

An das Büro
des Oberbürgermeisters

– gerichtet an Herrn Oberbürgermeister Thomas Eiskirch --

Betr.: Fragestunde im Rat für Einwohner*innen
Sitzung: 01.02.2024

Bochum, 17.01.2024
(aktualisiert 18.01.2024)

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch,

als Einwohner*innen der Stadt Bochum - auch aktiv im *Netzwerk für bürgernahe Stadtentwicklung* - stellen wir zur Fragehalbestunde in der Sitzung des Rates der Stadt Bochum am 01.02.2024 fristgemäß folgende Fragen nach § 2a Geschäftsordnung für den Rat, die Ausschüsse und die Bezirksvertretungen:

- 1. Warum hat die Stadt Bochum die in ihrem Eigentum stehenden Häuser Kohlenstraße 137– 139 seit 30 Jahren leer stehen lassen und dort keine Instandhaltung und Instandsetzung mehr vorgenommen?**
- 2. Warum hat die Stadt Bochum die in ihrem Eigentum stehenden Häuser Kohlenstraße 143 – 145 seit Eigentumsübergang im Jahr 2007 leer stehen lassen und dort keine Instandhaltung und Instandsetzung mehr vorgenommen?**
- 3. Warum hat die Stadt Bochum im Hause Kohlenstraße 135 seit 25 Jahren keine Instandhaltung und Instandsetzung mehr vorgenommen und 6 der insgesamt 8 Wohnungen ab 2006 leer stehen lassen?**
- 4. Warum sind im „Verdachtsimmobilien-Kataster“ der Stadt Bochum (Stand 2/2023) die Häuser Kohlenstraße 135 – 145 nicht als “Problemimmobilien“ eingeordnet, wenn sie nach den vor den Hofdurchgängen angebrachten Warnschildern wegen Einsturzgefahr doch abrisssreif sein sollen?**

Die Häuser Kohlenstraße 135 - 145 erscheinen heute auf den ersten Blick verwahrlost. Die Warnungen auf den Schildern an den Absperrgittern vor den Hofdurchgängen „- Achtung - Einsturzgefahr! Betreten verboten! Lebensgefahr“ erwecken den Eindruck von Abrissreife.

Häuser, deren Zustand vernachlässigt erscheint, werden in Bochum seit 2013 in einem „**Verdachtsimmobilien-Kataster**“ erfasst. Bei der Erfassung negativ auffälliger Gebäude reicht die Qualität des äußeren Erscheinungsbildes von einem ersten Verdacht auf Vernachlässigung bis hin zu leerstehenden, stark verwaehrlosten Objekten. Allen Eintragungen in das Kataster liegt eine Detailprüfung einschließlich einer Besichtigung vor Ort zugrunde. Jedes aufgenommene Gebäude erfährt eine individuelle Einstufung in eine städtische Handlungsmatrix.

Dafür wird eine Ampel mit den gängigen Farbabstufungen von „**Grün**“ für geringen Handlungsbedarf (trotz Vernachlässigung noch ausreichender Zustand) über „**Gelb**“ für mittleren Handlungsbedarf (selbst bei teilweiser Verwaehrlosung noch Erhaltungsmöglichkeit) bis „**Rot**“ für hohen Handlungsbedarf (= **Problemimmobilien**, starke Verwaehrlosung mit Mängeln bis hin zu beschädigter Bausubstanz) verwendet. Für die Rangfolge wird ein aus den Bewertungskriterien abgeleiteter Indexwert von 1-30 für Grün, 31-70 für Gelb und 71-100 für Rot (= Problemimmobilien) errechnet.

Sämtliche Informationen und Einstufungen sollen auf einer „Plattform-Problemimmobilien“ bereitgestellt sein - es besteht aber offenbar kein allgemeiner Zugang. Mitteilungen zum aktuellen Stand des „Verdachtsimmobilien-Katasters“ erfolgen in den Gremien in der Regel nicht öffentlich.

Frei zugänglich ist lediglich die Präsentation „**Problemimmobilien in Bochum**“ mit allgemeinen Ausführungen für den Runden Tisch der Bochumer Wohnungsmarktakteure am 18. Oktober 2017. Im Juni 2023 gab es aber im öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses mit der Mitteilungs-Vorlage Nr. 20230536 einen Gesamtüberblick über den aktuellen Sachstand zu Problemimmobilien in Bochum sowie zu zukünftig geplanten Maßnahmen.

Danach zeigte die Ampel Stand 2/2023 für 13 Häuser „Rot“. Zur Identifizierung wurden ohne weitere Informationen folgende Straßennamen angegeben:

Auf dem Dahlacker, Hannoverstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Günnigfelder Straße, Hagenstraße, Westenfelder Straße, Auf dem Helwe, Auf den Scheffeln, Unterstraße, Kassenberger Straße, Nöckerstraße.

Die Kohlenstraße war nicht benannt, die dortigen Häuser wurden also nicht als „Problemimmobilien“ eingestuft!

- 5. Warum sind die im Eigentum der Stadt Bochum stehenden und zum Abriss vorgesehenen Häuser**
- **Alte Wittener Straße 44 – 46**
 - **Harpener Straße 55, 59, 61, 63, 64, 65, 67 a-e, 69 a-d und 71 a-d**
 - **Rensingstraße 24, 24a und 28**
 - **Wiemelhauserstraße 295**
- im „Verdachtsimmobilien-Kataster“ der Stadt Bochum (Stand 2/2023) nicht als „Problemimmobilien“ eingeordnet?**

Nach der Aufstellung in der Mitteilungs-Vorlage Nr. 20230811 für die Sitzung des Planungsausschusses im Mai 2023 sollen die vorbenannten stadteigenen Häuser ebenfalls abgerissen werden.

Im Gesamtüberblick in der Mitteilungs-Vorlage Nr. 202300536 sind sie wie auch die Kohlenstraßen-Häuser nicht als „Problemimmobilien“ aufgeführt.

6. Sind die Häuser Kohlenstraße 135 – 145 und die in Frage 5 aufgelisteten stadteigenen Häuser in das „Verdachtsimmobilien-Kataster“ der Stadt Bochum aufgenommen und

falls ja, wie sind sie in der „Handlungsbedarf-Ampel“ mit welchem Indexwert eingestuft?

Angesichts des mittlerweile öffentlichen Interesses an der Frage der Abrissreife muss die Stadt Transparenz schaffen - zumal ein Geheimhaltungsinteresse bei den stadteigenen Häusern ausscheidet.

7. Warum enthält die Bebauungsplanauskunft, die online über bebauungsplanauskunft@bochum.de allgemein abrufbar ist, zum rechtskräftigen Bebauungsplan 234 n (Außentangente West, nördliches Tunnelportal) keinen Hinweis darauf, dass das Oberverwaltungsgericht Münster auf Normenkontrollantrag einer betroffenen Grundstückseigentümerin 1993 diesen Bebauungsplan teilweise insoweit für nichtig erklärt hat, als dort der Bereich südwestlich der Erzstraße als „Mischgebiet“ ausgewiesen worden war?

In der online einsehbaren Bebauungsplanauskunft wird der Bebauungsplan Nr. 234 n als seit 1989 rechtswirksam geführt. Im online einsehbaren Bebauungsplan ist das ausschließlich durch Wohnhäuser bestimmte Gebiet südwestlich der Erzstraße als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Auf Normenkontrollantrag einer betroffenen Grundstückseigentümerin hat das Oberverwaltungsgericht Münster die Wirksamkeit des Bebauungsplans überprüft. Das Oberverwaltungsgericht hat 1993 den Normenkontrollantrag insoweit zurückgewiesen, als er sich gegen die aus seiner Sicht wirksamen Festsetzungen für den Bau der „Westtangente“ und eines „Mischgebiets“ an der Kohlenstraße richtete. Nur soweit der Bebauungsplan auch die Ausweisung eines „Mischgebiets“ im Bereich südwestlich der Erzstraße enthielt, hat das Gericht den Bebauungsplan für nichtig erklärt.

Diese teilweise Unwirksamkeit des Bebauungsplans ergibt sich aus der online einsehbaren Bebauungsplanauskunft nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Czapracki-Mohnhaupt
Jürgen Dassow
Brigitte Giese
Andrea Wirtz
(Netzwerk für bürgernahe Stadtentwicklung)