Vorschlag mit dem in Ihrem Wahlkreis betroffenen Oberbürgermeister/Bürgermeister diskutieren würden.

Das nächste Treffen des Sprecherkreises findet am 18. April 2013 im Kamen statt. Bei dieser Gelegenheit würden wir auch gerne eine erste Bilanz ziehen, inwieweit wir von unseren Bundestagsabgeordneten Unterstützung erwarten dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

für den Sprecherkreis



Thomas Feser

Anlagen

P.S. Vielleicht ist Ihnen aufgefallen, dass wir die Parteizugehörigkeit nicht wie üblich hinzugefügt haben. Das ist kein Zufall. Sie spielte bisher keine Rolle und das soll auch so bleiben.

Binger Erklärung

Beim Treffen der Vertreter der ehemaligen Hertie-Standorte am 13. Sept. 2012 in Bingen am Rhein wurde folgende Binger Erklärung verabschiedet:

30 Städte in der Bundesrepublik Deutschland sind in ihrer städtebaulichen Entwicklung und bei der Reaktivierung wichtiger Einzelhandelsflächen stark behindert, da in den Startlöchern stehende Investoren keinen handlungsfähigen Ansprechpartner auf der Verkäuferseite erreichen. Eine anonyme Vermögensmasse dümpelt vor sich hin, keiner fühlt sich zuständig.

Markante, die Innenstädte prägende, Kaufhausgebäude verkommen zusehend zu Bauruinen. Dieser Zustand kann nicht weiter hingenommen werden. „Eigentum verpflichtet“, dieser Rechtsgrundsatz gilt auch für die Eigentümer dieser Gebäude. Daher fordern wir

- der Insolvenzverwalter muss seine Aufgabe aktiv wahrnehmen und ernsthaft Verhandlungen mit Kaufinteressenten führen und zum Abschluss bringen,
- die Deutsche Bank wirkt konstruktiv mit den Eigentümern, vertreten durch die holländischen Insolvenzverwalter, und Hatfield Philips als Vertreter der Gläubiger zusammen, um folgende Punkte zur Innenstadtattraktivierung durchzuführen:
 - a) als Ansprechpartner für Investoren und potentielle Käufer zu fungieren
 - b) als Ansprechpartner für Instandhaltungsfragen sowie –kosten zu fungieren.
- die politisch Verantwortlichen auf Bundes- und Länderebene leisten uneingeschränkte Unterstützung bei der Lösung dieses Problems und ergreifen wirksame Maßnahmen, um solche Entwicklungen für die Zukunft nicht entstehen zu lassen. Dazu sind gesetzliche Veränderungen zu verabschieden, die die Rechte der Städte stärken und volkswirtschaftliche Verluste zugunsten von unbekanntem Immobilienspekulanten zu verhindern.

- da auch die Geduld auf der Investoreenseite begrenzt ist, fordern wir den Abschluss von Verwertungsvereinbarungen innerhalb eines Monats.

Bingen am Rhein, den 13. Sept. 2012

Stadt Bingen am Rhein _____

Stadt Delmenhorst _____

Stadt Eschweiler _____

Stadt Gelsenkirchen _____

Stadt Görlitz _____

Stadt Gronau _____

Stadt Herne _____

Stadt Hückelhoven _____

Stadt Idar-Oberstein _____

Stadt Itzehoe,
auch für die Städte
Husum, Niebüll,
Schleswig, Stade _____

Stadt Kamen _____

Stadt Meschede _____

Stadt Mölln

Stadt Nettetal

Stadt Neustadt a.d. Weinstraße

Stadt Remscheid

Stadt Tuttlingen

Vermutete Struktur zu den Ansprechpartnern zum „ehemaligen Warenhaus Hertie - Delmenhorst“

(Auswertung von Presseberichten, Stand 14.06.12)

