

Anfrage des Bezirksvertreters Itzwerth (CDU) vom 30.01.2025

Grundstück Elsbachstraße/Ecke Rennbaumstraße

In der Sitzung der Bezirksvertretung II vom 12.09.2023 berichtete die Verwaltung, dass es sich bei dem Grundstück Elsbachstraße/Ecke Rennbaumstraße um eine städtische Fläche handelt, welches in der Vergangenheit verpachtet war. Der Eigentümer des dort errichteten Gebäudes (seit Jahren eine eingezäunte Ruine) wurde aufgefordert, dieses zu entfernen, da kein Pachtvertrag mehr besteht. 1,5 Jahre später ist die Situation noch unverändert.

Ich bitte um Beantwortung folgender Fragen über z.d.A.: Rat:

1.

Welche Maßnahmen von Seiten der Verwaltung wurden seit September 2023 unternommen, um den Abriss des Gebäudes durch den früheren Pächter zu erreichen?

2.

Welche Probleme gab es hierbei bei der Umsetzung?

3.

Da diese Maßnahmen dem Anschein nach bis heute nicht erfolgreich waren, wird um Information gebeten, wie die Verwaltung in dieser Sache weiter vorgehen wird?

4.

Wann kann nach Ansicht der Verwaltung mit dem Abriss und dem Herrichten der Fläche als Grünbereich begonnen werden?

Stellungnahme:

In den 1960er Jahren wurde auf dem städtischen Grundstück Gemarkung 4605 Opladen, Flur 6, Flurstück 723, Elsbachstraße 1b, ein Kiosk genehmigt und seitdem betrieben.

Das Grundstück wurde hierzu von der Stadt an die Betreiber verpachtet.

Von wem das auf dem Grundstück befindliche Gebäude errichtet wurde, kann nicht mehr nachvollzogen werden.

Aus dem Kiosk entwickelte sich eine Gaststätte, später auch mit Außengastronomie, und aus der Gaststätte wurde dann eine Pizzeria.

Die Bau- und Erweiterungsmaßnahmen wurden immer von den jeweiligen Pächtern ausgeführt.

Dies führte dazu, dass das Gebäude durch die Pächter als von dem Grundstück losgelöstes Eigentum betrachtet wurde.

Zu 1:

Für die angestrebte Einrichtung einer Grünfläche auf dem zurzeit bebauten und eingezäunten Grundstück muss das aufstehende Gebäude geräumt und zurückgebaut werden.

Nachdem zunächst der letzte Pächter zum Rückbau aufgefordert wurde und dieser der Verwaltung mitteilte, dass er das Gebäude mittlerweile veräußert habe, wurde der neue Eigentümer des Gebäudes kontaktiert und ebenfalls zur Räumung und zum Rückbau aufgefordert.

Die gesetzten Fristen ließen beide verstreichen.

Um eine zwangsweise Räumung bzw. den Rückbau rechtssicher durchsetzen zu können, wurden daraufhin die Fachbereiche Recht und Vergabestelle und Bauaufsicht einbezogen.

Ein zivilrechtliches Vorgehen gegen den letzten Eigentümer des Gebäudes wäre demnach möglich, jedoch auch mit Unsicherheiten verbunden, da die baurechtliche und vertragliche Ausgangslage zur Zeit der Begründung des Pachtvertrages und der Errichtung des ehemaligen Kioskes nicht ganz eindeutig war. In der Zwischenzeit erklärte ein weiterer Bürger Interesse am Erwerb bzw. der Anpachtung des Grundstücks. Die Möglichkeit des zivilrechtlichen Vorgehens wurde aufgrund des unsicher erscheinenden Ausgangs und des Kostenrisikos zunächst zurückgestellt und geprüft, ob eine Lösung mit dem neuen Interessenten möglich erscheint. Eine solche Lösung kam jedoch nicht zum Tragen, da sich der neue Interessent explizit gegen die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche ausgesprochen hat.

Vorsorglich wurden im Haushaltsplan für 2025 auch Kosten für den Rückbau des Objekts in der Elsbachstraße in Höhe von 30.000 € berücksichtigt.

Zu 2:

Die zwangsweise Durchsetzung des Räumungs-/Beseitigungsanspruchs wurde zunächst zurückgestellt, da die rechtliche Unsicherheit noch als zu groß eingeschätzt wurde und durch personelle Vakanzen der Abteilung Liegenschaften (heute: Grundstücksmanagement) eine angemessene Betreuung des Falles nicht gewährleistet werden konnte. Mit einem weiteren Pacht- bzw. Kaufinteressenten für das Grundstück konnte man sich nicht auf die gewünschte Nutzung bzw. den Abbruch des Gebäudes einigen.

Seit August 2024 befindet sich die Stadt Leverkusen in der Haushaltssperre.

Diese zwingt die Stadt zum Sparen, so dass fortan nur noch Maßnahmen geprüft und durchgeführt werden sollten, zu denen sie vertraglich oder gesetzlich verpflichtet ist.

Das in Rede stehende Grundstück ist teilweise durch Bauzaunelemente abgesperrt. Nach bisherigen Kenntnisstand ging von dem Bauwerk bislang keine unmittelbare Gefahr aus. Aus Sicht des Fachbereiches Bauaufsicht ist es aufgrund der neuesten Erkenntnisse jedoch notwendig, dass der Bauzaun nochmals ergänzt wird, so dass das Gebäude insgesamt nicht zugänglich ist. Da z.B. Teile des Daches herunterfallen könnten, muss der Zaun ca. drei Meter vom Bauwerk entfernt gestellt werden.

Zu 3:

Der Fachbereich Recht und Vergabestelle wurde nochmals in den Vorgang einbezogen, um eine neuerliche Risikobewertung für den Klageweg vorzunehmen. Fällt diese positiv aus, soll zivilrechtlich gegen den letzten Eigentümer des Gebäudes vorgegangen werden.

Als Maßnahme zur kurzfristigen Gefahrenabwehr strebt der Fachbereich Bauaufsicht an, dass der Bauzaun ergänzt wird, so dass das Gebäude insgesamt nicht zugänglich ist. Da z.B. Teile des Daches herunterfallen könnten, muss der Zaun ca. drei Meter vom Bauwerk entfernt gestellt werden.

Zu 4:

Ein genauer Zeitpunkt für die Umsetzung des Wunsches nach Einrichtung einer Grünfläche kann nicht benannt werden.

Sollte dem Wunsch nach Einrichtung einer Grünfläche entsprochen werden, sind ausschlaggebend nicht nur die Zeitspanne zur Beschreitung des Klageweges und die Bereitstellung der entsprechenden Mittel nach § 25 Kommunalhaushaltsverordnung NRW (KomHVO) sondern auch der Zeitpunkt, wann das Grundstück endgültig geräumt und in ordnungsgemäßem Zustand zur Verfügung steht. Zu klären wäre

dazu final, wer nach der Räumung die Kosten für den Abriss des Gebäudes trägt. Auch wenn im Ergebnis die Räumung und der Abriss der Aufbauten zu Lasten des letzten Eigentümers gehen würden, ist nicht sichergestellt, dass dieser zeitnah tätig wird.

Finanzen

14.04.2025