

# Problemimmobilien in Bochum

- Runder Tisch der Bochumer Wohnungsmarktakeure am 18. Oktober 2017 -

## Definition

Nicht angemessen genutzte oder vernachlässigte Immobilien,  
die durch fehlende Instandhaltung verwahrlosen/verfallen

- Häufig werden die Begriffe „verwahrloste Immobilie“ und „Schrottimmobilie“ angewendet
- Bei der Stadt Bochum hat sich der Begriff „Problemimmobilie“ durchgesetzt

## Ursachen

### Gründe für die Entstehung von sog. „Problemimmobilien“



## Basisdaten

### Systematische Ermittlung von Basisdaten

- Erfassung von „verdächtigen“ Immobilien im gesamten Bochumer Stadtgebiet
- Verwendung eines Erfassungsbogens
- Unterstützung durch verschiedene Fachämter
- Auswertung der Daten
- Klassifizierung der Objekte
- Bereitstellung in einem Verdachtsimmobilien-Kataster



## Basisdaten

Die Plattform-Problemmobilien fasst alle Informationen zum Thema zusammen

- Verdachtsimmobilien-Kataster
- Berichte des Ordnungsdienstes
- Mitteilungen der Verwaltung
- Erfassungsbogen
- Protokolle
- Leitfaden
- etc.

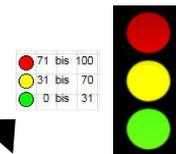


## Basisdaten

Das Verdachtsimmobilien-Kataster dient als zentrales Instrument im Umgang mit Problemmobilien

allgemeiner Zustand				bauordnungsrechtliche Maßnahmen	Leerstand				Lage (städtebeb. Relevanz)				Ausstrahlung auf das Umfeld				Zwischensumme	Summe "Impuls" für Handlungsbedarf		
best./in Ordnung	schlecht	verwahrlost	stark verwahrlost	ja/nein	0%	1% bis 24%	25% bis 74%	75% bis 100%	in Landchaftskernen	bedingte Siedlungsfläche	im Siedlungsgebiet	Glyzidiell/Reinheitsfaktoren und Verflechtung	gering	mäßig	stark	sehr stark	Zwischensumme	"Impuls" für Handlungsbedarf		
0	1	2	3	0	3	0	1	2	3	0	1	2	3	0	1	2	3			
20				50			5				15				10			300	300	
		3			3	70						3				3	30	100	100	
			3			70						3				3	30	100	100	
				3		70						3				3	30	100	100	
0			0	0	1					1			0			7	7	7	7	
			3	0	20						2				2	22	42	42	42	
			0	0												0	0	0	0	
	1		0	0	7						2			1		18	25	25	25	
	1		0	0	7						2			1		18	25	25	25	
	1		0	0	7						2			1		18	25	25	25	

- Bewertung mit Hilfe eines Punktesystems (Index)
- Anzeige des Handlungsbedarfs



## Auswertung

### Definition der Ampel-Stufen – Anzeige des Handlungsbedarfs



hoch stark verwaorlost, i.d.R. Schäden

mittel schlecht, tlw. verwaorlost

gering noch ausreichend

## Auswertung

### Im Verdachtsimmobilien-Kataster erfasste Immobilien



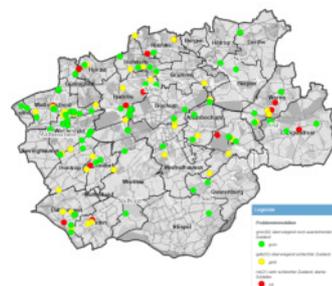
21 Gebäude

53 Gebäude

92 Gebäude

---

166 Gebäude (Stand 09/2017)



# Auswertung

## Im Verdachtsimmobilien-Kataster „gelöschte“ Immobilien

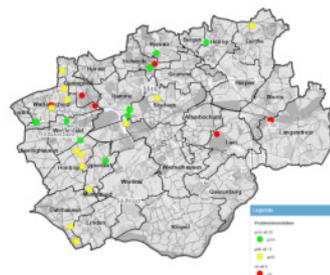


8 Gebäude

15 Gebäude

20 Gebäude

43 Gebäude (Stand 09/2017)

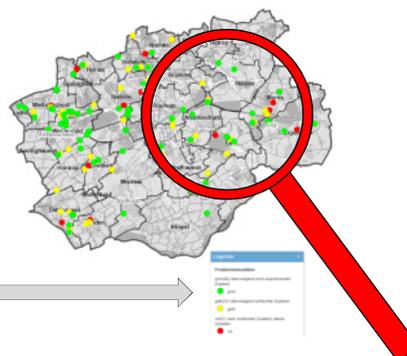


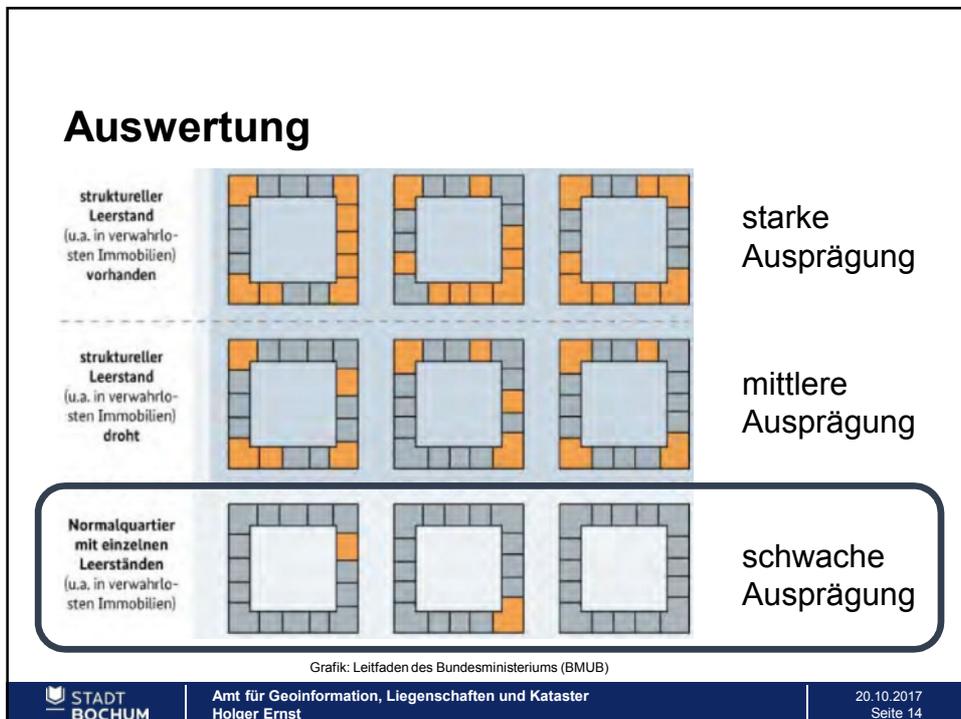
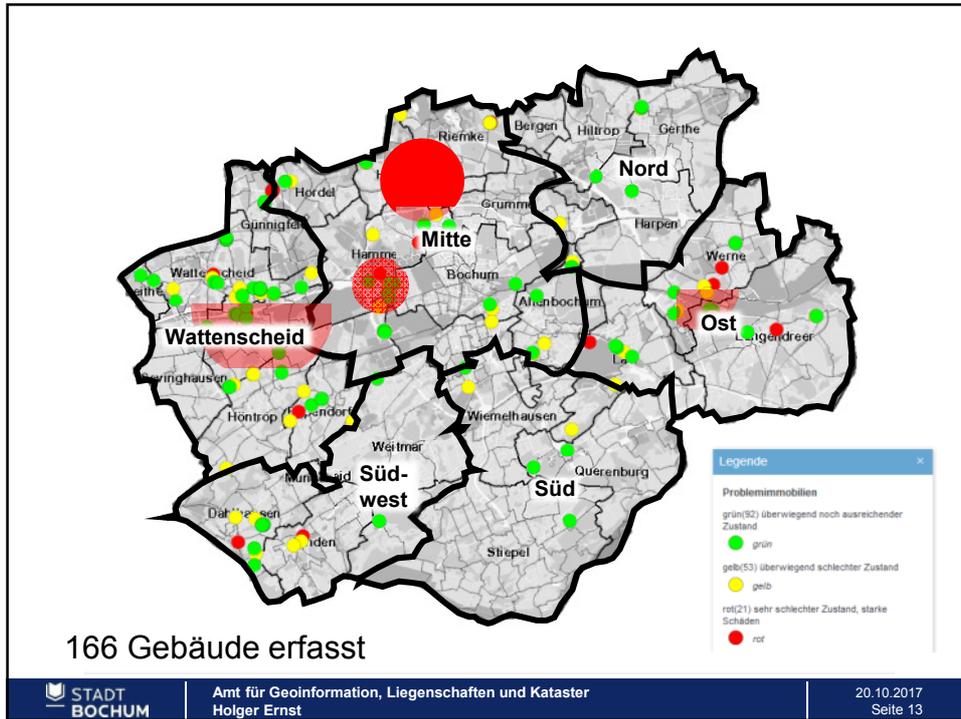
# Auswertung

## Grafische Darstellung der Problemimmobilien im Stadtgebiet

Stimme, Hu.-Nr.	Indikator
Alte Bahnhofstr. 106	20
Alte Bahnhofstr. 210	20
Alte Bahnhofstr. 212	20
Alte Bahnhofstr. 214	20
Alte Althofstr. 24	42
Am Brunsenkamp 46	42
Am Garthkamp 6	42
Am Huthofkamp 15	20
Am Huthofkamp 17	20
Am Huthofkamp 19	20
Am Huthofkamp 21	20
Am Huthofkamp 23	20
Am Huthofkamp 25	20
Am Huthofkamp 27	20
Am Huthofkamp 29	20
Am Huthofkamp 31	20
Am Huthofkamp 33	20
Am Huthofkamp 35	20
Am Huthofkamp 37	20
Am Huthofkamp 39	20
Am Huthofkamp 41	20
Am Huthofkamp 43	20
Am Huthofkamp 45	20
Am Huthofkamp 47	20
Am Huthofkamp 49	20
Am Huthofkamp 51	20
Am Huthofkamp 53	20
Am Huthofkamp 55	20
Am Huthofkamp 57	20
Am Huthofkamp 59	20
Am Huthofkamp 61	20
Am Huthofkamp 63	20
Am Huthofkamp 65	20
Am Huthofkamp 67	20
Am Huthofkamp 69	20
Am Huthofkamp 71	20
Am Huthofkamp 73	20
Am Huthofkamp 75	20
Am Huthofkamp 77	20
Am Huthofkamp 79	20
Am Huthofkamp 81	20
Am Huthofkamp 83	20
Am Huthofkamp 85	20
Am Huthofkamp 87	20
Am Huthofkamp 89	20
Am Huthofkamp 91	20
Am Huthofkamp 93	20
Am Huthofkamp 95	20
Am Huthofkamp 97	20
Am Huthofkamp 99	20
Am Huthofkamp 101	20
Am Huthofkamp 103	20
Am Huthofkamp 105	20
Am Huthofkamp 107	20
Am Huthofkamp 109	20
Am Huthofkamp 111	20
Am Huthofkamp 113	20
Am Huthofkamp 115	20
Am Huthofkamp 117	20
Am Huthofkamp 119	20
Am Huthofkamp 121	20
Am Huthofkamp 123	20
Am Huthofkamp 125	20
Am Huthofkamp 127	20
Am Huthofkamp 129	20
Am Huthofkamp 131	20
Am Huthofkamp 133	20
Am Huthofkamp 135	20
Am Huthofkamp 137	20
Am Huthofkamp 139	20
Am Huthofkamp 141	20
Am Huthofkamp 143	20
Am Huthofkamp 145	20
Am Huthofkamp 147	20
Am Huthofkamp 149	20
Am Huthofkamp 151	20
Am Huthofkamp 153	20
Am Huthofkamp 155	20
Am Huthofkamp 157	20
Am Huthofkamp 159	20
Am Huthofkamp 161	20
Am Huthofkamp 163	20
Am Huthofkamp 165	20
Am Huthofkamp 167	20
Am Huthofkamp 169	20
Am Huthofkamp 171	20
Am Huthofkamp 173	20
Am Huthofkamp 175	20
Am Huthofkamp 177	20
Am Huthofkamp 179	20
Am Huthofkamp 181	20
Am Huthofkamp 183	20
Am Huthofkamp 185	20
Am Huthofkamp 187	20
Am Huthofkamp 189	20
Am Huthofkamp 191	20
Am Huthofkamp 193	20
Am Huthofkamp 195	20
Am Huthofkamp 197	20
Am Huthofkamp 199	20

GIS-basierte  
Erstellung  
einer  
thematischen  
Übersichtskarte





## Bearbeitung

32	Ordnungsamt	➔	Ordnungsdienst Gefahrenabwehr
61	Amt für Stadtplanung und Wohnen	➔	Wohnungsaufsicht
62	Amt für Geoinformation, Liegenschaften u. Kataster	➔	VI-Kataster Koordination
63	Bauordnungsamt	➔	OB-Verfahren Sicherungs- maßnahmen

## Bearbeitung

### Bearbeitung von Problemimmobilien

- Austausch objektbezogener Informationen zwischen den Fachbereichen
- Entwicklung und Abstimmung von Bearbeitungsansätzen
- Einleitung der notw. Maßnahmen durch die zuständigen Fachbereiche

Sicherstellung einer effizienten Bearbeitung ✓

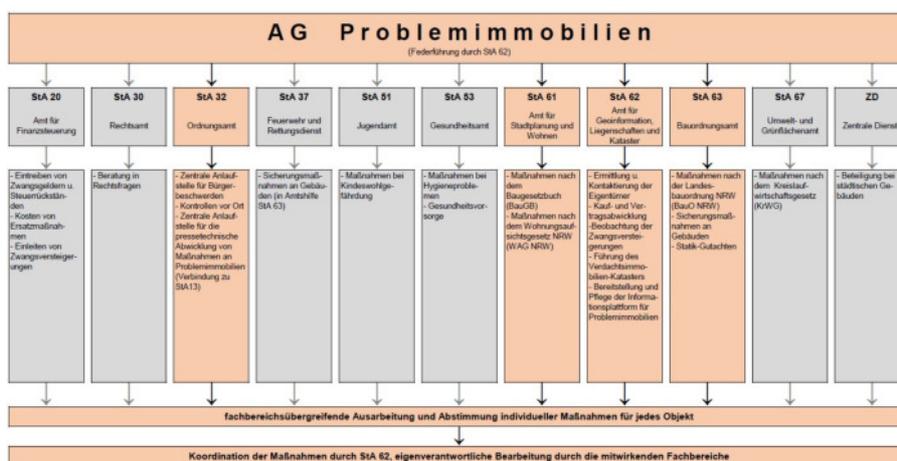
## Bearbeitung

### AG Problemimmobilien



- Die AG trifft sich nach Bedarf
- Bisherige Treffen zur grundsätzlichen Abstimmung sowie in einem akuten Einzelfall
- Die v.g. Fachbereiche stellen die Teilnehmer der Kerngruppe
- Weitere Teilnehmer aus anderen Fachbereichen je nach Notwendigkeit

## Bearbeitung



## Ziele

### Gegensteuern zur Verhinderung von Problemimmobilien

- Verwaltungsweite Bearbeitung
  - systematisch
  - fachbereichsübergreifend
  - einzelfallbezogen
- Verhinderung negativer Ausstrahlungseffekte
- Vermeidung eines drohenden strukturellen Leerstands
- Aufwertung des städtischen Gesamtbildes