

Nordrhein-Westfalen handelt: Städte und Gemeinden stärken

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Problemimmobilien handhaben

- **Helga Sander**, Geschäftsführerin, Stadtentwicklungsgesellschaft Gelsenkirchen
- **Martin Karsten**, Gesellschafter und Projektleiter, Forum Bremen
- **Christian Meyer**, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen



Nordrhein-Westfalen handelt: Städte und Gemeinden stärken

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



VOTING

Wer hat in den letzten drei Jahren Rechtsinstrumente aus dem besonderen Städtebaurecht, Bauordnungsrecht oder Wohnungsaufsichtsrecht angewendet?

- Ja, Instrument kam zur Anwendung
- Nein, Instrumente kamen nicht zur Anwendung



Stadterneuerungs- und Sanierungsgebiet Bochumer Straße in Gelsenkirchen



Verwahrlosung, Vermüllung, Sicherheitsprobleme,
Leerstände



Unhaltbare hygienische Zustände,

Stadterneuerungs- und Sanierungsgebiet Bochumer Straße in Gelsenkirchen



1. Schritt:
Sicherungsmaßnahmen,
Sozialverträglicher Umzug der Mieter
Kreative Zwischennutzungen

2. Schritt:
Modernisierung

Stadterneuerungs- und Sanierungsgebiet Bochumer Straße in Gelsenkirchen



Leerstände, Instandhaltungsrückstände
Sozialverträglicher Mieterumzug, Modernisierung



Neue kreative Nutzungen – Co-Working, sozio-kulturelles
Zentrum, Studentenwohnen

Stadterneuerungs- und Sanierungsgebiet Bochumer Straße in Gelsenkirchen



Vermüllung, Leerstände, Instandsetzungsrückstände



Hinterhofpotentiale entwickeln – Tonstudio in ehem. Metzgerhalle

Stadterneuerungs- und Sanierungsgebiet Bochumer Straße in Gelsenkirchen



Umbau einer ungenutzten Lagerhalle



zur Sportbude - Soziale Integration durch Sport



Umgang mit Problemimmobilien in Nordrhein-Westfalen

- Städtebauförderung: Modellvorhaben Problemimmobilien (seit 2017)
- Handlungsleitfäden: Zwischenfazit zum „Modellvorhaben Problemimmobilien“ (September 2019) und Leitfaden „Umgang mit Problemimmobilien“ (Oktober 2019)
- Erlass zur baurechtlichen und wohnungsaufsichtsrechtlichen Behandlung von Unterkünften für Beschäftigte (21. August 2020)



Nordrhein-Westfalen handelt: Städte und Gemeinden stärken

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Modellvorhaben
Problemimmobilien
(Durchführung
2017 bis 2022)

Ziele: Behebung städtebaulicher Missstände (§ 136 BauGB):

- Ungesunde Wohnverhältnisse beheben
- „Städtebauliche Missstände beseitigen und Quartiere aufwerten“
- „Schandflecken beseitigen“
- Problematische Vermietungssituation beenden
- Multiproblemlagen mit negativer Ausstrahlung entgegenwirken
- Nutzungen ermöglichen
- Negativimage entgegenreten



Es handelt sich um kein „generelles Abrissprogramm“ zur
Bereinigung von strukturellen Überhängen am lokalen
Wohnungsmarkt

Nordrhein-Westfalen handelt: Städte und Gemeinden stärken

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Fördergegenstände
Modellvorhaben
Problemimmobilien

Grundlage der Förderung ist der Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms Stadtumbau West vom 21./22.04.2005 i. V. m. Nr. 21.2. Förderrichtlinien Stadterneuerung NRW 2008

Finanzierung von

- Erwerb
- Entmietung/Umzug von Bewohnern
- Abriss
- Sicherung von Gebäuden
- Wiederherstellung der Modernisierungsfähigkeit von Gebäuden durch Dach- und Fachsanierung
- erforderliche Sicherungsmaßnahmen an Nachbargebäuden
- Kosten für Beauftragte
- einfache Herrichtung des Grundstücks („Pocketpark“)



Nordrhein-Westfalen handelt: Städte und Gemeinden stärken

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Ausblick: Umgang mit Problemimmobilien

- Problemimmobilien sind ansteckend: Städte und Gemeinden müssen als handlungsleitender Akteur sichtbar werden.
- Problemimmobilien sind sichtbare Anzeichen komplexer Problemlagen: Zu ihrer Bekämpfung müssen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entsprechend qualifiziert und dezernatsübergreifende Verwaltungsstrukturen aufgebaut werden.
- Der Umgang mit Problemimmobilien ist eine zunehmende Aufgabe, die nicht mit (Förder)Geld gelöst werden kann: Vorrangig sind die zur Verfügung stehenden Rechtsinstrumente konsequent anzuwenden. Fördermittel können dabei entstehende häusliche Risiken absichern.

Nordrhein-Westfalen handelt: Städte und Gemeinden stärken

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Ausblick: Umgang mit Problemimmobilien

- Die Erfahrungen aus dem Modellvorhaben Problemimmobilien dienen der Weiterentwicklung vorhandener und neuer Verfahren und Instrumente zum Umgang mit Problemimmobilien:
Beispiele: Fördergegenstand Wiederherstellung der Modernisierungsfähigkeit von Immobilien in der Städtebauförderung oder Einsatz des Sanierungsrechts.
- Kommunen können Anträge in der Regelförderung für gebietsbezogene Städtebaufördermaßnahmen mit dem Schwerpunkt „Umgang mit Problemimmobilien“ stellen.
- Gesetzesinitiativen: Wohnraumstärkungsgesetz und Änderung der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen
- Wissenstransfer zu Problemimmobilien:
 - Arbeitsgruppe Problemimmobilien
 - regionale Veranstaltungen für kleinere und mittlere Städte und Gemeinden mit wenig Erfahrungen mit Problemimmobilien



Modellvorhaben Problemimmobilien

Kommunale Strategien zum Umgang mit stark vernachlässigten Wohngebäuden

Zwischenfazit: September 2019

Systematische Vorgehensweise beim Umgang mit Problemimmobilien - das 6-Stufen-Modell des NRW-Netzwerks Problemimmobilien

Martin Karsten, FORUM, Bremen

