

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	07.02.2019
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	21.03.2019

Presseberichterstattung zu Wohnungen in Nordlage

Zu Beginn des Jahres berichtete die Kölner Presse in mehreren Artikeln, dass die Stadtverwaltung den Erhalt von Wohnraum verhindere, indem sie das Vermieten von Wohnungen wegen fehlender Besonnung verboten habe.

Da die Presseberichte den zugrundeliegenden Sachverhalt unvollständig und zum Teil unzutreffend wiedergaben und auf dieser Grundlage das Handeln der Verwaltung von verschiedenen Seiten heftig kritisiert wurde, ist es sinnvoll und notwendig, den Sachverhalt vollständig darzustellen:

Anlässlich einer Besichtigung des betreffenden Wohnhauses stellte die Berufsfeuerwehr der Stadt Köln im Januar 2017 fest, dass bei den rückwärtigen Wohnungen vom 1. bis zum 6. Obergeschoss der zweite Rettungsweg fehlte. Im März 2017 kündigte die Hausverwaltung aus eigener Initiative gegenüber der Verwaltung an, provisorisch einen 2. Rettungsweg durch einen Gerüstturm herzustellen.

Die nachfolgende Überprüfung der Genehmigungsunterlagen für das Wohngebäude ergab, dass 1969 pro Etage lediglich eine Wohneinheit genehmigt worden war und für die davon abweichende Nutzung mit 2 Wohneinheiten keine Baugenehmigung vorlag. Da der erforderliche 2. Rettungsweg für die Benutzer der rückwärtigen Wohneinheiten nicht über Leitern der Feuerwehr hergestellt werden konnte, bestand für die Bewohner eine latente Gefahr für Leib und Leben.

Darauf wurde die Eigentümergemeinschaft des Wohngebäudes im Juli 2017 angehört und über den ermittelten Sachverhalt informiert. Im Hinblick auf die festgestellte latente Gefahrensituation wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Fall die Möglichkeit bestünde, für höchstens sechs Monate einen temporären 2. Rettungsweg, zum Beispiel in Form eines Gerüstausstiegs, zu errichten.

Versuche der Eigentümergemeinschaft, die genehmigte Situation wiederherzustellen, scheiterten in der Folgezeit, mit Ausnahme des 6. Obergeschosses, aufgrund der Eigentumsverhältnisse. Aufgrund mangelnden Fortschritts in der Sache wurde die Hausverwaltung im April 2018 darüber informiert, dass die Bauaufsichtsbehörde ordnungsbehördliche Verfahren gegenüber den Eigentümern einleiten werde. Da die Eigentümer auf die ordnungsrechtliche Anhörung schriftlich mitteilten, die Appartements bis auf weiteres nicht zu Wohnzwecken zu nutzen, wurden keine weiteren ordnungsrechtlichen Maßnahmen notwendig.

Im Juni 2018 legte die Eigentümergemeinschaft einen Bauantrag zur nachträglichen Legalisierung der Appartements und damit Aufteilung der im Jahre 1969 zugelassenen einzelnen Wohnungen pro Etage vor. Der Bauantrag wurde aus formalen Gründen zurückgewiesen und nicht inhaltlich entschieden. Insbesondere wurden die Appartements nicht wegen der reinen Nordausrichtung abgelehnt. Im Zurückweisungsbescheid wurde (zusätzlich als Service) darauf hingewiesen, dass die formell illegal errichteten Wohnungen über keinen 2. Rettungsweg verfügten und durch die Aufteilung der einen

Wohnung in zwei separate Wohnungen pro Geschoss 6 kleine Appartements entstünden, die aufgrund der reinen Nordausrichtung gegen die Vorschriften der Bauordnung verstießen und somit gegen die erforderliche Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse.

Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass die Verwaltung aufgrund einer Feststellung im Rahmen der Brandschau aktiv wurde, um die aufgrund des fehlenden zweiten Rettungsweges bestehenden Gefahren für Leib und Leben der Bewohner abzuwehren. Es wurde keine behördliche Maßnahme mit der fehlenden Besonnung der Apartments begründet. Jedoch wurde im Rahmen des zurückgewiesenen Bauantrags auf nachträgliche Legalisierung der eigenmächtig hergestellten Aufteilung der genehmigten Wohnungen auf die geltende Rechtslage in Nordrhein-Westfalen hingewiesen, nach der Wohnungen in reiner Nordlage unzulässig und somit nicht genehmigungsfähig sind.

Aus Sicht der Verwaltung ist es bedauerlich, dass sich die betroffenen Mitarbeiter trotz rechtmäßigem Handeln ungerechtfertigter massiver, zum Teil hämischer Kritik ausgesetzt sahen.