

Beschlussvorlage der Verwaltung Nr.: 20252757

Status: öffentlich

Datum: 18.12.2025

Verfasser/in: 61 4 (25 20)

Fachbereich: Amt für Stadtplanung und Wohnen

Bezeichnung der Vorlage:

Stadterneuerungsgebiet Wattenscheid-Mitte

hier: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gesundes Wattenscheid (ISEK WAT 2025) - Maßnahmen-Steckbriefe

Beschlussvorschriften:

Beratungsfolge:

Gremien:	Sitzungstermin:	Zuständigkeit:
Bezirksvertretung Bochum-Wattenscheid	03.03.2026	Anhörung
Ausschuss für Planung und Grundstücke	03.03.2026	Vorberatung
Haupt-, Wirtschafts- und Finanzausschuss	11.03.2026	Entscheidung
		
Rat	19.03.2026	Entscheidung

Kurzübersicht:

Das ISEK WAT 2025 wurde auf Grundlage des Stadtteilentwicklungskonzeptes (im weiteren STEK) erarbeitet und am 10.07.2025 vom Rat der Stadt Bochum beschlossen. Ende September wurde ein Förderantrag (neuer Gesamtantrag für das ISEK WAT 2025) zum STEP 2026 gestellt. Zwischen der Erarbeitung des ISEK und der Förderantragsstellung am 30.09.2025 hat es Entwicklungen gegeben, die dazu geführt haben, dass für zwei weitere Maßnahmen, die seinerzeit nicht den Zugang vom STEK ins ISEK gefunden haben, Fördermittel eingeworben werden sollen. Eine Abstimmung mit dem Fördergeber dazu hat stattgefunden, so dass die Steckbriefe Bestandteil des Förderantrags zum STEP 2026 werden konnten. Die notwendige politische Beschlussfassung ist hiermit erfolgt.

Beschlussvorschlag:

Die beiden Maßnahmen „Problemimmobilien – Sicherung und Instandsetzung“ und „Umbau Friedrich-Ebert-Straße (städtebaulicher Mehraufwand)“ werden gemäß den beiden beigefügten Maßnahmensteckbriefen als Bestandteil des ISEK WAT 2025 unter den Maßnahmen-Nummern I.2 und III.5 vorbehaltlich eines Haushaltsbeschlusses beschlossen.

Begründung:

Das ISEK WAT 2025 wurde auf Grundlage des Stadtteilentwicklungskonzeptes (vgl. Vorlage Nr. 20233145) erarbeitet und am 10.07.2025 vom Rat der Stadt Bochum beschlossen. Ende September 2025 wurde für das Programm der Städtebauförderung ein Förderantrag (neuer Gesamtantrag für das ISEK WAT 2025) zum STEP 2026 gestellt. Zwischen der Erarbeitung des ISEK und der Förderantragsstellung am 30.09.2025 hat es Entwicklungen gegeben, die dazu geführt haben, dass für zwei weitere Maßnahmen, die seinerzeit nicht den Zugang vom STEK ins ISEK gefunden haben, Fördermittel eingeworben werden sollen. Dass dies im beschlossenen ISEK nicht vorgesehen wurde, war u.a. darin begründet, dass der finanzielle Spielraum für die Gesamtmaßnahme dafür nicht vorhanden war. Durch die Klärung mit dem Fördergeber, wie andere Fördermittel in die Gesamtmaßnahme einbezogen werden können, besteht nun finanzieller Spielraum für weitere Maßnahmen. Bei den anderen Fördermitteln handelt es sich insbesondere Mittel, die durch das KRIS-Programm eingeworben werden sollen. Eine Abstimmung mit dem Fördergeber dazu hat stattgefunden, so dass die Steckbriefe Bestandteil des Förderantrags zum STEP 2026 werden konnten. Die politische Beschlussfassung ist dazu nun nachzuholen.

Maßnahme I.2 - „Problemimmobilien – Sicherung und Instandsetzung“

In der Wattenscheider Innenstadt gibt es einige Gebäude, die seit vielen Jahren leer stehen und teilweise abgängig sind. Oftmals liegen diese Objekte an städtebaulich sehr exponierten Lagen und es geht von ihnen eine sehr negative Wirkung auf den Erneuerungsprozess aus. Diese „problematischen“ Objekte stehen teilweise zusätzlich unter Denkmalschutz und sollen daher aufgrund ihrer städtebaulichen/geschichtlichen Bedeutung erhalten bleiben.

Um die negative Ausstrahlung insbesondere auf die Innenstadtlage zu stoppen, bedarf es der entschlossenen Intervention. Über die letzten Jahre hat sich gezeigt, dass der intensive Kontakt zu den Eigentümern allein nicht immer erfolgreich ist. Daher erwägt die Stadt Bochum, für diese Objekte (im Sinne des Grundsatzes „Eigentum verpflichtet“) den Einsatz von Städtebaulichen Geboten nach dem BauGB. Hierdurch können die privaten Eigentümer verpflichtet werden, fehlende Instandsetzungen und Modernisierungen auf ihre Kosten vorzunehmen. Die hierbei ggfls. entstehenden unrentierlichen Kosten sind nach BauGB von der Kommune zu tragen. Zur Deckung der unabwendbaren städtischen Kosten ist geplant, die Städtebaufördermittel zu nutzen. Alle anderen Kosten hat der Eigentümer zu tragen.

Mögliche Kosten für eine Ersatzvornahme, die zum Tragen kommt, wenn der Eigentümer die von der Stadt angeordnete Umsetzung der Modernisierung und Instandsetzung verweigert, werden dem Eigentümer auferlegt.

Ggfls. erforderliche Planungs- oder Gutachterkosten für externe Dienstleistungsbüros sind nach der neuen Förderrichtlinie der Städtebauförderung zum Umgang mit Problemimmobilien ebenfalls förderfähig.

Außerdem können die Fördermittel einen Investitionsanreiz für den Erwerb durch Dritte darstellen. Mit diesem Vorgehen wird keinesfalls eine aktive Ankaufsstrategie von Problemimmobilien verfolgt.

Mit der Aufnahme der Maßnahme in den ISEK-Steckbriefkatalog verschafft sich die Stadt Bochum daher zusätzliche Interventionsmöglichkeiten, um Mängel und Missstände im privaten Bestand zu beseitigen.

Maßnahme III.5 - „Umbau Friedrich-Ebert-Straße (städtebaulicher Mehraufwand)“

Der Umbau der Friedrich-Ebert-Straße ist eine wichtige Teilmaßnahme im KRIS-Betrachtungsraum, der im Jahr 2025 beschlossen (vgl. Vorlage Nr. 20250062) wurde. Das Stadterneuerungsgebiet überlagert sich in Teilen mit diesem KRIS-Betrachtungsraum. Der Umbau der Friedrich-Ebert-Straße

soll in wesentlichen Teilen über diese Förderinitiative KRIS finanziert werden. Für den Um- bzw. Neubau der Fuß- und Radwege soll auch der Zugang zur Förderrichtlinie Nahmobilität geprüft werden. Diese Förderprogramme haben auf Grund des Subsidiaritätsprinzips grundsätzlich Vorrang vor der Städtebauförderung. Nach intensiven Gesprächen mit den Förderstellen zeigt sich, dass gestalterische Elemente zur Qualifizierung der Friedrich-Ebert-Straße als attraktiven Stadtraum der Wattenscheider Innenstadt über diese beiden Förderzugänge aber nicht im notwendigen Umfang generiert werden können. Um die städtebauliche Qualität (z.B. Sitzgelegenheiten, gestaltende Anpflanzungen) dennoch zu gewährleisten, ist absehbar von einem sog. städtebaulichen Mehraufwand zu ausgehen. Dieser städtebauliche Mehraufwand kann unter Wahrung des Subsidiaritätsprinzips über die Städtebauförderung finanziert werden. Vor diesem Hintergrund soll der Steckbrief zu dieser Maßnahme in den Steckbriefkatalog des ISEK WAT 2025 aufgenommen werden.

Der Fördergeber hat der Vorgehensweise in Bezug auf die beiden Steckbriefe und die Maßnahmen grundsätzlich zugestimmt. Die Steckbriefinhalte sind grundsätzlich dem bereits beschlossenen STEK entnommen und im Hinblick auf die o.g. Logik verändert worden.

Finanzielle Auswirkungen:

Mittelbedarf für die Durchführung der Maßnahmen:

Die geplanten förderfähigen Gesamtkosten belaufen sich für die Maßnahme „Problemimmobilien-Sicherung und Instandsetzung“ auf 1.180.000,00 EUR.

Die geplanten förderfähigen Gesamtkosten belaufen sich für die Maßnahme „Umbau Friedrich-Ebert-Straße (städtebaulicher Mehraufwand)“ auf 1.905.000,00 EUR.

Für beide benannten Maßnahmen sollen Fördermittel der Städtebauförderung in Höhe von 70% eingeworben werden.

Die Gesamtkosten für die Maßnahme „Problemimmobilien – Sicherung und Instandsetzung“ in der Produktgruppe 5102 (Bauleit-, Entwicklungs-, Mobilitätsplanung) werden durch die unter dem Projekt 4.00000663 – Soziale Stadt Wattenscheid konsumtiv eingeplanten Mitteln gedeckt.

Die Gesamtkosten werden für die Maßnahme „Umbau Friedrich-Ebert-Straße (städtebaulicher Mehraufwand)“ bei StA 66 unter dem Projekt 6.50001592 – Friedrich-Ebert-Str. zur nächsten Haushaltsplanung 2027 investiv angemeldet.

Kosten für die Maßnahme „Umbau Friedrich-Ebert-Straße (städtebaulicher Mehraufwand)“ die ggf. schon im Jahr 2026 anfallen, werden aus dem laufenden Budget des StA 66 gedeckt.

Zinsaufwand

Bei einem aktuellen Zinssatz von rd. 3,39% belaufen sich der anfängliche jährliche Zinsaufwand auf 19 TEUR sowie der durchschnittliche jährliche Zinsaufwand über 30 Jahre auf 10 TEUR.*

* Die dargestellte jährliche Zinsbelastung ist ein vereinfachter Durchschnittswert für die gesamte Kreditlaufzeit von 30 Jahren. Dabei wird eine Zinsbindung von 10 Jahren fiktiv unterstellt und dieser Zinssatz für die gesamte Kreditlaufzeit beispielhaft fortgeschrieben. Die geplanten Zahlungszeitpunkte der Investition bleiben unberücksichtigt. Der maßgebliche Zinssatz wird quartalsweise für das Folgequartal aktualisiert.

Abschreibungsaufwand

Den gesamten förderfähigen Kosten stehen Zuwendungen i.H.v. 70% gegenüber. Bei Aktivierung der Anlage werden diese zunächst auf Sonderposten gebuchten Zuwendungen über die Nutzungsdauer aufgelöst und verringern so den Abschreibungsaufwand.

Bei geplanter Fertigstellung Ende 2033 und einer Nutzungsdauer von 45 Jahren beläuft sich der jährliche Abschreibungsaufwand ab 2034 auf rd. 13 TEUR.

Jährliche Folgelasten:

Klimarelevante Auswirkungen:

Die beiden Steckbriefe stellen eine Ergänzung zum Gesamtprozess der Stadterneuerung dar, welcher aufgrund des Stadtteilentwicklungskonzeptes vorangetrieben werden soll (STEK WAT 2024 – vgl. Anlage zu Vorlage Nr.20233145). Das STEK liefert die inhaltliche Grundlage für das ISEK und enthält ein eigenes Kapitel, welches sich mit dem Thema „Klima und Umwelt“ beschäftigt (vgl. Kap.2.2). Darin wird beschrieben, dass Wattenscheid-Mitte als innerstädtischer Ortsteil mit einer hohen Bevölkerungs- und Nutzungsdichte und einem hohen Versiegelungsgrad generell einem Gefährdungspotential durch Überhitzung ausgesetzt ist und dass das Gefährdungspotential damit besonders hoch ist. Durch den fehlenden Luftaustausch und durch fehlende Kaltluftentstehungsgebiete ist die Überhitzung in den verdichteten Quartieren problematisch. Dieser beschriebenen Lage wird im Konzept Rechnung getragen. Es sind verschiedene Maßnahmen (vgl. Kapitel 6.3) enthalten, die positive klimarelevante Auswirkungen haben. Unter anderem wird das Planungsideal der „Schwammstadt“ in mehreren Maßnahmen berücksichtigt. Auch in den Steckbriefen der einzelnen Maßnahmen werden jeweils die Klimaaspekte der Maßnahme entsprechend beschrieben.

Anlage(n):

1. [Maßnahmensteckbrief I.2 - "Problemimmobilien - Sicherung und Instandsetzung"](#)
2. [Maßnahmensteckbrief III.5 - "Umbau Friedrich-Ebert-Straße \(städtebaulicher Mehraufwand\)"](#)