



Stadt Kamen

Die Bürgermeisterin

Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt

Beschlussvorlage

Vorlage

Nr. 007/2024

vom: 07.02.2024

öffentlich

Rat

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Kamen

Bezeichnung des TOP

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht an Grundstücken im Quartier Blumenstraße/Karl-Arnold-Straße

hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Kamen beschließt gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung, dass der Stadt Kamen das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB an Grundstücken im Quartier Blumenstraße/Karl-Arnold-Straße zusteht (s. Anlage 1).

Sachverhalt und Begründung (einschl. finanzielle Möglichkeit der Verwirklichung):

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat die Verwaltung mit Beschluss vom 30.11.2023 aufgefordert, den Entwurf einer Vorkaufsrechtssatzung für die Immobilien im oben genannten Quartier vorzubereiten, deren Eigentümer sich nicht nachhaltig um die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse kümmern. Ziel der Vorkaufsrechtssatzung ist es, den kommunalen Zwischenerwerb der entsprechenden Immobilien zu vereinfachen.

Bereits seit Jahren prägen problematische Wohnverhältnisse verbunden mit z. T. erheblichen Leerständen (bis zu 50 %) einige Wohnungsbestände im Quartier Blumenstraße/Karl-Arnold-Straße. Diese hängen ursächlich mit der mangelnden Bereitschaft des Eigentümers bzw. der Verwaltungsgesellschaft zusammen, ihren Pflichten zur Instandhaltung der Immobilien in geeigneter Form nachzukommen. Mängel bestehen u. a. in Feuchtigkeits- und Schimmelbefall, CO-Grenzwertüberschreitungen der Heizungsthermen mit notwendiger Stilllegung sowie defekten Aufzügen. Die Bausubstanz selbst wird durch das Bauordnungsamt der Stadt Kamen als gut und erhaltenswert beurteilt werden.

Erhebliche Missstände z. T. mit Gefährdung von Bewohner/innen wurden in sechs Immobilien verzeichnet (Blumenstraße 2, 6, 7, 8; Auf dem Spiek 41, 43). Weitere 16 Immobilien weisen deutliche Instandhaltungsmängel mit zum Teil erheblichen Leerständen auf (Erik-Nölting-Straße 1, 3, 5, 7, 9; Karl-Arnold-Straße 8, 10, 12, 14, 16, 18; Auf dem Spiek 35, 37, 39; Blumenstraße 3, 9). Mit Ausnahme der beiden letztgenannten Immobilien ist Eigentümerin die Silver Wohnen Fünfte GmbH. Die Verwaltung erfolgt durch MVGM Property Management Deutschland GmbH (vormals belvona bzw. Altromondo).

Im Dezember 2023/Januar 2024 hat sich die Lage im Quartier derart verschärft, dass in den Häusern Blumenstraße 2 und 8 (beide: Silver/MVGM) insgesamt 60 Wohnungen durch die städtische Wohnungsaufsicht für unbewohnbar erklärt und geräumt wurden (u. a. Wasser im Heizungskeller sowie im Bereich von elektrischen Leitungen, Mängel an Gasleitungen). Im Haus Blumenstraße 3 (priv. Eigentümer) hatte sich zudem aufgrund einer defekten Therme in einer Wohnung eine lebensgefährliche Situation aufgrund von CO-Wert-Überschreitungen entwickelt. Auch hier wurde die betroffene Wohnung geräumt. Mieterinnen und Mieter wurden – sofern sie nicht private Wohnalternativen gefunden haben – zunächst durch die Stadt untergebracht. Aktuell wird geprüft, inwiefern leerstehende Wohnungen im Quartier (Silver/MVGM) als Ersatzwohnraum genutzt werden können.

Die Situation im Quartier wird laufend geprüft durch Wohnungsaufsicht und Bauordnung der Stadt Kamen sowie z. T. durch den Schornsteinfeger und die Feuerwehr (zuletzt in der dritten Januar-Woche 2024). Bereits im Laufe des Jahres 2023 waren in zwölf Wohnungen in der Blumenstraße 2, 6, 7, 8 die Heizungen stillgelegt worden. Nach wiederholter Aufforderung durch die Stadt Kamen beauftragte die MVGM eine Firma mit einem Austausch der Gasthermen. Bislang sind fünf Thermen ausgetauscht worden (Stand 27.10.2023).

Zur Situation wurden zudem im Verlauf der letzten Jahre bereits verschiedentlich Quartiersstudien erstellt (SSR 2012 i. R. d. HK Wohnen, plan-lokal 2015, plan-lokal 2023 i. R. d. HK Wohnen inkl. Diskussion im Workshop am 07.02.2023 mit Vertreter/innen von Politik und Wohnungswirtschaft). Die Wohnqualität in den Immobilien hat sich im Zeitverlauf nicht verbessert. Leerstände haben weiter zugenommen.

Im Herbst 2022 hatte die - seinerzeit mit der Verwaltung betraute - belvona im Gespräch mit der Stadt mündlich Maßnahmen zu einer kurz- und mittelfristigen Verbesserung der Bewohnbarkeit ihrer Bestände zugesagt. Bis zum Oktober 2023 wurde - mit Ausnahme des o. g. Thermenaustauschs, der erst auf wiederholte Aufforderung hin erfolgte - keine dieser Maßnahmen umgesetzt.

Neben den konkreten gebäudebezogenen Missständen sind im Wohnumfeld im gesamten Quartier Probleme wahrnehmbar: Zum einen ist das Wohnumfeld in Teilen wenig attraktiv und bewohnerorientiert gestaltet. Zum anderen ist - ebenfalls in Teilen - eine deutliche und wiederkehrende Vermüllung festzustellen.

Bewohner/innen sind zu einem großen Teil Migrant/innen, vorrangig aus Rumänien, Bulgarien, Russland und der Türkei. Zum Teil handelt es sich um große Familien mit sozialen Problemlagen.

Details zur Situation sind dem i. R. d. Handlungskonzeptes Wohnen erstellten Quartierssteckbrief zu entnehmen.

Wesentliche Ziele der Stadt bestehen in einer Beseitigung von Substanz- und Funktionsmängeln (Ziel ist die Sanierung. Abriss/Neubau ist aufgrund der guten Bausubstanz nicht notwendig. Zudem stellt sich die Frage der Genehmigungsfähigkeit von Wohnneubauten in unmittelbarer Nähe der Autobahn.) und dem Erreichen von gesunden Wohnverhältnissen und einer angemessenen Wohnqualität in den vorhandenen Beständen.

Um diese Ziele zu erreichen, beabsichtigt die Stadt Kamen, zunehmenden Druck auf den - bislang nicht kooperationsbereiten - Eigentümer der Problemimmobilien aufzubauen, um ihn entweder zur Instandsetzung oder zum Verkauf seiner Immobilien zu motivieren.

Die Stadt zieht in Betracht, im Quartier Blumenstraße/Karl-Arnold-Straße städtebauliche Maßnahmen umzusetzen, die dazu dienen, die o. g. Ziele zu erreichen. Sie zieht insbesondere die Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach §§ 136ff BauGB (inklusive der Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB) in Betracht.

Anlagen

- Anlage 1 Satzung der Stadt Kamen über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25
Abs. 1 Nr. 2 BauGB für Teilbereiche des Quartiers Blumenstraße/Karl-Arnold-
Straße, Stand: 19.01.2024
- Anlage 2 ggf. Quartierssteckbrief