

Protokoll Nr. 16 (2023-2027)

der öffentlichen Sitzung des Fachausschusses „Bau“ des Beirats Schwachhausen am 11.03.2025 in der Stadtteilfiliale der Sparkasse Bremen

Beginn: 18:30 Uhr Ende: 19:00 Uhr

Anwesend waren:

- a) vom Fachausschuss
 - Dr. Dagmar Burgdorf (i.V für Rainer Hamann)
 - York Golinski
 - Robert Liphardt
 - Ingeborg Mehser
 - Tim Ruland
 - b) als beratendes Fachausschussmitglied
 - Lars von der Geest
 - c) vom Ortsamt
 - Ralf Möller
 - Stefan Freydank
 - d) Gäste:
 - Dorothea Haubold (Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS))

Der Fachausschuss ist beschlussfähig.

Die vorgelegte Tagesordnung wird genehmigt:

Tagesordnung

TOP 1: Umgang mit bewohnten und bzw. unbewohnten Immobilien

TOP 2: Verschiedenes

TOP 1: Umgang mit bewohnten und bzw. unbewohnten Immobilien

Ralf Möller erwähnt eingangs, dass das Ortsamt der Hinweis einer Bürgerin zu einer bereits augenscheinlich seit vielen Jahren leerstehenden Immobilie in der Hermann-Böse-Straße 11A erreichte, welcher mit der Forderung verbunden war, angesichts der Wohnungsknappheit, dass hier etwas von behördlicher Seite aus getan werden müsse, Langzeitleerstand zu unterbinden. Um das Thema insgesamt näher zu beleuchten, sei für die heutige Sitzung des Bauausschusses die Befassung im öffentlichen Teil vorgesehen.

Dorothea Haubold, Referatsleiterin „Wohnungswesen“ bei SBMS erläutert, dass das **Bremische Wohnraumschutzgesetz** die normierte Grundlage sei, um einer Zweckentfremdung von Wohnraum zu begegnen. Unter Zweckentfremdung falle beispielsweise ein Leerstand von mehr als sechs Monaten (längerer Leerstand ist genehmigungspflichtig) oder auch eine nicht genehmigte Umnutzung zur Gewerbenutzung und/oder Ferienwohnungen. So eine Zweckentfremdung von Wohnraum festgestellt werde bzw. entsprechende Hinweise gemeldet werden sind unterschiedliche Rechtskreise zuständig und am Verfahren beteiligt. U.a. werde dazu auch die Abteilung Bauordnung und andere Stellen kontaktiert, um eine Prüfung einzuleiten und vorzunehmen. Nach dem Wohnraumschutzgesetz erfolge zunächst die Eigentumsaufklärung zur betroffenen Immobilie. So diese bekannt sei, erfolgt die Kontaktaufnahme zum Eigentümer und ggf. den Versuch einer Begehung zur Sachaufklärung und Schadensfeststellung. Sollte beispielsweise keine Genehmigung zum verlängerten Leerstand vorliegen, werde zusammen mit der Bauordnung ein Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet. Sollte eine Gefährdung der Allgemeinheit vorliegen, sei dann die Bauordnung im Weiteren zuständig. Insgesamt können Verfahren sehr lange dauern. Dorothea Haubold bittet um Verständnis, dass aus (daten-)rechtlichen Gründen zu einzelnen konkreten Verfahrensständen im Detail von als zweckentfremdet festgestellten

Immobilien, zur Anzahl von Feststellungen, zu Besitz- und Eigentumsverhältnissen etc. keine Auskünfte gegeben werden.

Auf Rückfragen vom Ortsamt, aus dem Gremium und von Gästen der Sitzung geht Dorothea Haubold wie folgt ein:

Eingriffe in fremdes Eigentum muss immer konkret begründet sein, da es um ein hohes Schutzgut geht. Über die durchschnittlichen Leerstandszeiten von festgestellten Objekten gibt es keine statistischen Erhebungen. Nach erfolgten Hinweisen und Anzeigen konnten bisher eine Reihe von Immobilien wieder für Wohnzwecke zurückgeführt werden. Beim Rückführungsgebot werde allerdings genau geprüft, ob die Rückführung der Zweckentfremdung für den Eigentümer wirtschaftlich darstellbar ist. Beim Objekt Hermann-Böse-Straße 11A seien die Eigentumsverhältnisse mittlerweile bekannt und ein Anhörungsverfahren in Planung. Weitere Zweckentfremdungen in Schwachhausen sind ebenfalls bekannt. Feststellungen zu einzelnen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und hier zu den entsprechenden Eigentumsverhältnissen gestaltet sich oftmals schwieriger. Leerstand sei insgesamt weniger das Problem. Zunehmend könnte aber die Zweckentfremdung/Umnutzung von Wohnraum zu Ferienwohnungen ein Problem werden. Ein behördliches Leerstandskataster gebe es für Bremen nicht. In der Zukunft wolle die Behörde eine E-Mailadresse eines Funktionspostfaches veröffentlichen – für Hinweise zur Zweckentfremdung.

TOP 2: Verschiedenes

Auf Nachfrage aus dem Publikum antwortet Ralf Möller, dass dem Ortsamt auch einzelne Abrissvorhaben zur Kenntnis gegeben werden und auch dem Beirat bzw. den zuständigen Mitgliedern des Fachausschusses zur Kenntnis gegeben wird. Es aber aus rechtlichen Gründen keine Veröffentlichung entsprechender Informationen gibt.

Stellv. Sprecher

Robert Lipphardt

Vorsitz

Ralf Möller

Protokoll

Stefan Freydank