

Vorlage der Verwaltung		Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 25.04.2016	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.5		Bezeichnung der Vorlage: Anwendung des § 177 BauGB - Gebäude Venloer Str. 62; Antrag der CDU-Fraktion vom 13.01.2016		Datum: 27.04.2016
Vorlage-Nr: VO/3519/16				Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:				
Ö/N	Datum	Gremium		
Ö	10.05.2016	Ausschuss für Bauen, Umwelt und Vergaben		

Sachverhalt:

Die CDU-Fraktion hat mit Datum vom 13.01.2016 einen Antrag nach § 20 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Wegberg gestellt. Dieser ist als Anlage der Vorlage beigelegt.

Hierin beantragt die CDU-Fraktion, dass der Rat der Stadt Wegberg, die Verwaltung beauftragen soll, das Gebäude „Venloer Str. 62“ im Hinblick auf die mögliche Anwendung der gesetzlichen Regelung nach § 177 BauGB hin zu untersuchen.

Zu o.a. Gebäude liegt eine Baugenehmigung zur Sanierung der Gebäudesubstanz mit Datum vom 18.06.2014 vor, der Baubeginn wurde angezeigt.

Die Bauarbeiten wurden im Jahr 2015 mit der Erstellung eines Betonrähms im straßenseitigen Traufbereich mit Verbindung zum rückseitigen Haus und dem Wiederaufmauern der Innenwand des Vorderhauses fortgeführt. Das Bauvorhaben wird regelmäßig durch die Bauaufsicht überwacht, zuletzt im Januar 2016.

Die Bauordnung sieht keine zeitliche Begrenzung der Dauer von Bauarbeiten vor. Baugenehmigungen können immer wieder verlängert werden.

Mit Hilfe der Regelungen des § 177 BauGB könnten, sofern die städtebaulichen Voraussetzungen zur Anwendung der Vorschrift vorliegen, genau die Instandsetzungsmaßnahmen angeordnet werden, die derzeit Gegenstand der Baugenehmigung sind.

Jedoch muss das Instandsetzungsgebot auch eine angemessene Fristsetzung für die Realisierung enthalten. Hier trägt die Gemeinde zudem das Risiko, dem Eigentümer objektiv unrentierliche Kosten erstatten zu müssen.

Im Gespräch hat der Bauherr signalisiert, dass das Objekt Ende 2016 bezugsfertig sein soll. Den vereinbarten Ortstermin hat der Eigentümer wegen Krankheit verschoben.

Der Termin wird zum schnellstmöglichen Zeitpunkt nachgeholt und über das Ergebnis informiert.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Vergaben nimmt den Bericht der Verwaltung zum Antrag der CDU-Fraktion zustimmend zur Kenntnis.

Anlage/n:

Antrag der CDU-Fraktion vom 13.01.2016
§ 177 Baugesetzbuch

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten

Gez. Heilwagen FBL FB 301

Gez. Fabry Techn. Beigeordneter

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Wegberg
Der Vorsitzende

CDU FÜR
WEGBERG

Herrn Bürgermeister
Michael Stock
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Stadtverwaltung Wegberg

13. Jan. 2016

BH

Anl.

Kdr €

15/17

F 10/16

Wegberg, 13.01.2016

**Antrag gemäß § 20 der Geschäftsordnung des Rates und
der Ausschüsse der Stadt Wegberg**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Wegberg stellt hiermit
folgenden Antrag gemäß § 20 der Geschäftsordnung des Rates
und der Ausschüsse der Stadt Wegberg:

**Der Rat möge beschließen, die Verwaltung zu beauftragen,
das Gebäude Venloer Straße 62 im Hinblick auf die
mögliche Anwendung der gesetzlichen Regelungen nach §
177 BauGB hin zu untersuchen.**

Begründung:

An der Venloer Straße 62 befindet sich eine Immobilie, die
bereits seit mehreren Jahren nicht mehr bewohnt ist.

Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes dieses Gebäudes
hält es die CDU-Fraktion für erforderlich den baulichen Zustand
des Gebäudes auf mögliche Gefahrenpotentiale, die von diesem
Gebäude ggf. ausgehen, hin näher zu untersuchen. Hier ist das

CDU-Wegberg
Rathausplatz 8
41844 Wegberg

Telefon: 02434-3118
Fax: 02434-910624
info@cdu-wegberg.de
www.cdu-wegberg.de

Instrument des § 177 BauGB möglicherweise ein geeignetes Mittel.

Zusätzlich sollen Gespräche mit dem Gebäudeeigentümer geführt werden zwecks Klärung der zukünftigen Nutzung sowie zur Beseitigung der aktuellen Gebäudeschäden.

Mit freundlichen Grüßen
Der Vorsitzende



Georg Gellissen

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

(1) Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Missstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Missstände 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 Missstände 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 Baudenkmälern 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 Vomhundertsatzes 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 werden können; dabei sind die mit einem Bebauungsplan, einem Sozialplan, einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme oder einer sonstigen städtebaulichen Maßnahme verfolgten Ziele und Zwecke zu berücksichtigen.