



Gelsenkirchen

Die Oberbürgermeisterin

Mitteilungsvorlage	
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich
Drucksache Nr. 20-25/1070	

Referat, Auskunft erteilt, Telefon-Durchwahl
61 - Stadtplanung - Herr Horstmann, 1 69 - 46 38

Datum
12.04.2021

Beratungsfolge

Sitzungstermine Top

Bezirksvertretung Gelsenkirchen-West

13.04.2021

Betreff

**Anfrage des Bezirksverordneten Herrn Pfeil
- Schrottimmobilen -**

Inhalt der Mitteilung

In der Sitzung am 09.03.2021 wurde unter TOP 6 folgende Anfrage gestellt:

Herr Pfeil bat die Verwaltung um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viele sogenannte Schrottimmobilen bzw. Immobilien, mit nicht vorhandenem Geldwert und fehlender Verwertungsmöglichkeit sind im Bezirk Gelsenkirchen-West bekannt?
2. Aus welchen Gründen erfolgte die Einstufung als Schrottimmoblie?
3. Welche Eigentümerstrukturen (Sitz im Inland oder Ausland, Immobiliengesellschaft, Eigentümergesellschaft, Einzeleigentümer, andere) liegt der bezeichneten Immobilie zugrunde?
4. Sind Fördergelder (und ggf. in welcher Höhe) aus dem Bundes- und Landesprojekt „Problemimmobilien im Kontext der Zuwanderung aus Süd-Ost-Europa“ abgerufen worden und in welcher Höhe werden diese Fördergelder für das Kalenderjahr 2021 abgerufen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Vorbemerkung:

Die Bau- und Planungsverwaltung verwendet zur Einordnung von sog. „Schrottimmobilen“, „verwahrlosten Immobilien“ oder „problematischen Immobilien“ idR. die folgende auf Bundes- und Landesebene genutzte Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2019) bzw. gleichlautend auch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (MHKBG 2019):

„Eine Problemimmobilie ist 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“.*

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/leitfaden-problemimmobilien.html>

https://broschuerenservice.mhkbq.nrw/mhkbq/shop/Leitfaden_Umgang_mit_Problemimmobilien

Zu 1. und 2.

I. Äußerlich und innerlich verwehrte Immobilien:

Bei diesen Immobilien handelt es sich um Gebäude mit einem sehr schlechten äußeren Eindruck (Brandschäden, massive Verwehrung feststellbar, starke Schäden an Fassade und/oder Dach, Durchfeuchtungen, eingeschlagene oder verbarriadierte Maueröffnungen, Umfeld verschmutzt). In der Regel haben diese Gebäude eine nachhaltige negative Ausstrahlung auf das Umfeld. Diese Objekte sind zumeist nicht bewohnt. Soweit von diesen Gebäuden Gefahren für das Leben oder die Gesundheit von Personen ausgehen, werden die zur Gefahrenabwehr erforderlichen Maßnahmen – erforderlichenfalls auch im Sofortvollzug – von der Bauaufsicht (Referat 63) veranlasst.

Das Referat Stadtplanung erfasst seit 2011 stadtweit derartige Problemimmobilien. Die Datei wird seit 2016 nur noch stichpunktartig gepflegt, da mit Einführung des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG NRW) im Jahr 2014 der Schwerpunkt auf bewohnte Gebäude gelegt werden musste. Aktuell sind im Bezirk West 10 Objekte mit deutlich erkennbarer Verwehrung erfasst.

II. Immobilien mit äußerlichen und/oder innerlichen Missständen:

Hierbei handelt es sich idR. um Gebäude, die die Mindestanforderungen an die Ausstattung von Wohnraum im Sinne des WAG NRW nicht erfüllen. Diese Missstände (z. B. Schimmel in der Wohnung, defekte Fenster, defekte Heizung) liegen unterhalb der bauordnungsrechtlichen Gefahrenschwelle, sodass nicht die Bauaufsicht (Referat 63) sondern die Wohnungsaufsicht (Referat 61) tätig wird. In der Regel sind diese Objekte noch bewohnt. Vielfach sind nur einzelne Wohnungen von Missständen betroffen. Sofern die Missstände nur in den Wohnungen vorliegen, kann das Gebäude von außen unauffällig sein. Gebäude, die (nur) äußerlich einen ungepflegten oder vernachlässigten Eindruck erwecken, jedoch keinen Anlass zu einem bauordnungs- oder wohnungsaufsichtsrechtlichen Einschreiten geben, werden nicht erfasst.

Das Referat Stadtplanung erfasst statistisch alle Objekte, bei denen eine Prüfung auf Missstände erfolgte, unabhängig davon, ob tatsächlich ein Missstand festgestellt worden ist. Die Bandbreite der Feststellungen reicht von Missständen, die von Mietern verursacht werden über Missstände, die aufgrund fehlender Instandsetzung den Eigentümern zuzurechnen sind bis hin zu Objekten, die aufgrund gravierender Missstände für unbewohnbar erklärt worden sind.

Im Bezirk West sind bisher über 25 Gebäude im Hinblick auf Missstände in Augenschein genommen worden.

Zu 3.

Die Eigentümerstrukturen sind vielfältig, zumeist aber Einzeleigentümer oder kleinere, oft objektbezogene Unternehmen, sowohl aus dem Inland wie auch aus dem Ausland (hier oft Eigentumswohnungen). Vielfach sind Gebäude betroffen, in denen die Wohnungen in Einzeleigentum gem. WEG aufgeteilt sind und keine ordnungsgemäße Verwaltung aufweisen. Bestände der institutionellen Wohnungswirtschaft, der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft, Wohnungen, die in der Sozialbindung sind oder Bestände der städtischen ggw sind nicht betroffen.

Zu 4.

Im Modellprojekt Problemimmobilien im Kontext der Zuwanderung aus Süd-Ost-Europa steht der Stadt Gelsenkirchen insgesamt eine Refinanzierung für förderfähige Gesamtkosten in Höhe von 12 Mio. Euro mit einem Fördersatz von 95% zur Verfügung. Bisher wurden 4.340.000 Euro abgerufen. Der Abruf in 2021 erfolgt bedarfsgerecht anhand der Ausgaben die in 2021 getätigt werden.

Heidenreich

