



**Geschäftsführung  
Ausschuss für Anregungen und  
Beschwerden**

Frau Dederichs

Telefon: (0221) 221-26144

Fax : (0221)

E-Mail: [Andrea.Dederichs@stadt-koeln.de](mailto:Andrea.Dederichs@stadt-koeln.de)

Datum: 27.01.2020

**Auszug  
aus dem Entwurf der Niederschrift der 38. Sitzung des  
Ausschusses für Anregungen und Beschwerden vom 21.01.2020  
öffentlich**

**1.12 Siedlung Egonstraße in Köln-Stammheim; Bürgereingabe vom  
01.09.2019  
3707/2019**

Die Initiative Egonstraße weist darauf hin, dass drei weitere Häuser abgerissen und die dadurch entstandenen Schäden nur notdürftig repariert worden seien. Eine Familie wohne seit 2018 in einem Wohnwagen. Kinder würden nicht mit in die Mietverträge aufgenommen. Die Bewohner hätten Angst.

Frau Dr. Lenz-Voß, Rechtsanwältin der Initiative Egonstraße, führt aus, dass es strittig sei, ob sich die Siedlung Egonstraße im Innen- oder Außenbereich befinde. Die Frage des Abstands zum Klärwerk lasse sich rechtlich klären. Sie weist auf die massive Wohnungsnot in Köln hin. Sie bittet die Stadtverwaltung darüber nachzudenken, wie eine Lösung gefunden werden könne und spricht sich für eine dauerhafte Sicherung der Siedlung aus, zum Beispiel durch Übertragung des Eigentums auf die Mieter.

Herr Thelen, Ausschussvorsitzender, rügt die Fachverwaltung, dass die Eingaben nicht wie dies üblich ist, der Beschlussvorlage beigelegt sind. Nur so sei dem Ausschuss für Anregungen und Beschwerden eine Entscheidung über die Eingaben möglich. Die Eingaben liegen dem Ausschuss nun vor.

Herr Kiefer, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, teilt mit, dass die Verwaltung das im Flächennutzungsplan festgelegte Ziel verfolge, die Fläche als Grünfläche vorzuhalten. Dies erfolge maßvoll und es werde niemand aus seinem Haus vertrieben. Die Gebäude die zurückgebaut wurden, waren in der Bausubstanz so schlecht, dass eine Renovierung ausgeschlossen wurde. Sollten durch den Abbruch Schäden entstanden sein, müssten diese durch die Baufirmen behoben werden. Davon habe die Verwaltung bisher keine Kenntnis.

Herr Schneider, SPD, fragt, ob es rechtlich möglich sei, ein Haus in der Siedlung zu renovieren.

Herr Pohl, CDU, bittet um Klärung der Frage, ob die Siedlung im Innenbereich oder im Außenbereich liege.

Herr Frank, Grüne, erklärt, dass der Flächennutzungsplan änderbar sei und bittet die Verwaltung um Benennung der eigentlichen Gründe.

Frau Stahlhofen, Die Linke, fragt, warum ein 21-jähriger Sohn nicht in den Mietvertrag aufgenommen werde und wer den jetzigen Zustand einiger Häuser zu vertreten habe.

Frau Tarner, Amt für Recht, Vergabe und Versicherung, erläutert, dass die Siedlung Egonstraße eine Splittersiedlung im Außenbereich sei, die an die weitere Bebauung von Stammheim angrenze. Es gebe keine formell und materiell rechtmäßige Baugenehmigung für die Nutzung der Häuser zu Wohnzwecken. Mit der Ausweisung einer Grünfläche im Flächennutzungsplan habe der Rat bereits 1982 klargestellt, dass er die Siedlung Egonstraße nicht dauerhaft als Wohnsiedlung sichern wolle. Für eine Änderung des Flächennutzungsplanes müsse ein Bauleitplanverfahren erfolgen. Dabei sei der Abstand zwischen emittierender Nutzung und Wohnbebauung nach dem Abstandserlass NRW einzuhalten. Dieser liege bei 500 m und würde mit 150 m deutlich unterschritten. Daher sei auch nach Bestätigung durch die Bezirksregierung keine rechtssichere Änderung des Flächennutzungsplanes möglich.

Herr Kiefer, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, führt aus, dass die Häuser zu sehr günstigen Konditionen vermietet wurden und die Unterhaltungspflicht auch für Dach und Fach vertraglich vereinbart beim Mieter liege. Es sei rechtlich zulässig, die Häuser zu renovieren. Allerdings sei die Verwaltung auch an das Ziel des Flächennutzungsplans gebunden. Die Vermietung ohne Baugenehmigung sei historisch zu erklären, aber nicht zu rechtfertigen.

Herr Schneider, SPD, appelliert an die Verwaltung eine Lösung zu suchen und nicht nur darzustellen, was nicht gehe. Der Beschwerdeausschuss befasse sich seit Jahren immer wieder mit dem Thema und es gebe noch immer keine Lösung.

Herr Thelen, Ausschussvorsitzender, widerspricht den Ausführungen von Herrn Schneider, SPD, und weist auf den damals gefassten Beschluss des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden hin, durch den die Menschen immer noch in der Siedlung leben können.

Herr Ludwig, Amt für Wohnungswesen, erläutert auf Nachfrage von Herrn Frank das Verfahren bei Auszug eines Mieters. Es werde geprüft, ob eine Sanierung – zumindest zu den bei der ordnungsbehördlichen Einweisung zu beachtenden Minimalstandards - wirtschaftlich sei. Dabei müssten unter anderem brandschutzrechtliche Vorgaben beachtet werden. Es seien Häuser für 25.000 Euro saniert worden. Bei Kostenschätzungen von 90.000 bis 100.000 Euro pro Haus habe man davon Abstand genommen.

Herr Frank, Grüne, fragt, ob die Häuser an die Mieter verkauft werden könnten.

Frau Tarner, Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen, betont, dass der Flächennutzungsplan behördenintern eine umfassende Bindungswirkung habe. Er sei öffent-

lich-rechtlich und privatrechtlich umzusetzen mit dem Ziel einer Grünfläche. Dieses Ziel würde konterkariert, wenn die Verwaltung die Häuser an die Mieter verkaufe.

Frau Dr. Lenz-Voß, Rechtsanwältin Initiative Egonstraße, führt aus, dass der Flächennutzungsplan nicht greife, wenn die Siedlung zum Innenbereich gehöre. Sie könne eine Voranfrage stellen, obwohl sie nicht bauen wolle, und dies bei Ablehnung durch die Stadt Köln gerichtlich klären lassen. Sie appelliert nochmals daran den Mietern zu helfen. Der Zustand der Häuser sei sehr unterschiedlich.

Herr Thelen, Ausschussvorsitzender, weist darauf hin, dass der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden bei einem juristischen Verfahren nicht mehr eingeschaltet werden könne.

Herr Schneider, SPD, macht den Beschlussvorschlag, keine weiteren Häuser durch die Verwaltung abzureißen, bis die juristische Klärung erfolgte.

Herr Frank, Grün, lehnt eine rechtliche Empfehlung vom Ausschuss für Anregungen und Beschwerden an die Petenten ab. Die Siedlung könne nicht im Flächennutzungsplan als Wohngebiet gesichert werden, hier sei die Aussage der Bezirksregierung maßgebend. In Stammheim stehe das zweitgrößte Klärwerk in NRW. Der Ausschuss könne nur das Wohnrecht für alle, die dort wohnen, fordern. Ein anderer Beschluss müsste von der Oberbürgermeisterin beanstandet werden und bringe die Bewohner in Gefahr. Er weist auf den Änderungsantrag von CDU und Grünen unter TOP 12.1.1 hin.

Nach dem Antrag von Frau Domke, FDP, auf Vertagung einigt sich der Ausschuss darauf, dass eine Vertagung für die Bewohner weiterhin Unsicherheit bedeute und daher in der heutigen Sitzung ein Beschluss gefasst werden soll. Frau Domke zieht den Antrag zurück.

Herr Schneider, SPD, spricht sich gegen den Änderungsantrag aus, dieser bekräftige nur den Status Quo. Er appelliert, heute einen richtungsweisenden Beschluss zu fassen.

Herr Thelen, Ausschussvorsitzender, bittet die Zuhörer und Zuhörerinnen von Beifallsbekundungen und Zwischenrufen abzusehen.

Frau Dr. Lenz-Voß, Rechtsanwältin, Interessengemeinschaft Egonstraße, erklärt, dass die Bezirksregierung nicht beteiligt werden müsse, sondern eine gutachterliche Stellungnahme ausreiche. Sie fragt, warum nicht die Kinder der Mieter in den Häusern wohnen dürfen.

Herr Kiefer, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, weist darauf hin, dass die Stadt Köln in verschiedenen Rechtskreisen tätig sei, aber immer an das Ziel des Flächennutzungsplans gebunden sei. Es würden jetzt keine Kinder in die Mietverträge aufgenommen. Vielmehr richte sich ein eventueller Eintritt in die Verträge nach den Bestimmungen des BGB.

Herr Frank, Grüne, schlägt als Ergänzung des Änderungsantrags um einen vierten Spiegelstrich vor: Eine geplante Niederlegung von Wohngebäuden ist dem Liegenschaftsausschuss begründet zur Entscheidung vorzulegen.

Herr Schneider, SPD, lehnt sowohl die Verwaltungsvorlage als auch den Änderungsantrag ab. Er schlägt vor, keine Häuser abzureisen bis die Petenten eine rechtliche Klärung herbeigeführt habe, es soll ein Moratorium bezüglich des bisherigen Vorgehens der Verwaltung geben, die Verwaltung soll unterschiedliche Alternativen zur Rettung der Egonstraße vorstellen und wie mit der Siedlung weiter umgegangen werden kann.

Herr Thelen, Ausschussvorsitzender, erinnert an den Beschluss des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden, der die Siedlung weitgehend gesichert habe. Die rechtlichen Fragen könne letztendlich nur ein Gericht klären. Er gibt zu bedenken, dass die Abstandsflächen nicht nur Unsinn seien, sondern zum Schutz der Menschen. Daher müsse man auch die Auffassung der Verwaltung verstehen.

**Ersetzt durch den Änderungsantrag von CDU und Grünen AN/0131/2020**

Siehe Beschluss zu 1.12.1



**Geschäftsführung  
Ausschuss für Anregungen und  
Beschwerden**

Frau Dederichs

Telefon: (0221) 221-26144

E-Mail: Andrea.Dederichs@stadt-koeln.de

Datum: 27.01.2020

**Auszug  
aus dem Entwurf der Niederschrift der 38. Sitzung des  
Ausschusses für Anregungen und Beschwerden vom 21.01.2020**

**öffentlich**

**1.12.1 Änderungsantrag Siedlung Egonstraße in Köln-Stammheim; Bürger-  
eingabe vom 01.09.2019, CDU und Grüne  
AN/0131/2020**

**Einzelabstimmungen**

I. Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden dankt den Petenten für die Bürger-  
eingabe.

Abstimmungsergebnis:  
Einstimmig zugestimmt

II. Der Ausschuss empfiehlt, dass die Verwaltung für die Siedlung Egonstraße fol-  
gendes

Verfahren anwendet:

- Die angestammten Mieter können die Wohngebäude auf Basis der geltenden Mietvereinbarungen weiterhin unbefristet nutzen.

Abstimmungsergebnis:  
Einstimmig zugestimmt

- Bei eintretendem Leerstand eines Gebäudes prüft die Verwaltung, ob das Ge-  
bäude sich weiterhin zu Wohnzwecken eignet und eine Instandsetzung aus  
Haushaltsmitteln wirtschaftlich vertretbar ist. Im Falle der weiteren Eignung  
wird das Gebäude durch das Amt für Wohnungswesen mit Menschen, die von  
Wohnungslosigkeit bedroht sind, belegt.

Abstimmungsergebnis:

Zugestimmt mit Stimmenmehrheit von CDU und Grüne gegen SPD und FDP bei Enthaltung Die Linke.

- Sofern ein leergezogenes Gebäude nicht mehr zu Wohnzwecken nutzbar sein sollte, weil eine Instandsetzung nachweislich nicht wirtschaftlich wäre, erfolgt der Rückbau. Die entstehende Freifläche wird anschließend als Gartenland an die unmittelbaren Nachbarn vermietet.

Zugestimmt mit Stimmenmehrheit von CDU und Grünen gegen die Stimmen von SPD, Die Linke und FDP.

- Eine geplante Niederlegung eines Wohngebäudes ist dem Liegenschaftsausschuss begründet zur Entscheidung vorzulegen.

Zugestimmt mit Stimmenmehrheit von CDU und Grünen gegen SPD und FDP bei Enthaltung Die Linke.

III.

Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden verweist seine Empfehlung an den Liegenschaftsausschuss mit der Bitte, das unter Ziffer II dargestellte Verfahren so zu beschließen.

Zugestimmt mit Stimmenmehrheit von CDU und Grünen gegen SPD, Die Linke und FDP

### **Gesamtbeschluss:**

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung soll wie folgt ersetzt werden:

I.

Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden dankt den Petenten für die Bürgereingabe.

II.

Der Ausschuss empfiehlt, dass die Verwaltung für die Siedlung Egonstraße folgendes Verfahren anwendet:

- Die angestammten Mieter können die Wohngebäude auf Basis der geltenden Mietvereinbarungen weiterhin unbefristet nutzen.
- Bei eintretendem Leerstand eines Gebäudes prüft die Verwaltung, ob das Gebäude sich weiterhin zu Wohnzwecken eignet und eine Instandsetzung aus Haushaltsmitteln wirtschaftlich vertretbar ist. Im Falle der weiteren Eignung wird das Gebäude durch das Amt für Wohnungswesen mit Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, belegt.
- Sofern ein leergezogenes Gebäude nicht mehr zu Wohnzwecken nutzbar sein sollte, weil eine Instandsetzung nachweislich nicht wirtschaftlich wäre, erfolgt der Rückbau. Die entstehende Freifläche wird anschließend als Gartenland an die unmittelbaren Nachbarn vermietet.

- Eine geplante Niederlegung eines Wohngebäudes ist dem Liegenschaftsausschuss begründet zur Entscheidung vorzulegen.

Der Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass für den Bereich der Siedlung kein Bebauungsplan besteht und die geltende planungsrechtliche Ausweisung keine Wohnnutzung zulässt. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Grünfläche dar. Der Regionalplan stellt im Norden Stammheims das Großklärwerk als „Freiraumbereich für zweckgebundene Nutzungen – Abwasserbehandlungs- und reinigungsanlagen“ und den südlich und östlich angrenzenden Bereich als „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ sowie „regionalen Grünzug“ dar. Seitens der Bezirksregierung Köln wurden Änderungen an diesen Festlegungen, die Voraussetzung für eine Änderung des Flächennutzungsplans wären, nicht in Aussicht gestellt, weil die Sicherung der Funktion des Großklärwerks Vorrang hat. Dabei wird auf den geringen Abstand der Siedlung zum Großklärwerk vor dem Hintergrund des Abstandserlasses (V-3-8804.25.1 v. 06.06.2007) sowie auf die Bestimmungen des BImSchG verwiesen. Der Ausschuss stellt daher fest, dass eine planungsrechtliche Sicherung der Siedlung Egonstraße als Wohnbaufläche nicht möglich ist, wodurch auch die Bestellung von Erbbaurechten zugunsten der Mieter ausscheidet.

III.

Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden verweist seine Empfehlung an den Liegenschaftsausschuss mit der Bitte, das unter Ziffer II dargestellte Verfahren so zu beschließen.

#### **Abstimmungsergebnis Gesamtabstimmung:**

Zugestimmt mit Stimmenmehrheit von CDU und Grünen gegen SPD und FDP bei Enthaltung Die Linke.