

CDU



FDP

DIE LINKE.
Stadtratsfraktion Düren

FRAKTIONEN IM RAT DER STADT DÜREN

Herrn
Bürgermeister
Paul Larue

im Hause

13. 2. 17
Paul Larue

Sitzungsbüro

13. Feb. 2017

Düren, 13. Februar 2017

Antrag gemäß § 11 (2) der Geschäftsordnung mit besonderer Dringlichkeit

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit beantragen wir, den folgenden Punkt in die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Stadtrates am 14.02.2017 aufzunehmen:

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Düren macht sich den nachfolgenden Antrag der Stadtteilvertretung Nord-Düren e. V. für ein Handlungskonzept und eine Gesamtstrategie für vernachlässigte Immobilien im Kerngebiet von Nord-Düren zu eigen

Mit freundlichen Grüßen

gezeichnet

Stefan Weschke

gezeichnet

Henner Schmidt

gezeichnet

Verena Schloemer

gezeichnet

Hubert Cremer

gezeichnet

Valentin Veithen

Anlage: Antrag der Stadtteilvertretung Düren-Nord



Stadtteilvertretung Nord-Düren e.V.

STV Nord-Düren e.V., Neue Jülicher Straße 49, 52353 Düren

An die
Stadtratsfraktionen von
SPD, CDU, GRÜNE, LINKE, FDP

Postanschrift:
Stadtteilvertretung Nord-Düren
Haus für Alle am Nordpark
Neue Jülicher Straße 49
52353 Düren

www.nord-dueren.de

info@nord-dueren.de

Handlungskonzept + Gesamtstrategie für vernachlässigte Immobilien im Kerngebiet von Nord-Düren dringend erforderlich!

Düren, den 10.02.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

geschäftsführender Vorstand

Vorsitzende/r:
Ralf Schmitz und Sevim Türk

Geschäftsführer/in:
Arnd Frohn und Hassan Hamade

Kassierer/in:
Rita Vogt und Sebahattin Atabey

Schriftführer/in:
Ulla Struve und Karl-Heinz Küpper

erweiterter Vorstand:
Marco Augé, Dietrich Brune, Karin Caster,
Stefan Cremer, Gottfried Hauptmann,
Steffen Joerres, Michael Joerres,
Filiz Kabakulak, Werner Klarbinschutz,
Nurten Kurkut, Georg Lauf,
Arnold Malsbenden, Claudia Micheel,
Frank Nürnberg, Klaus Pentzlin,
Sefa Sayim, Ekrem Senen, Rolf Sieben,
Marina Simon, Günther Strack,
Thomas Vossen, Melanie Weingartz,
Maria Wissing-Hilke, Ali Riza Yildiz

bereits mit Schreiben vom 06.09.2010 an die Stadtverwaltung, das auch an alle im Stadtrat vertretenen Fraktionen ging, wurde auf den baulichen Abwärtstrend durch vernachlässigte Immobilien¹ in den Straßenzügen vor allem des Kerngebiets von Nord-Düren aufmerksam gemacht und auf das vorhandene öffentlich-rechtliche Instrumentarium hingewiesen (siehe **Anlage 1**). In der Folgezeit sind verschiedene Versuche unternommen worden, um das Problem in den Griff zu bekommen (siehe **Anlage 2**).

Das Kerngebiet von Nord-Düren umfasst folgende Straßenzüge: Alte Jülicher Straße (bis Meckerstraße), Neue Jülicher Straße (bis Nordpark), Karlstraße, Josef-Schregel-Straße (ab Fritz-Erlor-Straße), Johanniterstraße, Josefstraße, Schulstraße, Kirchstraße, Joachimstraße, Malteserstraße (bis Veldener Straße) und Am Nordpark.

¹ Mit dem Begriff „vernachlässigte Immobilien“ werden einzelne nicht angemessen genutzte und mit Mängel behaftete Gebäude bezeichnet, die die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung spürbar behindern. Äußere Kennzeichen für derartige Immobilien sind nach unserer Erfahrung insbesondere gravierende Haus- und Wohnungsmängel, desolate Hauseingänge, reperaturbedürftige Fassaden, jahrelanger Leerstand/Teilleerstand, Gefahr von herabstürzenden Bau-/Mauerteilen oder starke, immer wiederkehrende Vermüllungen, aber auch Drogenhandel im Haus, Überbelegung, Mietpreisüberhöhung/Mietwucher und ungenügende Hausbewirtschaftung/-verwaltung.

Finanzamt Düren
Steuer-Nr. 207/5760/0542

AG Düren VR 2355

Sparkasse Düren
Bankleitzahl 395 501 10
Konto-Nr.: 12 00 657 235
IBAN: DE35395501101200657235

Da der in der Vergangenheit an den Tag gelegte Aktionismus - woran auch wir uns mehr oder weniger beteiligt haben - nicht zielführend ist und die Probleme von Woche zu Woche schlimmer werden, haben wir uns Ende letzten Jahres an die Ampel Plus und die CDU-Fraktion gewandt und eine gemeinsame Ortsbegehung verabredet, die am 12. Dezember 2016 stattfand (siehe **Anlage 3**). Gegenstand der Begehung waren im Wesentlichen vernachlässigte Gebäude in der Karlstraße - einer Straße, die sich „im freien Fall“ befindet. Bei den Begehungen handelte es sich nur um Beispielsfälle, der tatsächliche Umfang ist weitaus größer, da alle Straßen des Kerngebiets betroffen sind.

In den vernachlässigten Immobilien wohnen fast ausschließlich Bezieher von SGB II- und SGB XII-Leistungen, die oft ihre Mieterrechte gar nicht oder nur ungenügend wahrnehmen (starke Tendenz zur Abkopplung vom Rechtssystem). In keinem anderen Stadtteil gibt es eine derartige Konzentration von SGB II- und SGB XII-Haushalten wie im Kerngebiet von Nord-Düren. Wie Sie der **Anlage 4** entnehmen können, ist die Zahl der SGB II- und SGB XII-Haushalte in den letzten Jahren exorbitant angestiegen und lag zum 31.12.2015 bei über 700 Haushalten (zum 31.12.2014 waren es über 500 Haushalte = Steigerung um 40%), darunter viele Menschen mit Multi-Problemlagen (arm, krank, abhängig ...). Es handelt sich um sogenannte Wohnungsnotfälle, die auf dem „freien“ Wohnungsmarkt keine adäquate Wohnung finden.

Die über Jahre schleichend entstandene und in den letzten zwei Jahren dramatisch zugespitzte Fehlentwicklung² im Kerngebiet (Zunahme der „vernachlässigten Immobilien“ i.V. mit Milieuveränderung) erfordert ein **konsequentes, planvolles und ergebnisorientiertes Handeln**, das der Komplexität und Schwere des Problems gerecht wird.

Wir beantragen deshalb, dass der Stadtrat auf seiner nächsten Sitzung den folgenden Beschlussvorschlag berät und zur Abstimmung stellt:

„Die Verwaltung wird beauftragt,

a bis zur nächsten Ratssitzung ein Handlungskonzept und eine Gesamtstrategie für vernachlässigte Immobilien im Kerngebiet von Nord-Düren aufzustellen - mit dem Ziel, dass die Anzahl der vernachlässigten Immobilien Zug um Zug verringert und zukünftig für Menschen mit Multi-Problemlagen auch städtischerseits angemessener Wohnraum zur Verfügung gestellt wird;

b vierteljährlich im Rat über die Umsetzung des Handlungskonzepts und die erzielten Ergebnisse zu berichten.“

Maßgeblich für die Effizienz eines „Sanierungsplans“ für das Kerngebiet von Nord-Düren wird sein, welche politische Vorgaben gemacht werden (z.B. dass der **„politische Wille“ hinsichtlich der Prioritätensetzung** eindeutig ist) und wem (und mit welcher Entscheidungsbefugnis) die Federführung für die ämterübergreifende Umsetzung übertragen wird. Folgende **Bausteine** sollten dabei Verwendung finden:

² Die Stimmung im Stadtteil verschlechtert sich zunehmend und schwankt zwischen Empörung und Resignation. Und was sich die StadtteilvertreterInnen ständig anhören müssen, ist der Vorwurf: „Was die Stadt gegen vernachlässigte Immobilien tut, seht ihr am Karlseck, das sich seit über 3 Jahren im Eigentum der Stadt befindet.“

1. Bestandsaufnahme + Prioritätenbildung

Festlegung des Gebiets und der Beurteilungskriterien für vernachlässigte Immobilien; Informationsbeschaffung durch Stadtteilvertretung, GWA-Büro, Hinweise aus der Bevölkerung, eigene Ermittlungen ...; Bestimmung der Kriterien für die Prioritätenbildung, z.B. Gefahr in Verzug, strafbare Handlungen, Gesetzesverstöße, Störungen der Nachbarschaft ...

2. Schaffung einer operativen Arbeitsstruktur/behördliche Vernetzung

Einrichtung einer effektiven - auf Dauer ausgerichteten - Arbeitsstruktur mit einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe unter Einbeziehung von Polizei und Feuerwehr, deren Leitung auf Dezernentenebene angesiedelt sein sollte; Definition von ersten Zielvorgaben für eine systematische Bearbeitung, z.B. Begutachtung von zwei vernachlässigten Immobilien pro Monat mit den entsprechenden Nacharbeiten ...

3. Aufstellung einer aufeinander abgestimmten Gesamtstrategie

Angeichts der Tragweite des Problems wird eine aufeinander abgestimmte Gesamtstrategie³ mit kurz-, mittel- und langfristigen - gewinnbaren - Zielen für erforderlich gehalten, und zwar für **a** das **Kerngebiet** bzw. den **Stadtteil**, **b** jede **einzelne vernachlässigte Immobilie** sowie **c** die **Gesamtstadt**, um die Versorgung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum für **alle** Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.

Wichtige und auch gewinnbare Ziele sollten z.B. sein, dass Eigentümern mit einem hohen Maß an asozialer und krimineller Energie die Grundlagen für ihr Geschäftsmodell entzogen werden (und dafür alle vorhandenen Mittel - und nicht nur eins - eingesetzt werden), gezielt Wohnungsraum für Wohnungsnotfälle in anderen Stadtteilen geschaffen wird bzw. Mindestanforderungen an SGB II- und SGB XII-Wohnungen definiert und sichergestellt werden.

4. Offensiver Einsatz des öffentlich-rechtlichen Instrumentariums

Sofern für eine vernachlässigte Immobilie ein Handlungsbedarf ermittelt worden ist, steht ein umfangreiches öffentlich-rechtliches Instrumentarium zur Verfügung, um die Missstände zu beheben bzw. die definierten Ziele zu erreichen. Zu diesem Instrumentarium gehören (Aufzählung nicht abschließend)

- 4.1 nach dem Bauplanungsrecht die städtebaulichen Gebote gemäß § 175 ff. BauGB wie das Modernisierungs- und Instandhaltungsgebot, das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB (wobei zukünftig ein strengerer Maßstab bei der Prüfung der Frage angelegt werden sollte, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt wird) oder städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 ff. BauGB;

³ Strategie ist der Plan, wie man realistisch gesetzte Ziele effizient erreicht. Definieren wir Zielerreichung als Erfolg und verstehen wir „realistisch“ als Voraussetzung für Effizienz, dann bedeutet dies auf den Punkt gebracht: Strategie ist ein effizienter Erfolgsplan. Strategien werden immer von drei Einflussfaktoren bestimmt, und zwar 1. vom Ziel, das mit der Strategie erreicht werden soll, 2. von den Rahmenbedingungen in der Ausgangssituation und 3. vom Wissen über die Grundregeln und Prinzipien der Strategieentwicklung sowie über deren Anwendung.

- 4.2 bauordnungsrechtliche Eingriffsbefugnisse wie beispielsweise die Anordnung von Sicherheits- und Instandsetzungsmaßnahmen nach der Bauordnung NRW, wenn z.B. die Gefahr herabstürzender Mauerteile besteht oder die Standsicherheit nicht gewährleistet ist;
- 4.3 wohnungsaufsichtsrechtliche Befugnisse nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz NRW, wonach die Erfüllung von Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse angeordnet werden kann, ebenso die Räumung bei Überbelegung und Unbewohnbarkeit (wobei die für den Ersatzwohnraum anfallenden Kosten dem Eigentümer aufzuerlegen sind);
- 4.4 Eingriffsbefugnisse zur Beseitigung von Abfällen sowie nach dem allgemeinen Ordnungsrecht und Polizeirecht, z.B. bei Vermüllungen oder Maßnahmen zur Gefahrenabwehr;
- 4.5 nach dem Sozialgesetzbuch das Kostensenkungsgebot nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II, wenn z.B. überhöhte Mieten zurückgefordert oder bei Wohnungsmängeln Mietminderungen geltend gemacht werden, ggf. in Verbindung mit Abtretung bzw. Überleitung der Ansprüche des Leistungsberechtigten an die job-com/Kreis oder das Grundsicherungsamt/Stadt (siehe **Anlage 5**).

Der Einsatz der rechtlichen Mittel sollte im Sinne der o.a. Gesamtstrategie zukünftig **offensiv, zeitnah und zielorientiert** erfolgen. Wir verweisen diesbezüglich auf den Leitfaden „Verwaarloste Immobilien“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, in dem die Rechtsinstrumente und sogar Verfahrensabläufe ausführlich dargestellt werden. Die Inhaltsangabe des Leitfadens, der 144 Seiten umfasst, ist als **Anlage 6** beigefügt.

Ein weiteres - informelles - Mittel ist die „Liste bedenklicher Wohnraum“, wobei darauf hingewirkt werden sollte, **a** die Liste zu überarbeiten und alle vernachlässigten Immobilien aus dem Kerngebiet von Nord-Düren aufzunehmen, **b** den Einsatz der Liste durch eine Verwaltungsanweisung für alle betreffenden Sachbearbeiter verbindlich zu regeln und **c** die Liste laufend zu aktualisieren.

5. Aufwertung der Bausubstanz/angemessener Wohnraum für Alle

Eine Modellsanierung im Kerngebiet reicht nicht aus! Auf Stadtebene fehlt es an einem Akteur, der sich dieser Aufgabe schwerpunktmäßig widmet und ihr auch gewachsen ist. Die Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft, die vernachlässigte Immobilien aufkauft, saniert und ggf. wieder verkauft, wäre ein angemessene Antwort auf das derzeitige Dilemma, das insbesondere dadurch geprägt ist, dass nach unserer Wahrnehmung von städtischen Gesellschaften keinerlei Initiative ausgeht, was Problemimmobilien anbetrifft.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft könnte und sollte darüber hinaus einen maßgeblichen Beitrag zur Schaffung von angemessenem Wohnraum für Alle leisten (wer sonst?). Bei der politischen Diskussion um die Finanzierung einer derartigen Gesellschaft sollte - gerade in Zeiten knapper Haushaltsmittel - Beachtung finden, dass angemessener Wohnraum für Alle (als öffentliche Daseinsvorsorge) eine höhere Priorität besitzt als immer aufwändigere Kulturbauten für Wenige.

6. Wohnraumberatung/-versorgung für Wohnungsnotfälle

Einrichtung einer Beratungsstelle für Wohnungsnotfälle und Zurverfügungstellung insbesondere auch von städtischem Wohnraum für diese Personengruppe, da sie auf dem „freien“ Markt - wie in Nord-Düren - i.d.R. nur Wohnungen bekommen, die in keiner Weise dem normalen Standard entsprechen und deren überhöhte Mieten auch noch von Stadt und Kreis über SGB II und SGB XII bezahlt werden.

7. Kontaktaufnahme/Anlaufstelle für Eigentümer und Mieter

Es gibt auch im Kerngebiet verantwortungsvolle Eigentümer, mit denen Kontakt aufgenommen werden sollte (z.B. im Rahmen eines Eigentümerstammtisches im Haus für Alle), um über Beratungs- und Förderangebote zu informieren. Gleichermaßen gilt das auch für die Mieterseite, indem z.B. ein Mietertreff eingerichtet wird, wo Fachleute in Miet- und Wohnungsangelegenheiten beraten.

8. Nutzbarmachung von Erfahrungen aus anderen Städten

Positive Erfahrungen aus anderen Städten sollten auf jeden Fall genutzt werden. Dabei sollte darauf geachtet werden, worin sich die Ausgangssituationen und damit die Ursache-Wirkungs-Ketten unterscheiden. In Duisburg-Marxloh z.B. sind die Vermieter in der Regel gleichzeitig auch Arbeitgeber (der Mieter), was zu anderen „Geschäftsmodellen“ als in Nord-Düren geführt hat. Gleichwohl ist der in Duisburg-Marxloh praktizierte Einsatz des öffentlich-rechtlichen Instrumentariums mehr als nachahmenswert.

9. Erforderliche Personalressourcen

Die Definition der erforderlichen Personalressourcen ist Bestandteil des Handlungskonzepts/der Gesamtstrategie und hängt ab **a** vom Umfang des Problems (siehe Bestandsaufnahme, die noch nicht vorliegt) und **b** der gewählten Vorgehensweise und deren Intensität. Ob zusätzliches (wenn ja, welches?) Personal erforderlich ist (ggf. auch durch Umschichtungen regelbar), bedarf logischerweise erst dann der Beratung und Entscheidung, wenn das Handlungskonzept/die Gesamtstrategie vorliegt.

10. Unterstützung durch Kreis, Land und Bund

Zur Umsetzung des Handlungskonzepts für bestimmte Teilbereiche ist auch die Unterstützung des Kreises (insbesondere was den Einsatz der Interventionsmöglichkeiten im Rahmen von SGB II anbetrifft) sowie des Landes und des Bundes erforderlich, wenn es z.B. um Fördermittel geht oder vernachlässigte Immobilien aufgekauft werden sollen.

**5 vor 12 war gestern! Ein Karlseck reicht!
Aber es werden immer mehr!**

Die sozialen und wirtschaftlichen Folgen (und auch die Kosten) durch die Verschlechterung der Wohn- und Lebensverhältnisse im Kerngebiet sind schon jetzt gravierend und werden immens sein, wenn nicht kurzfristig die Weichen für eine wirkungsvolle Gegensteuerung gestellt werden.

Aus Sorge um unseren Stadtteil, unsere Heimat und unsere Kinder, aber auch um die Alten, die hiergeblieben sind, appellieren wir an Ihre Verantwortung für das Gemeinwesen, wozu auch Nord-Düren gehört.

Wir hoffen deshalb auf eine kurzfristige Beschlussfassung in der nächsten Stadtratssitzung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag der Stadtteilvertretung

Ralf Schmitz

Sevim Türk

Karl-Heinz Küpper

Rita Vogt

Sebahattin Atabey

Ulla Struve

Hassan Hamade

Arnd Frohn

Thomas Vossen

Michael Joerres

Jürgen Kraus

Steffen Joerres

6 Anlagen