

Vorlage Nr. 25/0325

Federf. Stadamt: Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Verkehr

Vorlage für den	Berichterstatter:in	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität	Erster Beigeordneter/Stadtbaurat Dr. Volker Kreuzer	Entscheidung	28.08.2025	7

öffentliche Sitzung

Betrifft:

**Sachstandsbericht Problemimmobilie Busfortshof 18
hier: rechtliche Bewertung und weiteres Vorgehen**

Begründung:

Ausgangssituation

2021 musste das Wohngebäude Busfortshof 18 nach einem Brand geräumt werden. Den Eigentümer:innen ist es seit diesem Zeitpunkt nicht gelungen, die Immobilie wieder für die ehemals 157 Bewohnerinnen und Bewohner sicher nutzbar zu machen. Es besteht mittlerweile eine Vielzahl gravierender - auch statischer - Mängel. Weitere Brände, Vandalismus und Vermüllung lassen das Gebäude mittlerweile als Ruine erscheinen. Offensichtlich liegen städtebauliche Missstände vor; das Gebäude ist im Verfall begriffen. Eine gültige Baugenehmigung für eine Wiederherstellung der Wohnnutzung liegt nicht mehr vor.

Angesichts dieses Zustands sowie einer nicht mehr handlungsfähigen Eigentümergemeinschaft (19 Teileigentümer) besteht keine Hoffnung zur Wiederbelebung des Gebäudes.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität vom 20.03.2025 sowie dem Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Bauen vom 05.09.2024 wurde zuletzt über den Sachstand zum leer stehenden Gebäude Busfortshof 18 berichtet. Die Verwaltung hatte als nächsten Schritt eine rechtliche Bewertung des verfügbaren rechtlichen Instrumentariums angekündigt.

Zwischenzeitlich hatte sich die Situation vor Ort verschärft: die bis etwa April 2025 noch tätige Hausverwaltung hatte ihr Amt niedergelegt. Ein bis dahin durch diese noch beauftragtes notdürftiges Verschließen des Gebäudes, ist daraufhin nicht mehr erfolgt.

Mitzeichnungen				
Bürgermeisterin:	Erster Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Stadtkämmerin/ Beigeordnete:	Beigeordnete:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Müllablagerungen, unbefugtes Eindringen und Feuerwehreinsätze haben stattgefunden. Da die Beeinträchtigung für die Nachbar:innen zugenommen hat und eine Gefährdung vorlag, hat zum einen die Untere Abfallbehörde des Kreises Recklinghausen nach erfolglosem Verstreichen einer Frist im Zuge einer Ersatzvornahme die Vermüllung beseitigen lassen und zum anderen die Stadt Gladbeck als Untere Bauaufsicht im Mai 2025 eine Einzäunung des Gebäudes sowie ein Verschließen der Zugänge ebenfalls nach Verstreichen einer Frist im Zuge der Ersatzvornahme veranlasst.

Nach Abschluss dieser Maßnahmen hat sich die Situation verbessert. Die Bauaufsicht begeht das Gebäude regelmäßig und prüft, ob das Gebäude verschlossen und der Zaun intakt ist. Vereinzelt konnte ein Eindringen und kleine Beschädigungen beobachtet werden, das Ausmaß hat sich jedoch deutlich verringert. Insbesondere das Eindringen unbedarfter Personen – als gerade auch von Kindern – konnte so verhindert werden.

Diese Sofortmaßnahmen stellen selbstverständlich keine dauerhafte Lösung dar. Der Weg zu einer dauerhaften Lösung wird im Folgenden beschrieben und in der Sitzung näher erläutert.

Weiteres Vorgehen

Wie angekündigt hat die Verwaltung angesichts der komplexen Situation eine Rechtsanwaltskanzlei mit Expertise im Bereich „Problemimmobilien“ mit einer Bewertung der rechtlichen Ausgangssituation sowie den Handlungsmöglichkeiten der Stadt Gladbeck beauftragt.

Zusammenfassend ist demnach die Anordnung der Beseitigung der Anlage gemäß § 82 Bauordnung NRW möglich und geboten. Dabei kommt eine solche Anordnung grundsätzlich sowohl auf Grund von § 82 Abs. 1 BauO NRW (Beseitigung von materiell und formell illegalen Anlagen – das Gebäude dürfte keinen Bestandsschutz mehr genießen) oder § 82 Abs. 2 BauO NRW (im Verfall begriffene Gebäude) in Frage. Die Verwaltung beabsichtigt nun zeitnah, die Eigentümer:innen zur vorgesehenen Beseitigungsanordnung gemäß § 28 Abs. 1 VwVfG NRW anzuhören. Abhängig von den Äußerungen in der Anhörung ist dann abschließend das weitere Vorgehen festzulegen. Zu diesem Zeitpunkt sind dann ggf. bau fachliche Untersuchungen zum Zustand des Gebäudes sowie eine Auseinandersetzung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen erforderlich.

Wie im Fall jeder Problemimmobilie ist auch hier darauf hinzuweisen, dass zwar grundsätzlich ein häufig geeignetes rechtliches Instrumentarium zum Umgang mit derartigen Objekten vorliegt, die Anwendung und Durchsetzung jedoch mit hohem personellem, zeitlichem und finanziellem Aufwand verbunden ist. Die Verwaltung wird das Verfahren konsequent vorantreiben, dennoch ist auf Grund der einzuräumenden Fristen und bestehenden Klagemöglichkeiten mit einem mehrjährigen Vorlauf zu rechnen.

Finanzierung

Noch offen ist, ob und wie die Stadt Gladbeck die ggf. anfallenden Kosten des Rückbaus tragen kann. Zwar besteht auch im Falle einer Ersatzvornahme die Verpflichtung der Eigentümer:innen die Kosten des Rückbaus zu tragen, allerdings ist offen, ob diese entsprechend zahlungsfähig sind. Da der Wert des Grundstücks deutlich unter den zu erwartenden Abrisskosten liegen dürfte (eine Kostenschätzung liegt noch nicht vor), besteht ein entsprechendes Kostenrisiko in 7-stelliger Höhe.

Zwar ist der Rückbau von leer stehenden Problemimmobilien grundsätzlich im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig, allerdings in der Regel nur im entsprechenden aufwändigen und unflexiblen Rahmen als Teil eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts und innerhalb einer festzulegenden Gebietskulisse. Im Gebiet der Stadt Gelsenkirchen – nur 250 m Luftlinie vom Gebäude entfernt – besteht hingegen ein deutlich einfacher anzuwendendes Sonderförderprogramm.

Bürgermeisterin Weist hat daher Ministerin Scharrenbach (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW) mit einem Schreiben auf diese Problemlage aufmerksam gemacht und um Unterstützung gebeten. Bei Vorliegen neuer Erkenntnisse werden die politischen Gremien informiert.

Exkurs: Sachstand Erlenkrug sowie Märker Str. 4

Erlenkrug

Wie bekannt und mehrfach berichtet, hat die Bauaufsicht der Stadt Gladbeck am 15.08.2022 eine Beseitigung der Anlage für das Gebäude Erlenkrug gem. § 82 Abs. 2 BauO NRW angeordnet. Gladbeck war damit eine der ersten Kommunen in NRW, die dieses neue Instrumentarium genutzt hat. Hiergegen hatte der Eigentümer der Immobilie geklagt.

Am 17.06.2025 hat die mündliche Verhandlung in dieser Sache beim Verwaltungsgericht Gelsenkirchen stattgefunden. Das Gericht hat der Sichtweise der Stadt Gladbeck weitgehend zugestimmt. Der Kläger hat daraufhin seine Klage gegen die Ordnungsverfügung zurückgezogen. Somit besteht eine rechtskräftige Beseitigungsanordnung.

Aus formellen Gründen musste die Stadt Gladbeck die Ersatzvornahme erneut in einem gesonderten Bescheid androhen. Hier läuft derzeit das Anhörungsverfahren. Haushaltsmittel in der Größenordnung der vorliegenden groben Kostenschätzung sind verfügbar.

Märker Straße 4

Ebenfalls über einen längeren Zeitraum galt das Wohngebäude Märker Straße 4 als Problemimmobilie. Im September 2023 musste die Stadt Gladbeck das Gebäude nach gravierenden bauordnungsrechtlichen Mängeln (Brandschutz) räumen. Im Nachgang ist es einem der Eigentümer des Wohngebäudes gelungen, alle übrigen Teileigentumsanteile zu erwerben. So konnte eine Kernsanierung „aus einer Hand“ begonnen werden.

Das Gebäude Märker Straße 4 ist somit ein gutes Beispiel dafür, dass auch privates Engagement zur Beseitigung von Problemimmobilien führen kann, wenn eigentumsrechtliche Schwierigkeiten überwunden werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Es fallen zunächst lediglich nicht bezifferbare, da vom Verfahrensablauf (z.B. im Fall einer Klage) abhängige, Kosten für die rechtliche Beratung sowie falls erforderlich für fachliche Prüfungen der Bausubstanz an. Falls es zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Ersatzvornahme kommen kann, ist hierüber gesondert zu beraten.

Klimarelevante Auswirkungen:

- keine wesentliche Klimarelevanz**
Die Durchführung der Haupt- und Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).
- keine negative oder eine positive Klimawirkung**
Die Durchführung der Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).
- eine negative Klimawirkung**
Die Alternativenprüfung wurde durchgeführt und das Prüfungsergebnis ist als Anlage beigefügt.

Beschlussentwurf:

Die Verwaltung wird beauftragt, wie in der Sachverhaltsdarstellung ausgeführt, ein Verfahren für eine Beseitigungsanordnung gem. § 82 BauO NRW einzuleiten.

Die Bürgermeisterin
I.V.



- Dr. Volker Kreuzer -
Erster Beigeordneter/Stadtbaurat

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: