

Mitteilung

öffentlicher Teil

| Gremium | Datum |
|--|------------|
| Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales | 25.01.2016 |
| Bezirksvertretung 7 (Porz) | 16.02.2016 |
| Ausschuss Soziales und Senioren | 14.04.201 |

Situation in Porz Finkenberg

In Porz Finkenberg kommt es durch Vernachlässigung und Vermüllung einzelner Wohnanlagen regelmäßig zu Beschwerden der Anwohnerinnen und Anwohner sowie aus der direkten Nachbarschaft. Da viele der Verschmutzungen sich auf dem Privatgrund der betreffenden Hausverwaltungen befinden, sollten durch die neuen Regelungen des Wohnungsaufsichtsgesetzes hier erweiterte Eingriffsmöglichkeiten ermöglicht werden. Herr Stadtdirektor Kahlen versprach dort auf einer Informationsveranstaltung im Mai 2014, nach einem Jahr einen Evaluationstermin zur Information der Bürgerinnen und Bürger durchzuführen.

Diese öffentliche Information am 28.05.2015, u.a. mit Beiträgen von Herrn Bürgeramtsleiter Becker, Herrn stellv. Amtsleiter des Wohnungsamtes Ludwig und Herrn MdL Ott und Herrn Stadtdirektor Kahlen in Porz Finkenberg führte zu mehreren verwaltungsinternen Gesprächsrunden mit allen betroffenen Verwaltungsakteuren sowie der AWB und Polizei im Bürgeramt Porz.

Mit zwei Vertretern der Hausverwaltungen wurden Gespräche geführt und verbindliche Absprachen getroffen.

Insgesamt wurden folgende Handlungsfelder erfasst:

- Müll- und Verwahrlosungsproblematik
- Brandschutz in den Anlagen
- Gefährliche Hunde
- Drogenhandel und -konsum
- Möglichkeiten der Mietkürzungen/ Mietminderungen
- Wohnungsaufsicht
- Beeinflussung des Verhaltens von Mieterinnen und Mietern

Müll- und Verwahrlosungsproblematik im Außenbereich der Wohnanlagen Theodor-Heuss-Straße und Brüsseler Straße

Ziel ist es, der eingetretenen Verwahrlosung in der Anlagen nachhaltig entgegenzuwirken.

Folgende Maßnahmen wurden ergriffen:

- Die AWB hat mit einer der Hausverwaltungsfirmen einen privatrechtlichen Vertrag abgeschlossen, nach dem dort (neben der regulären Abfallbeseitigung) die Standplätze der Abfallbehälter an fünf Werktagen pro Woche von Müll befreit werden.

- Außerdem hat diese Firma die AWB zwischenzeitlich beauftragt, die Wege auf dem Privatgrundstück zwei Mal in der Woche mit einer Kehrmaschine zu säubern.
- Bei gravierenden Verschmutzungen wird die Hausverwaltung nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG) angehört und beseitigt dann zeitnah die Ursachen.
- Im Weiteren bauen die Hausverwaltungen mehr auf soziale Kontrolle. Dies kann dadurch erreicht werden, dass zum einen eine größere Anzahl an Personal vor Ort beschäftigt und zum anderen elektronische Überwachungssysteme eingesetzt werden. Eine Verwalterin hat die Zahl der tätigen Hausmeister bereits auf vier aufgestockt; die andere hat zugesagt, ein Konzept zur Lösung dieses Problems zu entwickeln. .

Für Beginn bzw. Ende 2016 sind weitere Termine in Planung.

Brandschutz in den Anlagen

Die Verwaltung bestätigt, dass alle geforderten Arbeiten zur Sicherstellung des Brandschutzes entweder bereits erledigt oder in Auftrag gegeben worden sind. Grundsätzlich besteht hier keine akute Gefahr mehr und die Häuser sind aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes nutzbar. Eine Vielzahl der organisatorischen Mängel bestehen nicht mehr oder sind derart geringfügig, dass die Arbeit der Feuerwehr nicht eingeschränkt wird. Die zur Sicherstellung der Rettungswege erforderlichen Rauchabzugsanlagen tragen alle eine gültige, aktuelle Prüfplakette. Die Umstellung / der Umbau der Löscheinrichtungen in den Treppenträumen / in den Fluren ist nahezu abgeschlossen. Auch diese Einrichtungen tragen gültige, aktuelle Prüfplaketten. Beide Einrichtungen sind somit laut Sachverständigenbericht betriebsbereit und wirksam.

Der Einbau der Versuchsanlage zur Überdruckbelüftung der Treppenträume der Hochhäuser ist abgeschlossen. Der Einbau von erforderlichen Brandschutztüren zu den Wohneinheiten und die Installation von Rauchmeldern im betreffenden Treppenraum ebenfalls. Eine Abnahme der Überdruckbelüftungsanlage soll in den nächsten Wochen erfolgen.

Gefährliche Hunde

Der Stadtverwaltung ist in Porz-Finkenbergr keine besondere Auffälligkeit im Zusammenhang mit meldepflichtigen Hunden bekannt.

Drogenhandel und -konsum

Die Polizei beurteilt Finkenbergr hinsichtlich des Drogenhandels und -konsums nicht als Brennpunktgebiet. Im Rahmen der üblichen polizeilichen Ermittlungen ist die Polizei in Finkenbergr weiterhin tätig.

Möglichkeiten der Mietkürzungen bzw. Mietminderungen

In der Vergangenheit war versucht worden, die Bewohner und Bewohnerinnen in ihrem Vorhaben der Mietkürzungen bei kürzungswürdigen Zuständen der Wohnungen mit anwaltlicher Hilfe zu unterstützen. In Absprache mit der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei mussten aber Klagen mit Forderungen auf Mieterhöhungen anerkannt werden, da die vom Amtsgericht Köln in Auftrag gegebenen Gutachten hier von einer „mittleren Wohnlage“ ausgehen. Weiteres Vorgehen verspricht derzeit keinen Erfolg.

Gerichtliche Entscheidungen zu Mietminderungen wegen Mietmängeln sind der Verwaltung nicht bekannt. Die Verwaltung hat keine konkrete Kenntnis zu Einzelfällen aus Finkenbergr. Bezogen auf das gesamte Kölner Stadtgebiet geht die Sozialverwaltung davon aus, dass die Vermieter nach entsprechender Fristsetzung entweder die Mängel rechtzeitig behoben haben oder bislang nicht gegen entsprechende Mietkürzungen vorgegangen sind.

Das privatrechtliche Institut der Mietminderung nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs bei Vorliegen von Mängeln haben die Mieter zu jeder Zeit aus dem Vertragsrecht. Dabei ist die Erheblichkeit der Mängel nicht Voraussetzung, d. h., auch weniger erhebliche Mängel können eine Mietminderung begründen. Voraussetzung ist, dass der Vermieter vorher auf die Mängel schriftlich hingewiesen und zur Behebung aufgefordert wird. Allerdings können die Mietverträge sog. Kleinreparaturklauseln enthalten, wonach der Mieter kleinere Reparaturen selbst zu übernehmen hat.

Wohnungsaufsicht

Das Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) entspricht inhaltlich weitestgehend den Vorgängergesetzen, dem Wohnungsaufsichtsgesetz NRW von 1984 und dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) von 2010. Neu sind Regelungen zur Überbelegung und die Durchbrechung des Amtsermittlungsgrundsatzes. Es ist nunmehr möglich, in Zweifelsfällen der Feststellung der Schadensursache dem Eigentümer aufzugeben, den Sachverhalt aufzuklären.

Darüber hinaus ist das WAG NRW die Ermächtigungsgrundlage für Kommunen, Satzungen zu erlassen, wonach Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden darf. Dazu gehört auch der dauerhafte Leerstand von Wohnungen. Voraussetzung für eine solche Satzung ist ein erhöhter Wohnungsbedarf. Die Stadt Köln hat mit der Wohnraumschutzsatzung aus Juli 2014 von der Ermächtigung Gebrauch gemacht.

Die Stadt Köln hat im Rahmen der Wohnungsaufsicht auf die Erhaltung der Bausubstanz zu achten. Voraussetzung für ein Einschreiten ist, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken vorliegt oder die Mindestanforderungen an die Ausstattung von Wohnraum nicht erfüllt sind. Die Mängel müssen bauliche Gründe haben. Mängel aufgrund des Nutzungsverhaltens der Mieterinnen und Mieter (falsches Heizen und/oder Lüften) können deshalb nicht berücksichtigt werden.

Beeinflussung des Verhaltens von Mieterinnen und Mietern

Die Verwaltung stellt fest, dass viele Maßnahmen hier schon an der Sprachbarriere scheitern, so dass es sinnvoll ist, zu prüfen, inwieweit aufsuchende Sozialarbeit hier, neben nötigen restriktiven Maßnahmen, hilfreich sein kann.

Dabei stellt die Verwaltung fest, dass Sozialarbeit in Finkenberg als sozial besonders belastetem Quartier wichtig und notwendig ist. Der erhöhte Handlungsbedarf spiegelt sich dabei häufig bereits im sichtbaren Zustand des Wohnumfeldes wider. Entsprechend gehört Finkenberg zu den ausgewählten Sozialraumgebieten für die Maßnahme „Zuhause im Veedel – Aktivierung und Beteiligung im Quartier“ im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes IHK "Starke Veedel - Starkes Köln" zur EF-RE/ESF-Förderung. Mit der Maßnahme sollen die Bewohnerinnen und Bewohner über den persönlichen Kontakt konkret aktiviert und in ihrer Teilhabe im Quartier gestärkt werden.

Die Antragstellung erfolgt in Abhängigkeit zur Einstufung der Bewilligungsbehörde über die Förderwürdigkeit und Förderfähigkeit der einzelnen Sozialräume im IHK "Starke Veedel - Starkes Köln". Über einen Förderbeginn kann daher zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden.

gez. Kahlen