

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Integrationsrat	21.01.2019
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	21.01.2019
Bezirksvertretung 7 (Porz)	22.01.2019
Ausschuss Soziales und Senioren	24.01.2019
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	24.01.2019
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	24.01.2019
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	28.01.2019
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	28.01.2019
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	31.01.2019
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	04.02.2019
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	07.02.2019
Runder Tisch für Flüchtlingsfragen	15.02.2019

Studentisches Wohnen in Unterkünften für Geflüchtete

In der Sitzung vom 12.11.2018 hat die Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen) gemäß des Dringlichkeitsantrags AN/1511/2018 folgenden Beschluss gefasst:

Flüchtlingsunterkünfte sollen teilweise, in Absprache mit dem Studentenwerk, in Räumlichkeiten für Studenten umfunktioniert werden. Gleichzeitig soll ein Konzept erstellt werden, wie aus den jetzigen Flüchtlingsunterkünften Sozialwohnungen für finanzschwache Bürger, insbesondere Familien und Senioren, entstehen können.

Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, wie ein Zusammenleben von Studierenden und Geflüchteten, in den im Bezirk 02 errichteten Flüchtlingseinrichtungen gestaltet werden könnte.

Insbesondere sind folgende Punkte zu klären:

- Die Ausgestaltung von Mietverträgen (z.B. Befristung oder Sonderkündigungsrecht bei plötzlich ansteigender Zahl von Geflüchteten in Köln);
- rechtliche Fragen bzgl. des Baurechts und der Vermietung an Studierende;
- ob und wie die Uni Köln bei der Vermietung mit einbezogen werden kann;
- wie viele Studierende, bzw. Bedürftige pro Standort untergebracht werden

können, ohne dass die dort bereits untergebrachten Flüchtlinge zu stark belastet u. d. Räume für alle zu eng werden.

Die Verwaltung nimmt den Beschluss der BV 2 zum Anlass, umfassend über die rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten in Bezug auf die Unterbringung geflüchteter Menschen in Köln zu informieren.

Aktuelle Unterbringungssituation in Köln

Aktuell sind 10.769 Personen in städtischen Unterkünften (Stand 09.01.2019) untergebracht. Nachdem in 2018 zunächst ein Rückgang zu verzeichnen war, stiegen die Zahlen zum Winter hin wieder deutlich an. Mehr als 2700 unerlaubt eingereiste Personen mussten seit Oktober 2018 aufgrund rechtlicher Verpflichtungen und zur Vermeidung von Obdachlosigkeit in städtischen Unterkünften untergebracht werden.

Die Stadt Köln hat im Rahmen ihres Ressourcenmanagements eine Unterbringungsreserve mit ca. 1.500 Plätzen aufgebaut. Dazu gehören die leergezogenen Standorte Butzweilerhofallee und Hardtgenbuscher Kirchweg, die nun wieder in Betrieb genommen wurden. Aufgrund der aktuellen Zugangszahlen ist die Reserve weitgehend ausgeschöpft. In mehreren Notunterkünften mussten zwischenzeitlich sogar Sozial-, Betreuungs- und Aufenthaltsräume bzw. –hallen belegt werden, um durch das Aufstellen von Feldbetten weitere Plätze zu schaffen. Der schnelle Ausbau der Notunterbringungskapazitäten in Köln in den letzten drei Monaten hat jegliche Personalreserven der Träger aufgebraucht, neues Personal ist in dieser Kurzfristigkeit nur mit Mühe zu akquirieren. Die Stadt Köln ist gemäß § 14 OBG zur Unterbringung verpflichtet. Die Verwaltung hat Kontakt zur Bezirksregierung aufgenommen, um an einer gemeinsamen Lösung für eine schnelle Verteilung der unerlaubt eingereisten Personen zu arbeiten.

Aktuell werden damit wieder über 4.000 Geflüchtete in Notunterkünften mit Gemeinschaftsverpflegung und sehr eingeschränkter Privatsphäre sowie in kostenintensiven Beherbergungsbetrieben untergebracht.

Die Notwendigkeit des Baus weiterer Unterbringungskapazitäten mit abgeschlossenen Wohneinheiten sowie die Vorhaltung von Reserveressourcen wird daher weiterhin forciert betrieben. Für 2019 sind nach aktuellem Stand ca. 2.000 Plätze in abgeschlossenen Wohneinheiten für geflüchtete Menschen in der Planung. Dies stellt sicher, dass die Stadt Köln ihrer gesetzlichen Pflicht zur Unterbringung den Qualitätsstandards entsprechend nachkommen kann.

Rechtliche Aspekte

Leichtbauhallen:

Die Errichtung der Leichtbauhallen zur Unterbringung von Geflüchteten erfolgte nach Maßgabe einschlägiger Erlasse des Landes, da eine dauerhafte Unterbringung von Geflüchteten in Zeltunterkünften und Traglufthallen baurechtlich weder genehmigungsfähig ist, noch längerfristig geduldet werden kann. Insofern wurde hier kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt, die Unterbringung erfolgte vielmehr auf ordnungsrechtlicher Grundlage. Die Unterbringung oder gar Wohnnutzung anderer Zielgruppen wie z.B. obdachlose Menschen oder Studierende scheidet ebenso ausdrücklich aus wie eine Nutzung zur Kindertagesbetreuung oder für schulische / sportliche Belange.

Systembauten und mobile Wohneinheiten:

Maßnahmen bzw. Vorhaben zur Unterbringung von Geflüchteten, die auf der Grundlage des hierfür eigens vom Bundesgesetzgeber angepassten § 246 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt wurden (i.d.R. alle temporären Unterkünfte in Systembauweise oder mobile Wohneinheiten) bzw. Grundstücke, die auf dieser Grundlage zu beurteilen sind, können nicht zum Wohnen – damit auch nicht zum studentischen Wohnen – in baurechtlicher Sicht dienen. Für eine Wohnnutzung muss es sich pla-

nungsrechtlich entweder um den unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB handeln oder es muss im beplanten Innenbereich (nach Maßgabe des § 30 BauGB) eine Festsetzung zur Art der Nutzung vorliegen, die eine Wohnnutzung gestattet. Insofern ist einzelfallbezogen die jeweilige planungsrechtliche Situation bzw. die Genehmigungsgrundlage zu beachten.

Öffentlich-rechtlich gewidmete Einrichtungen für geflüchtete Menschen:

Es ist nicht möglich, in öffentlich-rechtlich gewidmeten Einrichtungen privatrechtliche Mietverträge über einzelne Wohneinheiten abzuschließen. Eine öffentlich-rechtliche Einweisung von Studierenden ist aufgrund der rechtlichen Definition von Obdachlosigkeit ebenfalls nicht möglich.

Objektbezogene Aspekte zu den Unterkünften für geflüchtete Menschen im Stadtbezirk 2

Im Bezirk Rodenkirchen betreibt das Amt für Wohnungswesen derzeit 17 Standorte, die mittelfristig bis langfristig für die Unterbringung geflüchteter Menschen zur Verfügung stehen.

Die Objekte

- Eyselshovener Straße,
- Kalscheurer Weg,
- Koblenzer Straße,
- Merlinweg und
- Weißdornweg

wurden gemäß § 246 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt und errichtet. Sie dienen nicht dem Zweck „Wohnen“ und stehen einer privatrechtlichen Vermietung an z.B. Studierende nicht zur Verfügung.

Die Objekte in der

- Eckdorfer Straße,
- Lahnstraße,
- Pingsdorfer Straße und
- Swisttalstraße

wurden von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben bzw. angemietet mit der vertraglich verankerten Maßgabe, dort Geflüchtete unterzubringen. Aufgrund der aktuellen vertraglichen Verpflichtung aus Miete bzw. Kauf und den damit zusammenhängenden finanziellen Konditionen ist eine anderweitige Nutzung dieser Objekte ausgeschlossen.

Die Objekte

- Buchfinkenstraße,
- Josef-Kalscheuer-Straße,
- Kuckucksweg,
- Marktstraße,
- Raderberger Straße,
- Sinziger Straße und
- Ringstraße

befinden sich im Eigentum der Stadt Köln oder wurden langfristig angemietet. Sie sind als öffentlich-rechtliche Einrichtungen geführt.

Das Objekt Bonner Straße 478-482 befindet sich auch im Eigentum der Stadt und wird aufgrund des Antrags AN/1758/2018 einer eigenen Betrachtung unterzogen:

Das Objekt ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Eine Nutzung für studentisches Wohnen ist an dieser Stelle grundsätzlich möglich, da im Flächennutzungsplan ein Mischgebiet festgesetzt ist. Nach Maßgabe des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete der Unterbringung von Wohn- und Gewerbeanlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aktuell sieht die baurechtliche Genehmigung eine soziale Nutzung vor. Für eine Umnutzung wäre eine bauordnungsrechtliche Genehmigung zu Wohnzwecken explizit einzuholen.

Insbesondere der Standort Bonner Straße stellt eine wichtige Ressource der Stadt Köln dar, um Personen entsprechend den Leitlinien zur Unterbringung Geflüchteter bedarfsgerecht unterzubringen. Aktuell sind 120 Personen in der als Notunterkunft geführten Einrichtung untergebracht. Die Verpflegung erfolgt derzeit zentral, da keine Kochgelegenheiten zur Verfügung stehen.

Die Unterkunft wird daher im laufenden Betrieb zu einem Wohnheim umgebaut. Es werden Etagenküchen eingebaut, sodass sich die dort untergebrachten Personen nach Abschluss der Arbeiten selbst mit Essen versorgen können.

In der Bonner Straße stehen momentan etwa 16 Einzelzimmer zur Verfügung, die besonders für Menschen mit psychischen oder physischen Erkrankungen geeignet sind, da sie hier mehr Ruhe finden können als in Mehrbettzimmern.

Aufgrund der Fluchterfahrungen und den vorangegangenen Fluchtgründen ist der Bedarf an Wohnheimplätzen weiterhin hoch, sodass der Standort Bonner Straße aktuell zwingend zur Unterbringung von geflüchteten Menschen genutzt werden muss.

Als öffentlich-rechtlich gewidmete Einrichtung ist **aktuell** studentisches Wohnen im Objekt Bonner Straße ausgeschlossen, da in öffentlich-rechtlich gewidmeten Einrichtungen keine privatrechtlichen Mietverträge abgeschlossen werden können.

Resümee

Aufgrund der beschriebenen Bedarfe und der rechtlichen Vorgaben ist studentisches Wohnen weder in den aktuellen Reserveressourcen noch in temporären Unterkünften oder öffentlich-rechtlich gewidmeten Einrichtungen möglich. Auch der Standort Bonner Straße 478-482 kommt aufgrund der aktuellen Bedarfe nicht für eine privatrechtliche Vermietung in Betracht.

Die Verwaltung forciert zur Schaffung neuen Wohnraums für sozial benachteiligte Personengruppen auf ihren zur Verfügung stehenden Flächen Bauvorhaben im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Hieran können auch z.B. Studierende partizipieren, sofern sie die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein erfüllen.

Gez. Dr. Rau

Anmerkung:

- 1.) Bedarfe ändern sich.
- 2.) Rechtliche Vorgaben kann man nach dem Vorbild anderer Städte ändern.