

Mitteilungsvorlage

öffentliche Sitzung

2020-0462
Amt für Stadtentwicklung

Beratungsweg:

1. Rat der Stadt Düren

gez. Schaffert / 09.12.2020
Dezernent / Datum

gez. Ullrich / 10.12.2020
Bürgermeister / Datum

Vorsitzende Task Force:	<i>gez. Käuffer</i>
Beteiligter Bereich:	Amt für Recht und Ordnung
Dezernentin:	<i>gez. Käuffer</i>
Beteiligter Bereich:	Sozialamt
Dezernent:	<i>gez. T. Hissel</i>

Betreff:

Sachstandsbericht Task Force Problemimmobilien

Darstellung des Vorgangs:

Die im Mai 2017 gegründete Task Force „Problemimmobilien Düren“ hat sich zum Ziel gesetzt, konsequent gegen Multiproblemlagen in Immobilien (Verwahrlosung, Überbelegung, Substanzverfall, Vermietungsmissbrauch in Verbindung mit Sozialleistungsmissbrauch, Steuerhinterziehung und Schleuserkriminalität) vorzugehen, mit einer Strategie, die alle Einflussmöglichkeiten ämter- und behördenübergreifend einbezieht. Bereits mit den Vorlagen 2018-0304 und 2019-0245 wurde der Rat über die Hintergründe und Arbeitsweise der Task Force Problemimmobilien informiert.

Seit diesem Jahr gehören zusätzlich die Stadtkasse, die Steuerfahndungsstelle und ein erweitertes Team des Zolls sowie der Polizei der Task Force an. Der Instrumentenkoffer für eine umfassende und nachhaltige Vorgehensweise wurde damit erweitert. Alle Behörden konnten bereits vielfältige Erkenntnisse erlangen und auf dieser Grundlage erfolgreiche Einsätze durchführen. Die Geschäftsstelle der Task Force wie auch die Verwaltung der Bauordnung wurde personell verstärkt, um den stetig steigenden Umfang an Nachbearbeitung und Management bewältigen zu können.

Nach bewährter Vorgehensweise werden Objekte, die nach intensiver Prüfung und Beratung als besonders überprüfungswürdig eingestuft wurden, im Rahmen sogenannter Objektprüfungen konzertiert in Augenschein genommen.

Insgesamt fanden bislang 15 Termine mit über 20 überprüften Objekten in unterschiedlichen Stadtteilen statt.

Die Objektüberprüfungen bedürfen einer umfangreichen Vor- und Nachbereitung.

Von der Geschäftsführung der Task Force wird nach Priorisierung der vorliegenden Hinweise auf die Problemlage durch die Task Force für das ausgewählte zu überprüfende Objekt eine umfangreiche Objektakte erstellt. Diese enthält Informationen zu Lage, Objekt, Eigentumsverhältnissen und Bewohnerschaft, um möglichst gut vorbereitet und gezielt die Prüfung vornehmen zu können.

An jeder Objektüberprüfung, die in der Regel zwischen 4:00 Uhr und 4:30 Uhr morgens startet, nehmen folgende Behörden teil:

Dezernat IV, Dezernat III, Amt für Recht und Ordnung - SOD und Überwachungskräfte, Amt für Stadtentwicklung - Abteilung Planung, Amt für Stadtentwicklung - Abteilung Bauordnung, Feuerwehr - Abteilung Vorbeugender Brandschutz, Sozialamt - Abteilung Wohnungsaufsicht, Bürgerbüro, Pressestelle der Stadt, Dürener Service Betrieb, Polizei, Zoll, Kreis Düren - Ausländerbehörde, Kreis Düren - job-com, Leitungspartner, Familienkasse NRW West, Finanzamt, Steuerfahndungsstelle, Dolmetscher.

Auf Abruf stehen bereit:

Amt für Kinder, Jugendliche und Familien, Sozialamt – Abteilung Obdachlosenangelegenheiten, Schlüsseldienst, Abschleppdienst, Kreis Düren - Veterinäramt.

Auf Grundlage einer dezidierten Einsatzverfügung, die jedem Amt /jeder Behörde genaue Aufgaben zuweist, wird das betreffende Objekt zunächst durch SOD und Polizei gesichert, bevor die Kontrollen beginnen. Alle Teams sind mit Funkgeräten, Taschenlampen und Warnschutzjacken ausgestattet und werden von Dolmetschern begleitet.

In der Regel besteht die Einsatzgruppe aus ca. 40 Personen.

Insgesamt kam es, alleine veranlasst durch die Stadt Düren, zu:

- 18 sofortigen Nutzungsuntersagungen wegen baurechtlicher Verstöße, u.a. Brandschutz- oder statischer Mängel
- 19 bauordnungsrechtlichen Verfügungen wegen baulicher Mängel
- 13 Anhörungsverfahren im Bereich der Bauaufsicht
- 7 Objekt- und Raumversiegelungen durch die Bauaufsicht mit insgesamt 13 Nachkontrollen
- ca. 50 Einweisungen ins Obdach (Familien mit Kleinkindern und Einzelpersonen) mit entsprechender Nachbereitung
- 58 Ortsbesichtigungen und anschließenden Verwaltungsverfahren durch die Wohnungsaufsicht
- über 200 Kontrollen von Meldedokumenten mit Hilfe des Dokumentenprüfgerätes des Bürgerbüros; ca. 100 Personen wurden von Amtswegen abgemeldet, ca. 50 zur Anmeldung aufgefordert
- in den meisten Fällen Anpassung des Mülltonnenvolumens.

Seitens der anderen Beteiligten der Objektprüfungen wurde folgendes veranlasst:

- Polizei: mehrere Festnahmen, Erkenntnisse zur Schleuserkriminalität, Menschenhandel, Dokumentenfälschung und Urkundsdelikten, Einleitung von Strafverfahren
- Zoll: Erkenntnisse zu Schwarzarbeit; Hinweise auf Hintermänner, Einleitung von Wertermittlungs- und Strafverfahren
- Job-com: sofortige Zahlungseinstellungen, Rückforderungen zu viel gezahlter Leistungen, Einleitung eines OWiG-Verfahrens wegen Sozialleistungsbetrug, im Falle von Wohnungsräumungen sofortige Einstellung der Mietzahlungen
- Leitungspartner: in mehreren Fällen sofortiges Abstellen der Stromversorgung wegen Manipulation, Anzeigen wegen Stromdiebstahls
- Familienkasse Nordrhein-Westfalen West: Überprüfung von mehreren Kindergeldvorgängen
- Finanzamt und Steuerfahndungsstelle: Kontrollmitteilungen.

Kommt es im Rahmen der Objektprüfungen zu Wohnungsräumungen aufgrund sofortiger Nutzungsuntersagungen, z.B. wegen akuter Brandschutzmängel, werden die betroffenen Bewohner bestmöglich beim Vorgehen gegen den Vermieter und beim Suchen einer neuen Unterkunft unterstützt. Selbstverständlich wird jedem Betroffenen eine Unterkunft im Obdach angeboten. Flyer mit allen Kontaktadressen und einem Lageplan stehen zur Aushändigung in rumänisch, bulgarisch, französisch, englisch, türkisch, arabisch und serbisch vor Ort bereit.

Weitere Immobilien werden laufend, in direktem Austausch mit der Task Force, vom SOD, Einwohnermeldeamt, Bauaufsicht und Wohnungsaufsicht im normalen Tageseinsatz kontrolliert. Auch hier kam es in nahezu allen Fällen zu bauordnungsrechtlichen und wohnungsaufsichtsrechtlichen Verfügungen, Abmeldungen von Amtswegen sowie in mehreren Fällen zu Einweisungen ins Obdach.

Zusätzlich zu den Objektüberprüfungen bearbeitet die Task Force aktuell ca. 30 weitere auffällige Objekte, indem über einen regelmäßigen Austausch die Handlungsoptionen und –erfordernisse geprüft werden.

Regelmäßig kommen durch Informationen aus unterschiedlichen Quellen neue Immobilien hinzu. Gemeldet werden häufig neben Vermüllung und Schädlingsbefall, auch Bauschäden, offenstehende Haustüren, Überbelegung und häufig wechselnde Bewohnerschaft.

Im Rahmen der monatlichen Sitzungen werden folgende Punkte behandelt:

- Sammlung und Pflege der Liste der Problemimmobilien im gesamten Stadtgebiet
- Auswahl und Vorbereitung von Objektprüfungen und Terminen
- Abstimmung und Entscheidung über Sofortmaßnahmen, Zuständigkeiten und sonstige Strategien
- Austausch zu anhängigen und anstehenden Verfahren
- Pflege des digitalen Austauschordners für die Stadtverwaltung
- Öffentlichkeitsarbeit.

Die Arbeit der Task Force soll unverändert weitergeführt werden.

Die Erfolge zeigen, dass dies erforderlich und wichtig ist. Die Objektprüfungen haben sich aus Sicht aller beteiligten Akteure als wesentlicher Baustein der Gesamtstrategie "Problemimmobilien" zur Bekämpfung von unzumutbaren und gefährlichen Wohnverhältnissen und Immobilieneigentümern mit missbräuchlichen Bewirtschaftungsmodellen, aber auch von kriminellen Clans und Schleusern von Arbeitskräften südosteuropäischer Länder in der Stadt Düren erwiesen.

Vermehrt fallen illegale Sammelunterkünfte auf, in denen Tagelöhner aus südosteuropäischen EU-Ländern untergebracht werden. Gerade in Zeiten der Pandemie stehen diese Unterkünfte besonders unter Beobachtung. Hier findet ein enger Austausch mit dem Kreis Düren, u.a. dem Gesundheitsamt, statt.

Neben den ordnungsbehördlichen Maßnahmen der Objektprüfung selber soll durch die unverzügliche pressemäßige Aufarbeitung eine abschreckende Wirkung erreicht werden.

Die Task Force kann aber auch bereits einige Immobilien, die unter Beobachtung oder im Verfahren gestanden haben, als erfolgreich bearbeitet betrachten. Die Verwaltung steht in Kontakt mit Eigentümern und begleitet bei der Einreichung von Bauanträgen entweder zur Legalisierung der vorhandenen Bebauung oder bei Umbauarbeiten. In manchen Fällen kommt es auch zum Verkauf der Immobilie an Investoren, die in der Lage sind, die erforderlichen Investitionen vorzunehmen. In Einzelfällen ist auch ein Erwerb durch die Stadt selber eine Option. Im Stadtteil Düren-Nord und im Bereich Masterplan können Eigentümer von Problemimmobilien die Beratung von Quartiersarchitekten in Anspruch nehmen, um bei der Umsetzung erforderlicher Maßnahmen eine erste Hilfestellung zu erfahren und - vorausgesetzt alle aufsichtsrechtlichen Voraussetzungen sind erfüllt - ggfs. mit Fördermitteln, z. B. im Rahmen des Hof- und Fassadenprogramms, unterstützt zu werden.

Es ist insgesamt zu beachten, dass alle Aktionen und Handlungen der Task Force, insbesondere aber die Objektüberprüfungen einen erheblichen Arbeitsaufwand bedeuten, welcher zusätzlich zum normalen Tagesgeschäft für nahezu alle Beteiligten zu leisten ist. Dies gilt insbesondere für Vor- und Nacharbeiten der Objektüberprüfungen. In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass insbesondere die Wohnungsaufsicht des Sozialamtes an ihre Grenzen stößt und zumindest für die nächsten Stellenberatungen über eine personelle Aufstockung verhandelt werden sollte.

Auch während der Corona-Pandemie setzen die Akteure der Task Force kontinuierlich ihre umfangreiche und intensive Arbeit fort (u.a. Recherchen, Nachbereitung, Umsetzung der Verfügungen, Kontrollen) und befinden sich im direkten Austausch miteinander.