

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	23.09.2019

Leerstand Wohnblöcke Friedrich-Engels-Str. 3-7

Herr Lothar Müller von der Partei DIE LINKE bittet mit Schreiben vom 11.09.2018 (AN/1302/2018) um die Beantwortung folgender Fragen bezüglich des Leerstandes zahlreicher Wohnungen in den Wohnblöcken Friedrich-Engels-Str. 3-7:

- 1) a) Seit wann ist der Verwaltung der Leerstand bekannt?
b) Um wie viele Wohnungen handelt es sich?
- 2) Wer ist der derzeitige Eigentümer der Wohnungen?
- 3) Welche Maßnahmen hat oder wird die Verwaltung ergreifen, um den Leerstand zu beheben?
- 4) Wären die Wohnungen zur Unterbringung von Geflüchteten geeignet?
- 5) Kann die Verwaltung absehen, wann der Leerstand behoben werden kann?

Die Verwaltung antwortet wie folgt:

Zu Frage 1) a)

Die Objekte Friedrich-Engels-Straße 3 und 5 werden seit Beginn der 2000er Jahre nicht genutzt, standen aber auch vorher nicht dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung, da es sich um Büro- und Verwaltungsgebäude handelt.

Das Objekt Friedrich-Engels-Str. 7 wurde 2004 von einer Gesellschaft als Hauptmieter angemietet und zeitweise an die Stadt Köln weitervermietet. Diese nutzte einen Teil der Wohneinheiten, soweit es der bauliche Zustand zuließ, für Unterbringungen einfachsten Standards. Nach Kündigung seitens der Eigentümerin erfolgte 2018 eine Rückgabe des Objektes an die Eigentümerin. Danach ist keine Nutzung mehr bekannt.

Zu Frage 1) b)

Die drei Objekte haben insgesamt ca. 80 Wohneinheiten, deren Bewohnbarkeit aber in Frage steht.

Zu Frage 2)

Eigentümerin aller drei Objekte ist die Russische Föderation. Der Nießbrauch, also die Nutzung gleich einer Eigentümerin, liegt bei der Verwaltungsabteilung des Präsidenten der Russischen Föderation.

Zu Frage 3)

Die drei Gebäudeblöcke wurden 1974/75 gebaut, standen im Eigentum der UdSSR und wurden von

der Handelsvertretung der UdSSR genutzt, welche Bestandteil der russischen Botschaft war. Ein wesentlicher Teil der Räume sind Büro-, Besprechungs-, und Konferenzräume sowie Unterbringungs- räume für die Botschaftsangehörigen, so dass es sich nicht um geschützten Wohnraum im Sinne von § 3 Abs. 1 und Abs.3 Ziffer 1 und Ziffer 2 der Wohnraumschutzsatzung handelte. Soweit bewohnbare Räume in den Gebäuden existierten, bestand ein enger Zusammenhang der Räume mit der Botschaftstätigkeit, so dass diese dem allgemeinen Wohnungsmarkt entzogen waren. Die Räume dienten vor Inkrafttreten sowohl der aktuellen Wohnraumschutzsatzung als auch ihrer vorigen Fassung nie zu Wohnzwecken für die Kölner Bevölkerung.

Über diesen Aspekt hinaus ergab eine Besichtigung der Objekte Friedrich-Engels-Straße durch eine Immobilienfirma 2016 einen desolaten und maroden Zustand der Gebäude 3 und 5 mit erheblichen Wasserschäden, schwerwiegende Schäden an der Betonsubstanz, Schwarzsimmel, Feuchtigkeitsschäden mit Pilzbefall, Schadstoffbelastungen, maroder technischer Ausstattung. Die Kosten einer Instandsetzung und Modernisierung wurden mit 6,5 Mio. Euro (Nr.3) und 4,6 Mio. Euro (Nr.5) beziffert und dürften sich inzwischen weiter erhöht haben. Für das Objekt Friedrich-Engels-Straße 7 ergibt sich ein ähnliches Bild, wobei ein undichtes Dach hinzukommt.

Bis heute hat sich mangels sichtbarer Sanierungsmaßnahmen der bauliche Zustand weiter massiv verschlechtert. Ein Zugang zu allen drei Grundstücken ist aufgrund einer geschlossenen Einzäunung jedoch nicht möglich.

Auch aus diesem Grund handelt es sich nicht um geschützten Wohnraum, der unter die Wohnraumschutzsatzung fällt (§ 3 Abs.3 Ziffer 5 und 6 Wohnraumschutzsatzung).

Zu Frage 4)

Eine der Maßgaben des Ressourcenmanagements zur Unterbringung Geflüchteter ist die Kostensenkung, indem teure und stark sanierungsbedürftige Standorte aufgegeben werden. Dem würde ein Erwerb der Gebäude angesichts der hohen Sanierungskosten zuwiderlaufen. Außerdem wird von der Verwaltung der Stadt Köln gemäß den vom Rat beschlossenen Leitlinien von 20.07.2004 eine dezentrale Unterbringung von Geflüchteten an kleinen Unterbringungsstandorten angestrebt, um Integration zu erleichtern und zu beschleunigen sowie eine Ghettoisierung zu vermeiden. Dies gilt erst recht vor dem Hintergrund sinkender Zahlen von Geflüchteten, die durch die Stadt Köln unterzubringen sind.

Gegen Anmietung bzw. Erwerb sprechen zudem negative Erfahrungen mit den Vertretern der Eigentümerin bzgl. einer zuverlässigen und konstruktiven Kommunikation zu Vertragsverhandlungen bzw. Sanierungsbestrebungen. Hinzu kommen ungeklärte Eigentumsfragen, der regelmäßige Zugriff von Gläubigern der Russischen Föderation auf die Gebäude im Wege der Zwangsverwaltung- und -versteigerung und ungeklärte baugenehmigungsrechtliche Fragen.

Zu Frage 5)

Vor dem geschilderten Hintergrund bedarf es angesichts der Russischen Föderation als Eigentümerin diplomatischer statt ordnungsbehördlicher Lösungsansätze, welche von der Verwaltung ausgelotet werden, um eine Nutzung wiederherzustellen.

Die Verwaltung konzentriert sich zunächst auf die zahlreichen Objekte, wo kurzfristig ordnungsbehördliche Maßnahmen greifen und dann vermietbarer Wohnraum in absehbarer Zeit wieder zur Verfügung steht.