

Antwort auf Anfragen	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Seck 563 - 2044 563 - 8043 thomas.seck@stadt.wuppertal.de
	Datum:	06.10.2014
	Drucks.-Nr.:	VO/0647/14/1-A öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
22.10.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entgegennahme o. B.
Bericht zum Thema "Schrottimmobilien"		

Grund der Vorlage

Anfrage der Fraktion B90/Grüne

Beschlussvorschlag

Die Antwort der Verwaltung wird ohne Beschluss entgegengenommen.

Einverständnisse

entfallen

Unterschrift

Meyer

Begründung

Wir bitten um eine Einschätzung der Verwaltung über die Anzahl der sog. Schrottimmobilien in Wuppertal ...

Im Jahre 2013 hat eine Erfassung von verwahrlosten Immobilien stattgefunden, um einen Gesamtüberblick über die Problemlage zu erhalten. Diese Erfassung wird bei neuen Erkenntnissen sukzessive fortgeschrieben.

Je nach Zustand des Gebäudes wird zwischen Schrottimmobilien

- verwahrloste Immobilien,
- desolater baulicher Zustand,
- langjähriger Leerstand,
- ohne grundlegende Sanierung nicht nutzbar bzw. Abrissempfehlung

und

Problemimmobilien

- Immobilien komplett oder teilweise leerstehend,
- mit erkennbaren baulichen Mängeln,

unterschieden.

Insgesamt wurden bisher ca. 50 Schrottimmobilien und 60 Problemimmobilien erfasst.

... und welche Immobilien dazu führen, dass die Stadt eingreifen muss, um z.B. Sicherungen vorzunehmen?

Eingriffsmöglichkeiten als Bauordnungsbehörde bestehen nur dann, wenn von den Immobilien eine Gefährdung ausgeht. Eingriffsgrundlage ist der § 61(1) BauO NRW in Verbindung mit §3 BauO NRW- Gefährdung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung. Zu verschiedenen Schrottimmobilien wurden bereits bauordnungsrechtlich Maßnahmen (vom Anschreiben über Verfügungen, Zwangsgeldanordnungen bis hin zur Ersatzvornahme) eingesetzt. Einige besonders relevante Fälle sind nachfolgend erläutert:

- Bandstr. 33
Die Straße ist komplett gesperrt, die Nachbarn dürfen die Gärten nicht betreten. Die Abrissverfügung an den neuen Eigentümer wurde zugestellt. Die Frist ist abgelaufen, daher wird im Zuge einer Ersatzvornahme das Gebäude abgerissen. Das GMW bereitet die Ausschreibung vor, ein genauer Termin für den Abriss ist vom Ausschreibungsergebnis abhängig.
- Baumeisterstr. 4-8
Die Straße ist seit längerem bis Straßenmitte gesperrt. Nachdem das Dach des Gebäudes Ende September eingestürzt ist, mussten die Absperrungen erheblich erweitert werden. Aufgrund der nunmehr akuten Einsturzgefahr ist ein Abbruch der herrenlosen Immobilie durch die Stadt zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich. Der Abbruch soll kurzfristig umgesetzt werden.
- Nützenbergerstr. 190
Da die Absperrung nach dem letzten Schadensereignis im Dachgeschoß nicht mehr ausreichend war, wurde im Zuge der Ersatzvornahme ein Gerüst mit Schutzpläne und Fußgängertunnel erstellt. Der Eigentümer und der neue Erwerber reagieren trotz Ordnungsverfügungen nicht.
- Simonsstr. 45
Der Gesimskasten ist so marode, dass er auf die Straße zu stürzen droht. Die

Absperrung ist nicht ausreichend. Mit dem THW wird die Ersatzvornahme zur Zeit abgestimmt. Der Eigentümer reagiert trotz Ordnungsverfügungen und Zwangsgeldern nicht.

Bei welchen weiteren Schrott- und Problemimmobilien ordnungsbehördliche Verfahren anhängig sind, ist aus einer Kennzeichnung in der als Anlage beigefügten Liste ersichtlich (siehe Anlage im nichtöffentlichen Sitzungsteil).

Über die bauordnungsrechtlichen Instrumente hinaus gibt es - soweit Baudenkmale betroffen sind - auch Handlungsmöglichkeiten der Denkmalbehörde. So wurde beispielsweise zur Problemimmobilie Marienstraße 41 ein ordnungsbehördliches Verfahren durch die Denkmalbehörde eingeleitet.

... Darüber hinaus wäre auch ein Ausblick über den möglichen Umgang mit solchen Häusern wünschenswert

Anfang 2013 wurde eine „Arbeitsgruppe Schrottimmobilen“ ins Leben gerufen, die sich aus Vertretern der Stadtentwicklung (AG-Leitung), der Bauordnung und des Denkmalschutzes, der Bauleitplanung, der Abt. Bauförderung und Wohnen, der für Zwangsversteigerungen zuständigen Stelle im Finanzressorts, der Grundstückswirtschaft, der Wirtschaftsförderung, des Gutachterausschusses sowie der WQG zusammensetzt. Weitere Dienststellen wurden und werden nach jeweiliger Schwerpunktsetzung einbezogen.

Eine umfassende Bearbeitung aller erfassten Schrottimmobilen ist nicht möglich, da hierzu derzeit weder finanzielle Ressourcen noch ausreichende personelle Ressourcen zur Verfügung stehen. Auf Grundlage der in einem ersten Schritt erfolgten Erfassung wurden daher 10 vorrangig zu bearbeitende Schrottimmobilen ausgewählt. Diese werden seitdem kontinuierlich bearbeitet. Je nach Problemlage bei der einzelnen Immobilie werden die verschiedenen Instrumente (von der Eigentümeransprache, bauordnungsrechtliche Instrumentarien, Denkmalschutzinstrumente, Einleitung von Zwangsversteigerungen, Klärung mit Banken etc.) angewandt.

Zudem ist die Thematik auch in die Integrierten Handlungskonzepte zu den in Vorbereitung befindlichen Soziale Stadt- und Stadtumbau-Quartieren (Oberbarmen-Wichlinghausen, Heckinghausen, Mirker Quartier) eingeflossen, um in diesen Quartieren zukünftig entsprechende Fördermöglichkeiten für den Rückbau von Schrottimmobilen einsetzen zu können.

... Eine Übersicht/Liste über die Gebäude, die die Stadt aktuell kennt, sollte beigefügt werden.

Die Liste der erfassten Schrott- und Problemimmobilien ist aus datenschutzrechtlichen Gründen als Anlage für den nichtöffentlichen Sitzungsteil erstellt worden.