

Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobilien“) in der Stadtgemeinde Bremen

Begriff:

- Das Wort Schrottimmoblie ist kein juristischer Begriff. Er hat sich aber für einen bestimmten Typ von Immobilienobjekten eingebürgert. In seiner Kernbedeutung handelt es sich dabei um eine Immobilie, die sich in einem desolaten Zustand befindet.

Öffentlich-rechtlich im Sinne des Baugesetzbuches und der Landesbauordnungen handelt es sich um Gebäude, die entweder wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind oder nicht mehr bewohnbar sind und eine negative Ausstrahlung auf das Orts- und Landschaftsbild ausüben. Häufig verbunden mit Gefahrensituationen für die Immobilie, deren Nutzer und für die Öffentlichkeit.

Rechtsgrundlagen:

- Allein auf Grundlage der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, wird ein Einschreiten von der Bauaufsichtsbehörde vorgenommen.

Rechtsgrundlage für das Einschreiten der Behörde ist:

- § 3 (1) BremLBO „Allgemeine Anforderungen“
- § 58 (2, 3) BremLBO „Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden“
- § 79 (2) BremLBO „Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung“

Bei der Beurteilung von Beseitigungsanordnungen und Mängelbeseitigungen sind nachfolgende Grundsätze, bei denen das öffentliche Interesse gegenüber den Rechten der Eigentümer genau gegeneinander abgewogen sein muss, zu beachten:

- Grundsatz der Gleichbehandlung
- Grundsatz der Verhältnismäßigkeit
- Grundsatz des Einsatzes des mildesten Mittels zur Erreichung eines rechtmäßigen Zustandes

- Ist der vorhandene Bestand nicht mehr funktionsgerecht nutzbar (z.B. Ruine) ist er auch nicht im Rahmen des Art. 14 Grundgesetz schutzwürdig und nicht mehr Bestandsgeschützt.

Verantwortung für das Grundstück.

Grundsätzlich ist der Eigentümer bzw. der Verfügungsberechtigte für den Zustand seines Gebäudes und Grundstücks, d. h. für die ordnungsgemäße Instandhaltung und die Verkehrssicherungspflicht, verantwortlich.

Den Eingriffsmöglichkeiten der Bauaufsichtsbehörden sind aus rechtlichen und finanziellen Gründen enge Grenzen gesetzt (siehe Rechtsgrundlagen).

Verschiedene Arten von Schrottimmobilien:

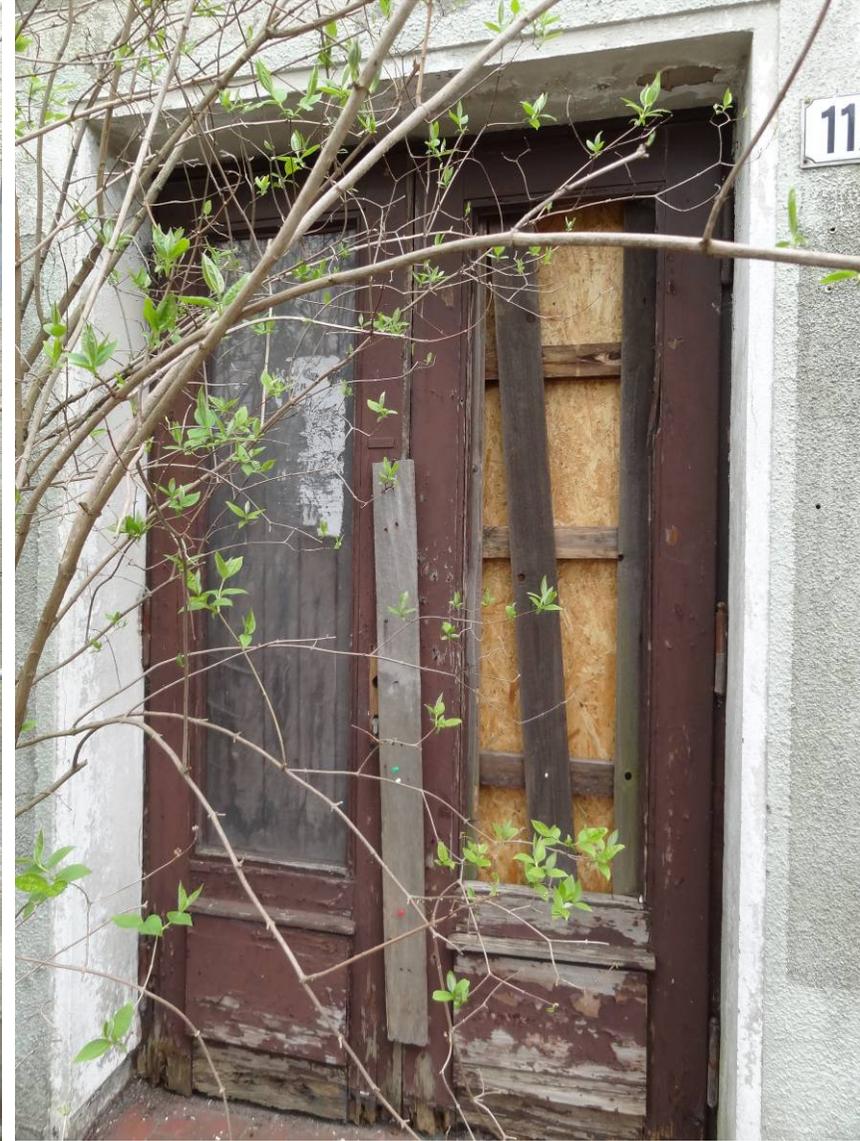
1. Gebäude, die nicht akut einsturzgefährdet sind.

Aus Gründen der Gefahrenabwehr und wegen des Risikos einer Zustandsverschlechterung wurden alle verwahrlosten Immobilien in einer Liste beim SUBV, Referat 65, erfasst und stehen unter ständiger Beobachtung durch die Bauaufsichtsbehörde.

Bei diesen Gebäuden sind z.B.
Sicherungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr:

- Schließung sämtlicher Fenster und Zugänge in bestimmten Geschossen,
- Errichtung eines geschlossenen Zaunes zu den öffentlichen Verkehrsflächen um zu gewährleisten, dass Unbefugte keinen Zutritt in das Gebäude und auf das Grundstück erlangen.
- Entfernen loser Gebäudeteile (Dachziegel, Putz etc),
- (Teil-)Abbruch des Gebäudes bzw. gefährdeter baulicher Anlagen.

- Die zuvor genannten Maßnahmen geschehen in der Regel in enger Absprache mit den Eigentümern und werden sehr zeitnah umgesetzt. In den Fällen, in denen keine Kooperationsbereitschaft mit den Eigentümern besteht, werden einzelfallbezogene Verwaltungszwangmaßnahmen eingeleitet, und ggf. per Ersatzvornahme die Mängel bzw. Gefahrenmomente behoben.



23.10.2012











Gebäude, die akut einsturzgefährdet sind:

- Gebäude, bei denen eine akute Einsturzgefahr besteht, sind Sofortmaßnahmen erforderlich. Hier erfolgen Verfügungen mit „Sofortvollzug“ (etwaige Widersprüche haben keine aufschiebende Wirkung) und Androhung von Ersatzvornahmen, für den Fall der Nichtbeachtung bei kurzen Fristvorgaben.





Verzeichnis der verwahrlosten Immobilien

- Alle verwahrlosten und unbewohnten Immobilien werden in einer Liste erfasst beim SUBV, Referat 65. Zur Zeit enthält dieses Verzeichnis 22 Immobilien für gesamt Bremen. Davon sind 8 akut einsturzgefährdet und 14 stehen wegen einer möglichen Zustandsverschlechterung und zur Gefahrenabwehr unter ständiger Beobachtung der Bauaufsichtsbehörde.
- In der Liste enthalten sind zur Zeit 4 Immobilien für Bremen-Nord. Es handelt sich um 2 Immobilien in Blumenthal, 2 Immobilien in Vegesack und keine im Ortsamtsbereich Burglesum.

