

Problemimmobilien in Bochum

- Runder Tisch der Bochumer Wohnungsmarktakeure am 18. Oktober 2017 -

Definition

Nicht angemessen genutzte oder vernachlässigte Immobilien,
die durch fehlende Instandhaltung verwahrlosen/verfallen

- Häufig werden die Begriffe „verwahrloste Immobilie“ und „Schrottimmobilie“ angewendet
- Bei der Stadt Bochum hat sich der Begriff „Problemimmobilie“ durchgesetzt

Ursachen

Gründe für die Entstehung von sog. „Problemimmobilien“



Basisdaten

Systematische Ermittlung von Basisdaten

- Erfassung von „verdächtigen“ Immobilien im gesamten Bochumer Stadtgebiet
- Verwendung eines Erfassungsbogens
- Unterstützung durch verschiedene Fachämter
- Auswertung der Daten
- Klassifizierung der Objekte
- Bereitstellung in einem Verdachtsimmobilien-Kataster

Basisdaten

Die Plattform-Problemmobilien fasst alle Informationen zum Thema zusammen

- Verdachtsimmobilien-Kataster
- Berichte des Ordnungsdienstes
- Mitteilungen der Verwaltung
- Erfassungsbogen
- Protokolle
- Leitfaden
- etc.

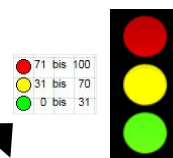


Basisdaten

Das Verdachtsimmobilien-Kataster dient als zentrales Instrument im Umgang mit Problemmobilien

allgemeiner Zustand				bauordnungsrechtliche Maßnahmen	Leerstand				Lage (städtebeb. Relevanz)				Ausstrahlung auf das Umfeld				Zwischensumme	Summe	"Impuls" für Handlungsbedarf	
best./in Ordnung	schlecht	verwahrlost	stark verwahrlost	ja/nein	0%	1% bis 24%	25% bis 74%	75% bis 100%	in Landchaftskernen	bedingte Siedlungsfläche	im Siedlungsgebiet	Glyzidiellen/Peripherien	in Zentren und verhängung. Zonen	gering	mäßig	stark	sehr stark	Zwischensumme	Summe	"Impuls" für Handlungsbedarf
0	1	2	3	0	3	0	1	2	3	0	1	2	3	0	1	2	3			
20				50			5					15				10				71 bis 100
		3			3													3	30	71 bis 100
			3		3													3	30	31 bis 70
				3	3													3	30	0 bis 31
0				0	0	1					1							7	7	
				0	0							2						2	22	42
				0	0													0	0	
1				0	0						2				1			1	18	25
1				0	0						2				1			1	18	25
1				0	0						2				1			1	18	25

- Bewertung mit Hilfe eines Punktesystems (Index)
- Anzeige des Handlungsbedarfs



Auswertung

Definition der Ampel-Stufen – Anzeige des Handlungsbedarfs



hoch stark verwaorlost, i.d.R. Schäden

mittel schlecht, tlw. verwaorlost

gering noch ausreichend

Auswertung

Im Verdachtsimmobilien-Kataster erfasste Immobilien

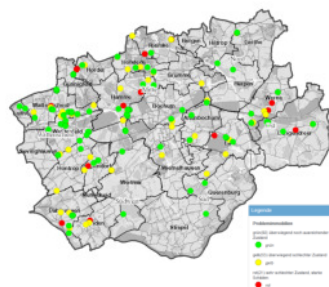


21 Gebäude

53 Gebäude

92 Gebäude

166 Gebäude (Stand 09/2017)



Auswertung

Im Verdachtsimmobilien-Kataster „gelöschte“ Immobilien

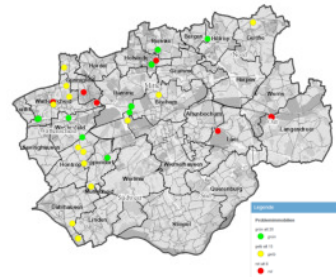


8 Gebäude

15 Gebäude

20 Gebäude

43 Gebäude (Stand 09/2017)

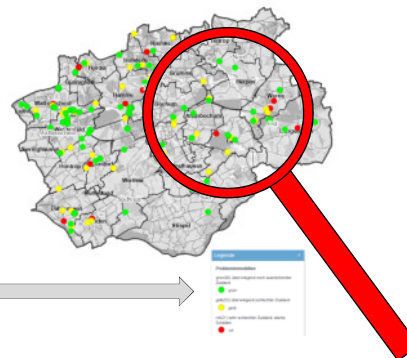


Auswertung

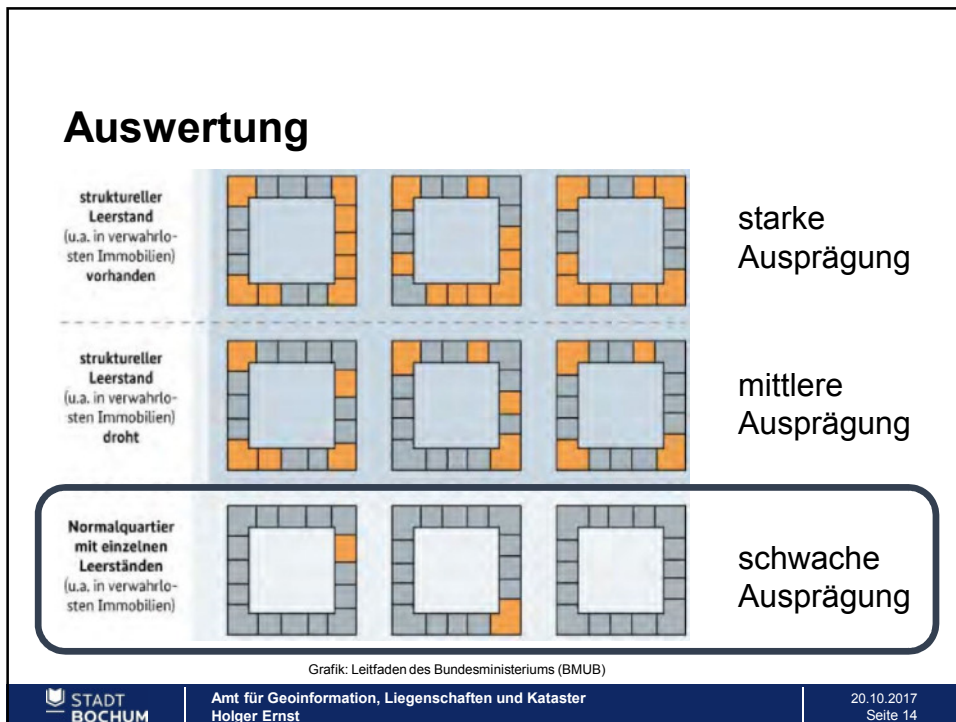
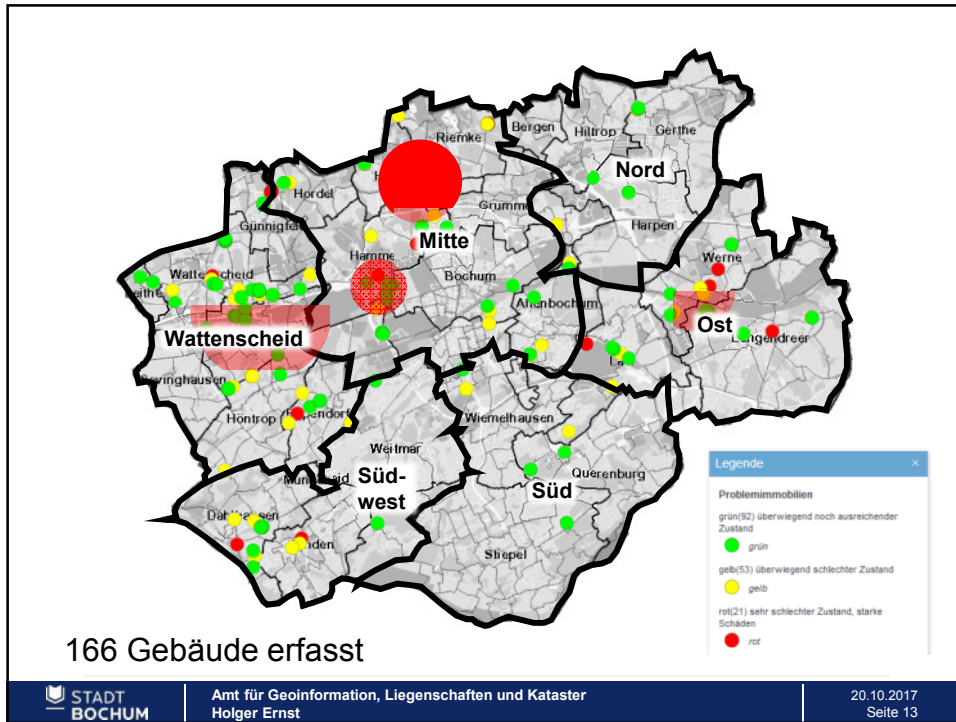
Grafische Darstellung der Problemimmobilien im Stadtgebiet

Stimme, Hu.-Nr.	Indikator
Alte Bahnhofstr. 106	20
Alte Bahnhofstr. 210	20
Alte Bahnhofstr. 212	20
Alte Bahnhofstr. 214	20
Jülich Althofstr. 30, 34	42
Am Brunsenkamp 46	42
Am Garthkamp 6	42
Am Hohenbaum 15	20
Am Hohenbaum 17	20
Am Hohenbaum 19	20
Am Hohenbaum 18	20
Am Sattelgut 50	38
Am Sattelgut 52	38
Am Sattelgut 54	38
Am Sattelgut 56	38
Am Sattelgut 58	38
Am Sattelgut 60	38
An der Maarbrücke 1	32
An der Maarbrücke 2	32
An der Maarbrücke 3	32
An der Maarbrücke 4	32
An der Maarbrücke 5	32
An der Maarbrücke 6	32
An der Maarbrücke 7	32
An der Maarbrücke 7 a	32
An der Maarbrücke 7 b	32
An der Maarbrücke 8	32
An der Maarbrücke 8a	32
An der Maarbrücke 8b	32
Auf dem Dackelchen 40	20
Auf dem Dackelchen 42	20
Auf dem Heide 1	20
Auf dem Heide 3	20
Auf dem Heide 28	20
Auf dem Heide 30	20
Diogenes Str. 100	20

GIS-basierte
Erstellung
einer
thematischen
Übersichtskarte



map.apps



Bearbeitung

32	Ordnungsamt	➔	Ordnungsdienst Gefahrenabwehr
61	Amt für Stadtplanung und Wohnen	➔	Wohnungsaufsicht
62	Amt für Geoinformation, Liegenschaften u. Kataster	➔	VI-Kataster Koordination
63	Bauordnungsamt	➔	OB-Verfahren Sicherungs- maßnahmen

Bearbeitung

Bearbeitung von Problemimmobilien

- Austausch objektbezogener Informationen zwischen den Fachbereichen
- Entwicklung und Abstimmung von Bearbeitungsansätzen
- Einleitung der notw. Maßnahmen durch die zuständigen Fachbereiche

Sicherstellung einer effizienten Bearbeitung ✓

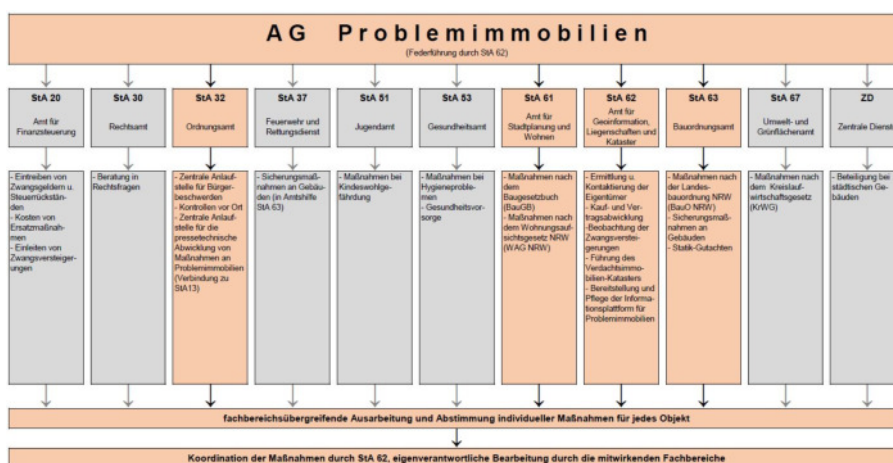
Bearbeitung

AG Problemimmobilien



- Die AG trifft sich nach Bedarf
- Bisherige Treffen zur grundsätzlichen Abstimmung sowie in einem akuten Einzelfall
- Die v.g. Fachbereiche stellen die Teilnehmer der Kerngruppe
- Weitere Teilnehmer aus anderen Fachbereichen je nach Notwendigkeit

Bearbeitung



Ziele

Gegensteuern zur Verhinderung von Problemimmobilien

- Verwaltungsweite Bearbeitung
 - systematisch
 - fachbereichsübergreifend
 - einzelfallbezogen
- Verhinderung negativer Ausstrahlungseffekte
- Vermeidung eines drohenden strukturellen Leerstands
- Aufwertung des städtischen Gesamtbildes