



## Anfrage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2019/00571**  
Datum: 06.11.2019  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: Scholtyssek,  
Andreas

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	27.11.2019	öffentlich Kenntnisnahme

### **Betreff: Anfrage der CDU-Fraktion zum Umgang mit verwahrlosten Immobilien**

In den letzten Jahrzehnten hat sich das Bild unserer Stadt sehr zum Positiven verändert.

Dennoch „zieren“ nach wie vor viele dem offensichtlichen Verfall anheimgestellte Immobilien das Stadtbild. Stellvertretend hierfür seien Gebäude in der Große Märkerstraße 5, Camillo-Irmscher-Straße N.N., Hohe Straße N.N. und Malderitzstraße N.N. genannt.

Wir fragen:

1. Werden solcher Art Immobilien seitens der Stadt erfasst?
2. Welche Maßnahmen werden seitens der Stadt ergriffen, um diese Immobilien vor dem Verfall zu bewahren (Erwerb, Sicherungsmaßnahmen usw.)? Wie hoch belaufen sich die jährlichen Kosten der vergangenen zehn Jahre hierfür?
3. Im Falle geklärter Eigentumsverhältnisse, wurden wieviel Eigentümer in den vergangenen zehn Jahren mit entsprechenden Erhaltungs- / Nutzungsaufgaben belegt?
4. Wie und mit welchem Erfolg setzte die Stadt diese Auflagen im unter 2. und 3. genannten Zeitraum durch, wie wird die Umsetzung dieser Auflagen kontrolliert?
5. Was tut die Stadt im Falle ungeklärter Eigentumsverhältnisse?
6. Welche Pläne werden mit welchen dieser Immobilien aus Sicht der Stadtplanung / Stadtentwicklung auch in Hinblick der Aufwertung von Quartieren und Stadtvierteln verfolgt? Wie stellt sich hier der Umsetzungsstand dar?

gez. Andreas Scholtyssek  
Fraktionsvorsitzender



**Sitzung des Stadtrates am 27.11.2019**  
**Anfrage der CDU-Fraktion zum Umgang mit verwahrlosten Immobilien**  
**Vorlagen-Nr.: VII/2019/00571**  
**TOP: 10.3**

**Antwort der Verwaltung:**

**1. Werden solcher Art Immobilien seitens der Stadt erfasst?**

In der Stadt erfolgt keine Erfassung „verwahrloster“ Immobilien. Es handelt sich hierbei nicht um einen feststehenden Rechtsbegriff. Ob eine Immobilie als „verwahrlost“ empfunden wird liegt im Auge des Betrachters.

Erfasst werden Gebäude, deren Gebäudezustand die öffentliche Sicherheit und Ordnung unmittelbar gefährdet. Weiter werden Baudenkmale erfasst, bei denen infolge ungenügender Instandhaltung der Verlust des Baudenkmals droht. Zudem werden besondere Baudenkmale in der „Roten Liste“ erfasst.

**2. Welche Maßnahmen werden seitens der Stadt ergriffen, um diese Immobilien vor dem Verfall zu bewahren (Erwerb, Sicherungsmaßnahmen usw.)? Wie hoch belaufen sich die jährlichen Kosten der vergangenen zehn Jahre hierfür?**

Die Stadt Halle (Saale) hat folgende Grundstücke mit stark sanierungsbedürftigen denkmalgeschützten Gebäuden erworben:

- Große Märkerstr. 5:  
Erwerb 2008 – Ankaufspreis 1.000 Euro  
Sicherungskosten seit 01.01.2014: 3.394,95 Euro  
Weiterveräußerung mit Bauverpflichtung zur Sanierung 14.09.2016
- Heidestr., Bahnhof Nietleben  
Erwerb im Rahmen eines Tausches gegen Grundstücke der Deutschen Bahn  
Sicherungskosten seit 01.01.2014: 17.485,03 Euro  
Weiterveräußerung mit Bauverpflichtung zur Sanierung 14.08.2019

Zum einen werden durch bauordnungsrechtliche und/oder denkmalrechtliche Verfügungen die Eigentümer solcher Objekte aufgefordert, notwendige Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Die Anzahl derartiger Verfügungen ist in den letzten Jahren stark zurückgegangen, ebenso die Kosten, die seitens der Stadt für Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden Dritter ausgegeben wurden.

Diese beliefen sich:

in 2009 für 9 Objekte auf 30.356 Euro  
in 2010 für 5 Objekte auf 9.633 Euro  
in 2011 für 9 Objekte auf 48.766 Euro  
in 2012 für 6 Objekte auf 23.308 Euro  
in 2013 für 6 Objekte auf 15.373 Euro  
in 2014 für 7 Objekte auf 99.513 Euro  
in 2015 für 1 Objekt auf 4.329 Euro  
in 2016 für 1 Objekt auf 449 Euro  
in 2017 für 1 Objekt auf 2.647 Euro  
in 2018 für 1 Objekt auf 2.138 Euro  
in 2019 bisher kein Objekt

Weiter will die Stadt mit der Aufnahme in die „Rote Liste“ erreichen, dass diese Gebäude mehr öffentliche Aufmerksamkeit erhalten und sich die Sanierungsperspektive für diese Objekte verbessert sowie hierfür vorhandenes bürgerschaftliches Engagement auf diese Weise nachhaltig unterstützt wird.

### **3. Im Falle geklärter Eigentumsverhältnisse, wurden wieviel Eigentümer in den vergangenen zehn Jahren mit entsprechenden Erhaltungs- / Nutzungsaufgaben belegt?**

In den vergangenen 10 Jahren wurden die Eigentümer von 40 Objekten mit entsprechenden Verfügungen belegt.

### **4. Wie und mit welchem Erfolg setzte die Stadt diese Auflagen im unter 2. und 3. genannten Zeitraum durch, wie wird die Umsetzung dieser Auflagen kontrolliert?**

Im Rahmen der Durchsetzung der erlassenen bauordnungsrechtlichen und denkmalrechtlichen Verfügungen werden die entsprechenden Sicherungsmaßnahmen kontrolliert und ggf. die angedrohten Zwangsgelder bei Nichterfüllung festgesetzt bzw. die angedrohten Ersatzvornahmen durchgeführt.

Die Fortschreibung der „Roten Liste“ ergab, dass eine Reihe an Gebäudeensembles zwischenzeitlich gerettet werden konnte. Dazu gehören das Solbad Wittekind, Intecta-Kaufhaus in der Großen Ulrichstraße, die historischen Gebäude in der Mittelstraße, das Wohn- und Geschäftshaus in der Talamtstraße 9 sowie die beiden nebeneinander stehenden Häuser Graseweg 1 und Große Klausstraße 3, in denen Wohnungen und gastronomische Einrichtungen entstanden.

### **5. Was tut die Stadt im Falle ungeklärter Eigentumsverhältnisse?**

Die Stadtverwaltung veranlasst zur Ermittlung der rechtmäßigen Eigentümer eines Grundstückes die Erbensuche. Bei erfolgloser Recherche werden zur Klärung der Eigentumsverhältnisse für nicht auffindbare Eigentümer gesetzliche Vertreter gemäß Artikel 233 § 2 Abs. 3 EGBGB bestellt.

### **6. Welche Pläne werden mit welchen dieser Immobilien aus Sicht der Stadtplanung / Stadtentwicklung auch in Hinblick der Aufwertung von Quartieren verfolgt? Wie stellt sich hier der Umsetzungsstand dar.**

Bei dem überwiegenden Anteil der sanierungsbedürftigen Immobilien handelt es sich um Gebäude aus der Bauzeit vor 1945 in innerstädtischer Lage. Als mögliche Instrumente sieht das BauGB die Ausweisung von Sanierungs-, Entwicklungs- und Stadtumbaugebieten vor.

In Halle gibt es derzeit drei Sanierungsgebiete (Nr. 1 „Historischer Altstadt kern“, Nr. 2 „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südl. Vorstadt“, Nr. 3 „Stadtteilzentrum Neustadt“) und das Entwicklungsgebiet Heide-Süd. Ein viertes Sanierungsgebiet (Nr. 4 „Medizinerviertel“) befindet sich in Vorbereitung (Beschlussvorlage SR Nov. 2019 Nr.). Zudem sind die südliche und nördliche Innenstadt als Stadtumbaugebiete ausgewiesen.

In den Sanierungsgebieten Nr. 1 und Nr. 2 liegt der Sanierungsstand bei ca. 90 %. Dabei spielt besonders im Historischen Altstadt kern die Unterstützung der Eigentümer mit Fördermitteln aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ eine wichtige Rolle, da die unrentierlichen Kosten für die Sanierung der besonders herausragenden Denkmale der „Roten Liste“ relativ hoch sind. Im Entwicklungsgebiet Heide-Süd steht mit dem Verkauf der ehem. Anstaltskirche und der im Kaufvertrag festgelegten Sanierungsverpflichtung die letzte unsanierte Immobilie vor der Sanierung.

In den innerstädtischen Stadtumbaugebieten konnten mit dem Einsatz eines Eigentümermoderators und des Instruments der Sicherungsförderung in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Gebäuden der Sanierung zugeführt werden. Ein aktuelles, sehr erfreuliches Beispiel dafür ist die anstehende Sanierung der ehem. Freyberg-Brauerei. Im Medizinerviertel ist die Situation des Sanierungsstandes allerdings nach wie vor nicht zufriedenstellend. Daher schlägt die Verwaltung die Ausweisung eines Sanierungsgebietes vor. Damit besteht für Eigentümer die zusätzliche Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung der Sanierungsaufwendungen gem. §7h EStG.

Aber auch in Gebieten ohne Städtebauförderkulisse konnten durch Quartiersaufwertungen gute Ergebnisse bei der Rettung von Immobilien erzielt werden. In Freiimfelde hat sich der Sanierungsstand in den vergangenen Jahren auf ca. 85 % der gründerzeitlichen Bausubstanz erhöht. Das Engagement der Quartierbewohnerschaft und die Unterstützung der bürgerschaftlichen Ziele durch die Stadt in Zusammenarbeit mit der Montag Stiftung Urbane Räume haben dazu erheblich beigetragen.

René Rebenstorf  
Beigeordneter