

HANDLUNGSGRUNDLAGE PROBLEMIMMOBILIEN QUARTIER SCHOTTHOCK - RHEINE

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz 10.09.2025

RHA



REICHER HAASE ASSOZIIERTE
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG

- 1. Kurzvorstellung Team**
- 2. Hintergrund**
 - Anlass und Zielsetzung
 - Definition und Identifizierung von Problemimmobilien
 - Projektablauf
- 3. Übersicht: Bestandsaufnahme: Gebäudesteckbriefe**
- 4. Übersicht: Praxisbeispiele und Instrumente**
- 5. Konzeptentwurf**
 - Übergeordnete Zielsetzung
 - Handlungsfelder
 - Strategien
 - Entwicklungsszenarien
- 6. Nächste Schritte & Ausblick**

1 KURZVORSTELLUNG TEAM

BEGRÜSSUNG

RHA – Das Unternehmen



RHA schafft eine bessere und lebenswerte Zukunft durch die Gestaltung von Räumen – mit attraktiven Gebäuden, Quartieren, Städten und Regionen. Es liegt in unserer Verantwortung, die Lebensqualität für alle Menschen zu erhöhen.

Die vielfältigen Projekte von RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE widmen sich der Gestaltung des Strukturwandels auf allen Ebenen, vom Gebäude bis zum regionalen Kontext.

Für diesen Anspruch stehen die derzeit 30 Mitarbeitenden aus tiefster Überzeugung ein.

BEGRÜSSUNG

RHA – Unsere Leistungen

WOHNEN, ARBEITEN & BILDUNG

Gebietsentwicklung | Städtebauliche Konzepte | Neu- und Umbauten

STÄDTEBAU

Rahmenplanung | Bauleitplanung | Machbarkeitsstudien

ÖFFENTLICHER RAUM

Stadtgestaltung | Freiraumgestaltung

URBANE TRANSFORMATION

Entwicklungskonzepte | Handlungskonzepte | Machbarkeitsstudien

REGION

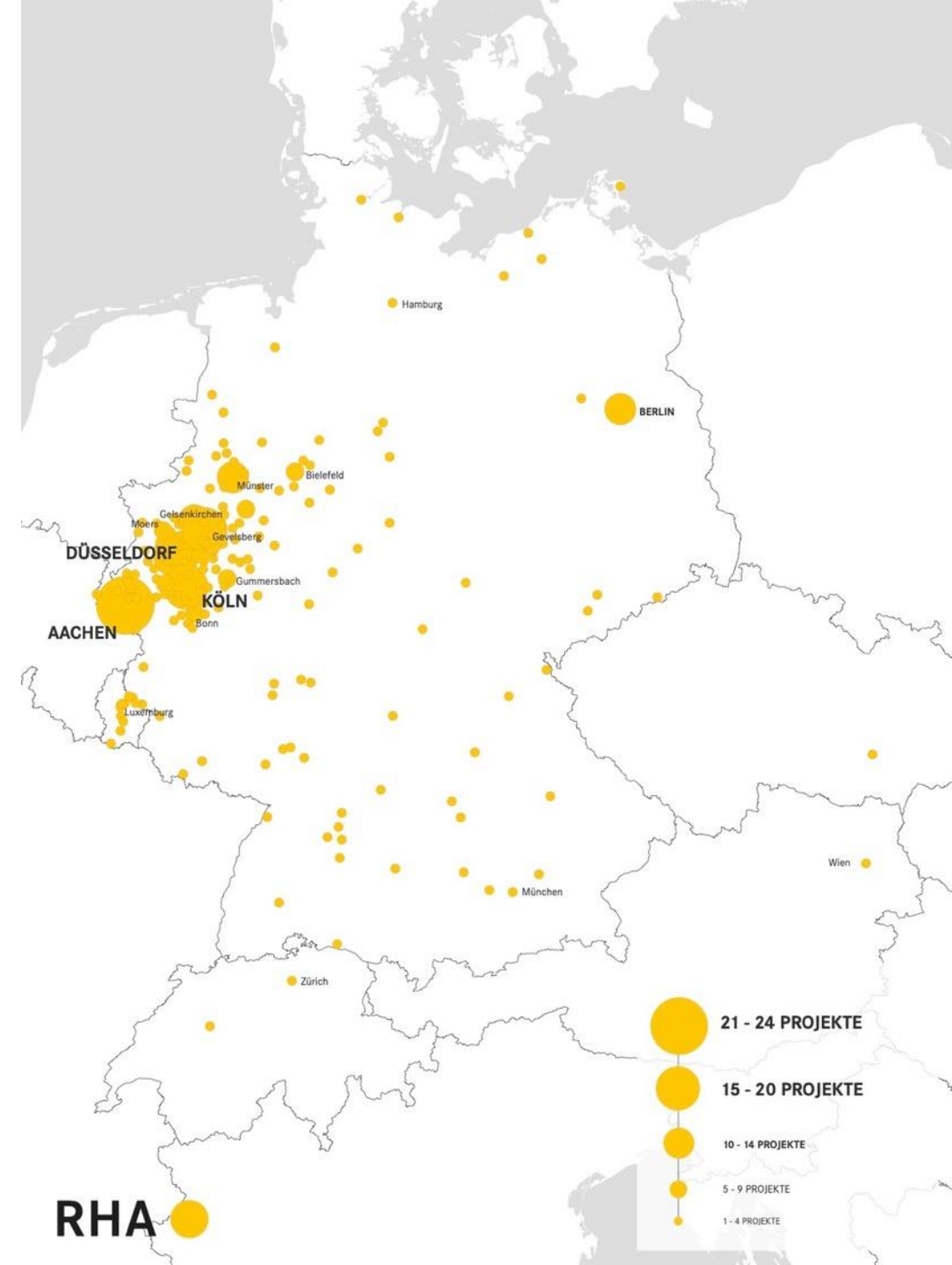
Regionale Entwicklungskonzepte | Regionalmanagement

PROZESSDESIGN

Prozessgestaltung | Verfahrensbetreuung | Moderation | Beteiligung

WETTBEWERBE

Städtebauliche und hochbauliche Verfahren | Mehrfachbeauftragungen



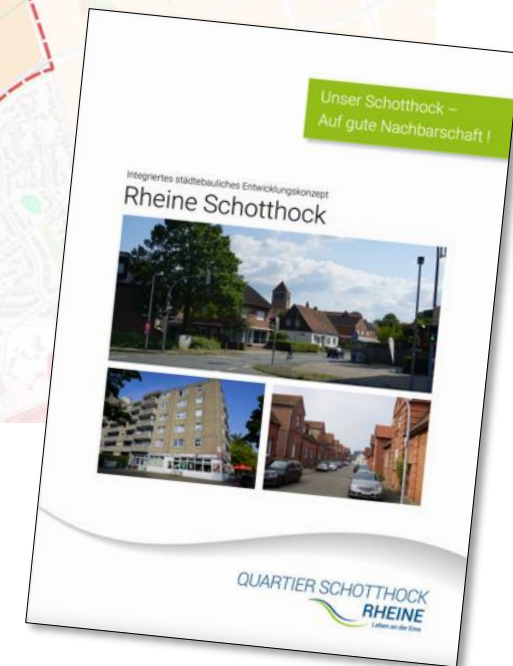
2 HINTERGRUND

ANLASS UND ZIELSETZUNG

- Das **Integrierte städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Rheine Schotthock** sieht u.a. die Erarbeitung der **Handlungsgrundlage Problemimmobilien** vor
- Hintergrund ist der – trotz vorgenommener ordnungsrechtlicher Maßnahmen **schwierige Umgang mit bestimmten Gebäuden** im Quartier Schotthock, wodurch sich eine Abwärtsspirale abzeichnet



Quelle: ISEK Quartier Schotthock Rheine (2022)



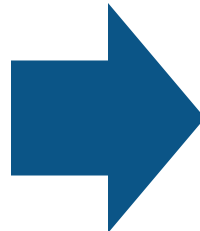
Eine Problemimmobilie ist eine **nicht angemessen genutzte** und / oder **bauliche Misstände** (Verwahrlosung) aufweisende Liegenschaft, die **negative Ausstrahlungseffekte** auf ihr Umfeld verursachen kann und die

- eine **Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung** darstellt oder
- den geltenden **Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht** oder
- **städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen nicht entspricht.**

Quelle: BBSR-Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien 2020



Auf Grundlage der Veröffentlichungen des Bundes und des Landes zum Thema wurde ein **Kriterienkatalog** entwickelt, um die Immobilien im Schotthock zu bewerten. Dieser ist Grundlage für die Bestandsaufnahme.



Kriterium	Beschreibung	Trifft zu	Zeigt Anzeichen	Trifft nicht zu	Nicht bewertbar
Baulicher Zustand					
Sichtbare Schäden	z.B. herabfallender Putz, kaputte Fenster, defektes Dach				
Mängel im Inneren	z.B. Schimmelbefall, fehlende Heizungen, defekte Sanitäranlagen, mangelhafte Elektrik, ...				
Nutzung und Bewirtschaftung					
Leerstand	Leerstand über einen längeren Zeitraum				
Überbelegung	Überbelegung und daraus resultierende Missstände				
Zweckentfremdung	Zweckentfremdung oder illegale Nutzung				
Negative Einflüsse auf die Umgebung					
Stadt & Quartiersbild	z.B. Stigmatisierung, Hemmung der Quartiersentwicklung				
Nachbarschaft	z.B. Müll oder Ungezieferbefall				
Unmittelbar angrenzende Bebauung	z.B. Beeinträchtigung gemeinsam genutzter Bauteile / Flächen				
Rechtsverstöße					
Bau- oder Wohnungsaufsichtsgesetze	z.B. Baurechtswidrige Nutzung, nicht genehmigte bauliche Veränderungen, Missachtung von Auflagen				
Sicherheitsgefährdung	z.B. Einsturzgefahr, Zugänglichkeit für Unbefugte, Brandschutzmängel, ...				
Eigentümerproblematik					
Eigentumsverhältnisse	Unklare oder konfliktbehaftete Eigentumsverhältnisse				
Kommunikation	Überforderte oder nicht auffindbare Eigentümer				

Jan. 25

A) BESTANDSANALYSE

A.1) Sichtung der bereits vorhandenen Konzepte und Unterlagen

Auftakt mit AG (in Präsenz)

Feb. 25

A.2) Vor-Ort-Besichtigung und Erfassung der Ist-Situation

Feststellung von Handlungsbedarfen Fotodokumentation

Städtebauliche SWOT-Analyse

Beitrag (Vorschlag)

Mrz. 25

A.3) Bestandsaufnahme und -analyse der Problemimmobilien

Gebäudesteckbriefe Datenbank Problemimmobilien

Gesprächskreis 1 (in Präsenz)

Apr. 25

Abstimmung mit AG 2 (digital)

Mai. 25

B) STRATEGIE UND FESTLEGUNG VON HANDLUNGSFELDERN

B.1) Ermittlung von Best-Practice-Beispielen

Literatursauswertung

Analyse und grafische Aufbereitung von 10-15 Beispielen

Jun. 25

B.2) Entwicklung einer Strategie und eines Leitbildes [...]

Formulierung eines Leitbildes Formulierung von 5-7 Strategien

Gesprächskreis 2 (digital)

Jul. 25

B.3) Erarbeitung von (5-7) Handlungsfeldern

Aug. 25

B.4) Entwicklung von (3-5) Zukunftsszenarien

Sep. 25

Abstimmung mit AG 3 (digital)

Gremientermin 1 (in Präsenz)

Okt. 25

C) MASSNAHMEN UND INSTRUMENTE

C.1) Festlegung des Instrumentenkoffers

Beitrag (Vorschlag)

Nov. 25

C.3) Prüfung von Förderzugängen*

Gesprächskreis 3 (in Präsenz)

Dez. 25

C.2) Entwicklung von Maßnahmenvorschlägen

Präventive und reaktive Maßnahmen Maßnahmensteckbriefe

Priorisierung Verortung und plangrafische Darstellung

Abstimmung mit AG 4 (digital)

Jan. 26

D) DOKUMENTATION

Erstellung eines anschaulich layouteten Berichts

Gremientermin 2 (in Präsenz)

Feb. 26

Beitrag (Vorschlag)

PROJEKTKOORDINATION

Gesprächskreis #1

- Rückkopplung der Bestandsaufnahme
- Einholen von lokalem Know-How
- Teilnehmende: Stadtplanung Quartiersmanagement, Vertreter*innen der Wohnungswirtschaft

Gesprächskreis #2

- Rückkopplung des Instrumentenkoffer
- Qualifizierung der Strategien
- Teilnehmende: Stadtplanung, Quartiersmanagement, Bauordnung, Sozialamt, Rechtsamt, Grundstücksmanagement, Denkmalpflege

Gesprächskreis #3

- Anwendung der Strategien auf die Immobilien
- Abstimmung und Qualifizierung von Maßnahmen
- Teilnehmende: Fachämter, Quartiersmanagement, Vertreter*innen der Wohnungswirtschaft

3 BESTANDSAUFNAHME: GEBÄUDESTECKBRIEFE

1. ORTSBEGEHUNG

19.02.2025

Austausch mit Frau May (Quartiersmanagement)

- Einführung in aktuelle Herausforderungen des Quartiers
- Erste Hinweise auf potenzielle Problemimmobilien

Begehung des Quartiers & Datenerfassung:

- Identifikation und Dokumentation relevanter Immobilien

Erfassung von: Zustand der Gebäude


- Nutzung und eventuelle Fehlnutzung
- Erster Einschätzung des Handlungsbedarfs

Fotodokumentation:

- Visuelle Erfassung der Immobilien und ihrer Umgebung zur späteren Analyse



- Der Großteil der Gebäude im Quartier befindet sich in einem **insgesamt guten Zustand**.
- Aufgrund vieler gut gepflegter Reihenhäuser fallen einzelne, etwas schlechter instand gehaltene Gebäude deutlicher auf.
- Die festgestellten Mängel sind größtenteils als **“Vernachlässigung“** oder mangelnde Pflege einzuordnen.
- Viele der zunächst als problematisch eingestuften Gebäude **erfüllen nicht unbedingt die Kriterien einer „klassischen“ Problemimmobilie (per Definition)**.
- Auffällig waren am häufigsten die Gebäude **privater Einzeleigentümer** und mehrere Gebäude mit gewerblichen Eigentumsstrukturen (Aufgrund mangelnder Pflege und Müll in den Grünbereichen)



Zusammenfassende Einschätzung:

	TRIFFT ZU	TRIFFT NICHT ZU	TRIFFT NICHT ZU	TRIFFT NICHT ZU	TRIFFT NICHT ZU
Baulicher Zustand					
Sichtbare Schäden	X				
Mängel im Inneren	X				
Nutzung und Bewirtschaftung					
Leerstand	X				
Überbelegung			X		
Zweckentfremdung			X		
Negative Einflüsse auf die Umgebung					
Stadt und Quartiersbild	X				
Nachbarschaft	X				
Angrenzende Bebauung	X				
Rechtsverstöße					
Bau-/ Wohnungsaufsichtsgesetze			X		
Sicherheitsgefährdung	X				
Eigentümerproblematik					
Eigentumsverhältnisse					?
Kommunikation					?
Kommentar	Dringender Handlungsbedarf (Unbewohnbarkeitsklärung, etc.)				

	TRIFFT ZU	TRIFFT NICHT ZU	TRIFFT NICHT ZU	TRIFFT NICHT ZU	TRIFFT NICHT ZU
Dach	X				
Wand			X		
Decke			X		
Stufe					?
Stufe			X		
Stufe	X				
Stufe			X		
Stufe			X		
Stufe	X				
Stufe	X				
Stufe			X		
Stufe					?
Stufe			X		
Stufe					?

4 ÜBERSICHT

PRAXISBEISPIELE UND INSTRUMENTE

GOOD PRACTICE BEISPIELE

Einblicke, Erfahrungen und Impulse für Rheine aus NRW und darüber hinaus

Auswahl Fallbeispiele

- Schwerpunkt: **Mittel- und Großstädte** in **NRW** (ähnliche rechtliche/administrative Rahmenbedingungen), Dokumentation über das **Modellvorhaben „Problemimmobilien“** (2017–2022)
- Auch **experimentelle Ansätze** über NRW hinaus

Erprobte und bewährte Instrumente u.a.:

- Taskforces, Arbeitskreise
- GIS-Datenbanken / Problemimmobilienkataster
- Dialog & rechtliche Eingriffe
- Unbewohnbarkeitserklärungen, bauaufsichtsrechtliche Maßnahmen
- Vorkaufsrechtssatzung, Erwerb
- Öffentliche Ausschreibungen zur Investorenaktivierung
- Begleitung durch Städtebauförderung
- „Sanierung gegen Nutzung“: Bastelhäuser (Rotterdam), Wächterhäuser (Leipzig)

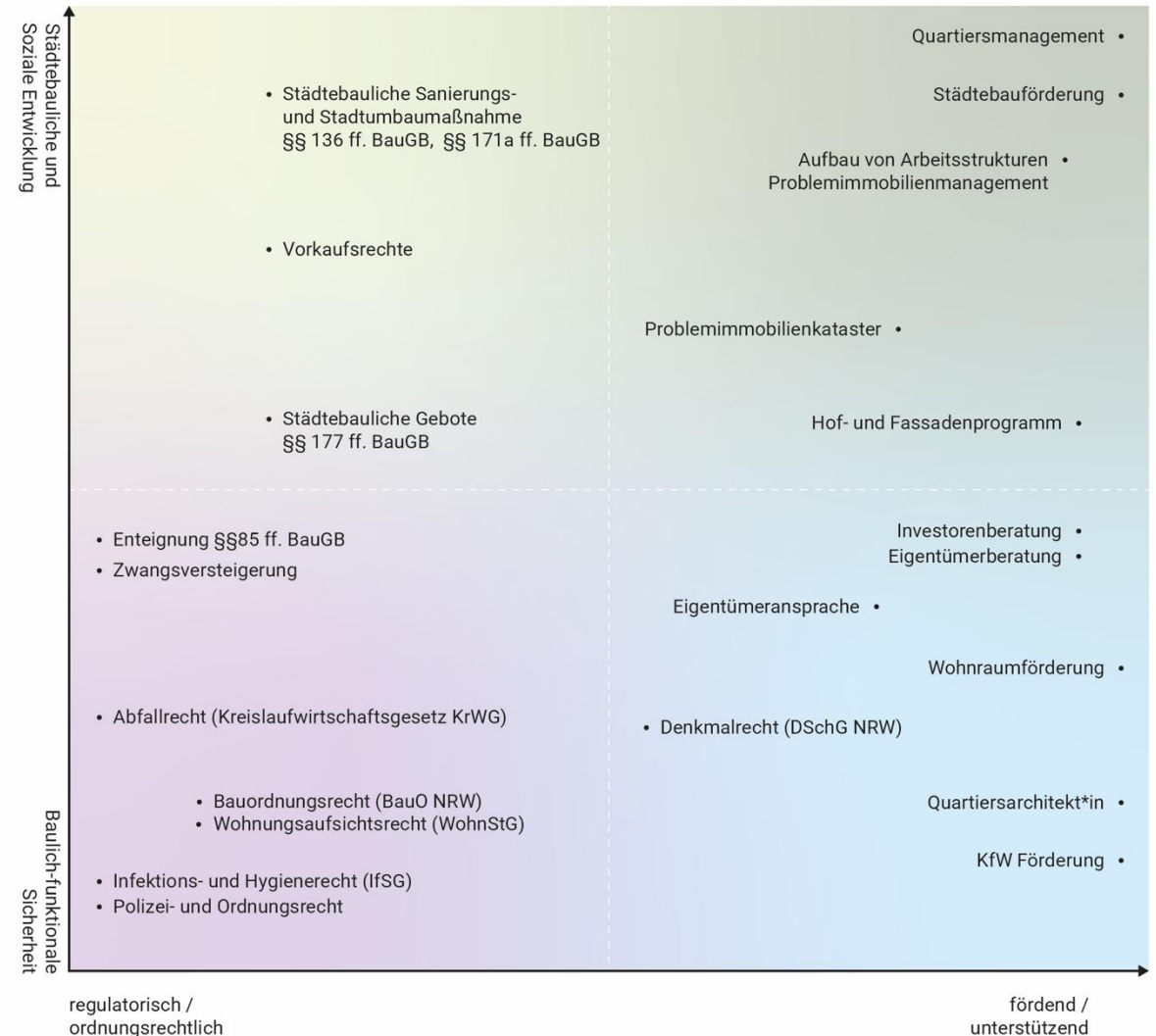


z.B. Herne, Dortmund, Krefeld, Ahlen

INSTRUMENTENMATRIX ZUM UMGANG MIT PROBLEMIMMOBILIEN

ÜBERSICHT

- Übersicht der **Instrumente** für den **Umgang mit Problemimmobilien** als „Denkraster“ für strategisches, abgestimmtes und zielgerichtetes Handeln.
- Aufzeigen der **Spannungsfelder**
 - **Regulatorisch / Ordnungsrechtlich** bis **fördernd / unterstützend**
 - **Baulich-funktionale Sicherheit** des baulichen Objektes bis zur **städtebaulichen und sozialen Entwicklung** im Quartier



5 KONZEPTENTWURF

... diese Strategien schlagen wir vor

STRATEGIE PROBLEMIMMOBILIEN ANWENDUNG AUF DEN SCHOTTHOCK

**ÜBERGEORDNETE
ZIELSETZUNG**



Was möchte die Stadt erreichen?

**HANDLUNGS-
FELDER**



Welche Themen werden dabei berührt?

STRATEGIEN

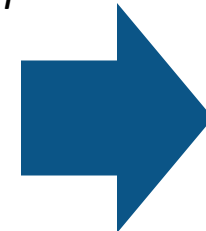


Wie soll den Handlungsfeldern begegnet werden?

INSTRUMENTE



Welche Instrumente sind geeignet, das umzusetzen?



		Zusammenfassende Einschätzung:				
		1	2	3	4	5
Baulicher Zustand						
Sichtbare Schäden	z.B. herabfallender Putz, kaputte Fenster, defektes Dach					
Mängel im Inneren	z.B. Schimmelbefall, fehlende Heizungen, defekte Sanitäranlagen, mangelhafte Elektrik, ...	X				
Nutzung und Bewirtschaftung						
Leerstand	Leerstand über einen längeren Zeitraum	X				
Überbelegung	Überbelegung und daraus resultierende Missstände			X		
Zweckentfremdung	Zweckentfremdung oder illegale Nutzung				X	
Negative Einflüsse auf die Umgebung						
Stadt und Quartiersbild	z.B. Signalfunktion, Hemmung der Quartiersentwicklung	X				
Nachbarschaft	z.B. Müll oder Ungezieferbefall	X				
Angrenzende Bebauung	z.B. Beeinträchtigung gemeinsam genutzter Bereiche und Flächen	X				
Rechtsverstöße						
Bau- / Wohnungsaufsichtsgesetze	z.B. Beeinträchtigung Nutzung, nicht genehmigte Veränderungen, Missachtung von Auflagen				X	
Sicherheitsgefährdung	z.B. Einsturzgefahr, Zugänglichkeit für Unbefugte, Brand- / Schutzmängel	X				
Eigentümerproblematik						
Eigentumsverhältnisse	Unklar oder konfliktbehaftete Eigentumsverhältnisse					?
Kommunikation	Überfordert oder nicht aufzufindbare Eigentümer					?
Kommentar	Dringender Handlungsbedarf (Dokumentationserhebung, Nr. 2)					

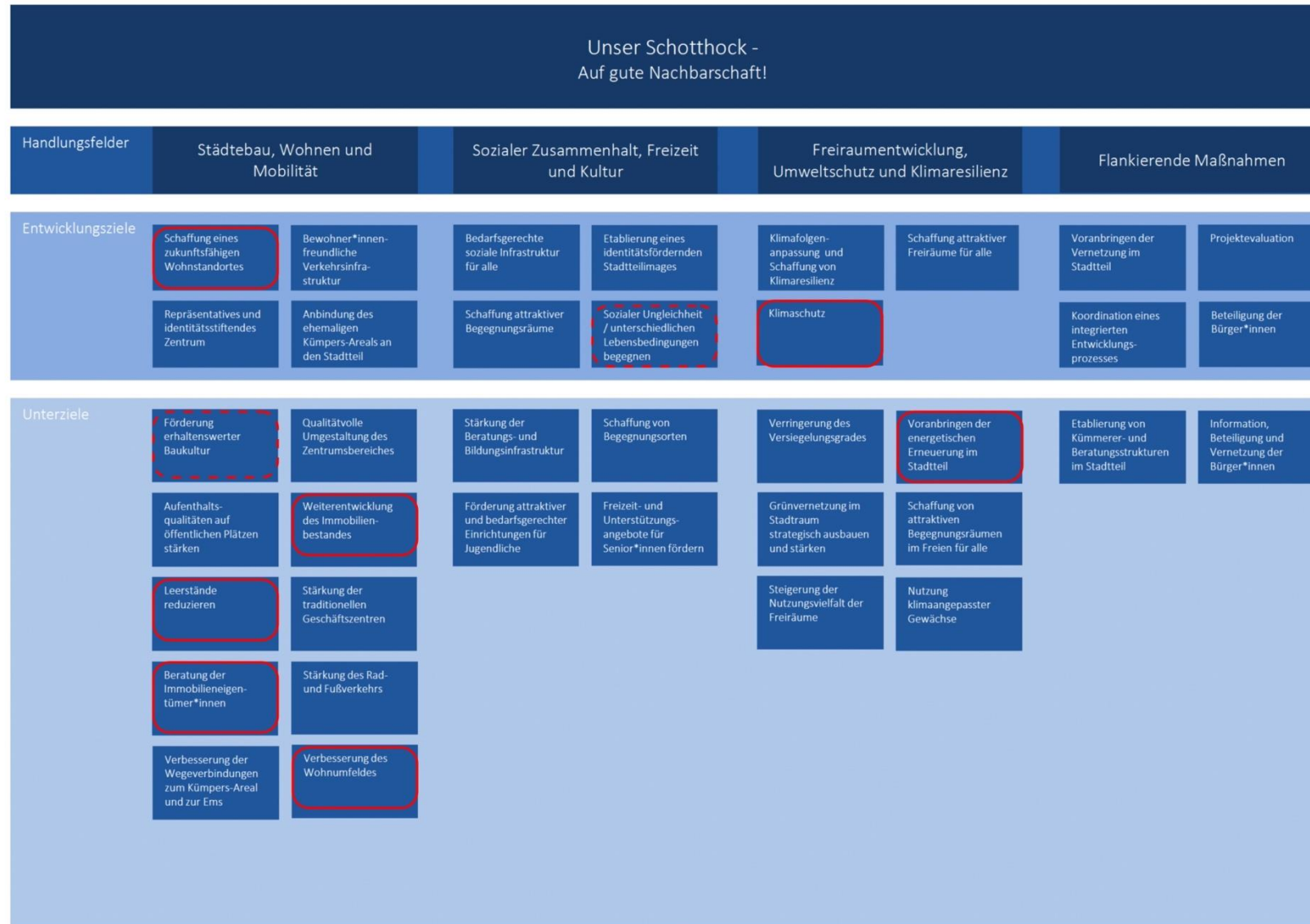
		Zusammenfassende Einschätzung:				
		1	2	3	4	5
Baulicher Zustand						
Sichtbare Schäden	z.B. herabfallender Putz, kaputte Fenster, defektes Dach					
Mängel im Inneren	z.B. Schimmelbefall, fehlende Heizungen, defekte Sanitäranlagen, mangelhafte Elektrik, ...					
Nutzung und Bewirtschaftung						
Leerstand	Leerstand über einen längeren Zeitraum			X		
Überbelegung	Überbelegung und daraus resultierende Missstände					?
Zweckentfremdung	Zweckentfremdung oder illegale Nutzung				X	
Negative Einflüsse auf die Umgebung						
Stadt und Quartiersbild	z.B. Signalfunktion, Hemmung der Quartiersentwicklung				X	
Nachbarschaft	z.B. Müll oder Ungezieferbefall			X		
Angrenzende Bebauung	z.B. Beeinträchtigung gemeinsam genutzter Bereiche und Flächen				X	
Rechtsverstöße						
Bau- / Wohnungsaufsichtsgesetze	z.B. Beeinträchtigung Nutzung, nicht genehmigte Veränderungen, Missachtung von Auflagen				X	
Sicherheitsgefährdung	z.B. Einsturzgefahr, Zugänglichkeit für Unbefugte, Brand- / Schutzmängel				X	
Eigentümerproblematik						
Eigentumsverhältnisse	Unklar oder konfliktbehaftete Eigentumsverhältnisse				X	
Kommunikation	Überfordert oder nicht aufzufindbare Eigentümer	X				
Kommentar	Immobilienprobleme schwer ersichtbar					

MAßNAHMEN

Welche Strategie soll auf welche Immobilie angewendet werden?

ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNG: WAS WIRD IM ISEK ADRESSIERT?

LEITBILD UND ZIELSYSTEM (ISEK)




Ziele

- Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnstandortes
- Förderung erhaltenswerter Baukultur
- Leerstände reduzieren
- Beratung der Immobilieneigentümer*innen
- Weiterentwicklung des Immobilienbestandes
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Soziale Ungleichheit/Unterschiedlichen Lebensbedingungen begegnen
- Klimaschutz
- Voranbringen der energetischen Erneuerung im Stadtteil

ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNG

Vorschlag



**Fundierte und systematische Adressierung von
problematischen Immobilien und Aufwertung des Wohnungs-
und Immobilienbestandes im Schotthock**

HANDLUNGSFELDER

GESTALTERISCHE AUFWERTUNG VON GEBÄUDEN

Darum geht's:
Fassadengestaltung
Türen und Fenster



VERBESSERUNG DER WOHN-BEDINGUNGEN

Darum geht's:
Ausreichende Wohnfläche
und entsprechende
Belegung
Funktionierende
Ausstattung / Infrastruktur
Zustand und Sauberkeit
der Immobilie



KOOPERATION UND BERATUNG

Darum geht's:
(Fachliches)
Beratungsangebot
Präsenz im Stadtteil



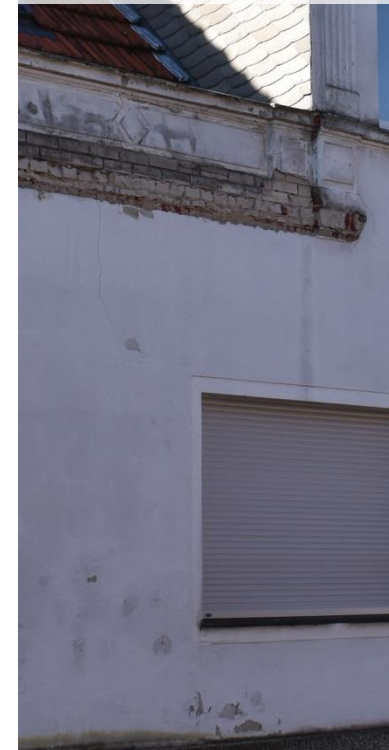
VERBESSERUNG DES WOHNUMFELDES

Darum geht's:
Eingangsbereiche und
Hofflächen
Öffentliche Räume
Sauberkeit



VERBESSERUNG DES ENERGETISCHEN ZUSTANDES

Darum geht's:
Funktionierende und
zeitgemäße Heizung
Fenster und Türen
Gebäudedämmung



WEITERES HANDLUNGSFELD: HANDLUNGSFÄHIGKEIT DER VERWALTUNG

Darum geht's:
Vorhandensein einer
Daten- und
Entscheidungsgrundlage
Kurze
Kommunikationswege
Informationsfluss und
definierte Zuständigkeiten

STRATEGIEN

Wie kann die Stadt vorgehen?

STRATEGIEN

WIR SEHEN FÜNF STRATEGISCHE HERANGEHENSWEISEN AN DAS THEMA PROBLEMMIMMOBILIEN

Informell | beratend | unterstützend

ordnungsrechtlich | verpflichtend
| eigentumsrechtlich



VERWALTUNGSWISSEN
SCHAFFEN

Verwaltungsinterne Organisation, um schnell, effizient und sicher auf Problemlagen reagieren zu können



KONTAKT AUFNEHMEN
UND BERATEN

Angebote und Kanäle aufbauen, um Eigentümer*innen für Probleme zu sensibilisieren und Fördermöglichkeiten aufzuzeigen



EIGENTÜMER*INNEN ZU
INVESTITIONEN ANREIZEN

Rahmenbedingungen schaffen und einen Investitionsrahmen etablieren, um Eigentümer*innen zu eigenen Aufwertungsmaßnahmen zu befähigen und zu motivieren



AUFWERTUNG
DURCHSETZEN

Hoheitliche Instrumente nutzen, um Eigentümer*innen zur Erfüllung ihrer Pflichten zur Instandhaltung von Gebäude zu verpflichten



EIGENTUMSRECHTLICHE
ÜBERNAHME

Aufwertungsmaßnahmen als Stadt bzw. über Tochterunternehmen selbst durchführen.

STRATEGIEN

WIR SEHEN FÜNF STRATEGISCHE HERANGEHENSWEISEN AN DAS THEMA PROBLEMIMMOBILIEN

Informell | beratend | unterstützend

ordnungsrechtlich | verpflichtend
| eigentumsrechtlich



Verwaltungsinterne
Organisation, um
schnell, effizient und
sicher auf Problemlagen
reagieren zu können

ANWENDUNG

- Es gibt nicht „die eine Strategie“ zum Umgang mit Problemimmobilien
- Stattdessen muss es das Ziel sein, auf Grundlage einer fundierten Wissensbasis, **zielgerichtet geeignete Instrumente** anzuwenden
- Je nach „Schwere des Falls“ können schärfere Strategien angewendet werden

→ **(De)Eskalationsspirale**

aufzuzeigen

Aufwertungsmaßnahmen zu
befähigen und zu motivieren



Verwertungsmaßnahme
über die Stadt bzw. über
die Unternehmen
durchführen.

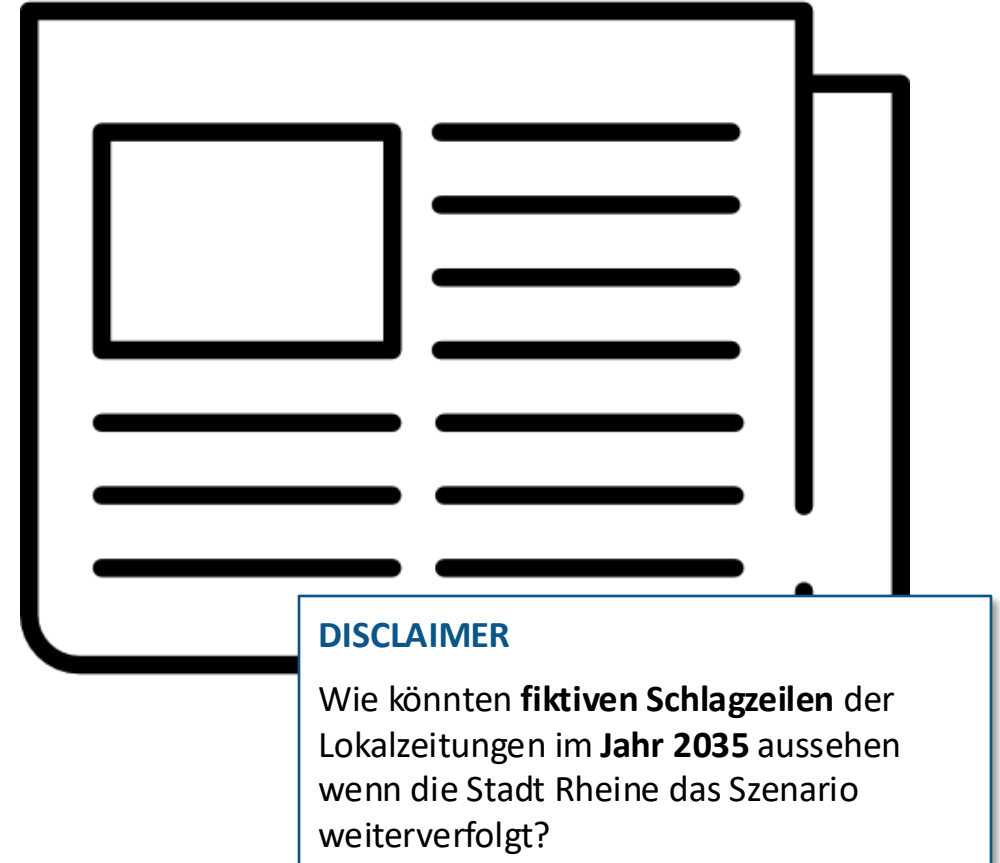
ENTWICKLUNGSSZENARIEN

In welche Richtung kann es zukünftig gehen?

INWELCHE RICHTUNG KANN ES ZUKÜNFTIG GEHEN?

ENTWICKLUNGSSZENARIEN:

- ...illustrieren mögliche **Herangehensweise** und deren **Konsequenzen** (Vor- und Nachteile)
- ...zeigen **mögliche Zukünfte** als „Extremszenarien auf
- ...unterfüttern die Maßnahmenentwicklung



SZENARIO 1: WEITER WIE BISHER

Setting

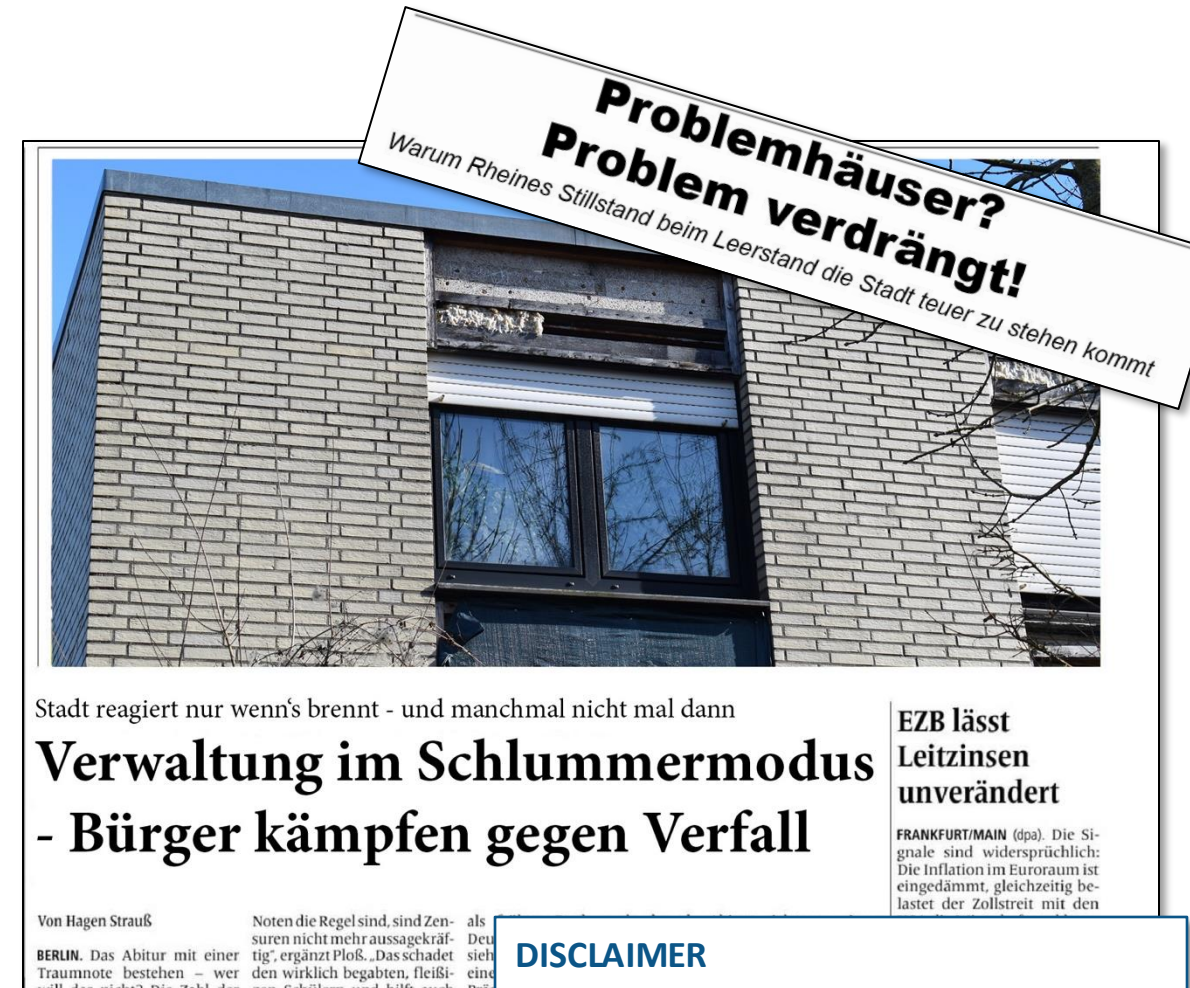
Die Stadt Rheine bleibt weitgehend **passiv** ohne umfassendes Konzept oder strukturierte Herangehensweise. Einzelne Problemimmobilien werden **punktuell** behandelt bei akuter Gefahrenlage, öffentlichem Druck oder politischer Aufmerksamkeit.

Eingesetzte Strategien / Instrumente

- **Im Bedarfsfall** bei Gefährdung der öff. Sicherheit / Gesundheit
 - Anordnung von Sicherungsmaßnahmen nach Bauordnung bei akuter Gefährdung im öffentlichen Raum
 - Anordnung zur Bekämpfung von Gesundheitsschädlingen nach Infektionsschutzrecht bei akutem Befall

Bewertung

- Kostenarm, Ressourcensparend, Politisch wenig kontrovers, flexibel
- Keine strukturellen Verbesserung, Negative Signalwirkung, Negative Auswirkungen auf das Stadtbild, Wertverluste im Umfeld



So könnten die **fiktiven Schlagzeilen** der Lokalzeitungen im **Jahr 2035** aussehen wenn die Stadt Rheine das Szenario weiterverfolgt

SZENARIO 2: ERMÖGLICHEN & EXPERIMENTIEREN

Setting

Die Stadt **verzichtet auf direkte Eingriffe**, Sie **unterstützt zivilgesellschaftliches Engagement** und setzt auf Kooperation mit Eigentümern, Ziel ist es, **Veränderung „von unten“** zu initiieren

Eingesetzte Strategien / Instrumente

- **Verwaltungswissen** (Problemimmobilienkataster, Arbeitsstrukturen in der Verwaltung)
- **Netzwerk, Beratung, Öffentlichkeitsarbeit** (Quartiersarchitekt*in, Quartiersmanagement, Hof- und Fassadenprogramm, Runder Tisch, Stadtteilforen)
- **Investitionsanreize** (Hof- und Fassadenprogramm, Städtebauförderung, Förderprogramme für lokales Engagement)
- **Experimenteller Ansätze** (Bastelhäuser) & Kooperation mit **Hochschulen**

Bewertung

- ✚ **Niederschwelliger Zugang**, Soziale Einbindung, Kreative und soziale Nutzungsmöglichkeiten, Wenig (juristisches) Konfliktpotenzial
- ▬ **Langsam**, Freiwilligkeit als Voraussetzung, Abhängig von lokalem Engagement, Nicht für alle Immobilientypen (z. B. Großwohnsiedlungen) geeignet



DISCLAIMER

So könnten die **fiktiven Schlagzeilen** der Lokalzeitungen im **Jahr 2035** aussehen wenn die Stadt Rheine das Szenario weiterverfolgt

SZENARIO 3: RHEINE GREIFT DURCH

Setting

Die Stadt verfolgt einen **hoheitlichen Ansatz**, **identifiziert Problemimmobilien**, **verpflichtet** Eigentümer:innen zur **Instandsetzung** und führt diese im Härtefall durch **Vorkaufsrecht**, **Zwangsversteigerung** oder **Enteignung** einem neuen Zweck zu - ressourcenintensiv, aber wirksam.

Eingesetzte Strategien / Instrumente

- **Aufwertung durchsetzen** (Instandsetzungsmaßnahmen, Wohnungsaufsichtsrechtliche Anordnungen, Polizei- und Ordnungsrecht, Anordnung zur Beseitigung illegal gelagerter Abfälle)
- **Eigentumsrechtliche Übernahme** (Vorkaufsrechtssatzung, Enteignungen in schweren Fällen, Strategischer Erwerb von Grundstücken)
- **Kommunikationskampagne**: Androhung von Ersatzvornahme oder Übernahme des Grundstücks

Bewertung

- ✚ Effizient, Präventiv, Strategische Steuerung, Verlässlich
- Kostenintensiv, Rechtliche Risiken und lange Verfahren, Akzeptanzprobleme, Verwaltungsaufwand

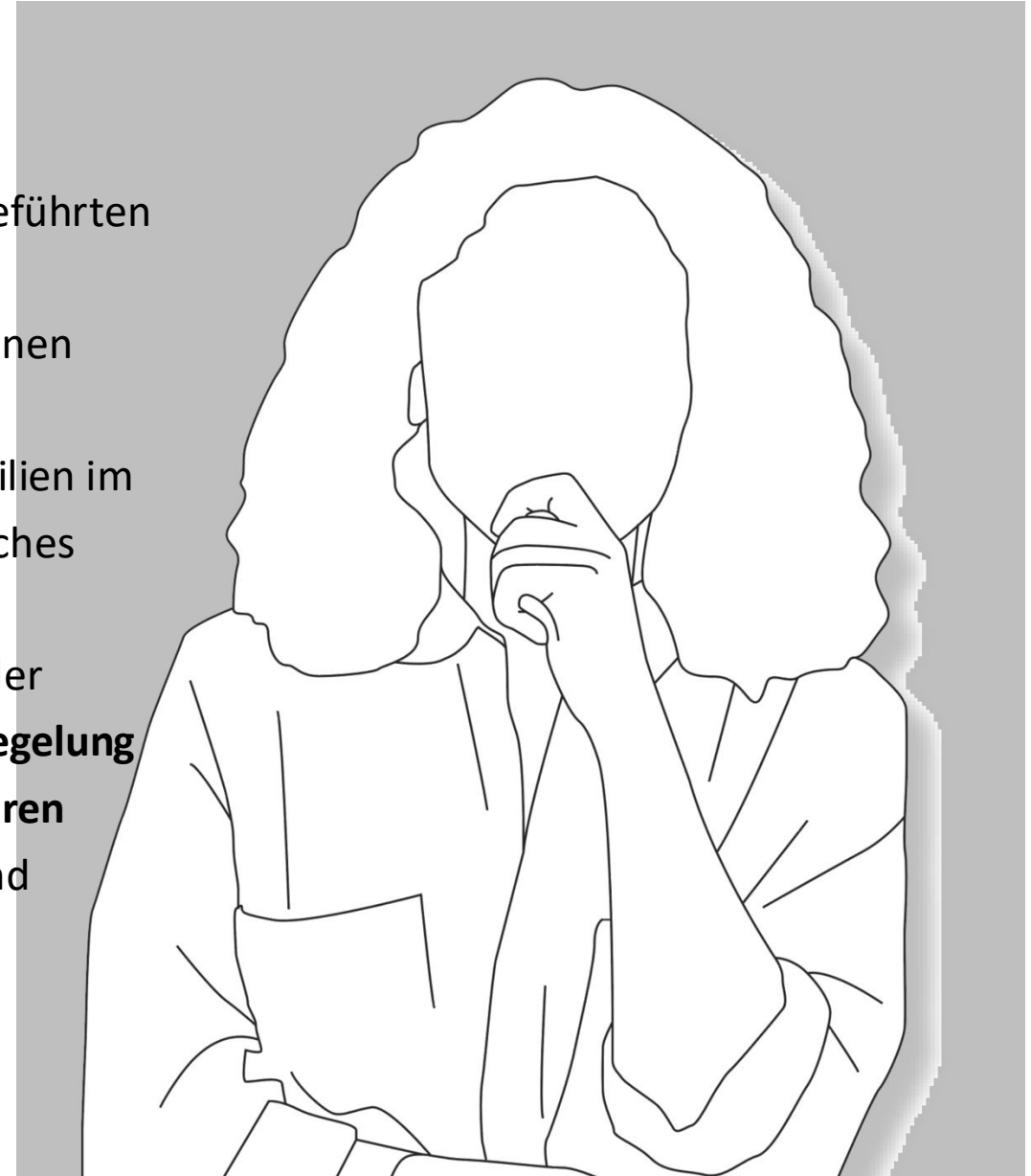


DISCLAIMER

So könnten die **fiktiven Schlagzeilen** der Lokalzeitungen im **Jahr 2035** aussehen wenn die Stadt Rheine das Szenario weiterverfolgt

SCHLUSSFOLGERUNGEN

- **Passivität ist keine Option**, das zeigen die im ISEK Schotthock aufgeführten Handlungsbedarfe
- Die **Fallbeispiele** und **Instrumentenmatrix** verdeutlichen, dass es einen **ganzheitlichen Ansatz** und ein **zielgerichtetes Vorgehen** braucht
- Auch wenn der **Handlungsbedarf** zum Umgang mit Problemimmobilien im Vergleich mit anderen Städten nicht so stark ist, sollte ein strategisches langfristiges Handeln angestrebt werden
- Das erfordert ein entsprechendes Know-How und Ressourcen bei der Verwaltung: fundierte **Wissensgrundlage**, bessere **Zuständigkeitsregelung** und klare **Kommunikationswege**, **Vernetzung bestehender Strukturen**
- Alle Strategien sind im Sinne der "**(De)Eskalationsspirale**" valide und können situationsbezogen zum Einsatz kommen



6 NÄCHSTE SCHRITTE UND AUSBLICK

Jan. 25

A) BESTANDSANALYSE

A.1) Sichtung der bereits vorhandenen Konzepte und Unterlagen

Auftakt mit AG (in Präsenz)

Feb. 25

A.2) Vor-Ort-Besichtigung und Erfassung der Ist-Situation

Feststellung von Handlungsbedarfen Fotodokumentation

Städtebauliche SWOT-Analyse

Beitrag (Vorschlag)

Mrz. 25

A.3) Bestandsaufnahme und -analyse der Problemimmobilien

Gebäudesteckbriefe Datenbank Problemimmobilien

Gesprächskreis 1 (in Präsenz)

Apr. 25

Abstimmung mit AG 2 (digital)

Mai. 25

B) STRATEGIE UND FESTLEGUNG VON HANDLUNGSFELDERN

B.1) Ermittlung von Best-Practice-Beispielen

Literaturlauswertung

Analyse und grafische Aufbereitung von 10-15 Beispielen

Jun. 25

B.2) Entwicklung einer Strategie und eines Leitbildes [...]

Formulierung eines Leitbildes Formulierung von 5-7 Strategien

Gesprächskreis 2 (digital)

Jul. 25

B.3) Erarbeitung von (5-7) Handlungsfeldern

Aug. 25

B.4) Entwicklung von (3-5) Zukunftsszenarien

Abstimmung mit AG 3 (digital)

Sep. 25

Gremientermin 1 (in Präsenz)

Okt. 25

C) MASSNAHMEN UND INSTRUMENTE

C.1) Festlegung des Instrumentenkoffers

Beitrag (Vorschlag)

Nov. 25

C.3) Prüfung von Förderzugängen*

Gesprächskreis 3 (in Präsenz)

Dez. 25

C.2) Entwicklung von Maßnahmenvorschlägen

Präventive und reaktive Maßnahmen Maßnahmensteckbriefe

Priorisierung Verortung und plangrafische Darstellung

Abstimmung mit AG 4 (digital)

Jan. 26

D) DOKUMENTATION

Erstellung eines anschaulich layouteten Berichts

Gremientermin 2 (in Präsenz)

Feb. 26

Beitrag (Vorschlag)

NÄCHSTE SCHRITTE:

- Ausformulierung der (De)Eskalationsspirale
- Anwendung von Strategien auf die Situation im Schotthock
 - Maßnahmensteckbriefe von präventiv bis hoheitlich
 - Priorisierung
 - Verortung
- Diskussion in 3. Gesprächskreis
- Erarbeitung des Abschlussberichts
- Vorstellung im STUK und Beschluss

VIELEN DANK!

IMPRESSUM

RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH

Prof. Christa Reicher, Holger Hoffschroer, Christoph Klanten,
Matthias Happel, Moritz Lippold, David Justen, Lisa-Marie Müller

Büro Aachen
Oppenhoffallee 74
52066 Aachen

+49.(0)241.46376740
ac@rha-planer.eu

Büro Dortmund
Schäferstraße 33
44147 Dortmund

0231.862 104.73
do@rha-planer.eu

www.rha-planer.eu