Stadt Dortmund



Drucksache Nr.: 11826-18

öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
Dez6	StR Ludger Wilde	27.08.2018
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Susanne Webeling	28074	-

Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Soziales, Arbeit und Gesundheit	18.09.2018	Kenntnisnahme
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	19.09.2018	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Innenstadt-West	19.09.2018	Kenntnisnahme
Hauptausschuss und Ältestenrat	27.09.2018	Kenntnisnahme
Rat der Stadt	27.09.2018	Kenntnisnahme

Tagesordnungspunkt

Sachstandsbericht zum Hannibal II - Gebäudekomplex Vogelpothsweg 12-16

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Dortmund nimmt den Sachstandsbericht zum Gebäudekomplex Hannibal II zur Kenntnis.

Personelle Auswirkungen

Die Vorlage hat keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Vorlage hat keine finanziellen Auswirkungen.

Ullrich Sierau Oberbürgermeister Ludger Wilde Stadtrat Birgit Zoerner Stadträtin

Drucksache-Nr.:	Seite
11826-18	2

Begründung

Gliederung:

- 1. Ausgangslage
- 2. Rechtslage, Klageverfahren und Anhörungsverfahren
- 3. Kosten und Geltendmachung von Kosten
- 4. Situation der BewohnerInnen
- 5. Sanierungskonzept
- 6. Arbeit des Krisenstabes

1. Ausgangslage

Das Gebäude Vogelpothsweg 12-26 wurde am 21.09.2017 nach einer Brandverhütungsschau vollständig geräumt.

Grundlage war eine auf das Bauordnungsrecht gestützte Ordnungsverfügung wegen einer Vielzahl baulicher und brandschutztechnischer Mängel, die im Brandfall akute Gefahren für Leib und Leben der Bewohner darstellten. Die zunächst am Tag der Räumung mündlich gegenüber Vertretern der Eigentümerin erlassene Ordnungsverfügung wurde mit Bescheid vom 11.10.2017 schriftlich bestätigt.

2. Rechtslage, Klageverfahren und Anhörungsverfahren

Gegen die Räumung und die schriftliche Ordnungsverfügung ist seit dem 25.09.2017 beim Verwaltungsgericht Gelsenkirchen Klage seitens der Eigentümerin anhängig. Eine umfassende Klagebegründung liegt seit dem 15.01.2018 vor. Nach Einschätzung der Stadt Dortmund ist frühestens im Laufe des Jahres 2019 mit einer Gerichtsentscheidung zu rechnen.

Im Prozess wird die Stadt Dortmund anwaltlich vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Baumeister aus Münster, die auch außerprozessual beratend hinzu gezogen wird. Die Prozessbevollmächtigten der Stadt haben auf die Klage inzwischen ausführlich erwidert.

Parallel betreiben das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt und die Feuerwehr unter Begleitung des Rechtsamtes sowie der beauftragten Rechtsanwälte die Geltendmachung der aufgrund der Räumung bei der Stadt entstandenen Kosten gegenüber der Grundstückseigentümerin. Die Räumung des Gebäudekomplexes erfolgte durch die Stadt Dortmund. Zur Ermittlung der möglicherweise zu erstattenden Kosten wurde ein umfangreiches Gutachten der Rechtsanwaltskanzlei Baumeister erstellt und mit den Beteiligten der Stadt beraten.

Auf Grundlage des ausführlichen rechtlichen Gutachtens wurden Anhörungsschreiben zur Vorbereitung der entsprechenden Kostenbescheide mit Datum vom 28.06.2018 verschickt.

Drucksache-Nr.:	Seite
11826-18	3

Zur Auslagenerstattung wurde das Anhörungsschreiben nach § 28 VwVfG zur Vorbereitung eines Kostenbescheides der Feuerwehr (Einsatz der Feuerwehr (Personal und Fahrzeuge) und mit Leistungen Dritter entstandene Kosten) versandt. Die Höhe der Kosten sind mit 327.406,78 Euro beziffert.

Ein weiteres Anhörungsschreiben zur Vorbereitung eines Kostenbescheides nach § 20 der Verordnung zur Ausführung des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VO VwVGNRW) wurde vom Stadtplanungs- und Bauordnungsamt verschickt. Hier geht es um zusätzliche, für den Zeitraum der Räumung entstandene Kosten mit zwei Positionen von insgesamt 453.453,49 Euro. Sie beinhalten Personalkosten des Ordnungsamtes und der freiwilligen Feuerwehr sowie Leistungen eines beauftragten Sicherheitsdienstes mit einer Höhe von 27.218,28 Euro. Des Weiteren handelt es sich um Kosten für den Sicherheitsdienst bis zum 24.10.2017 in Höhe von 426.235,21 Euro.

Zwischenzeitlich sind in beiden Anhörungsverfahren Stellungnahmen seitens der von der Lütticher 49 Properties GmbH beauftragten Anwaltskanzlei eingegangen, welche bei den betroffenen Fachbereichen geprüft werden. Nach Beteiligung und weiterer Beratung mit der Rechtsanwaltskanzlei Baumeister werden entsprechende Kostenbescheide erlassen.

3. Kosten und Geltendmachung von Kosten

Ausgehend vom Verwaltungsvollstreckungsrecht bzw. den Regelungen des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz NW (BHKG) können seitens der Stadt Dortmund nur die Kosten und Auslagen geltend gemacht werden, als sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der Räumung des Gebäudes durch die Bauaufsicht stehen bzw. als sie zum Rettungseinsatz der Feuerwehr nach dem BHKG gehören. Dies ist unter Punkt 2. erläutert.

Nachgelagerte Maßnahmen (z.B. Maßnahmen zur Vermeidung von Obdachlosigkeit) und weitere Kosten (z.B. Verpflegung, Schülerbeförderung von neuen Wohnstandorten), die nicht der unmittelbaren Durchsetzung der Nutzungsuntersagung dienen, unterfallen nicht der Kostenerstattung für Verwaltungsvollstreckungsmaßnahmen. Diese Kosten und Auslagen stellen entweder originäre städtische Leistungen (z.B. Arbeitsleistung der Mitarbeiter des Sozialamtes) oder freiwillige Leistungen der Stadt Dortmund (z.B. Einrichtung von Bürocontainern für Beratungsleistungen, Arbeit des Krisenstabes, Infoveranstaltungen für MieterInnen in der DASA) dar.

Vor diesem Hintergrund, dass einerseits interne und externe Kosten der Stadt Dortmund nur in unmittelbarem Zusammenhang mit der Räumung gegenüber der Eigentümerin geltend gemacht werden können und dass andererseits der Aufwand zur Ermittlung der Gesamtkosten sehr hoch ist und personelle Kapazitäten sehr stark bindet, liegt keine detaillierte Gesamtschau vor.

Drucksache-Nr.:	Seite
11826-18	4

Für den Zeitraum der Evakuierung (21.09.2017 bis 23.09.2017) und für den Zeitraum der Ersatzvornahme (23.09.2017 bis 23.10.2017) sind Kosten für alle Fachbereiche der Stadt Dortmund in Höhe von rd. 1.159 Mio Euro erfasst worden. Diese teilen sich wie folgt auf:

Zeitraum der Evakuierung rd. 199.000,- Euro Zeitraum der Ersatzvornahme rd. 960.000,- Euro

Hinzu kommen die Kosten für Unterstützungsleistungen des Sozialamtes und des Jobcenters in Höhe von 422.058,36 Euro (gerundet 422.000,- Euro, siehe Punkt 4.2 der Vorlage) und Kosten für Personaleinsatz beim Sozialamt und Jugendamt (erfasst bis 08.11.2017, z.B. Sondereinsatzzeiten, Beratung, Belegungsmanagement, Zentrale Dienste) in Höhe von rd. 40.000,- Euro, sodass Gesamtkosten in Höhe von 1,621 Mio Euro entstanden sind.

Für den Zeitraum ab 23.10.2017 wurden keine umfassenden Kostenaufstellungen über alle Fachbereiche aus den zuvor genannten Gründen mehr vorgenommen.

Die Kosten der städtischen Feuerwehr für Brandsicherheitswachen wurden nach dem 23.10.2017 im monatlichen Turnus mit der Eigentümerin des Objektes abgerechnet und bezahlt.

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Kostenbescheide, in denen soweit wie möglich Aufwände in Rechnung gestellt werden und unter der Voraussetzung, dass die Aufwände durch die Eigentümerin bezahlt werden, ist von einem bei der Stadt Dortmund verbleibenden Kostenaufwand in den genannten Erfassungszeiträumen in Höhe von rd. 840.000,- Euro auszugehen.

4. Situation der BewohnerInnen

4.1 Unterbringungssituation

Seit der Räumung des "Hannibal II" am 21.09.2017 ist es bereits vielen ehemaligen Mietern von den insgesamt 752 BewohnerInnen aus belegten 373 Wohneinheiten gelungen, auf dem freien Wohnungsmarkt trotz der dort herrschenden angespannten Versorgungslage wieder eigenen Wohnraum zu finden. Dabei wurden die Unterstützungsangebote der Stadt Dortmund genutzt.

Beim Amt für Wohnen und Stadterneuerung hatten sich 125 Haushalte gemeldet und um Unterstützung bei der Wohnungssuche gebeten. Die Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem Sozialamt. 92 Haushalte wurden mit öffentlich geförderten Wohnungen versorgt. Durch die enorme Medienwirksamkeit haben dankenswerterweise viele private Vermieterinnen und Vermieter Wohnraum angeboten. Daher konnten 16 Haushalten auch frei finanzierte Wohnungen vermittelt werden. Weitere vier Haushalte haben durch eigene Bemühungen eine frei finanzierte Wohnung gefunden. Aktuell werden noch 13 Haushalte bei der Wohnungssuche betreut. Die Vermittlungsbemühungen werden intensiv fortgeführt.

Drucksache-Nr.:	Seite
11826-18	5

Trotz intensiver Bemühungen durch die beteiligten Fachbereiche (Sozialamt, Jobcenter und Wohnraumversorgung des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung) und durch die engmaschige Betreuung und Beratung der sozialen Arbeit des Sozialamtes, war es einigen Einzelpersonen und Familien bisher nicht möglich, passenden Wohnraum zu finden.

So sind zum Zeitpunkt 10.08.2018 noch 43 Haushalte (HH) mit insgesamt 137 Personen (P) in städtischen Einrichtungen und Wohnungen aus dem Wohnraumvorhalteprogramm (WVP) untergebracht. Die HH sind überwiegend im Bezug von Leistungen nach dem SGB II (17 HH mit 79 P in WVP und 5 HH mit 9 P in städtischen Übergangsgemeinschaftseinrichtungen (ÜGE), 4 HH mit 12 P im WVP werden nach Maßgabe des Asylbewerberleistungsgesetzes versorgt und weitere 17 HH mit 37 P im WVP erhalten keine staatlichen Transferleistungen (Nichtleistungsbezieher = NLB), sondern leben von Arbeitseinkommen, Renten, Arbeitslosengeld I (Versicherungsleistung), selbstständiger Arbeit oder haben ungeklärte Einkommensverhältnisse.

	Unterbringungsform			
Personen-	WVP		Ü	GE
gruppe	Personen	Haushalte	Personen	Haushalte
NLB	37	17		
SGB II	79	17	9	5
AsylbLG	12	4		
Gesamt:	128	38	9	5

Die 38 in WVP-Wohnungen untergebrachten Haushalte reduzieren sich voraussichtlich um 7 HH (mit 15 NLB in WVP) auf 31 Haushalte. Diese 7 HH haben bereits Mietverträge unterschrieben, die nach dem 1.09.2018 in Kraft treten werden. Bei 5 HH, die in WVP-Wohnungen leben (1 HH NLB mit 2 P und 4 HH SGB II-Bezug mit 22 P), wird derzeit intensiv versucht, diese Wohnungen in enger Kommunikation mit dem Vermieter in "reguläre" Wohnungen mit eigenen Mietverträgen für die dort ordnungsrechtlich untergebrachten Menschen umzuwandeln.

Einige der beschriebenen Haushalte haben immer noch keinen Wohnraum finden können und werden nach Einschätzung des Fachbereiches 50 auch keine Wohnung finden. Die Gründe dafür sind vielfältig und liegen in den Besonderheiten der Einzelfälle. Diese liegen oftmals in negativen SCHUFA-Auskünften, zu wenig Wohnraumangeboten für Großfamilien, gesundheitlichen Aspekten, Alleinerziehung, Suchterkrankungen, gehobenen Ansprüchen an die Wohnungs-qualität oder anderen Gründen, die Anmietungen bisher nicht zustande kommen ließen. Zum Teil haben sich untergebrachte Personen aber auch mit ihren Unterbringungen in Notwohnungen oder Unterbringungseinrichtungen arrangiert und zeigen wenig Willen, wieder eigenen Wohnraum anmieten zu wollen. Manche Menschen sind - trotz des mehrmaligen unangemeldeten Aufsuchens durch Soziale Arbeit oder des Versuchs postalischer oder telefonischer Kontaktaufnahme – nicht für das Sozialamt greifbar oder erreichbar.

rorbetaing der vorlage.	
Drucksache-Nr.:	Seite
11826-18	6

4.2 Finanzielle Hilfen

Wie in der Ratsvorlage vom 30.10.2017 (DS-Nr.:09357-17) beschrieben, sind finanzielle Hilfen in Folge der durchgeführten Evakuierungsmaßnahme nachvollziehbar erforderlich gewesen. Der Einsatz öffentlicher Mittel ist gerechtfertigt (vergl. § 73 SGB XII). Grundlage für die Bemessung, die Form und das Maß der möglichen Hilfen sind die in den einschlägigen leistungsrechtlichen Bestimmungen der Grundsicherung und der Sozialhilfe (SGB II und SGB XII) formulierten sowie die in den jeweiligen internen Richtlinien hinterlegten Regelungen. Aufgrund der besonderen Notsituation der betroffenen Menschen sind Hilfeleistungen jedoch auch Nichtleistungsbeziehern (NLB) zu gewähren. Zwar werden durch die Bewohner nach der Evakuierung ggf. Mietzahlungen eingespart, diese werden durch die erheblich erhöhten Lebenshaltungskosten und erheblich erschwerten Lebensbedingungen allerdings mehr als aufgezehrt.

Hinzu tritt, dass die Mieter bei der Unterbringung in einer Notunterkunft dem Grunde nach zur Zahlung eines Nutzungsentgeltes nach der entsprechenden Gebührensatzung verpflichtet sind, welches jedoch formal als Schadensersatzforderung bei der Eigentümerin geltend gemacht wird.

Festzustellen ist, dass einige der Personen aus dem SGB II-Bezug angebotenen Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt zum Teil mehrfach abgelehnt haben. Auch aus dem Kreis der NLB haben einige Personen bereits mehrfach durch die Wohnraumversorgung angebotene Wohnungen abgelehnt oder entziehen sich völlig den Hilfsangeboten. Manche Personen können allerdings auch keine Angebote durch die Wohnraumversorgung bekommen, da z.B. negative SCHUFA-Eintragungen einer Anmietung entgegenstehen.

Dies führt dazu, dass seit der Räumung vor knapp 11 Monaten die aktuell 43 (-7) betroffenen Haushalte praktisch wohnungslos sind und einige davon diesen Zustand - zum Teil bewusst mitwirkungsfrei aufrechterhalten. Dem Sozialamt entstehen dadurch Einnahmeverluste wegen entgangener Gebühren. Darüber hinaus werden durch die engmaschige Betreuung auch personelle Ressourcen gebunden, die für andere Bereiche, insbesondere im Bereich der Begleitung und Betreuung von Geflüchteten, nicht zur Verfügung stehen.

Für ehemalige Mieter des "Hannibal II", die seit der Räumung neue Wohnungen gefunden haben und Anträge auf finanzielle Hilfen beim Sozialamt oder Jobcenter gestellt haben (217 Haushalte), wurden mit Stand 10.08.2018 insgesamt 422.058,36 EUR z.B. für Umzugskosten, Renovierung, Kautionen/Genossenschaftsanteile oder Ersatzbeschaffungen von Mobiliar bewilligt. Eine rechtliche Grundlage, diese der Grundstückseigentümerin in Rechnung zu stellen, besteht nicht (s. Ausführungen unter Punkt 3).

Drucksache-Nr.:	Seite
11826-18	7

4.3 Weiteres Vorgehen

Das Sozialamt beabsichtigt, im Rahmen einer Perspektivklärung sämtliche Haushalte, die sich in WVP und ÜGE befinden, im Laufe des August 2018 einzuladen und ein abgestimmtes Anhörungsverfahren nach den Maßgaben des § 12 Abs. 1 Nr. 3 lit. a) KAG NRW i.V.m. § 91 AO mit ihnen durchzuführen. Dieses Verfahren wird durch erfahrene Mitarbeiter des Sozialamtes durchgeführt mit dem Ziel, von den Haushalten zu erfahren, wie diese ihre derzeitige Unterbringungssituation einschätzen und möglichst aktiv ändern wollen. Dabei ist es dem Sozialamt wichtig den Menschen klar zu machen, dass die kostenfreie Unterbringung in den Notunterkünften nunmehr endlich ist und nach einem Zeitraum von weiteren 3 Monaten (ab dem 01.12.2018) die satzungsmäßigen Gebühren eingefordert werden. Zu diesem Zweck soll eine schriftliche Zielvereinbarung über die weiteren Schritte im Sinne der Regelungen des § 12 SGB XII ("Leistungsabsprache") mit den untergebrachten Personen getroffen werden. Sollten Haushalte berechtigte Gründe anführen, dass der Zeitraum überschritten wird, werden diese bei der zeitlichen Bemessung berücksichtigt.

5. Sanierungskonzept

Die Vertreter der Eigentümerin haben am 14.08.2018 der Stadt Dortmund die Überlegungen zur Revitalisierung des Gebäudes vorgestellt. Nach einer Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation und der Bausubstanz des Gebäudes wurden Eckpfeiler einer Neukonzeption erläutert.

Es soll ein Nutzungsmix aus unterschiedlichen Angeboten zur Wohnnutzung entstehen: Einzel-/Kleinwohnungen und WG – geeignete Wohnungen für Studenten und auch für Senioren, barrierefreie Wohnungen, 2-4 Zimmer Wohnungen auch für Familien. Vorhandene Grundrisse werden mit dieser Zielsetzung optimiert. Das Erdgeschoss soll eine Umnutzung erfahren und zur Belebung sind verschiedene Angebote möglich: Servicepoint für BewohnerInnen, Aufenthaltsbereiche, kleine Geschäfte für Nahversorgung wie z.B. Kiosk, Cafe, Co-Working Bereiche, Fitnessbereiche, Einrichtung zur Kinderbetreuung, Serviceangebote wie z.B. Waschmaschinenplätze, Fahrradabstellräume. Mit 438 Wohneinheiten sollen mehr Wohnungen als die bisherigen 412 zur Verfügung gestellt werden.

Für den ruhenden Verkehr soll die Tiefgarage von Einbauten befreit und freundlich gestaltet werden. Auch eine Car-Sharing-Station und Einrichtungen von Ladeinfrastruktur sind angedacht.

Ende 2018 soll der Bauantrag nach entsprechenden Vorabstimmungen eingereicht werden. Die Verwaltung hat zum Ziel, die Baugenehmigung schnellstmöglich zu erteilen.

Eine Realisierung ist bis Ende 2020 durch die Eigentümerin angestrebt.

Die Stadt Dortmund beurteilt die Neukonzeption des Gebäudes und des Umfeldes positiv. Wird dies so umgesetzt, stellt es einen Beitrag zur Erhöhung des Angebotes an Wohnungen für bestimmte Nutzergruppen dar und würde den angespannten Wohnungsmarkt in diesen Segmenten entlasten.

Drucksache-Nr.:	Seite
11826-18	8

6. Arbeit des Krisenstabes

Die Einberufung des Krisenstabes erfolgte am 21.09.2017.

Im Krisenstab arbeiten alle zur Bewältigung eines Ereignisses notwendigen Fachbereiche der Verwaltung, andere Behörden sowie Dritte zusammen.

Die Bewältigung der Gefahrensituation Hannibal II erfolgte im Krisenstab durch die betroffenen DezernentInnen und die Wirtschaftsförderung sowie die Fachbereiche Dortmund-Agentur, Dortmunder Systemhaus, Personal- und Organisationsamt, Vergabe- und Beschaffungszentrum, Stadtkämmerei, Liegenschaften, Rechtsamt, Ordnungsamt, Bürgerdienste, Feuerwehr, Schule, Sozialamt, Jugendamt, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Amt für Wohnen und Stadterneuerung, Immobilienwirtschaft, Tiefbauamt, die Pressestelle und durch den Personalrat sowie das Jobcenter und die Polizei.

Insgesamt tagte dieser Krisenstab an 20 Sitzungsterminen.

Das Gebäude Vogelpothsweg 12-26 ist seit der Evakuierung unbewohnt und wurde zum 15.02.2018 von der Eigentümerin verschlossen und bauwerksgesichert. Die Versorgungsleitungen wie Wasser, Gas und Strom wurden abgetrennt.

Das von der Stadt Dortmund für die ehemaligen Bewohner des Gebäudekomplexes vorgehaltene spezielle Beratungsangebot wurde Anfang Juli 2018 in den Regelbetrieb des Sozialamtes übernommen.

Von dem bauwerksgesicherten Gebäudekomplex gehen aktuell keine Gefahren aus. Die Eigentümerin hat gegenüber der Stadt Dortmund in einem Gespräch am 14.08.2018 angekündigt, das Gebäude nach einem Umbau wieder einer geordneten Nutzung zuführen zu wollen.

Vor diesem Hintergrund hat der Stabsleiter die Arbeit des Krisenstabes für beendet erklärt und die Bezirksregierung Arnsberg am 08.08.2018 darüber informiert.

Mit dieser Vorlage erfolgt die Beantwortung folgender Anfragen:

- 1. Anfrage der Fraktion DIE LINKE&PIRATEN im Rat der Stadt Dortmund vom 13.06.2018 (DS-Nr.: 11394-18) an den AUSW vom 04.07.2018 ergänzend:
 - Punkt 4 der Anfrage: Der Stadtverwaltung sind keine weiteren bewohnten Gebäude bekannt, die aus Brandschutzgründen sofort geräumt werden müssten.
- 2. Anfrage Die Rechte in der Bezirksvertretung Innenstadt-West vom 19.04.2018 (DS-Nr.:10896-18) an die Bezirksvertretung Innenstadt-West zur Sitzung am 09.05.2018.