

Vorlage Nr. 240/26

Betreff: **Ergebnis Handlungsgrundlage Problemimmobilien**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	22.04.2026	Berichterstattung durch:	Herrn Dieckmann Herr van Wüllen Herr Klanten (RHA Reicher Haase) Herr Happel (RHA Reicher Haase)
---	------------	--------------------------	---

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 21	Jugendamt
Produktgruppe 32	Öffentliche Sicherheit und Ordnung
Produktgruppe 51	Stadtplanung
Produktgruppe 52	Gebäudemanagement
Produktgruppe 56	Bauordnung und Denkmalschutz
Projekt	ISEK Schotthock
Ziele Unser Rheine 2030	Wohnen

Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
<input checked="" type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	45.600 €	Einzahlungen	€
Aufwendungen	76.000 €	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	30.400 €	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input checked="" type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Projekt ISEK Schotthock 956100		
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)		

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt die „Handlungsgrundlage Problemimmobilien – Schotthock“ als verbindliche strategische und operative Grundlage für den Umgang mit Problemimmobilien.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die dargestellten Maßnahmen schrittweise umzusetzen und die hierfür erforderlichen organisatorischen Strukturen weiter zu stärken.
3. Die entwickelten Ansätze sind – unter Beachtung der jeweiligen lokalen Rahmenbedingungen – auf das gesamte Stadtgebiet von Rheine zu übertragen.

Begründung:

A Hintergrund und Grundlagen

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

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

B Ausgangslage und Problemverständnis

Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für den Stadtteil Schotthock wurde ein besonderer Handlungsbedarf im Umgang mit sogenannten Problemimmobilien identifiziert. Mit der vorliegenden „Handlungsgrundlage Problemimmobilien“ liegt nun ein strategisch fundiertes und praxisorientiertes Konzept vor, das als Grundlage für ein systematisches Verwaltungshandeln dient.

Problemimmobilien sind Gebäude mit baulichen Missständen, Nutzungskonflikten oder negativen Auswirkungen auf ihr Umfeld. Sie können sowohl die Lebensqualität der Bewohnenden beeinträchtigen als auch eine Abwärtsspirale im Quartier auslösen.

Im Stadtteil Schotthock zeigt sich:

- Der Großteil der Gebäude ist grundsätzlich in einem soliden Zustand.
- Es existiert eine kleinere Anzahl tatsächlicher Problemimmobilien.
- Darüber hinaus besteht ein deutliches Risiko, dass weitere Immobilien schleichend in problematische Zustände übergehen.

Damit liegt der Fokus nicht nur auf der Intervention, sondern insbesondere auf Prävention.

Zur strukturierten Bearbeitung wurden:

- klare Kriterien zur Identifikation von Problemimmobilien entwickelt und
- vier typische Immobilientypen abgeleitet (von schleichenden Problemlagen bis zu akuten Missständen).

Diese Typisierung ermöglicht ein zielgerichtetes, differenziertes Vorgehen und stellt gleichzeitig sicher, dass die Erkenntnisse auf andere Quartiere übertragbar sind. Dabei verzichtet die Dokumentation bewusst auf die Nennung konkreter Adressen oder Einzelobjekte. Stattdessen erfolgt die Darstellung:

- typisiert und anonymisiert,
- unter Wahrung der Persönlichkeitsrechte von Eigentümer/innen und Bewohnenden.

Dies gewährleistet Rechtssicherheit und ermöglicht gleichzeitig eine fachlich fundierte Bearbeitung.

C Ergebnisse

Aus Analyse und Praxisbeispielen ergeben sich folgende Kernelemente für ein erfolgreiches Vorgehen:

- Ämterübergreifendes Handeln ist zwingend erforderlich
- Systematische Datengrundlage bildet die Basis
- Kombination aus Beratung und ordnungsrechtlichem Eingriff ist zielführend
- Aktives Handeln der Kommune ist in Einzelfällen notwendig
- Kooperative und innovative Ansätze können zusätzliche Impulse setzen

In der Folge zeichnet sich die Handlungsgrundlage insbesondere durch ihren hohen Praxisbezug aus und fokussiert sich auf:

- die Entwicklung einer konkreten Prozesslandkarte für Verwaltungsabläufe
- die Definition klarer Handlungsfelder und Strategien
- die Ausarbeitung konkreter Maßnahmenvorschläge je Immobilientyp
- die Darstellung eines Instrumentenmixes aus rechtlichen, finanziellen und beratenden Ansätzen

Damit liegt kein rein konzeptionelles Papier vor, sondern eine direkt umsetzbare Arbeitsgrundlage für die Verwaltung.

Die erarbeiteten Inhalte gehen bewusst über den Stadtteil Schotthock hinaus:

- die Systematik ist übertragbar auf den gesamten Stadtraum
- die Maßnahmen sind auch ohne Städtebauförderkulisse anwendbar
- die Handlungsgrundlage bildet eine allgemeingültige Arbeitsbasis für zukünftige Fälle

Somit stellt das Konzept einen wichtigen Baustein für eine gesamtstädtische Strategie im Umgang mit Problemimmobilien dar.

Mit der vorliegenden Handlungsgrundlage verfügt die Stadt Rheine erstmals über ein systematisches, praxisnahes und umsetzungsorientiertes Instrument zum Umgang mit Problemimmobilien. Sie verbindet Analyse, Strategie und konkrete Maßnahmen und schafft damit die Voraussetzung, problematische Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, gezielt gegenzusteuern und eine nachhaltige Stabilisierung von Quartieren zu erreichen.

D Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

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

Anlagen:

Anlage 1: Ergebnis Handlungsgrundlage Problemimmobilien

Anlage 2: Prozesslandkarte Problemimmobilien (Seiten 74 und 75 Bericht)