

Vorlage Nr. 407/25

Betreff: **Handlungsfelder und Strategien zum Umgang mit Problemimmobilien im Schotthock**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

| | | | |
|---|------------|--------------------------|--|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz | 10.09.2025 | Berichterstattung durch: | Herrn Dieckmann Herrn van Wüllen Herrn Klanten (RHA Reicher Haase) Herrn Happel (RHA Reicher Haase) |
|---|------------|--------------------------|--|

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

| | |
|-------------------------|------------------------------------|
| Produktgruppe 32 | Öffentliche Sicherheit und Ordnung |
| Produktgruppe 51 | Stadtplanung |
| Produktgruppe 52 | Gebäudemanagement |
| Produktgruppe 56 | Bauordnung und Denkmalschutz |
| Projekt | ISEK Schotthock |
| Ziele Unser Rheine 2030 | Wohnen |

Finanzielle Auswirkungen

| | | | |
|--|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> einmalig | <input type="checkbox"/> jährlich | <input type="checkbox"/> einmalig + jährlich | |
| Ergebnisplan | | Investitionsplan | |
| Erträge | 45.600 € | Einzahlungen | € |
| Aufwendungen | 76.000 € | Auszahlungen | € |
| Verminderung Eigenkapital | 30.400 € | Eigenanteil | € |
| Finanzierung gesichert | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | | |
| durch | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Haushaltsmittel bei Projekt ISEK Schotthock 9561 | | |
| <input type="checkbox"/> | sonstiges (siehe Begründung) | | |

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz nimmt die Ausführungen des vortragenden Büros Reicher Haase Assoziierte GmbH zur Kenntnis und beschließt die Strategie und Handlungsfelder für den Umgang mit Problemimmobilien im Schotthock.

Begründung:

A Hintergrund und Grundlagen

Im September 2022 wurde das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Unser Schotthock – Auf gute Nachbarschaft!“, als Zielvorgabe für die weitere städtebauliche und funktionale Entwicklung des Stadtteils Schotthock, vom Rat der Stadt Rheine beschlossen (siehe Drucksache 276/22).

Die Stadt Rheine hat für das Programmgebiet im Schotthock u. a. Mittel für die Entwicklung einer Handlungsgrundlage für Problemimmobilien beantragt. Die Mittel wurden im Bewilligungsbescheid vom 01. Oktober 2024 zugesagt. Im Haushaltsplan stehen Mittel in Höhe von 76.000 € (davon Zuwendungen in Höhe von 60% = 45.600 €) zur Verfügung.

B Handlungsgrundlage Problemimmobilien

Mittels des Bausteins wird eine Handlungsgrundlage für den Umgang mit Problemimmobilien, auf Stadtteilebene, erarbeitet. Diese soll Modellcharakter haben und Übertragbarkeit auf die Gesamtstadt garantieren.

Problemimmobilien stellen für die Stadtentwicklung und auch für das unmittelbare Wohnumfeld eine große Herausforderung dar. Auch im Schotthock sind einzelne, ungepflegte, nicht genutzte oder nicht ausreichend bewirtschaftete Immobilien vorhanden. Auf einigen Grundstücken ist eine Verwahrlosung der Flächen, beispielsweise durch Müllablage, zu beobachten. Andere Grundstücke weisen erhebliche bauliche Mängel auf, wodurch zum Teil Gefahren entstehen können. Diese Objekte werten das unmittelbare Wohnumfeld ab und schädigen nachhaltig das Stadtteilimage. Hinsichtlich der beschränkten Ressourcen an Flächen, ist die Ertüchtigung des Gebäudebestands auch aus klimatischer Sicht sinnvoll.

Aufgrund komplexer Eigentumsstrukturen, mangelnder Bereitschaft zur Mithilfe seitens der Eigentümer/innen und fehlender Entwicklungsperspektiven konnten die Missstände bislang nicht vollständig beseitigt werden. Zwar wurden zum Teil ordnungsrechtliche Maßnahmen ergriffen, um akute Gefährdungen abzuwenden – der problematischen oder fehlenden Gebäudebewirtschaftung konnte bislang jedoch nicht nachhaltig begegnet werden.

Mit Hilfe einer Handlungsgrundlage sollen Instrumente zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände gefunden und konkrete Lösungsvorschläge erarbeitet werden. Hier können informelle Ansätze und auch bauplanungs-, bauordnungs- oder ordnungsrechtliche Maßnahmen genannt werden, welche den Multiproblemlagen mit negativer Ausstrahlung an den Standorten entgegenwirken. Ziel ist es, eine rechtssichere und umsetzungsfähige Aufarbeitung zu erhalten, die als Handlungsgrundlage weiteren Vorgehens dient.

Das Büro Reicher Haase Assoziierte GmbH hat die Arbeit an der Handlungsgrundlage Problemimmobilien im Januar 2025 begonnen. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung der Stadt Rheine ist, in einem Kick-Off, das inhaltliche Vorgehen und der Zeitplan entwickelt und abgestimmt worden. Im Anschluss daran hat sich der Dienstleister intensiv mit den Konzepten der Stadt Rheine sowie den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen auseinandergesetzt. Durch eine Ortsbesichtigung im Februar 2025 konnten potenzielle Problemimmobilien identifiziert und kartiert werden. In einem Gesprächskreis mit Vertretern aus verschiedenen Fachbereichen und Abteilungen der Stadt Rheine sowie der Wohnungswirtschaft wurden die Liste der Gebäude verifiziert und vervollständigt. Die Bestandserhebung ergab, dass sich schwere Problemlagen auf wenige Immobilien beschränken, es aber durchaus einige Verdachtsfälle gibt.

Nach Abschluss der Bestandsanalyse wurden Best-Practice-Beispiele zum Umgang mit Problemimmobilien gesammelt sowie Ziele, Handlungsfelder und Strategien festgelegt. Diese sind, am 14. Juli 2025, in einem interdisziplinär besetzten zweiten Gesprächskreis besprochen und abgestimmt worden.

Die übergeordnete Zielsetzung für die Handlungsgrundlage Problemimmobilien ist aus den Inhalten des ISEK Schotthock abgeleitet und lässt sich folgendermaßen definieren:

Ziel ist eine fundierte und systematische Adressierung problematischer Immobilien und die Aufwertung des Wohnungs- und Immobilienbestandes im Schotthock.

Daraus ergeben sich sechs **Handlungsfelder** für die Erreichung dieser:

- Gestalterische Aufwertung von Gebäuden
- Verbesserung der Wohnbedingungen
- Kooperation und Beratung
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Verbesserung des energetischen Zustands
- Handlungsfähigkeit der Verwaltung

Die Handlungsfelder führen zu umsetzungsfähigen **Strategien**. Sie bilden das Grundgerüst für die weitere Bearbeitung und werden im Folgenden aufgeführt:

- Verwaltungswissen schaffen
- Kontakt aufnehmen und beraten
- Eigentümer/innen zu Investitionen anreizen
- Aufwertung durchsetzen
- Eigentumsrechtliche Übernahme

Die Strategien bilden das gesamte Spektrum, von informell und unterstützenden Angeboten bis hin zur ordnungsrechtlich verpflichtenden und eigentumsrechtlichen Maßnahmen ab. Dies erfordert ein strukturiertes und informiertes Vorgehen der Verwaltung, auch im Sinne der Prävention und der Übertragbarkeit auf andere Stadtteile.

Im Zuge der Finalisierung des Konzeptes werden konkrete Maßnahmen zum Umgang mit den Problemimmobilien entwickelt und passgenaue Instrumente für jede einzelne Immobilie erarbeitet.

C Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung werden im Zuge der Projektbearbeitung berücksichtigt und spiegeln sich im Handlungsfeld „Verbesserung des Wohnumfeldes“ und „Verbesserung des energetischen Zustands“ sowie sich in den daraus abgeleiteten Strategien wieder.

Anlage:

Präsentation Problemimmobilien Schotthock