

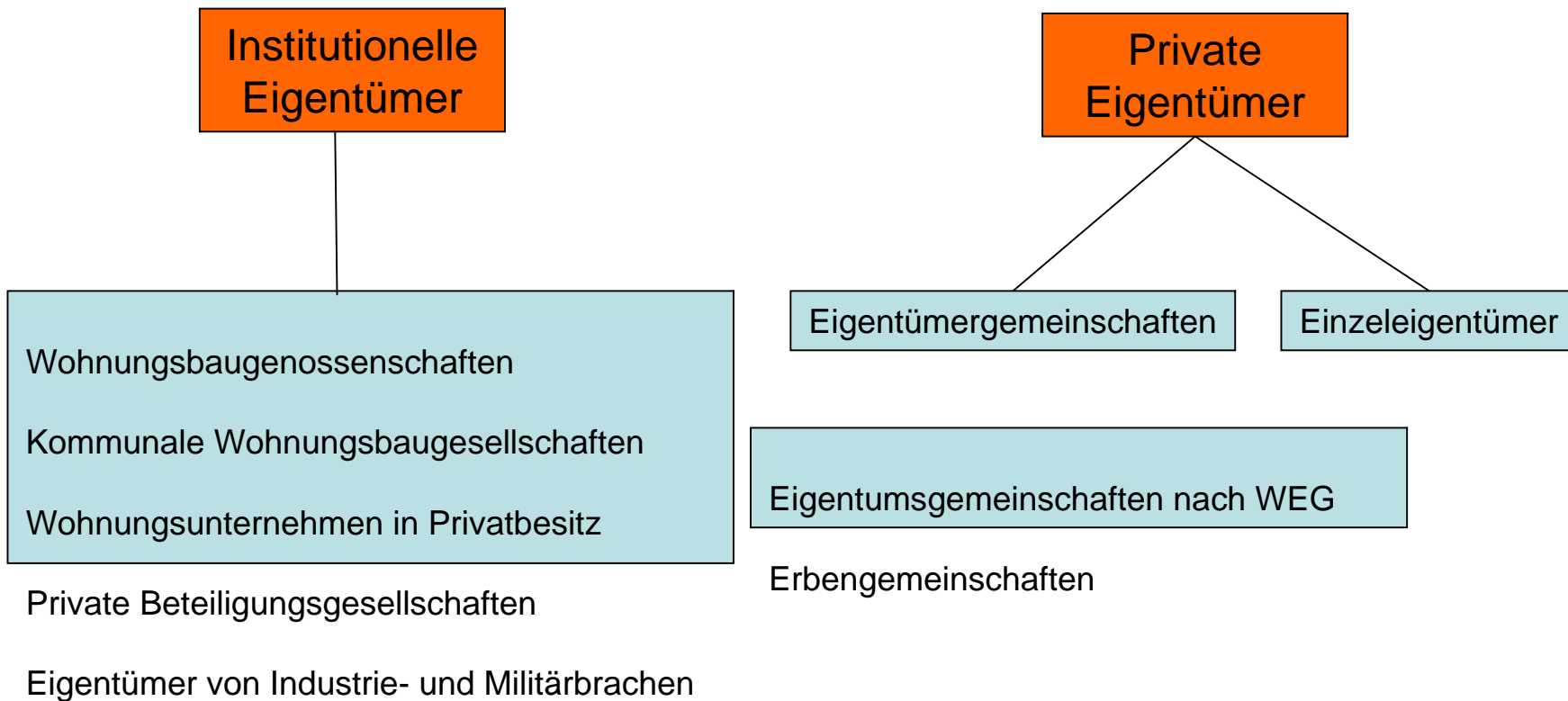
# **Kooperation mit privaten Eigentümern im Stadtumbau**

Martin Karsten

Forschungsagentur Stadtumbau West  
FORUM GmbH, Oldenburg



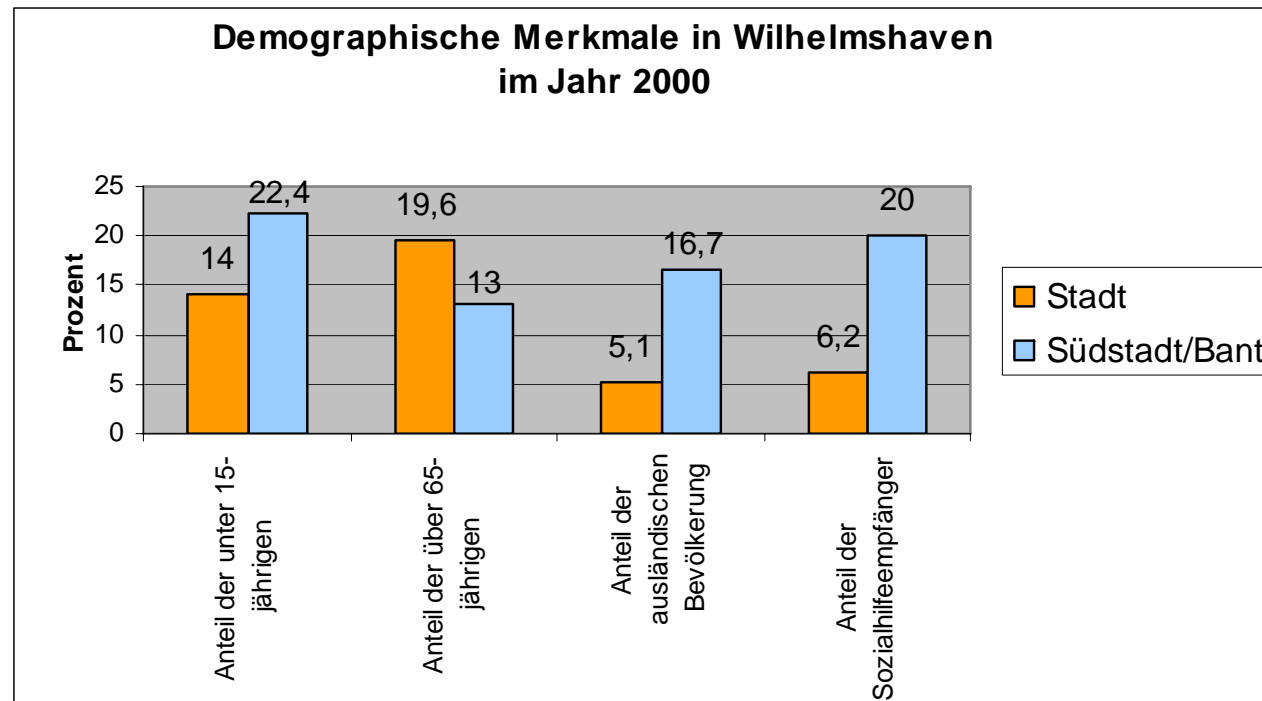
1. Eigentümer im Überblick
2. **Private Eigentümer**
  - 2.1 Eigentümertypologie
  - 2.2 Kooperationsformen
  - 2.3 Mobilisierungsstrategien
    - 2.3.1 Allgemeine Strategien
    - 2.3.2 An Bewirtschaftsstrategien angepasste Strategien
    - 2.3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen und Strategien
3. **Fazit**





### Private Eigentümer: Merkmale in Bezug auf Lebensumstände:

- Lebensalter
- Selbstnutzer
- Wohnort
- Migrationshintergrund





## Private Eigentümer: Merkmale in Bezug auf Bewirtschaftungsstrategien





### Merkmale in Bezug auf Bewirtschaftungsstrategien:

- Bestandsverbesserer tätigen Modernisierungsinvestitionen (ca. 10-20%)
- Bestandserhalter tätigen nur Erhaltungsinvestitionen (60-80%)
- Exit-Strategen favorisieren Verkauf (> 10%)

Modernisierung einer Wohnimmobilie durch einen ortsansässigen Bauunternehmer in Wilhelmshaven

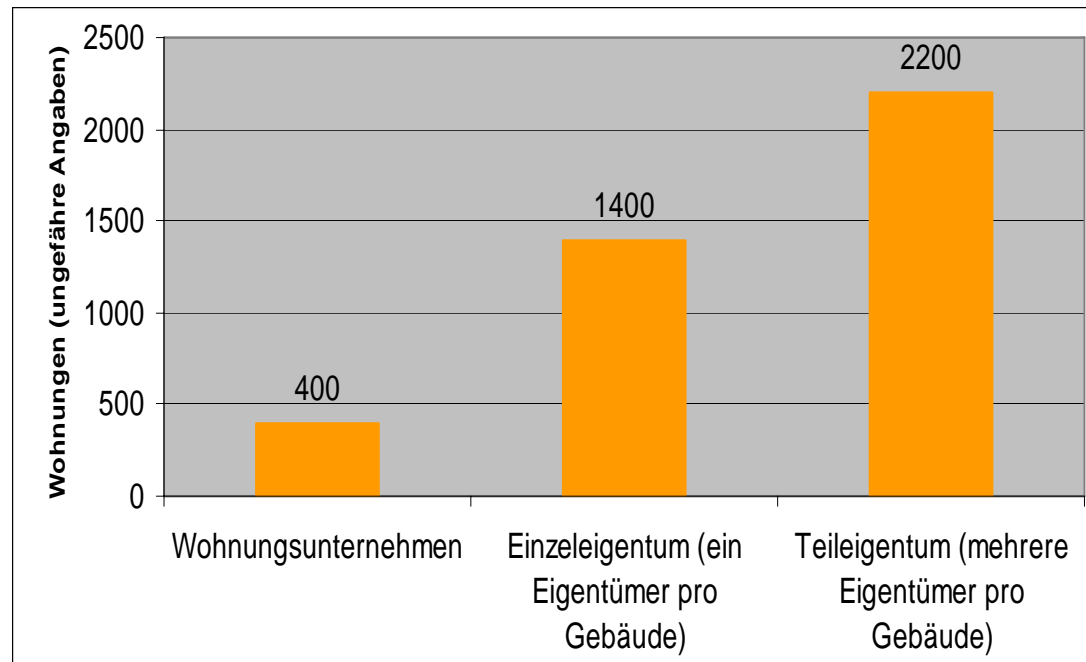


Quelle: Ruckes GmbH 2005



## Eigentübertgemeinschaften

- nach Wohneigentumsgesetz bzw. Erbengemeinschaften
- besitzen Wohngebäude unterschiedlicher Größe, Baualter und in unterschiedlichen Quartierstypen; auch Gebäude mit Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung
- uneinheitliche Bewirtschaftungsstrategie
- aufwändiger informeller Initiierungsprozess der Konsensfindung



Quelle: Stadt Wilhelmshaven



## Kooperationsformen

### Informell

- Einzelgespräch
- Anlassbezogene Gesprächsrunde
- Kontinuierliche Arbeitsgruppe

### Formell

- Kooperationsvereinbarung
- Förderrechtlicher Vertrag
- Städtebaulicher Vertrag
- Gesellschaftsvertrag
- Gestattungsvereinbarung





### Allgemeine Mobilisierungsstrategien

- Information
- Beratung
- Moderation
- Finanzielle Förderung
- Öffentliche Investitionen



Quelle: Stadt Völklingen

### Beispiele:

- Einzelförderung durch Förderung unrentierlicher Kosten
- Kommunale Förderprogramme
  - Fassadenprogramm
  - Haus- und Hofflächenprogramm
  - Geschäftsflächenprogramm



Beispiel:

## Haus- und Hofflächenprogramm Gelsenkirchen-City

### Zielgruppe:

Kleineigentümer von Immobilien



### Fördergegenstand:

Fassaden- und Dachsanierung; Gestaltungsmaßnahmen an Hof- und Gartenflächen

### Art und Höhe der Förderung:

- einmaliger, nicht rückzahlbarer Zuschuss
- anerkannte Kosten bis 60 EUR/qm
- öffentlicher Zuschuss zwischen 25% und 50% der Kosten



## An Bewirtschaftungsstrategien angepasste Mobilisierungsstrategien für:

### ***Vorhandene Bestandsverbesserer***

- Beratung durch Quartiersarchitekten
- Modellprojekt mit anteiliger Förderung unrentierlicher Kosten
- öffentlichkeitswirksame Begleitung

### ***Neue Bestandsverbesserer:***

- Informationssystem über Objekte zum Verkauf
- zielgruppenspezifische Informationspakete (Print, Internet, Busexkursion)
- Bau- und Finanzierungsberatung
- Baugruppenberatung
- Unterstützung der Gründung von Kleingenossenschaften





## An Bewirtschaftungsstrategien angepasste Mobilisierungsstrategien für:

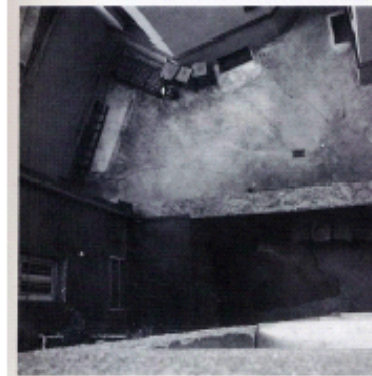
### Bestandserhalter

Beispiele:

- lokales Stadtumbau-Büro
- Kooperation mit Haus & Grund
- „Gute-Beispiele-Liste“
- Strukturcheck für Immobilien
- kommunales Förderprogramm
- Einzelhandelsinformationssystem

**HEGELMANN-DUTT-KIST**  
Landschaftsarchitekten Stadtplaner

### Beispielprojekte



vorher: Zwei zubetonierte Höfchen.



nachher: Dieselben Höfe als grüne Gartenhöfe mit Sitzplatz unter einer Pergola, die ein Knötterich-Laubdach trägt. Auch die Fahrräder finden eine Nische.



## An Bewirtschaftungsstrategien angepasste Mobilisierungsstrategien für:

### „Exit-Strategen“

Beispiele:

- Gründung einer Entwicklungsgesellschaft mit kommunaler Beteiligung
- Gründung eines Immobilienfonds
- Zwischenerwerb durch Kommune
- Rückbauförderung und Gestattungsvereinbarung





### Instrumente des Städtebaurechts

- Die Sanierungsmaßnahme nach § 136 ff.
- Die Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff.
- Das Stadtumbaugebiet und das Gebiet der Sozialen Stadt nach den §§ 171 a-e
- NEU: Die Regelung privater Initiativen nach § 171 f i.V.m. Landesrecht
- Die städtebaulichen Gebote nach § 175 ff.





### Einsatz des Städtebaurechts

- Der Einsatz des Stadtumbau-Rechts nach § 1171 a-d BauGB eignet sich v. a. wenn kooperationswillige und -fähige Eigentümer in der Gebietskulisse vorherrschen.
- In Fällen, bei denen Kooperationsproblem mit Eigentümern zu erwarten sind, empfiehlt sich der Einsatz des Stadtumbau-Rechts kombiniert mit dem Sanierungsrecht:
  - z. B.
    - Enteignung nach §§ 85 ff BauGB
    - Vorverkaufsrecht nach § 24 BauGB
    - Versagung genehmigungspflichtiger Vorhaben nach § 144 BauGB
    - Instandsetzungs- und Modernisierungsgebot nach § 177 BauGB
    - Abbruchduldungsgebot nach § 179 Abs. 3 Satz 2 BauGB



### Einsatz des Städtebaurechts

#### Enteignung

*(1) Nach diesem Gesetzbuch kann nur enteignet werden, um*

*1. entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Grundstück zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten,*

*...*

*7. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus eine bauliche Anlage aus den in § 171d Abs. 3 bezeichneten Gründen zu erhalten oder zu beseitigen.*



### Einsatz des Städtebaurechts:

#### Begleitende Verfahrensinstrumente der Enteignung

1. Vorliegen bzw. Erstellung eines Bebauungsplans (bei Einsatz einer Entwicklungsmaßnahme ohnehin erforderlich; im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme kann aber schon vor Verabschiedung des B-Plans enteignet werden)
2. Vorliegen einer Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren
3. Vorliegen bzw. Ausweisung eines Stadtumbau-Gebietes
4. Einsatz einer Sicherungssatzung (ergibt sich aus der Ausweisung eines Stadtumbau-Gebietes)
5. Einsatz eines Rückbau- und Entsiegelungsgebotes (nach § 179 Abs. 1 BauGB)
6. Vorzeitige Besitzeinweisung nach § 116 Bau GB

#### Prüfen:

- Trägt die Genehmigungsbehörde das Verfahren?
- Werden Anwaltskosten als förderfähig anerkannt?



## Fazit

### Die Mobilisierung privater Eigentümer erfordert:

- detaillierte Bestandsaufnahmen der Eigentumsverhältnisse und Bewirtschaftungsstrategien,
- eine Kombination von verschiedenen Strategien,
- eine Differenzierung der Mobilisierungsansätze nach Bewirtschaftungsstrategien, dabei sollten die Eigentümergruppen der „neuen Bestandsverbesserer“ und der „Exit-Strategen“ stärker berücksichtigt werden,
- einen hohen Moderationsaufwand,
- in einigen Fällen auch den Einsatz rechtlicher Schritte.

