

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 11.10.2021
Dezernat VI	Amt Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

I N F O R M A T I O N

I0240/21

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	02.11.2021	nicht öffentlich
Finanz- und Grundstücksausschuss	24.11.2021	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	09.12.2021	öffentlich
Ausschuss für kommunale Rechts- und Bürgerangelegenheiten	16.12.2021	öffentlich
Stadtrat	27.01.2022	öffentlich

Thema: Erhalt von Gebäuden

In der Sitzung des Stadtrates am 15.04.2021 hat der Stadtrat beschlossen:

Beschluss-Nr. 894-031(VII)21

Darüber hinaus sollte über den Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots gemäß BauGB nachgedacht und die Voraussetzungen dafür geprüft werden. Ziel ist dabei die Ermöglichung des Erhalts und der Sanierung der Häuser.

Hiermit wird folgendes Prüfergebnis mitgeteilt:

Im Sanierungsgebiet „Teilbereich Ortslage Salbke“ kommt die Anordnung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als Instrument für den Erhalt der Grundstücke Alt Salbke 73 und 74 derzeit nicht in Betracht.

Die Rechtsgrundlage für den Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes ist § 177 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach kann die hoheitliche Anordnung von Maßnahmen zur Behebung von Missständen und die Beseitigung von Mängeln erfolgen, sofern diese unter technischen Gesichtspunkten möglich, wirtschaftlich vertretbar und baurechtlich zulässig sind.

Vorrangiger Beweggrund für die Ablehnung der Anordnung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gegenüber den Eigentümer*innen der genannten Grundstücke ist der gesetzlich verankerte Kostenerstattungsanspruch der Eigentümer*in gegenüber der Landeshauptstadt Magdeburg. Gemäß § 177 Absätze 4 und 5 BauGB haben die Eigentümer die Kosten der baulichen Maßnahmen insoweit zu tragen, als sie diese zunächst aufbringen und die daraus resultierenden Kapital- und Bewirtschaftungskosten künftig aus den Erträgen der Gebäude selbst gedeckt werden können. Der verbleibende Anteil wäre durch die Landeshauptstadt Magdeburg zu erstatten, sofern kein Zuschuss von anderer Stelle (bspw. Städtebaufördermittel) zur Deckung herangezogen werden kann oder wenn den Eigentümer*innen nachgewiesen wird, dass sie Instandsetzungen unterlassen haben, die wirtschaftlich vertret- und zumutbar waren.

Die Beurteilung des offensichtlichen Zustandes der Gebäude in Verbindung mit der Lage der Grundstücke in einem Stadtteil fern hochpreisigen Wohnraums birgt ein beachtliches Risiko für einen Kostenerstattungsanspruch. Eine umfangreiche Deckung von Kosten aus Mitteln der Städtebauförderung ist auf Grund der Neufassung der Verwaltungsvereinbarung 2020 zwischen dem Bund und den Ländern und damit einhergehender Unabwägbarkeit zukünftiger Zuweisungen derzeit nicht absehbar.

Gleichzeitig erfordert die aktuelle Lage des städtischen Haushalts der Landeshauptstadt Magdeburg einen sensiblen Umgang mit zusätzlichen finanziellen Belastungen, die sich entweder aus dem Kostenerstattungsanspruch direkt oder aus jahrelangen Rechtsstreitigkeiten mit den Eigentümern bis zur Durchsetzung der geforderten Maßnahmen ergeben würden.

Im Zusammenhang mit einer möglichen Zusammenarbeit mit der Wobau und den Wohnungsbaugenossenschaften verweisen wir auf die Stellungnahme S0172/21.

Rehbaum
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr