

**Sitzung des Fachausschusses „Bau und Verkehr“  
des Stadtteilbeirates Gröpelingen am 27.04.2022  
Protokoll**

---

**Onlinesitzung**

**Beginn der Sitzung:** 18.30 Uhr

**Ende der Sitzung:** 20:30 Uhr

Nr. XIII/03/22

**Anwesend sind:**

Herr Rolf Heide	SPD	Herr Hanspeter Halle	Bd. 90/Grüne	Fr
Herr Senihad Sator	SPD	Frau Ute Pesara	CDU	He
Herr Rolf Vogelsang	SPD	Herr Thorsten Schildt	Die Linke	Fr
Herr Stefan Kliesch	parteilos			

An der Teilnahme sind verhindert:

Herr André Zeiger CDU  
Frau Rosemarie Kwidzinski BiW

Als Gäste sind zugegen:

Frau Dr. Silke Agatz – Bauordnung (Abt. 65) / SKUMS  
Frau Gudrun Többen – Bauordnung /SKUMS  
Herr Ralph Strodthoff – Wohnraumschutzgesetz (Ref. 73) / SKUMS  
Jakob Winkelmann / Hesse+Partner Gruppe  
Herr Waldemar Leber / K&L Wohnbau GmbH  
Herr Eduard Glushchak / Gluchtschak Wohnungsbau GmbH  
Herr Jegor Wegner / Nord West Wegner Immobilienhandel GmbH

Als Tagesordnung wird vorgeschlagen:

- TOP 1: Feststellung der Beschlussfähigkeit, Beschluss der Tagesordnung und „Themenspeicher“**
- TOP 2: Genehmigung des Protokolls Nr. XIII/02/22 vom 02.03.2022**
- TOP 3: Ertüchtigung und Rückbau sog. „Schrottimmobilien“ im Stadtteil**  
**dazu:** VertreterInnen der Bauordnung (Abt. 65) / SKUMS  
Herr Ralph Strodthoff Ref. 73-4/ SKUMS
- TOP 4: Baufortschritt Reihenhaussiedlung Tucholskystraße**  
**dazu:** VertreterInnen der Hesse+Partner-Gruppe
- TOP 5: Diverse Entscheidungsbedarfe in Stadtteilangelegenheiten**
- TOP 6: Mitteilungen des Amtes/Verschiedenes**

Nichtöffentlicher Teil:

- TOP 7: Entscheidung in Bauangelegenheiten**
-

Als Tagesordnung wird vorgeschlagen:

**TOP 1: Feststellung der Beschlussfähigkeit, Beschluss der Tagesordnung und „Themenspeicher“**

Die Beschlussfähigkeit wird als gegeben festgestellt und die Tagesordnung in der vorgelegten Form genehmigt.

Im Hinblick auf den Themenspeicher wird für eine Sitzung nach der Sommerpause vorgemerkt:

- Behandlung „Sanierung und Ausbau der Dachgeschosse im Breitenbachhof“ lt. Auskunft der ESPA-BAU.

Kenntnisnahme.

**TOP 2: Genehmigung der Protokolle Nr. XIII/02/22 vom 02.03.2022**

Das o.a. Protokoll wird einstimmig genehmigt.

**TOP 3: Ertüchtigung und Rückbau sog. „Schrottimmobilien“ im Stadtteil**

Gestützt auf die beiratsinterne Zusammenstellung verschiedener Objekte im Stadtteil, die erkennbar abgängig sind, Leerstand aufweisen oder in anderer Weise einen dem Stadtteil abträglichen Eindruck vermitteln, werden die rechtlichen Einwirkungsmöglichkeiten eingehend erörtert.

Frau Dr. Agatz und Frau Többen stellen seitens der Bauordnung die baugesetzlich vorgesehenen Instrumente vor, die geeignet erscheinen, die aufgeworfenen Problemlagen im konkreten Fall rechtlich zu bearbeiten.

Ihren inhaltlichen Einlassungen stellen die Referentinnen eine allgemeine Einordnung der Bremischen Problemlagen in den gesamtstaatlichen Kontext voran und machen dabei auf Großkommunen in NRW, namentlich im Ruhrgebiet, die sich mit deutlich größeren Problemen konfrontiert sehen, bspw. die Stadtgemeinde Gelsenkirchen, aufmerksam, wo ganze Straßenzüge von zwischenzeitlich unbewohnbaren sog. „Ekelhäusern“ gesäumt werden.

Besondere Problemlagen im baurechtlichem Sinne tun sich demgegenüber im hiesigen Stadtteilgebiet besonders unter dem Stichwort „Übernutzung“ auf, etwa in Form einer Überbelegung von Räumlichkeiten infolge von Umwandlung von Wohnraum in sog. „Matratzenlager“ für osteuropäische Tagelöhner oder in Wohneinheiten für südosteuropäische Großfamilien.

Die sozialen Folgen für das Wohnumfeld und die betroffenen Menschen selbst lassen sich besonders über die Instrumente des Baugesetzbuches bearbeiten.

Nach pflichtgemäßem Ermessen ist im Einschreiten gegen mögliche Missstände stets das mildeste Mittel anzuwenden.

§177 BauGB beinhaltet das Instandsetzungsgebot und sieht im Rahmen der Gefahrenabwehr bis zur Enteignung einer Problemimmobilie Zwischenstufen vor, unter die Zwangsmaßnahmen wie bspw. Zwangsgeld oder Ersatzvornahme fallen. Dies alles findet allerdings seine Begrenzung im Eigentumsvorbehalt des GGs.

Anders als in den angesprochenen Großkommunen NRWs sind die personellen Kapazitäten zum Aufstellen eines Sonderstabes für schnelle Eingriffe (Taskforce) auch nur sehr begrenzt.

Herr Strodthoff führt demgegenüber aus, dass sich der Geschäftsbereich des „Wohnraumschutzgesetzes“ auf eine Beseitigung von Leerständen konzentriert.

Jeder Anzeige von ungenutztem aber gebrauchsfähigem Wohnraum werde nachgegangen. Sofern ein Wohnungseigentümer 6 Monate nach Aufforderung einer zweckgerechten Verwertung nicht nachkomme, liege eine Ordnungswidrigkeit vor.

Weitere Eingriffsbefugnisse im Falle eines fortgesetzten Wohnungsleerstandes sieht das Gesetz sodann vor.

Von rd. 100 fraglichen Objekten, die u.a. vom Beirat benannt worden sind, konnten seit Einrichtung der neuen Stelle ca. 20% abgearbeitet werden.

Der Fachausschuss nimmt von den Ausführungen Kenntnis.

#### **TOP 4: Baufortschritt Reihenhaussiedlung Tucholskystraße**

Stellvertretend für das Konsortium der drei neuen Investorenfirmen (K&L Wohnbau GmbH, Glushchak Wohnungsbau GmbH und Nord-West Wegner Immobilienhandel GmbH) führt Herr Winkelmann, der unverändert für die Vermarktung der entstehenden Gebäuderiegel zuständig ist, aus, dass eine Baugenehmigung inzwischen vorliegt.

Verzögerungen ergaben sich zwischenzeitlich infolge einer Aussetzung der staatlichen KfW-Förderung, die in abgespeckter Form allerdings neu aufgelegt wurde.

Die teilweise künstlich am Markt verknappten Baustoffe ziehen zudem Verzögerungen von Projektablaufen, sowie in Teilen erhebliche Verteuerungen nach sich.

Die Kalkulation wird dadurch erschwert, das Projekt nimmt unbenommen dessen nun Fahrt auf, so dass in der zweiten Jahreshälfte ein Abverkauf in Angriff genommen werden kann.

Der FA zeigt sich insgesamt darüber zufrieden, dass das Vorhaben nun voranschreitet und nimmt von den Ausführungen wohlwollend z.K.

#### **TOP 5: Diverse Entscheidungsbedarfe in Stadtteilangelegenheiten**

##### Neugestaltung Oslebshauer Park: Rad- und Fußweg

Die Zusammenlegung des parallel zur Oslebshauer Heerstraße verlaufenden Fußweges mit dem Radweg wird weiterhin aus Beiratskreisen kritisiert, zumal der Beirat in den konkreten IEK-Beschluss nach einhelliger Wahrnehmung nicht einbezogen war und eine Unvereinbarkeit der umgesetzten Maßnahme mit dem dort geltenden Flächennutzungsplan gesehen wird:

-Sperrung des Radverkehrs auf dem neu angelegten Weg.

-Schaffung eines Radweges auf stadteinwärtiger Seite des Heerstraßenzuges durch Abmarkierung eines Fahrbahnstreifens zulasten der Busspur.

(mehrheitliche Beschlussfassung bei einer Gegenstimme).

##### Geschwindigkeitsmesstafel (GMT):

Auf Mitteilung der BSAG wurde zwischenzeitlich die GMT nach zweimaliger Beschädigung an ihrem Standort am Mittelwischweg repariert und kann nun an einem neuen Standort im Stadtteil zum Einsatz gebracht werden.

Gemäß der Priorisierungsliste des Beirates wird als neuer Standort an der Oslebshauer Landstraße beschlossen (einstimmige Beschlussfassung).

Weitere „Nachrückerstandorte“ überlegen sich derweil die FA-Mitglieder.

##### Verkehrsentschleunigende Maßnahmen „Alter Winterweg“/„Seewenjestr.“

Im Alten Winterweg, sowie im vorderen Bereich der Seewenjestr. (Kreuzung zur „Lissaer Str.“/„In den Barken“) wird, dem Vorschlag des ASV folgend, nunmehr die Installation von Barrieren, die in den Straßenraum hineinragen und mit Leitbarken versehen werden („Baumnasen ohne Bäume“) und den passierenden Kraftverkehr zu Slalomfahrten zwingen, befürwortet. Weiterhin wird der Auftrag von Zone-30-Piktogrammen in dem fraglichen Bereich beschlossen. Beide Maßnahmen sollen zulasten des Stadtteilbudgets zur Umsetzung gelangen (einstimmiger Beschluss).

**TOP 6: Mitteilungen des Amtes/Verschiedenes**

Es liegen keine Mitteilungen vor.  
Kenntnisnahme.

Vorsitz/Protokoll:

FA-Sprecher:

-----  
Ingo Wilhelms

-----  
Rolf Vogelsang