



1/5028 07/2021

über  
Herrn Oberbürgermeister  
Gert-Uwe Mende

*Lehr 25.10.*

Der Magistrat

Dezernat für  
Stadtentwicklung und Bau

über  
Magistrat

und

*27* . Oktober 2021

Herr Stadtverordnetenvorsteher  
Dr. Gerhard Obermayr

an den Ausschuss für  
Stadtentwicklung, Planung und Bau

#### Aktiv gegen Leerstand

Beschluss Nr. 0066 vom 21. September 2021 (Vorlagen-Nr. 21-F-55-0034)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.05.2021 unter anderem beschlossen, einen Leerstandskataster für Wiesbaden einzurichten, um einen Überblick über Leerstände in Wiesbaden zu bekommen. Ein Leerstand, der seit Jahren den Unmut der Bevölkerung erregt, ist das Hochhaus am Bismarckring 23. Trotz verschiedener Versuche seitens der Stadtverwaltung diesen Leerstand zu beenden, hat sich dort bisher nichts getan. Hauptgrund ist die fehlende Landesgesetzgebung gegen Leerstand und Zweckentfremdung. Nun hat es aber im Rahmen der Landesgesetzgebung seit Ende 2020 eine Präzisierung des § 3 des Hessischen Enteignungs- und Entschädigungsgesetzes (§ 3 HessEnteignG) gegeben, nachdem enteignet werden kann, um soziale Zwecke zu verwirklichen ([http://www.lexsoft.de/cgi-bin/lexsoft/justizportal\\_nrw.cgi?xid=146130,4](http://www.lexsoft.de/cgi-bin/lexsoft/justizportal_nrw.cgi?xid=146130,4)). Davon abgesehen gibt es im Baugesetzbuch, § 177, ein Modernisierungs- und Instandhaltungsgebot, das noch nicht zur Anwendung gekommen ist.

Der Magistrat wird gebeten:

1. Zu prüfen, inwiefern das Gebäude Bismarckring 23 für soziale Zwecke genutzt werden und das Enteignungsgesetz zur Anwendung kommen könnte,
2. Zu prüfen, ob nach § 177 Instandhaltungs- und Modernisierungsgebot, der Eigentümer des Gebäudes Bismarckring 23 zur Sanierung des Gebäudes verpflichtet werden kann.

#### Zu 1:

Da die Zweckentfremdungsverordnung von der Hessischen Landesregierung im Jahr 2004 aufgehoben wurde, ist die Eingriffsschwelle für die Bauaufsicht allein auf der Basis einer Gefahr für Leben und Gesundheit zu sehen. Das ist nach Erkenntnissen der Bauaufsicht bei dieser Liegenschaft nicht gegeben. Bezüglich eines Eingriffs ins Privateigentum ist ein solcher im

Artikel 14 des Grundgesetzes sehr streng geregelt. Vonseiten der Bauaufsicht können derzeit daher Anordnungen zur Beseitigung von Leerständen aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht verfügt werden.

Bei einem gemeinsamen Rundgang des Ortsbeirats Westend, Vertreterinnen und Vertretern des Amtes für Soziale Arbeit sowie Stadtrat Manjura wurde seitens der Ortbeiratsmitglieder eine soziale Nutzung des Hauses Bismarckring 23 vorgeschlagen, beispielsweise unter anderem für eine Kita. Eine vertiefte Prüfung zur Nutzung des genannten Objektes für soziale Zwecke durch das zuständige Fachamt könnte jedoch erst mit Zugriff auf die Liegenschaft erfolgen.

Zu 2:

Auch aus dem § 177 Instandhaltungs- und Modernisierungsgebot des BauGB lässt sich keine Rechtfertigung für ein bauordnungsrechtliches Handeln ableiten. § 177 setzt zusätzlich zur Gefahr für Leben und Gesundheit noch den städtebaulichen Missstand voraus. Auch hier sind die grundgesetzlichen Hürden recht hoch, zumal es sich um einen sehr großen Eingriff ins Eigentum handelt, der bei entsprechender wirtschaftlicher Schwäche des Eigentümers auch ein Übernahmeverlangen, also Ankauf der Liegenschaft durch die Stadt generiert.

Aus den vorgenannten Gründen ist daher die Heranziehung des § 177 BauGB nicht geboten.

in Vertretung



Dr. Oliver Franz  
Bürgermeister