



STVV: 11.07.2024, Top 11: Antrag FWG und Grüne zu Renovierung Marktplatz Häuser 2 und 3 , Rede: Hanns-Christian Wüstner

Sehr geehrte Frau Stadtverordnetenvorsteherin,

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Marktplatz ist der wichtigste Platz einer Stadt. Er hat großes städtebauliches Gewicht. Vor etlichen Jahren hat man das Ziel formuliert, den Marktplatz zu beleben. Die Stadt Bensheim plant deshalb, wie im Top 10 bereits behandelt, den Marktplatz der Zukunft für Bensheim zu planen nach vielen Fehlentscheidungen der Vergangenheit. Ein attraktiver Marktplatz entsteht durch eine attraktive Bebauung, einem belebenden Raumprogramm, z.B. Öffentliche Gebäude, Gastronomie und Aufenthaltsmöglichkeiten, sowie attraktiven Häusern rund um den Marktplatz. Die Häuser 2-3 stehen seit Jahren leer. Der Eigentümer verweigert eine Mitwirkung an einer sinnvollen Nutzung, Standsicherheit und Aussehen. Verhandlungen sind in der Vergangenheit immer wieder gescheitert. Der vielzitierte Denkmalschutz entpuppte sich als stumpfes Schwert, das die Sache nicht voran brachte.

Um den Marktplatz attraktiv zu gestalten, müssen auch die Häuser 2 und 3 entsprechend gestaltet und genutzt werden.

Deshalb beantragen wir zusammen mit der FWG, dass der Magistrat beauftragt wird, mit den Eigentümern der Häuser Marktplatz 2 und 3 zeitnah neue Verhandlungen bezüglich der Restaurierung und Instandsetzung dieser Häuser aufzunehmen,

Die Zielrichtung ist, dass vor oder spätestens mit Beginn der Arbeiten für die Neugestaltung des Marktplatzes die Restaurierung und Instandsetzung der Häuser Marktplatz 2 und 3 erfolgt.

Sollten die Verhandlungen bezüglich einer Restaurierung und Instandsetzung – wie unter Punkt 1 genannt – nicht erfolgreich sein, so wird der Magistrat beauftragt, die Anordnung für ein Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB und ggfs. auch weiterer rechtlicher Möglichkeiten für die Häuser Marktplatz 2

und 3 vorzubereiten. Über den Sachstand ist in einer der nächsten STVV zu berichten.

Über die Nutzung des § 177 BauGB ist vielfach schräg diskutiert worden.

§ 177 BauGB: Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot Marktplatz 2,3

Ich darf unsere Sicht auf den Paragraphen erläutern. Hier heisst es:

(1) Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit

Misstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Misstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Misstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Misstände oder zu behebbenden Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.

(2) Mißstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

(3) Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung,

Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,

2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder

3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Kann die Behebung der Mängel einer baulichen Anlage nach landesrechtlichen Vorschriften auch aus Gründen des Schutzes und der Erhaltung von Baudenkmalern verlangt werden, darf das Instandsetzungsgebot nur mit Zustimmung der zuständigen Landesbehörde erlassen werden. In dem Bescheid über den Erlass des Instandsetzungsgebots sind die auch aus Gründen des Denkmalschutzes gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen besonders zu bezeichnen.

(4) Der Eigentümer hat die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahmen

insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen kann. Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuss zu ihrer Deckung gewährt. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war. Die Gemeinde kann mit dem Eigentümer den Kostenerstattungsbetrag unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als Pauschale in Höhe eines bestimmten vom Hundertsatzes der Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten vereinbaren.

(5) Der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für die modernisierte oder instandgesetzte bauliche Anlage bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig erzielt

Dieser Paragraph scheint wie für die Situation geschrieben:

- 1.) 177,2: Die Häuser müssen Wohn- und Arbeitsansprüchen entsprechen
- 2.) 177,3,1: Die Nutzung ist beeinträchtigt
- 3.) 177,3,2: Ortsbild wird stark beeinträchtigt
- 4.) 177,3,2: Hat vielleicht auch eine geschichtliche Bedeutung
- 5.) 177,4: Klar ist, dass er die Kosten tragen muss, durch
 - Eigene Mittel: wenn er welche hat?
 - Verkauf des Gebäudes
 - Fremde Mittel ->Bankkredit!
 - Die Kapitalkosten für Kredit und Bewirtschaftungskosten muss er aus Erträgen des instandgesetzten Gebäudes erbringen können

Rechnen wir das mal durch: Rahmenbedingungen:

Fläche 700 qm geschätzt

Mietpreis 13,- €/qm

Monatliche Erträge $700\text{m}^2 \times 13 \text{ €} = 9100\text{€}$

Instandsetzungskosten 2,0 Mio €

Finanzierung 3,7 % Zinsen, monatl. Zins und Tilgung 10.000€/Monat

Daraus ergibt sich eine Laufzeit von 26 Jahre

Das erscheint mir nicht unrealistisch!!

... und um es nochmal zusammenzufassen: es geht nicht primär um den Anstrich oder die Standsicherheit in diesem Paragrafen, sondern auch um die Nutzung.!!

Der § 177 ist genau für diese Fälle gemacht.

Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahre 1991 stützt das Vorgehen.

Das Bundesbauministerium hat 2009 einen Leitfaden zum Umgang mit dem § 177 herausgebracht.

Und es gibt etliche Diskussionen und Webseiten, die den § 177 BauGB als strategisches Instrument der Stadtplanung bezeichnen.

Das muss auch in Bensheim möglich sein, denn im Grundgesetz gibt es noch eine interessante Formulierung:

Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Das sollten wir ernst nehmen.

Dass dies alles geboten ist, zeigt der 175 Abs. 2 BauGB:

„Die Anordnung von Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 setzt voraus, dass die alsbaldige

Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Das ist nunmehr der Fall.