

**Antwort der Verwaltung
Nr.: 20222537**

Status: öffentlich
Datum: 20.09.2022
Verfasser/in: Peter Wernitz
Fachbereich: Zentrale Dienste

Bezeichnung der Vorlage:

Leerstehende Immobilien in städtischem Besitz

Bezug:

Anfrage der Fraktion DIE LINKE. im Ausschuss für Strukturentwicklung, Digitalisierung und Europa am 09.06.2022 (TOP Ö 6.2, Vorlage Nr. 20221630)

Beratungsfolge:

Gremien:	Sitzungstermin:	Zuständigkeit:	
Ausschuss für Strukturentwicklung, Digitalisierung und Europa	03.11.2022	03.11.2022	Kenntnisnahme
Betriebsausschuss für die Eigenbetriebe	03.11.2022		Kenntnisnahme

Wortlaut:

In der 9. Sitzung des Ausschusses für Strukturentwicklung, Digitalisierung und Europa am 9. Juni 2022 wurde von der Fraktion DIE LINKE. im Rat der Stadt Bochum die folgende Anfrage gestellt:

Für die künftige Ausrichtung der Wohnungspolitik in Bochum ist ein bestmöglicher Überblick über den Leerstand bei Wohn- und Gewerbeimmobilien wichtig. Hierbei spielen auch Immobilien, die sich in städtischem Besitz befinden, eine Rolle.

DIE LINKE. im Rat der Stadt Bochum fragt an:

1. Wie hoch ist der Leerstand von Immobilien, die sich in städtischem Besitz befinden oder der Stadt anderweitig zur Verfügung stehen (z.B. durch Mietverträge)? Bitte für die letzten zehn Jahre, nach Dauer des Leerstandes sowie nach Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien aufschlüsseln.
2. Welches Konzept verfolgt die Verwaltung, um Leerstände, für die ein direkter Zugriff besteht, zu aktivieren?
3. Wie bewertet die Verwaltung die bisherigen Bemühungen bei der Leerstandsaktivierung? Welche Änderungen sind geplant?

Die Anfrage wird von der Verwaltung wie folgt beantwortet:

Zu 1.:

1. *Wie hoch ist der Leerstand von Immobilien, die sich in städtischem Besitz befinden oder der Stadt anderweitig zur Verfügung stehen (z.B. durch Mietverträge)? Bitte für die letzten zehn Jahre, nach Dauer des Leerstandes sowie nach Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien aufschlüsseln.*

Es gibt verschiedene Gründe, warum städtische Objekte ganz oder teilweise leer stehen. Nachfolgend die gängigsten Beispiele:

- a. Leerstand, weil die Gebäudesubstanz so stark verbraucht ist, dass eine weitere Nutzung aus rechtlichen Gründen nicht mehr möglich ist. In diesen Fällen ist der Leerstand nur zeitlich befristet, bis die Immobilie abgebrochen und das Grundstück einer neuen Verwendung zugeführt wird (z.B. Abbruch einer ehemaligen Verwaltungsstelle an der Dr.-C.-Otto-Str. 73-73 a für einen Kita-Neubau).
- b. Leerstand, weil die Fläche als Ausweich- und Ersatzfläche für städtische Zwecke benötigt wird. (z. B. zwei Schulen für die Aufnahme von Flüchtlingen in der Unterstraße. Gleiches gilt, wenn Bestandsmietern Alternativflächen angeboten werden müssen, weil in städtischen Wohngebäuden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, die einen Verbleib der Mieter in den bisherigen Wohnungen nicht zulassen (sog. Umsetzungsfälle, z. B. Immanuel-Kant-Str.52 / Glockengarten 32).
- c. Leerstand, weil Mieter verstorben sind und die gesetzlichen Erben das Erbe ausschlagen oder keine Erben vorhanden sind. Dann muss das langwierige Verfahren zur Feststellung des fiskalischen Erbes eingeleitet werden. Bis zu dessen Abschluss darf die Wohnung nicht anderweitig genutzt werden.
- d. Leerstand, weil sich die übergeordneten rechtlichen Rahmenbedingungen grundlegend geändert haben, z. B. weil eine Wohnbebauung oder eine gewerbliche Nutzung jetzt nicht mehr gestattet ist (z.B. Kemnader Str. 524 wg. Naturschutz, Rensingstr. 24, 24 a und 28 wg. Umwandlung in reines Gewerbegebiet).

Aus dem oben Gesagten ergibt sich, dass Anlass und Dauer von Leerständen in städtischen Gebäuden sehr unterschiedliche nachvollziehbare Ursachen haben und einem ständigen Veränderungs- und Fluktuationsprozess, insbesondere auch durch ständige An- und Verkäufe unterworfen sind, so dass eine genaue statistische Erfassung dieser Bestandsveränderungen für das operative Verwaltungsgeschäft nicht zielführend ist. Aus diesem Grund werden auch keine Listen vorgehalten und fortgeführt, aus denen sich im Detail für die letzten zehn Jahre die angefragten Daten ablesen lassen. Aktuell werden 14 Wohnobjekte gehalten, von denen 5 zum Abbruch vorgesehen sind und 9 aufgrund baulicher Mängel zurzeit nicht nutzbar sind. Von den 12 gewerblichen Leerstandobjekten sind 8 ehemalige Betriebshöfe. Des Weiteren zählen zum eigentliche Leerstand, 3 ehemalige Übergangsheime sowie 2 Schulen. Die ehemaligen Übergangsheime sind zum Abbruch bzw. zur Grundstücksvermarktung vorgesehen. Eine der beiden Schulen (Unterstr. 66) wird zurzeit als Flüchtlingsunterkunft benutzt.

Zu 2. u. 3.:

2. *Welches Konzept verfolgt die Verwaltung, um Leerstände, für die ein direkter Zugriff besteht, zu aktivieren?*

3. *Wie bewertet die Verwaltung die bisherigen Bemühungen bei der Leerstandsaktivierung?
Welche Änderungen sind geplant?*

Für die derzeit leerstehenden städtischen Objekte sind seitens der Verwaltung i. d. R. immer Folgemaßnahmen, u. a. Abbruch, Überplanung, Vermarktung, sowie in vereinzelt Fällen auch die Reaktivierung bzw. Nachnutzung geplant.

Antwort der Verwaltung 20222537

Aufgrund von Umsetzungshindernissen, u.a. durch komplexe Kaufverhandlungen, Ausschreibungsverfahren oder Investorenwechsel, kann es vorübergehend bei den in Vorbereitung befindlichen Maßnahmen zu Verzögerungen kommen. Insbesondere bei den geplanten Gebäudeabbrüchen gibt es z. Z. einen Maßnahmenstau.

Städtische Objekte, die leerstehende und sofort vermietbare, marktkonforme Einheiten für Wohnen und/oder Gewerbe aufweisen, werden z. Z. nicht vorgehalten.