

SCHROTTIMMOBILIEN (TEIL I)

Leerstandsmanagement ist Mittel der Wahl

Verwaarloste Immobilien finden sich überall: in Schwarmstädten, in schrumpfenden Regionen, in kleinen Gemeinden und in Metropolen. Egal, ob Gebäude im Norden, im Süden, im Osten oder im Westen bröckeln, negative externe Effekte sind garantiert. Gegensteuern heißt die Herausforderung, damit imageschädigende Auswirkungen nicht überhand nehmen. Wie das geht, stellt rathausconsult anhand interessanter Projekte vor.

Ressourcenmangel begleitet viele Kommunen seit Jahren: Geld ist knapp, Personal ebenso. Gleichzeitig wächst der Aufgabenberg himmelwärts. Kein Wunder, wenn Kommunalverwaltungen und Kommunalpolitiker an manchen Problemen gerne vorbeisehen würden. Keine empfehlenswerte Strategie – besonders nicht für vernachlässigte Immobilien. Ein desolates Gebäude kann unerwartet schnell das Image eines ganzen Quartiers beschädigen. Rechtzeitiges Handeln empfiehlt sich, damit kein Teufelskreis in Bewegung gesetzt wird.

Denn ist es anfangs „nur“ eine leerstehende Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, kommen rasch weitere hinzu, wenn das Gebäude eine ungeliebten Lage aufweist und keinen modernen Standard hat. Ist die Immobilie komplett leergezogen, wird ein auswärtig wohnender Eigentümer unter Umständen darauf verzichten, auch nur das Notwendigste zu investieren. Getreu der Devise: Ist das Haus erst ruiniert, lebt es sich

als Eigentümer ganz ungeniert. Spätestens dann, wenn eingeschlagene Fensterscheiben die Fassade verunzieren, der Putz bröckelt und Anliegerpflichten nicht mehr wahrgenommen werden, ist es unübersehbar: Die Immobilie ist im freien Fall in die Verwaarloosung. Als Folge tritt nicht selten der gefürchtete Dominoeffekt ein. Denn wer investiert gerne in einer Nachbarschaft mit verkommenen Immobilien – wohl niemand. Klug agieren deshalb die Kommunen, die handeln, bevor solch ein misslicher Zustand eintritt. Bedenken ob der Kosten für dieses Tätigwerden rund um verfallene Häuser, sollten sich in Grenzen halten: Die Sanierungs- und Stadtumbauprogramme sind vielfältig und gut ausgestattet.

Probleme erkennen mit Leerstandsmanagement

„Aktives Leerstandsmanagement“ empfiehlt Dr. Frank Burlein, Mitglied der Ge-

schäftsleitung der DSK | BIG Gruppe, betroffenen Kommunen. Seine Erfahrung hat ihn gelehrt, kluge Kommunen warten nicht ab, bis die vorhandenen Rechtsmittel eingesetzt werden können. Sie nutzen vielmehr frühzeitig ihre Chancen, Immobilien wieder in Wert setzen zu können.

Das verlangt eine kommunale Strategie im Umgang mit Leerständen, ist der Kenner der Problematik überzeugt. Auftakt einer passenden Strategie, ist ein Überblick über die Leerstände. Ist die aktuelle Situation erfasst und bekannt, kann gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern überlegt werden, wie es wo weitergehen soll. Schließlich kann die Strategie für verschiedene Quartiere ganz unterschiedlich sein: Soll in einem Gebiet ein Gründerzeitviertel möglichst komplett erhalten werden, kann in einem anderen Stadtteil die Entscheidung pro Rückbau ausfallen.

Aufgaben des Leerstandsmanagers

Hat eine Kommune für sich die Marschrichtung im Umfang mit leergezogenen Immobilien definiert, kann das Leerstandsmanagement beginnen. Der Startschuss fällt am besten mit dem Installieren eines Leerstandsmanagers. Er – es darf natürlich auch eine Sie sein – zeichnet dafür verantwortlich, dass in einer ersten Phase die Leerstände möglichst genau nach Lage und Größe erfasst werden und in einer zweiten Phase exakte Gebäudedatenblätter erstellt werden, aus denen der Gebäudezustand und möglichst auch der Zustand der einzelnen Wohneinheiten erkennbar ist. Städte und Gemeinden, die sich für die Zusammenarbeit mit einem Sanierungsträger entscheiden, können diesem das Leerstandsmanagement übertragen.

Erste Aufgabe des Leerstandsmanagers ist es, die Eigentümer der Problemimmobi-

DSK | BIG GRUPPE STADTENTWICKLUNG SEIT 60 JAHREN

Die Unternehmensgruppe ist bundesweit tätig. Sie deckt die Bandbreite der Stadtentwicklung, Flächenentwicklung und Projektentwicklung ab – und das seit über 60 Jahren. Zu ihren Kernaufgaben in der Stadtentwicklung gehören Stadterneuerung, energetische Stadtsanierung und Fördermittelberatung.

<http://dsk-gmbh.de>



Das Architektur- und Umwelthaus in Naumburg an der Saale: Gelungene Kombination aus alt und neu, aus Stadtsanierung, Bürgerwille und zwei Millionen Fördergeldern. Nicht alle Naumburger konnten vor der Sanierung (links) an die Rettung des Gebäudes in der Wenzelsgasse glauben.

lien zu identifizieren und zielgerichtet anzusprechen. Dieser Prozess ist oftmals einfacher als von der Kommune befürchtet, weiß Dr. Frank Burlein. Nicht immer stößt eine Kommune nur auf unkooperative Eigentümer. „Es gibt auch Eigentümer, die froh sind, wenn sie ihre Immobilie loswerden, weil sie mit einem Haus völlig überfordert sind“, ermutigt er betroffene Kommunen, sich beizeiten mit existierenden Leerständen zu befassen.

Rückbau: Nicht einfach, aber möglich

Wie bedeutsam es ist, dass eine Kommune Trading-Down-Entwicklung bei ihrem Immobilienbestand möglichst frühzeitig unterbindet, betont Professor Dr. Gerold

Janssen vom Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung in Dresden. Denn werden Gebäude nicht mehr sachgemäß oder gar nicht mehr genutzt, besteht die berechtigte Gefahr einer sich weiter verstärkenden Negativentwicklung. Können die Wohnimmobilien weder modernisiert noch instandgesetzt werden, kann als letzte Möglichkeit der Einsatz der Abrissbirne erforderlich werden.

Doch einfach nur abwarten, bis die Verwahrlosung so weit fortgeschritten ist, dass scheinbar keine andere Möglichkeit als der Abriss bleibt, ist keine gute Idee. Denn das Anordnen und Durchführen eines Rückbaus ist aus juristischer Perspektive eine komplexe Aufgabe. Grundlegende Voraussetzung ist, dass „beim Erlass des Rückbaugebots der Grundsatz der Verhältnismäßig-

keit zu wahren ist“, verdeutlicht Professor Janssen. Es geht weiter mit der Forderung, „ein Rückbau hat aus städtebaulichen Gründen zu erfolgen“. Auch müssen Kosten für den Abriss geringer sein als die Kosten für eine wirtschaftlich rentable Sanierung des Gebäudes.

Das Beispiel der Stadt Zeitz

Gezielt auf Rückbau gesetzt, hat die Dom- und Residenzstadt Zeitz in Sachsen-Anhalt. Nach der Wende hat die Stadt rund 40 Prozent ihrer Bevölkerung verloren. Also musste zügig etwas getan werden. Der Beschluss fiel für eine neue Bebauungsplanung. Das Ergebnis: Etliche Häuser wurden gezielt aufgegeben, beispielsweise wurden auf einem Grundstück Stellplätze für Autos



Das Schwubbs in der Naumburger Marienstraße: Gestern verwaht (links), heute Bastel-Laden und Kreativ-Haus (rechts).

FRÜHWARNSYSTEM FÜR DIE VERWAHRLOSUNG

Risikoindikatoren benennen und erkennen

Kommunen sollten nicht abwarten, bis die Verwahrlosung eines Gebäudes schon bei einem flüchtigen Blick offensichtlich wird. Mit einem Frühwarnsystem können Objekte davor bewahrt werden, in die Kategorie Schrottimmoblie abzurufen.



In Adersleben: Die Einfahrt zum Gut Lindenhof gehört zur Akut-Kategorie 5.

Nicht zuwarten bis ein Gebäude verwahrlost ist, sondern frühzeitig die Kommunikation mit den Eigentümern von Leerstandsimmobilien suchen, betont Dr. Rainer Voß, Partner in der Kölner Kanzlei Lenz und Johlen. Er macht immer wieder die Erfahrung, dass Interventionen bei den Eigentümern umso eher Aussicht auf Erfolg haben, je niedrigschwelliger die Herausforderungen und je überschaubarer die Kosten sind, mit denen der Eigentümer einer Immobilie konfrontiert wird. „Wehret den Anfängen“, schreibt der Fachanwalt für Verwaltungsrecht in Vorträgen wie Seminaren zum Thema verwahrloste Immobilien seinen Zuhörern wie seinen Klienten bei Beratungen ins Stammbuch. Bei Knut Buschhüter, Sachgebietsleiter im Bau- und Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Vorharz, rennt der Fachanwalt mit dieser Aussage offene Türen ein.

Vom Leerstand zur Verwahrlosung

Denn auch Knut Buschhüter ist davon überzeugt: Je früher eine Kommune das Heft des Handelns in die Hand nimmt, umso geringer ist die Gefahr, dass ein ungepflegtes Haus zu einer Schrottimmoblie mutiert. Seinen Blick auf verwahrloste Immobilien hat er in seiner Masterarbeit an der Hochschule Harz detailliert niedergelegt. Er hat ein Frühwarnsystem für Risikofaktoren für das Entstehen von Schrottimmobliien entwickelt. Sind bestimmte Indikatoren, etwa beginnende Verwahrlosung des Grundstücks, mangelhafter Gebäudezustand, hoher oder gar kompletter Leerstand - erfüllt, rückt die Möglichkeit in greifbare Nähe, dass die Verwahrlosung bald unübersehbar wird. Das gilt es im günstigen Fall zu verhindern.

In diesem Frühwarnsystem bewertet der Verwaltungsexperte Buschhüter den Zustand der Immobilien mit Schulnoten von 1 bis 6: Gebäude mit den Noten 1 oder 2 sind bei ihrer Erfassung noch in ei-

nem unauffälligen Zustand, 3 und 4 befinden sich in einem vorakuten Zustand und 5 und 6 stehen für „akut“. Das entspricht der höchsten Alarmstufe. Die einzelnen Dringlichkeitsstufen eines Gebäudes unterlegt Knut Buschhüter mit dem erforderlichen Handlungsbedarf und daraus resultierenden Maßnahmen. Dieses Frühwarnsystem soll aufgesetzt werden auf ein Gebäudezustands-Kataster, das von Ingenieurbüros für die Verbandsgemeinde Vorharz erstellt wurde.

Der Handlungsbedarf ist hoch: 41 Prozent der erfassten Gebäude fallen in die Kategorie „vorakut“ oder „akut“, das entspricht absolut rund 3.000 Gebäuden. Steuert die Kommune nicht gegen, ist absehbar, wann Immobilien aus der Kategorisierung der Noten 3 und 4 herausfallen, damit den vorakuten Zustand verlassen und in den akuten Zustand fallen.

Kommunales Handeln tut not

Tätigwerden ist angesagt – eine wesentliche Option der Kommune, um Häuser gar nicht erst so verfallen zu lassen, bis es zum Abriss keine Alternativen mehr gibt. „Erste Kontakte zu den Eigentümern sollen im subakuten Zustand aufgenommen werden“, so Knut Buschhüter. Der Zustand 4, der sich beispielsweise durch leichte ästhetische Schäden auszeichnet, gibt der Kommune keine rechtlichen Handlungsmöglichkeiten an die Hand, da keine Gefahr von Grund und Gebäude ausgeht. Doch es ist der richtige Zeitpunkt für Knut Buschhüter, um den Eigentümer zu befragen, was er mit der Immobilie vorhat. Zeigt sich der Eigentümer kooperativ, kann die Kommune Lösungen anbieten und auch prüfen, ob es Fördermittel für eine Sanierung gibt. Erste Einzelmaßnahmen geben ihm recht: „Werden die individuellen Belange des Eigentümers einbezogen kommt der Erfolg“.

Noch hat die Verbandsgemeinde Vorharz keine Entscheidung getroffen, ob dieses Frühwarnsystem aus der Theorie standardmäßig in die Praxis überführt wird. Die für die Kommune anfallenden Kosten sind überschaubar: Erforderlich ist eine Halbtageskraft, hat Knut Buschhüter ausgerechnet, die Spesen für die Fahrten kommen hinzu und ein Büro-Arbeitsplatz mit digitaler Technik wird benötigt.

Interessenten für das Frühwarnsystem können den Autor unter E-Mail Knut.Buschhueter@vorharz.net kontaktieren.

BK

der Anwohner errichtet, um die Attraktivität des entsprechenden Wohnviertels zu erhöhen. Ein anderes Quartier wurde komplett zurückgebaut: Auf diesen Grundstücken mitten in der Stadt wurde ein Weinberg angelegt. Von diesem Grün in der Stadt profitieren alle – die Bewohner, das Image von Zeit und last but not least das Klima.

Im Fokus: Naumburg an der Saale

Einen anderen Weg eingeschlagen hat Naumburg an der Saale. Wissend um die Relevanz von Handlungsspielraum für die Quartiersentwicklung haben die Verantwortlichen schon in den 1990er-Jahren wichtige Entscheidungen getroffen: In dem 58 Hektar großen Sanierungsgebiet Altstadt wurden Altbauten – teils denkmalgeschützte Häuser – aus Städtebaufördermitteln aufgekauft. Anfang dieses Jahrhunderts fiel dann die Entscheidung, einen Teil dieser Häuser sowie Grundstücke im städtischen Besitz weiterzuverkaufen, berichtet Ute Freund, Leiterin des Fachbereichs Stadtentwicklung und Bau der Stadt Naumburg. Insbesondere für die leerstehenden und stark sanierungsbedürftigen Immobilien sollten Investoren gefunden werden.

Gemeinsam mit einem Sanierungsträger wurden fünfzehn Häuser und sechs Brachflächen für eine geplante Vermarktungsoffensive ausgewählt. Nachdem die Auswahl getroffen worden war, wurden die teils verfallenen Immobilien erst einmal in einen Zustand gebracht, der einen Verkauf überhaupt denkbar macht. So wurden Sicherungsmaßnahmen an Fassaden und Kelleranlagen vorgenommen, Hausschwamm wurde beseitigt oder Müll entfernt. Anschließend wurde für jedes Haus ein umfassendes Exposé erarbeitet. Das enthielt – abgestimmt mit der Bauaufsicht – eine mögliche Vorplanung für die Sanierung, die von



Bremerhaven: So stolz zeigte sich das Eckhaus Schleusenstraße Anfang des letzten Jahrhunderts...

Foto: Ståwog Bremerhaven



... so heruntergekommen präsentierte sich das Eckhaus noch 2010...

Foto: Ståwog Bremerhaven



... und heute ist es ein weißer Traum.

Foto: Helko Sandelmann

LEKTÜRE FÜR STADTPLANER

ALTBAUTEN IM VISIER

So lesenswert wie informativ ist die Publikation „Chancen für den Altbau – Gute Beispiele im Stadtumbau Ost“, herausgegeben 2014 vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB).

Die Veröffentlichung steht im Internet auf der Seite www.staedtebaufoerderung.info als PDF-Datei zum Download bereit, Navigation wie folgt: Programm – Stadtumbau-Ost – Anlagen – Chancen für den Altbau.

ortsansässigen Architektenbüros erstellt worden war. Komplettiert wurden die Exposés von Verkehrswertgutachten. Die Kaufpreise wurden als sanierungsbedingter Endwert ermittelt.

Unter dem Slogan „Dieses Haus will LEBEN“ startete 2008 die Vermarktungsoffensive direkt an den Objekten, auf der Naumburger Webseite, im Burgenlandkreis sowie in Sachsen-Anhalt. Mit großem Erfolg. Von einer Immobilie abgesehen, wurden alle Häuser an Investoren gebracht – selbstverständlich mit einem Wiederverkaufsverbot und einer Rückfallklausel innerhalb der ersten fünf Jahre nach dem Erwerb.

Da der Erfolg so durchschlagend war, steht die nächste Verkaufsoffensive ante portas. Denn die sich an den jeweiligen Verkauf anschließenden Sanierungsarbeiten hatten in der direkten Umgebung „positive Mitnahmeeffekte“, freut sich Ute Freund für Naumburg. Daher soll die offensive Altbauvermarktung in eine weitere Runde gehen, bevor die Stadt an der Saale 2023 das Sanierungsgebiet auflösen wird.

Blick nach Bremerhaven

Mit einer Kombination aus zielgerichtetem Handeln, einem Schrottimmobilienkataster und einem Kommunalgesetz setzt sich Bremerhaven gegen Leerstände und Immobilien-Spekulanten zur Wehr – erfolgreich. Als der Sog des Leerstandes nicht nur ein Quartier erfasste und Spekulanten die Stadt im Norden in den 1990er-Jahren ins Visier nahmen, reifte bei den Verantwortlichen die Erkenntnis, dass Zuzucken keine gute Lösung ist. Es galt, bauliche wie soziale Erosionen zu stoppen – durch kommunales Handeln.

Der erste Schritt, um den Herausforderungen „verwaahlte Immobilien“ begegnen zu können, war ein so genanntes Schrottimmobilienkataster für die besonders stark betroffenen Quartiere. Dank dieses Katasters war nun zwar bekannt, wo genau Immobilien verlotterten und wo Leerstand dominierte. Doch die Stadtplaner wollten mehr. Sie wollten nicht nur wissen, wo es klemmte, sondern sie wollten aktiv werden, die Situation verändern.

Gedacht, getan. Die Nordseestadt gründete 2009 die Arbeitsgruppe „Verwaahlte Immobilien“. In dieser AG arbeiten Stadtplanungsamt, Bauordnungsamt, Stadtkasse, Vermessungs- und Katasteramt, Rechtsamt, Moderatoren sowie der städtische Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien auf Augenhöhe zusammen. Hier ist das Expertenwissen von Bremerhaven rund um marode Häuser versammelt – angefangen von der Gefahrenabwehr über die klassische Bauaufsicht, das Eintreiben von Zwangsgeldern bis hin zur Bewertung von Grundstücken oder das Bestellen eines Verreters. Die AG ist die Klaviatur, um das Instrument aller Rechtsmittel gekonnt bespielen zu können, erklärt Carolin Kountchev, Leiterin des Stadtplanungsamtes Bremerhaven.

Das Vorkaufsortsgesetz

Zudem gibt es ein zweites Instrument mit dem die Stadt Bremerhaven gegen Spekulanten wie gegen uneinsichtige Eigentümer vorgehen kann, das Vorkaufsortsgesetz. „Mit diesem Gesetz auf Basis des § 25 Baugesetzbuch haben wir die Möglichkeit, Spekulationen zu verhindern“, so die Leiterin des Stadtplanungsamtes. Durch dieses Vorkaufsortsgesetz hat sich Bremerhaven die Möglichkeit geschaffen, „bei dem Verkauf von im Fokus stehenden, verwaahlten Immobilien ein Vorkaufrecht auszuüben“. Dieses Vorkaufrecht kann angewendet werden, wenn dadurch Mängel und Missstände für die Nachbarn und das Quartier aus der Welt geschafft werden können. Vor allem macht dieses Gesetz Spekulationen einen Strich durch die Rechnung, wird doch dem so genannten Durchhandeln von Immobilien ein Riegel vorgeschoben.

Beide Instrumente zusammen haben durchschlagende Wirkung. „Die Eigentümer merken, dass die Stadt nicht alles hinnimmt“, freut sich Carolin Kountchev über den Erfolg des kommunalen Handelns. Kommunen, die die Augen vor den Problemen nicht verschließen, sondern die Situation annehmen, haben viele rechtliche Möglichkeiten. „Die können und sollten genutzt werden“, stellt Carolin Kountchev

unmissverständlich klar. Werden außerdem Bürgerinnen wie Bürger und engagierte Mitstreiter wie die städtische Wohnungsgesellschaft, die Quartiersmeisterei und die Eigentümerstandortgemeinschaft aktiv einbezogen, steht einer Neujustierung nichts mehr im Wege. Höchstens die Geduld. Denn es braucht Zeit und langen Atem, bis alle verwaahlten Immobilien wieder auf Vordermann gebracht sind.

Interessenlage der Eigentümer ausloten

Sind die Eigentümer mitwirkungsbereit, können kippende Immobilien saniert und modernisiert werden. Die Probleme entstehen, wenn es über lange Leerstände zur Verwaahlung kommt und die Eigentümer nicht kooperieren oder Eigentumsverhältnisse ungeklärt sind. „Deswegen ist es das A und das O, die Bürger frühzeitig einzubinden und via Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer dessen Interessenlage abzuklären“, macht Dr. Frank Burlein von der DSK | BIG Gruppe unmissverständlich klar.

Sind erste Schandflecken in exponierten Lagen beseitigt, empfehlen sich Sanierungsrundgänge mit den Bürgern. Der Oberbürgermeister darf gerne dabei sein. „Wir plädieren dafür, den Einwohnern zu zeigen, was aus ehemaligen Problemobjekten werden kann. Da wird sichtbar, was Stadtentwicklung bedeutet und alle sehen, es wird etwas gemacht“, weiß Dr. Frank Burlein. Überzeugt rät er davon ab, Stöße von Papier mit Konzepten zu füllen. Besser sei es zu handeln, an einem Projekt zu zeigen, was möglich ist. Dann sind die Bürgerinnen und Bürger im Boot und engagieren sich für die Entwicklung ihrer Kommune.

Kommunen, die als Wohn- und Gewerbestandort attraktiv bleiben oder es werden wollen, können sich vermutlich ein paar wenige verwaahlte Immobilien als Schönheitsfleck leisten. Quartiere mit vielen Schrottimmobiliensollten freilich für jeden Stadtplaner und jeden Politiker ein Tabu sein – der Einwohnerzahl wie der Gewerbesteuer wegen.

Beate Henes-Karnahl