

SCHROTTIMMOBILIEN (TEIL II)

Probleme maßgeschneidert bewältigen

Die Landeshauptstadt von Sachsen hat für den Umgang mit Schrottimmobiliien eigens eine strukturierte Strategie entwickelt, wuchs doch die Zahl der verwahrlosten Immobilien himmelwärts. An der Speerspitze der negativen Immobilien-Entwicklung in Dresden standen die gewerblichen Immobilien. Bald nach der Wiedervereinigung wurden viele Gewerbebetriebe im Stadtgebiet stillgelegt – ohne eine konkrete Nachnutzung. Als nächstes folgten Probleme mit Mehrfamilienhäuser: Der Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt war bis Ende der achtziger Jahre im letzten Jahrhundert bereits heruntergewirtschaftet, nach der Wende wurden mehr und mehr Häuser teilweise oder ganz leergezogen. Ab Mitte der neunziger Jahre konnte die Stadt erst einmal Durchatmen. Gebäudesanierungen begannen – in größerem Umfang: An vielen Ecken der Stadt wurde modernisiert und instandgesetzt. Dresden blühte auf.

Doch gleichzeitig fehlte einer Vielzahl von Häusern ein Eigentümer mit einem Bewusstsein für seine Immobilie und einer

Der Zahn der Zeit nagt an Bauwerken. Besonders an jenen, die lieblos sich selbst überlassen werden. Einstige Schönheit verwittert, wird unansehnlich, Leerstand folgt, oft verbunden mit Verwahrlosung und Gefährdungen. Handeln tut not – zum Beispiel mit einer strukturierten Strategie für den Umgang mit Schrottimmobiliien wie in Dresden oder mit Kooperationen und Anreizen, um innerstädtische Quartiere aufzuwerten wie im Projekt KIQ.

pflegenden Hand. Je mehr die benachbarten Gebäude auf Vordermann gebracht wurden, umso stärker fielen die verwahrlosten Immobilien auf. Die Folge: Bei der Stadt häuften sich Anzeigen wegen Bröckelimmobilien. Die Probleme reichten vom „Vergessen“ der Anliegerpflichten, über wildgelagerte Abfälle bis hin zur Baufälligkeit, berichtet Stephan Teller, Sachgebietsleiter für Brachflächen im Umweltamt Dresden.

Federführung im Umweltamt

Anfangs war guter Rat teuer: Eine klare Zuordnung der Beschwerden gab es nicht. Häufig waren verschiedene Ämter zuständig. Keine zufriedenstellende Situation für

die Kommunalverwaltung. Die Stadtspitze wollte das Bearbeiten dieser Anzeigen in einer Hand bündeln. Sie suchte und fand eine gute wie elegante Lösung, um die Vielzahl an Anzeigen, die verwahrloste Häuser und Grundstücke betreffen, werden federführend vom Umweltamt der Stadt bearbeitet. Ausgangspunkt war die Erkenntnis, dass sich das Gros der Bürgerbeschwerden bei den heruntergekommenen Immobilien auf Unrat bezog. Ermöglicht wurde diese Lösung durch das Landesgesetz: Im Freistaat Sachsen sind die Umweltämter eine Polizeibehörde.

Für das Überprüfen verwahrloster Immobilien, wurde ein standardisierter, damit nachvollziehbarer Tätigkeitsablauf festgelegt. Zuerst gibt es eine Ortsbegehung. Die Mitarbeiter des Umweltamtes machen sich vor Ort kundig und nehmen die Situation auf. Sie dokumentieren die Begehung und den Gebäudezustand schriftlich und bildlich. Danach wird der Zustand bewertet und es folgt die Entscheidung, ob gehandelt werden muss. Falls ja, wie. „Hier liegt es in unserem Ermessen, ob und wie wir handeln werden. Die Entscheidung hängt davon ab, ob von dem Objekt eine Gefahr für Menschen oder die öffentliche Ordnung ausgeht“, erklärt Stephan Teller. Wurde eine Gefährdung festgestellt, die keinen Umweltbezug, sondern beispielsweise einen baulichen Bezug oder eine Gefährdung für die Allgemeinheit hat, dann reicht das Um-

QUARTIERE STÄRKEN

Ausgehend von der Überlegung, dass sich die Aktivitäten von Kommunen und Immobilieneigentümern im Idealfall ergänzen, wurde das Projekt „Kooperation im Quartier zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien (KIQ)“ ins Leben gerufen. Dieser Ansatz zeichnet sich durch folgende Merkmale aus und sucht Nachahmer:

- Eigentümerverein und Kommune kooperieren verbindlich in der Wohnungsmarkt- und Quartiersentwicklung.
- Haus & Grund übernimmt vereinbarte Aktivitäten.
- Private Immobilieneigentümer werden aktiviert und beraten.
- Investitionen werden angestoßen – objektbezogen und quartiersbezogen.
- Die Kommune erhöht die Attraktivität des Quartiers durch Investitionen und durch kommunale Aktivitäten.

Quelle: KIQ-Forschungsbericht, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), März 2015

weltamt die Unterlagen inklusive der Fotodokumentation an die Bauaufsicht oder beispielsweise das Ordnungsamt weiter.

Bewertung nach transparenten Kriterien

Diese Entscheidungen sind – selbstverständlich – nicht willkürlich. Das Umweltamt bewertet nach insgesamt sechs objektiv nachvollziehbaren Kriterien. Dies sind: widerrechtliche Abfalllagerung, desolate bauliche Anlagen, ungenügende oder fehlende Anliegerpflichten, ungenügende Haus- und Grundstückssicherung, störender Wildwuchs und/oder gefährliche Pflanzen, Vandalismus mit Verletzen des Abgeschlossenheitsprinzips. Aktiv wird das Umweltamt, wenn mindestens zwei Kriterien erfüllt sind. Diese Kriterien sowie die dazu gehörenden Erfassungsbögen und Checklisten sind gemeinsam mit Studierenden der Verwaltungshochschule Meißen und der Technischen Hochschule Dresden für deren jeweilige Abschlussarbeit entwickelt worden – übrigens ein Novum in Deutschland im Umgang mit Schrottimmobilien.

Anhand dieser objektiven Kriterien können Entscheidungen nachvollziehbar gefällt und Handlungen begründet werden. Die Begründungen der Bescheide sind durch dieses strukturierte Vorgehen gerichtsfest. „Ein unbedingtes Muss“, so Stephan Teller. Schließlich kann es um üppige Summen gehen, die der Eigentümer aufwenden muss, um eine verwaehrte Immobilie zum Beispiel wieder richtig zu sichern. Da kommt es schon vor, dass Eigentümer gerichtlich klären lassen wollen, ob die Forderungen der Kommune berechtigt sind.

Eigentümer gesucht!

Ist der Eigentümer des maroden Gebäudes unbekannt, wird nach ihm gesucht. Wohnt er im Ausland, kann die Suche erfolglos bleiben. „Im Schengen Raum haben wir meistens den Zustellerfolg, in südamerikanischen Ländern kann das unmöglich werden“, weiß Stephan Teller aus Erfahrung. Vor allem berichtet er von einer weiteren Problematik: „Selbst wenn wir den Eigentümer finden, nützt uns dieses Wissen



Quartiersentwicklung statt Abrissbirne: Der „Gasthof Sächsischer Hof“ ...

Fotos (2): Peter Sauer



... am Wettiner Platz in Wurzen ist dank KIQ wieder ein Schmuckstück.

nur, wenn der Eigentümer bereit ist, gemäß unseren Vorschlägen zu handeln oder wenn wir in sein Aufenthaltsland vollstrecken dürfen“. Im schlechtesten Fall verpufft jegliche Aufforderung an den Eigentümer, die misslichen Zustände am Dresdner Haus zu beseitigen. In diesem Fall trägt die Kommune die Kosten für das Beseitigen der festgestellten Gefährdungen.

Dank der sächsischen Gesetzgebung können zumindest die Kosten, die dem Umweltamt zur Beseitigung von Gefährdungen an Problemimmobilien entstanden sind, ins Grundbuch eingetragen werden. Der Vorteil ist: Die Kommune reiht sich dann nicht in eine Reihe von Gläubigern gegenüber dem Eigentümer oder einer Eigentümergemeinschaft ein. Da sie im Grundbuch steht, müssen ihr die Ausgaben bei einem Verkauf oder einer Zwangsversteigerung direkt erstattet werden. Ein kleiner Pluspunkt.

Herrenlosigkeit nimmt zu

Besonders schwierig wird für die Kommune die Situation, wenn die Eigentümer von verfallenden Immobilien auf ihr Eigentum verzichten und sich somit gleichzeitig der damit verbundenen Pflichten entledigen. Das geht ganz einfach mit einem Brief an das Grundbuchamt, in dem sie auf das Grundstück verzichten. „Mit einer einfachen Willenserklärung kann der Eigentümer sein Grundstück für herrenlos erklären. Dann hat die Stadt das Problem“, verdeutlicht Stephan Teller. Denn die Eigentümerpflichten gehen bei Herrenlosigkeit an die Kommune über.

Herrenlosigkeit nimmt seit Jahren zu – in Städten wie im ländlichen Raum. Ob diese Entwicklung weiter Fahrt aufnimmt oder gedreht werden kann, kann wohl niemand seriös voraussagen. Sicher scheint aber, dass vorbeugende und freundliche Aktivitäten zum Erfolg führen können, wenn

die Hauseigentümer sanft, aber gezielt daran erinnert werden, dass Eigentum verpflichtet. Von dieser Erfahrung berichtet der Verein Haus & Grund aus einem Pilotprojekt des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für das sich Ortsvereine des Eigentümervereins mit kommunalen Akteuren vernetzt haben. Im Projekt KIQ, Akronym für Kooperation im Quartier, stand ein aktivierender Ansatz der Eigentümer im Mittelpunkt – mit Erfolg, wie es unisono von den Akteuren heißt.

Die Entwicklung von einem bewohnten Gebäude bis zur maroden Immobilie ist meist schleichend: Erst wird die Gewerbefläche im Erdgeschoss leergezogen, dann ziehen die Mieter in den darüber liegenden Etagen aus. Steht ein Haus leer, folgen die nächsten – sei es in einer Fußgängerzone oder in einem Wohnviertel. Das sind Zu-

stände, die sich weder Kommune noch Nachbarn wünschen. Denn verwahrloste Immobilien stören den Gesamteindruck eines Quartiers oder ziehen – im schlechteren Fall – weitere Wegzüge nach sich.

Das Projekt KIQ

Städte und Gemeinden sind klug beraten, die das Heft des Handelns bereits in die Hand nehmen, wenn noch keine akute Gefährdung von einer Immobilie ausgeht. Schnell reagierende Kommunen schützen das Stadtbild und die Bewohner. Denn Shoppen in einer Innenstadt mit auffallend gähnend leeren Schaufenstern macht keinen Spaß und niemand wohnt gerne neben einer verwahrlosten Immobilie. Die breite Streuung des Immobilieneigentums hierzulande erleichtert die Aufgabe nicht: Vier

Fünftel aller Wohnungseigentümer sind private Eigentümer. Ihnen kommt eine herausragende Rolle bei dem Gestalten innerstädtischer Wohnquartiere zu. Problem ist: Nicht jeder Eigentümer will diese Rolle übernehmen.

Die Idee von KIQ hieß, kommunale Akteure mit Wohnungseigentümern zusammenzubringen. Den Immobilieneigentümern sollte vermittelt werden, dass sie eine Verantwortung für ihr Haus und darüber hinaus für ihr Quartier haben. Den Kommunen wiederum sollte nahe gebracht werden, dass Alleingänge zum Ziel führen. Doch im Miteinander mit den privaten Eigentümern geht es zügiger, attraktive Quartiere zu entwickeln. Das Ziel war hochgesteckt: Sensibilisieren für die Problematik

Fortsetzung auf Seite 46

BLICK NACH MAGDEBURG

„ZUCKERBROT UND PEITSCH“

Im Kampf gegen städtebauliche Missstände setzt die sachsen-anhaltinische Landeshauptstadt Magdeburg seit 2014 auf eine Arbeitsgruppe.

Eine der ersten Aufgaben dieser Arbeitsgruppe war das Initiieren eines Katasters von Schrottimmobilen in acht Stadtteilen



In Magdeburg: Ein hoffnungsloser Fall in Alt Salbke – oder? Keineswegs.



KIQ setzt auf Kommunikation, Kooperation und Aktion und gibt Schrottimmobilen eine lebenswerte Zukunft.

mit besonders hohem Anteil unsanierter Gebäude, berichtet Stephan Herrmann, stellvertretender Leiter des Stadtplanungsamtes. In einem vorbereiteten Fragenkatalog wurde der äußere Gebäudezustand von überwiegend leergezogenen Häusern dokumentiert; Fotos wurden gemacht. Der bauliche Zustand der Gebäude in Verbindung mit der städtebaulichen Lage sowie einer etwaiger Denkmaleigenschaft gibt Auskunft über den Handlungsdruck und die Identifikation der Eigentümer kann beginnen.

Identifizierte Eigentümer werden angeschrieben. In einem Ersts Schreiben wird erfragt, welche Pläne es mit der Immobilie gibt, ob eventuell an einen Verkauf, Abriss oder Sanierung gedacht wird und ob eine Beratung erwünscht ist. Im nächsten Schritt wird mit investitionswilligen Eigentümern geklärt, was im Detail geplant ist. Aktivität wird belohnt mit Beratung und Unterstützung.

Die Aktivitäten der Arbeitsgruppe zeigen Wirkung. Notabriss konnten vermindert werden. Auch gelingt es zunehmend, Eigentümer zu motivieren, sich aktiv um die Magdeburger Immobilie zu kümmern und

die damit verbundenen Pflichten zu übernehmen. Motiviert wird „mit Zuckerbrot und Peitsche“, lässt Stephan Herrmann keinen Zweifel daran, dass die Stadt bereit ist, im Rahmen der Förderkulissen zu unterstützen, aber auch knallhart die Eigentümer von Schrottimmobilen in die Pflicht zu nehmen. Wo die Rechtslage es hergibt, werden Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet oder hoheitliche Maßnahmen im Denkmal- und Bauordnungsrecht zur Sicherung des noch verbliebenen historischen Altbaubestandes veranlasst.

Flankiert werden diese Maßnahmen durch das Ausweisen von einfachen Sanierungsgebieten in Schwerpunktbereichen sowie durch eine Kooperation mit dem Hauseigentümerverschein Haus + Grund. Die Entwicklung der Bevölkerung kommt den Stadtplanern der Ottostadt zugute: Nachdem die Großstadt bis 2004 nur noch rund 226.000 Bewohner zählte, ist Magdeburg wieder Zuzugsgebiet: Derzeit bevölkern rund 244.000 Frauen, Kinder und Männer die Stadt an der Elbe. Tendenz steigend. Mit positiven Folgen für den Immobilien- und Wohnungsmarkt: Die Nachfrage nach Immobilien und Wohnraum steigt.



In Dresden: Die Grundstückseigentümer hatten Herrenlosigkeit erklärt. Damit hatte die Stadt die Aufgabe, beräumen zu lassen – ein Muss bei der Art der Abfälle: Es bestand Gefahr im Verzug. Nach der Zwangsversteigerung des Grundstücks hat die Kommune ihren Kostenaufwand zurück erhalten.



Ehemalige Bahnbrache in Dresden, auf der wiederholt gedealt wurde und illegale Partys gefeiert wurden. Die Stadt hat gegenüber dem Eigentümer die Sicherung mit Erfolg veranlasst.

Fortsetzung von Seite 44

Schrottimmoblie, das Bewusstsein für ein lebenswertes und liebenswertes Quartier schärfen und dabei bei allen Beteiligten die Erkenntnis verankern, dass Lebensqualität eng mit attraktiven Gebäuden zusammenhängt und verfallene Gebäude an keiner Stelle in der Kommune „bella figura“ machen. Das Ziel wurde erreicht.

Der Kümmerer, Ansprechpartner für jeden

In dem Projekt wurden Kommune, Eigentümerverein, Institutionen und Bewohner aus einem Quartier zusammengespannt. Immer wurde ein KIQ-Kümmerer ernannt. Die Aufgaben dieses Kümmerers sind unterschiedlich, hängen stark von der jeweiligen Situation vor Ort ab. Zu seinen Aufgaben gehört im Regelfall die Ansprache und Aktivierung sowie die individuelle Beratung von Immobilieneigentümern. Abhängig von den zu erwartenden Aufgaben, sollte daher die Person gewählt werden, die sich den Hut des Kümmerers aufsetzt. Ein

Architekt eignet sich besonders gut, wenn viele fachliche Erstberatungen erwartet werden. Stehen kommunikative und koordinative Aufgaben im Fokus, sollte der Kümmerer im Quartier bereits gut bekannt sein.

In diesem Projekt wurde gezeigt, wie Aufbruchsstimmung forciert werden kann. Denn Eigentümer sind durchaus bereit, zu investieren, wenn sie direkt angesprochen und eingebunden werden und wenn auch die Kommune ihren Teil dazu beiträgt, das Quartier städtebaulich aufzuwerten. Es geht darum, die Betroffenen an einen Tisch zu bringen, eine Bestandsanalyse zu machen, eine Perspektive für das Quartier zu entwickeln und „die Eigentümer zu einer Auseinandersetzung mit ihrer eigenen Immobilie anzuregen“, heißt es im Projektbericht. Die Chancen, dass sich die Eigentümer von maroden Immobilien ansprechen und mit einbeziehen lassen, sind vorhanden. Diese sind umso größer, wenn die Aktivitäten starten, „bevor es wirklich kritisch ist“, weiß Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand von Haus & Grund Bayern. Sie empfiehlt frühestmögliches Handeln, um zu vermeiden, dass sich Probleme potenzieren.

Die Ergebnisse dieses Pilotprojekts trägt der Eigentümerverein in den letzten Monaten verstärkt in die Landesverbände und Ortsvereine. Informiert werden die Mitglieder „über die Mitgliederzeitung, über Briefe und Rundschreiben und auf den Mitgliederversammlungen“, berichtet Dr. Ulrike Kirchhoff. Sie würde eine Neuauflage des KIQ-Projektes begrüßen: „Die teilnehmenden Kommunen und ihre Quartiere haben von diesem Programm profitiert – oft auch mit positiven Auswirkungen auf den Einzelhandel“.

Weitermachen, Zukunft gestalten

Die Idee heißt jetzt, auch ohne Unterstützung über ein Projekt weiterzumachen und verbindliche Kooperationen von Eigentümerverein und Kommunen auf Augenhöhe rund um Immobilien und Quartiersentwicklung zu schließen. Das Ziel bleibt: Private Immobilienbesitzer zu aktivieren, zu beraten und untereinander zu vernetzen. Der Bedarf ist breitflächig vorhanden. Verfallenen Immobilien kann der Kampf angesagt werden, wenn sich Kommune, Eigentümerverein und Quartiersbewohner gemeinsam engagieren und eine Strategie für ihr Stadtviertel maßschneidern. Die Quartiere gilt es zu beleben und zukunftsfähig zu machen – und sei es teils durch Rückbau. An den Kommunen als wichtigsten Partner in diesem Trio liegt es, die Initialzündung zu einer Kooperation zu geben: anfangen, nicht abwarten.

LEKTÜRE FÜR KOMMUNALE ENTSCHEIDER

Eine praktische Handlungshilfe ist die Publikation „Verfallene Immobilien – Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verfallenen Immobilien – ‚Schrottimmoblie‘“. Die Broschüre kann über die Webseite des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) heruntergeladen werden www.bbsr.bund.de – Navigation über Veröffentlichungen – oder beim Publikationsversand der Bundesregierung bestellt werden: E-Mail: publikationen@bundesregierung.de.

Beate Henes-Karnahl