

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Siedlung Egonstraße in Köln-Stammheim; Bürgereingabe vom 01.09.2019

Beschlussorgan

Ausschuss für Anregungen und Beschwerden

Liegenschaftsausschuss

Gremium	Datum
Ausschuss für Anregungen und Beschwerden	21.01.2019
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	27.01.2019
Liegenschaftsausschuss	28.01.2020

Beschluss Ausschuss für Anregungen und Beschwerden:

Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden dankt der Petentin für die Eingabe. Er verweist die Bürgereingabe der Initiative „Rettet die Siedlung Egonstraße“ zur weiteren Behandlung in den Liegenschaftsausschuss und empfiehlt, an dem bisherigen Verfahren festzuhalten.

Beschluss Liegenschaftsausschuss:

Der Liegenschaftsausschuss dankt der Petentin für die Eingabe. Er schließt sich der Empfehlung des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden an, an dem bisherigen Verfahren festzuhalten.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Sowohl im Jahre 2018 als auch im August 2019 wurden mehrere Gebäude in der Siedlung Egonstraße abgebrochen. Die ehemaligen Mieterinnen und Mieter waren freiwillig ausgezogen oder sind verstorben.

Die Gebäude wurden nach Auszug an die Verwaltung übergeben. Die in Anlage 1 aufgeführten Fotos zeigen exemplarisch eines der abgebrochenen Objekte. Bei diesem Objekt waren die Mängel sofort sichtbar, aber auch bei anderen, optisch relativ passablen Gebäuden wurden im Rahmen von technischen Untersuchungen erhebliche Schäden festgestellt. Dies betraf u.a. die Wasserleitungen, die Elektroverteilung, aber auch die Statik. Die Dächer genügen nicht mehr den heute auch bei Bestandsgebäuden zu beachtenden technischen und rechtlichen Vorgaben, insbesondere auch nicht den energetischen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (ENEV). Eine fachgerechte Instandsetzung der Gebäude erfordert nach Kostenschätzungen Aufwendungen von jeweils über 100.000 €.

Die Prüfung, ob die kürzlich abgerissenen Gebäude zumindest temporär im Wege der so genannten Gefahrenabwehr zur Unterbringung Obdachloser verwandt werden können, verlief negativ. Grundsätzlich erfolgt bei jedem Leerstand in der Siedlung eine Abfrage beim Amt für Wohnungswesen, welches dann prüft, ob eine vorübergehende Wiederherstellung zu Unterbringungszwecken unter wirtschaftlichen und sozialen Aspekten möglich ist. Sofern dies nicht möglich ist, wird das Objekt abgebrochen.

Einem Abriss mit dem Ziel, anschließend das Gebäude neu aufzubauen, steht das Planungsrecht entgegen. Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich eine Grünfläche aus. Der Abstandserlass NRW sieht für Kläranlagen mit einer Leistung von mehr als 100.000 Einwohnergleichwerten einen Mindestabstand von 500 m vor. Die Leistung des Großklärwerks Köln-Stammheim liegt mit 1,3 Mio. Einwohnergleichwerten um den Faktor 13 über dem im Abstandserlass vorgesehenen Schwellenwert.

Die Siedlung Egonstraße liegt teilweise nur 150 m vom Klärwerk entfernt. Damit wird der im Abstandserlass vorgesehene Mindestabstand von 500 m sehr deutlich unterschritten. Trotz umfangreicher Maßnahmen zur Immissionsminderung kann die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsricht- und -grenzwerte nicht dauerhaft gewährleistet werden. Die Stadtentwässerungsbetriebe Köln AöR (StEB) als Betreiber des Klärwerks haben sich daher gegen eine planungsrechtliche Festsetzung einer Wohnnutzung ausgesprochen. Auch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik sowie die Bezirksregierung Köln haben sich dafür ausgesprochen, die Funktion des Klärwerks zu stärken, da aufgrund steigender Einwohnerzahlen sowie verschärfter gesetzlicher Anforderungen (4. Reinigungsstufe zur Elimination von Mikroschadstoffen) eine Erweiterung des Klärwerks erforderlich werden könnte. Hierzu wird auf die als Anlage 3 beigefügte Beantwortung einer Anfrage aus der BV 9 (3189/2019) verwiesen.

In der Eingabe Initiative „Rettet die Siedlung Egonstraße“ wird Folgendes vorgeschlagen:

- die Siedlung Egonstraße als Ganzes an den noch zu gründenden Verein „Rettet die Egonstraße e.V.“ zu vermieten
- dieser Verein will die bestehenden Mietverträge übernehmen und neue Wohnraummietverträge abschließen
- die Gebäude selbst instand zu halten und den Unterhalt an Dach und Fach zu übernehmen
- die Gebäude an die Mieter zu verkaufen
- die Siedlung Egonstraße unter Denkmalschutz zu stellen

In diesem Kontext führten die Initiatoren an, dass sie für sämtliche Bewohnenden der Siedlung Egonstraße sprächen. Die Verwaltung bat hierzu mehrfach um Belege (z.B. Vollmachten). Die Initiatoren

haben jedoch trotz mehrfacher Erinnerung bislang keine Vollmachten oder Ähnliches vorgelegt.

Vielmehr haben sich mehrere Bewohnende der Siedlung bei der Verwaltung gemeldet und sich explizit gegen eine zwischengeschaltete Vermietung durch den noch zu gründenden Verein ausgesprochen. Sie möchten, dass weiterhin die Stadt Köln ihre Vermieterin bleibt.

Dies bestätigt das sozialverträgliche Vorgehen in den vergangenen Jahren. Die Mieten sind mit 1,80 – 3,50€ / m² (kalt) sehr günstig. Durch Abriss von Gebäuden frei werdende Flächen wurden den Nachbarn zur Nutzung überlassen. Die bisherige und zukünftige Praxis ermöglicht den Bewohnern so lange in den Gebäuden zu bleiben wie sie dies wünschen und so lange der bauliche Zustand der Gebäude dies zulässt.

Selbst wenn der Verein für alle Bewohnenden sprechen würde, könnte seinem Anliegen nicht entsprochen werden.

Ein Verkauf an die Mieter beziehungsweise eine Bestellung von Erbbaurechten zugunsten der Mieter wäre nur möglich, wenn die Wohnbebauung an dieser Stelle rechtlich gesichert wäre. Das ist aufgrund der planungs- und umweltrechtlichen Situation jedoch zu verneinen. Hierzu wird auf die ausführliche Begründung in der als Anlage 2 beigefügten Mitteilung vom 27.01.2015 (Vorlagen-Nummer 3746/2014) verwiesen.

Nach Prüfung durch den Stadtkonservator, Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege, wird die Unterschutzstellung abgelehnt. Ein Denkmalwert ist nicht gegeben und somit sind die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen nicht erfüllt. Begründet wird diese Ablehnung vor allem damit, dass die Gebäude keine aussagekräftige bauliche Originalsubstanz mehr aufweisen.

Kriegsluftbilder aus dem Jahre 1943 zeigen die Gebäude im Bau. In den Akten findet sich der Hinweis, dass sie ursprünglich als (Munitions-) Baracken dienten. Diese wurden in den vergangenen Jahren in vielfältiger Weise um- und angebaut. Dabei kam es auch zu Eingriffen in die Statik der Gebäude. Die hierzu erforderlichen Baugenehmigungen wurden jedoch nicht eingeholt. Aufgrund dieser formellen Illegalität genießen die Gebäude keinen baurechtlichen Bestandsschutz. Darüber hinaus ergab die Prüfung der an die Verwaltung zurückgegebenen Gebäude, dass An- und Umbauten regelmäßig nicht fachgerecht ausgeführt wurden.

Letzteres steht auch einer Übertragung der Unterhaltung an Dach und Fach an den noch zu gründenden Verein entgegen.

Aufgrund der dargestellten Sach- und vor allem Rechtslage ist an der 2018 erläuterten Strategie (Vorlage Nr. 0154/2018, Anlage 4) festzuhalten.

Anlagen