

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung öffentlich

zum/zur	Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
A0085/13 - Fraktion Bündnis 90/Die Grünen	Amt 61	S0162/13	11.07.2013
Bezeichnung	Modernisierungsgebot für Zwischenbau im Nordabschnitt		
Verteiler	Tag		
Der Oberbürgermeister	23.07.2013		
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	29.08.2013		
Finanz- und Grundstücksausschuss	04.09.2013		
Stadtrat	10.10.2013		

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, welche Möglichkeiten bestehen, die Sanierung des Zwischenbaus im Nordabschnitt Breiter Weg gegenüber vom Katharinenturm durch ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot gem. § 177 BauGB zu befördern.

Auf Grundlage des § 177 BauGB hat die Gemeinde die Möglichkeit, ein Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsgebot auszusprechen, wenn eine bauliche Anlage Mängel aufweist. Grundsätzlich hat der Eigentümer die Kosten der Maßnahme zu tragen. Allerdings nur insoweit, als er sie durch eigene und fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen kann (§ 177 Abs. 4 BauGB). Mit den Regelungen zur Kostentragung wird sichergestellt, dass der Eigentümer im Ergebnis nur mit denjenigen Kosten belastet wird, die er aus den Erträgen des Gebäudes aufbringen kann. Der Eigentümer muss also nur die rentierlichen Kosten tragen. Darüber hinaus gehende Kosten (d.h. die unrentierlichen Kosten) muss die Gemeinde dem Eigentümer erstatten.

Der Eigentümer verwies in Vorgesprächen auf die schwierige Vermietbarkeit des Objektes, da sich der Status der Einzelhandelslage im Breiten Weg Nordabschnitt mit dem Bau des Allee Centers sowie dessen Erweiterung verschlechtert hat. Die Vermarktungssituation der Geschäfte in dieser Lage ist nach wie vor nicht stabil, auch wenn die neueren Entwicklungen mit der Woolworth GmbH und dem Katharinenturm einen positiven Trend aufzeigen. Daher wäre im Fall eines Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsgebots absehbar, dass unrentierliche Kosten entstehen, welche die Kommune zu tragen hat. Die unbedingte städtebauliche Erforderlichkeit, dass speziell bei dem Gebäude Breiter Weg 118 diese finanziellen Auswirkungen von der Landeshauptstadt Magdeburg zu tragen wären, ist auch unter haushaltstechnischen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Dabei muss auch erwogen werden, dass es zahlreiche weitere Objekte in ähnlichem städtebaulichen Kontext gibt, welche der Übernahme der unrentierlichen Kosten bedürften.

Neben der Kostenerstattungspflicht besteht ein weiteres Problem darin, dass die Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote mit Mitteln des Verwaltungszwangs kaum durchzusetzen sind. Zwar kann ein Zwangsgeld verhängt werden, allerdings scheidet das Zwangsmittel der Ersatzvornahme schon regelmäßig deshalb aus, weil das städtebauliche Gebot nach § 177 BauGB lediglich das zu verwirklichende Ziel, also die Instandsetzung enthält, nicht aber die zur Zielverwirklichung notwendigen Einzelmaßnahmen. Deren Auswahl bleibt dem Eigentümer überlassen.

Gleichwohl ist der Eigentümer nicht gehindert, sein Objekt trotz erlassenen Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot abzubrechen, womit das Gebot gegenstandslos wird. Dies würde den städtebaulichen Entwicklungszielen entgegen stehen, welche in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan verankert sind. Ein Abriss zur Umgehung des erlassenen Gebotes würde zur Auflösung der vorhandenen Baustrukturen führen, könnte jedoch nicht verhindert werden.

Ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot setzt auch die alsbaldige Erforderlichkeit der Maßnahme voraus. Die Erforderlichkeit könnte im Fall des Gebäudes Breiter Weg 118 nur daraus resultieren, dass ohne die Instandsetzung städtebauliche Spannungen entstehen. Die oben beschriebene positive Entwicklung des Breiten Weges zeigt jedoch, dass eine Reurbanisierung oder ein Verfall durch die noch unsanierten Gebäude im Breiten Weg Nordabschnitt nicht zu erwarten sind. Somit ist auch die alsbaldige Erforderlichkeit der Maßnahme nicht gegeben und die Voraussetzungen für ein Gebot nicht erfüllt.

Die mit einem Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot einhergehenden Anwendungsschwierigkeiten führen dazu, dass § 177 BauGB in der Praxis kaum angewendet wird und die wenigen angeordneten Maßnahmen darüber hinaus nicht durchsetzbar sind.

Bei dem Objekt Breiter Weg 118 wird seitens der Verwaltung keine Möglichkeit zur Anwendung des § 177 BauGB gesehen.

Dr. Dieter Scheidemann
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Anlage:
S0162/12 Anlage 1: Luftbild