

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Übersicht Fallbeispiele | 8 |
| Abbildungsverzeichnis | 9 |
| Tabellenverzeichnis | 9 |
| 1 Einführung zu Inhalt und Struktur des Leitfadens | 10 |
| 2 Problemimmobilien – aktuelle Entwicklungen und Definition | 13 |
| 2.1 Wie sieht eine Problemimmobilie aus? | 13 |
| 2.2 Aktuelle Entwicklungen und Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit Problemimmobilien | 13 |
| 2.3 Überblick über die Phänomene und Erscheinungsformen von Problemimmobilien | 17 |
| 2.4 Definition „Problemimmobilien“ | 20 |
| 3 Handlungsansätze beim Umgang mit Problemimmobilien | 22 |
| 4 Einsatz hoheitlicher Instrumente zum Umgang mit Problemimmobilien | 25 |
| 4.1 Bauplanungsrecht | 26 |
| 4.1.1 Umgang mit Problemimmobilien in unterschiedlichen Gebietskategorien | 26 |
| 4.1.2 Plansicherungs- und Vollzugsinstrumente zum Umgang mit Problemimmobilien | 27 |
| 4.1.3 Vorkaufsrecht gemäß §§ 24 und 25 BauGB | 29 |
| 4.1.4 Die städtebaulichen Gebote gemäß §§ 175 ff. BauGB | 35 |
| 4.1.5 Erhaltungs- und Milieuschutzsatzung gemäß § 172 Abs. 1 BauGB | 46 |
| 4.1.6 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß §§ 136 ff. BauGB und Stadtumbaumaßnahmen gemäß §§ 171a ff. BauGB | 46 |
| 4.1.7 Enteignung gemäß § 85 BauGB | 52 |
| 4.2 Bauordnungsrechtliche Eingriffsbefugnisse | 53 |
| 4.2.1 Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen nach Landesbauordnung | 56 |
| 4.2.2 Anordnung von Sicherungsmaßnahmen nach Generalnorm der Landesbauordnung | 59 |
| 4.2.3 Abbruch- bzw. Beseitigungsanordnung | 60 |
| 4.2.4 Anordnung weiterer Ordnungsmaßnahmen | 63 |
| 4.2.5 Anordnung von nachträglichen Anforderungen | 64 |
| 4.2.6 Weitere Anforderungen an den Erlass der Anordnung | 64 |
| 4.3 Denkmalrechtliche Eingriffsbefugnisse | 66 |
| 4.4 Wohnungsaufsichtsrechtliche Eingriffsbefugnisse und Zweckentfremdungsrecht | 69 |
| 4.5 Weitere gesetzliche Regelungen aus anderen Rechtsbereichen | 74 |
| 4.5.1 Eingriffsbefugnisse nach dem Hygienerecht/Infektionsschutzgesetz | 74 |
| 4.5.2 Eingriffsbefugnisse zur Beseitigung von Abfällen nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz | 74 |
| 4.5.3 Eingriffsbefugnisse nach allgemeinem Ordnungsrecht und Polizeirecht | 75 |
| 4.5.4 Vollstreckung von hoheitlichen Eingriffen | 75 |
| 4.5.5 Bestellung eines Vertreters von Amts wegen/eines Pflegers | 77 |
| 4.5.6 Ermittlung des Sachverhalts | 79 |
| 4.5.7 Eigentumsaufgabe (Herrenlosigkeit) | 79 |
| 4.5.8 Umgang mit Insolvenzen bei Problemimmobilien | 80 |

| | |
|--|------------|
| 5 Strategien und quartiersbezogene Ansätze der Kommunen zum Umgang mit Problemimmobilien | 82 |
| 5.1 Bestandsaufnahme und Aufbau von Datengrundlagen | 82 |
| 5.1.1 Erste Schritte der Bestandsaufnahme | 82 |
| 5.1.2 Erhebungsmethoden und Hinweise für Betroffenheit von Problemimmobilien | 83 |
| 5.2 Aufbau von Arbeitsstrukturen und eines Problemimmobilienmanagements | 86 |
| 5.2.1 Verwaltungsinterne Arbeitsstrukturen zum Umgang mit Problemimmobilien | 86 |
| 5.2.2 Problemimmobilien- und Transaktionsmanagement – Koordiniertes Vorgehen zur Forcierung eines Eigentümerwechsels | 90 |
| 5.3 Einsatz von Fördermitteln zur Umsetzung und Ergänzung quartiersbezogener Strategien | 98 |
| 5.3.1 Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte als Grundlage für den Umgang mit Problemimmobilien | 98 |
| 5.3.2 Städtebauförderung | 101 |
| 5.3.3 Wohnraumförderung | 106 |
| 5.3.4 Weitere Förderangebote und Initiativen | 107 |
| 5.4 Beispielhafte Strategien für spezifische Problemkonstellationen | 114 |
| 5.5 Checkliste für eine kommunale Strategie im Umgang mit Problemimmobilien | 123 |
| 6 Mitglieder der projektbegleitenden Arbeitsgruppe | 125 |
| 7 Abkürzungen | 126 |
| 8 Literatur | 129 |
| 9 Bildnachweis | 130 |