

Mitteilung der Verwaltung Nr.: 20230536

Status: öffentlich

Datum: 01.03.2023

Verfasser/in: Holger Ernst

Fachbereich: Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster

Bezeichnung der Vorlage:

Sachstand Problemimmobilien

Bezug:

Beratungsfolge:

Gremien:

Ausschuss für Strukturentwicklung, Digitalisierung und Europa
nahme

Sitzungstermin:

Zuständigkeit:

28.03.2023

Kenntnis-

Ausschuss für Strukturentwicklung, Digitalisierung und Europa
nahme

06.06.2023

Kenntnis-

Kurzübersicht:

Nachfolgend gibt die Verwaltung einen Gesamtüberblick über den aktuellen Sachstand zum Thema Problemimmobilien in Bochum sowie zukünftig geplanten Maßnahmen.

Wortlaut:

Bearbeitung allgemein

Für die Bearbeitung von verwaehrlosten, stark negativ auffälligen Gebäuden im gesamten Stadtgebiet ist es i.d.R. notwendig fachbereichsübergreifend abgestimmte Schritte einzuleiten. Insbesondere das Bauordnungsamt, das Amt für Stadtplanung und Wohnen/Untere Denkmalbehörde sowie das Umwelt- und Grünflächenamt sind eng eingebunden. Die interne Abstimmung bzw. die Koordination von geeigneten Maßnahmen erfolgt dabei durch das Amt für Geoinformation, Liegenschaften- und Kataster. Die intensive Zusammenarbeit der zuständigen Fachbereiche der Verwaltung ist Grundlage, um mit Problemimmobilien erfolgreich umgehen zu können.

In diesem Zusammenhang ist auch die fachliche Expertise besonders betroffener Kommunen, wie z.B. Gelsenkirchen oder Dortmund, von Bedeutung. Dazu steht die Verwaltung durch Einbindung in entsprechende Netzwerke in einem engen interkommunalen Austausch.

Verdachtsimmobilien-Kataster

Seit dem Start des städtischen Verdachtsimmobilien-Katasters im Jahr 2013 werden darin negativ auffällige Gebäude im Stadtgebiet erfasst. Dabei reicht die Qualität des äußeren Erscheinungsbildes von einem ersten Verdacht auf Vernachlässigung bis hin zu leerstehenden, stark verwaehrlosten Ob-

jekten, den sog. Problemimmobilien. Allen Eintragungen in das Kataster liegt eine Detailprüfung einschließlich einer Besichtigung vor Ort zugrunde. Jedes aufgenommene Gebäude erfährt eine individuelle Einstufung in die städtische Handlungsmatrix.

Die Anzahl der im Verdachtsimmobilien-Kataster erfassten Problemimmobilien hat sich von 2021 bis heute von 22 auf 13 Gebäude verringert (Erfassungsstand 02/2023). Grund hierfür ist das gezielte Einschreiten der Verwaltung in Verbindung mit einer einzelfallbezogenen Prüfung von fachbereichsübergreifenden Bearbeitungsansätzen. 4 Gebäude konnten so ganz aus dem Kataster gestrichen werden, 5 werden nach Mängelbeseitigung für einen Übergangszeitraum noch weiterhin beobachtet.

Die Summe der im Kataster insgesamt geführten Gebäude ist von 2021 (166) bis 02/2023 (170) leicht angestiegen. Durch die fortlaufende Beobachtung aller erfassten Gebäude ist ein gezieltes Handeln bei entstehenden Problemimmobilien sichergestellt.

Seit dem Beginn der Gebäudedokumentation mit Hilfe eines Verdachtsimmobilien-Katasters in 2013 konnten bereits 119 Gebäude wieder ausgetragen werden, davon 14 Problemimmobilien, allein 4 seit 2021. Dies zeigt den mittlerweile deutlich konsequenteren Umgang mit dem Thema.

Problemimmobilien

Auf Druck der Verwaltung wurden positive Veränderungen durch umfassende Sanierungsmaßnahmen bei 1 Gebäude an der Brünzelstraße (Bezirk Mitte) und 2 an der Bochumer Straße (Bezirk Wattenscheid) erreicht. 1 Gebäude an der Gartenstraße (Bezirk Wattenscheid) wurde durch die Verwaltung abgebrochen.

Bei 2 weiteren Gebäuden an der Kortumstraße (Bezirk Mitte) und 3 an der Ostpreußenstraße (Bezirk Wattenscheid) konnten im Rahmen der Bearbeitung neue Erkenntnisse gewonnen, Mängel beseitigt und zum Teil Verbesserungen vor Ort erzielt werden.

Aktuell befinden sich nachfolgende Objekte in der Bearbeitung (höchste „Eskalationsstufe“):

Auf dem Dahlacker	Bezirk Mitte
Hannoverstraße	Bezirk Mitte
Friedrich-Ebert-Straße	Bezirk Wattenscheid
Günnigfelder Straße	Bezirk Wattenscheid
Hagenstraße	Bezirk Wattenscheid
Westenfelder Straße	Bezirk Wattenscheid
Auf dem Helwe	Bezirk Ost
Auf den Scheffeln	Bezirk Ost
Unterstraße	Bezirk Ost
Kassenberger Straße	Bezirk Südwest
Nöckerstraße	Bezirk Südwest

Bei 3 Problemimmobilien konnten nach neu eingereichten Bauanträgen die Baugenehmigungen erteilt werden. Nachfolgend ist mit einer Sanierung durch die jeweiligen Eigentümer*innen zu rechnen. Bei 4 Problemimmobilien sind aktuell Klageverfahren gegen die Maßnahmen der Stadt Bochum anhängig, überwiegend handelt es sich dabei um denkmalgeschützte Objekte.

Vorgehensweise der Verwaltung

Grundsätzlich sucht die Verwaltung mit dem Ziel einer ersten Klärung zunächst immer den Kontakt zu den Eigentümer*innen einer Problemimmobilie. Bei Kooperation werden Beratungsgespräche angeboten und Fördermöglichkeiten aufgezeigt. Sofern durch diese Schritte keine Verbesserungen zu erzielen sind, prüft die Verwaltung individuelle Maßnahmen, um Druck auszuüben und nach Möglichkeit einen Eigentümer*innenwechsel einzuleiten (Prinzip: Fördern und Fordern). Ziel ist es, das Durchlaufen dieser „Eskalationsstufen“ zu beschleunigen.

Zukünftig wird durch das Bauordnungsamt aufgrund neuer Regelungen in der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen verstärkt eine Beseitigung von baulichen Anlagen nach § 82 (2) geprüft. Soweit bauliche Anlagen nicht mehr genutzt werden und sich im Verfall befinden, können Grundstückseigentümer*innen und Erbbauberechtigte nach eingehender Prüfung des Einzelfalls verpflichtet werden, die bauliche Anlage abzubauen.

Fazit und Ausblick

Problemimmobilien sind in Bochum kein quantitatives oder strukturelles Problem, es handelt sich immer um Einzelobjekte. Insbesondere im Vergleich mit benachbarten Kommunen ist festzustellen, dass dieses Thema in Bochum eine eher geringe Ausprägung besitzt. Nichts desto trotz haben etliche Problemimmobilien eine nachteilige Wirkung auf ihr Umfeld. Daher ist ein sensibler Umgang mit dem Thema geboten.

Grundsätzlich ist die Verwaltung für die Bearbeitung von Problemimmobilien gut aufgestellt und umfassend vernetzt. Zukünftig werden verstärkt bauordnungsrechtliche Instrumente zur Anwendung kommen. Gleichwohl gilt es zu beachten, dass die Anwendung von Rechtsinstrumenten jedweder Art Zeit benötigt, u.a. auch für eingeleitete Klageverfahren.

Anlage(n):

1. [Präsentation](#)