

# HANDLUNGSGRUNDLAGE

# PROBLEMIMMOBILIEN

## RHEINE SCHOTTHOCK



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen



## Impressum



### RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH

Oppenhoffallee 74 | 52066 Aachen  
+49 241 46376 740  
ac@rha-planer.eu | www.rha-planer.eu

Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher  
Dipl.-Ing. Holger Hoffschroer  
Bauass. M.Sc. Christoph Klanten  
M.Sc. Matthias Happel  
M.Sc. Moritz Lippold  
M.Sc. David Justen  
M.Sc. Franz Wansing

### IM AUFTRAG VON:



Stadt Rheine  
Stadtplanung  
Klosterstraße 14  
48431 Rheine

03 | 2026

### GEFÖRDERT DURCH:



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen





# INHALT

<b>1. EINLEITUNG UND ANLASS.....</b>	<b>6</b>
<b>2. BESTANDSANALYSE .....</b>	<b>8</b>
2.1 Ausgangslage und ISEK Quartier Schotthock .....	8
2.2 Was sind Problemimmobilien? .....	8
2.3 Kriterien zur Identifikation von Problemimmobilien im Schotthock .....	11
2.4 Ableitung von vier Problemimmobilientypen .....	12
2.4.1 TYP A: Große Häuser – Viele kleine Probleme .....	13
2.4.2 TYP B: Große Häuser – Große Probleme .....	14
2.4.3 TYP C: Eigenheime – Eine Reihe kleinerer Probleme .....	15
2.4.4 TYP D: Gewerbenutzung im EG – Problem durch Leerstand .....	16
<b>3. RECHERCHE PRAXISBEISPIELE.....</b>	<b>18</b>
3.1 Herne .....	19
3.2 Düren .....	20
3.3 Dortmund.....	21
3.4 Krefeld .....	22
3.5 Bremen .....	23
3.6 Unna .....	24
3.7 Leipzig.....	25
3.8 Rotterdam .....	26
3.9 Gelsenkirchen .....	27
3.10 Bremerhaven.....	28
3.11 Ahlen.....	29
3.12 Fazit der Betrachtung von Praxisbeispielen.....	30
<b>4. INSTRUMENTENKOFFER PROBLEMIMMOBILIEN.....</b>	<b>32</b>
4.1 Eingriffsbefugnisse nach Bundesrecht .....	33
4.1.1 Bauplanungsrecht.....	33
4.1.2 Infektions- und Hygienerecht.....	43
4.1.3 Abfallrecht .....	46
4.2 Eingriffsbefugnisse nach Landesrecht.....	48
4.2.1 Bauordnungsrecht .....	48
4.2.2 Wohnungsaufsichtsrecht .....	53
4.2.3 Denkmalrecht .....	56
4.3 Förderinstrumente .....	63
4.4 Instrumentenmatrix.....	66

## **5. STRATEGIE FÜR DEN STADTTEIL SCHOTTHOCK..... 68**

5.1	Übergeordnete Zielsetzung .....	68
5.2	Handlungsfelder .....	68
5.3	Strategien .....	69
5.3.1	Verwaltungswissen schaffen.....	70
5.3.2	Kontakt aufnehmen und beraten .....	70
5.3.3	Eigentümer/innen zu Investitionen anreizen .....	70
5.3.4	Aufwertung durchsetzen.....	71
5.3.5	Eigentumsrechtliche Übernahme .....	71

## **6. UMSETZUNGSEMPFEHLUNGEN ..... 72**

6.1	Prozesslandkarte.....	72
6.2	Maßnahmenvorschläge .....	76
6.2.1	Typ A Große Häuser – Viele kleine Probleme .....	76
6.2.2	Typ B Große Häuser – Große Probleme.....	78
6.2.3	Typ C Eigenheime – Eine Reihe kleinerer Probleme .....	80
6.2.4	Typ D Gewerbenutzung im EG – Problem durch Leerstand .....	82

## **7. FAZIT UND AUSBLICK ..... 84**

# 01

## 1. EINLEITUNG UND ANLASS

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für den Stadtteil Schotthock in Rheine wurde zwischen 2019 und 2020 erarbeitet und stellt städtebauliche, funktionale und strukturelle Zielvorgaben für die Entwicklung des Quartiers Schotthock in Rheine dar. Es formuliert das Leitbild „Unser Schotthock – Auf gute Nachbarschaft!“ und stellt damit die Weichen für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils. Im Rahmen des ISEK wurde ein **Handlungsbedarf für den Umgang mit Problemimmobilien** benannt. Mit dem Zuwendungsbescheid der Bezirksregierung Münster Ende 2023 kann die Maßnahme zur Erarbeitung einer "Handlungsgrundlage Problemimmobilien" als eine von 23 Maßnahmen des ISEK Schotthock umgesetzt werden.

Die vorliegende Handlungsgrundlage schafft die Grundlage für ein systematisches und fundiertes Vorgehen der Stadt Rheine im Umgang mit Problemimmobilien. Das Dokument richtet sich explizit an die Verwaltung der Stadt Rheine und soll dieser als strategische Grundlage dienen. Darüber hinaus sollen die Arbeitsteilung und Kommunikationswege innerhalb der verschiedenen Abteilungen der Verwaltung im Rahmen der Handlungsgrundlage konkretisiert und geschärft werden. Um auch über das Fallbeispiel Schotthock hinaus nutzbar zu sein, ist das Dokument so angelegt, dass es auf andere Quartiere und

Fallbeispiele in Rheine anwendbar ist. Die Strategien und Maßnahmenvorschläge sind damit etwa auch für Quartiere gültig, für die kein Zugang zur Städtebauförderung besteht.

In Kapitel 2 werden Kriterien für Problemimmobilien definiert und Immobilientypen im Quartier identifiziert, die als Problemimmobilien oder als gefährdet eingeschätzt werden können. Diese Typen ermöglichen die Übertragbarkeit auf andere Fallbeispiele. Auf Grundlage einer Recherche von Praxisbeispielen und Ansätzen zum Umgang mit Problemimmobilien aus anderen Städten (Kap. 3) und zur Verfügung stehenden Instrumenten (Kap. 4), wird in Kapitel 5 eine Strategie für den Umgang mit Problemimmobilien im Schotthock formuliert. Diese kann auf die Immobilientypen angewandt werden und damit in konkrete Maßnahmen münden, die durch die Stadt Rheine Anwendung finden sollen (Kap 6).

Die Handlungsgrundlage Problemimmobilien wurde in einem dialogorientierten Prozess gemeinsam mit der Stadtverwaltung, Akteur/innen aus dem Stadtteil und Eigentümer/innen erarbeitet. Zur Rückkopplung von Zwischenständen und Erarbeitung von Inhalten fanden mehrere Gesprächskreise statt, um gemeinsam eine Strategie und Handlungsansätze für den Umgang mit Problemimmobilien im Stadtteil zu entwickeln. Ein erster Gesprächskreis im April 2025 unter Beteiligung von Stadtverwaltung, Quartiersmanagement und Vertreter/innen der lokalen Wohnungswirtschaft hatte die Identifizierung von möglichen Problemimmobilien und damit verbundene Handlungsbedarfe zum Gegenstand. Im zweiten Gesprächskreis im Juli 2025 wurde auf Ebene der Fachämter und auf Grundlage vorgestellter Praxisbeispiele und zur Verfügung stehender Instrumente ein Entwurf der Strategie zum Umgang mit Problemimmobilien diskutiert. Im abschließenden dritten Gesprächskreis im



# 02

---

## 2. BESTANDSANALYSE

Das Quartier Schotthock befindet sich nordöstlich der Innenstadt Rheines und östlich der Ems. Es ist geprägt durch eine heterogene Bebauungsstruktur aus großen Quartieren mit Mehrfamilienhausbebauung der 1960er und 1970er Jahre und Einfamilien- und Reihenhäusern in einfacher Ausführung. In dem Stadtteil leben etwa 9.000 Einwohner/innen. Die Bewohnerschaft ist vielfältig zusammengesetzt und durch einen im stadtvergleich überdurchschnittlich hohen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund geprägt.

---

### 2.1 AUSGANGSLAGE UND ISEK QUARTIER SCHOTTHOCK

Im ISEK wurde für den dicht bebauten Stadtteil ein Sanierungstau vieler Gebäude festgestellt, sowohl in energetischer als auch in gestalterischer Hinsicht. Um diesem zu begegnen, wurde etwa ein Hof- und Fassadenprogramm aufgesetzt, um Eigentümer/innen bei der gestalterischen Aufwertung der Immobilien zu unterstützen. Darüber hinaus wurde ein Quartiersmanagement als ansprechbare und vernetzende Instanz im Quartier sowie eine Quartiersarchitektin als Beratungs- und Anlaufstelle für Eigentümer/innen in Fragen des Umgangs mit dem Gebäudebestand eingesetzt. Um die energetische Sanierung im Stadtteil voranzubringen, ist zudem ein

energetisches Quartierskonzept nach KfW erstellt worden.

Mit diesen aktivierenden Maßnahmen und Programmen soll dem Sanierungsrückstand vieler Gebäude begegnet werden. Über diese grundsätzlichen Handlungsbedarfe hinaus wurde festgestellt, dass einzelne Gebäudebestände als besonders problematisch einzustufen sind, da sich der Sanierungstau hier in baulichen Missständen, Einschränkungen der Bewohnbarkeit bis hin zu dauerhaften Leerständen widerspiegelt. Mit der Handlungsgrundlage Problemimmobilien hat sich die Stadt Rheine vorgenommen, die Immobilien zu identifizieren, die bereits heute als Problemimmobilien angesehen werden können bzw. als gefährdet einzustufen sind. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass im Stadtteil Schotthock trotz bisheriger Bemühungen im Bereich ordnungsrechtlicher Maßnahmen noch keine Lösungen für die langfristige Bewirtschaftung von bestimmten Gebäuden im Quartier gefunden werden konnten, um eine beginnende Abwärtsspirale im Stadtteil zu vermeiden.

---

### 2.2 WAS SIND PROBLEMIMMOBILIEN?

Im Folgenden wird zuerst eine allgemeine Definition für Problemimmobilien vorgestellt bevor im folgenden Kapitel Kriterien für die Identifikation im Stadtteil Schotthock in Rheine abgeleitet werden.

Die folgende Definition von Problemimmobilien basiert auf dem Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien (2020) des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Demnach ist eine Problemimmobilie eine **nicht angemessen genutzte** und / oder **bauliche Missstände** (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.

Problemimmobilien können verschiedene negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld und das Quartier entwickeln. Hierdurch ergibt sich ein Handlungsauftrag für Kommunen Problemimmobilien frühzeitig und systematisch entgegenzuwirken.

Unter anderem stellen sie Missstände für Bewohner/innen der jeweiligen Häuser dar, indem sie gesundheitliche Probleme und Risiken verursachen können – wie etwa durch Schimmelbefall, defekte Heizungen, unzureichenden Brandschutz oder marode Bausubstanz, die zu höheren Verletzungsrisiken führen können.

Auch für das unmittelbare Wohnumfeld stellen Problemimmobilien eine Belastung dar, da sie oft eine Abwärtsspirale für die Nachbarschaft in Gang setzen: Die Vernachlässigung eines Gebäudes sowie häufig damit in Verbindung stehende Probleme der Müllentsorgung und Vermüllung haben oft auch Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der angrenzenden Freiflächen und öffentlichen Räume. Somit können sie einen Wertverlust der umliegenden Immobilien nach sich ziehen und das nachbarschaftliche Verhältnis belasten.

Letztlich kann dies dazu führen, dass Problemimmobilien das Image eines ganzen Quartiers nachhaltig schädigen: Quartiere und Stadtteile, die für das schlechte Erscheinungsbild von Gebäuden und Freiräumen bekannt sind, werden oft als weniger lebenswert betrachtet und stigmatisiert.

Dies führt häufig zu Abwanderungen von Bewohner/innen, die sich einen Wegzug leisten können, sodass sich sozial benachteiligte Gruppen am Standort konzentrieren. Diese Segregation kann eine Abwärtsspirale aus sozialen und wirtschaftlichen Problemlagen verursachen, die sich wechselseitig verstärken. Diese Problemlagen stellen in der Folge oft erhebliche finanzielle und personelle Belastungen unterschiedlicher Art für die Kommunen dar. Sie können mitunter den kommunalen Zielen der städtebaulichen Entwicklung oder der Wohnungspolitik zuwiderlaufen, sodass zumeist dringender Handlungsbedarf entsteht.

Im Umgang mit Problemimmobilien eröffnen sich zugleich synergetische Potenziale: Es bietet sich die Möglichkeit, erforderliche Maßnahmen zur Beseitigung von baulichen Mängeln mit solchen der energetischen Sanierung und klimatischen Ertüchtigung zu kombinieren, etwa durch Dämmmaßnahmen, Dach- und Fassadenbegrünung, der Installation von PV-Anlagen, Wärmepumpen usw. Auch alternative Wohnformen wie Hausprojekte oder Mehrgenerationenwohnen können durch strukturelle Umbauten gefördert werden.

Die oben dargestellte typische Problematik der sozialen Segregation und Stigmatisierung lässt sich laut ISEK auch im Stadtteil Schotthock feststellen. Ebenso legt das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine (2021) dar, dass im Schotthock ein hoher Anteil der ansässigen Mieter/innen auf Transferleistungen und somit auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen ist. Der Umgang mit Problemimmobilien im Stadtteil Schotthock bewegt sich daher zudem in einem Spannungsfeld zwischen baulich-räumlicher Aufwertung auf der einen Seite und sozialverträglichen Lösungen ohne Verdrängung auf der anderen Seite.

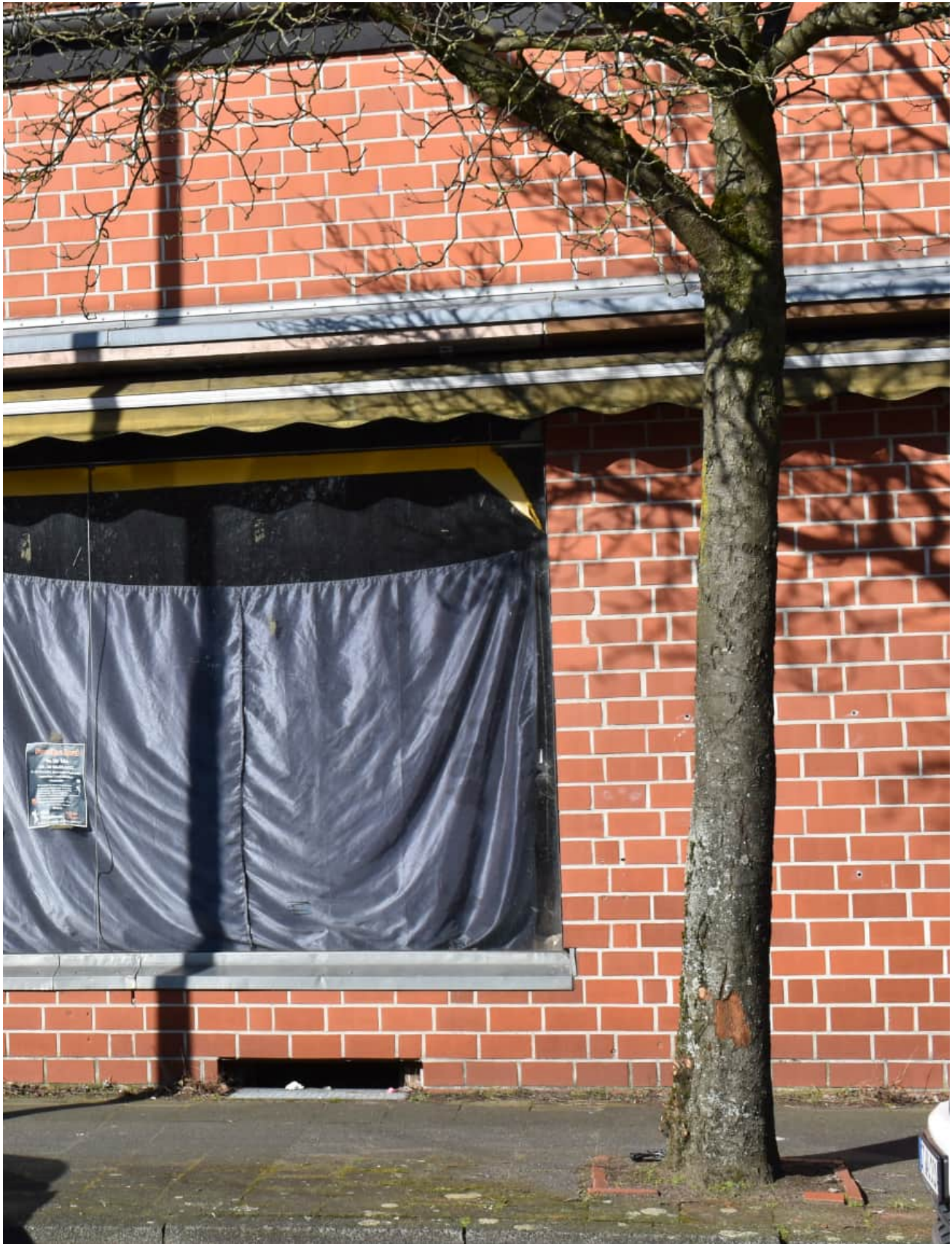


Abb.: Immobilie im Schotthock

Quelle: RHA

### 2.3 KRITERIEN ZUR IDENTIFIKATION VON PROBLEMIMMOBILIEN IM SCHOTTHOCK

Auf Grundlage der o.g. Definition von Problemimmobilien sowie den Veröffentlichungen des Bundes (BBSR 2020) und des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW 2019) wurde ein Kriterienkatalog erarbeitet, der als Basis für die vorliegende Handlungsgrundlage dient und als langfristige Anwendungsgrundlage für die Stadt Rheine fungieren kann, um zukünftig Problemimmobilien zu identifizieren.

Der Kriterienkatalog gliedert sich in fünf Kategorien, denen jeweils zwei bis drei mit Beispielen illustrierte Indikatoren zugeordnet sind. Für jeden Indikator ist einzuschätzen, ob der beschriebene Umstand zutrifft oder nicht, oder ob die Immobilie Anzeichen zeigt. Der bauliche Zustand wird anhand von äußerlich sichtbaren Schäden und Mängeln im inneren bewertet. Mängel in der Nutzung und Bewirtschaftung äußern sich z. B. durch dauerhaften Leerstand, Überbelegung und Zweckentfremdung.

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

Abb.: Kriterienkatalog zur Identifizierung von Problemimmobilien

Quelle: RHA

Negative Einflüsse auf die Umgebung wirken sich etwa auf das Stadt- und Quartiersbild, auf die direkte Nachbarschaft oder die unmittelbar angrenzende Bebauung aus. Rechtsverstöße liegen bei Verstößen gegen Bau- oder Wohnungsaufsichtsgesetze oder bei akuter Sicherheitsgefährdung vor. Zuletzt wird eine mögliche Eigentümer/innenproblematik anhand von Eigentumsverhältnissen und der Möglichkeit von Kommunikation mit Eigentümer/innen bewertet.

Mittels einer Ortsbegehung, räumlicher Analysen sowie durch den Austausch mit der Verwaltung und Akteuren der Immobilienwirtschaft konnte ein Eindruck vom Schotthock gewonnen werden. Dieser ergab, dass sich ein großer Teil der Gebäude des Quartiers in einem insgesamt guten Zustand befinden. Einzelne Gebäude fallen jedoch aufgrund von Vernachlässigung auf. Als „klassische“ Problemimmobilien lassen sich jedoch nur solche einstufen, die einen Großteil der oben genannten Kriterien erfüllen. Dies trifft nur auf eine geringe Anzahl von Gebäuden im Quartier zu. Dennoch finden sich im Schotthock einige Immobilien, auf die unterschiedliche der o.g. Indikatoren zutreffen. Dementsprechend gilt es, nicht nur die wenigen wirklichen Problemimmobilien aufzuwerten, sondern ein „Abrutschen“ weiterer Immobilien im Stadtteil zu verhindern.

---

## **2.4 ABLEITUNG VON VIER PROBLEMIMMOBILIENTYPEN**

Zum Schutz der Privatsphäre von Bewohnenden sowie Eigentümerinnen und Eigentümern verzichtet diese Handlungsgrundlage bewusst darauf, konkret identifizierte Problemimmobilien zu benennen. Stattdessen leitet sie für den Schotthock typische allgemeine Problemimmobilientypen ab, die sich hinsichtlich ihrer Ausgangslage, Eigentümer/innenstruktur und vorhandenen Mängel unterscheiden. Dieses Vorgehen erweist sich als zielführend, da im Stadtteil nur wenige klassische Problemimmobilien bestehen, jedoch wiederkehrende Muster der Vernachlässigung erkennbar sind. Diese typischen Strukturen bieten der Verwaltung eine wertvolle Grundlage, um präventiv zu handeln und Erkenntnisse auf andere Stadtteile zu übertragen.

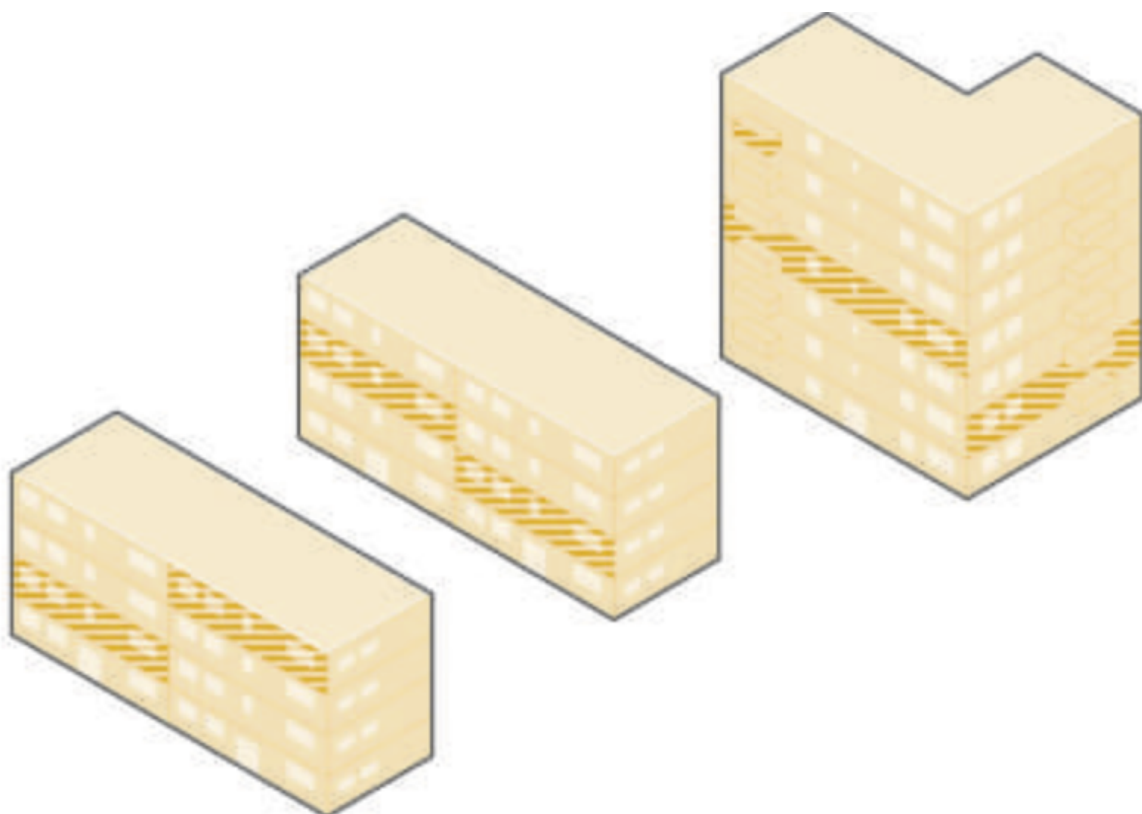
Die Handlungsgrundlage entwickelt auf Basis dieser Typologien passgenaue Lösungsansätze und Instrumente. Die Unterscheidung in vier Typen bildet dabei das Fundament für die jeweiligen Strategien. Je nach Ausgangslage stehen unterschiedliche Maßnahmen im Vordergrund: Während bei einigen Objekten vor allem Anreize wirksam sind, erfordern andere ordnungsrechtliche Maßnahmen oder eine sozialplanerische Begleitung. Im Folgenden werden die einzelnen Typen sowie ihre spezifischen Herausforderungen und geeigneten Lösungsansätze im Detail dargestellt.

### 2.4.1 TYP A: Große Häuser – Viele kleine Probleme

Eine für den Schotthock prägende Typologie sind große Wohnanlagen oder Siedlungsbauten der 1960er und 1970er Jahre, die als große Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise oder als Solitärbauten mit bis zu acht Geschossen erbaut wurden. Diese Typologie findet sich schwerpunktmäßig im Südwesten des Quartiers. Diese großen Mehrfamilienbauten wurden in der Regel von großen Wohnungsbauunternehmen errichtet und betrieben, sind jedoch in den letzten Jahrzehnten (teil) privatisiert worden.

Ein großer Teil der Gebäude dieses Typus im Schotthock ist in einem einfachen aber funktional ausreichenden Zustand. Im Zuge der Privatisierungen verfügt dieser Typus oft über eine komplexe Eigentümerstruktur (z. B. ein Mix aus instituti-

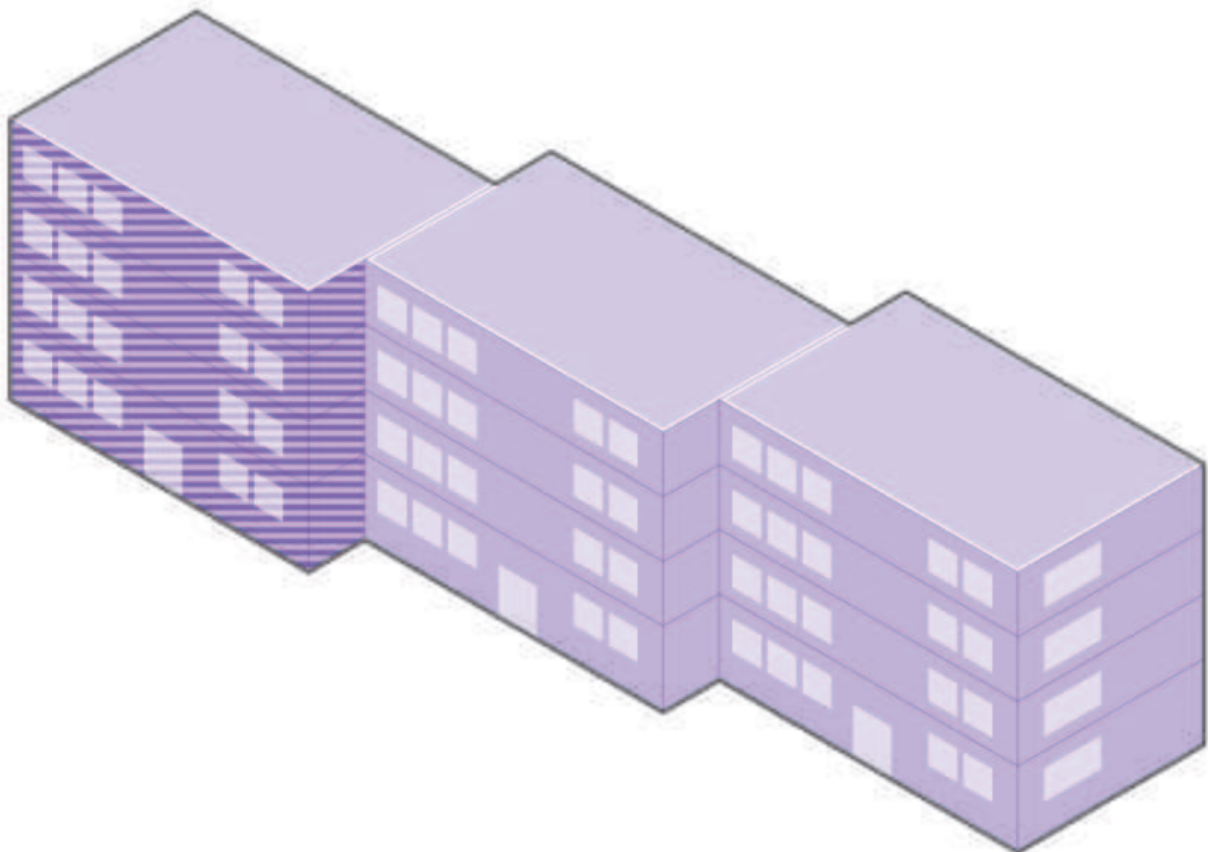
onellen Anleger/innen, Selbstnutzenden und Vermieter/innen). Dementsprechend herausfordernd ist oftmals der Zugriff für die Verwaltung und es besteht unter Umständen ein starkes Gefälle im Hinblick auf den Zustand der Wohnungen: Während einige Wohnungen gepflegt sind, wirken andere vernachlässigt. Für diesen Typ ist das Zusammenwirken mehrerer Problemlagen prägend, die sich unter anderem in Teilleerstand, Vermüllung, der Vernachlässigung von Freiräumen sowie in Brandschutzdefiziten äußern. Den Immobilien droht kein unmittelbarer Verfall und es handelt sich (noch) nicht um klassische Problemimmobilien, doch es finden sich Anzeichen für einen eher schleichenden Imageverlust durch organisatorische und ästhetische Mängel. Die Gleichzeitigkeit der Probleme erschwert eine klare Lösungsfindung. Hier gilt es, sukzessive an der Beseitigung bestehender Mängel zu arbeiten und präventiv die Entstehung weiterer Mängel zu verhindern.



### 2.4.2 TYP B: Große Häuser – Große Probleme

Wie auch in anderen Städten finden sich jedoch auch in Rheine und im Schotthock Beispiele dafür, wie sich der oben beschriebene Gebäudetyp nach jahrelanger Verwahrlosung negativ auf die Umgebung auswirken kann. Oft handelt es sich hier um Immobilien, die von Eigentümer/innen aus Spekulations- oder Abschreibungsgründen nicht oder kaum mehr bewirtschaftet werden und sich in einer kritischen Abwärtsspirale befinden. Durch schwer geschädigte Bausubstanz, ausgefallene Heiztechnik, Schimmelbildung oder Schädlingsbefall liegt ein massiver (städte-) baulicher Missstand vor. Diese Aspekte führen zu einer unmittelbaren Gefährdung der Bewohnenden und wirken sich in direkter Form auch auf das Quartier aus.

Die Ansprache der Eigentümer/innen, oft internationale Firmengeflechte, gestaltet sich schwierig, da diese unauffindbar oder unkooperativ sind. Ohne Verantwortliche bedarf es eines härteren Vorgehens.

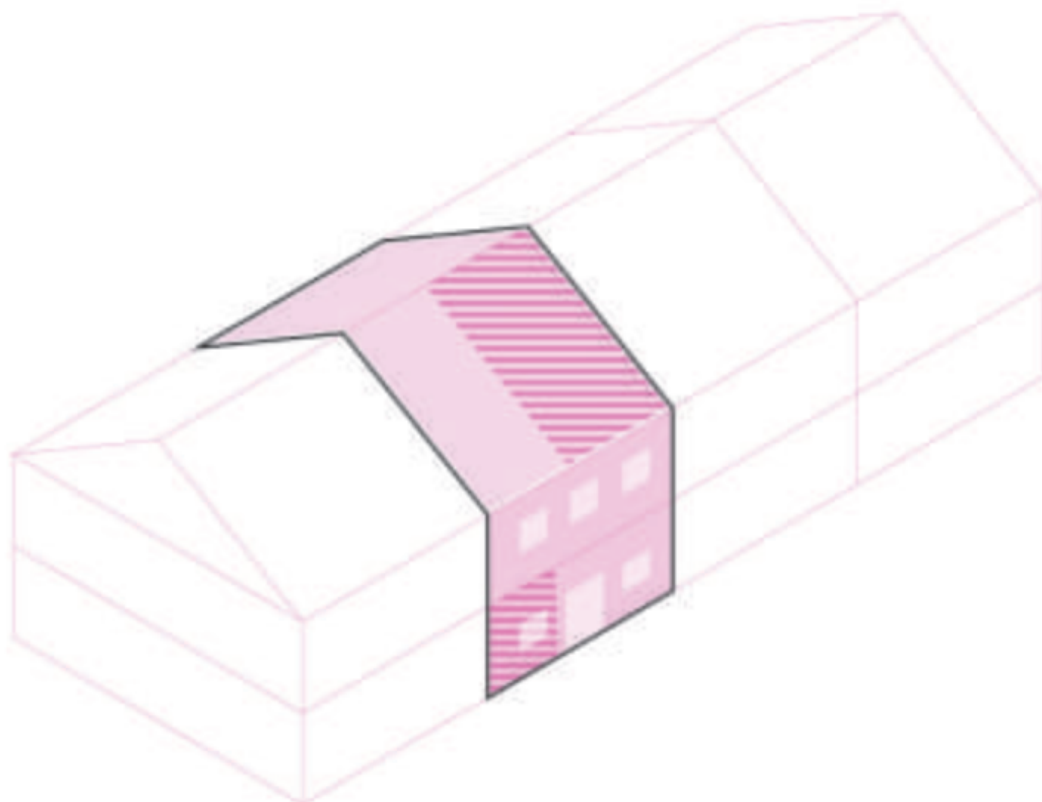


### 2.4.3 TYP C: Eigenheime – Eine Reihe kleinerer Probleme

Der zweite für den Schotthock prägende Typus ist das Eigenheim. Ein Großteil dieses Gebäudetypus im Stadtteil ist in der Zeit seit dem 2. Weltkrieg entstanden.

Dieser Typ umfasst Reihenhäuser, die im Schotthock prägend sind und freistehende Einfamilienhäuser, die für viele Stadtteile in Rheine typisch sind. Diese Gebäude sind oftmals von den Eigentümer/innen selbst bewohnt oder privat vermietete Objekte. Die Einfamilienhäuser im Schotthock sind oftmals in einfacher Ausstattung und Bauweise ausgeführt, aber äußerlich und funktional in weitestgehend gutem Zustand, allerdings mit einzelnen und wiederkehrenden Problemlagen.

Die Probleme sind hier meist privater Natur und auf mangelnde Ressourcen oder fehlendes Know-how der Besitzer/innen oder Bewohnenden zurückzuführen. Häufige Eigentums- oder Bewohner/innenwechsel verhindern zudem langfristige Investitionen. Die Immobilien sind in die Jahre gekommen und meist nur behelfsmäßig in Stand gesetzt. Es ist aufgrund schlechter energetischer Zustände oder baufälliger Fassaden eine umfassendere Sanierung geboten. Da die Eigentümer/innen grundsätzlich ansprechbar und kooperativ sind, liegt das Potenzial hier in der Beratung und Förderung, um den Instandhaltungstau aufzulösen und das Entstehen weiterer Missstände zu vermeiden.



#### 2.4.4 TYP D: Gewerbenutzung im EG – Problem durch Leerstand

Dieser Typus besteht aus mischgenutzten Immobilien. Die Wohnungen in den Obergeschossen sind vermietet und das Gebäude ist baulich meist in einem guten Zustand. Das Problem konzentriert sich vor allem auf die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, welche aber oft die sichtbare Adresse des Hauses bildet. Im Schotthock, aber auch in anderen Stadtteilen finden sich mehrere Beispiele für Ladenlokale oder Gewerbeeinheiten in wenig belebten Nebenlagen, die schwer zu vermarkten sind. Der gewerbliche Leerstand wirkt negativ im öffentlichen Raum und senkt die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität.

Deutlich wird das durch unbespielte Schaufenster oder vernachlässigte Eingangsbereiche. Einzeleigentümer/innen fehlen oft die Nachfrage, die Idee oder der Antrieb, die Schaufensterfront attraktiv zu gestalten oder eine neue Nutzung zu finden.

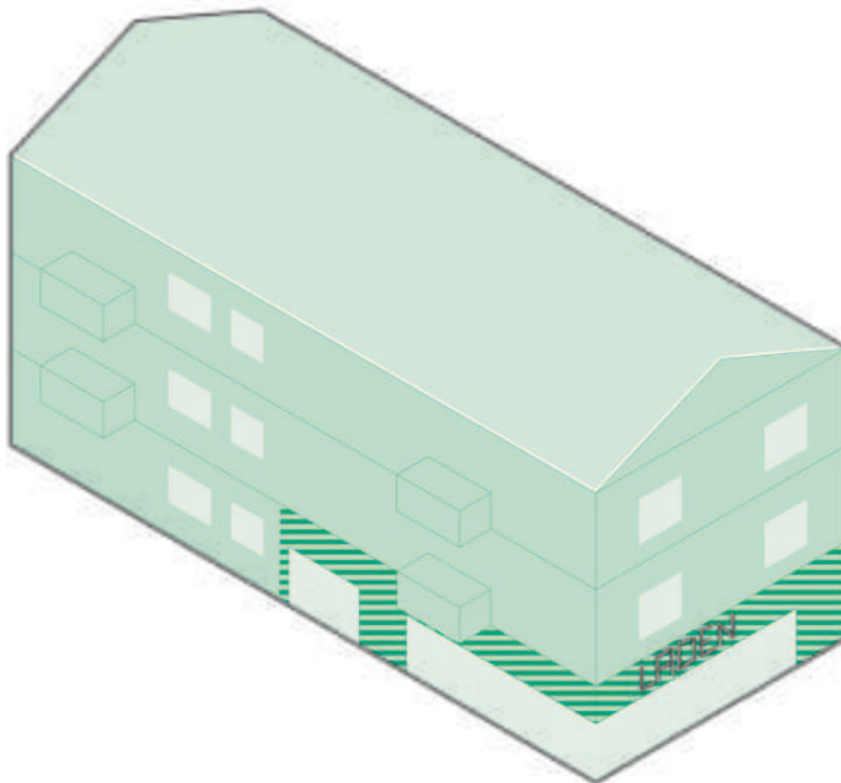




Abb.: Immobilie im Schotthock  
Quelle: RHA

# 03

## 3. RECHERCHE PRAXISBEISPIELE

Auch andere Städte stehen vor der Herausforderung, mit Problemimmobilien umzugehen – sei es durch baulichen Verfall, soziale Belastungen oder schwierige Eigentümer/innenstrukturen. Der Erfahrungsaustausch und der Blick auf Strategien anderer Kommunen können dabei helfen, für Rheine übertragbare und wirksame Ansätze zu identifizieren.

Die recherchierten Fallbeispiele stammen vor allem aus nordrhein-westfälischen Mittel- und Großstädten, die unter ähnlichen rechtlichen und administrativen Rahmenbedingungen agieren. Besonders die Kommunen im Ruhrgebiet haben – oft in größerem Maßstab als Rheine – Erfahrungen im Umgang mit Problemimmobilien gesammelt, nicht zuletzt im Rahmen des Landesmodellvorhabens „Problemimmobilien“ (2017–2022). Die ausgewählten Praxisbeispiele zeigen eine Bandbreite unterschiedlicher Herangehensweisen und bieten wertvolle Impulse für eine eigene Strategieentwicklung im Stadtteil Schotthock.

Die Fallbeispiele folgen einer einheitlichen Struktur, um kommunale Ansätze systematisch vergleichbar zu machen. Neben einer kurzen Einordnung der Stadt werden zentrale Kennzahlen (Einwohner/innenzahl, Fläche, Bevölkerungsdichte) genannt, um eine Einordnung im Vergleich zu Rheine zu ermöglichen. Es folgen Abschnitte zur konkreten Herangehensweise, zum organisatorischen Rahmen innerhalb der Stadtverwaltung sowie zu den eingesetzten Instrumenten. Der Abschnitt „Ergebnisse und Wirkungen“ zeigt, welche Veränderungen erzielt wurden. Die „Zentralen Erkenntnisse“ fassen stichpunktartig die wichtigsten übertragbaren Ansätze zusammen.

### 3.1 HERNE

#### Zentrale Erkenntnisse

- Ämterübergreifende Task-Force Problemimmobilien, die in Objektprüfungen eingespielt ist
- Nutzung einer umfangreichen GIS-basierten Datenbank zu Problemimmobilien
- Erarbeitung eines Konzeptes zum Umgang mit Problemimmobilien 2024
- Regelmäßiger Dialog mit den Eigentümer/innen
- Öffentliche Ausschreibungen um neue Investor/innen für die Sanierung und langfristige Aufwertung der Stadtviertel zu gewinnen
- Falls der Dialog nicht gelingt werden juristische Maßnahmen genutzt

#### Beschreibung

In Herne wird der Umgang mit Problemimmobilien durch eine koordinierte städtische Initiative geprägt, die gezielt auf die Beseitigung von verwaahlosten und unsicheren Gebäuden abzielt. Diese Immobilien sind häufig durch Lärm, Schrott, unsichere Zustände und andere gravierende Mängel gekennzeichnet. Die Stadt setzt auf eine Kombination aus präventiven Maßnahmen, wie der Sicherstellung, dass Eigentümer/innen ihren Pflichten nachkommen und reaktiven Maßnahmen, darunter Zwangsräumungen bei besonders kritischen Fällen.

#### Organisatorischer Rahmen

Organisiert wird die Arbeit in einer Taskforce, die aus Vertreter/innen mehrerer Ämter besteht und die neben der Koordination von Maßnahmen auch auf eine GIS-Datenbank der erfassten Problemimmobilien zurückgreifen kann. Auf dieser Grundlage wurde 2024 ein Konzept zum Umgang mit Problemimmobilien erstellt.

#### Instrumente

- Taskforce Problemimmobilien
- GIS-Datenbank / Problemimmobilienkataster
- Unbewohnbarkeitserklärung

**Einwohner/innen:** 156.154 (2023)

**Fläche:** 51,41 km<sup>2</sup>



Abb.: Herne in NRW

Quelle: RHA; Kartengrundlage: OpenGeodata.NRW

- Grundstücksscharfe Vorkaufsrechtssatzung (Aufgehoben 2022 nach Novellierung BauGB und Einführung des § 24 (1) Nr. 9 BauGB)

#### Ergebnisse und Wirkungen

Die Stadt setzt auf den Dialog mit den Eigentümer/innen, um diese zur Sanierung ihrer Gebäude zu bewegen. Das Vorkaufsrecht hat sich dabei als Mittel bewährt, die Gesprächsbereitschaft von Eigentümer/innen zu erhöhen. In Fällen, wo keine Einigung gelingt, greifen auch juristische Maßnahmen. Zudem wurden öffentliche Ausschreibungen initiiert, um neue Investor/innen zu gewinnen, die bereit sind, Problemimmobilien zu sanieren und damit zur Aufwertung der betroffenen Stadtviertel beizutragen.

Insgesamt verfolgt Herne einen pragmatischen Ansatz, bei dem neben der physischen Sanierung auch der soziale Aspekt betrachtet wird. Es wird darauf geachtet, dass Konzepte entwickelt werden, die die langfristige Stabilität der Quartiere sicherstellen, etwa durch die Förderung von Projekten für betreutes Wohnen oder barrierefreie Wohnanlagen.

(Quelle: Burghardt 2023)

## 3.2 DÜREN

**Einwohner/innen:** 94.354 (2023)

**Fläche:** 85,01 km<sup>2</sup>

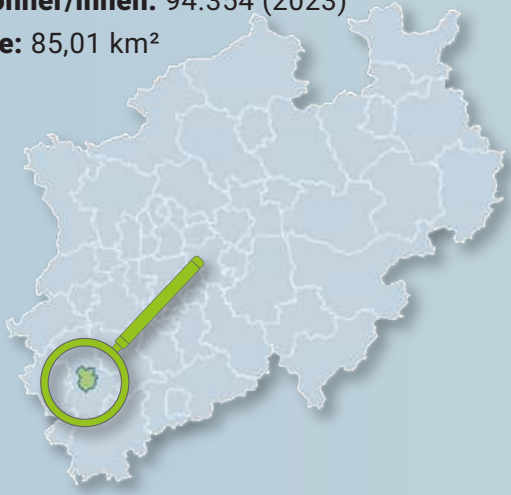


Abb.: Düren in NRW

Quelle: RHA; Kartengrundlage: OpenGeodata.NRW

### Beschreibung

Der Stadtteil Düren Nord ist in Folge der Abwanderung von Arbeitsplätzen von Schrumpfungsprozessen geprägt. Die vorhandenen Immobilien lassen sich oftmals nicht mehr gewinnbringend bewirtschaften, wodurch es zu Sanierungsrückstand und zahlreichen Eigentumswechseln bei vielen Immobilien kam. Im Zuge der Zuwanderung aus Südosteuropa haben sich im Stadtteil missbräuchliche, illegale Bewirtschaftungskonzepte und Überbelegungen in den ohnehin schon vernachlässigten Immobilien ausgebreitet. Die Stadt geht gegen diese Praktiken mit einem konsequenten Vorgehen vor. Grundlage ist das Integrierte Handlungskonzept Problemimmobilien Nord-Düren.

### Organisatorischer Rahmen

Zentraler Bestandteil des städtischen Handelns ist die Task Force Problemimmobilien, die 2017 ins Leben gerufen wurde und in monatlichen Sitzungen verschiedene Ämter zusammenbringt. Insbesondere im Hinblick auf die Abstimmung zwischen Wohnungsaufsicht und Bauordnung und der Wahl der jeweils geeigneten Rechtsinstrumente liegt ein Mehrwert.

### Zentrale Erkenntnisse

- Task Force bündelt die städtischen Kompetenzen und Zuständigkeiten
- Integriertes Handlungskonzept "Problemimmobilien Nord-Düren" als Handlungsgrundlage und Grundlage für Städtebaufördermittel
- Kombination von informell-beratenden, fördernden und rechtlichen Instrumenten

### Instrumente

- Task Force Problemimmobilien
- Integriertes Handlungskonzept "Problemimmobilien Nord-Düren", Städtebauförderung
- Mietrechtliche Beratung und Förderberatung
- Ordnungsverfügung und Unbewohnbarkeitserklärung nach Wohnraumstärkungsgesetz
- Unbewohnbarkeitserklärung nach Bauordnungsrecht
- Erwerb von Immobilien
- Nutzung von Arbeitsmarktfördermaßnahmen für Instandsetzungsarbeiten
- Wohnumfeldverbesserungen

### Ergebnisse und Wirkung

Die Taskforce hat etwa 1000 Objekte in Beobachtung. Sie reagiert in der Regel auf Grundlage von Beschwerden und Hinweisen aus der Bürgerschaft und kann diesen Beschwerden so effizient und flexibel nachgehen und ein geeignetes Vorgehen identifizieren.

(Quelle: MHKBD.NRW 2019, MHKBD.NRW 2023)

### 3.3 DORTMUND

#### Zentrale Erkenntnisse

- Modellvorhaben Problemimmobilien der Stadt Dortmund gemeinsam mit der Landesregierung NRW mit einem Fördervolumen von 52,2 Millionen €
- Enge Zusammenarbeit des Amt für Stadterneuerung, Ordnungsamt, Fachbereich Liegenschaften und Umsetzung eines „Stufenmodells“
- Bilanz: In 66 Objekten wurden 400 Wohnungen saniert und weitere 17 Objekte wurden in kleineren Schritten aufgewertet, 70% weniger Problemimmobilien

#### Beschreibung

Die Stadt Dortmund konzentriert ihre Aktivitäten im Umgang mit Problemimmobilien auf den Stadtbezirk Innenstadt-Nord, der von mehreren sich überlagernden Problemlagen geprägt ist. Gebündelt wurden die Bemühungen im Rahmen das Modellvorhabens, das von der Landesregierung NRW gefördert wurde.

Wesentlich für das städtische Vorgehen ist, dass nicht auf einen großflächigen Ankauf von Gebäuden gesetzt wurde, sondern auf private Sanierungen mit Unterstützung der Stadt. Hierbei wurde ein Fördervolumen von 52,2 Millionen Euro genutzt. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die gezielte Ansprache und Erarbeitung individueller Lösungen. Die Stadt setzt auf den Verkauf von Problemimmobilien zu günstigen Preisen oder die Übergabe an Investor/innen, die nachhaltige Sanierungskonzepte entwickeln. Dazu gehören Projekte wie die Sanierung von Häusern für Wohngruppen oder sozial unterstützte Projekte.

#### Organisatorischer Rahmen

Städtische Ämter wie das Amt für Stadterneuerung, das Ordnungsamt und der Fachbereich Liegenschaften arbeiten eng zusammen. So wird eine umfassende Beratung der Eigentümer/innen

**Einwohner/innen:** 601.343(2023)

**Fläche:** 280,71 km<sup>2</sup>



Abb.: Dortmund in NRW

Quelle: RHA; Kartengrundlage: OpenGeodata.NRW

gewährleistet, aber es werden auch rechtliche Maßnahmen wie Vorkaufsrechte oder Modernisierungsgebote durchgesetzt.

#### Instrumente

- Beratung und gezielte Ansprache
- Förderung (Hof- und Fassadenprogramme)
- Durchsetzung rechtlicher Maßnahmen wie Vorkaufsrechte oder Modernisierungsgebote
- Private Sanierung geht vor städtischen Ankauf
- Wiederverkauf von Immobilien an Eigentümer/innen mit nachhaltigen Sanierungskonzepten (Wohngruppen, Soziale Projekte), Zusammenarbeit mit Investoren wie der Borsigplatz Development GmbH
- Ämterübergreifendes Präventions- und Nachsorgekonzept mit den Betroffenen

#### Ergebnisse und Wirkung

Insgesamt 66 Objekte wurden saniert oder befinden sich noch in der Sanierung. Darüber hinaus wurden 17 weitere Objekte in kleineren Schritten aufgewertet, auch während der Nutzung durch die Bewohner/innen.

(Quelle: Stadt Dortmund 2024)

### 3.4 KREFELD

**Einwohner/innen:** 230.393(2023)

**Fläche:** 137,78 km<sup>2</sup>

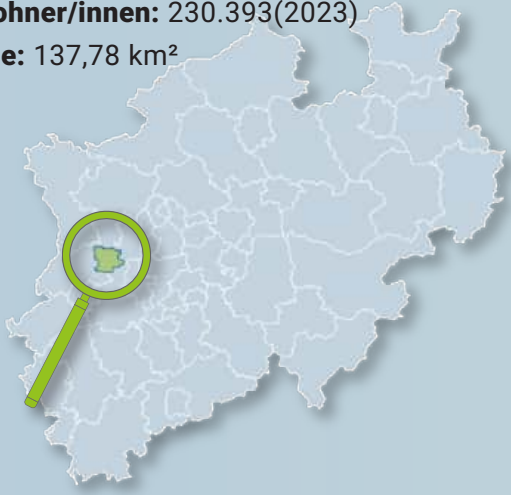


Abb.: Krefeld in NRW

Quelle: RHA; Kartengrundlage: OpenGeodata.NRW

#### **Beschreibung**

Seit 2017 geht die Stadt Krefeld verstärkt gegen Problemimmobilien vor. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Beratung und Unterstützung von Eigentümer/innen über die Arbeitsgruppe Problemimmobilien. Daneben wurden gute Erfahrungen damit gemacht, dass sich Eigentümer/innen zu Modernisierungen verpflichten, um das Vorkaufsrecht der Stadt abzuwenden. Auch in Zukunft ist eine Förderung von Projekten, die eine langfristige Nutzbarkeit der Gebäude sichern und auch für den sozialen Wohnungsbau genutzt werden können vorgesehen, im Einzelfall sollen Ankäufe durch die Stadt erfolgen.

#### **Organisatorischer Rahmen**

Die Stadt Krefeld hat 2017 die Arbeitsgruppe Problemimmobilien gegründet, die sich aus verschiedenen Akteuren aus Stadtverwaltung (z. B. Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht, Verbraucherschutz, Migration und Integration) und Behörden (z. B. Polizei, Zoll und Steuerfahndung) zusammensetzt. Auch das Jobcenter und die Fachbereiche Jugendhilfe, Soziales und die Familienkasse sind Teilnehmer. Seit 2020 steht in der Verwaltung ein Koordinator für Problemimmobilien zur Verfügung, der die Tätigkeiten der Arbeitsgruppe koordiniert und auch für die Kontaktaufnahme zu

#### **Zentrale Erkenntnisse**

- 2017 Einrichtung einer Arbeitsgruppe Problemimmobilien
- 2020 Einsetzen eines Koordinators für Problemimmobilien
- Fokus auf Kooperation und Beratung von Eigentümer/innen
- Im Einzelfall erfolgt der Ankauf von problematischen Immobilien

Eigentümer/innen zuständig ist.

#### **Instrumente**

Die Stadt verfolgt im Umgang mit Problemimmobilien folgende Strategien:

- Kontrolle von identifizierten Problemimmobilien in unterschiedlichem Umfang, je nach Problemlage
- Nutzungsuntersagungen, Schließung von Gebäuden, aufenthaltsbeendende Maßnahmen, steuerstrafrechtliche Ermittlungsverfahren, Verfahren wegen Verdacht auf Sozialbetrug
- Beratung und Kooperation
- Allg. Vorkaufsrecht (Ankauf einer Immobilie im Rahmen des Modellvorhabens Problemimmobilien)
- Wohnraumschutzsatzung

#### **Ergebnisse und Wirkung**

In den vergangenen Jahren konnten 95 Objekte saniert, bzw. modernisiert oder eine Verbesserung angestoßen werden.

(Quelle: Stadt Krefeld)

### 3.5 BREMEN

#### Zentrale Erkenntnisse

- Verwaltungseinheit: "Gemeinsame Verwaltungseinheit zur Bekämpfung von Problemimmobilien" (GVBP) ist angesiedelt beim Ordnungsamt
- Zusammenarbeit von Ordnungsamt (Wohnungsaufsicht), Bauaufsicht und Wohnraumschutz

**Einwohner/innen:** 586.271(2024)

**Fläche:** 419,38 km<sup>2</sup>



Abb.: Lage Bremens in Deutschland

Quelle: RHA; Kartengrundlage:

#### Beschreibung

In der Stadt Bremen finden sich verschiedene Immobilien unterschiedlicher Typologien und Alters, die erhebliche Sanierungsrückstände aufweisen. Diese wirken sich nachteilig auf ihre Bewohner/innen und das Umfeld aus und stellen mithin eine Gefahr für die Sicherheit im öffentlichen Raum dar.

2024 wurde von der Stadt Bremen die "Gemeinsame Verwaltungseinheit zur Bekämpfung von Problemimmobilien" (GVBP) gemeinsam von der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und dem Senator für Inneres und Sport ins Leben gerufen.

Die GVBP arbeitet an folgenden Zielsetzungen

- Identifizieren, Erfassen und Überwachen von Problemimmobilien in Bremen,
- Gemeinsame Kontrollen der Problemimmobilien unter Nutzung der unterschiedlichen Eingriffsmöglichkeiten der zuständigen Bereiche,
- Umfassende Bearbeitung der Maßnahmen als eigenständige Verwaltungseinheit,
- Koordinierung und Zusammenarbeit mit anderen Abteilungen und Dienststellen wie dem Gesundheitsamt, dem Quartiersmanagement

und dem Amt für Soziale Dienste zur Sanierung der Problemimmobilien,

- Sicherstellung des Informationsaustauschs und Einbindung weiterer Dienststellen bei besonderen Herausforderungen.

#### Organisatorischer Rahmen

Die GVBP agiert als eigenständige Einheit innerhalb des Ordnungsamtes und umfasst insgesamt vier ständige Mitglieder aus Ordnungsamt (Wohnungsaufsicht), Bauaufsicht und Wohnraumschutz. Neben der organisatorischen Abstimmung von Maßnahmen und Zuständigkeiten, gehört auch der Aufbau einer Datenbank zu den Aufgaben der GVBP.

#### Instrumente

- GVBP als ämterübergreifende Taskforce
  - Aufbau einer Datenbank Problemimmobilien
  - Unbewohnbarkeitserklärungen nach Wohnungsaufsichtsgesetz
  - Verhinderung von Zweckentfremdung nach Wohnraumschutzgesetz
  - Bauaufsichtliche Maßnahmen und Bauüberwachung nach Landesbauordnung
- (Quelle: Freie Hansestadt Bremen 2024)

## 3.6 UNNA

**Einwohner/innen:** 59.974 (2023)

**Fläche:** 88,56 km<sup>2</sup>

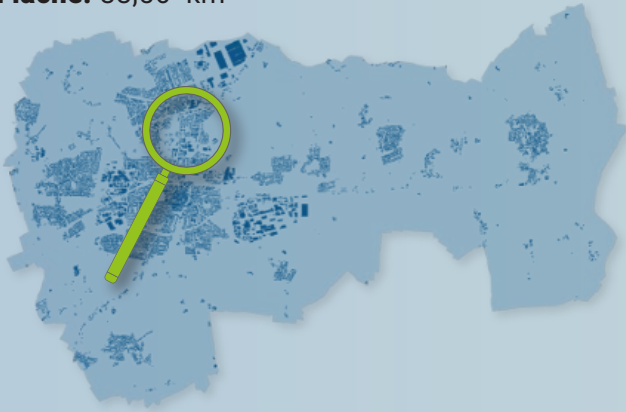


Abb.: Lage der Potsdamer Straße Königsborn in Unna

Quelle: RHA; Kartengrundlage: OpenGeodata.NRW, Open Street Map

### Beschreibung

Die Wohnanlage Potsdamer Straße im Stadtteil Königsborn war durch mangelnde Investitionen und einseitige Belegung durch bauliche Missstände und Leerstandsquoten zwischen 40% und 60% geprägt. Die Stadt ging in einem zweiphasigen Ansatz vor, um den auf das Quartier ausstrahlenden baulichen Mangel anzugehen.

### Organisatorischer Rahmen

Der Erneuerungsprozess wurde durch ein Begleitbüro mitgestaltet und vom Land NRW in Form der NRW.Bank unterstützt. Im Rahmen des Programms "Soziale Stadt", wurden durch den Einsatz von Fördermitteln öffentliche Investitionen in den Freiraum ermöglicht, welche durch privates Invest im Wohnumfeld bestärkt wurden.

### Instrumente

In der ersten Phase (2002 bis 2012) versuchte die Stadt in mehreren Gesprächen den Eigentümer erfolglos zu Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu bewegen. In einer zweiten Phase (ab 2012) konnte der Eigentümer schließlich von der Notwendigkeit einer Investition in die Immobilie unterstützt werden. Entscheidend dafür waren folgende Faktoren:

### Zentrale Erkenntnisse

- Von einem Begleitbüro unterstützter Verhandlungsprozess
- Proaktives Aufzeigen von baulichen Varianten unter Abschätzung von Bewirtschaftungsaussichten
- Begleitung durch das Land NRW und NRW.Bank (Wohnraumförderung)
- Einbettung in Quartierserneuerung, gefördert durch Städtebaufördermittel

- Argumentative und finanzielle Unterstützung durch die NRW.Bank (Wohnraumförderung) sowie der zuständigen Ministerien
- Begleitung des Verhandlungsprozesses durch ein Begleitbüro
- Fortschreitende Modernisierungstätigkeiten im Umfeld, die die Marktposition der Immobilie weiter verschlechterten
- Inkrafttreten des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG NRW), das weitere Eingriffsmöglichkeiten für die Kommune bot
- Gutachterliche Erarbeitung von unterschiedlichen Erneuerungsszenarien

### Ergebnisse und Wirkung

Im Endergebnis wurde durch den Eigentümer ein Abriss der Immobilie und ein Ersatzneubau durchgeführt. Die neu entstandenen Wohneinheiten sind öffentlich gefördert und von einem Belegungskonzept begleitet, um die Herstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum zu garantieren. Die Altmietter/innen wurden bei der Suche nach Wohnraum von der Stadt intensiv begleitet. (Quelle: MHKBD.NRW 2019)

### 3.7 LEIPZIG

#### Zentrale Erkenntnisse

- Nutzungserlaubnis gegen Eigenleistung zur Belegung und Instandsetzung von leerstehenden Immobilien
- Ausweitung auf weitere Modelle zur Instandsetzung von Immobilien und Nutzung von Ladenlokalen
- Organisation und Begleitung durch einen Verein: HausHalten e.V.
- Enge Kooperation zwischen Stadtverwaltung und Verein
- Vorbildhaftes Modell für weitere Städte

#### Beschreibung

Durch Wegzug und mangelnde Instandhaltung zeigte sich in Leipzig ab den 1990er Jahren ein hoher Anteil leerstehender, oft denkmalgeschützter Gebäude an stadtbildprägenden Hauptstraßen. Im Rahmen des Projektes Wächterhäuser ermöglicht die Stadt in diesem Zusammenhang sogenannten Hauswächter/innen ein zeitlich begrenztes (i.d.R. 5 Jahre) Bewohnen der leerstehenden Immobilien. Die Nutzungserlaubnis erfolgt gegen Eigenleistungen in Form von Instandsetzung, regelmäßiger Kontrolle und Schadensprävention. So sind lediglich die Nebenkosten zu tragen. Nach Ablauf der fünf Jahre werden die Immobilien wieder an die Eigentümer/innen übergeben. Ein Übergang in reguläre Miet- und Nutzungsverhältnisse ist möglich. Durch die Initiative konnte die Kreativszene, Künstler/innen und soziale Vereine in die Stadtentwicklung integriert werden. Das Modell wurde auf weitere Formen der Instandsetzung im Zuge einer Nutzungsvereinbarung übertragen: AusBauHaus, Wächterladen und Hausprojekte.

**Einwohner/innen:** 628.718 (2023)

**Fläche:** 297,6 km<sup>2</sup>



Abb.: Lage Leipzigs in Deutschland

Quelle: RHA; Kartengrundlage: OpenGeodata.NRW

#### Organisatorischer Rahmen

Als Partner bei der Vermittlung und Instandsetzung der Häuser fungiert der Verein HausHalten e.V., mit dem die Eigentümer/innen der Immobilie eine Gestattungsvereinbarung treffen. Dabei besteht eine enge Kooperation zwischen dem HausHalten e.V. und dem Leipziger Amt für Stadterneuerung.

#### Instrumente

- Gestattungsvereinbarungen
- Förderung im Rahmen von ExWoSt (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau)

#### Ergebnisse und Wirkung

Durch das Projekt konnten insgesamt 18 Immobilien als Wächterhäuser vermittelt und aufgewertet werden. Das Modell gilt als sehr erfolgreich und wurde auf weitere (ostdeutsche) Städte übertragen.

(Quellen: Baldin et al 2015, Stadt Leipzig)

### 3.8 ROTTERDAM

**Einwohner/innen:** 672.330 (2025)

**Fläche:** 319 km<sup>2</sup>



Abb.: Lage Rotterdams in den Niederlanden

Quelle: RHA; Kartengrundlage: Eurostat

#### **Beschreibung**

Einige Rotterdamer Stadtteile sind von starkem Leerstand und Kriminalität geprägt. Die Stadtverwaltung entschied sich zur Übernahme vernachlässigter Immobilien und zu einem Weiterverkauf zu einem sehr günstigen Preis, als sogenannte Klushuizen. Das Modell dahinter setzt auf die Sanierung der Immobilien in Eigenregie, nach eigenen Vorstellungen. Die Immobilien wurden vorwiegend an kreative, handwerklich versierte Menschen vermittelt. Die Sanierung der Immobilien erfolgt nach einem vorher definierten Zeitplan und Qualitätsstandard. Eine Selbstnutzungspflicht für mindestens drei Jahre stellt eine möglichst dauerhafte Nutzung durch die Bewohnenden sicher. Die Stadt verfolgt mit dem Modell das Ziel, junge und engagierte Eigentümer/innen zu gewinnen sowie die soziale Kontrolle und eine diversifiziertere Bewohnerstruktur in bestimmten Vierteln zu etablieren. Damit gehen von den Klushuizen auch positive Impulse für die Quartiersentwicklung aus.

#### **Organisatorischer Rahmen**

Die Kommune agiert als Vermittlerin, indem sie geeignete Immobilien erwirbt und zu stark vergünstigten Konditionen und in Kombination mit einer vertraglichen Selbstnutzungspflicht an Inte-

#### **Zentrale Erkenntnisse**

- Aufkauf und Verkauf von Problemimmobilien zu stark vergünstigten Konditionen zur Eigensanierung
- Vertragliches Festschreiben eines definierten Sanierungszeitraums und einer Mindestwohndauer
- Förderung der sozialen Kontrolle und einer diversifizierten Bevölkerungsstruktur in benachteiligten Quartieren

ressenten vergibt. Das Projekt ist staatlich gefördert. Außerdem bietet die Stadt den am Modell teilnehmenden Beratungsangebote an. Darüber hinaus stehen ihnen vergünstigte Finanzierungsmodelle zur Verfügung.

#### **Ergebnisse und Wirkung**

Im Rahmen des Projekts konnten insgesamt rund 500 Wohnungen reaktiviert werden. Das Projekt gilt als langjährig erprobt und gut dokumentiert. Es wurde auch im deutschsprachigen Raum rezipiert und kann als Vorbild für Städte in Deutschland, als Alternative zu etablierten Sanierungsinstrumenten, fungieren.

(Quelle: Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020 2015)

### 3.9 GELSENKIRCHEN

#### Zentrale Erkenntnisse

- Einrichtung eines Reallabors statt Abriss und Neubau einer andernfalls nicht haltbaren Immobilie
- Beispielhafter Lernort zum Thema Baukultur, Umbaupraxis und Quartiersentwicklung
- Kooperation mit Initiativen aus dem Stadtteil und Hochschulen der Region
- Träger Baukultur NRW als Mieter der Immobilie

**Einwohner/innen:** 265.000 (2023)

**Fläche:** 104,8 km<sup>2</sup>



Abb.: Lage des UmBauLabors in Gelsenkirchen

Quelle: RHA; Kartengrundlage: OpenGeodata.NRW, Open Street Map

#### Beschreibung

Die Immobilie Bergmanstraße 23 steht beispielhaft für eine Vielzahl von Gebäuden im Gelsenkirchener Stadtteil Ückendorf (Sanierungsgebiet Bochumer Straße) mit hohen Sanierungsbedarfen. Das Gebäude wurde wegen baulicher Mängel freigezogen. In Kooperation mit dem Träger Baukultur NRW wird es als Reallabor für ein nachhaltiges Umbauen im Maßstab 1:1 sowie die Entwicklung und Erprobung neuer Ansätze zu Umbaukultur, Zirkularität und des Materialeinsatzes genutzt. Der Projektzeitraum ist bis 2026 geplant. Neben der Sanierung des Gebäudes fungiert das Gebäude in dieser Zeit als Infopunkt, Materiallager, Werkstatt und Analyse-Labor. Es ermöglicht die Kooperation mit Hochschulen, Initiativen und der Zivilgesellschaft. Das Gebäude ist damit Forschungsobjekt und Veranstaltungsort zugleich und steht für die interessierte Öffentlichkeit im Quartier offen.

#### Organisatorischer Rahmen

Baukultur NRW fungiert als Initiator und Projektverantwortlicher Träger. Begleitet wird das Projekt von einem Begleitgremium, dem neben der Stadt Gelsenkirchen sowie der Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen mehrere Hochschulen angehören. Das Gebäude wurde 2023 durch

die Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen im Rahmen des Modellvorhabens Problemimmobilien des Landes NRW erworben. Baukultur NRW fungiert für die Projektlaufzeit als Mieterin der Immobilie, die andernfalls nicht kosteneffizient haltbar wäre. Somit konnte ein Abriss verhindert werden.

#### Instrumente

- Unbewohnbarkeitserklärung
- Vorkaufsrecht

#### Ergebnisse und Wirkung

Das Gebäude konnte als Reallabor, Lernort zur Baukultur und Umbaupraxis sowie als Treffpunkt im Quartier aktiviert und erhalten werden. Während der Laufzeit des Projektes soll bis 2026 eine Instandsetzung des Gebäudes erreicht werden, die eine nachhaltige Folgenutzung des Gebäudes und damit das Einsparen von Ressourcen gegenüber einem Abriss und Neubau ermöglicht.

(Quelle: Baukultur NRW 2025)

### 3.10 BREMERHAVEN

**Einwohner/innen:** 118.610 (2025)

**Fläche:** 93,8 km<sup>2</sup>



Abb.: Lage Bremerhaven in Deutschland  
: RHA

#### Beschreibung

Die Stadt Bremerhaven adaptiert das Rotterdamer Modell der "Klushuizen" auf ein Gründerzeithaus im Goethequartier, im Stadtteil Lehe. Ziel ist es, Bewohnende zu gewinnen, die sich im Quartier einbringen und dort über einen längeren Zeitraum binden und etablieren. Wie beim niederländischen Vorbild werden die Wohnungen zu einem günstigen Preis an Einzelinteressenten verkauft, die die Renovierung und den Ausbau in Eigenregie durchführen. Der Verkauf umfasst die Bindung an einen vordefinierten Zeitraum, Qualitätsstandards der Sanierung und eine Mindestbewohndauer.

#### Organisatorischer Rahmen

Die Stadt agiert in dem Projekt in Form der städtischen Wohnungsgesellschaft (STÄWOG), die die Immobilie erworben hat und die Sanierung der Gebäudehülle übernimmt (Sanierung von Treppenhaus, Fassade, Dach, Fenster und technischer Infrastruktur). Der Aufkauf und die Sanierung erfolgten gefördert durch das Landesprogramm "Revitalisierung aufgegebener Immobilien" des Landes Bremen.

#### Zentrale Erkenntnisse

- Übertragung des Rotterdamer Modells der "Bastelhäuser" auf den deutschen Raum
- Federführung durch die Städtische Wohnungsgesellschaft (STÄWOG)
- Herstellung der Gebäudehülle durch die STÄWOG
- Ausbau der Wohneinheiten durch die Eigentümer/innen

#### Instrumente

- Landesförderung als Pilotprojekt über 400.000 €
- Erwerb über Vorkaufsrechts auf Grundlage des Vorkaufsortsgesetzes (VkoG)
- Flankierende Maßnahmen über Städtebauförderung

#### Ergebnisse und Wirkung

Über den vergünstigten Verkauf von Wohnraum und den Selbstausbau durch die Nutzenden gelingt zum einen eine sozialverträgliche Vermittlung von Wohnraum und zum anderen die Ansprache von mehrheitlich jungen Familien, mit dem Ziel einer Diversifizierung der Sozialstruktur im Quartier. Das Projekt gilt als gelungenes Beispiel für kooperative Stadtentwicklung. 2025 wurden durch das Land Bremen und die Stadt Bremerhaven Mittel für ein zweites "Klushuizen"-Projekt in der Stadt freigegeben.

(Quelle: Bremische Bürgerschaft 2020; STÄWOG 2025)

### 3.11 AHLEN

#### Zentrale Erkenntnisse

- Durch ein integriertes Handlungskonzept konnten gezielte Maßnahmen gebündelt und koordiniert umgesetzt werden.
- Eigentümerberatung und individuelle Sanierungsstrategien erwiesen sich als zentrale Hebel.
- Die Einrichtung eines Stadtteilbüros stärkte die lokale Präsenz und Kommunikation.
- Städtebauliche Impulse, wie die Aufwertung des Straßenraums und ein Neubauprojekt, trugen zur Stabilisierung bei.

**Einwohner/innen:** 53.000 (2023)

**Fläche:** 123,1 km<sup>2</sup>

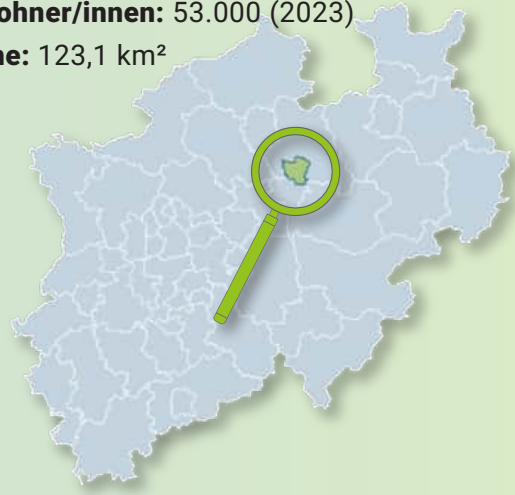


Abb.: Ahlen in NRW

Quelle: RHA; Kartengrundlage: OpenGeodata.NRW

#### Beschreibung

In der Stadt Ahlen wurde das Thema Problemimmobilien im Stadtteil Süd/Ost im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts gezielt adressiert. Der Stadtteil weist eine erhöhte Zahl an Immobilien mit städtebaulichen Mängeln, schwierigen Eigentumsverhältnissen und problematischen Mieterstrukturen auf. Besonders betroffen ist die obere Hansastraße – ein ehemals bedeutendes Nahversorgungsgebiet, das in den letzten Jahren stark an Funktion verloren hat. Heute prägen Leerstände, verbaute Innenhöfe und erheblicher Sanierungsbedarf das Bild. Einige Gebäude sind verwahrlost und beeinträchtigen trotz des begrenzten Umfangs die Umgebung deutlich.

#### Organisatorischer Rahmen

Im Rahmen des Handlungskonzepts wurden zwei Maßnahmen entwickelt, um den Herausforderungen der Problemimmobilien im Stadtteil zu begegnen. Die Stadt Ahlen wurde 2018 in das nordrhein-westfälische Modellvorhaben „Problemimmobilien“ aufgenommen. Die Maßnahme 1.2 „Bauliche und funktionale Erneuerung der Oberen Hansastraße“ umfasst eine städtebauliche Rahmenplanung, Eigentümerberatung, ein Branding sowie die gestalterische Aufwertung des Straßenraums. Ergänzend wurde 2018 eine

Vorkaufsrechtssatzung erlassen. Die Maßnahme 1.8 zielt auf die Sanierung des Hochhauskomplexes Rottmannstraße 76–18 / Hansastraße 5–11 durch eine Sanierungsstrategie in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümer/innen ab.

#### Instrumente

- Vorkaufsrechtssatzung - "Ahlen Süd/Ost"
- Erfahrungsaustausch über das NRW-Programm Modellvorhaben "Problemimmobilien"
- Eigentümer/innenberatung & gemeinsame Sanierungsstrategie
- Stadtteilbüro

#### Ergebnisse und Wirkung

Durch das Handlungskonzept wurde ein Stadtteilbüro am Glückaufplatz eingerichtet, dessen Arbeit bis 2026 verlängert wurde. Zudem wurden Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums angestoßen, insbesondere am Hansakreisel und der oberen Hansastraße. Der Neubau eines Wohnquartiers im Süden durch einen privaten Investor stärkte die städtebauliche Entwicklung.

(Quelle: Stadt Ahlen 2017)

### 3.12 FAZIT DER BETRACHTUNG VON PRAXISBEISPIELEN

Die dargestellten Beispiele zeigen eine große Bandbreite auf, die Kommunen beim Umgang mit Problemimmobilien zur Verfügung stehen. Der Schwerpunkt der Beispiele liegt in Nordrhein-Westfalen. Zum einen, weil hier die rechtlichen Rahmenbedingungen denen in Rheine entsprechen, zum anderen aber auch, weil hier in den vergangenen Jahren ein besonders großer Erfahrungsschatz aufgebaut wurde. Aus den dargestellten Beispielen werden folgende Schlussfolgerungen abgeleitet:

#### ***Ämterübergreifende Abstimmung ist zentral***

Problemimmobilien betreffen nicht nur Bauämter. Hier überlagern sich bauliche, soziale, eigentumsrechtliche und städtebauliche Herausforderungen, die ein sektorübergreifendes abgestimmtes Vorgehen durch die Kommune erfordern. Viele der Praxisbeispiele haben daher gute Erfahrung mit der Einrichtung von Taskforces oder Arbeitskreisen, als eingespielte Arbeitsstruktur innerhalb der Verwaltung, gemacht.

#### ***Es braucht eine Wissensgrundlage***

Oftmals sind Kommunen die in der Stadt vorherrschenden Problemlagen nur in Teilen bekannt oder es gibt bei einem Amt Informationen, auf die ein anderes Amt nicht zugreifen kann. Als zentrale Wissensgrundlage wird daher in vielen Kommunen eine Datenbank (z. B. in GIS) oder ein Problemimmobilienkataster erstellt, das auf einer systematischen stadtweiten Bestandsaufnahme basiert und für die gesamte Verwaltung einsehbar ist. Erst auf Grundlage einer fundierten Wissensbasis können strategische Entscheidungen zielgerichtet getroffen werden.

#### ***Zielführend ist eine Mischung aus Dialog und rechtlichen Eingriffen***

Eine rein hoheitliche Herangehensweise an das Problem ist weder praktisch zielführend, noch finanziell und personell für die meisten Kommunen stemmbar. Dementsprechend hat sich ein dialogorientierter Ansatz als zielführend herausgestellt, bei dem Eigentümer/innen von problematischen Immobilien aktiv angesprochen, in die Lösungsfindung eingebunden und ggf. sogar finanziell gefördert wurden, z. B. im Rahmen der Städtebauförderung. Es geht darum, für Handlungsbedarfe zu sensibilisieren und auch die Handlungsfähigkeit zu fördern. Zielführend ist dies aber insbesondere dann, wenn der Kommune das Instrumentarium hoheitlicher Maßnahmen bekannt ist und bei fehlender Kooperationsbereitschaft auch entsprechende Maßnahmen angedroht und umgesetzt werden können.

#### ***Wenn nötig wird die Kommune selbst aktiv***

In besonders problematischen Kontexten und Fällen sind viele der Kommunen aus den Fallbeispielen jedoch selbst aktiv geworden und haben über die Ausübung des Vorkaufsrechts strategisch wichtige Immobilien erworben. Eine Sanierung konnte dann in Eigenregie oder Kooperation mit gemeinwohlorientierten Akteuren oder privaten Investoren in die Wege geleitet werden. So können gute Beispiele geschaffen werden, die eine Impulswirkung auf das Umfeld ausüben können.

### ***Kreative Lösungen und ko-produktive Modelle funktionieren***

Aus kommunaler Sicht spannend sind Beispiele für eine von Bewohnenden und der Stadtgesellschaft getragene Reaktivierung von leerstehenden und problematischen Immobilien. Eine von Bewohnenden getragene Sanierung kann eine besondere Identifikation mit dem Wohnumfeld erzeugen, ist jedoch auf zur Verfügung stehende Immobilien sowie kommunale Partner und ausreichend bewanderte Interessenten angewiesen.

# 04

---

## **4. INSTRUMENTENKOFFER PROBLEMIMMOBILIEN**

Wie die Praxisbeispiele zeigen, bestehen für Kommunen unterschiedliche Wege, auf Problemimmobilien zu reagieren. Dabei stehen neben dem Aufbau von entsprechenden Verwaltungsstrukturen und kommunikativen Ansätzen eine Reihe von rechtlichen Instrumenten und Fördermöglichkeiten zur Verfügung, die im Folgenden dargestellt werden. Diese Instrumente sollen das Verwaltungshandeln und die Kommunikation mit Eigentümer/innen ergänzen bzw. unterstützen. Für einen effektiven Umgang mit unterschiedlichen Herausforderungen sollte auf einen entsprechenden Instrumentenmix zurückgegriffen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht alle theoretisch zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumente auf die Problemlagen im Schotthock anwendbar sind. Dementsprechend werden in Kapitel 5 die für den Schotthock geeigneten Instrumente aufgegriffen.

---

## 4.1 EINGRIFFSBEFUGNISSE NACH BUNDESRECHT

---

### 4.1.1 BAUPLANUNGSRECHT

Instrument **Allgemeines Vorkaufsrecht**  
**§ 24 BauGB**

Kurzbeschreibung Das allgemeine Vorkaufsrecht ermöglicht einer Gemeinde den Erwerb eines Grundstücks oder Teilgrundstücks. Die Ausübung ist nur dann rechtmäßig, wenn es dem Wohle der Allgemeinheit dient (§ 24 Abs. 3). Die Anwendung des Instrumentes setzt einen Kaufvertrag zwischen einem Verkäufer und einem Dritten voraus und ermöglicht der Gemeinde den Erwerb zu den Kaufbedingungen des Vertrages. Sollte der im Kaufvertrag vereinbarte Preis den Verkehrswert des Grundstücks deutlich überschreiten, gilt ein „preislimitiertes Vorkaufsrecht“, das der Gemeinde die Bestimmung des Kaufpreises nach Verkehrswert ermöglicht (BBSR 2020: 29, § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Für die Ausübung des Vorkaufsrechts gilt eine Frist vom 3 Monaten. Um fristgerecht zu handeln, ist die Verfügbarkeit entsprechender Mittel auf Seiten der Kommune vorausgesetzt, etwa durch wiederkehrende Haushaltstitel (BBSR 2020: 29). Der Erwerb kann auch durch eine städtische Tochtergesellschaft erfolgen. Anwendung kann das Vorkaufsrecht beispielsweise bei spekulativem Umgang mit Grundstücken und Gebäuden finden. Nach § 27 BauGB kann es zu einer Abwendung des Vorkaufrechts durch den Grundstückskäufer kommen, wenn er sich verpflichtet das Grundstück entsprechend der städtebaulichen Ziele zu nutzen und /oder die baulichen Mängel innerhalb einer gesetzten Frist beseitigt.

Erfordernisse der Instrumentes

- > Es besteht ein Kaufvertrag für das betreffende Grundstück.
- > Es stehen ausreichend Finanzmittel zur Verfügung.
- > Das betreffende Grundstück entspricht den in § 24 Abs. 1 Nr. 1–8 BauGB beschriebenen Voraussetzungen und liegt
  - ... im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und es handelt sich um eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.
  - ... in einem Umlegungsgebiet.
  - ... in einem Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich.
  - ... im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus.
  - ... im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen.
  - ... im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans für bestimmte unbebaute Außenbereichsgrundstücke, die als Wohnbauflächen oder Wohnbaugelände dargestellt sind.

- ... in Gebieten, die nach den §§ 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans), 33 (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) oder 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind.
- ... in Gebieten, die dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen.
- ... in Gebieten nach §30, §33 und §34 BauGB, wenn ein städtebaulicher Missstand vorliegt.

#### Zuständigkeiten

**Stadtplanung:** Städtebauliche Notwendigkeit

**Liegenschaftsamt:** Kaufabwicklung

**Rechtsamt:** Prüfung

**Entscheidungsgremium:** Rat oder Ausschuss

#### Checkliste

- Besteht ein Kaufvertrag für das Grundstück?
- Dient der Vorkauf dem Wohl der Allgemeinheit?
- Sind genügend finanzielle Mittel vorhanden?
- Entspricht das Grundstück den im Gesetz aufgeführten Gebieten (§ 24 Abs. 1 Nr. 1–7 BauGB)?
- Gibt es Ausschlussgründe nach § 26 BauGB?
- Liegt eine Abwendung des Vorkaufsrechts nach § 27 BauGB vor?
- Ist das Verfahren und die Entschädigung nach § 28 BauGB geklärt?

#### Instrument

**Besonderes Vorkaufsrecht**

**§25 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. gemeindlicher Vorkaufsrechtssatzung**

#### Kurzbeschreibung

Im Unterschied zum allgemeinen Vorkaufsrecht erlaubt das besondere Vorkaufsrecht einer Gemeinde den Erwerb von Grundstücken oder Teilflächen auf Grundlage einer zuvor erlassenen Vorkaufsrechtssatzung, welche für eine konkrete Gebiet erlassen wird. Das Vorkaufsrecht gilt nach Erlass der Satzung für unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es gilt zudem für bebaute und unbebaute Grundstücke, wenn die Gemeinde für ein Gebiet städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Vorkaufsrechtsflächen festlegt. Ebenfalls gilt das Vorkaufsrecht für brachliegende Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im Zusammenhang bebauten Ortteilen, die vorwie-

gend mit Wohngebäude bebaut werden könnten oder wenn es sich um ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt handelt (§ 25 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB).

Erfordernisse der Instrumentes

- > Gebietsabgrenzung durch den Erlass einer Vorkaufssatzung.
- > Es besteht ein Kaufvertrag für das betreffende Grundstück.
- > Es stehen ausreichend Finanzmittel zur Verfügung.
- > Das Grundstück liegt in den § 25 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB beschriebenen Gebieten.

Zuständigkeiten

**Stadtplanung:** Abgrenzung des Gebiets und Begründung der Satzung  
**Rat:** Beschluss der Satzung  
**Liegenschaften:** Kaufabwicklung  
**Rechtsamt:** Satzungsprüfung

Checkliste

- Besteht ein Kaufvertrag für das Grundstück?
- Dient der Vorkauf dem Wohl der Allgemeinheit?
- Sind genügend finanzielle Mittel vorhanden?
- Gibt es für den betrachteten Bereich eine gültige Vorkaufsrechtssatzung?
- Gibt es Ausschlussgründe nach § 26 BauGB?
- Liegt eine Abwendung des Vorkaufsrechts nach § 27 BauGB vor?
- Ist das Verfahren und die Entschädigung nach § 28 BauGB geklärt?

Instrument

**Instandsetzungsgebot**  
**§ 177 Abs. 1 BauGB**

Kurzbeschreibung

Das Instandsetzungsgebot nach § 177 Abs. 1 BauGB verpflichtet Eigentümer/innen dazu, innere und äußere Mängel an der Bausubstanz eines Gebäudes zu beheben. Dies gilt sowohl für beplante als auch für unbeplante Bereiche und dient der Sicherstellung eines angemessenen baulichen Zustands (BBSR 2019: 37).

Ziel dieser Maßnahme ist die Beseitigung von baulichen Mängeln, um die Nutzbarkeit und Sicherheit der Immobilie zu gewährleisten (BBSR 2019: 37). Damit ein Instandsetzungsgebot erlassen werden kann, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Dazu zählen die städtebauliche Erforderlichkeit und Dringlichkeit

gemäß § 175 Abs. 2 BauGB, die baurechtliche Zulässigkeit sowie die technische Machbarkeit der Maßnahmen. Zudem muss die wirtschaftliche Zumutbarkeit sowohl objektiv, als auch bezogen auf das einzelne Objekt, gewährleistet sein (BBSR 2019: 37).

Hinsichtlich der Kostenregelung sieht § 177 Abs. 4 und 5 BauGB sowie § 164a Abs. 3 BauGB eine Erstattung unrentierlicher Kosten durch die Gemeinde vor. Das bedeutet, dass Eigentümer/innen für die Maßnahmen grundsätzlich aufkommen müssen, die Gemeinde jedoch finanzielle Unterstützung leisten kann, wenn die Kosten objektiv nicht wirtschaftlich tragbar sind (BBSR 2019: 37).

#### Erfordernisse der Instrumentes

- > Die angeordneten Maßnahmen müssen aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein.
- > Die angeordneten Maßnahmen müssen zulässig und technisch machbar sein.
- > Die angeordneten Maßnahmen müssen alsbald durchgeführt werden.
- > Die Maßnahmen müssen vor der Anordnung mit den betroffenen Eigentümer/innen erörtert werden.
- > Die betroffenen Eigentümer/innen sollen von der Kommune hinsichtlich öffentlicher Fördermöglichkeiten beraten werden.

#### Zuständigkeiten

**Stadtplanung:** städtebauliche Erforderlichkeit  
**Bauordnung:** Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit  
**Finanzmanagement:** ggf. Erstattung unrentierlicher Kosten  
**Rechtsamt:** rechtliche Prüfung des Gebotes

#### Checkliste

- Sind die baulichen Mängel umfassend dokumentiert? (BBSR 2020: 35)
- Ist die Instandsetzung technisch machbar?
- Wurden die Maßnahmen mit den Eigentümer/innen erörtert und beraten?
- Wie ist die wirtschaftliche Zumutbarkeit zu beurteilen? Gibt es ggf. Fördermöglichkeiten für unrentierliche Kosten?
- Sind Fristen, Umfang der Maßnahmen und mögliche Zwangsmittel klar definiert?

Instrument	<p><b>Modernisierungsgebot</b>  <b>§ 177 Abs. 1 BauGB</b></p>
Kurzbeschreibung	<p>Das Modernisierungsgebot nach § 177 Abs. 1 BauGB verpflichtet Eigentümer/innen dazu, innere und äußere Missstände an der Bausubstanz durch Modernisierungsmaßnahmen zu beseitigen. Diese Pflicht greift sowohl in beplanten als auch in unbeplanten Bereichen und zielt darauf ab, den baulichen Standard so zu verbessern, dass die Anlage den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht (BBSR 2019: 38). Im Unterschied zum Instandsetzungsgebot geht es im Wesentlichen um die Verbesserung des Gebrauchswertes wie die Anpassung des Grundrisses, der Belichtung, der Belüftung, sanitärer Anlagen oder der Heizung.</p> <p>Das Hauptziel des Modernisierungsgebots ist die nachhaltige Beseitigung baulicher Missstände, um eine angemessene Nutzung der Immobilie sicherzustellen. Voraussetzung für die Anordnung ist, dass eine städtebauliche Erforderlichkeit und Dringlichkeit gemäß § 175 Abs. 2 BauGB gegeben ist. Zudem müssen die baurechtliche Zulässigkeit sowie die technische Machbarkeit der Maßnahmen gewährleistet sein. Eine weitere Bedingung ist die wirtschaftliche Zumutbarkeit für der/die Eigentümer/in, die sowohl objektiv als auch auf das spezifische Gebäude bezogen bewertet wird (BBSR 2019: 38).</p> <p>Die Kosten für die Modernisierung trägt grundsätzlich der/die Eigentümer/in. Allerdings sieht das Baugesetzbuch eine Erstattung unrentierlicher Kosten durch die Gemeinde vor, wenn die Maßnahmen objektiv nicht wirtschaftlich tragbar sind (BBSR 2019: 38). Im Umgang mit Problemimmobilien kann das Modernisierungsgebot vor allem zur Durchsetzung eines wohnlichen Mindeststandard dienen.</p>
Erfordernisse der Instrumentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Es liegen Missstände vor, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen.</li> <li>&gt; Modernisierungsmaßnahmen sind städtebaulich erforderlich und dringlich (§ 175 Abs. 2 BauGB).</li> <li>&gt; Die angeordneten Maßnahmen müssen zulässig und technisch machbar sein.</li> <li>&gt; Die angeordneten Maßnahmen müssen alsbald durchgeführt werden.</li> <li>&gt; Die Maßnahmen müssen vor der Anordnung mit den betroffenen Eigentümer/innen erörtert werden.</li> <li>&gt; Die betroffenen Eigentümer/innen sollen von der Kommune hinsichtlich öffentlicher Fördermöglichkeiten beraten werden.</li> </ul>

## Zuständigkeiten

**Stadtplanung:** städtebauliche Erforderlichkeit

**Bauordnung:** Prüfung baulicher und technischer Anforderungen

**Wohnungsaufsicht/ Sozialamt:** Einschätzung der Wohnverhältnisse

**Rechtsamt:** rechtliche Prüfung des Gebotes

**Finanzmanagement:** ggf. Erstattung unrentierlicher Kosten

## Checkliste

- Sind die Missstände umfassend dokumentiert? (BBSR 2020: 35)
- Ist die Modernisierung städtebaulich erforderlich und dringlich?
- Ist die Modernisierung technisch machbar?
- Wurden die Maßnahmen mit den Eigentümer/innen erörtert und beraten?
- Wie ist die wirtschaftliche Zumutbarkeit zu beurteilen? Gibt es ggf. Fördermöglichkeiten für unrentierliche Kosten?
- Sind Fristen, Umfang der Maßnahmen und mögliche Zwangsmittel klar definiert?

## Instrument

**Rückbau- und Entsiegelungsgebot**  
**§ 179 BauGB**

## Kurzbeschreibung

Das Rückbau- und Entsiegelungsgebot verpflichtet Eigentümer/innen zur Duldung eines Rückbaus eines Gebäudes oder der Entsiegelung eines Grundstücks. Zulässig ist das Gebot, wenn eine bauliche Anlage nicht den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann oder Missstände und Mängel nach § 177 Abs. 2 und 3 (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) aufweist. Das Instrument kann zur Anwendung kommen, wenn der Zustand des Gebäudes eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht mehr zulässt. Die Angeordnete Maßnahme (Abriss oder Entsiegelung) muss von der Gemeinde durchgeführt werden. Die Kosten werden ebenfalls von der Gemeinde getragen. Sollte den Eigentümer/innen durch die Maßnahmen ein Vermögensvorteil entstehen, können sie entsprechend der Höhe des Vorteils an den Kosten beteiligt werden. Vermögensvorteile können zum Beispiel die Wertsteigerung eines Grundstücks durch Freiräumung sein. Die Beweislast der Vermögensvorteile liegt bei der Gemeinde. Es besteht die Möglichkeit, dass die Eigentümer/innen sich selber zum Rückbau oder zur Entsiegelung verpflichten. Für das Rückbaugesuch sind gewisse Beschränkungen zu beachten. Bei der Beseitigung von Wohnraum muss angemessener Ersatzwohnraum für die Bewohner/innen unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung stehen. Bei der Beseitigung gewerblich genutzter Anlagen müssen andere geeignete Geschäftsräume unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung stehen.

Erfordernisse der Instrumentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Es liegt eine bauliche Anlage vor, die mit im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen nicht vereinbar ist oder die durch städtebauliche Mängel und Missstände geprägt ist.</li> <li>&gt; Ein Rückbau oder eine Entsiegelung ist städtebaulich erforderlich und dringlich (§ 175 Abs. 2 BauGB).</li> <li>&gt; Die Maßnahmen sind zulässig und technisch machbar.</li> <li>&gt; Alternativmaßnahmen (Instandsetzung und Modernisierung) sind vorab geprüft worden und nicht sinnvoll.</li> <li>&gt; Die Maßnahmen müssen vor der Anordnung mit den betroffenen Eigentümer/innen erörtert werden.</li> <li>&gt; Es steht ein angemessener Ersatzwohnraum und andere geeignete Geschäftsräume für aktuelle Nutzer/innen der baulichen Anlage.</li> </ul>
--------------------------------	--

#### Zuständigkeiten

**Stadtplanung:** Feststellung des städtebaulichen Missstandes

**Bauordnung:** Technische Bewertung des Rückbaus

**Finanzmanagement:** Aufwendung der anfallenden Kosten

**Rechtsamt:** rechtliche Prüfung des Gebotes

#### Checkliste

- Liegt ein baulicher Zustand vor, für den ein Rückbau eine angemessene Lösung ist?
- Ist ein alternatives Vorgehen geprüft worden?
- Sind die Eigentümer/innen informiert und beraten worden?
- Gibt es Ersatzwohnraum oder alternative Geschäftsräume für aktuelle Nutzer/innen?
- Sind die Kosten als öffentliche Last berücksichtigt?

#### Instrument

#### **Baugebot/ Anpassungsgebot § 176 BauGB**

#### Kurzbeschreibung

Das Baugebot nach § 176 BauGB verpflichtet Eigentümer/innen dazu, ihr Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans entsprechend dessen Festsetzungen zu bebauen oder im unbeplanten Innenbereich den Entwicklungsrahmen des Grundstücks auszufüllen (BBSR 2019: 46). Für den Umgang mit Problemimmobilien ist jedoch das sich aus dem § 176 Abs. 2 Nr.1 ergebene Anpassungsgebot deutlich relevanter. Es verpflichtet einen Eigentümer/in innerhalb einer Frist ein vorhandenes Gebäude an die Festsetzungen eines Bebauungsplanes anzu-

passen. Zudem besteht die Möglichkeit ein Anpassungsgebot im unbeplanten Innenbereich zu erteilen, wobei der Maßstab für die Anpassung sich aus der Umgebung ergibt.

Für die Anordnung des Baugebots gelten bestimmte Tatbestandsvoraussetzungen. Ist die Umsetzung des Gebots für den Eigentümer objektiv wirtschaftlich unzumutbar, darf es nicht erlassen werden. Liegt hingegen eine subjektive wirtschaftliche Unzumutbarkeit vor, besteht für den Eigentümer ein Anspruch auf Übernahme durch die Gemeinde (BBSR 2019: 46).

In Bezug auf die Kostenregelung kann ein Übernahmeanspruch geltend gemacht werden, falls dem Eigentümer die Umsetzung des Baugebots subjektiv wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Sollte es zu einer Enteignung kommen, wird die Höhe der Entschädigung gemäß § 176 Abs. 9 BauGB bestimmt (BBSR 2019: 46).

#### Erfordernisse der Instrumentes

- > Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.
- > Die Bebauung oder Anpassung ist für die städtebauliche Entwicklung notwendig (§ 176 Abs. 1 BauGB).
- > Die Planung (B-Plan oder Umgebung) lässt die gewünschte Bebauung zu.
- > Die Bebauung ist technisch möglich.
- > Die Verpflichtung ist objektiv wirtschaftlich zumutbar.
- > Abwägung von Alternativen wurde vorgenommen.

#### Zuständigkeiten

**Stadtplanung:** Begründung der städtebaulichen Notwendigkeit

**Bauordnung:** Prüfung der Baugenehmigung

**Rechtsamt:** rechtliche Prüfung und Begleitung, Ausarbeitung des Baugebotes

#### Checkliste

- Ist die Planungsrechtliche Ausgangslage geprüft? (B-Plan)
- Stehen die Ziele des Baugebotes fest?
- Sind Alternativinstrumente geprüft worden?
- Wurde die Eigentümer/innen frühzeitig kontaktiert und etwaige freiwillige Lösungen erörtert?
- Wurde die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Eigentümer/innen überprüft?
- Ist das Baugebot oder Anpassungsgebot mit Art und Umfang, Fristen und Konsequenzen ausgearbeitet?
- Sind etwaige Übernahmeansprüche und die entsprechende Finanzierung geklärt?

Instrument	<b>Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen</b> <b>§§ 136 - 164 BauGB</b>
Kurzbeschreibung	<p>Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände oder der Wiederherstellung der obliegenden Funktionen für ganze Quartiere. Problemimmobilien, vermüllte Grundstücke oder leerstehende Gebäude können entsprechende Missstände verstärken. Dabei werden die Problemimmobilie nicht isoliert betrachtet, sondern integriert im Gesamtkontext eines Gebietes. Das betroffene Gebiet ist förmlich abzugrenzen. Die Abgrenzung ist allerdings nicht zwingend mit der Gewährung von Fördermitteln verbunden. Zur Festlegung von Sanierungsgebieten bedarf es gravierender Problemlagen nutzungsstruktureller oder planungsrechtlicher Art, da es zu Eingriffen in Eigentumsrecht und einer Kontrolle des Bodenmarktes kommen kann. Im Vorfeld einer Sanierungsmaßnahme sind vorbereitenden Untersuchungen, die Festlegung von Sanierungszielen und städtebauliche Planungen durchzuführen. Während einer Sanierungsmaßnahme sind Betroffene zu beteiligen, zudem besteht eine Auskunftspflicht der Eigentümer/innen. Vorhaben die mit den Sanierungszielen nicht kompatibel sind können durch Genehmigungsvorbehalte (§§ 144 und 145 BauGB) verhindert werden.</p>
Erfordernisse der Instrumentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Im Gebiet bestehen städtebauliche Missstände nach § 136 Abs.2 BauGB.</li> <li>&gt; Es wurden vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt.</li> <li>&gt; Der Rat hat ein Gebiet durch Sanierungssatzung als Sanierungsgebiet festgelegt (§ 142 BauGB).</li> <li>&gt; Es liegen Sanierungsziele und städtebauliche Planungen vor (§ 140 BauGB)</li> <li>&gt; Die Finanzierung ist grundsätzlich gesichert (Fördermittel, kommunaler Eigenanteil) (§ 149 BauGB).</li> </ul>

#### Zuständigkeiten

**Stadtplanung:** Vorbereitende Untersuchung, Konzeption

**Fachämter:** Einbringen fachspezifischer Maßnahmen

**Rat:** Beschluss der Satzung und wesentlicher Maßnahmen

## Checkliste

- Wurde eine Gebietsanalyse durchführen und alle Missstände erfasst?
- Wurde eine vorbereitende Untersuchung durchgeführt und Ziele sowie Maßnahmen formuliert?
- Liegt ein städtebaulicher Entwicklungskonzept zur Generierung von Städtebaufördermitteln vor?
- Ist die Sanierungssatzung erarbeitet und der Beschluss und die Bekanntmachung vorbereitet?
- Liegt eine Finanzierungsplanung vor?
- Besteht eine Organisationsstruktur für das Projektmanagement?

## Instrument

### **Enteignung** **§§ 85 - 122 BauGB**

## Kurzbeschreibung

Die Enteignung ist das schärfste Instrument zur Durchsetzung städtebaulicher Ziele. Das Enteignungsrecht dient der Umsetzung von Bauleitplänen und städtebaulichen Vorhaben im unbepflanzten Innenbereich, wenn dies im Interesse des Gemeinwohls erforderlich ist. Eine Enteignung wird jedoch nur in Ausnahmefällen und unter strengen rechtlichen Voraussetzungen vorgenommen. Insgesamt gibt es vier Enteignungszwecke, die für den Umgang mit Problemimmobilien grundsätzlich in Betracht kommen (BBSR 2019: 52): Die Durchsetzung von Festsetzungen im Bebauungsplan, im Rahmen von Bau- und Anpassungsgeboten, im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen sowie zur Sicherung von Stadtumbaugebieten. Die Hauptziele einer Enteignung sind die Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung, der Erhalt baulicher Anlagen sowie die Ermöglichung von Stadtumbauprojekten. Darüber hinaus kann durch die Entziehung des Eigentums und die Überführung in öffentliches Eigentum eine nachhaltige städtebauliche Nutzung gewährleistet werden (BBSR 2019: 52; MHKBD.NRW 2019: 30). Einhergehend mit einer Enteignung ist immer eine umfassende Entschädigung. Das Verfahren wird von der Bezirksregierung als Enteignungsbehörde geführt (MHKBD.NRW 2019: 30).

## Erfordernisse der Instrumentes

- > Der Zweck der Enteignungsmaßnahme fällt unter die in § 85 Abs. 1 BauGB aufgeführten Punkte.
- > Prüfung der Anwendung alternativer milderer Mittel (§ 87 Abs.1 BauGB).
- > Die Enteignung dient dem Wohl der Allgemeinheit (§ 87 Abs.1 BauGB).
- > Es bedarf eines Verfahrens nach §104 ff BauGB (Antrag Beteiligung und Anhörung).
- > Die Kosten der Entschädigung nach § 93 ff BauGB können geleistet werden.

## Zuständigkeiten

**Stadtplanung:** Entwicklung und Begründung des Konzepts und der Enteignungszwecke

**Liegenschaftsamt:** Wertermittlung Entschädigungsberechnung

**Rechtsamt:** Enteignungsantrag und rechtliche Beratung

**Bezirksregierung:** Durchführung des Verfahrens als Enteignungsbehörde

## Checkliste

- Sind alle milderer Mittel ausgeschöpft?
- Entsprechen die Gründe der Enteignung der zulässigen Zwecke?
- Ist das Enteignungskonzept erarbeitet (Zweck, Nutzung, Zeithorizont)?
- Ist ein Verkehrswertgutachten eingeholt und der Entschädigungswert ermittelt?
- Steht der Enteignungsantrag? (Konzept, Dokumentation, Gutachten)
- Ist das Verfahren mit der Enteignungsbehörde abgestimmt?

---

### 4.1.2 Infektions- und Hygienerecht

Das Infektionsschutzgesetz spielt bei Problemimmobilien eine untergeordnete Rolle, da es primär der Prävention übertragbarer Krankheiten dient, während hygienische Missstände meist abfallrechtliche Fragen betreffen. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2020: 22)

## Instrument

**Infektionsschutzverordnung**  
**§ 16 (1) IfSG**

## Kurzbeschreibung

Die Infektionsschutzverordnung dient dem Schutz der öffentlichen Gesundheit, indem sie Maßnahmen zur Vorbeugung übertragbarer Krankheiten sowie zur Verhinderung ihrer Weiterverbreitung anordnet (MHKBD.NRW 2019: 45). Damit die Verordnung erlassen werden kann, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Es genügt bereits die Feststellung oder Annahme von Tatsachen, die darauf hindeuten, dass eine übertragbare Krankheit auftreten könnte. Ein Krankheitsfall muss also nicht zwingend vorliegen – ein begründeter Gefahrenverdacht reicht aus, um Maßnahmen zu ergreifen (MHKBD.NRW 2019: 45). In Bezug auf Problemimmobilien kann etwa ein Rattenbefall zur Anordnung von Reinigungs- oder Räumungsmaßnahmen oder sogar zu Nutzungsuntersagungen führen.

- Erfordernisse der Instrumentes
- > Begründete Annahme das übertragbare Krankheiten entstehen und sich verbreiten können (§ 16 Abs. 1 IfSG). (Im Fall von Immobilien u.a. starke Verschmutzung, starker Schimmel, Schädlingsbefall).
  - > Eignung und Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen (§ 16 Abs. 1 IfSG).
  - > Einzelfallprüfung mit Berücksichtigung der Nutzung und der Bewohner/innen

#### Zuständigkeiten

**Gesundheitsamt:** Gefahrenbewertung, Anordnung und Überwachung der Maßnahmen

**Ordnungsamt/ Polizei:** Unterstützung bei Vollzug der Maßnahmen vor Ort

**Rechtsamt:** Prüfung der Verhältnismäßigkeit

#### Checkliste

- Gibt es Meldungen und Hinweise auf mögliche gesundheitliche Gefährdungen?
- Wurde bei einer Ortsbesichtigung eine Gefahr festgestellt?
- Wurde eine infektionsschutzfachliche Bewertung eingeholt?
- Sind die geeigneten Maßnahmen festgelegt worden?
- Sind die betroffenen Personen und Behörden informiert?
- Ist eine klar begründete Verfügung erlassen?
- Ist der Vollzug organisiert und kommuniziert?

#### Instrument

#### **Entseuchungsverfügung § 17 (1) IfSG**

#### Kurzbeschreibung

Die Entseuchungsverfügung hat das Ziel, die Verbreitung meldepflichtiger Krankheitserreger zu verhindern, indem kontaminierte Gegenstände desinfiziert oder vernichtet werden. Falls erforderlich, kann auch eine vorübergehende Nutzungseinstellung als Schutzmaßnahme angeordnet werden (MHKBD.NRW 2019: 46).

Für den Erlass einer solchen Verfügung reicht bereits ein Gefahrenverdacht aus. Das bedeutet, dass es nicht zwingend einen nachgewiesenen Krankheitsfall geben muss – es genügt die Feststellung oder begründete Annahme, dass Gegenstände mit meldepflichtigen Krankheitserregern belastet sind (MHKBD.NRW 2019: 46).

Wenn durch die Verfügung ein finanzieller Schaden entsteht, besteht eine Entschädigungspflicht gemäß §§ 8 ff. Landesenteignungs- und -entschädigungs-

gesetz - EEG NRW. Betroffene können also unter bestimmten Voraussetzungen eine Entschädigung für die entstandenen Verluste geltend machen (MHKBD. NRW 2019: 46).

- Erfordernisse der Instrumentes
- > Räume oder Anlagen sind mit meldepflichtigen Krankheitserregern behaftet oder es besteht ein begründeter Verdacht (§ 17 Abs. 1 IfSG).
  - > Treffen zum Schutz der Gesundheit erforderlicher Maßnahmen (Desinfektion, Vernichtung, Nutzungsaufhebung).
  - > Einzelfallprüfung mit Berücksichtigung der Nutzung und der Bewohner/innen.

#### Zuständigkeiten

**Gesundheitsamt:** Gefahrenbewertung, Anordnung und Überwachung der Maßnahmen

**Ordnungsamt/ Polizei:** Unterstützung bei Vollzug der Maßnahmen vor Ort

**Rechtsamt:** Prüfung der Verhältnismäßigkeit

#### Checkliste

- Meldungen und Hinweise erfassen.
- Kontaminationslage erfassen.
- Festlegung der erforderlichen Maßnahmen.
- Erlass der Verfügung und Information der Betroffenen.
- Organisation des Vollzugs.

#### Instrument

### **Bekämpfung von Gesundheitsschädlingen § 17 (2) IfSG**

#### Kurzbeschreibung

Das Ziel dieser Maßnahmen ist es, das Auftreten, die Vermehrung und Verbreitung von Gesundheitsschädlingen zu verhindern sowie deren Vernichtung sicherzustellen. Dadurch sollen gesundheitliche Risiken minimiert und die öffentliche Hygiene gewährleistet werden (MHKBD.NRW 2019: 47).

Voraussetzung für die Anordnung solcher Maßnahmen ist die Feststellung von Gesundheitsschädlingen, die potenziell Krankheitserreger übertragen können. Sobald eine solche Gefahr nachgewiesen oder plausibel angenommen wird, können Behörden entsprechende Maßnahmen anordnen, um die Ausbreitung von Infektionskrankheiten zu verhindern (MHKBD.NRW 2019: 47). Zu Gesundheitsschädlingen solcher Art können Flöhe, Mücken, Wanzen, Zecken oder auch Ratten und Mäuse gezählt werden.

- Erfordernisse der Instrumentes
- > Vorhandensein von Gesundheitsschädlingen mit Vermehrungsgefahr § 17 Abs. 2 IfSG.
  - > Festlegung von verhältnismäßigen Maßnahmen zur Verhinderung des Auftretens, der Vermehrung oder Verbreitung. Auch zur Bekämpfung der Ursachen, wie Vermüllung oder undichte bauliche Anlagen.
  - > Einzelfallprüfung mit Berücksichtigung der Nutzung und der Bewohner/innen.

#### Zuständigkeiten

**Gesundheitsamt:** Gefahrenbewertung, Anordnung und Überwachung der Maßnahmen

**Ordnungsamt/ Polizei:** Unterstützung bei Vollzug der Maßnahmen vor Ort

**Rechtsamt:** Prüfung der Verhältnismäßigkeit

**Ggf. Bauordnung:** Abstellung baulicher Ursachen

#### Checkliste

- Wurden Meldungen und Hinweise auf Schädlingsbefall erfasst?
- Ist der Befall dokumentiert? (Art, Ausmaß)
- Sind Maßnahmen zur Schädlingsbekämpfung getroffen?
- Organisation des Vollzugs.

---

### 4.1.3 Abfallrecht

#### Instrument

**Abfallrechtliche Anordnung**  
**§ 62 KrWG i.V.m. § 34 LAbfG NRW**

#### Kurzbeschreibung

Wenn es in Bezug auf Problemimmobilien zu Problemen der Vermüllung kommt, kann eine Beseitigung illegal gelagerter Abfälle angeordnet werden. Das Abfallrecht, insbesondere das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ermöglicht Behörden, Anordnungen zur Beseitigung illegal gelagerter Abfälle zu erlassen. In bestimmten Fällen kann auch eine Einfriedung des betroffenen Grundstücks per Polizeirecht erforderlich sein, insbesondere wenn gefährliche Stoffe vorhanden sind oder es wiederholt zu illegalen Ablagerungen kommt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2020: 22).

Das Hauptziel dieser Maßnahmen ist die ordnungsgemäße Entsorgung illegal gelagerter Abfälle, um Umwelt- und Gesundheitsrisiken zu minimieren (MHKBD. NRW 2019: 48). Damit eine behördliche Anordnung zur Abfallbeseitigung erlassen werden kann, müssen bestimmte Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein.

Entscheidend ist, dass eine illegale Abfalllagerung vorliegt – das heißt, dass Gegenstände, die als Abfall einzustufen sind, nicht nur vorübergehend auf einem Grundstück gelagert werden, das nicht für Deponiezwecke bestimmt ist (MHKBD. NRW 2019: 48).

Falls durch die behördliche Anordnung finanzielle Schäden entstehen, besteht unter bestimmten Voraussetzungen eine Entschädigungspflicht gemäß §§ 8 ff. Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz - EEG NRW (MHKBD.NRW 2019: 48).

Erfordernisse der Instrumentes

- > Es liegen illegale Abfalllagerungen vor.
- > Die Lagerung der Abfälle verstößt gegen § 15 KrWG (Grundpflichten der Abfallbeseitigung). Abfälle dürfen das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigen und weder die Gesundheit von Mensch und Tier gefährden noch die Umwelt beeinträchtigen.
- > Der Verursacher ist als Adressat bestimmt.

Zuständigkeiten

**Abfallbehörde:** Feststellung und Anordnung, Kontrolle

**Ordnungsamt:** Unterstützung beim Vollzug

**Rechtsamt:** Rechtsprüfung

Checkliste

- Wo und in welchem Umfang sind illegale Abfälle vorhanden? Liegen ggf. Gefahrenstoffe vor?
- Ist der/ die Verantwortliche ermittelt?
- Ist die Anordnung zur Beseitigung und ordnungsgemäßen Entsorgung verfasst?
- Sind Fristen und Ersatzvornahmen vorbereitet und kommuniziert?

---

## 4.2 EINGRIFFSBEFUGNISSE NACH LANDESRECHT

---

### 4.2.1 Bauordnungsrecht

Instrument	<b>Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen BauO NRW</b>
Kurzbeschreibung	<p>Mit der bauordnungsrechtlichen Instandsetzungsanordnung werden Eigentümer/innen verpflichtet, bauliche Mängel zu beseitigen, die die Sicherheit oder das äußerer Erscheinungsbild des Gebäudes betreffen. Das Ziel dieser Maßnahme ist die Vermeidung und Beseitigung von Verwahrlosung sowie die Sicherstellung der Standsicherheit von Gebäuden und des Stadtbildes. Dadurch sollen Gefahren für die öffentliche Sicherheit verhindert und das äußere Erscheinungsbild der Stadt erhalten bleiben (BBSR 2019: 56 f.).</p> <p>Damit eine behördliche Anordnung erlassen werden kann, müssen bestimmte Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein. Dazu zählen bauliche Mängel, die eine Gefährdung darstellen können, beispielsweise durch drohenden Einsturz oder eine erhebliche Verunstaltung. Die angeordneten Maßnahmen müssen jedoch stets verhältnismäßig sein, das heißt, sie dürfen die Eigentümer/innen nicht übermäßig belasten (BBSR 2019: 56 f.).</p> <p>Die Kosten für die Instandsetzungsmaßnahmen trägt grundsätzlich der/die Eigentümer/in. Weigert er sich, die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen, kann die Behörde Zwangsmittel wie Zwangsgeld oder eine Ersatzvornahme anordnen, bei der die Maßnahmen auf Kosten der Eigentümer/innen durchgeführt werden (BBSR 2019: 56 f.).</p>
Erfordernisse der Instrumentes	<ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Bauliche Anlagen entsprechen nicht den Anforderungen der BauO NRW (z. B. Standsicherheit, Verkehrssicherheit, Gestaltung).</li><li>&gt; Anordnung zur Beseitigung der Mängel auf Grundlage der Eingriffsbefugnisse der Bauaufsicht.</li></ul>

#### Zuständigkeiten

**Bauordnung:** Feststellung der Mängel, Anordnung und Kontrolle  
**Stadtplanung:** Einbindung in die städtebaulichen Strategien  
**Rechtsamt:** rechtliche Prüfung

## Checkliste

- Sind die Mängel begutachtet und protokolliert?
- Sind die passenden Vorschriften der BauO NRW identifiziert?  
(z. B. zu Brandschutz oder Standsicherheit)
- Sind die Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel definiert und priorisiert?
- Ist der Eigentümer angehört und die Anordnung mit entsprechenden Fristen erlassen?
- Wird die Umsetzung kontrolliert?

## Instrument

### **Bauordnungsrechtliche Nutzungsuntersagung** **§ 82 (2) BauO NRW**

## Kurzbeschreibung

Die bauordnungsrechtliche Nutzungsuntersagung dient dazu, eine baurechtswidrige Nutzung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu unterbinden (MHKBD.NRW 2019: 32). Damit eine solche Maßnahme ergriffen werden kann, müssen bestimmte Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein. Grundsätzlich liegt eine formelle Illegalität vor, wenn die Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage ohne erforderliche Genehmigung erfolgt. Bei bewohnten Wohnungen reicht dies jedoch nicht aus – hier muss zusätzlich eine materielle Illegalität bestehen, die im Rahmen einer Verhältnismäßigkeitsprüfung bewertet wird.

Ein behördliches Einschreiten ist ausnahmsweise nicht zulässig, wenn die baurechtswidrige Nutzung offensichtlich genehmigungsfähig ist und eine baldige Genehmigung aufgrund eines bereits eingereichten Bauantrags zu erwarten ist (MHKBD.NRW 2019: 32).

## Erfordernisse des Instrumentes

- > Die Nutzung einer baulichen Anlage ist formell illegal (fehlende Genehmigung) oder materiell illegal (nicht genehmigungsfähig) (§ 82 Abs. 2 BauO NRW).
- > Bei einer Wohnnutzung liegen zusätzliche Gründe vor die eine Nutzungsuntersagung rechtfertigen (erhebliche Gefahren).
- > Ausschluss anderer milderer Mittel.

## Zuständigkeiten

**Bauordnung:** Feststellung der Rechtswidrigkeit und Anordnung der Nutzungsuntersagung

**Wohnungsamt/ Sozialamt:** Prüfung von Ersatzwohnraum

**Rechtsamt:** rechtliche Prüfung der Anordnung

## Checkliste

- Ist die Nutzung erfasst und mit dem genehmigten Zustand abgeglichen?
- Ist für die Anlage eine Genehmigung beantragt?
- Liegt eine Gefährdungslage vor?
- Ist eine Nutzungsuntersagung anzuordnen?
- Ist eine Unterbringung der Bewohner/innen mit dem Sozialamt koordiniert?

## Instrument

### **Bauordnungsrechtliche Sicherungsanordnung**

## Kurzbeschreibung

Eine Sicherungsanordnung dient der kurzfristigen Abwehr konkreter Gefahren, die von baulichen Anlagen ausgehen. Darunter fallen im Zuge einer vorübergehenden Sicherung Absperrungen, Zäune, der Verschluss von Öffnungen oder die Sicherung loser Bauteile. Dies kann bei leerstehenden Problemimmobilien zum tragen kommen um Unfälle zu vermeiden und die Sicherheit von Anwohnern und Passanten zu gewährleisten (BBSR 2019: 59).

Die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Sicherungsanordnung liegen vor, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht eingehalten werden und daraus eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit resultiert. Die ergriffenen Maßnahmen müssen jedoch verhältnismäßig sein, das heißt, sie dürfen nicht über das notwendige Maß hinausgehen und müssen auf den jeweiligen Einzelfall abgestimmt sein (BBSR 2019: 59).

Die Kosten für die Sicherungsmaßnahmen trägt der Empfänger der Anordnung. Falls dieser der Anordnung nicht nachkommt, kann die Behörde eine Ersatzvornahme durchführen und die Maßnahmen auf Kosten der Eigentümer/innen umsetzen (BBSR 2019: 59).

## Erfordernisse des Instrumentes

- > Es besteht eine unmittelbare Gefahr für die öffentliche Sicherheit durch eine bauliche Anlage.
- > Bauaufsicht kann zum Schutz der öffentlichen Sicherheit Maßnahmen anordnen.
- > Maßnahmen sind auf das Notwendigste beschränkt.

## Zuständigkeiten

**Bauaufsichtsbehörde:** Gefahrenfeststellung, Anordnung und Kontrolle  
**Ordnungsamt/ Feuerwehr:** Unterstützung in der Gefahrenabwehr, Sofortmaßnahmen  
**Rechtsamt:** rechtliche Prüfung

## Checkliste

- Ist eine gefährliche Situation gegeben?
- Sind Sofortmaßnahmen zur Gefahrenabwehr getroffen?
- Ist der Eigentümer informiert?
- Ist eine Anordnung zur Sicherung erlassen?

## Instrument

### **Abbruch- bzw. Beseitigungsanordnung BauO NRW**

## Kurzbeschreibung

Die Abbruch- bzw. Beseitigungsanordnung ermöglicht es den Bauaufsichtsbehörden, den vollständigen oder teilweisen Abriss baulicher oder sonstiger Anlagen anzuordnen, wenn diese nicht mehr standsicher sind oder rechtswidrig errichtet oder genutzt werden (BBSR 2019: 60).

Das Hauptziel dieser Maßnahme ist die Beseitigung baufälliger oder baurechtswidriger Gebäude, um Gefahren für die öffentliche Sicherheit abzuwenden und das Stadtbild zu erhalten (BBSR 2019: 60).

Die Tatbestandsvoraussetzungen für eine solche Anordnung variieren je nach Landesrecht. In der Regel muss eine Spezialermächtigung vorliegen, die auf die Baufälligkeit oder Rechtswidrigkeit des Gebäudes gestützt wird (BBSR 2019: 60).

Die Kosten für den Abbruch oder die Beseitigung trägt der Adressat der behördlichen Anordnung. Falls dieser der Verpflichtung nicht nachkommt, kann die Behörde die Maßnahme im Wege der Ersatzvornahme durchführen und die Kosten auf die Eigentümer/innen umlegen (BBSR 2019: 60). Die Beseitigungsanordnung ist der letzte bauordnungsrechtliche Schritt im Umgang mit Problemimmobilien wenn Sicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht ausreichen.

## Erfordernisse des Instrumentes

- > Gebäude und Anlagen sind nicht mehr standsicher oder schwer baurechtswidrig errichtet.
- > Abbruchanordnung im Kontext der Gefahrenabwehr (§ 82 BauO NRW).
- > Mindere Eingriffe (Sicherung, Instandsetzung) reichen nicht aus.

## Zuständigkeiten

**Bauaufsichtsbehörde:** Feststellung der Voraussetzung, Anordnung, Überwachung

**Stadtplanung:** ggf. Einbindung in städtebauliche Entwicklungsziele

**Rechtsamt:** rechtliche Prüfung

## Checkliste

- Sind die Voraussetzungen für einen Abbruch gegeben?
- Wurden Alternative Vorgehensweisen geprüft?
- Sind die Eigentümer angehört und eine Anordnung erlassen worden?
- Ist eine Ersatzvornahme vorbereitet?

## Instrument

**Anordnung nachträglicher Anforderungen**

**§ 59 (1) BauO NRW**

## Kurzbeschreibung

Die Anordnung nachträglicher Anforderungen dient der Anpassung bestehender baulicher Anlagen, um Lebens- und Gesundheitsgefahren abzuwenden. Diese Maßnahmen sind notwendig, wenn eine bestehende Immobilie nicht mehr den aktuellen Sicherheitsstandards entspricht und dadurch Gefahren für Bewohner oder die Allgemeinheit entstehen (MHKBD.NRW 2019: 34). Eine solche Anordnung kann nur erlassen werden, wenn bestimmte Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind. Sie betrifft rechtmäßig errichtete Gebäude, die aufgrund ihres Alters oder veränderter Sicherheitsvorschriften unter Bestandsschutz stehen. Voraussetzung ist das Vorliegen einer konkreten Gefahr für ein bestimmtes Schutzgut, beispielsweise die Gesundheit oder das Leben von Personen. Diese Gefahr muss so beschaffen sein, dass in überschaubarer Zukunft mit einem Schadenseintritt hinreichend wahrscheinlich zu rechnen ist. Dabei hängt die Beurteilung der Wahrscheinlichkeit eines Schadens vom Ausmaß der möglichen Folgen ab (MHKBD.NRW 2019: 34).

## Erfordernisse des Instrumentes

- > Eine bestehende bauliche Anlage ist rechtmäßig errichtet, aber es besteht eine konkrete Gefahr für Leben oder die Gesundheit (§ 59 Abs. 1 BauO NRW)
- > Die neuen Anforderungen sind geeignet um die Gefahr zu beseitigen.
- > Der Bestandsschutz wird nur zu Zwecken der Gefahrenabwehr gebrochen.

## Zuständigkeiten

**Bauordnung:** Gefahrenanalyse, Anordnung und Kontrolle

**Ggf. Brandschutzstelle:** Fachliche Stellungnahmen

**Rechtsamt:** rechtliche Prüfung

## Checkliste

- Ist eine Gefahrensituation festgestellt (z. B. Brandschutzdefizite)?
- Sind die erforderlichen Maßnahmen definiert?
- Wurden die Eigentümer/innen angehört und über die Maßnahmen informiert?
- Ist die Anordnung mit entsprechende Fristen erlassen?

---

### 4.2.2 Wohnungsaufsichtsrecht

#### Instrument

#### **Wohnungsaufsichtsrechtliche Anordnungsbefugnis § 4 WohnStG**

#### Kurzbeschreibung

Die wohnungsaufsichtsrechtliche Anordnungsbefugnis nach § 4 WohnStG ermöglicht es Kommunen, Eigentümer/innen zur Wiederherstellung eines angemessenen Wohnstandards zu verpflichten. Ziel ist es, die Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse zu erfüllen bzw. Wohnungen in einen für Wohnzwecke geeigneten Zustand zu versetzen, um die Bewohnbarkeit wiederherzustellen (MHKBD.NRW 2022: 22).

Damit eine solche Anordnung erlassen werden kann, müssen bestimmte Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein. Dies ist der Fall, wenn fremdgenutzter Wohnraum nicht den Mindestanforderungen an Wohnraum nach § 5 (1) WohnStG entspricht oder ein Instandsetzungserfordernis nach § 6 WohnStG vorliegt. Die Vorschrift zielt auf Wohnungen ab, die von Dritten bewohnt, also nicht von den Eigentümer/innen selbst genutzt werden (MHKBD.NRW 2022: 22-24).

#### Erfordernisse des Instrumentes

- > Es handelt sich um einen fremdgenutzten Wohnraum (nicht von den Eigentümer/innen selbst bewohnt).
- > Die Mindestanforderungen nach § 5 Abs. 1 WohnStG liegen vor
- > Maßnahmen zur Verbesserung sind technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar.
- > Einzelfallprüfung liegt vor.

#### Zuständigkeiten

**Wohnungsaufsichtsbehörde:** Feststellung, Anordnung und Kontrolle  
**Bauordnung:** fachliche Unterstützung bei baulichen Mängeln

## Checkliste

- Liegen Hinweise auf Missstände vor?
- Entspricht die Wohnung den Mindeststandards? (Größe, Beleuchtung, Sanitäreinrichtungen, Sicherheit)?
- Sind konkrete Maßnahmen zur Beseitigung der Missstände festgesetzt?
- Ist die Zumutbarkeit für die Eigentümer/innen geprüft?

## Instrument

### **Wohnungsaufsichtsrechtliche Unbewohnbarkeitserklärung § 9 (1) Nr. 1 WohnStG**

## Kurzbeschreibung

Die Unbewohnbarkeitserklärung nach § 9 (1) Nr. WohnStG dient der Räumung und Nutzungseinstellung einer Wohnung, wenn deren Zustand die Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse nicht erfüllt, oder Mängel den Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigen und deswegen gesundheitliche Schäden für die Bewohner/innen zu befürchten sind. § 9 (2) WohnStG ermöglicht der Kommune zudem ein präventives Eingreifen im Falle von Leerstand (MHKBD.NRW 2022: 25).

Eine Unbewohnbarkeitserklärung kann nur erlassen werden, wenn bestimmte Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind. Dies ist der Fall, wenn der fremdgenutzte Wohnraum nicht den o.g. Mindestanforderungen an Wohnraum gem. § 5 (1) WohnStG bzw. eine Instandsetzungserfordernis nach § 6 WohnStG vorliegt und eine Wiederherstellung dieser Standards nicht möglich ist. Zudem kommt eine Unbewohnbarkeitserklärung in Betracht, wenn Missstände nicht durch eine Instandsetzungsanordnung behoben werden können oder erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohner/innen drohen. Die betroffenen Bewohner/innen der geräumten Wohnung sind gehalten, eigenständig Ersatzwohnraum zu verfügen. Sofern Verfügungsberechtigte die Räumung zu verantworten haben können sie von der Kommune verpflichtet werden, Ersatzwohnraum zu stellen oder zu vermitteln. Wird dem nicht nachgekommen, kann die Kommune die Unterbringung selbst übernehmen und den Verfügungsberechtigten in Rechnung stellen. (MHKBD.NRW 2022: 25-27)

## Erfordernisse des Instrumentes

- > Fremdgenutzter Wohnraum erfüllt die Mindestanforderungen nach § 5 Abs.1 WohnStG (Erfüllung von Mindestanforderungen an Wohnraum) nicht oder weist erhebliche Mängel auf, die den Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigen.
- > Die Wiederherstellung angemessener Wohnverhältnisse ist nicht möglich oder nur in nicht vertretbarer Weise.

## Zuständigkeiten

**Wohnungsaufsichtsbehörde:** Feststellung, Unbewohnbarkeitserklärung, Räumungsanordnung

**Sozialamt:** Unterstützung bei der Unterbringung der Betroffenen

**Rechtsamt:** Rechtliche Prüfung

## Checkliste

- Wurde die Wohnsituation umfassend dokumentiert?
- Wurde geprüft ob eine Instandsetzungsanordnung ausreichend wäre?
- Wurden die Konsequenzen für die Bewohnenden abgewogen und das Sozialamt frühzeitig eingebunden?
- Ist die Unbewohnbarkeitserklärung und die Räumungsanordnung vorbereitet?
- Ist die Räumung organisiert? (Fristen, Umzugshilfen, ggf. Polizei)

## Instrument

### **Wohnungsaufsichtsrechtliches Räumungsverlangen § 10 (3) WohnStG**

## Kurzbeschreibung

Das wohnungsaufsichtsrechtliche Räumungsverlangen nach § 10 (3) WohnStG dient dazu, einer Überbelegung von Wohnraum entgegenzuwirken, insbesondere wenn diese auf der Ausnutzung einer Notlage von Mietern beruht. Ziel ist es, menschenwürdige Wohnverhältnisse sicherzustellen und unzumutbare Wohnraumbedingungen zu verhindern (MHKBD.NRW 2022: 28).

Damit eine solche Maßnahme angeordnet werden kann, müssen bestimmte Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein. Eine Überbelegung liegt vor, wenn die Wohnfläche nicht ausreicht, um den Bewohnenden angemessene Lebensverhältnisse zu ermöglichen (§ 9 Abs. 1 WAG NRW). Bei der Entscheidung sind die persönlichen und familiären Verhältnisse der Bewohner/innen zu berücksichtigen.

Das Räumungsverlangen ist jedoch nicht anwendbar, wenn die beengten Wohnverhältnisse auf einer bewussten Entscheidung der Mieter /innen beruhen und ein angemessener Mietpreis verlangt wird. In solchen Fällen wird davon ausgegangen, dass die Bewohnenden die Wohnsituation freiwillig akzeptiert haben (MHKBD.NRW 2022: 28).

## Erfordernisse des Instrumentes

- > Vorliegen einer Überbelegung (Bewertung nach § 9 Abs. 1 WAG NRW).
- > Überbelegung beruht auf einer Ausnutzung einer Notlage der Bewohnenden (z. B. überhöhte Mieten).
- > Räumungsverlangen ist verhältnismäßig.

## Zuständigkeiten

**Wohnungsaufsichtsbehörde:** Feststellung der Überbelegung, Räumungsverlangen

**Sozialamt:** Unterstützung bei der Unterbringung der Bewohnenden

**Rechtsamt:** rechtliche Prüfung

## Checkliste

- Ist die Zahl der Bewohnenden, die Wohnfläche und die Raumaufteilung erfasst?
- Ist die Überbelegung dokumentiert?
- Gab es einen Austausch mit den Bewohnenden und dem Vermietenden (Prüfung von Alternativen)?
- Wurde eine Räumungsverlangen ausgesprochen?
- Wurden begleitende Maßnahmen mit dem Sozialamt abgestimmt?

---

### 4.2.3 DENKMALRECHT

Das Denkmalrecht hat die Aufgabe, Kulturdenkmäler zu schützen und zu erhalten, sodass historisch wertvolle Bauten und Anlagen bewahrt bleiben (BBSR 2019: 66 f.). Dabei gibt es zwei Systeme zur Feststellung des Denkmalstatus: das konstitutive System, bei dem ein Denkmal erst durch die Eintragung in das Denkmalverzeichnis diesen Status erhält, und das deklarative System, bei dem ein Bauwerk aufgrund gesetzlicher Bestimmungen automatisch als Denkmal gilt (BBSR 2019: 66 f.).

Um den Schutz von Denkmälern sicherzustellen, können Behörden verschiedene Maßnahmen anordnen. Dazu zählen die Verpflichtung zur Erhaltung und Instandsetzung eines denkmalgeschützten Gebäudes sowie die Wiederherstellungspflicht, falls unerlaubte bauliche Veränderungen vorgenommen wurden oder Schäden entstanden sind.

Zusätzlich stehen verschiedene Instrumente zur Durchsetzung des Denkmalschutzes zur Verfügung. In einigen Bundesländern gibt es ein Vorkaufsrecht, das es der öffentlichen Hand ermöglicht, ein Denkmal zu erwerben, um seinen Erhalt zu sichern. In besonders schweren Fällen kann als letztes Mittel eine Enteignung erfolgen, wenn das Denkmal akut gefährdet ist und auf anderem Wege nicht erhalten werden kann (BBSR 2019: 66 f.).

Instrument	<b>Denkmalrechtliche Instandsetzungsverfügung § 7 (2) DSchG NRW</b>
Kurzbeschreibung	<p>Die denkmalrechtliche Instandsetzungsverfügung dient der Instandsetzung eines Baudenkmals, wenn dessen Erhalt durch Vernachlässigung oder unsachgemäße Behandlung gefährdet ist (MHKBD.NRW 2019: 41).</p> <p>Voraussetzung für die Anordnung ist die Missachtung der Pflicht zur Instandhaltung, Instandsetzung oder sachgemäßen Behandlung des Denkmals. Zudem muss der Schutz vor Gefahren gewährleistet sein. Die Maßnahme muss für die Eigentümer/innen zumutbar sein, insbesondere aus wirtschaftlicher Sicht. Nicht berücksichtigt werden dabei Kosten, die durch eine pflichtwidrige Vernachlässigung des Denkmals entstanden sind (§ 7 Abs. 1 Satz 3 DSchG NRW) (MHKBD.NRW 2019: 40).</p> <p>Falls die Eigentümer/innen die Instandsetzung nicht selbst tragen können oder will, hat er gemäß § 31 DSchG NRW die Möglichkeit, eine Übernahme des Denkmals durch die öffentliche Hand zu verlangen (MHKBD.NRW 2019: 41).</p>
Erfordernisse des Instrumentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Es handelt sich um ein eingetragenes Baudenkmal.</li> <li>&gt; Die Eigentümer/innen kommen ihrer Pflicht zur Erhaltung und sachgemäßen Nutzung nicht nach (§ 7 DSchG Abs. 1 NRW).</li> <li>&gt; Der Erhalt des Denkmals ist gefährdet (§ 7 DSchG Abs. 2 NRW).</li> <li>&gt; Die Instandsetzung ist technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar.</li> <li>&gt; Eigentümer hat Anspruch auf Übernahme des Denkmals bei Unzumutbarkeit.</li> </ul>

#### Zuständigkeiten

**Untere Denkmalbehörde:** Feststellung, Anordnung und Begleitung  
**Denkmalfachbehörde:** Fachliche Unterstützung  
**Rechtsamt:** rechtliche Prüfung

#### Checkliste

- Liegt ein Denkmalstatus vor?
- Ist der Zustand des Denkmals erfasst und die Schadensursachen festgestellt?
- Ist der Maßnahmenplan mit der Denkmalfachbehörde abgestimmt?
- Wurde eine Zumutbarkeitsprüfung durchgeführt?
- Wurden die Eigentümer/innen zu den Anforderungen und möglichen Förderoptionen beraten?
- Ist die Instandsetzungsverfügung mit den korrekten Maßnahmen und Fristen erlassen?

Instrument	<p><b>Denkmalrechtliche Nutzungsverfügung</b>  <b>§ 8 (2) DSchG NRW</b></p>
Kurzbeschreibung	<p>Die denkmalrechtliche Nutzungsverfügung stellt sicher, dass ein eingetragenes Baudenkmal genutzt wird, ohne dass seine Substanz gefährdet wird (MHKBD. NRW 2019: 42).</p> <p>Eine solche Verfügung kann erlassen werden, wenn das Denkmal nicht genutzt oder übermäßig beansprucht wird und dadurch die Gefahr einer Substanzschädigung besteht. Die Anordnung muss jedoch zumutbar sein und darf die Eigentümer/innen nicht unverhältnismäßig belasten (MHKBD.NRW 2019: 42).</p> <p>Falls die Eigentümer/innen die geforderte Nutzung nicht gewährleisten können oder möchten, haben sie gemäß § 31 DSchG NRW das Recht auf Übernahme des Denkmals durch die öffentliche Hand (MHKBD.NRW 2019: 42).</p>
Erfordernisse des Instrumentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Es handelt sich um ein eingetragenes Baudenkmal.</li> <li>&gt; Fehlende oder übermäßige Nutzung gefährdet die Substanz oder den Denkmalwert (§ 8 Abs. 2 DSchG NRW).</li> <li>&gt; Eine bestimmte Nutzung ist denkmalverträglich und ist den Eigentümer/innen zumutbar.</li> <li>&gt; Eigentümer/innen haben ggf. Anspruch auf Übernahme des Denkmals bei Unzumutbarkeit.</li> </ul>

#### Zuständigkeiten

**Untere Denkmalbehörde:** Feststellung und Erlass der Nutzungsverfügung  
**Denkmalfachbehörde:** Beratung zu denkmalgerechten Nutzungen  
**Rechtsamt:** rechtliche Prüfung

#### Checkliste

- Ist die Nutzungssituation des Denkmals dokumentiert und bewertet? (z. B. Leerstand, Übernutzung)
- Gibt es denkmalerträglichere Nutzungsoptionen?
- Wurden die Eigentümer/innen mit eingebunden?
- Ist die Nutzungsverfügung mit klaren Anforderungen erlassen?

Instrument	<b>Denkmalrechtliche Wiederherstellungsverfügung § 27 (1 § 2) DSchG NRW</b>
Kurzbeschreibung	<p>Die denkmalrechtliche Wiederherstellungsverfügung zielt darauf ab, denkmalwidrige Arbeiten oder Beschädigungen an einem eingetragenen Baudenkmal rückgängig zu machen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen (MHKBD.NRW 2019: 43).</p> <p>Voraussetzung für eine solche Anordnung ist, dass bauliche Veränderungen oder Beschädigungen ohne die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis vorgenommen wurden und eine Genehmigung auch nachträglich nicht möglich ist. Dabei wird besonders geprüft, aus welchen Gründen das Denkmal unter Schutz gestellt wurde, da diese maßgeblich für die Beurteilung der Wiederherstellungspflicht sind (MHKBD.NRW 2019: 43).</p> <p>Falls die Eigentümer/innen die Wiederherstellung nicht umsetzen können oder wollen, hat er gemäß § 31 DSchG NRW das Recht, eine Übernahme des Denkmals durch die öffentliche Hand zu verlangen (MHKBD.NRW 2019: 43).</p>
Erfordernisse des Instrumentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Es handelt sich um ein eingetragenes Baudenkmal.</li> <li>&gt; Es wurden Eingriffe oder Veränderungen ohne denkmalrechtliche Erlaubnis vorgenommen (§ 9 Abs. 1 DSchG NRW).</li> <li>&gt; Die Veränderungen sind nicht nachträgliche genehmigungsfähig.</li> <li>&gt; Wiederherstellung ist technisch möglich und zumutbar.</li> </ul>

#### Zuständigkeiten

**Untere Denkmalbehörde:** Feststellung und Anordnung  
**Denkmalfachbehörde:** Definition des wiederherzustellenden Zustandes  
**Rechtsamt:** rechtliche Prüfung

#### Checkliste

- Ist der Umfang und die Art der ungenehmigten Maßnahmen ermittelt?
- Wurde geprüft ob die Maßnahmen nachträglich genehmigt werden können?
- Wurde mit der Denkmalfachbehörde der Wiederherstellungsumfang abgestimmt?
- Sind die Eigentümer/innen über die Umsetzung und Fördermöglichkeiten informiert?
- Ist die Wiederherstellungsverfügung mit den genauen Wiederherstellungsumfang und Fristen erlassen?

Instrument	<p><b>Denkmalrechtliche Enteignung</b> <b>§ 30 DSchG NRW</b></p>
Kurzbeschreibung	<p>Die denkmalrechtliche Enteignung ermöglicht die Entziehung des Eigentums an einem Baudenkmal und die Überführung in öffentliches Eigentum, wenn dies zum Erhalt des Denkmals oder zur Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit erforderlich ist (MHKBD.NRW 2019: 44).</p> <p>Eine Enteignung ist jedoch nur als letztes Mittel (Ultima ratio) zulässig und kommt nur unter bestimmten Voraussetzungen in Betracht. Dies ist der Fall, wenn ein Denkmal anders nicht erhalten werden kann, weil eine konkrete Gefahr für seinen Bestand, seine Eigenart oder sein Erscheinungsbild besteht. Alternativ kann eine Enteignung erfolgen, wenn dadurch das Denkmal der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden kann und ein öffentliches Interesse daran besteht. Voraussetzung ist zudem, dass ein freihändiger Erwerb des Denkmals zuvor gescheitert ist (MHKBD.NRW 2019: 44).</p> <p>Im Falle einer Enteignung besteht eine Entschädigungspflicht, die sich nach den Regelungen der §§ 8 ff. Gesetz über die Enteignung und Entschädigung für das Land Nordrhein-Westfalen NRW richtet (MHKBD.NRW 2019: 44).</p>
Erfordernisse des Instrumentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ein Baudenkmal ist in seinem Bestand, seiner Eigenart oder seinem Erscheinungsbild konkret gefährdet.</li> <li>&gt; Enteignung ist erforderlich und den Erhalt oder die Zugänglichkeit zu gewährleisten. Mildere Mittel führen nicht zu gewünschten Ziel.</li> <li>&gt; Es besteht ein öffentliches Interesse am Erhalt.</li> <li>&gt; Die Entschädigung richtet sich nach §§ 8 ff. Landesenteignungs- und Entschädigungsgesetz - EEG NRW.</li> </ul>

#### Zuständigkeiten

**Denkmalbehörden (Untere/Obere):** Feststellung und Antragstellung  
**Enteignungsbehörde des Landes:** Durchführung  
**Rechtsamt:** Rechtliche Prüfung

#### Checkliste

- Ist die Bedeutung und Gefährdung des Denkmals dokumentiert?
- Ist der Einsatz milderer Mittel geprüft worden?
- Gibt es ein Nutzungskonzept nach der Enteignung?
- Ist die Entschädigung kalkuliert und die Finanzierung geklärt?
- Ist das Verfahren vorbereitet?

## Instrument

### **Polizei- und ordnungsrechtliche Maßnahmen**

#### Kurzbeschreibung

Das Polizei- und Ordnungsrecht ermöglicht Behörden die Anordnung von Maßnahmen zur Sicherstellung erträglicher Wohnverhältnisse. Dazu gehören insbesondere die Verpflichtung zur Instandsetzung von Wohnungen, Wohnräumen und Wohngebäuden, wenn diese erhebliche Mängel aufweisen (BBSR 2019: 75). Ziel dieser Maßnahmen ist die (Wieder-)Herstellung des Gebrauchswerts einer mangelbehafteten Wohnung, um menschenwürdige Wohnbedingungen zu gewährleisten und unzumutbare Beeinträchtigungen für die Bewohner/innen zu beseitigen (BBSR 2019: 75).

Polizei- und ordnungsrechtliche Maßnahmen sichern grundlegende öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere dort, wo spezielle Fachgesetze (noch) nicht ausreichend greifen. In Problemimmobilien betreffen sie z. B. die Beseitigung von Gefahren, die Herstellung erträglicher Wohnverhältnisse oder die Sicherung des Umfelds. Sie können temporäre oder dauerhafte Anordnungen umfassen und dienen häufig als „Lückenschluss“ zwischen Fachrecht und akuter Gefahrenabwehr.

Damit eine solche Anordnung erlassen werden kann, müssen bestimmte Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein. Dies ist der Fall, wenn die bauliche Beschaffenheit nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse entspricht oder die Nutzung als Wohnraum erheblich beeinträchtigt ist bzw. eine solche Beeinträchtigung droht. Zudem muss die Maßnahme für die Eigentümer/innen wirtschaftlich zumutbar sein (BBSR 2019: 75).

Die Kosten für die Instandsetzung trägt grundsätzlich der Verfügungsberechtigte, also in der Regel die Eigentümer/innen. Falls dieser der behördlichen Anordnung nicht nachkommt, kann die Behörde die Maßnahmen selbst durchführen und die entstehenden Kosten durch eine Ersatzvornahme geltend machen (BBSR 2019: 75).

#### Erfordernisse des Instrumentes

- > Es liegt eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung vor.
- > Spezielles Fachrecht ist nicht vorrangig oder nicht ausreichend.
- > Maßnahmen sind geeignet, erforderlich und verhältnismäßig.

#### Zuständigkeiten

**Ordnungsamt/ Polizei:** Gefahrenfeststellung, Anordnung, Vollzug  
**Fachämter (Wohnungsaufsicht, Gesundheitsamt):** Fachliche Zuarbeit.  
**Rechtsamt:** Rechtliche Prüfung

## Checkliste

- Wurde die Gefahrensituation umfassend aufgenommen?
- Ist ein Fachrecht vorrangig?
- Sind die passenden ordnungsrechtlichen Maßnahmen definiert?
- Wurde eine Anordnung erlassen und der Vollzug organisiert?

### 4.3 FÖRDERINSTRUMENTE

Instrument

#### **Wohnraumförderung WoFG**

Kurzbeschreibung

Die Wohnraumförderung umfasst verschiedene Maßnahmen zur Schaffung und Modernisierung von Wohnraum, insbesondere zur Modernisierungsförderung sowie zur Förderung von (Ersatz-) Neubaumietwohnungen (MHKBD.NRW 2019: 60ff).

Gegenstand der Förderung ist die Neuschaffung von Mietwohnraum, der mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung versehen wird. Zusätzlich können auch Gemeinschaftsräume sowie Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur gefördert werden. Falls ein Ersatzneubau erforderlich ist, können die Abrisskosten über ein Zusatzdarlehen mit 50 % Tilgungsnachlass finanziert werden, um die Wirtschaftlichkeit der Umstrukturierung zu verbessern. Bei Bedarf können auch Abriss- und Rückbaumaßnahmen mit einer zusätzlichen Förderung unterstützt werden (MHKBD.NRW 2019: 61).

Die Eigentümer/innen müssen sich mit einem Eigenanteil von mindestens 20 % an den Gesamtkosten der Maßnahmen beteiligen (MHKBD.NRW 2019: 60ff).

Erfordernisse des Instrumentes

- > Vorhaben entspricht den Fördertatbeständen des WoFG und den landesrechtlichen Förderbestimmungen (z. B. Neubau, Modernisierung, Ersatzneubau).
- > Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen nach Förderrecht.
- > Eigenanteil der Eigentümer/innen wird geleistet.
- > Antrag wird vor Beginn der Maßnahme gestellt.

Zuständigkeiten

**Förderstelle (Landes- oder Bezirksregierung):** Bewilligung

**Kommune:** Beratung der Eigentümer/innen, Stellungnahme zu städtebaulicher Einbindung

**Eigentümerinnen/ Investor/innen:** Antragstellung, Projektentwicklung

Checkliste

- Ist das Projekt förderfähig?
- Wurden die Eigentümer/innen zu Förderprogrammen und Bindungen beraten?
- Wurde von der Kommune eine Stellungnahme zur städtebaulichen Einbindung verfasst?
- Wurden die Förderbausteine abgestimmt und durchgeführt?

Instrument	<p><b>Städtebauförderung</b> <b>§ 177 BauGB</b></p>
Kurzbeschreibung	<p>Die Städtebauförderung umfasst verschiedene Strategien zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden sowie zur stadtgestalterischen Verbesserung. Gefördert werden Maßnahmen wie das Hof- und Fassadenprogramm, die Bodenordnung und (Teil-)Freilegung von Grundstücken, der Zwischenerwerb von Immobilien sowie der Rückbau durch die Eigentümer/innen oder die Gemeinde (MHKBD.NRW 2019: 63 ff.).</p> <p>Als Fördergegenstand kommen insbesondere private Wohnbestandsgebäude infrage, die durch gezielte bauliche Maßnahmen aufgewertet werden sollen (MHKBD.NRW 2019: 63).</p> <p>Damit eine Förderung gewährt werden kann, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Die baulichen Maßnahmen dürfen noch nicht begonnen haben, und die Kosten müssen wirtschaftlich vertretbar sein – das heißt, sie müssen den Gebrauchswert und die Nutzungsdauer des Gebäudes nachhaltig erhöhen. Zudem ist eine Förderung nur möglich, wenn die Maßnahme nicht aus den regulären Erträgen finanziert werden kann (MHKBD.NRW 2019: 63).</p>
Erfordernisse des Instrumentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Gebiet und Maßnahmen sind im Sinne der Städtebauförderrichtlinien förderfähig.</li> <li>&gt; Es liegt ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept vor.</li> <li>&gt; Kofinanzierung und Eigenanteil sind gesichert.</li> <li>&gt; Förderanträge sind fristgerecht gestellt. Auflagen werden akzeptiert.</li> </ul>

#### Zuständigkeiten

**Stadtplanung:** Konzeption und Koordination  
**Fördermittelstelle:** Bewilligung und Kontrolle  
**Eigentümer und Investoren:** Umsetzung der Maßnahmen

#### Checkliste

- Liegt eine Gebiets- und Maßnahmenkonzept vor, das politisch beschlossen ist?
- Sind die Förderanträge eingereicht (Bund, Land)?
- Sind die Eigentümer über die Förderbausteine informiert?

## Instrument

### **KfW - Förderung**

#### Kurzbeschreibung

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet neben einer Vielzahl anderer Geschäftszweige, Förderungen und Kredite im Bereich des Erwerbs, des Baus und der Sanierung von Immobilien für Privatpersonen, Unternehmen und Kommunen an. Ein Fokus liegt dabei auf der energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestandes. Für Privatpersonen und Unternehmen erleichtert etwa die Heizungsförderung (Zuschuss Nr. 458 und 459) die Umrüstung auf klimafreundliche Heizungssysteme. Darüber hinaus bietet die KfW Kredite zur Finanzierung von energetischen oder barrierefreien Umbaumaßnahmen (Kredite Nr. 261, 159) oder zum Erwerb von Immobilien an.

Kommunen können Zuschüsse etwa im Bereich klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment (Zuschuss Nr. 498, 499) oder für die energetische Stadtsanierung (Zuschuss Nr. 432) beantragen (Hinweis: Derzeit - Stand Juni 2025 - sind keine Mittel für das KfW-Programm "Energetische Stadtsanierung" im Bundeshaushalt vorgesehen. Ob das Programm in Folgejahren wieder zur Verfügung steht, ist derzeit nicht abzusehen). Darüber hinaus können Kommunen für die energieeffiziente Sanierung von Nichtwohngebäuden Zuschüsse erhalten (Zuschuss Nr. 464).

#### Erfordernisse des Instrumentes

- > Vorhaben erfüllt die spezifischen Programmanforderungen (Effizienzhaus - Standard, technische Mindestanforderungen).
- > Antragstellung erfolgt vor Maßnahmenbeginn.
- > Kombinationsregeln mit anderen Förderungen sind eingehalten.

#### Zuständigkeiten

**Eigentümer/innen / Investor/innen:** Antragstellung über die Hausbank, Projektdurchführung  
**Kommunen:** Beratung  
**KfW/ Hausbanken:** Prüfung, Bewilligung, Mittelabruf

#### Checkliste

- Sind die Eigentümer/innen hinreichend über relevante KfW-Programme informiert?
- Passt das Vorhaben in die kommunale Strategie (Klima, Quartier)?
- Ist die Projektplanung, Finanzierungsstruktur und die Antragstellung organisiert?

#### 4.4 INSTRUMENTENMATRIX

Die Instrumentenmatrix ermöglicht eine Systematisierung des unübersichtlichen Instrumentenmixes sowie die Auswahl und Kombination von Instrumenten. Darüber hinaus dient sie der Kommunikation mit Akteuren der Stadtentwicklung.

Die Instrumentenmatrix ordnet die zur Verfügung stehenden Instrumente als Denkraster in zwei Spannungsfelder ein:

##### X-Achse:

**Regulatorisch / ordnungsrechtlich** bis **fördernd / unterstützend**

##### Y-Achse:

**Baulich-funktionale Sicherheit** des baulichen Objekts bis zur **städtebaulichen und Sozialen Entwicklung** im Quartier

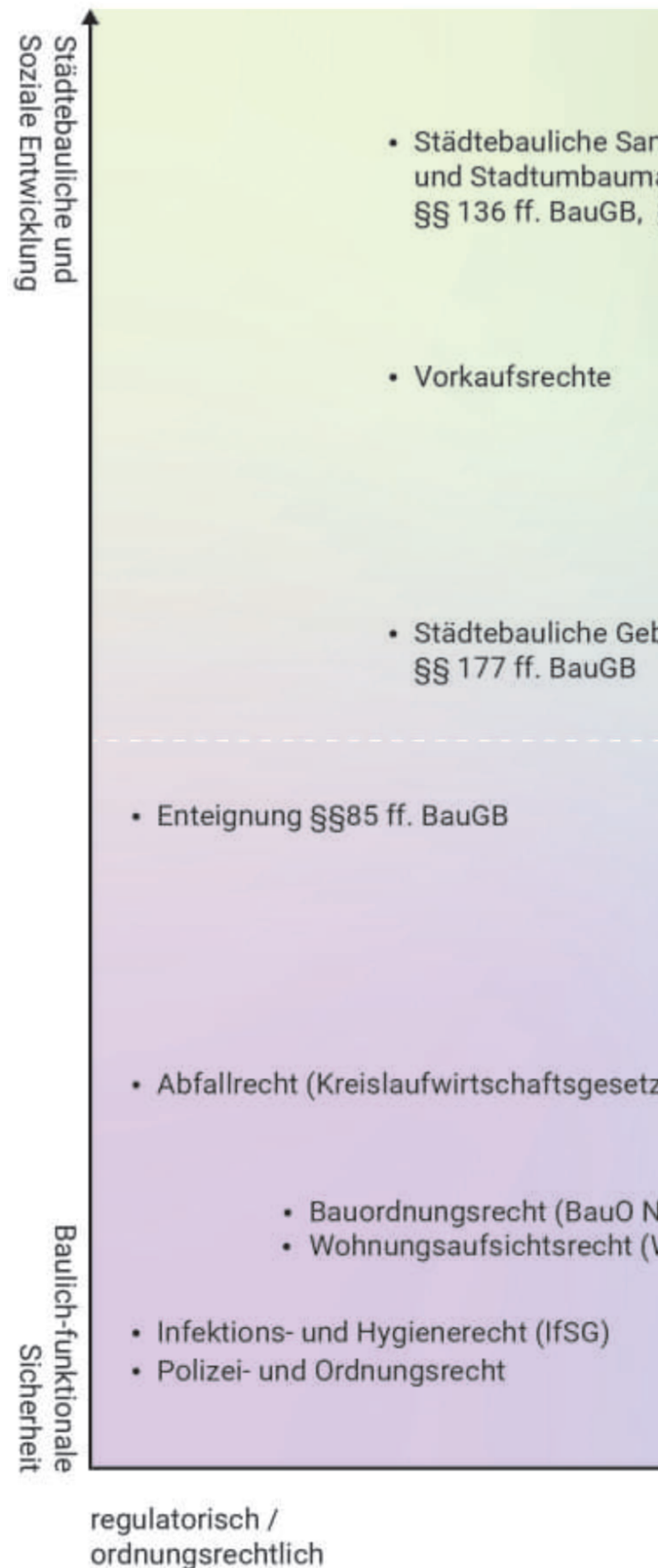




Abb.: Instrumentenmatrix  
Problemimmobilien  
Quelle: RHA

# 05

## 5. STRATEGIE FÜR DEN STADTEIL SCHOTTHOCK

Aufbauend auf den Praxisbeispielen und dem Instrumentenkoffer gilt es für die Stadt Rheine eine eigene Strategie für den Umgang mit Problemimmobilien zu etablieren. Die im Folgenden ausgeführte Strategie zeigt einen ganzheitlichen Ansatz zur Auseinandersetzung mit Problemimmobilien im Schotthock und in Rheine auf. Sie soll den Rahmen für das Verwaltungshandeln setzen und neben den Handlungsmöglichkeiten auch klare Ziele und Handlungsfelder aufzeigen. Die Strategie stellt kein starres Handlungsschema dar, sondern kann flexibel auf unterschiedliche Ausgangslagen angewendet werden, um städtebauliche, soziale und ökologische Qualitäten zu schaffen und zu erhalten.

### 5.1 ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNG

Das übergeordnete Ziel der Strategie stellt die fundierte und systematische Adressierung von problematischen Immobilien und Aufwertung des Wohnungs- und Immobilienbestandes im Schotthock dar. Dies soll zur Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnstandortes beitragen und sozialer Ungleichheit und unterschiedlichen Lebensbedingungen begegnen. Im Austausch mit den Immobilieneigentümer/innen und durch zugeschnittene Beratungsangebote kann die Förderung

erhaltenswerter Baukultur, die Reduzierung von Leerständen oder die energetische Erneuerung zu einer Weiterentwicklung des Immobilienbestandes führen. Dies führt gleichzeitig auch zu einer Ausstrahlung in die Umgebung und kann so das Wohnumfeld verbessern. Zudem kann den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

### 5.2 HANDLUNGSFELDER

Die Erreichung der Zielsetzung sind an verschiedene Handlungsfelder geknüpft, die objektbezogen sind, also unterschiedliche Herausforderungen im Umgang mit Problemimmobilien aufzeigen. Die Handlungsfelder sind aus dem Zielsystem des ISEK Schotthock mit den dort formulierten Entwicklungs- und Unterzielen abgeleitet. So wird sichergestellt, dass mit der Handlungsgrundlage Problemimmobilien auf die Ziele des ISEK eingezahlt wird.

Ein Handlungsfeld ist die **gestalterische Aufwertung** von Gebäuden. Vernachlässigte und in die Jahre gekommene Immobilien können durch gezielte Maßnahmen wie bauliche und farbliche Fassadengestaltung, Instandsetzung von Türen und Fenstern oder Dachflächen aufgewertet werden. Sichtbare Veränderungen setzen positive Impulse für das Umfeld. Durch die Betrachtung dieses Handlungsfeldes wird auf die ISEK-Ziele „Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnstandortes“ und „Förderung erhaltenswerter Baukultur“ hingearbeitet.

In diesem Zusammenhang ist auch die **Verbesserung des energetischen Zustandes** anzustreben, die vor dem Hintergrund von Klimaschutz und Klimaanpassung von großer Bedeutung ist. Bei der Auswahl der Bauelemente sollte dies berücksichtigt werden. Auch eine funktionierende und

zeitgemäße Heizung ist energetisch und wirtschaftlich sinnvoll. In Kombination mit baulicher Modernisierung ist eine Gebäudedämmung mitzudenken. Die Sanierung einer problematischen Immobilie birgt also stets auch eine Chance zur Adressierung des ISEK-Ziele „Klimaschutz“ und „Voranbringen der energetischen Erneuerung im Stadtteil“.

Auch die **Verbesserung der Wohnbedingungen** ist ein entscheidender Baustein. Dazu gehören ausreichend große und zweckmäßige Wohnflächen, die entsprechend der Größe belegt sind. Überbelegungen sind sensibel zu handhaben, können sich aber auf die Funktionsfähigkeit der bestehenden Infrastruktur auswirken. Eine funktionsfähige Ausstattung und Infrastruktur ist genauso elementar für gute Wohnverhältnisse, wie der Zustand und die Sauberkeit der Immobilie. Indem die Verbesserung von Wohnbedingungen angegangen wird, können die ISEK-Ziele „Leerstände reduzieren“ und „Soziale Ungleichheit/Unterschiedlichen Lebensbedingungen begegnen“ adressiert werden.

Über die gebäudebezogenen Herausforderungen ist zudem die **Verbesserung des Wohnumfeldes** als Handlungsfeld näher zu betrachten. Saubere, gepflegte und ansprechend gestaltete Freiräume, wie Eingangsbereiche oder Hofflächen tragen entscheidend zur Lebensqualität bei. Der Einbezug der Bewohner/innen kann die Akzeptanz und die Identifikation mit den gestalteten Freiräumen erhöhen. Auch der öffentliche Raum sollte ansprechend gestaltet sein und den funktionalen Anforderungen gerecht werden. Das Handlungsfeld zählt auf das ISEK-Ziel „Verbesserung des Wohnumfeldes“ ein.

### 5.3 STRATEGIEN

Der Umgang mit den Handlungsfeldern setzt ein strategisches Vorgehen voraus. Dabei ist je nach Ausprägung und Schwere der Problemlage ein flexibles Vorgehen gefordert. Die Handlungsmöglichkeiten der Verwaltung reichen dabei von unterstützenden und beratenden Ansätzen bis zu ordnungsrechtlichen oder eigentumsrechtlichen Maßnahmen. Die folgenden Handlungsstrategien sind im Sinne einer Deeskalationsspirale nach der Schwere des Eingriffs sortiert.



Abb.: Strategien

Quelle:RHA



### 5.3.1 Verwaltungswissen schaffen

Eine solide Wissensbasis legt den Grundstein für gezieltes und effizientes Handeln der Verwaltung. Verwaltungswissen umfasst zum einen die Kenntnis über die zur Verfügung stehenden Instrumente und Maßnahmen, sowie deren Einsatzmöglichkeiten und Rechtsgrundlagen (s. Kapitel 4 Instrumentenkoffer). Zum anderen betrifft es das Vorhandensein einer zuverlässigen Datengrundlage über problematische Immobilien, z. B. ein Problemimmobilienkataster oder eine GIS-Datenbank. Zusätzlich sollten verwaltungsinterne Abläufe klar organisiert sein, um in Problemlage schnell und sicher agieren zu können. In den Praxisbeispielen wurde dies mit einer festen Task Force oder Arbeitsgruppe gelöst, in denen eine regelmäßige interdisziplinäre Abstimmung z. B. mit dem Ordnungsamt, der Sozialplanung und der Bauordnung erfolgt. Für die Stadt Rheine ist angesichts der weniger großen Anzahl an Problemimmobilien ein anlassbezogenes ämterübergreifendes Abstimmungsformat ausreichend.



### 5.3.2 Kontakt aufnehmen und beraten

Die Kontaktaufnahme mit Eigentümer/innen ist immer der erste Schritt in Bezug auf Problemimmobilien. Mittels frühzeitiger Kommunikation und Beratung können Konflikte häufig vermieden oder ausgeräumt werden. Dabei sind die Eigentümer/innen sowohl für die Problemlagen an ihren Immobilien als auch über rechtlichen Pflichten zu sensibilisieren und zu informieren.

Dies kann über Unterstützungsangebote erreicht werden. Die Verwaltung kann etwa zu Förderprogrammen oder zu energetischen oder rechtlichen Beratungen vermitteln. Transparenz und offene Kommunikation sind dabei die Grundlage für gemeinsamen Fortschritt. Ein aktives Quartiersmanagement kann ein wichtiger Baustein im Quartier sein, um vor Ort sichtbar und ansprechbar zu sein. Im Schotthock besteht dieses Angebot. In anderen Quartieren kann die Verwaltung nicht in dem Maße präsent sein. Hier geht es darum, das städtische Angebot der Bauberatung gut zu kommunizieren und potenziellen Interessenten ihre Optionen aufzuzeigen.



### 5.3.3 Eigentümer/innen zu Investitionen anreizen

Wirtschaftliche Anreize und Rahmenbedingungen können Impulse schaffen, um Investitionen in den Immobilienbestand attraktiv zu machen. Durch Förderprogramme, städtebauliche Verträge oder vereinfachten Genehmigungsverfahren können Investitionshürden abgebaut werden. Förderlich können zudem weitere Investitionen im Quartier sein, wie zum Beispiel die Aufwertung des Wohnumfeldes im öffentlichen Raum oder die Entwicklung anderer Immobilien, die als Initiator wirken können. Eine sichtbare Entwicklung im Quartier kann ein Anreiz für privates Engagement sein. Eine Würdigung und Sichtbarmachung von erfolgreichen und beispielhaften Sanierungs- und Instandsetzungsprojekten ist zusätzlich motivationsfördernd.



### 5.3.4 Aufwertung durchsetzen

Für den Fall, dass freiwillige und unterstützende Maßnahmen nicht den gewünschten Effekt erzielen, sollte die Verwaltung in der Lage sein, Aufwertungen auf Grundlage der ihr zu Verfügung stehenden hoheitlichen Instrumente rechtlich durchzusetzen. Entscheidend ist hier eine solide Wissensbasis über die zur Verfügung stehenden Instrumente und deren Anwendungsfälle und Voraussetzungen (s. Kapitel 4 Instrumentenkoffer). Mit diesen Instrumenten lassen sich notwendige Eingriffe auch zwangsweise umsetzen etwa durch die Verpflichtung von Eigentümer/innen oder Ersatzvornahme. Wichtig ist dabei der gezielte und verhältnismäßige Einsatz der Instrumente.

lungsperspektive einhergehen, da er mit erheblicher Vorleistung durch die Stadt verbunden ist. Im Vorgehen gegen Problemimmobilien gibt es nicht die universelle Lösung, nach der die Verwaltung stets vorgehen kann. Die konkreten Probleme, Akteure und Ziele erfordern eine individuelle Herangehensweise. Zur Beurteilung der verschiedenen Situationen ist fundiertes Verwaltungswissen erforderlich. Je nach Schwere der Situation sind die Strategien stufenweise anzuwenden und an die Situation anzupassen, um stets das Mittel mit den geringsten Eingriffen zu finden. Dementsprechend sollte, wenn immer möglich, auf eine kooperative Entwicklung von Verwaltung und Eigentümer/innen hingearbeitet werden.



### 5.3.5 Eigentumsrechtliche Übernahme

Sollte es, allen mildereren Mitteln zum Trotz, keine Verbesserung der Situation geben, kann in extremen Fällen eine eigentumsrechtliche Übernahme durch die Stadt oder ein Tochterunternehmen stattfinden. In solchen Fällen übernimmt die öffentliche Hand die Verantwortung, wenn Immobilieneigentümer/innen dauerhaft keine Handlungswilligkeit zeigen. Hierfür ist in der Regel die Ausübung des Vorkaufsrechts Grundlage. Sollte es für zielführend erachtet werden, kann für ein bestimmtes Gebiet eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen werden, die der Verwaltung diesen Schritt erleichtert. Dieser Eingriff ist sorgfältig zu prüfen und sollte mit einer langfristigen Entwick-



## 6. UMSETZUNGSEMPFEHLUNGEN

Zur Umsetzung der Strategien braucht es ein zielgerichtetes Handeln. Dafür ist es wichtig, neben einer fundierten Wissensgrundlage der zur Verfügung stehenden Instrumente auch eine klare Zuständigkeitsregelung und abgestimmte Kommunikationswege zu definieren. Mithilfe der folgenden Prozesslandkarte soll der Ablauf im Umgang mit Problemimmobilien in ein Prüfschema gegossen werden. Dabei sind den einzelnen Schritten die verantwortlichen Ämter zugeteilt. Die Prozesslandkarte soll die Kommunikations- und Koordinationswege innerhalb der Stadtverwaltung Rheine definieren und Zuständigkeiten klar machen.

Aufbauend auf dem Instrumentenkoffer und der Strategie werden anschließend für die vier Problemimmobilientypen Maßnahmenvorschläge formuliert, die beispielhaft zeigen, welche Handlungsfelder jeweils zu bearbeiten, welche Strategien primär anzuwenden sind und welche Instrumente geeignet sein können, um zu einer Beseitigung der Missstände beizutragen.

### 6.1 PROZESSLANDKARTE

Die Prozesslandkarte bildet den verwaltungsinernen Umgang mit Problemimmobilien grafisch ab. Es werden klare Handlungs- und Prüfschritte, Zuständigkeiten der Fach- und Produktbereiche sowie Instrumente benannt. Die Prozesslandkarte beginnt bei der Erfassung der Problemimmobilien und führt zu möglichen Lösungsansätzen bei unterschiedlichen Fallbeispielen. Sie wurde auf Basis der Situation im Schotthock entwickelt und ist auch auf andere Stadtteile übertragbar.

Hinweise auf problematische Immobilien können auf unterschiedlichen Wegen eingehen. Der Wohnungsaufsicht beim Ordnungsamt kommt dabei die Rolle als Sammelstelle der Hinweise zu, die von innerhalb der Verwaltung, aus dem Quartier oder von Bürger/innen eingehen können. Ihr obliegt zudem die Erstprüfung des Hinweises auf bauliche, soziale oder ordnungsrechtliche Missstände. Bei Feststellung eines entsprechenden Missstandes erfolgt ein umfangreicher Prüfprozess, um etwaige Gefahren für die Bevölkerung zu erkennen. Dieser Prüfprozess wird ämterübergreifend begleitet, um in der Bewertung auf fachübergreifende Expertise zurückgreifen zu können und, wenn nötig, ein schnelles Eingreifen zu ermöglichen. Dazu wird anlassbezogen eine ämterübergreifende Abstimmung einberufen. Beteiligt werden sollten hier neben der Wohnungsaufsicht, die den Fall einbringen und die Prozessübersicht innehat:

- Die Bauordnung: prüft die den eingebrachten Fall auf die Notwendigkeit baulicher Gefahrenabwehr
- Das Stadtplanungsamt: prüft auf die Notwendigkeit städtebaulicher Eingriffe
- Die Liegenschaften und das Baulandmanagement : haben die Übersicht über alle Eigen-

tumsfragen und Eingriffsmöglichkeiten

- Das Jugendamt/ das Sozialamt: prüft die Betroffenheit von Familien und Kindern.
- Rechtsamt: Beratende Funktion sowie Prüfung der Rechtssicherheit.

Im Prüfverfahren stellt sich zunächst die Frage, ob die Immobilie bewohnt ist. Ist dies der Fall, muss geprüft werden, ob sich aus dem Missstand eine akute Gesundheitsgefahr für die Bewohner/innen ergibt. Erhärtet sich dahingehend der Verdacht, landet die Angelegenheit bei der Bauordnung, die für die bauliche Gefahrenabwehr zuständig ist. Diese hat nach der BauO NRW verschiedene Eingriffsmöglichkeiten und Instandsetzungs- oder Sicherungsmaßnahmen anzuordnen oder gegebenenfalls Nutzungsuntersagungen auszusprechen. Dabei sind die sozialen Umstände der Bewohner/innen zu berücksichtigen und gegebenenfalls Unterstützung zu leisten. Falls sich Familien mit Kindern unter den Betroffenen befinden, wird das Jugendamt/ Sozialamt hinzugezogen. Auch wenn die Immobilie nicht bewohnt ist, kann sie durch bauliche Mängel Gefahren für die öffentliche Sicherheit bergen. Wenn sich dies im Prüfverfahren ergibt, ist wiederum die Bauordnung in der Gefahrenabwehr zuständig. In Situationen, in denen noch keine akute Gefahr droht, jedoch absehbar ist, dass ohne Eingreifen entsprechende Missstände entstehen können, empfiehlt sich eine frühzeitige Intervention. Die Stadtplanung hat die Möglichkeit gezielt präventive Maßnahmen einzuleiten.

Ergibt jedoch die Erstprüfung keine akuten baulichen, sozialen oder ordnungsrechtlichen Missstände, ist ein wichtiger Baustein eine nachvollziehbare Dokumentation. Diese wird als zentrale GIS-Datenbank fortwährend fortgeführt und ist für alle betroffenen Ämter und zuständigen Stellen erreichbar. Ziel ist es, alle gemeldeten und bearbeiteten Fälle in die Datenbank aufzunehmen, um durch regelmäßige Kontrollen einen Überblick

über die Entwicklung der jeweiligen Immobilien zu haben. Die Wohnungsaufsicht koordiniert und pflegt die Datenbank, die auch durch die anderen Ämter abgerufen und ergänzt werden kann. Mit der Dokumentation werden die Prüfschritte beendet.

Die dokumentierten Gebäude werden jedoch regelmäßig durch die Wohnungsaufsicht auf das Vorhandensein neuer Sachverhalte überprüft.

Abgesehen von der baulichen Gefahrenabwehr können auch städtebauliche Missstände, wie zum Beispiel dauerhafter Leerstand Auswirkungen auf das umliegende Quartier haben, ohne dass eine konkrete Gefahrensituation besteht. Wird dies vermutet, wird der Fall an das Stadtplanungsamt zur Prüfung weitergegeben. Entsprechende Missstände lassen sich auf verschiedenen Ebenen begegnen. Für Fälle, die nicht in einem Quartier mit konkreter Förderkulisse liegen, kann die Stadt im Rahmen der Bauberatung für Eigentümer/innen zur Verfügung stehen. Daneben stehen die Instrumente des besonderen Städtebaurechts wie Städtebauliche Gebote (z. B. Instandsetzungs- oder Modernisierungsgebot) zur Verfügung. Darüber hinaus können denkmalrechtliche Maßnahmen oder auch das allgemeine Vorkaufsrecht zum Einsatz kommen.

Wenn bereits eine Sanierungs- oder Förderkulisse vorliegt, können zusätzlich unter anderem Instrumente der Städtebauförderung, wie Hof- und Fassadenprogramme oder aktive Beratungsangebote durch Quartiersarchitekt/innen angewandt werden.

Um den aufgeführten Prozess auf seine Funktionsfähigkeit zu überprüfen und praxisorientiert zu optimieren bedarf es eine regelmäßige Evaluation. Diese liegt ebenfalls bei der Wohnungsaufsicht und beteiligt möglichst alle involvierten Stellen um auch eine Reflexion der bearbeiteten Fälle machen zu können.

**VERWALTUNG**

- Meldungen sozialer Einrichtungen / Jugendamt
- Bauaufsicht
- Eigene Beobachtungen der Verwaltung

**QUARTIER**

- Hinweise Quartiersmanagement (In machen Stadtteilen)
- Sozialeinrichtungen,
- Schulen etc.

**BÜRGER\*IN**

- Rathausinf...
- Politik
- Meldung vo...

**HINWEISE AUF PROBLEMMOBILIEN**

**WOHNUNGSAUFSICHT**

> Sammelstelle für Problemimmobilienhinweise

Liegt ein Hinweis auf einen baulichen, sozialen oder ordnungsrechtlichen Misstand vor?

**ERSTPRÜFUNG**

**EINBINDUNG**

Teilnehmende an der ämterübergreifenden Abstimmung:

- Wohnungsaufsicht: Einbringen des Falls, Prozessübersicht
- Bauordnung: Prüfung Notwendigkeit baulicher Gefahrenabwehr
- Stadtplanungsamt: Prüfung Notwendigkeit städtebaulicher Eingriffe
- Grundstücksmanagement: Übersicht Eigentumsfragen
- Jugendamt/Sozialamt: Prüfung Betroffenheit von Familien und Kindern
- Rechtsamt: rechtliche Beratung

**Ämter-übergreifende Abstimmung**

Begleitet den folgenden Prüfprozess

**PRÜFUNG**

Ist die Immobilie aktuell bewohnt?

**PRÜFUNG**

Besteht trotz der Unbewohntheit eine akute Gefahr durch den baulichen Zustand?

**PRÜFUNG**

Soziale und ordnungsrechtliche Relevanz: Besteht Gefahr für Leib, Leben und Gesundheit? Besteht eine akute Gefahr durch den baulichen Zustand?

**PRÜFUNG**

Braucht es präventive Maßnahmen?

**WOHNUNGSAUFSICHT**

> Agiert zur wohnungsaufsichtsrechtlichen Gefahrenabwehr.

**BAUORDNUNG**

> Agiert zur baulichen Gefahrenabwehr.

**Instrumente:**

- Wohnungsaufsichtsrechtliche Instrumente nach WohnStG
- Infektions- und Hygienerechtliche Instrumente nach IfSG

**Eingriffsbedarf:** Wohnungsaufsichtsrechtliche Gefahrenabwehr

**Instrumente:**

- Anordnung von Maßnahmen nach Bauordnungsrecht

**Eingriffsbedarf:** Bauordnungsrechtliche Gefahrenabwehr

Information (Foyer)  
 von Verdachtsfällen  
**WIRTSCHAFTSABTEILUNG, ANWOHNER\*INNEN**

# PROZESSLANDKARTE

## UMGANG MIT PROBLEMMIMMOBILIEN IN RHEINLAND

**SICHT**

Regelmäßige Prüfung der dokumentierten Immobilien: Liegt ein neuer Sachverhalt vor?  
**LAUFENDES MONITORING**

**STADTPLANUNGSAMT**  
 > Zuständig bei Verdacht auf städtebauliche Missstände

Städtebauliche und strategische Bedeutung: Liegt ein städtebaulicher Missstand vor (Leerstand, Umfeldwirkung)?  
**PRÜFUNG**

Besteht eine Sanierungs- oder Förderkulisse? (Städtebauförderung, Sanierungsgebiet, Denkmalschutz, etc.)  
**PRÜFUNG**

**DOKUMENTATION (ABSCHLUSS)**  
 > GIS- Datenbank mit allen gemeldeten Immobilien. Die beteiligten Ämter haben Zugriff.

**Instrumente:**

- Beratungsangebot im Rahmen der Bauberatung
- Ausübung des Vorkaufsrechtes
- Städtebauliche Gebote nach besonderem Städtebaurecht (BauGB)

**PRÜFBEDARF:** Allgemeine Städtebauliche Maßnahmen

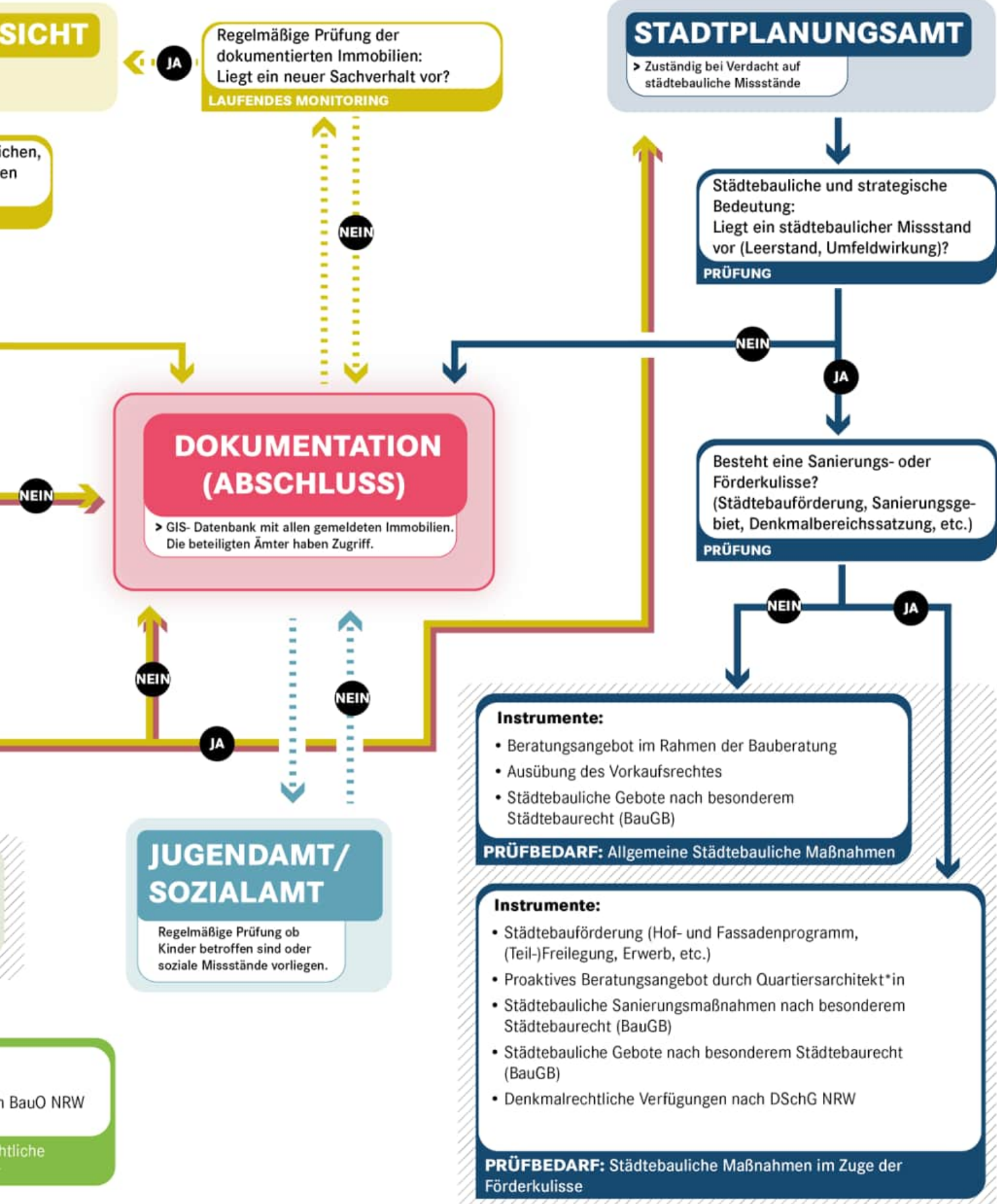
**Instrumente:**

- Städtebauförderung (Hof- und Fassadenprogramm, (Teil-)Freilegung, Erwerb, etc.)
- Proaktives Beratungsangebot durch Quartiersarchitekt\*in
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach besonderem Städtebaurecht (BauGB)
- Städtebauliche Gebote nach besonderem Städtebaurecht (BauGB)
- Denkmalrechtliche Verfügungen nach DSchG NRW

**PRÜFBEDARF:** Städtebauliche Maßnahmen im Zuge der Förderkulisse

**JUGENDAMT/ SOZIALAMT**  
 Regelmäßige Prüfung ob Kinder betroffen sind oder soziale Missstände vorliegen.

BauO NRW  
 tliche



### Typ A Große Häuser – Viele kleine Probleme

#### Kurzbeschreibung Typ A

- Große Wohnanlage der 1960er/1970er Jahre mit bis zu acht Geschossen.
- Gebäudezustand ist funktional in Ordnung. Durch eine komplexe Eigentümerstruktur deutliche Unterschiede im Pflegezustand der einzelnen Wohnung.
- Probleme u. a. durch Leerstand, Vermüllung und Vernachlässigung der Außenräume, Brandschutzmängel und ästhetische Defizite.
- Handlungsbedarf um weitere Verschlechterungen zu verhindern.

#### Handlungsfelder

- > Gestalterische Aufwertung von Gebäuden
- > Verbesserung des Wohnumfeldes
- > Verbesserung des energetischen Zustandes

#### Kurzbeschreibung des Handlungsbedarfs

In einem Gebäude des Typ A sind vermehrt Probleme zu beobachten. Die Freiräume um das Gebäude haben ein ungepflegtes Erscheinungsbild. Die Mülltonnen sind bisweilen überfüllt. Auch im Gebäude liegen Missstände vor. Dabei ist auffällig, dass nur einige Wohnungen bzw. Teilbereiche von Mängeln betroffen sind, wohingegen andere Bereiche im Gebäude in einem guten Zustand sind. Dieser Umstand lässt sich auf eine diverse Eigentümer/innenstruktur zurückführen.

Dies führt außerdem dazu, dass es keine klaren Ansprechpartner/innen gibt. Für eine gezielte Ansprache sind zunächst die Eigentümer/innen für die vernachlässigten Bereiche zu ermitteln. Die Probleme auf den gemeinschaftlichen Flächen entstehen vor allem durch fehlende direkte Verantwortungen.

#### Strategien und Maßnahmenvorschläge

##### **Schwerpunkt: Kontakt aufnehmen und beraten:**

- Betrachtung der Situation: Liegen lediglich ästhetische und kommunikative Mängel vor oder gibt es Hinweise für bauordnungsrechtliche oder wohnungsrechtliche Missstände?
- Voraussetzung für alle Maßnahmen: Identifikation und Ansprache der Eigentümer/innen
- Sensibilisierung für Missstände
- Aufzeigen von Möglichkeiten der baulichen Verbesserung

##### **Schwerpunkt: Zu Investitionen anreizen**

- Aufzeigen von Fördermöglichkeiten: z. B. Hof- und Fassadenprogramm, KFW-Förderung zur energetischen Ertüchtigung
- Ankündigung hoheitlicher Maßnahmen beim Vorliegen von bauordnungs- oder wohnungsrechtlichen Missständen

##### **Bei schweren Fällen als Ultima Ratio: Aufwertung durchsetzen**

- Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen nach Landesbauordnung, Instandsetzungsgesetz nach § 177 (1) BauGB

- Voraussetzung städtebauliche Erforderlichkeit und Dringlichkeit, baurechtliche Zulässigkeit sowie technische Machbarkeit

### Zuständigkeiten

#### **Wohnungsaufsicht**

- Aufnahme von Hinweisen aus Verwaltung, Institutionen im Quartier und der Nachbarschaft
- Sammlung und Verdichtung von Hinweisen auf eine Problemimmobilie
- Eigentümer/innenansprache und -beratung, sofern keine direkte Ansprache über Quartiersmanagement / Quartiersarchitekt/in möglich
- Dokumentation des Falls in verwaltungsinterner und ämterübergreifender GIS-Datenbank

#### **Stadtplanungsamt**

- Prüfung, ob die Immobilie in einer städtebaulichen Förderkulisse liegt
- Information im Rahmen einer Bauberatung, sofern kein Quartiersmanagement/Quartiersarchitekt/in vorliegen

#### **Quartiersmanagement/Quartiersarchitekt/in**

- Eigentümer/innenansprache und -beratung
- Ämterübergreifende Abstimmung
- Begleitung des Prozesses, sofern ein Hinweis auf einen baulichen, sozialen oder ordnungsrechtlichen Missstand vorliegt

#### **Bauordnung**

- Ankündigung hoheitlicher Maßnahmen

#### **Jugendamt/ Sozialamt**

- Begleitung, im Fall der Betroffenheit von Familien und Kindern



## Typ B Große Häuser – Große Probleme

### Kurzbeschreibung Typ B

- Große Immobilien, die als reine Spekulationsobjekte dienen und somit unter großen Investitionsstau leiden. Eigentümer/innen sind schwer zu erreichen und zeigen sich unkooperativ.
- Probleme: Massive Missstände (Schimmel, Heizungsausfall, Schädlinge) die sich sowohl auf die Bewohner/innen als auch auf das umliegende Quartier negativ auswirken.

### Handlungsfelder

- > Gestalterische Aufwertung von Gebäuden
- > Verbesserung der Wohnbedingungen
- > Verbesserung des Wohnumfeldes
- > Verbesserung des energetischen Zustandes

### Kurzbeschreibung des Handlungsbedarfs

Ein Gebäude des Typ B weist aufgrund von ausbleibender Handlungs- und Investitionsbereitschaft schwerwiegende Mängel auf. Durch Schimmelbefall, baufällige Gebäudeteile und dem regelmäßigen Ausfall der Heizung ist eine Gefahrenlage für die Bewohner/innen anzunehmen. Es besteht der Verdacht, dass der Brandschutz nicht mehr gegeben ist. Die Eigentümer/innenstruktur ist undurchsichtig, was die Ansprache erschwert. Da die Immobilie bewohnt ist, ist schnelles Handeln zur Gefahrenabwehr geboten. Bei einer

Unbewohnbarkeitserklärung der Immobilie, sind Unterbringungsmöglichkeiten für die Bewohnenden bereitzustellen, insbesondere wenn Kinder betroffen sind.

### Strategien und Maßnahmenvorschläge

#### **Kontakt aufnehmen und beraten:**

- Voraussetzung für alle Maßnahmen: Identifikation und Ansprache der Eigentümer/innen
- Sensibilisierung für Missstände
- Aufzeigen der Notwendigkeit der baulichen Verbesserung

#### **Zu Investitionen anreizen**

- Ankündigung hoheitlicher Maßnahmen beim Vorliegen von bauordnungs- oder wohnungsrechtlichen Missständen

#### **Schwerpunkt: Aufwertung durchsetzen**

- Unbewohnbarkeitserklärung nach § 9(1) Nr. 1 WohnStG, wenn keine Aufwertung durch Eigentümer/in erfolgt und die Immobilie bewohnt ist
- Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen nach Landesbauordnung, Instandsetzungsgebot nach § 177 (1) BauGB
  - Voraussetzung städtebauliche Erforderlichkeit und Dringlichkeit, baurechtliche Zulässigkeit sowie technische Machbarkeit
- Infektionsschutzverordnung nach § 16 (1) IfSG im Falle von Ungezieferbefall
  - Voraussetzung begründete Annahme von

Krankheiten, Eignung und Verhältnismäßigkeit, Berücksichtigung der Nutzung und der Bewohner/innen

- Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach § 179 BauGB im Falle von nicht sanierbaren, leerstehenden Problemimmobilien
  - Voraussetzung städtebauliche Erforderlichkeit und Dringlichkeit, technische Machbarkeit sowie Vorabprüfung von Alternativmaßnahmen
- Zwangsgeld und Ersatzvornahme im Fall von Nicht-Umsetzung durch den/die Eigentümer/in

**Bei schweren Fällen als Ultima Ratio:**

- Ausübung des Vorkaufsrechts im Falle von Grundstücksverkäufen
- Voraussetzung Kaufvertrag, Finanzmittel, planungsrechtliche Voraussetzungen
- Prüfung der Enteignung nach § 85 bis 122 BauGB
  - Voraussetzung Prüfung milderer Mittel, Wohl der Allgemeinheit, Verfahren, Entschädigung

**Zuständigkeiten:**

**Wohnungsaufsicht**

- Aufnahme von Hinweisen aus Verwaltung, Institutionen im Quartier und der Nachbarschaft
- Sammlung von Hinweisen auf eine Problemimmobilie
- Eigentümer/innenansprache und -beratung, sofern keine direkte Ansprache über Quartiersmanagement / Quartiersarchitekt/in möglich
- Dokumentation des Falls in GIS-Datenbank
- Aussprache der Unbewohnbarkeitserklärung

**Stadtplanungsamt**

- Prüfung, ob die Immobilie in einer städtebaulichen Förderkulisse liegt
- Beratung im Rahmen der Bauberatung, sofern kein Quartiersmanagement/Quartiersarchitekt/in vorliegen
- Durchführung städtebauliche Gebote

**Quartiersmanagement/Quartiersarchitekt/in**

- Eigentümer/innenansprache und -beratung

**Ämterübergreifende Abstimmung**

- Begleitung des Prozesses

**Bauordnung**

- Durchführung bauordnungsrechtlicher Gebote

**Jugendamt/ Sozialamt**

- Begleitung, im Fall der Betroffenheit von Familien und Kindern

## Typ C

### Eigenheime – Eine Reihe kleiner Probleme

#### Kurzbeschreibung Typ C

- Reihen- und Einfamilienhäuser, die meist von den Eigentümer/innen selbst bewohnt sind.
- Die bauliche Substanz ist in die Jahre gekommen und durch fehlendes Wissen oder finanzielle Mittel herrscht ein Sanierungsstau.
- Die Eigentümer/innen sind kooperativ und willig die Probleme zu beheben, brauchen dabei aber Unterstützung.

#### Handlungsfelder

- > Gestalterische Aufwertung von Gebäuden
- > Verbesserung des energetischen Zustandes

#### Kurzbeschreibung des Handlungsbedarfs

Das Reihenhaus des Typ C weist (noch) keine baulichen, sozialen oder ordnungsrechtlichen Missstände auf. Es ist jedoch zu erkennen, dass eine mangelnde Instandsetzung vorliegt. Es ist zu prüfen, ob Sicherungsmaßnahmen (z.B. im Bereich der Fassade oder des Daches) nötig sind. Es gilt einem weiteren Verfall entgegen zu steuern. Der/die Eigentümer/in bewohnt das Haus selber und zeigt sich offen gegenüber Instandsetzungsmaßnahmen, braucht aber organisatorische und finanzielle Hilfestellungen.

#### Strategien und Maßnahmenvorschläge

##### **Schwerpunkt: Kontakt aufnehmen und beraten**

- Betrachtung der Situation: Liegen lediglich ästhetische und kommunikative Mängel vor oder gibt es Hinweise für bauordnungsrechtliche oder wohnungsrechtliche Missstände?
- Voraussetzung für alle Maßnahmen: Identifikation und Ansprache der Eigentümer/innen
- Sensibilisierung für Missstände
- Aufzeigen von Möglichkeiten der baulichen Verbesserung

##### **Schwerpunkt: Zu Investitionen anreizen**

- Aufzeigen von Fördermöglichkeiten: z. B. Hof- und Fassadenprogramm, KFW-Förderung zur energetischen Ertüchtigung
- Ankündigung hoheitlicher Maßnahmen beim Vorliegen von bauordnungs- oder wohnungsrechtlichen Missständen

## **Zuständigkeiten**

### **Wohnungsaufsicht**

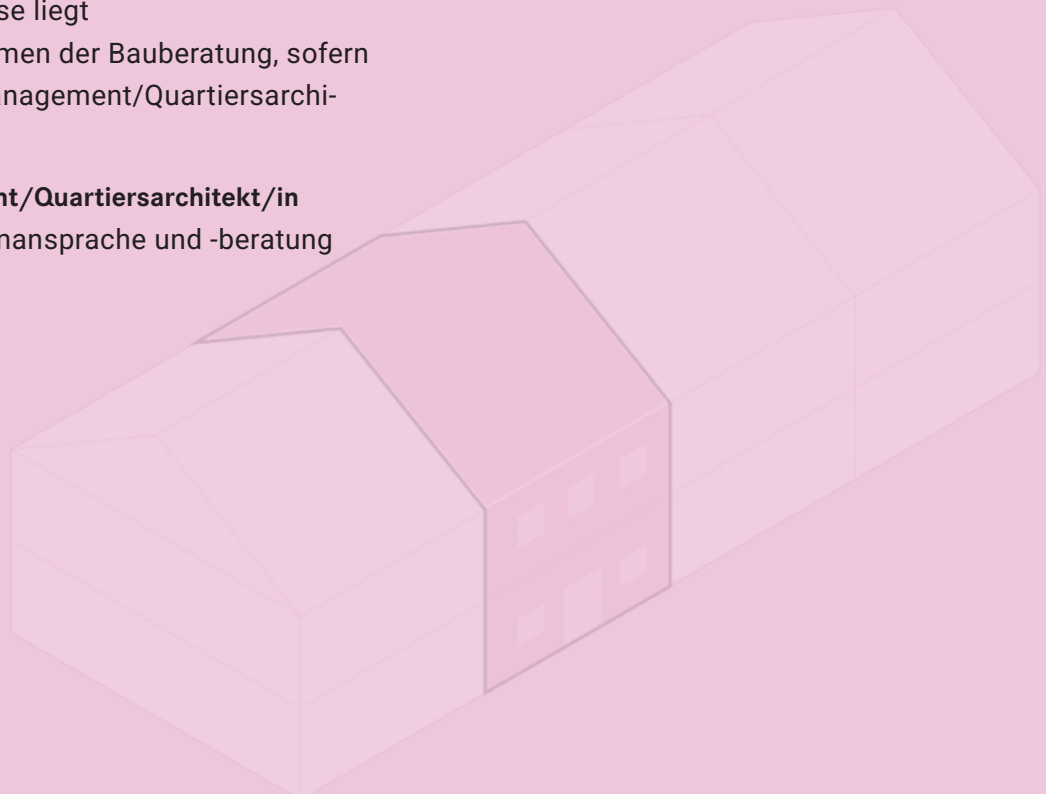
- Aufnahme von Hinweisen aus Verwaltung, Institutionen im Quartier und der Nachbarschaft
- Sammlung von Hinweisen auf eine Problemimmobilie
- Eigentümer/innenansprache und -beratung, sofern keine direkte Ansprache über Quartiersmanagement / Quartiersarchitekt/in möglich
- Dokumentation des Falls in GIS-Datenbank

### **Stadtplanungsamt**

- Prüfung, ob die Immobilie in einer städtebaulichen Förderkulisse liegt
- Beratung im Rahmen der Bauberatung, sofern kein Quartiersmanagement/Quartiersarchitekt/in vorliegen

### **Quartiersmanagement/Quartiersarchitekt/in**

- Eigentümer/innenansprache und -beratung



## Typ D

### Gewerbenutzung im EG – Problem durch Leerstand

#### Kurzbeschreibung Typ D

- Gebäude mit Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen.
- Hauptproblem stellt der Leerstand der Gewerbeeinheit dar, der sich negativ auf den umliegenden öffentlichen Raum auswirkt.
- Den Einzeleigentümer/innen fehlt die Expertise, um das Ladenlokal wieder zu beleben.

#### Handlungsfelder

- > Gestalterische Aufwertung von Gebäuden
- > Verbesserung des Wohnumfeldes

#### Kurzbeschreibung des Handlungsbedarfs

Ein leerstehendes Ladenlokal im Erdgeschoss eines Gebäudes des Typ D wirkt sich negativ auf das umliegende Umfeld aus. Die Gewerbefläche ist schwer zu vermitteln und den Eigentümer/innen fehlen die Ideen und die Ressourcen um die Vermarktung weiter voran zu treiben. Die Verwaltung kann ihre Kontakte und Möglichkeiten nutzen bei der Suche nach Mieter/innen zu unterstützen und ggf. Interessierte vermitteln. Außerdem sind planungsrechtliche Änderungen zu prüfen, um ggf. eine Nutzungsänderung zu ermöglichen, wenn die Immobilie z.B. nicht in einem Quartierszentrum oder einer Einzelhandelslage liegt.

#### Strategien und Maßnahmenvorschläge

##### **Schwerpunkt: Kontakt aufnehmen und beraten**

- Voraussetzung für alle Maßnahmen: Identifikation und Ansprache der Eigentümer/innen
- Sensibilisierung für die Ausstrahlung des Leerstandes
- Aufzeigen von Möglichkeiten der niedrigschwelligen Verbesserung, z. B.
  - Durch künstlerische Bespielung des Leerstandes (z. B. durch Verfügungsfonds)
  - Durch geförderte oder kostenreduzierte Zwischennutzungen

##### **Schwerpunkt: Zu Investitionen anreizen**

- Prüfung von bauplanungsrechtlichen Veränderungsmöglichkeiten als Anreiz zur Umnutzung, sofern die Umnutzung städtebaulich gewünscht ist

## Zuständigkeiten

### **Wohnungsaufsicht**

- Aufnahme von Hinweisen aus Verwaltung, Institutionen im Quartier und der Nachbarschaft
- Sammlung von Hinweisen auf eine Problemimmobilie
- Eigentümer/innenansprache und -beratung, sofern keine direkte Ansprache über Quartiersmanagement / Quartiersarchitekt/in möglich
- Dokumentation des Falls in GIS-Datenbank

### **Stadtplanungsamt**

- Prüfung, ob die Immobilie in einer städtebaulichen Förderkulisse liegt
- Beratung im Rahmen der Bauberatung, sofern kein Quartiersmanagement/Quartiersarchitekt/in vorliegen
- Prüfung bauplanungsrechtlicher Veränderungsbedarfe

### **Quartiersmanagement/Quartiersarchitekt/in**

- Eigentümer/innenansprache und -beratung
- Vermittlung von Zwischennutzungen in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung



## 7. FAZIT UND AUSBLICK

Die systematische Betrachtung der Situation der Immobilien im Schotthock bestätigt viele der im ISEK festgestellten Handlungsbedarfe, z. B. dass es im Stadtteil vernachlässigte Immobilien und verfestigte Problemlagen gibt, die sich auf ihre Umfeldler auswirken. Sie zeigt aber auch, dass die Situation insgesamt noch überschaubar ist. Nur wenige Immobilien im Schotthock sind als „echte“ Problemimmobilien anzusehen, aber es bestehen durchaus Gebäude, die Anzeichen für einen schleichenden Verfall zeigen und wo ein Handeln notwendig ist.

Dementsprechend geht es für die Stadtverwaltung, neben der Betrachtung einiger weniger wirklich problematischer Immobilien, eher darum, einen Überblick über die Situation im Schotthock zu haben, Problemlagen frühzeitig zu identifizieren und mit den Eigentümer/innen zusammen an präventiven Lösungen zu arbeiten. Mit der vorliegenden Untersuchung wird eine Wissens- und Handlungsgrundlage etabliert, die der Stadt die Chance gibt, frühzeitig zu handeln, um eine Verschlechterung der Situation zu vermeiden.

Der erarbeitete Kriterienkatalog bietet ein strukturiertes Prüfschema, um Anzeichen für Problemimmobilien frühzeitig zu identifizieren. Die Analyse der Gebäude im Schotthock und die daraus abgeleitete Typisierung bietet einen Überblick

über die Ist-Situation und die Stadträume und Gebäudetypen, die besondere Aufmerksamkeit benötigen. Auf Grundlage der Praxisbeispiele aus anderen Städten und einer systematischen Aufarbeitung der zur Verfügung stehenden rechtlichen und planerischen Instrumente wurde eine stufenweise Strategie abgeleitet, die den städtischen Ämtern als Handlungsorientierung dient und aufzeigt, wie bei welcher Problemlage vorgegangen werden sollte. Die Strategie bietet dabei kein Patentrezept, sondern ist situationsbedingt auf konkrete Fälle anzuwenden. Als sogenannte „Deeskalationsspirale“ kann somit ein der Schwere der Herausforderung angemessenes Handeln erfolgen.

Für die praktische Anwendung des Instrumentenkoffers und der Strategien im Verwaltungsalltag ist schlussendlich die erarbeitete „Prozesslandkarte“ wertvoll. Hier wurden erstmals die Zuständigkeiten und Kommunikationswege der unterschiedlichen betroffenen Ämter definiert und festgehalten. So weiß zukünftige jedes Amt, an welcher Stelle es eingreifen muss und mit wem Abstimmungen erforderlich sind.

Dies ist insbesondere relevant, weil nicht in jedem Stadtteil die Ressourcen und die Möglichkeiten zur Verfügung stehen, die durch die Städtebauförderung derzeit im Schotthock vorhanden sind (Quartiersmanagement, Quartiersarchitektin, Fördermöglichkeiten). Dementsprechend ist die Handlungsgrundlage so angelegt, dass sie zwar am Fallbeispiel Schotthock entwickelt wurde, aber auch darüber hinaus Gültigkeit besitzt und Orientierung bietet. Die Stadtverwaltung kann zukünftig stadtweit das Thema Problemimmobilien auf Grundlage eines fundierten Verwaltungswissens effektiv und vernetzt bearbeiten.



# LITERATURVERZEICHNIS

Baldin, Marie-Luise; Lindemann, Hannes; Pomplitz, Christin (2015): Den Leerstand gestalten. Leipzig und seine Wächterhäuser. In: Landschaften in Deutschland Online. Zugriffen am 04.06.2025,

[https://landschaften-in-deutschland.de/themen/78\\_B\\_102-projekte-waechter-und-ausbauhaeuser/](https://landschaften-in-deutschland.de/themen/78_B_102-projekte-waechter-und-ausbauhaeuser/)

Baukultur NRW (2025): UmBauLabor. Zugriffen am 05.06.2025,

<https://baukultur.nrw/projekte/umbaulabor/>

(BBSR) Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2019): Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien. Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext

Bremische Bürgerschaft (2020): Drucksache 20/573 Mitteilung des Senats. Wie können weitere Leerstände und "Schrottimmobilien" revitalisiert

werden?. Zugriffen am 10.06.2025,  
[https://www.bremische-buergerschaft.de/drs\\_abo/2020-08-26\\_Drs-20-573\\_9653a.pdf](https://www.bremische-buergerschaft.de/drs_abo/2020-08-26_Drs-20-573_9653a.pdf)

Burghardt, Eva (2023): Lärm, Schrott Ekel. Die Stadt sagt Problemimmobilien den Kampf an. Zugriffen am 04.06.2025,

<https://www.wa.de/nordrhein-westfalen/den-kampf-an-laerm-schrott-ekel-herne-sagt-problemimmobilien-92729503.html>

Freie Hansestadt Bremen (2024): Bremen bündelt Kräfte gegen Problemimmobilien. Bau- und Innenresort gründen gemeinsame Verwaltungs-

einheit. Zugriffen am 04.06.2025,

<https://www.senatspressestelle.bremen.de/pressemitteilungen/bremen-buendelt-kraefte-gegen-problemimmobilien-452223>

Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020 (Hrsg.) (2015): Gründerzeit. Sanierung und Neunutzung von Problemimmobilien durch urbane Pioniere.

(MHKBD.NRW) Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2019): Umgang mit Problemimmobilien in Nordrhein-Westfalen. Leitfaden

(MHKBD.NRW) Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2022): Leitfaden zum Wohnraumstärkungsgesetz Nordrhein-Westfalen

(MHKBD.NRW) Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2023): Modellvorhaben Problemimmobilien. Bilanz 2017 bis 2022

Stadt Dortmund (2023): Anzahl der Problemimmobilien in der Nordstadt um 70 Prozent gesunken. Zugriffen am 04.06.2025,

<https://www.dortmund.de/newsroom/nachrichtendortmund.de/anzahl-der-problemimmobilien-in-der-nordstadt-um-70-prozent-gesunken.html>

Stadt Krefeld: Problemimmobilien in Krefeld – Fragen und Antworten. Zugriffen am 04.06.2025,

<https://www.krefeld.de/problemimmobilien-faq>

Stadt Leipzig: Projekt Wächterhäuser. Zugegriffen am 04.06.2025,

<https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/stadterneuerungsprojekte/waechterhaeuser>

(STÄWOG) Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (2025): How to make a Klushuizen? Bremerhavens erstes Ausbauhaus. Zugegriffen am 10.06.2025,

<https://www.staewog.de/projekte/klushuizen>