

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN FÜR DIE STADT KAMEN **QUARTIER KARL-ARNOLD-/BLUMENSTRASSE – STRATEGIEEMPFEHLUNG**

PLANUNGS- UND STADTENTWICKLUNGS-AUSSCHUSS
30.11.2023

Handlungskonzept Wohnen: Einordnung

Handlungskonzept Wohnen - Prozess

ANALYSE/PLANUNG

KOMMUNIKATION

ANALYSE

Analyse Gesamtstadt und Stadtteile
-> Ableitung von Handlungsbedarfen

Planungs- u. Stadtentw. ausschuss

Schlüsselpersonengespräche

Planungs- u. Stadtentw. ausschuss

Workshop „Wohnen in Kamen“ I

STRATEGIE

Prognose
Quartiersanalyse

Ziele und Handlungsempfehlungen

Workshop „Wohnen in Kamen“ II

Workshop „Wohnen in Kamen“ III

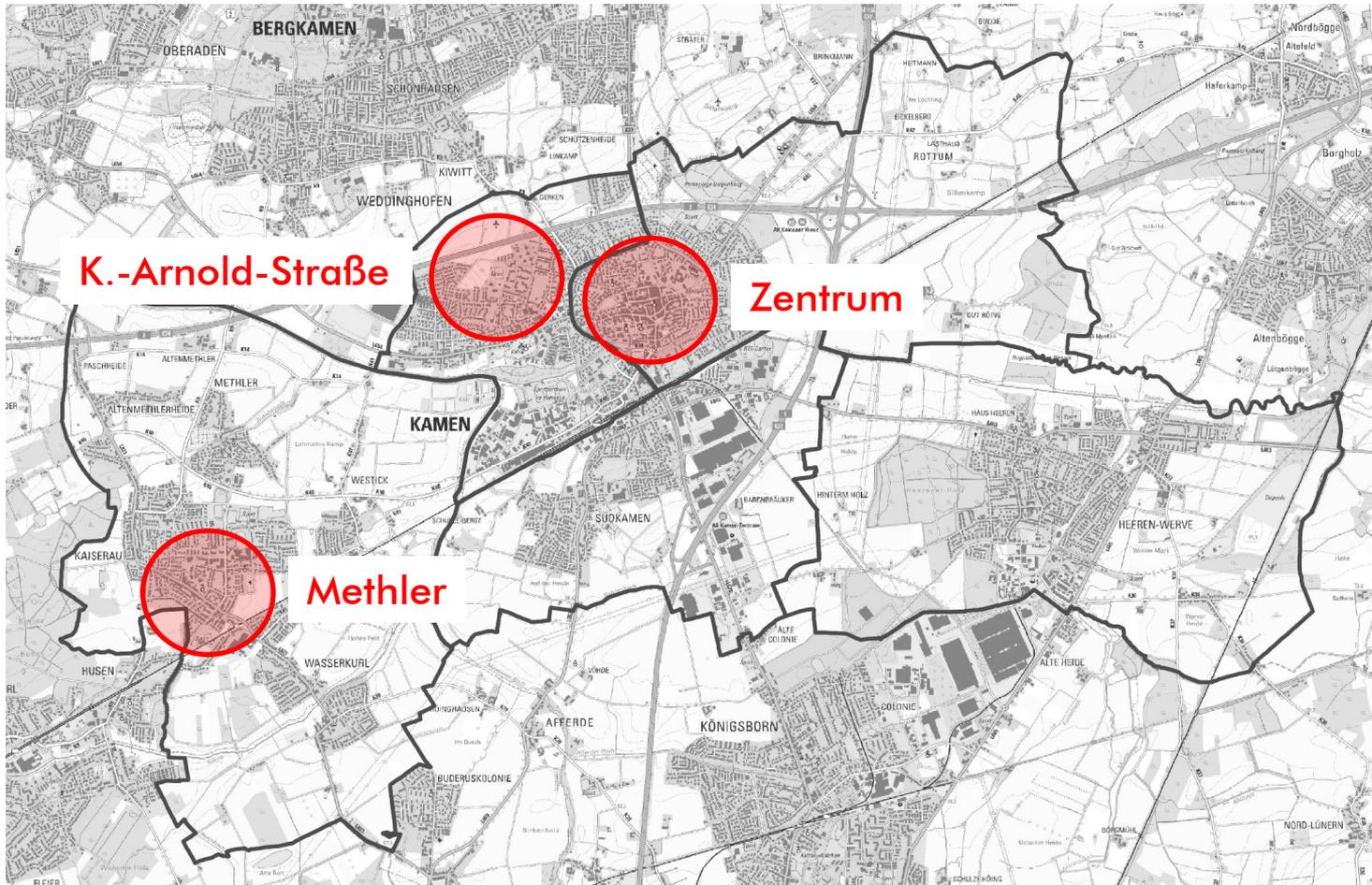
ERGEBNIS

Dokumentation
„Handlungskonzept Wohnen“

Planungs- u. Stadtentw. ausschuss

Prozessbegleitende Abstimmung

Vertiefungsquartiere



HK Wohnen: Workshop 07.02.2023



HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN FÜR DIE STADT KAMEN

Quartier Karl-Arnold-Straße

Ihre Einschätzung:
Wie dringend ist es, hier einzugreifen?

Handlungsbedarfe

Bestände DEGAG/belvona:

- kurzfristig: Durchführung dringender baulicher Sanierungen
- mittelfristig: Grundsanierung der sanierungsbedürftigen Bestände
- Wiederherstellung Erreichbarkeit für die Mieter/innen (telefonisch/vor Ort)
- ...

Ziele

- Präkäre Wohnverhältnisse verbessern
- Wiedernutzbarmachen von dringend benötigtem Wohnraum
- Aufwerten des Quartiers
- ...

Handlungsmöglichkeiten

- Verbindliche Sanierungszusage belvona

Anderenfalls denkbar:

- Weiteres Verfolgen Maßnahmen lt. städt. Instandsetzungsverfügung
- Maßnahmen lt. Wohnraumstärkungsgesetz
- Vorkaufrechtssatzung
- Sanierungssatzung
- ...

sehr dringend

nicht dringend

STADT KAMEN

plan lokal

Quartier K.-Arnold-/Blumenstraße Situation



Quartier K.-Arnold-/Blumenstraße - Zustand



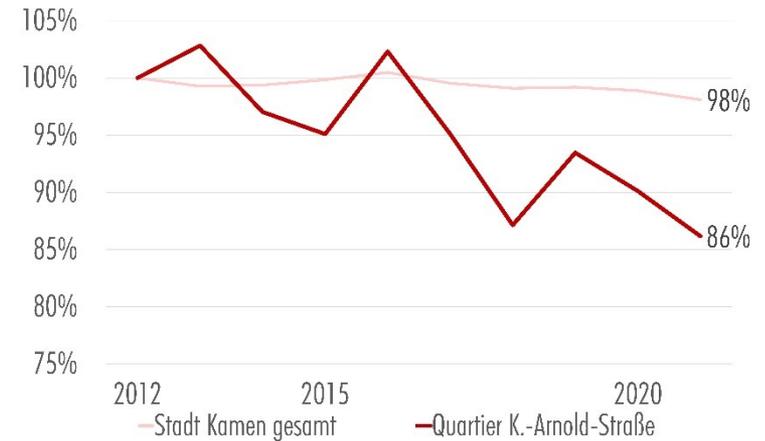
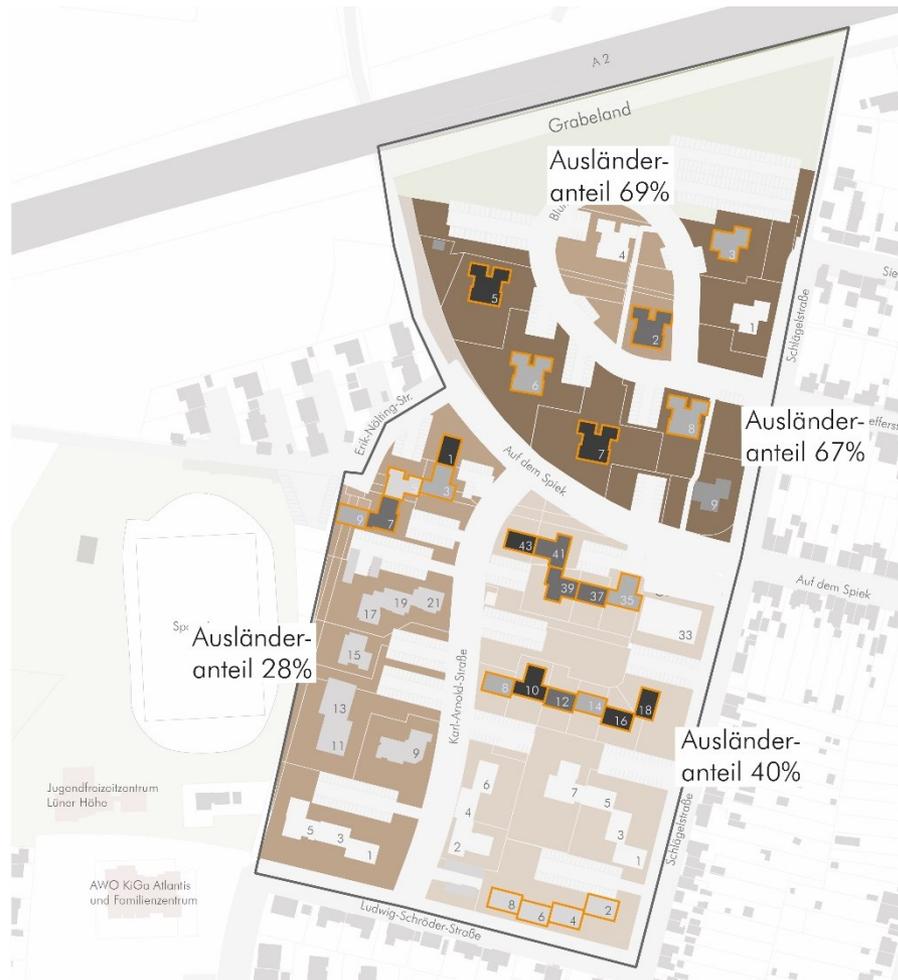
- Guter Gebäude- und Wohnungszustand
- Gebäude mit deutlichen Instandhaltungsmängeln mit zum Teil erheblichen Leerständen
- Gebäude mit geförderten Wohneinheiten
- Erhebliche bauliche Missstände; Gefährdung Bewohner:innen
- Silver Wohnen Fünfte GmbH
- Silver Wohnen Fünfte GmbH
- WBG Lünen eG
- UKBS
- Julius Ewald Schmitt GmbH



Blumenstraße 2 (September 2022)



Quartier K.-Arnold-Straße - Einwohnerentwicklung



Einwohner:innenentwicklung
2012 - 2021



Aktuell (11.2023)

- » Wechsel Eigentümer / Verwaltungsgesellschaft:
 - » Neue Eigentümerin: Silver Wohnen Fünfte GmbH
 - » Neue Verwaltungsgesellschaft:
MVGM Property Management
Deutschland GmbH



PASSION FOR
PEOPLE AND
PROPERTY

NAME
Silver Wohnen 5 GmbH
⇄ DEGAG Fünfte Wohnen GmbH
⇄ DEGAG Beteiligungs GmbH

- » Mehrere Ortstermine im laufenden Jahr
(u.a. Juni, Oktober; Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht, Feuerwehr)
- » Oktober: Thermenstilllegung in 12 Wohnungen Silver/MVGM,
zudem: in 8 Wohnungen eines priv. Eigentümers (Blumenstr. 9)
- » Fremdfirma wurde mit Austausch beauftragt,
5 Thermen bereits ausgetauscht (Blumenstr. 2 und 7)

JEDOCH...

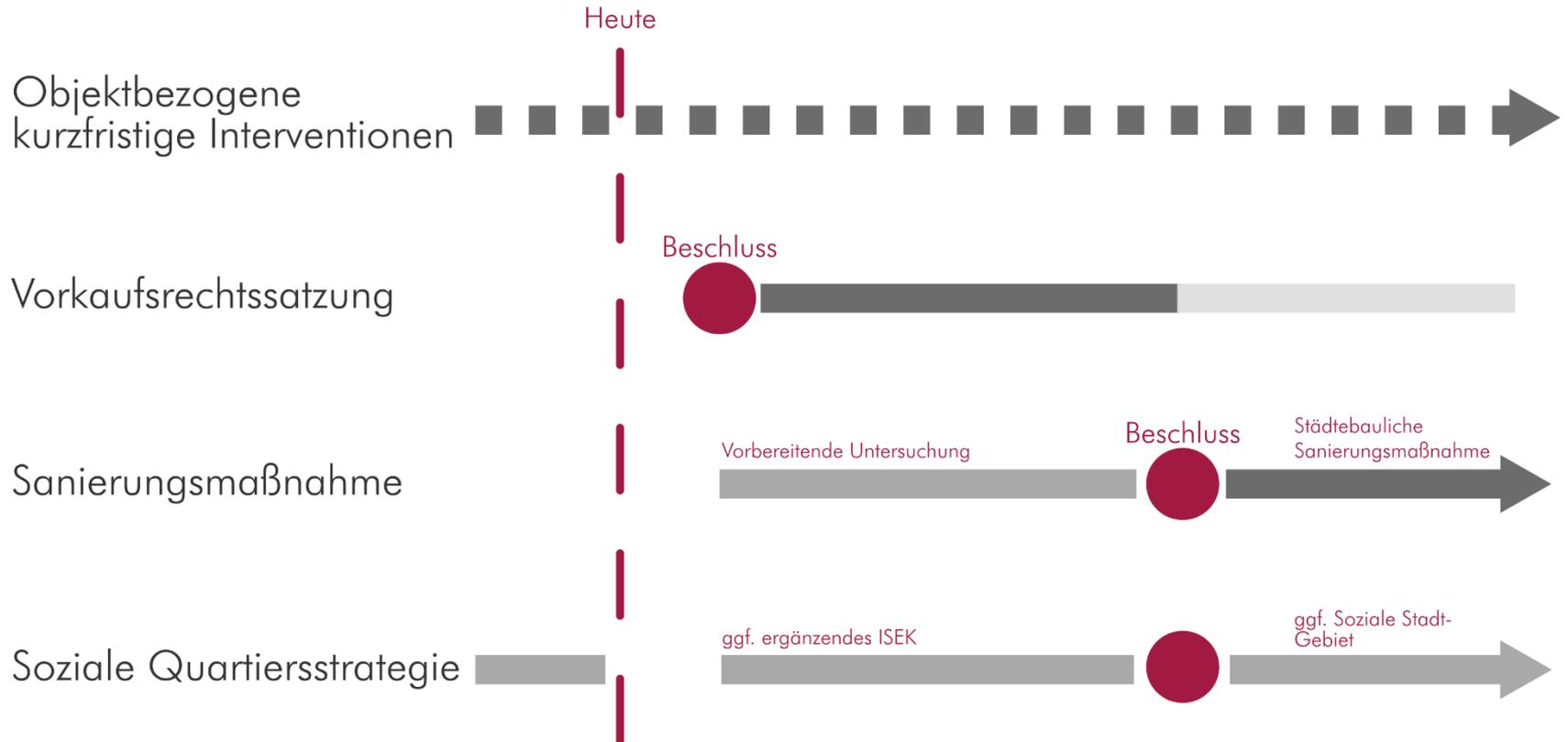
... Jedoch weiterhin ...

- » **Gebäudebezogene Handlungsbedarfe:**
 - » V. a. Silver Wohnen-Bestände: Behebung von kurzfristigen Missständen, aber auch kurz- bis mittelfristig Sanierung des gesamten Bestandes
- » **Wohnumfeldbezogene Handlungsbedarfe:**
 - » Aufwertung und Gestaltung des Wohnumfeldes, Lösen des „Müllproblems“
- » **Quartiers- und bewohnerbezogene Handlungsbedarfe:**
 - » Angehen von sozialen Problemlagen

Ziele

- » Beseitigung von Substanz- und Funktionsmängeln, Erreichen von gesunden Wohnverhältnissen
- » Anstoßen privater Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen; Ziel nachhaltig verlässliche Lösung
- » Bei mangelnder Kooperationsbereitschaft: Ziel (Zwischen-)erwerb durch die Stadt Kamen
- » Reaktivierung Leerstände
- » Verbesserung Kommunikation Mieter/innen – Vermieter/innen
- » Verbesserung Integration von Anwohner/innen mit Migrationshintergrund
- » Aufwertung öffentliches und privates Wohnumfeld
- » Imageaufwertung

Strategieempfehlung



Objektbezogene kurzfristige Interventionen

- » Regelmäßige Prüfung der Wohnsituation
- » Städt. Wohnungsaufsicht, Bauordnung sowie Feuerwehr, Schornsteinfeger
- » **Läuft bereits, wird weitergeführt**

Sellweger Anzeiger

WhatsApp-Kanal ABO Jetzt testen Anmelden

elPaper Unna Kamen Bergkamen Fröndenberg Holzwickede Kreis & Region Dortmund NRW Lokalsport BVB S04 Spiele Newsletter

Startseite > Kamen > Problemvermieter im Visier: Kamen kontrolliert Belvona-Wohnungen bei landesweiter Aktion

Problemvermieter im Visier Kamen kontrolliert Belvona-Wohnungen bei landesweiter Aktion

Carsten Fischer
Redaktionsleiter

06.06.2023 18:44 Uhr



© S. Milik/C. Fischer (Fotomontage)

Das Wohnungsunternehmen, das am Dienstag im Visier einer landesweiten Kontrolle stand, ist laut Ministerin Ina Scharrenbach (CDU) ein „Dauergast“ der Behörden.

🕒 1 Min Lesezeit

Bei einer landesweiten Kontrolle zur Aufdeckung von Missständen in Mietwohnungen haben die Behörden am Dienstag auch Objekte in Kamen ins Visier genommen. Überprüft wurden unter anderem Wohnungen, die früher zum Bestand der inzwischen aufgelösten Altro-Mondo-Gruppe gehörten. Zuletzt war die Firma Belvona für die Mietwohnungen zuständig. Der Besitz

Vorkaufsrechtssatzung (§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Beschränken auf den Bereich der Problemimmobilien

Vorteile:

- » Städtische Zugriffsmöglichkeit im Verkaufsfall
- » Signal an Eigentümer, dass die Stadt den Handlungsdruck erhöht
- » Satzung ist „unaufwändig“ und kann kurzfristig erlassen werden

(zu klären: Erwerb durch die Stadt selbst oder durch Dritte)



Mögliche Abgrenzung Geltungsbereich
Vorkaufsrechtssatzung

Stb. Sanierungsmaßnahme (§§ 136ff BauGB) bzw. Vorbereitende Untersuchung

Ziele:

- » Umsetzung / Durchsetzung von objekt- und wohnumfeldbezogenen Sanierungszielen
- » Kombination Sanierungsziel und Erwerbsziel; Erhöhung des Drucks auf den Eigentümer

Weitere Vorteile:

- » Genehmigungsvorbehalte + Veränderungssperren für bauliche od. grundbuchliche Vorgänge
- » Möglichkeit Inanspruchnahme Städtebaufördermittel
- » Eigentümer (von vermieteten Immobilien) haben für Instandsetzung / Modernisierung erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten

Zwei Schritte: zunächst Vorbereitende Untersuchung, später Sanierungssatzung

1. Schritt: Vorbereitende Untersuchung (§ 141 BauGB)

Inhalte:

- » Erhebung + Bewertung von städtebaulichen Mängeln; Notwendigkeit der Sanierung, soziale + strukturelle Merkmale
- » AUCH: Untersuchung von nachteiligen Auswirkungen auf Betroffene
- » Erhebung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
- » Wertermittlung
- » Beschreibung Sanierungsziele, stb. Planung
- » Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet
- » Vorschlag Sanierungsverfahren



Mögliche Abgrenzung
Betrachtungsraum für die VU

2. Schritt: Durchführung Sanierungsmaßnahme

Beschluss:

- » Satzungsbeschluss mit förmlicher Festlegung Gebiet, Verfahren, Dauer gem. § 142 BauGB
- » Bekanntmachung, Grundbucheintrag

Durchführung:

- » Formale Begleitung, Prüfung Aktivitäten Eigentümer
- » Durchführung Ordnungsmaßnahmen (Kommune) und Baumaßnahmen (Eigentümer, Kommune)
- » Ggf. finanzielle Abwicklung



Mögliche Abgrenzung
Sanierungsgebiet

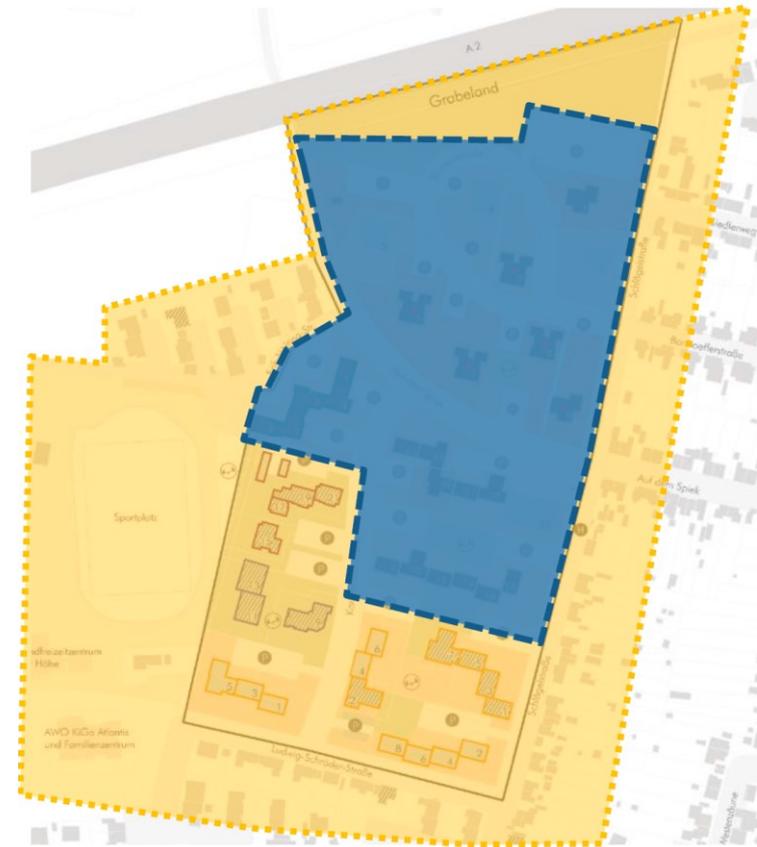
Soziale Quartiersstrategie

Ziele:

- » Verbesserung des sozialen Zusammenhalts im Quartier
- » Integrationsförderung

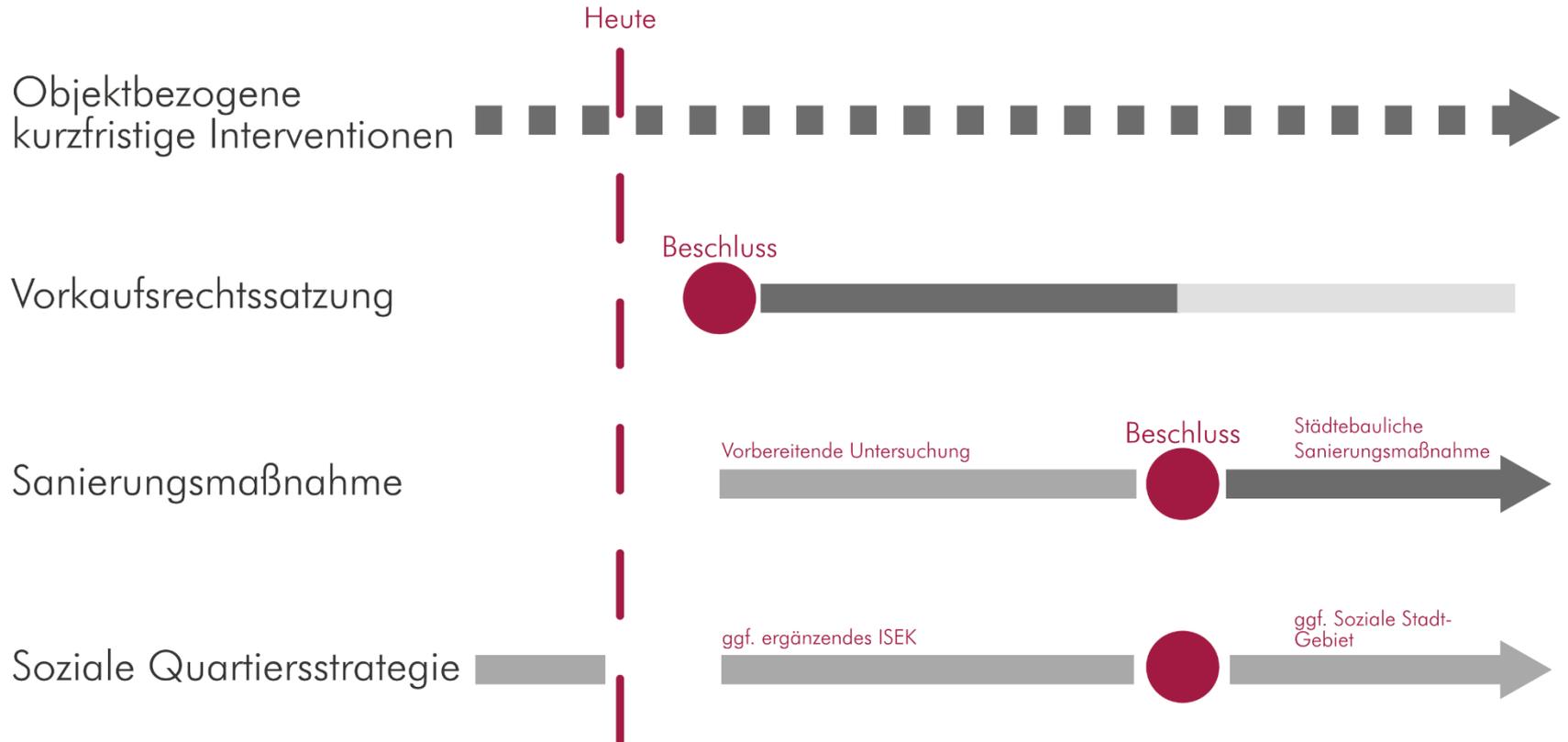
Mögliches Instrument:

- » Ausweisung Soziale Stadt-Gebiet (§ 171e BauGB)
- » Verknüpfung mit Sanierungskonzept
- » Städtebaufördermittel, ggf. weitere Fördermittel



Mögliche Abgrenzung
Sanierungsgebiet + Soziale Stadt-Gebiet

Strategieempfehlung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Bovermannstraße 8
44141 Dortmund

Alfred Körbel, Kathrin Feigs

Tel. 0231 / 95 20 83-0

www.plan-lokal.de

kathrin.feigs@plan-lokal.de