

Maßnahme I 2	Problemimmobilien – Sicherung und Instandsetzung
Wirkungsziele	• Sanierung und Modernisierung der bestehenden Gebäudesubstanz • Erhalt wertvoller gründerzeitlicher und identitätsstiftender Gebäude
Ergebnisziele	• Aufhebung städtebaulicher und architektonischer Mängel durch Problemimmobilien an zentralen Orten
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Sowohl in der Bochumer- / Hochstraße als auch in der Innenstadt zeigen sich in Wattenscheid einige Objekte, die als „Problemimmobilien“ eingestuft werden müssen. Die Gebäude stehen seit vielen Jahren leer und sind teilweise abgängig. Die Besonderheit bei den Objekten in der Innenstadt ist, dass diese an städtebaulich sehr exponierten Lagen liegen und von ihnen eine sehr negative Wirkung ausgeht. Diese „problematischen“ Objekte stehen oftmals zusätzlich unter Denkmalschutz und sollen somit aufgrund ihrer städtebaulichen/geschichtlichen Bedeutung erhalten bleiben, gleichzeitig beeinträchtigt sie aber in ihrem derzeitigen Zustand das Straßen- und Ortsbild und wirken teilweise darüber hinaus negativ auf den Erneuerungsprozess in Wattenscheid. Seitens der Stadt Bochum wird bei den Problemimmobilien eine klare Strategie verfolgt bzw. hat das Thema eine sehr hohe Priorität. Im Einsatz ist u. a. die „Arbeitsgruppe Problemimmobilien“ und das Instrument Problemimmobilienkataster. Eine direkte Ansprache der Eigentümer*innen ist wichtig, um Zukunftsperspektiven auszuloten. Um die negative Ausstrahlung insbesondere auf die Innenstadtlage zu stoppen, bedarf es der entschlossenen Intervention. Daher erwägt die Stadt Bochum für diese Objekte über Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 BauGB die Beseitigung der Mängel und Missstände durch den privaten Eigentümer zu forcieren. Die hierbei ggfls. entstehenden unrentierlichen Kosten sind nach BauGB von der Kommune zu tragen. Zur Deckung der unabwendbaren städtischen Kosten ist geplant, die Städtebaufördermittel (über die FRL 9.1) zu nutzen. Alle anderen Kosten hat der Eigentümer zu tragen. Außerdem können die Fördermittel einen Investitionsanreiz für den Erwerb durch Dritte darstellen. Insbesondere einzelne stadtbildprägende Gebäude könnten auch, wenn alle anderen Maßnahmen keinen Erfolg zeigen, im Sinne der FRL 9.2 durch die Stadt erworben, baulich gesichert und dann später an Dritte veräußert werden. Sowohl die Anwendung des § 177 BauGB als auch die Umsetzung von Sicherungen an Objekten erfordern die Erstellung verschiedener Planungsleistungen inkl. Bauüberwachung und Gutachterleistungen. Diese sind ebenfalls förderfähig.
Klimaaspekte	Energie- / Umwelteffiziente Modernisierung (z. B. Dachbegrünung, Fassadendämmung u. ä.), Erhalt und klima- sowie ökologiegerechte Qualifizierung des Wohnumfelds
Projektkoordination	Amt für Stadtplanung und Wohnen
Beteiligte	Stadt Bochum – Amt für Stadtplanung und Wohnen Arbeitsgruppe Problemimmobilien Private Eigentümer*innen externe Dienstleistungsbüros
Ziffer Förderrichtlinie	9.1, 9.2 und 11.1
Umsetzungszeitraum	2026-2031
Kostenansatz	1.000.000 EUR 9.1: 200.000 EUR 9.2: 700.000 EUR 11.1: 100.000 EUR
Hinweis	Inhaltliche Zuständigkeit für Maßnahme I 1 Beratung, Förderung und Begleitung privater Investitionen