

PROTOKOLL

über die 13. Sitzung des **Beirates Huchting**,  
am Montag, 10.06.2024, im **Quartiersbildungszentrum**  
Robinsbalje 10 in 28259 Bremen-Huchting

- vom Ortsamt: Herr Schlesselmann, Herr Wiltchko, Herr Homann
- vom Beirat: Herr Bettermann, Herr Diekmann, Herr Horn, Herr Pascher, Frau Schubert, Frau Seifert, Frau Spitz, Frau Thasius (Zoom), Frau Wendt
- entschuldigt: Frau Blunck, Herr Knuschke, Frau Kücük, Frau Radke, Herr Rietz, Herr Ristau
- Geladene Gäste Herr Corbach und Herr Stahl (GEWOBA AG); Herr Dr. Eickenjäger (Senator für Inneres und Sport); Herr Dr. Sünemann (Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung); Frau Klähn, Herr Nadrowski und Herr Reck (Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration); Frau Jank (Sozialzentrumsleitung Süd); Frau Hasberg (Quartiersmanagerin); Herr Heuß (Ordnungsamt); Frau Rotenburg und Frau Tegmeier (Amt für Soziale Dienste); Frau Korf (BREBAU); Frau Görgü-Philipp (MdBB), Herr Wagner (MdBB), Herr Bries (MdBB)

Die Sitzung wird um 19:03 Uhr mit der Begrüßung der Mitglieder des Beirates Huchting, der Gäste, der Bürgerinnen und Bürger sowie der Presse eröffnet.

Die ordnungsgemäße Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung werden einvernehmlich festgestellt.

**Tagesordnung**

1. Handlungsoptionen bei Missständen in Wohnungen nach dem BremWAG, insbesondere die treuhänderische Verwaltung
2. Situation und Maßnahmen im Quartier Robinsbalje
3. Ausblick u. Entwicklungsmöglichkeiten für das Quartier (bspw. Einstieg einer städtischen Gesellschaft, Stadtentwicklung, Städtebauförderung, Sanierungsgebiet, Sanierungsmaßnahmen, soziale Infrastruktur)
4. Verschiedenes

**TOP 1 Handlungsoptionen bei Missständen in Wohnungen nach dem BremWAG, insbesondere die treuhänderische Verwaltung**

Herr Dr. Eickenjäger erklärt das Wohnungsaufsichtsgesetz. Es wurde 2015 nach dem Vorbild des Wohnungsaufsichtsgesetzes in NRW von der Bremischen Bürgerschaft verabschiedet.

Dieses ist nicht das einzige Instrument gegen „Problemimmobilien“, es gibt neben der Wohnaufsicht noch die Bauaufsicht. Sie geht gegen Schrottimmobilien oder Zweckentfremdung (Monteurswohnungen) vor. Außerdem gibt es zusätzlich noch das Wohnraumschutzgesetz (z.B. airbnb) oder bei Leerstand von Wohnungen die grundsätzlich noch bewohnbar sind.

Das Wohnungsaufsichtsgesetz ist anwendbar bei bewohnbarem Wohnraum in dem Missstände festgestellt werden.

Dieses Gesetz gibt es bereits seit 2015, aber mit der Einrichtung des Ordnungsdienstes ist es erst sehr relevant geworden. Er war in den Quartieren unterwegs und hat Vermüllung oder unzumutbare Wohnverhältnisse festgestellt und wollte weiter tätig werden.

Zuerst gab es Fallkonferenzen mit der treibenden Kraft des Ordnungsdienstes. Man entschied sich, dem Ordnungsdienst die Kompetenz zur Umsetzung des Wohnungsaufsichtsgesetzes zur besseren Verschränkung von Außen – und Innendienst zu geben.

Herr Heuß fährt fort, dass Eigentum verpflichtet, gerade wenn man vermietet. Dass dies nicht immer der Fall ist, hat man nun in der Robinsbalje 21-23 gesehen. Dort wurde nun die treuhänderische Verwaltung angeordnet, dass schärfte Schwert aller Maßnahmen.

Missstände, die durch das Gesetz bekämpft werden sollen, sind Schimmelbefall oder Gas- und Stromsperrern.

Die Mitarbeitenden des Ordnungsdienstes prüfen vor Ort die Dringlichkeit. Wenn ein Verschulden des Vermieters und gefährdende Zustände festgestellt werden, stellt man erst einmal den Kontakt zum Vermieter her, um Abhilfe zu schaffen.

Bleibt dies erfolglos, gibt es zuerst Ersatzandrohungen, in diesem Fall musste man aber verstärkt handeln. Es wurde zum ersten Mal, nicht nur in Bremen, sondern bundesweit, eine Treuhandverwaltung eingerichtet.

Herr Dr. Eickenjäger ergänzt, man sei in anderen Fällen rechtlich an Grenzen gestoßen. Daher sollte das Gesetz weiterentwickelt werden. Es wurde unter anderem als Lösung auch die Möglichkeit eines Eigentümerwechsels ins Spiel gebracht. Letztlich hat man die Treuhandverwaltung als zusätzliche Handlungsoption in das Gesetz aufgenommen. Diese Änderung ist im letzten Jahr von der Bürgerschaft beschlossen worden.

Darüber hinaus hat man eine Mitteilungspflicht für Versorgungsunternehmen über anstehende Sperrern eingeführt, um frühzeitig über sich abzeichnende Probleme informiert zu sein.

2023 wurden 83 Objekte kontrolliert, begonnen hat zuerst nur eine Person, nun ist die Kontrollgruppe auf zwei Personen erweitert worden. Perspektivisch möchte man eine Art „Task Force“ einrichten und neben der Wohnungsaufsicht auch die Bereiche Wohnraumschutz und Bauaufsicht einbinden, um alle Kompetenzen zu bündeln.

Herr Horn fragt nach, ob die Wohnungskonzerne auch eingeladen wurden.

Herr Heuß sieht keine Notwendigkeit, die Protagonisten einzuladen. Die Versuche, mit der Eigentümerin Kontakt aufzunehmen, verliefen bislang ergebnislos.

Es stehen im Übrigen noch rechtliche Prüfungen hinsichtlich einer Bank an, welche scheinbar Ansprüche gegenüber der Eigentümerin hat und aktuell versucht, diese gegenüber den Mieter:innen geltend zu machen.

## TOP 2 Situation und Maßnahmen im Quartier Robinsbalje

Herr Corbach erklärt zu Beginn, dass ein Ankauf der Immobilie nur die allerletzte Notlösung nach einer Treuhandverwaltung darstellt. Vorher sind andere Lösungen zu prüfen. Er lobt Bremen für ihre Vorreiterrolle.

Am 24.05.2024 hat man nach einer kurzen Vorbereitungszeit die für die GEWOBA unbekannte Immobilie in die Treuhandverwaltung übernommen und sich sofort einen Überblick über die Gegebenheiten vor Ort verschafft.

Die bauliche Substanz war nicht so schlimm wie zunächst zu befürchten war.

Ad-hoc-Maßnahmen mussten aber ergriffen werden wie Brandschutzmaßnahmen oder die Beseitigung von Gefahren wie z.B. freiliegende Kabel, Sicherungskästen, Beleuchtung und andere Unfallgefahren. Auch der Zugang wurde durch neue Schließzylinder und Schlüssel geregelt, um unbefugte Zutritte zu verhindern.

Herr Stahl ergänzt, dass in einer Wohnung seit Monaten kein Warmwasser verfügbar war. Der defekte Durchlauferhitzer wurde bereits erneuert und damit die Warmwasserversorgung für die betreffende Wohnung wiederhergestellt.

Herr Corbach erklärt, dass das Hauptaugenmerk nun auf die Sicherung der Wärmeversorgung für den kommenden Winter gelegt wird. Die Heizungsanlage, welche beide Häuser mit Wärme versorgt hat, wurde im Frühjahr ausgebaut. Diese wurde über Contracting zur Verfügung gestellt und nach ausbleibenden Zahlungen der Eigentümerin zur Übernahme angeboten.

Es besteht guter Kontakt zu den Bewohner:innen. In einer Versammlung wurden sie über die neue Situation informiert. Das GEWOBA-Team in Huchting steht als Ansprechpartnerin zur Verfügung.

Er macht deutlich, dass der Auftrag der GEWOBA im Rahmen der Treuhandverwaltung die Beseitigung der dringendsten Mängel und Missstände umfasst. Die vollständige Sanierung der Gebäude oder nicht notwendige Maßnahmen sind von dem Auftrag nicht abgedeckt.

Herr Dr. Eickenjäger dankt der Gewoba für die Übernahme der treuhänderischen Verwaltung, dem Team von Herrn Dr. Sünemann für die Vermittlung sowie den Beteiligten vor Ort für ihre Initiative und Koordination, nur so war diese Herausforderung zu stemmen.

Herr Heuß berichtet über Maßnahmen der Wohnungsaufsicht und betont, dass nicht alle Vermieter:innen per se unzuverlässig sind. In der Straße Oldeog wurde wegen einer Schimmelproblematik Kontakt mit der Eigentümerin aufgenommen. Diese ist aufgrund der Ansprache durch die Wohnungsaufsicht tätig geworden und die jeweiligen Dächer erneuert. In einem anderen Gebäude in der Robinsbalje konnte die Wohnaufsichtsbehörde 2022 die Problematik einer Gasversorgungssperre lösen.

Frau Schubert würde die Schnelligkeit der Eigentumsermittlung interessieren.

Herr Heuß erklärt, dass dieses recht schnell über die Grundbucheinsicht geht. Man weiß aber nicht immer, ob diese Angaben aktuell sind. Ansonsten sind die Daten auch den jeweiligen Mietverträgen zu entnehmen.

Frau Schubert berichtet, dass Herr Knuschke sich eine Arbeitsgruppe Robinsbalje wünschen würde.

Herr Heuß betont, dass er dem positiv gegenübersteht.

Herr Horn bedauert, dass angeblich wohl noch kein Bußgeld verhängt worden ist.

Herr Heuß wird dies überprüfen. Zunächst stand die gemeinsame Abstimmung über das Vorgehen, die Abstellung der größten Mängel und die Anordnung der Treuhandverwaltung im Vordergrund.

Herr Dr. Eickenjäger bittet um ein wenig Geduld. Erst einmal sind die vorgegannten Punkte wichtiger und dann muss geprüft werden, ob ein Bußgeld- oder sogar ein Strafverfahren eingeleitet werden könnte.

Die Mieten sollen eingezogen werden und daraus der Gewoba die laufenden Kosten der Treuhandverwaltung erstattet werden. Hier sind allerdings im Vorfeld noch rechtliche Prüfungen erforderlich.

Herr Corbach teilt mit, dass das Wohnumfeld wie auch bei Immobilien der GEWOBA selbstverständlich gereinigt wird. Man wird sich auch um die Müllbehälter kümmern, da dieses im weitesten Sinn ja auch zum Thema Gefahrenabwehr wegen des Befalles von Ungeziefer gehört.

Der Auslöser der Treuhandverwaltung war die fehlende Heizung. Eine Anlage versorgt beide Häuser. Man muss sich nun über die Bezahlung einer neuen Anlage verständigen, Angebote werden aber bereits eingeholt.

Auch Frau Wendt ist über die Entwicklung erfreut, würde sich allerdings eine schnelle Umsetzung wünschen. Auch sie plädiert für eine Arbeitsgruppe Robinsbalje.

Auf Nachfrage antwortet Herr Stahl, dass es keine akuten Wasserschäden in den Gebäuden gebe. Meistens handelt es sich um Altschäden, von denen keine Gefahr ausgeht.

Herr Corbach ergänzt, dass die Rückführung an den eigentlichen Eigentümer nach der Zwangsverwaltung der Regelfall Weg sei. Wenn dieses aus verschiedensten Gründen nicht möglich ist, gibt es mehrere Optionen, wer das Gebäude dann erwerben könnte.

Herr Diekmann kritisiert das mögliche Kostenvolumen.

Herr Dr. Eickenjäger bestätigt, man bewegt sich im mittleren 5-stelligen Bereich, deswegen ist eine schnelle Vollstreckung gegen die Eigentümerin das Ziel.

Herr Bettermann regt ein Kataster zu den Eigentumsverhältnissen an. Außerdem könnte es ein Problem mit Überbelegungen geben.

Herr Heuß antwortet, man könne mit derzeit zwei Personen nur reagieren und nicht agieren. Für eine Kontrolle der Belegung bräuchte man konkrete Anhaltspunkte und die Zustimmung der Bewohnenden, die Räumlichkeiten betreten zu dürfen. Eine Überbelegung konnte in den letzten Jahren nicht festgestellt werden.

Frau Schubert stellt die Frage nach weiteren Immobilien der Fa. Jupiter und Fa. Omega in Bremen.

Dieses wird verneint.

### **TOP 3 Ausblick u. Entwicklungsmöglichkeiten für das Quartier (bspw. Einstieg einer städtischen Gesellschaft, Stadtentwicklung, Städtebauförderung, Sanierungsgebiet, Sanierungsmaßnahmen, soziale Infrastruktur)**

Herr Schlesselmann bemängelt die soziale Infrastruktur in diesem Gebiet. Es gibt hohe Bedarfe, vernünftige Wohn- und Lebensverhältnisse müssen mit Unterstützung durch die Fachbehörden geschaffen werden.

Herr Dr. Sünemann macht deutlich, dass eine Arbeitsgruppe Wirkung entfalten muss. Huchting hat man hinsichtlich der Städtebauförderung im Blick.

Das Gebiet Robinsbalje ist jedoch bereits im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ gefördert und entwickelt worden. Nun sieht man gerade im Zusammenhang mit Verlängerung der Linie 1 Handlungsbedarf im Stadtteilzentrum in Kirchhuchting.

Herr Diekmann regt an, auch die Erreichbarkeit des Quartiers ins Auge zu fassen. Die Zugänge sind begrenzt und die verwaiste Bahntrasse wird als Zugang zum Quartier genutzt. Außerdem wäre ein gebündeltes Konzept zur Weiterentwicklung des Gebietes sinnvoll.

Frau Wendt unterstützt diesen Gedanken, es müssen Strategien für mehr Aufenthaltsqualität entwickelt werden, mehr Bänke und ein öffentlicher Spielplatz für die Kinder im Quartier wäre notwendig.

Herr Dr. Sünemann erinnert, dass das Gebiet über das Projekt „Soziale Stadt“ und EFRE gefördert wurde, auch das Quartiersbildungszentrum ist dadurch entstanden.

Fraglich ist, inwieweit ein Quartier nochmals in die Förderung aufgenommen werden kann. Grundsätzlich sind Städtebaufördermaßnahmen zeitlich befristet und nicht auf Dauer ausgelegt.

Kleine Projekte können aber aus dem Gebietsbudget Soziale Stadt oder aus anderen Töpfen schnell umgesetzt werden. Über die Städtebauförderung dauert die Umsetzung dagegen Jahre.

Für die Immobilien gibt es Modernisierungsförderungen als wirksame Mittel.

Er betont aber auch, dass im Zuge einer Stadtteilgerechtigkeit Huchting mehr Aufmerksamkeit verdient hat. Huchting erfüllt eine wichtige Wohnfunktion für Bremen, um eine Abwanderung in das Umland zu vermeiden.

Frau Wendt würde gerne zügig für mehr Aufenthaltsqualität sorgen.

Herr Dr. Sünemann sagt zu, sich an der Findung zu beteiligen.

Herr Heuß bietet an, dass man sich bei Wohnungsmängeln von Bewohnenden direkt an ihn wenden kann.

Frau Wendt wünscht sich eine direkte Ansprechpartnerin bzw. Ansprechpartner und Unterstützung beim Aufstellen von Bänken oder Spielgeräten auf Privatflächen, da öffentliche Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Frau Jank macht auf die Fragen zum Mietrecht aufmerksam. Sie hat den Eindruck, als würden sich Wohnungsgesellschaften explizit Mieter:innen suchen, die sich in diesem Bereich nicht so gut auskennen bzw. wehren können.

Mietkürzungen aufgrund von Wohnungsmängeln gestalten sich rechtlich bei Bürgergeldempfängerinnen und -empfängern allerdings schwierig.

Frau Hasberg kündigt eine kostenlose Mietrechtsberatung an, welche auf der letzten WIN-Sitzung beschlossen wurde, diese wird im September 2024 starten.

Herr Reck weist darauf hin, dass schon jetzt eine kostenlose Mietrechtsberatung bewilligt werden kann. Als senatorische Behörde würde er eine entsprechende Anordnung erteilen.

Herr Otten weist darauf hin, dass die Behörde die Möglichkeit der kostenlosen der Beratung auch weitergeben muss.

Frau Jank verweist dabei auf die Akteurinnen und Akteure im Quartier, die mehr Kontakt zu den Bewohnenden haben.

Herr Dr. Sünemann schlägt eine kurzfristige, gemeinsame Stadtteilbegehung vor.

Das Ortsamt wird einen Termin koordinieren.

Herr Wagner regt die Kontaktaufnahme zu Frau Höpker in Osterholz Tenever an, die in der Neuwieder Straße in den letzten Jahren viel erreicht hat.

#### Beschlussvorschlag des Ortsamtes Huchting:

1. Der Beirat Huchting bittet um die Fortsetzung und Verstetigung der konstruktiven, erfolgreichen Zusammenarbeit aller beteiligten Stellen. Nur mit gebündelten Kräften und im Zusammenwirken zuständigen Stellen wird es möglich sein, ordnungsgemäße Wohnverhältnisse in den Gebäuden Robinsbalje 21 und 23 herzustellen.
2. Der Beirat Huchting bittet auf Grundlage der vorstehend beschriebenen, konstruktiven, erfolgreichen Zusammenarbeit um die Etablierung eines behördenübergreifenden Arbeitskreises. Aufgabe dieses Arbeitskreises ist, die prekären Wohnverhältnisse und baulichen sowie sozialen Missstände im Quartier Robinsbalje / Oldeog festzustellen und zu analysieren. Ziel ist es, für dieses Quartier ein Konzept bzw. eine Strategie einschließlich Maßnahmen und Handlungsempfehlungen zur Beseitigung der bestehenden Missstände und zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse zu erarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen

#### Antrag von Herrn Horn:

„Konsequenzen aus den Wohnmissständen im Huchtinger Quartier Robinsbalje ziehen

1. Der Beirat Huchting fordert die zuständigen senatorischen Behörden auf, bis Ende 2024 zu prüfen, inwieweit und unter welchen Voraussetzungen eine Enteignung der bisherigen Eigentümer der Gebäude Robinsbalje 21 und 23 möglich ist.
2. Der Beirat Huchting fordert die zuständigen senatorischen Behörden auf, bis Ende 2024 zu prüfen, inwieweit und unter welchen Voraussetzungen der Ankauf der Gebäude Robinsbalje 21 und 23 durch eine der beiden stadteigenen Wohnungsbaugesellschaften möglich ist.
3. Beide Punkte sind ggf. getrennt abzustimmen.

Michael Horn und Die Linke-Fraktion im Beirat Huchting“

Änderungsantrag: anstelle „bis Ende 2024“ soll es „bis zum Ende der Sommerferien 2024“ lauten.

Abstimmungsergebnis:

Punkt 1: 1 Ja-Stimme, 7 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung

Punkt 2: 9 Ja-Stimmen

### **Beschluss:**

- 1. Der Beirat Huchting bittet um die Fortsetzung und Verstetigung der konstruktiven, erfolgreichen Zusammenarbeit aller beteiligten Stellen. Nur mit gebündelten Kräften und im Zusammenwirken zuständigen Stellen wird es möglich sein, ordnungsgemäße Wohnverhältnisse in den Gebäuden Robinsbalje 21 und 23 herzustellen.**
- 2. Der Beirat Huchting bittet auf Grundlage der vorstehend beschriebenen, konstruktiven, erfolgreichen Zusammenarbeit um die Etablierung eines behördenübergreifenden Arbeitskreises. Aufgabe dieses Arbeitskreises ist, die prekären Wohnverhältnisse und baulichen sowie sozialen Missstände im Quartier Robinsbalje / Oldeoog festzustellen und zu analysieren. Ziel ist es, für dieses Quartier ein Konzept bzw. eine Strategie einschließlich Maßnahmen und Handlungsempfehlungen zur Beseitigung der bestehenden Missstände und zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse zu erarbeiten.**
- 3. Der Beirat Huchting fordert die zuständigen senatorischen Behörden auf, bis zum Ende der Sommerferien 2024 zu prüfen, inwieweit und unter welchen Voraussetzungen der Ankauf der Gebäude Robinsbalje 21 und 23 durch eine der beiden stadt eigenen Wohnungsbaugesellschaften möglich ist.**

### **TOP 4 Verschiedenes**

Es wurden keine Themen aufgerufen.

Ende der öffentlichen Sitzung um 20:53 Uhr

Frau Wendt  
(stellvertretende Beiratssprecherin)

Herr Schlesselmann  
(Sitzungsleiter)

Herr Homann  
(Protokoll)