

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Bürgereingabe gem. § 24 GO, Schutz der Wohnbebauung Egonstraße vor weiterem Abriss  
(Az.: 02-1600-71/13)**

**Beschlussorgan**

Ausschuss für Anregungen und Beschwerden

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss für Anregungen und Beschwerden	23.09.2014

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden dankt den Petenten für ihre Eingabe. Aufgrund der rechtlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen sieht der Ausschuss jedoch keine Möglichkeit zum Erhalt leerstehender Gebäude. Ebenso sieht der Ausschuss keine Möglichkeit für einen Verkauf der bewohnten Gebäude an die derzeitigen Mieter.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

\_\_\_\_\_

**Begründung:**

1. Die Petenten beantragen den sofortigen Stopp des Abrisses leer werdender Häuser in der Siedlung Egonstraße in Köln-Stammheim. Leer stehende Häuser sollen weiterhin an Wohnungssuchende vermietet werden. Zudem soll den Mietern der Häuser ein Kauf ermöglicht werden.

2. Bei der Siedlung Egonstraße/Stammheimer Ring handelt es sich nach hiesiger Kenntnis um Munitionsbaracken, die nach dem 2. Weltkrieg infolge der herrschenden Wohnungsnot selbst von den Bewohnern zu Wohnzwecken umgebaut wurden. Daher war in der Vergangenheit mit den Mietern regelmäßig vereinbart worden, dass sie den Unterhalt an Dach und Fach an ihrer Mietsache selbst übernehmen. Im Gegenzug wurde in Anlehnung an § 28 II. Berechnungsverordnung ein Abschlag von der Miete gewährt. Dies führte aber nicht nur zu einer individuellen Instandsetzung und -haltung der vorhandenen rd. 60 m<sup>2</sup> großen Gebäude, sondern auch zu einer regen Bautätigkeit. So wurde häufig mit einfachsten Mitteln und ohne Zustimmung der zuständigen Stellen der Verwaltung zusätzlicher Wohnraum bzw. Lager- und Stauraum geschaffen.

Der im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankerte Grundsatz, dass der Vermieter die Mietsache instand setzen und auch instand halten muss, ist nach neuerer Rechtsprechung zwingendes Recht und kann nicht vertraglich auf den Mieter übertragen werden. In der Folge musste die Verwaltung in jüngster Zeit immer mehr improvisierte Gebäude bzw. Gebäudeteile instand setzen, die von den Mietern errichtet bzw. eingebracht wurden, weil diese hierzu wirtschaftlich nicht mehr in der Lage sind.

Als Konsequenz hieraus werden neue Mietverhältnisse nur noch nach aktuellen Mietrechtsnormen geschlossen. Überdies werden die Mieter – wie auch mietvertraglich vereinbart – angehalten, die Zustimmung zu jeglichen baulichen Maßnahmen einzuholen. Wobei größere bauliche Aktivitäten inzwischen mangels Baurecht, infolge der Darstellungen im Flächennutzungsplan für diesen Bereich, nicht und kleinere nur gegen Zahlung einer Kautions genehmigt werden. Die Kautions dient dazu, bei Mietende notfalls den Rückbau durch die Verwaltung veranlassen zu können, sollte sich der Mieter nicht an die vertragliche Vereinbarung halten. Der Unmut einiger Mieter resultiert aus dieser Vorgehens-

weise, weil sie sich nicht mehr uneingeschränkt auf ihrem Mietgrundstück baulich entfalten können. Letztlich muss sichergestellt werden, dass die Mieter nicht aus Unkenntnis heraus Gefahren für sich selbst und andere schaffen, für welche die Verwaltung als Eigentümer- und Vermieterin ggf. in Haftung genommen wird.

Bei eintretendem Leerstand wird einzelfallbezogen entschieden, ob eine Instandsetzung der Mietsache wirtschaftlich vertretbar ist. Sollte dies nicht der Fall sein, wird das Haus zurückgebaut und das Grundstück als Gartenland an die unmittelbaren Nachbarn vermietet.

Die aktuelle Diskussion entzündet sich an dem vorgesehenen Rückbau des Wohnhauses Egonstraße 36. Hier hatte Verwaltung für die Herstellung eines vermietbaren Zustandes Kosten in Höhe von ca. 68.000,- € zzgl. 20.000,- € Honorar ermittelt. Zudem schätzt die Verwaltung nach der Instandsetzung die Nettokaltmiete für das 61 m<sup>2</sup> große Wohnhaus auf monatlich 402,60 €, so dass sich eine Amortisationszeit der Investition summarisch wie folgt errechnen würde:

$88.000,- \text{ €} : 402,60 \text{ €} / \text{ Monat} = \text{ca. } 219 \text{ Monate} : 12 \text{ Monate} = \text{ca. } 18 \text{ Jahre.}$

Mithin müsste das Mietobjekt ca. 18 Jahre vermietet werden, um in die Gewinnzone zu gelangen, wobei bei dieser Betrachtung eine Verzinsung des eingesetzten Kapitals nicht berücksichtigt wurde. Ferner dürften in dieser Zeit auch keine Reparaturen mehr anfallen, was in Anbetracht der schlechten Bausubstanz eher unwahrscheinlich ist. Würde man diese Faktoren noch bei der Berechnung der Amortisationszeit berücksichtigen, ergäbe sich ein noch größerer Zeitraum. Die Wohnanlage in unmittelbarer Nähe zum Großklärwerk Stammheim lässt für die Zukunft auch keine größeren Mietpreissteigerungen erwarten, die nennenswert Einfluss auf die Amortisationszeit nehmen würden.

Nach einer Faustformel liegt die sog. Opfergrenze, also die Grenze, bei der dem Vermieter unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten von einer Instandsetzungsinvestition abzuraten ist, bei ca. 10 Jahresnettokaltmieten.

Im Ergebnis ist eine Instandsetzung des Hauses Egonstraße 36 unwirtschaftlich.

Von den ursprünglich 64 Wohnhäusern in der Siedlung Egonstraße wurden in den letzten 15 Jahren 11 Häuser wegen verbrauchter Bausubstanz und fehlender Wirtschaftlichkeit der Instandsetzungsinvestition zurückgebaut. Allen Fällen gemein ist, dass die jeweiligen Mieter selbst das Wohnraummietverhältnis gekündigt haben und weggezogen sind. So ist in der Siedlung Egonstraße bis heute keine einzige Verwertungskündigung ausgesprochen worden.

3. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück, auf dem sich die Siedlung Egonstraße befindet, im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist. Die Häuser der Siedlung Egonstraße sind zwar vor dem Großklärwerk Stammheim errichtet worden und besitzen daher Bestandsschutz, dennoch besteht aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan kein Baurecht mehr. Eine eventuelle Änderung des Flächennutzungsplanes von einer Grünfläche zu einer Wohnbaufläche wurde von der Verwaltung ausführlich geprüft. Bei der Bemessung des notwendigen Abstands zwischen einer Wohnbaufläche und einem mittleren emittierenden Betrieb wie dem Großklärwerk Stammheim sind die in den einschlägigen Regelwerken gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz formulierten Richt- und Grenzwerte zu berücksichtigen.

Die maßgeblichen Emissionen des Klärwerkes sind Gerüche und Lärm. Grundlage für die Bemessung der in einem Bauleitplanverfahren einzuhaltenen Abstände konfliktträchtiger Nutzungen ist der Abstandserlass Nordrhein-Westfalen, der pauschal einen Abstand von 500 m zwischen einer Wohnbaufläche und in diesem Fall einem Großklärwerk vorgibt. Der Abstand zwischen den Wohnhäusern an der Egonstraße und den nächstgelegenen emittierenden Anlageteilen beträgt jedoch nur 130 m (siehe Anlage 2).

Eine Lärmuntersuchung zu den in Richtung Egonstraße abgestrahlten Lärmemissionen liegt nicht vor.

Eine Geruchsuntersuchung der Stadtentwässerungsbetriebe aus 2009 und 2010 zeigt für diesen Bereich der Egonstraße eine Überschreitung des Richtwertes der Geruchsrichtlinie NRW (GIRL) für eine

Wohnbaufläche, anders als für den Bereich des Ulrich-Haberland-Hauses, wo der Richtwert gerade eingehalten wird.

Eine geringe Überschreitung des Richtwertes ist in engen Grenzen dann einer Abwägung in der Bauleitplanung zugänglich, wenn die Überschreitung als Einzelfall auftritt, der beispielsweise einer untypischen Betriebssituation entspringt, die nur selten auftritt. Gemäß einer Stellungnahme der Stadtentwässerungsbetriebe sind Geruchsimmissionen im Nahbereich des Großklärwerkes aber auf den Regelbetrieb zurückzuführen.

Weiterhin ist aufgrund des prognostizierten Einwohnerzuwachses der Stadt Köln eine Zunahme von behandlungsbedürftigem Abwasser zu unterstellen, die möglicherweise eine Erweiterung des Klärwerkes Stammheim erfordert. Die Erweiterung könnte durch die Neuausweisung einer Wohnbaufläche im Nahbereich des Klärwerkes zu erhöhtem technischem Aufwand mit erheblichen Mehrkosten führen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes würde daher auf Widerspruch der Stadtentwässerungsbetriebe stoßen, deren Einlassungen im Rahmen einer rechtsfehlerfreien Planungsentscheidung nicht zu überwinden wären.

Das Großklärwerk Stammheim leistet einen sehr wichtigen Beitrag zur städtischen Abwasserentsorgung. Dieser Belang ist in der Bauleitplanung von hoher Gewichtung.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der vorhandenen Behelfssiedlung ist weder über einen zu ändernden Flächennutzungsplan noch materiell rechtlich möglich.

4. Nach ausführlicher Prüfung durch die Verwaltung muss die Siedlung Egonstraße planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt werden. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohngebäuden im Außenbereich sind im Fall der städtischen Siedlung Egonstraße nicht erfüllt. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht und schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ausgesetzt wird. Der Flächennutzungsplan stellt im vorliegenden Fall „Grünfläche“ dar, der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen. Bei der „Beeinträchtigung“ ist zu beachten, dass es nur das Tangieren eines öffentlichen Belanges bedarf, der zu einer negativen Beurteilung des Vorhabens führt. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Mithin kann die Verwaltung keinerlei Baugenehmigungen, auch nicht nachträglich, erteilen.

Dies unterscheidet den vorliegenden Fall deutlich von dem Verkauf der von den Antragsteller erwähnten städt. Humboldt – Siedlung an die Mieter vor rd. 10 Jahren. Für die Humboldt – Siedlung existierte Baurecht. Auch deckte sich der tatsächliche Zustand mit der Bauleitplanung.

Überdies sind damals alle Häuser in der Humboldt – Siedlung von den Bewohnern gekauft worden. Hier muss bezweifelt werden, dass tatsächlich alle Mieter der noch verbliebenen 53 Einzel- und Reihenhäuser in der Siedlung Egonstraße wirtschaftlich in der Lage sind die Grundstücke zu kaufen.

Dass die Verwaltung den Bewohnern der Siedlung Egonstraße einen Kauf ihrer Häuser in Aussicht gestellt hat, ist nicht bekannt. Vielmehr hat die Verwaltung immer wieder betont, dass jeder, der einen Mietvertrag hat, friedlich wohnen bleiben kann. Diese Zusicherung gilt bis heute. Insofern muss der Darstellung, dass die Verwaltung ein Interesse an der systematischen Vernichtung dieses preisgünstigen Wohnraumes hat, ausdrücklich widersprochen werden.

5. Nach sorgfältiger Abwägung aller Interessen kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Gesichtspunkten, öffentlichen Belangen, dem fehlenden planungsrechtlichen Ermessenspielraum zur Sicherung der Siedlung Egonstraße sowie der negativen Auswirkungen des Großklärwerkes auf die Bewohner ein weiterer sozialverträglicher Rückbau weiter zu verfolgen ist und von einem Verkauf einzelner Wohnhausgrundstücke aufgrund des fehlenden Baurechts abzusehen ist.