

Vorlage Nr.: 2025/0743

Verantwortlich: **Dez. 2**  
Dienststelle: **Ordnungs- und  
Bürgeramt**

**Verwaahloste Immobilie Werderstraße 76 und 78, Südstadt - mögliche Schritte zur  
Wiederherstellung der öffentlichen Ordnung  
Anfrage: GRÜNE**

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	30.09.2025	42	Ö	Kenntnisnahme

- 1. Welches städtische Amt ist federführend in dieser Angelegenheit tätig und welche Ämter werden beteiligt?**  
**Wir bitten darum, bei den folgenden Fragen anzugeben, in wessen Zuständigkeit die Aufgaben fallen.**  
Das Ordnungs- und Bürgeramt ist für die Prüfung und Anordnung von infektionsschutzrechtlichen Maßnahmen zuständig. Das Bauordnungsamt ordnet Maßnahmen an, wenn gefahrdrohende Mängel an der Gebäudesubstanz, wie zum Beispiel sich lösende Putzstücke von der Fassade oder einem Fenstersims oder herabfallende Dachziegel, vorhanden sind.
- 2. Ermittlung der Adresse der Eigentümer\*innen:  
Sind der Verwaltung die relevanten Eigentümer\*innen bekannt?  
Falls nein:  
Wurde der Eintrag der Eigentümer\*innen im Grundbuch oder die Anschrift im Rahmen der Grundsteuerveranlagung ermittelt?  
Wurde für die beiden Gebäude zuletzt Grundsteuer gezahlt?**  
Die Eigentümer der beiden Gebäude sind der Stadtverwaltung bekannt. Diese sind jedoch für die Stadtverwaltung nicht greifbar und melderechtlich nicht zu ermitteln.  
  
Die Steuerbescheide zur Grundsteuer werden den Eigentümer\*innen mittels öffentlicher Zustellung bekanntgegeben. Ergänzende Instrumentarien für die Zustellung von Steuerbescheiden sind in den gesetzlichen Bestimmungen leider nicht vorhanden. Diese Problematik erschwert grundsätzlich die Beitreibung von Forderungen.
- 3. Postalische oder öffentliche Zustellung:  
Wurde/n der/die Eigentümer\*in mit einem Schreiben an deren bekannte Adresse aufgefordert, die bestehenden Gefahren zu beseitigen?  
Wurde, im Fall, dass eine postalische Zustellung nicht möglich war, eine öffentliche Zustellung nach § 185 Öffentliche Zustellung laut der Zivilprozessordnung (ZPO) vorgenommen?**  
Die Eigentümer wurden vom Ordnungs- und Bürgeramt bereits 2023 zu Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen verpflichtet. Da diese melderechtlich nicht zu ermitteln waren, wurden die Verfügungen öffentlich zugestellt.

4. **Vollzug der notwendigen Maßnahmen:**  
**Wurden kurzfristig notwendige Maßnahmen wie Reinigung und Schädlingsbekämpfung auf Kosten der Stadt durchgeführt?**  
Zugriffe auf das Immobilieneigentum unterliegen höchsten rechtlichen Grenzen. Dennoch hat das Ordnungs- und Bürgeramt die Schädlingsbekämpfung 2023 im Rahmen der Ersatzvornahme beauftragt und durchgeführt.
5. **Postalische oder öffentliche Zustellung der Rechnung:**  
**Wurde – nach unserem Kenntnisstand nach Ablauf von vier Wochen nach öffentlicher Zustellung rechtlich möglich – der/dem Eigentümer\*in die Rechnung für die Aufwendungen der Stadt mit Verweis auf den Erstattungsanspruch postalisch oder öffentlich zugestellt?**  
Die Auslagen vom Ordnungs- und Bürgeramt werden den Eigentümern in Rechnung gestellt. Der Bescheid wird derzeit erstellt.
6. **Erwirkung eines vollstreckbaren Urteils:**  
**Falls die Kosten beziehungsweise Steuern (Punkte 2 beziehungsweise 5) nicht fristgerecht erstattet wurden:**  
**Hat die Stadtverwaltung auf die Erfüllung des Erstattungsanspruchs geklagt?**  
Für die Vollstreckung von öffentlich-rechtlichen Forderungen bedarf es keines auf Urteil basierenden vollstreckbaren Titels eines Gerichts, da sich die Verwaltung als vollziehende Staatsgewalt durch Erlass von Verwaltungsakten selbst vollstreckbare Titel schafft.
7. **Zwangsversteigerung der Gebäude zur Kostendeckung:**  
**Hat die Stadtverwaltung nach Vorliegen eines rechtskräftigen Urteils die Vollstreckung des Urteils beim zuständigen Vollstreckungsgericht (etwa über die Zwangsversteigerung des Gebäudes) beantragt?**  
Bei Zwangsversteigerungen ins unbewegliche Vermögen ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten.

Ein möglicher Ankauf der Objekte seitens der Volkswohnung kann grundsätzlich nur in Betracht gezogen werden, wenn die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines solchen Investments gewährleistet ist. Dies setzt eine ausführliche Ankaufsprüfung, eine verlässliche Kostenschätzung für etwaige Abbruch- beziehungsweise Sanierungsmaßnahmen und eine Bewertung des Kaufpreises voraus. Die Volkswohnung ist bereit, eine detaillierte Prüfung vorzunehmen, sobald konkrete und belastbare Informationen vorliegen.

8. **Welche weiteren (rechtlichen) Schritte stehen der Verwaltung in dieser Angelegenheit zur Verfügung?**  
**Welche davon, plant sie in der näheren Zukunft umzusetzen?**  
Zunächst ist anzumerken, dass die Eigentümer verpflichtet wären, die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen. Wie bereits erwähnt, sind die Eigentümer für die Verwaltung nicht greifbar und entziehen sich nachhaltig ihren Pflichten, weshalb die notwendigen Maßnahmen im Rahmen der Ersatzvornahme getroffen werden. Die Verwaltung kann aber nur im Rahmen der Gefahrenabwehr tätig werden.

Das Ordnungs- und Bürgeramt kann die erforderlichen Maßnahmen anordnen, wenn Gesundheitsschädlinge festgestellt werden und die Gefahr begründet ist, dass durch sie Krankheitserreger verbreitet werden. Derzeit wird deshalb eine Verfügung auf Grundlage des Infektionsschutzgesetzes geprüft, in welcher die Eigentümer zu weiteren Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen verpflichtet werden sollen, insbesondere das Haus von Schädlingen anziehenden Substanzen zu reinigen sowie die Fenster und Löcher im Dach zu verschließen. Hierdurch soll ein weiteres Eindringen von Tauben und weiteren Schädlingen verhindert werden. Die Verfügung soll wiederum öffentlich zugestellt werden. Da auch hier davon

ausgegangen werden muss, dass die Eigentümer die Verfügung nicht umsetzen, wird Ihnen die Ersatzvornahme als Zwangsmittel angedroht werden. Die Ersatzvornahme würde sodann im Auftrag des Ordnungs- und Bürgeramtes erfolgen.

Das Bauordnungsamt hat als Baurechtsbehörde darauf zu achten, dass die baurechtlichen Vorschriften sowie die anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die Errichtung und den Abbruch von Anlagen eingehalten und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen befolgt werden. Sie haben zur Wahrnehmung dieser Aufgaben die Maßnahmen zu treffen, die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich sind.

Ist eine Gefährdung gegeben, wird der Eigentümer aufgefordert, diese in einer angemessenen Frist zu beseitigen. Da auch in diesem Fall davon ausgegangen werden muss, dass der Eigentümer der Aufforderung nicht nachkommt, werden erforderliche Zwangsmaßnahmen gleichzeitig mit angedroht.

Für die Gebäude Werderstraße 76/78 werden diese Möglichkeiten des Einschreitens bei Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung aus baurechtlicher Sicht genutzt. Eine marode Bausubstanz führt noch nicht zu einer konkreten Gefahr. Diese wäre beispielsweise zu begründen, wenn ein Ziegel in den öffentlichen Bereich zu fallen droht.