

Ergebnisbericht der Expertenkommission „Problemimmobilien“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung.....	3
2	Zeitlicher Arbeitsrahmen/ Berichterstattung.....	3
3	Arbeitsinhalte	3
3.1	Strukturierung der Informationen.....	3
3.2	Schaffung einer gemeinsamen Datenbasis	4
3.3	Erarbeitung von Leitlinien für Mindeststandards und	4
3.4	Erarbeitung der Mindeststandards an Wohnungsraum in.....	4
3.5	Identifizierung von Problemimmobilien.....	4
3.6	Notwendige Erweiterung behördlicher Eingriffs- und Überwachungsmöglichkeiten, Vorschlag zur Einführung der regelmäßigen Brandverhütungsschau.....	5
3.7	Evaluierung bestehender baurechtlicher Vorgaben	5
3.8	Evaluierung datenschutzrechtlicher Rahmenbedingungen	5
3.9	Präventionsarbeit	6
3.10	Entwicklung zukünftiger Verfahrensabläufe	6
3.11	Notwendiger Personalbedarf und Anpassung der Organisationsstruktur in den Fachämtern.....	6
4	Zusammenfassung.....	7

- Anlage 1: Checkliste vorbeugender Brandschutz
- Anlage 2: Checkliste Mindeststandards Wohnungsraum
- Anlage 3, 3a: Datenschutzexpertise, management - summary
- Anlage 4: Beschreibung Verfahrensabläufe
- Anlage 5: Organigramm Bauordnungsamt und Stellenbeschreibungen

Ergebnisbericht der Expertenkommission „Problemimmobilien“

1 Aufgabenstellung

Auf Antrag der SPD- und CDU-Fraktion beschloss der Ausschuss für öffentliche Sicherheit am 09.05.2017 den Magistrat zur Einrichtung einer dezernatsübergreifenden Expertenkommission zur Optimierung der Gefahrenfrüherkennung in „Problemimmobilien“ aufzufordern. Kurzfristig sollte die Expertenkommission alle rechtlichen Möglichkeiten prüfen, um im Rahmen der präventiven Gefahrenabwehr Brandgefahren bei „Problemimmobilien“ frühzeitig zu erkennen. Weiterhin sollte diese Expertenkommission Maßnahmen zur Optimierung der Prävention erarbeiten.

Der Magistrat beschloss in der Folge am 24.05.2018 die Einrichtung einer dezernatsübergreifenden Expertenkommission unter Beteiligung des Bauordnungsamtes, der Feuerwehr, des Bürger- und Ordnungsamtes und des Sozialamtes sowie ereignis-/anlassbezogen weiterer Mitglieder zur Optimierung der Gefahrenfrüherkennung in Problemimmobilien und die Einrichtung einer Lenkungsgruppe, bestehend aus den Dezernatsleitungen III, VI und XI. Der Magistrat erwartete die unverzügliche Durchführung der präventiven Brandschauen in den zu identifizierenden Problemimmobilien zur Abstellung brandschutztechnischer Mängel hinsichtlich bauaufsichtlicher Belange im Rahmen bestehender gesetzlicher Möglichkeiten vor Ort.

2 Zeitlicher Arbeitsrahmen/ Berichterstattung

Die erste Sitzung der Expertenkommission mit der Lenkungsgruppe fand am 24.05.2017 statt, es folgten 8 weitere gemeinsamen Sitzungen der Expertenkommission mit der Lenkungsgruppe und laufende Arbeitstreffen innerhalb der Expertenkommission.

Aus der Arbeit der Expertenkommission wurde fortlaufend in den Magistrat (2 Zwischenberichte zur Kenntnisnahme, 2 Beschlussvorlagen) und den Fachausschüssen (u.a. 3 Zwischenberichte für den Ausschuss öffentliche Sicherheit) berichtet.

3 Arbeitsinhalte

Nachstehende Arbeitsschritte wurden in der Expertenkommission durchgeführt:

3.1 Strukturierung der Informationen

Erfassung der bestehenden stadtinternen Arbeitsgruppen (AG Schrottimobilien, AG Leistungsmissbrauch), Festlegung der Informationswege (Beteiligung Bauordnungsamt in allen 3 Arbeitsgruppen).

3.2 Schaffung einer gemeinsamen Datenbasis

Einrichtung einer Datenbasis beim Bauordnungsamt, zunächst auf Basis der Liste Schrottimmobilien, die laufend gem. Hinweisen ergänzt wird. Aufbau einer kommunalen Gebäudedatenbank beim Vermessungs- und Katasteramt und Entwicklung eines Tools zur Auswertung vorhandener Datenbestände als Frühwarnsystem (Gefahrenfrüherkennungskatasters) auf Basis eines Geographischen Informationssystems (GIS) sowie auf rechtlicher Basis des Gutachtens: „Maßnahmen zur Optimierung der Gefahrenfrüherkennung bei „Problemimmobilien“ vom Januar 2018 (Anlage 3).

3.3 Erarbeitung von Leitlinien für Mindeststandards und Unbewohnbarkeitskriterien aus brandschutztechnischer Sicht

Die in der aktuellen Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) beschriebenen Mindestanforderungen an das materielle Baurecht können in älteren Bestandsbauten nicht vorausgesetzt werden, sodass hier Mindeststandards neu definiert werden mussten. Diese erarbeiteten Mindeststandards orientieren sich dabei prioritär an den notwendigen Maßnahmen zur Sicherstellung der Rettungswege in den Gebäuden. Als Leitlinie wurde festgehalten, dass eine sofortige Nutzungsuntersagung bei Unbenutzbarkeit des ersten Rettungsweges oder Gefährdung der Standsicherheit des Gebäudes ausgesprochen wird. Die entwickelte Checkliste des vorbeugenden Brandschutzes ist als Anlage 1 beigefügt.

3.4 Erarbeitung der Mindeststandards an Wohnungsraum in Checklistenform

Das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz (BremWAG) definiert Mindeststandards für Wohnräume hinsichtlich der Ausstattung und Wohnfläche pro Bewohner. Eine Durchführungsverordnung für das BremWAG wurde bislang seitens des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr nicht erlassen, daher wurde dieser gemäß Magistratsbeschluss vom 30.08.2017 von Dezernat VI aufgefordert, analog der Handlungsempfehlungen aus NRW einen Leitfaden zu entwickeln. Dieser liegt bislang nicht vor.

Für die Identifizierung und Überprüfung von Problemimmobilien wurde aus der Expertengruppe daher zunächst eine Checkliste erarbeitet, die die maßgeblichen Kriterien für Missstände beinhaltet (siehe Anlage 2).

3.5 Identifizierung von Problemimmobilien

Insgesamt 127 Problemimmobilien wurden im Untersuchungszeitraum bis 31.01.2018 identifiziert. Davon waren 49 Immobilien bewohnt. Bei allen bewohnten Immobilien wurde vor Ort die Gefährdung bewertet. In 12 Fällen wurde eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen, in 39 Fällen Anhörungen zur Mängelbeseitigung durchgeführt. Zur Durchführung der Bewertungen vor Ort wurde eine schnelle Eingreiftruppe mit Fachleuten des Bauordnungsamtes und der Feuerwehr eingesetzt.

3.6 Notwendige Erweiterung behördlicher Eingriffs- und Überwachungsmöglichkeiten, Vorschlag zur Einführung der regelmäßigen Brandverhütungsschau

Die Brandverhütungsschau ist ein wirksames Instrument, um potenzielle Brandgefahren zu vor Ort zu ermitteln. In der Brandverhütungsschau sind alle Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes zusammengefasst, um primär die Entstehung und Ausbreitung von Bränden zu verhindern und im Brandfall eine wirksame Brandbekämpfung und Rettung sicherzustellen. Die wesentlichen Grundlagen zur Anordnung und Durchführung einer Brandverhütungsschau finden sich in den landesspezifischen Feuerschutzgesetzen. Eine regelmäßige Brandschau gibt es – im Gegensatz zu allen anderen Bundesländern – im Land Bremen nicht. Die Expertenkommission fordert daher die Einführung der regelmäßigen Brandverhütungsschau als Instrument des Vorbeugenden Brandschutzes auch für das Land Bremen. Vorgeschlagen wird eine Berücksichtigung im Bremischen Hilfeleistungsgesetz. Die Brandverhütungsschau soll zukünftig zumindest in sogenannten Sonderbauten, also Gebäuden mit erhöhtem Brand- oder Explosionsrisiko, regelmäßig durchgeführt werden. Zusätzlich sollen nach Auffassung der Expertenkommission noch weitere allgemeine (anlassbezogene) Eingriffsmöglichkeiten bei Objekten eingeführt werden, die nicht unter die Prüfobjekte fallen, um u.a. auch bei den sogenannten Problemimmobilien direkt tätig werden zu können. Die hierzu erarbeiteten Umsetzungsvorschläge orientieren sich an den Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren im Deutschen Städtetag und wurden bereits über das Dez XI dem Senator für Inneres zur landesweiten Umsetzung zugeleitet.

3.7 Evaluierung bestehender baurechtlicher Vorgaben

Neben dem unter Punkt 3.4 bezeichneten, notwendigen Erlass einer Durchführungsverordnung zum Wohnungsaufsichtsgesetz ist durch die bisherige Arbeit der Expertengruppe die Erkenntnis erwachsen, dass das BremWAG zu modifizieren ist.

Unter dem § 3 BremWAG sollte ergänzt werden, dass (neben der Funktionalität) die tatsächliche Versorgung mit Energie/Wasser sichergestellt sein muss. Weiterhin sollte die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage für einen Datenaustausch über bekannte Missstände zwischen dem Bauordnungsamt und den Sozialleistungsträgern sowie dem Hauptenergieversorger (wesernetz Bremerhaven GmbH) geschaffen werden (siehe auch Punkt 8). Hierfür bietet sich eine Ergänzung des § 10 Absatz 1 BremWAG hinsichtlich Auskunftspflicht und Mitwirkungspflicht der vorgenannten Institutionen an. Diese Forderungen sind gegenüber dem Landesgesetzgeber zu formulieren und einzufordern.

3.8 Evaluierung datenschutzrechtlicher Rahmenbedingungen

Das bisherige Vorgehen zur Identifizierung von Problemimmobilien basierte in der Regel auf der Auswertung von Hinweisen aus verschiedenen Fachämtern und anderen externen Quellen. Zur Optimierung dieser Vorgehensweise sollen zukünftig bereits vorhandene Daten in den verschiedenen Fachämtern automatisiert zur präventiven Analyse genutzt werden. Hierzu wurde eine externe

datenschutzrechtliche Expertise beauftragt. Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass dieses neue Gefahrenfrüherkennungskataster bei so genannten „Problemimmobilien“ datenschutzrechtskonform ist, soweit es im Rahmen der Wohnungsaufsicht von dem Bauordnungsamt eingesetzt wird und ein Datenaustausch mit der Meldebehörde und eine Nutzung mit der Feuerwehr erfolgen soll. Eine Beteiligung des Jugend- oder Sozialamts, des Jobcenters und ein Datenaustausch mit den Energieversorgern ist derzeit nicht zulässig, weil diese nicht die Wohnungsaufsicht führen und in diesem Rahmen keine Aufgabenzuweisung oder Befugnis haben. Damit eine Datenübermittlung von den Energieversorgern zulässig wird, wird empfohlen, entsprechende Mischstandsmerkmale bzgl. der Einstellung der Strom-, Wasser- oder Gasversorgung in das BremWAG aufzunehmen. Gleichzeitig benötigen die Energieversorger eine Einverständniserklärung Ihrer Kunden. Damit eine Datenübermittlung an die Sozial-, Jugendämter und Jobcenter zulässig wird und die Sozialbehörden dann auch die Daten verarbeiten dürfen, muss laut Aussage des Gutachters eine Datenübermittlungsbefugnis an die Sozialbehörden in das BremWAG durch einen § 8 Abs. 4 eingefügt werden, auch weil hier eine Übermittlungsbefugnis aus dem bestehenden § 13 Abs. 1 BremDSG zu kurz greift. Die Datenschutzexpertise ist als Anlage 3, die management – summary als Anlage 3a beigefügt.

3.9 Präventionsarbeit

Zur Prävention führte die Feuerwehr im Oktober drei öffentliche Veranstaltungen zur Verhütung von Bränden und dem richtigen Verhalten im Brandfall für Bürgerinnen und Bürger durch. Darüber hinaus wurden Flyer zu diesen Präventivmaßnahmen in der Auflagezahl 70.000 in Bremerhaven verteilt.

3.10 Entwicklung zukünftiger Verfahrensabläufe

Durch die Expertenkommission wurde eine Verfahrensbeschreibung mit Zuständigkeiten, Aufgaben und Schnittstellenbeschreibungen der unterschiedlichen beteiligten Stellen bei zukünftigen Hinweisen oder Beschwerden zu Problemimmobilien entwickelt. Die federführende Zuständigkeit liegt beim Bauordnungsamt, bei Einschätzung einer akuten Gefährdung erfolgt eine unverzügliche Begehung durch das Bauordnungsamt mit Beteiligung notwendiger weiterer Fachdienststellen. Ergänzend wird sofern nach erster Einschätzung keine akute Gefährdung vorhanden ist, wird für die Kontrolle hierfür speziell geschultes Außendienstpersonal des Bürger- und Ordnungsamtes sowohl für Nachkontrollen als auch für Meldungen von Problemfällen an das Bauordnungsamt eingesetzt. Die Verfahrensbeschreibung ist als Anlage 4 beigefügt.

3.11 Notwendiger Personalbedarf und Anpassung der Organisationsstruktur in den Fachämtern

Die Arbeit in der Expertenkommission wurde durch Aufgabenpriorisierung/-verlagerung mit vorhandenem Personal unter teilweiser Zurückstellung anderer Aufgaben durchgeführt.

Zur Sicherstellung langfristig ausreichender personeller Ressourcen beim Bauordnungsamt wurden 2 zusätzliche Vollzeitstellen zusätzlich eingerichtet. Dabei handelt es sich um eine Stelle einer Ingenieurin/eines Ingenieurs und eine Stelle einer Verwaltungskraft. Die Stellenbesetzungsverfahren Expertenkommission, Verfasser: Ltd. BD Jens Cordes Seite 6

sind noch nicht abgeschlossen (Stand 22.02.2018). Die mit der Aufgabenwahrnehmung verbundenen Stelleninhalte und die zukünftige interne Organisation des Bauordnungsamtes sind der Anlage 5 zu entnehmen.

Für die zusätzlich anfallenden Aufgaben im Kataster- und Vermessungsamt sowie dem Bürger- und Ordnungsamt bestehen nach erster Einschätzung keine zusätzlichen Personalbedarfe, diese Einschätzung ist regelmäßig zu evaluieren.

Für den Bereich der Feuerwehr ergeben sich insbesondere personelle Belastungen durch die Durchführung der Brandschauen. Hier ist zunächst die gesetzliche Umsetzung und die genaue Definition zum Umfang der Brandschauen abzuwarten, hieraus wird sich der Personalbedarf rechnerisch ermitteln lassen.

4 Zusammenfassung

Mit Vorlage des Ergebnisberichtes wird die Arbeit der dezernatsübergreifenden Expertenkommission beendet und die für die Abarbeitung der Problematik notwendigen Verfahrensabläufe in die Alltagsorganisation integriert. Gemäß den dargestellten Ergebnissen sind weitere Arbeitsschritte durch die beteiligten Organisationseinheiten und Dezernate zur Sicherstellung der Verfahrensweise erforderlich:

- | | |
|------------------|--|
| Dez XI, Amt 37: | Einwirkung auf den Gesetzgeber zur Einführung der regelmäßigen Brandverhütungsschau im Lande Bremen, Veranlassung geeigneter weiterer Schritte |
| Dez VI, Amt 62: | Aufbau einer kommunalen Gebäudedatenbank, Weiterentwicklung des Tools zur Auswertung vorhandener Datenbestände als Frühwarnsystem |
| Dez VI, Amt 63: | Einwirkung auf die senatorischen Dienststellen zur Erstellung einer Durchführungsverordnung zum Wohnungsaufsichtsgesetz, Veranlassung geeigneter weiterer Schritte |
| Dez II / Amt 30: | Prüfung einer Gesetzesänderung des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes zur Ermöglichung einer Datenweitergabe und –verarbeitung an die Sozialbehörden und einer entsprechenden Einwirkung auf den Gesetzgeber |