

Niederschrift

über die 29. Sitzung (öffentlicher Teil)
der Bezirksvertretung Münster-Nord
am Dienstag, **30.07.2024**, 17:02 Uhr - 18:39 Uhr,
Wuddi-Café, Idenbrockpl. 8, 48159 Münster

Anwesend waren:

von der CDU-Fraktion:

Dr. Hans-Georg Geißdörfer, Walter Sauerwald, Ulrich Tebbe, Marc Weißeling,

von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen:

Dr. Christopher Görlich (ab 18:14 Uhr - TOP 2.1.), A. Annegret Hilbig, Ralf Kiewit,
Annette Kolbert,

von der SPD-Fraktion:

Bibiane Benadio, Thomas Borker,

von der FDP:

Max Julius Schmittmann,

Ratsmitglieder des Stadtbezirks:

Babette Lichtenstein van Lengerich, Richard Mol,

von der Verwaltung:

Jost Bartkowiak, Lisa Klasberg, Arno Minas, Georgios Pavlidis, Gabriele Regenitter, Martin Ullrich, Norbert Vechtel, Ursula Vennemann, Alexandra Wirtz,

für die Schriftführung:

Katharina Pollex.

Es fehlten:

Olaf Bloch, Matthias Bölling, Manfred Igelbrink, Alexej Igumensev, Johanne Lamken, Christoph Leschik, René Stienemann.

nichtöffentlicher Sitzungsteil

siehe Niederschrift über die 29. Sitzung (nichtöffentlicher Teil) der Bezirksvertretung Münster-Nord am 30.07.2024

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. **Einführung und Verpflichtung neuer Mitglieder der Bezirksvertretung**
2. **Berichte**
 - 2.1. aktueller Sachstand zur Immobilie Königsberger Straße 4
3. **Verschiedenes**

Herr Kiewit eröffnete um 17:02 Uhr die 29. Sitzung der Bezirksvertretung Münster-Nord und stellte die ordnungsgemäße Einberufung und Beschlussfähigkeit fest.

Herr Kiewit begrüßte die Mitglieder der Bezirksvertretung Münster-Nord, die Vertreterin des Rates, die Vertreterin der Presse, die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung sowie die Bürgerinnen und Bürger zur Sondersitzung. In dieser besonderen Situation werde mit dieser außergewöhnlichen Sitzung mit Transparenz an die Öffentlichkeit gegangen.

Herr Kiewit bedankte sich mit einem Blumenstrauß bei Frau Sauer-Watermann in ihrer letzten Sitzung der Bezirksvertretung Münster-Nord für die jahrelange Berichterstattung in den Westfälischen Nachrichten.

Punkt 1 der Tagesordnung	Einführung und Verpflichtung neuer Mitglieder der Bezirksvertretung
---------------------------------	--

Der Tagesordnungspunkt entfällt.

Punkt 2 der Tagesordnung	Berichte
---------------------------------	-----------------

Punkt 2.1 der Tagesordnung	aktueller Sachstand zur Immobilie Königsberger Straße 4
-----------------------------------	--

Herr Kiewit begrüßte die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung und lobte deren schnelles Handeln.

Herr Minas erklärte, dass 12 ereignisreiche Tage hinter allen Beteiligten lägen. Am 16. Juli seien 16 Meldungen von Bewohnerinnen und Bewohnern über die unhaltbaren Zustände im Gebäude Königsberger Straße 4 bei der Stadtverwaltung eingegangen. Beispielsweise sei das Wasser aufgrund mangelnden Druckes nicht mehr über die 2. Etage hinausgekommen.

Um die Missstände zu beheben, sei sofort eine Task-Force gegründet worden. Hieran beteiligt seien sowohl das Amt Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, das Bauordnungsamt und

das Ordnungsamt als auch das Sozialamt, das Gesundheitsamt, das Amt für Kinder, Jugendliche und Familien, das Amt für Immobilienmanagement und die Feuerwehr. Die Task-Force treffe sich täglich, um kurzfristig auf die Situationen reagieren zu können. Über Pressemitteilungen und FAQ auf der Internetseite des Amtes für Kommunikation werde die Öffentlichkeit über alle Schritte informiert.

In den letzten Tagen sei die Hausverwaltung der Eigentümerin gut ansprechbar gewesen. Sie habe mit der Stadtverwaltung zusammengearbeitet und die geforderten Maßnahmen zeitnah selbst beauftragt oder der Stadt zugesichert, die Kosten von Maßnahmen im Sofortvollzug zu erstatten. Der Wasserdruck sei nun wieder in Ordnung. Lediglich beim Warmwasser gebe es noch Probleme. Aus diesem Grund würden die Container weiter durch die Mieterinnen und Mieter genutzt.

Ebenso sei der Müll beseitigt und die Brandlasten auf den Rettungswegen entsorgt worden. Die Kosten hierfür werden der Eigentümerin in Rechnung gestellt.

Wie bereits bekannt gegeben worden sei, handle es sich bei der Eigentümerin um einen Investmentfonds. Ein neuer Investor sollte zum 01.08.2024 in die Finanzierung der Hausverwaltung einsteigen und diese weiterführen. Am heutigen Tag habe man aber die Information erhalten, dass das Investment doch nicht stattfinde. Die daraus entstehenden Folgen seien noch nicht valide einschätzbar.

Man bespreche mögliche Alternativen in der Task-Force. Notfalls würden ordnungsbehördliche oder sonderordnungsbehördliche Maßnahmen durchgeführt.

Herr Kiewit erklärte, dass es sich um eine unbefriedigende Situation für alle Beteiligten handle. Die Stadt müsse nun aufräumen, was die Eigentümerin über Jahrzehnte versäumt habe. Dem Grundsatz „Eigentum verpflichtet“ werde nicht genüge getan.

Herr Minas wies darauf hin, dass im Normalfall der Vermieter und nicht die Stadt bei Problemen angerufen und die Miete gemindert würde. Er erläuterte, dass es sich um eine privatrechtliche Eigentumsverpflichtung handle. Die Stadtverwaltung sei im Rahmen der Übernahme der Kosten für die Unterkunft von Transferleistungsempfängern nicht Vertragspartner und verfüge somit nicht über die Rechte, die Miete zu mindern.

Frau Regenitter berichtete, dass am 27.07.2023 die erste ernstzunehmende Anzeige einer Mieterin beim Amt für Wohnungswesen eingegangen sei. Hierfür und alle einzelnen Anzeigen danach sei man dankbar gewesen, da nun die Möglichkeit geschaffen worden sei, dass die Verwaltung rechtlich abgesichert einschreite. Das Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung habe das Wohnungsaufsichtsrecht wahrgenommen und unter anderem Zwangsgelder festgesetzt.

Am 16.07.2024 hätten dann 16 Personen gleichzeitig über die AWO bei der Verwaltung die aktuellen Missstände über den Ausfall der Wasserversorgung angezeigt, so dass angesichts des bevorstehenden Wochenendes mit angekündigten hohen Temperaturen akuter Handlungsbedarf bestand.

Herr Kiewit erkundigte sich bei den Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung nach weiteren Handlungsmöglichkeiten der Verwaltung gegenüber der Eigentümerin.

Herr Ullrich erklärte, dass die Bauaufsicht weitgehend erst Maßnahmen bei einer konkreten Gefahr für Leib und Leben von Personen ergreife. In diesem Falle müsse die Bauordnung das Gebäude räumen. Weiterhin sei die Voraussetzung für wirksame Maßnahmen im Bauordnungsrecht ein greifbarer Störer. Die Mittel des Wohnraumstärkungsgesetzes seien hier wirkungsvoller, weil die Eingriffsschwelle bei Mängeln niedriger sei.

Das Treppenhaus sei mit Möbeln, Einkaufswagen und Müll vollgestellt gewesen. Diese brennbaren Gegenstände seien durch die AWM in 2 Containermulden entsorgt worden. Die Verwalterin wurde aufgefordert, eine Brandmeldeanlage einzubauen. Die Umsetzung wurde von ihr zuge-

sagt. Nun müssten bei der Begehung von Wohnungen sukzessive geprüft werden, ob überall die gesetzlich vorgeschriebenen Brandmelder vorhanden seien.

Herr Vechtel wies darauf hin, dass das Ordnungsamt erst bei einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung eingreifen dürfe. Bei dem Objekt in der Königsberger Str. 4 handele es sich um ein großes Gebäude. Auswirkungen auf die Öffentlichkeit könnten sich hier durch Lärmbelästigung, Müll, Ratten etc. ergeben. In der Vergangenheit wurde eine Ausstrahlungswirkung auf den öffentlichen Raum durch die Vermüllung festgestellt. Nach einer Ordnungsverfügung sei das Ordnungsamt im Rahmen der Ersatzvornahme tätig geworden. Die Task-Force werde das Objekt weiterhin engmaschig begleiten.

Die Mitglieder der Bezirksvertretung Münster-Nord bedankten sich bei der Verwaltung für die Gesprächsbereitschaft und das schnelle Handeln. Sie verwiesen auf weitere Gebäude im Umfeld und erkundigten sich nach dem weiteren Vorgehen.

Herr Minas berichtete, dass die Stadt der Eigentümerin „auf den Füßen stehe“. Auf der Grundlage des Wohnraumstärkungsgesetzes stünden dem Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung seit 2021 neue Möglichkeiten zur Verfügung. Man habe die Gesamtsituation des Immobilienfonds im Blick.

Frau Kolbert erkundigte sich, ob es möglich sei, keine Transferleistungen mehr für das Gebäude zu zahlen, um den Unternehmen den Geldhahn abzdrehen.

Frau Regenitter wies darauf hin, dass man die Möglichkeit, neue Verträge zu unterbinden, prüfe.

Frau Lichtenstein van Lengerich äußerte, dass die CDU bereits im Jahr 2019 auf die Missstände hingewiesen habe. Die Verwaltung hätte viel eher tätig werden können und müssen.

Herr Minas erklärte, dass die verbesserten Handlungsmöglichkeiten, um auf die Mängelanzeigen von Mietern rechtssicher vorzugehen, durch das Wohnraumstärkungsgesetz erst ab 2021 geschaffen worden seien,

Herr Kiewit wies darauf hin, dass die Verwaltung die rechtlichen Handlungsgrundlagen bereits im vergangenen Herbst in einer Sitzung der Bezirksvertretung Münster-Nord erläutert hätte.

Frau Benadio berichtete, dass es schon seit Jahren Probleme in diesem Objekt gebe, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern selbst erzeugt worden seien und erkundigte sich, ob vorbeugende Maßnahmen möglich seien.

Herr Minas erklärte, dass ein Zugriff auf das Nutzerverhalten nur bedingt möglich sei. Im Moment sei es oberste Priorität, die Lage stabil zu halten. Das Objekt befinde sich im Fokus diverser Behörden. Grundsätzlich sei Kooperation aber wirksamer. Die Verwaltung werde aber weiterhin einen möglichst maximalen Druck mit den zur Verfügung stehenden Exekutivmitteln ausüben.

Herr Kiewit bat um vierteljährliche Berichterstattung der Verwaltung in der Sitzung der Bezirksvertretung Münster-Nord.

Frau Hilbig schlug ein Treffen der Verwaltung mit den Mietern vor und erkundigte sich nach rechtlicher Hilfe für die Mieter.

Herr Minas wies darauf hin, dass Mieterberatungsscheine auf verschiedenen Wegen an die Mieterinnen und Mieter ausgehändigt würden.

Frau Regenitter erklärte, dass sie den Hinweis mitnehmen werde und versuchen werde, ein passendes Format für eine Vorortveranstaltung zu organisieren.

Herr Weßling teilte mit, dass ein Teil der Probleme durch eigene Mieterinnen und Mieter hervorgerufen werde. Im Normalfall würden solche Probleme durch einen Vermieter geregelt. Da dies hier offensichtlich nicht der Fall sei, sei im Rahmen eines INSEK in der Vergangenheit bereits ein Quartiersmanagement mit Lehrauftrag gefordert worden. Er bittet die Verwaltung, dies erneut zu prüfen. Weiterhin erkundigte er sich nach der Wasserqualität.

Herr Minas erklärte, dass das Gesundheitsamt Mitglied der Task-Force sei und die Wasserqualität geprüft habe. Eine Reinigung der Wasserleitungen zur Vermeidung von Legionellen auf Veranlassung der Stadtverwaltung sei allerdings bislang nicht durchgeführt worden. Es sei unklar, ob dies durch den Eigentümer erledigt worden sei. Man werde das Thema im Auge behalten.

Herr Minas berichtete weiterhin, dass in anderen Städten Ressourcen für ein konsequentes Vorgehen gegen Eigentümer von Schrott- und Problemimmobilien gebe. Die Stadtverwaltung werde prüfen, ob hier ebenfalls Personalressourcen geschaffen werden können, die sich um dieses Thema kümmern.

Jetzt müsse der aktuelle Status gehalten werden. Weiterhin würden Möglichkeiten der Bauaufsicht sowie zur Zwangsverwaltung geprüft. Es müssten mittelfristige Wege gegangen werden, wie der Erlass einer Sanierungssatzung etc.. Hierfür müsse der Rat ins Boot geholt werden.

Die Mitglieder der Bezirksvertretung Münster-Nord waren sich einig, dass es hier um die Sache gehe, nicht um Partecouleur. Nur gemeinsam könne man etwas erreichen.

Herr Kiewit bedankte sich für die ausführliche Berichterstattung und Beantwortung der Fragen.

Punkt 3 der Tagesordnung

Verschiedenes

Es lagen keine Wortmeldungen vor.

gez.
Ralf Kiewit
Vorsitz

gez.
Katharina Pollex
Schriftführung