

Vorlageart: Berichtsvorlage
Federführung: Bürgerservice und öffentliche Ordnung
Verantwortung: Herr Ohletz, Herr Jehn

Sachstandsbericht zu Problemimmobilien in Oberhausen; hier: Antrag der SPD-Fraktion gem. § 2 der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt

Beratungsfolge

29.10.2024	Bezirksvertretung Osterfeld	Kenntnisnahme
30.10.2024	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	Kenntnisnahme
31.10.2024	Bezirksvertretung Sterkrade	Kenntnisnahme
06.11.2024	Umweltausschuss	Kenntnisnahme
07.11.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Kenntnisnahme

Bezug

Kein Bezug

Sachverhalt

- 1 Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, eine Projektkoordination „Problemimmobilien“
- 2 einzurichten. Durch die Koordinierung der verschiedenen Zuständigkeiten von Abteilungen
- 3 der Stadtverwaltung, Feuerwehr, von Jobcenter, Zoll u.a. sollen bereits vorhandene
- 4 Problemimmobilien stillgelegt und präventiv die Entwicklung weiterer Problemimmobilien
- 5 verhindert werden.
- 6
- 7 Problemimmobilien werden im allgemeinen Sprachgebrauch je nach Gewichtung ihrer
- 8 Problemlage als „vernachlässigte“, „verwahrloste“ oder auch „Schrottimobilien“
- 9 bezeichnet, die negative Ausstrahlungseffekte auf ihr Umfeld verursachen.
- 10
- 11 Von einer Problemimmobilie kann also vereinfacht gesagt gesprochen werden, wenn eines
- 12 der beiden Merkmale „bauliche Verwahrlosung“ und „nicht angemessene Nutzung“ so stark
- 13 ausgeprägt ist, dass eine Intervention erforderlich ist. Beim Umgang mit Problemimmobilien
- 14 sind die Eingriffsbefugnisse nach Bauordnungsrecht und Wohnaufsichtsrecht von
- 15 besonderer Bedeutung. Ergänzend können im Einzelfall die Instrumente des
- 16 Infektionsschutzrechts, des Abfallrechts und des allgemeinen Ordnungsrechts herangezogen
- 17 werden.
- 18
- 19 Hierzu wurde die Projektgruppe „Problemimmobilie“ gegründet. Nachfolgende Bereiche sind
- 20 Mitglieder in der gebildeten Task Force:
- 21
- 22 Bereich 2-4 / Bürgerservice, Öffentliche Ordnung
- 23 Bereich 6-1 / Feuerwehr
- 24 Bereich 5-3 / Baugenehmigung und Bauordnung
- 25 Bereich 5-4 / Wohnungsaufsicht
- 26 Bereich 3-4 / Gesundheitswesen
- 27 Job-Center

Ziel der Projektkoordination „Problemimmobilie“ sollte die frühzeitige Identifikation von Problemimmobilien sein; durch fachliche Begutachtung und Maßnahmen zur allgemeinen Reduzierung von Problemimmobilien beizutragen und präventiv die Entwicklung weiterer Problemimmobilien zu verhindern.

Im Oktober 2018 fand der erste Austausch verschiedener städtischer Dienststellen statt.

Zunächst wurde dazu im Austausch aller Beteiligten eine Übersicht, bzw. Aufstellung sogenannter Problemimmobilien erstellt.

Es wurden insgesamt 31 Immobilien in Oberhausen als Problemimmobilie eingestuft. Davon 17 bewohnte und 14 unbewohnte Immobilien, welche sich in vier Wohn-/Geschäftsobjekte, sieben Wohnobjekte, drei Gewerbeobjekte aufteilten.

Nach Auswertung der Ergebnisse fanden erste gemeinsame Begehungen der Immobilien statt. Häufige Mängel bei den Problemimmobilien stellten Vermüllung, zugestellte Flure und Rettungswege, Schimmel in den einzelnen Wohnungen und unsachgemäße Stromversorgung dar.

Im Nachgang wurden die Eingriffsmöglichkeiten der jeweiligen zuständigen Bereiche geprüft und Anordnungen auf Mängelbeseitigung oder Instandsetzungsanordnung, welche durch entsprechende Zwangsmittelandrohungen (Zwangsgeld, Ersatzvornahme) auch den entsprechenden Druck auf die Immobilieneigentümer ausüben sollten. Die festgestellten Mängel wurden in eigener Zuständigkeit des jeweils betroffenen Bereiches kontinuierlich abgearbeitet und die jeweiligen Ergebnisse an die Task Force berichtet.

Derzeitig stehen noch 14 leerstehende unbewohnte Geschäfts/Wohnimmobilien unter Beobachtung, welche unter baurechtlichen Aspekten bearbeitet werden. Aus Sicht der Wohnungsaufsicht gibt es derzeit keine Immobilien in Oberhausen die als Problemimmobilie einzustufen sind.

Die Aussagen des Bundesjustizminister Buschmann vom „bösen Spiel der Schrotthaus-Mafia“, bzw. direkte Auswirkungen der gesetzlichen Schwachstellen konnten in Oberhausen bisher nicht festgestellt werden.

In diesem Zusammenhang steht die Task Force im ständigen Austausch mit dem Amtsgericht Oberhausen. Dort liegen bisher keine Erkenntnisse vor, dass in Oberhausen betrügerische Käufer von Immobilien die Schwachstellen im Zwangsversteigerungsgesetz ausnutzen.

Der Arbeitsgruppe liegen bis zum heutigen Zeitpunkt ebenfalls keine Erkenntnisse oder Hinweise vor, dass betrügerische Käufer (Banden) evtl. Schwachstellen im Zwangsversteigerungsgesetz im Stadtgebiet Oberhausen ausnutzen.

Fazit:

Zusammenfassend bleibt festzuhalten:

In keiner der bisher beobachteten Problemimmobilien in Oberhausen war der Zustand bei Ortsbesichtigungen so gravierend, wie man es von Einzelfällen aus benachbarten Kommunen kennt. Eine Nutzungsuntersagung bzw. Unbewohnbarkeitserklärung musste in keinem Fall ausgesprochen werden.

Das bekannteste Beispiel einer sog. Problemimmobilie war das ehemalige Hotel in Osterfeld, welches nach verschiedenen Brandanschläge letztendlich abgerissen wurde, da dort ein Einschreiten aus Gründen der Gefahrenabwehr geboten war. Die Immobilie stellte letztendlich eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dar.

Anlage/n

Keine