

Gemeinderatsvorlage Nr. 70/2017
 Ortschaftsratsvorlage WM Nr. /
 Ortschaftsratsvorlage TB Nr. /

Vorlage an	GR <input checked="" type="checkbox"/>	VA <input type="checkbox"/> AUT <input type="checkbox"/> OR-WM <input type="checkbox"/> OR-TB <input type="checkbox"/>	öffentlich <input checked="" type="checkbox"/> nichtöffentlich <input type="checkbox"/>
Sitzung am	18.05.17		
Vorberatung	ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	VA <input type="checkbox"/> AUT <input type="checkbox"/> OR-WM <input type="checkbox"/> OR-TB <input type="checkbox"/>	öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich <input type="checkbox"/>
Sitzung am			
Sperrvermerk für Presse	ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	Verfasser: P. Weisser Beteiligte FB: 1, 4	Beteiligung des Umweltschutzbeauftragten ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>
Aktenzeichen 632.27	Stichwort Baukontrolle	Folgekostenberechnung ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	

"Baufällige Häuser", Antrag der CDU-Fraktion vom 17.11.2016

1. Bericht

Es wird auf den Antrag der CDU-Fraktion vom 17.11.2016 Bezug genommen. Die CDU-Fraktion beantragt, dass die Stadtverwaltung ein Maßnahmenplan vorlegt, wann baufällige Häuser bzw. teils auch Bauruinen von der Stadtverwaltung abgerissen werden. Sollten die baufälligen Häuser nicht im Eigentum der Stadt Schramberg stehen, so wird beantragt, dass für die Gebäude ein Maßnahmenplan vorgelegt wird, ob und wie die Stadt mit den Eigentümern verhandelt. Der Antrag ist in der Anlage beigefügt.

In der folgenden Stellungnahme der Stadtverwaltung wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Bauordnungsrecht eingegangen.

Anschließend werden Maßnahmen bzw. Handlungsoptionen, für Gebäude die sich im städtischen Eigentum befinden dargelegt.

Städtebauliche Gebote nach BauGB

In den §§ 175 ff BauGB sind die städtebaulichen Gebote normiert. Unter städtebaulichen Geboten versteht man

ein Baugebot (§ 176 BauGB)

ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB)

ein Pflanzgebot (§ 178 BauGB)

oder ein Rückbau- oder Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB)

Bevor kurz auf diese städtebaulichen Gebote eingegangen wird, ist noch § 175 BauGB zu erwähnen. Hier sind allgemeine Grundsätze festgelegt, die für alle städtebaulichen Gebote

gleichermaßen gelten bzw. Voraussetzung sind. Alle diese Gebote stellen nach dem Wunsch des Gesetzgebers die Ultima Ratio dar, können also nur dann eingesetzt werden, wenn andere Mittel zur Erreichung des Zwecks nicht mehr erfolgversprechend sind. Insbesondere geht das Gesetz vom Vorrang einer einvernehmlichen Lösung aus. Deshalb muss ein städtebauliches Gebot vor Anordnung zunächst mit den Betroffenen erörtert werden.

Weitere zwingende allgemeine Voraussetzung ist, dass die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Dies heißt, dass das bloße Vorliegen eines Bebauungsplans für die Anordnung eines städtebaulichen Gebots nicht genügt. Vielmehr müssen die Gründe, die für eine sofortige Planverwirklichung sprechen, die privaten Belange, die die Planverwirklichung regelmäßig der privatautonomen Entscheidung des Eigentümers überlassen, deutlich überwiegen. Jedenfalls müssen die für das städtebauliche Gebot angeführten Gründe in ihrem Gewicht und in ihrer Dringlichkeit über diejenigen Gründe hinausgehen, die den Bebauungsplan selbst tragen. In der Praxis werden solche Fallgestaltungen nur höchst selten vorkommen.

Im Hinblick auf den Antrag der CDU-Fraktion werden hier das Baugebot und das Pflanzgebot nicht näher betrachtet, da es ja um „baufällige“ Häuser geht.

Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot verfolgt den Zweck vorhandene Bausubstanz zu erhalten und zu sichern. Anknüpfungspunkt ist daher immer eine vorhandene bauliche Anlage. Die Modernisierung zielt auf die Beseitigung von Missständen. Bei der Instandsetzung geht es um die Behebung von Mängeln. Was unter Missstand und Mangel zu verstehen ist, ist im BauGB gesetzlich geregelt. Die Gemeinde kann ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot überall im Gemeindegebiet erlassen. Ein Bebauungsplan ist hier nicht zwingend erforderlich. Die Anordnung setzt voraus, dass die Beseitigung bzw. Behebung der Missstände und Mängel technisch möglich, baurechtlich zulässig und wirtschaftlich vertretbar ist. Wie oben ausgeführt muss eine städtebauliche Rechtfertigung vorliegen.

Grundsätzlich hat der Eigentümer die Kosten der Modernisierung und der Instandsetzung zu tragen. Dies gilt jedoch nicht für die unrentierlichen Kosten, also insbesondere solche Kosten, die der Eigentümer aus den Erträgen der baulichen Anlage nicht aufbringen kann. Es findet somit keine Vermögensbetrachtung des Eigentümers statt, sondern es wird die Wirtschaftlichkeit des Objektes betrachtet. Soweit diese nicht über Zuschüsse von anderen Stellen gedeckt werden, hat die Gemeinde dafür nach den gesetzlichen Bestimmungen einzustehen. Dies dürfte der Hauptgrund sein, warum ein solches städtebauliches Gebot in der Praxis kaum angewandt wird.

Rückbau- und Entsiegelungsgebot

Nach dieser Vorschrift kann die Gemeinde den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt wird, oder dass dauerhaft nicht mehr genutzte Flächen wieder entsiegelt werden. Das Rückbau- und Entsiegelungsgebot kann angeordnet werden, wenn die bauliche Anlage den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann, oder die bauliche Anlage Missstände und Mängel aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung (siehe oben) nicht behoben werden können. Die zweite Alternative setzt nicht ein Bau-

ungsplan voraus, sondern kann im gesamten Gemeindegebiet angewandt werden. Auch hier gilt die allgemeine Voraussetzung der städtebaulichen Rechtfertigung.

Im Gegensatz zu den anderen städtebaulichen Geboten ist das Rückbau- und Entsiegelungsgebot als Duldungspflicht des Eigentümers ausgestaltet. Dies bedeutet, dass die Gemeinde der Rückbau bzw. die Entsiegelung in eigener Verantwortung und auf ihre eigenen Kosten selbst oder durch von ihr beauftragte Dritte durchführen lässt. Der Eigentümer muss diese Kosten nur bis zur Höhe der ihm durch die Beseitigung entstandenen Vermögensvorteile tragen. Die Vermögensvorteile müssen ggf. durch ein Wertermittlungsgutachten objektiv abschließend bestimmt werden. Die Höhe der Abbruchkosten muss somit nicht zwingend der Wert des Vermögensvorteils sein. Ggf. steht dem Eigentümer auch das Recht zu, die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde zu verlangen. Diese Regelungen dürften der Grund sein, warum auch dieses städtebauliche Gebot in der Praxis kaum vorkommt.

Bauordnungsrechtliche Möglichkeiten nach der Landesbauordnung (LBO)

Nach § 47 LBO haben die Baurechtsbehörden (staatliche Verwaltung) darauf zu achten, dass die baurechtlichen Vorschriften sowie die anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die Errichtung und den Abbruch von Anlagen und Einrichtungen eingehalten und die aufgrund dieser Vorschrift erlassenen Anordnungen befolgt werden. Sie haben zur Wahrnehmung dieser Aufgaben diejenigen Maßnahmen zu treffen, die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich sind.

Im Hinblick auf den Antrag der CDU-Fraktion sind hier vor allem folgende baurechtliche Fragen relevant.

Allgemeine Anforderungen nach § 3 LBO. Bauliche Anlagen sind so anzuordnen und zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind.

Gestaltung nach § 11 LBO. Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten. Unbestimmter Rechtsbegriff. Wann wird eine genehmigte bauliche Anlage im Laufe der Zeit verunstaltend? Bei Brandruinen in der Rechtsprechung bejaht.

Standicherheit nach § 13 LBO. Bauliche Anlagen müssen sowohl im ganzen als auch in ihren einzelnen Teilen sowie für sich allein standsicher sein.

Verfahrensrechtlich sind die betroffenen Eigentümer vor Erlass von Anordnungen anzuhören. Die Anordnungen selbst stehen im Ermessen der Behörde. Das Ermessen ist somit dahingehend auszuüben, ob eingeschritten wird, ggf. gegen wen eingeschritten wird und mit welchem Mittel eingeschritten wird. Das Mittel (angeordnete Maßnahme) muss geeignet und erforderlich sein. Dabei sind der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und das Übermaßverbot zu beachten. Das heißt z.B. bei der Gefahr, dass bei einem Gebäude Putzteile auf den Gehweg fallen könnten, das Gebäude an sich aber noch standsicher ist, kann nicht gleich der Abbruch angeordnet werden, da im Hinblick auf die Gefahrenlage die Entfernung von nicht standsicheren Putzteilen ja genügt.

Neben der Anordnung steht dann auch die Überlegung, mit welchem Zwangsmittel die Anordnung dann bei Nichtbeachtung umgesetzt werden soll. Auch hier ist der Verhältnis-

mäßigkeitsgrundsatz zu beachten. Somit ist zunächst das Zwangsgeld als milderes Mittel gegenüber der Ersatzvornahme für den Fall der Nichtbeachtung anzudrohen. Ersatzvornahme heißt dann tatsächlich, dass die Stadt eine angeordnete und vollziehbare Maßnahme auf ihre Kosten durchführen lässt und später versucht Kostenersatz zu erreichen. Siehe hierzu das Beispiel „Brandhaus An der Steige“. Hier sind Kosten der Stadt entstanden. Eine Betreibung der Kosten konnte noch nicht erfolgen.

Maßnahmen bei Gebäuden die sich im Eigentum der Stadt befinden

Der Fachbereich Umwelt und Technik hat eine Liste von städtischen Gebäuden erstellt, die auf Dauer zum Abriss vorgesehen sind (siehe Anlage).

In ihr sind sowohl Gebäude mit bereits konkreten Abrissabsichten und –terminen, als auch Gebäude aufgeführt, deren Abriss im Zusammenhang von weiteren mittel- und langfristigen städtebaulichen Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen zu sehen ist und über die zu gegebener Zeit auch in den Gremien beraten werden muss.

Auf einzelne Gebäude wird bei Bedarf im Zuge der Beratung eingegangen.

Maßnahmen bei Gebäuden, die sich nicht im Eigentum der Stadt befinden

Die Baurechtsbehörde hat bisher schon bau-rechtliche Anordnungen vor allem dort getroffen, wo eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit ein Handeln erforderlich machte. Diese gesetzliche Aufgabe gilt es auch weiterhin umzusetzen.

Ebenso wurden in den vergangenen Jahren auch durch die Stadt Gebäude erworben, die im Zuge von Sanierungsmaßnahmen oder städtebaulichen Konzepten für eine Verbesserung des Stadtbildes sinnvoll waren.

Eine umfassende Bewertung von Gebäuden in baufällige Häuser oder Bauruinen erfordert eine Kartierung, in der nach objektiven Kriterien eine entsprechende Einstufung erfolgt.

2. Beschlussvorschlag

Hinsichtlich der städtischen Gebäude stimmt der Gemeinderat der für die Jahre 2018 und 2019 vorgesehenen Abbrüche der Gebäude entsprechend der beigefügten Liste zu. Über die Bereitstellung der Mittel wird im Rahmen der jährlichen Haushaltsplanberatungen entschieden.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Kartierung der baufälligen Häuser und Bauruinen im Stadtgebiet zu erstellen. Entsprechend dieser Kartierung wird die Verwaltung beauftragt, mit den Eigentümern Kontakt aufzunehmen um über einen Abriss zu verhandeln. Die Verwaltung wird auch beauftragt im Einzelfall gesetzliche Instrumente zur Zielerreichung anzuwenden. Der Gemeinderat ist in diesen Fällen vorher zu informieren.

Schramberg, den 05.05.2017

P. Weisser
FB 2

Krause
FB 4

U. Weisser
FB 1

3. Aufnahme auf die Tagesordnung des OR-WM am
 OR-TB am

Ortsvorsteher/in

Ortsvorsteher/in

4. Aufnahme auf die Tagesordnung des VA am
 AUT am
 GR am

18.05.2017

Thomas Herzog
Oberbürgermeister



Antrag

Die CDU Fraktion im Schramberger Gemeinderat beantragt hiermit, dass die Stadtverwaltung ein Maßnahmenplan vorlegt, wann baufällige Häuser bzw. teils auch Bauruinen von Seiten der Stadtverwaltung abgerissen werden.

Sollten die baufälligen Häuser nicht im Eigentum der Stadt Schramberg stehen, so beantragen wir, dass für die Gebäude ein Maßnahmenplan vorgelegt wird, ob und wie die Stadt mit den Eigentümern über den Abriss verhandelt.

Begründung:

Es gibt seit Jahren baufällige Häuser, die nicht mehr bewohnt sind und zunehmend zum Ärgernis für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt werden und zudem das Stadtbild beeinträchtigen.

So gibt es beispielsweise bei „Im Kühlloch“, im Bereich „Beim Meierhof“ oder im Kirnbachstraße/Schwabenhof seit Jahren Leerstände ohne, dass sich dort irgendetwas bewegt. Die Stadt Schramberg ist aufgefordert sich um diese, das Stadtbild störende Gebäude, zu kümmern. Entweder, in dem man sie schnellstmöglich abreißt, sofern sie im Bestand der Stadt Schramberg stehen, oder in dem man mit den Eigentümern über die weiteren Schritte zur Beseitigung der Situation verhandelt bzw. den Abriss anordnet.

Für die CDU-Fraktion:

Schramberg, 17. November 2016


Clemens Maurer

Städt. Gebäude zum Abbruch vorgesehen

Stadtteil	Gebäude_ID	GebäudeName	GebäudeteilName	Nutzer / Nutzung	Straßenname amtlich	HausNr amtlich	voraussichtl. Abbruchkosten	vorauss. Abbruch-jahr
Sulgen	47	Gärtnerei		Gewächshaus Nebengebäude	Heiligenbronner Straße	84		2018
Sulgen	47	Gärtnerei		Gewächshaus Nebengebäude	Heiligenbronner Straße		175.400,00	
Sulgen	47	Gärtnerei		Gewächshaus	Heiligenbronner Straße			
Sulgen	47	Gärtnerei		Gewächshaus	Heiligenbronner Straße	84		
Sulgen	49	Wohnhaus mit Garage		Gärtnerei	Heiligenbronner Straße	84	70.200,00	
Sulgen	52	Wohngebäude			Hörnlestraße	8	15.000,00	
Sulgen	145	Betriebsgebäude mit Garage (ehem. Gärtnerei Flaig)		verpachtet	Rottweiler Straße	45	17.800,00	
Sulgen	180	Lagerschuppen			Oberreute	16	10.000,00	2017
Talstadt	8	Tennisheim Sonnenberg			Am Sonnenberg	15	15.000,00	2018
Talstadt	11	Kindergarten Don Bosco		Kindergarten	Bahnhofstraße	8	20.000,00	
Talstadt	15	Wohngebäude		Wohnhaus mit Garagen	Bauernhofweg	21	37.800,00	
Talstadt	16	Lager FB4 (ehem. Katzenauffangstation)			Beim Meierhof	3	30.000,00	2017
Talstadt	19	Wohngebäude			Beim Meierhof	17	98.000,00	
Talstadt	20	Wohngebäude			Beim Meierhof	19	98.000,00	2017
Talstadt	27	Mostkeller		ehem. Mostkeller	Lauterbacher Straße	35	93.000,00	
Talstadt	29	Wohngebäude			Göttelbachstraße	1	50.000,00	
Talstadt	59	Garagen		Gerätelager Narrenzunft	Kirnbachstraße	42	15.000,00	
Talstadt	65	Öffentliches WC			Oberndorfer Straße	1		
Talstadt	65	Verwaltungsgebäude			Oberndorfer Straße	1	70.000,00	
Talstadt	68	Betriebs- und Lagergebäude		vermietet (Entsorgungsunternehmen)	Rappenfelsen			
Talstadt	68	Betriebs- und Lagergebäude		vermietet (Entsorgungsunternehmen)	Rappenfelsen		100.000,00	
Talstadt	68	Betriebs- und Lagergebäude		vermietet (Entsorgungsunternehmen)	Rappenfelsen	4		
Talstadt	75	Jugend- und Kinderbüro (Juks)		Jugendhaus	Schloßstraße	10	50.000,00	
Talstadt	84	Garagen		Garagen und Lager	Weihergasse		7.000,00	
Talstadt	84	Betriebs- und Geschäftsgebäude		Post; Kfz-Werkstatt	Weihergasse	10	92.000,00	
Talstadt	123	Notariat II und IV			Berneckstraße	25	52.000,00	
Talstadt	133	Kiosk im Park der Zeiten					3.000,00	
Talstadt	142	Pavillon (Berneckparkplatz)		verpachtet	Berneckstraße	21	84.000,00	
Talstadt	168	Wohn- und Geschäftsgebäude		verpachtet	Marktstraße	19	24.000,00	
Talstadt	169	Wohn- und Geschäftsgebäude		verpachtet	Marktstraße	21	35.000,00	
Talstadt	170	Wohn- und Geschäftsgebäude		Gaststätte, EG; Wohnungen, 1. bis 2. OG	Marktstraße	23	46.000,00	
Talstadt	171	Wohn- und Geschäftsgebäude			Lauterbacher Straße	9	20.000,00	2017
Talstadt	172	Wohn- und Geschäftsgebäude			Amtlehenweg	4	54.200,00	2017
Talstadt	174	ehm. Apotheke			Geißhaldenstraße	1	75.600,00	2019
Talstadt	175	Wohngebäude			Geißhaldenstraße	30	20.000,00	2019
Talstadt	176	Wohn- und Geschäftsgebäude			Am Brestenberg	34	19.000,00	2017
Talstadt	177	Wohn- und Geschäftsgebäude			Lauterbacher Straße	6/8	64.400,00	2018
Talstadt	178	Wohngebäude			Leibbrandstraße	8	54.300,00	
Talstadt	182	ehm. Apotheke	Garage		Lauterbacher Straße	4		
Talstadt	183	Garagen		2 Garagen und Lager	Am Brestenberg	15	7.000,00	
Talstadt	184	Garagen		3 Garagen	Am Brestenberg	13	3.000,00	
Talstadt	188	Wohngebäude			Oberndorfer Straße	87	30.000,00	
Talstadt	189	Wohngebäude			Oberndorfer Straße	89	30.000,00	
Talstadt	190	Wohn- und Geschäftsgebäude			Lauterbacher Straße	7	51.400,00	

Tennenbronn	117	Turn- und Festhalle	Halle	Turn- und Festhalle; Räume mit Mehrfachnutzung	Löwenstraße	14	210.000,00	
Tennenbronn	117	Turn- und Festhalle	Wohnung	Hausmeisterwohnung	Löwenstraße	14	30.000,00	
Talstadt	188	Wohngebäude		Metzgerei Schmid	Lauterbacher Straße	1	95.000,00	2018
Talstadt	189	Wohn-/Geschäftsgebäude		Gebäude Kosel	Lauterbacher Straße	3	40.700,00	2018
Talstadt	190	Wohngebäude		Gebäude Schmid	Lauterbacher Straße	3/1	37.300,00	2018
Talstadt	191	Ehemal. Krankenhaus		Krankenhaus	Parktorweg	10	1.762.000,00	
Talstadt	192	Personalwohnheim KKH		Personalwohnheim	Weihergasse	42	315.000,00	
Talstadt		Garagen			Tösstraße		10.000,00	2017
							3.919.100,00	