Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle
V/56

Vorlagen-Nummer
1259/2020

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	11.05.2020

Leerstände in Zeiten von Pandemie und Distanzgebot

Die Fraktion DIE LINKE der Bezirksvertretung Ehrenfeld bittet im Kontext der Corona-Pandemie um Beantwortung folgender Fragen zu Leerständen im Bezirk:

(1) Wie ist der aktuelle Sachstand zum Haus Ehrenfeldgürtel 163?

(2) Wie sind die aktuellen Sachstände zu den bekannten jahrelangen Leerständen Everhardstraße 73, Glasstraße 6, Hansemannstraße 54 sowie Senefelder Straße 74?

(3) Welche weiteren Leerstände im Stadtbezirk Ehrenfeld sind der Verwaltung bekannt?

(4) Welchen Möglichkeiten über die Wohnraumschutzsatzung hinaus eröffnet das Wohnungsaufsichtsgesetz bspw. durch Ersatzvornahme der Verwaltung, die Leerstände zu beseitigen und Menschen dort eine dauerhafte Bleibe zu ermöglichen?

(5) Welche weiteren Strategien verfolgt die Verwaltung, diese Leerstände zu belegen bzw. bewohnbar zu machen, damit Menschen in Zeiten der Pandemie nicht auf der Straße oder in beengten Räumlichkeiten leben müssen, wo es schwierig ist die Distanzgebote einzuhalten?

Antwort der Verwaltung:

Zu (1):
Das Objekt Ehrenfeldgürtel 163 wird vom Eigentümer saniert und für die Neuvermietung instand gesetzt. Allerdings verliefen die Bauarbeiten zunächst nur schleppend. Gegen den Eigentümer wurde deshalb ein Verfahren auf Grundlage der Kölner Wohnraumschutzsatzung eingeleitet und er wurde zur Stellungnahme aufgefordert. Inzwischen sind deutliche Baufortschritte erkennbar. Die Wohnungsaufsicht des Amtes für Wohnungswesen hat dies bei mehreren Ortsbegehungen überprüft und kontrolliert den Verlauf der Sanierungsarbeiten weiterhin engmaschig.

Zu (2):
Für das Objekt Everhardstraße 73 wurde eine Baugenehmigung beantragt. Die Ergebnisse des Baugenehmigungsverfahrens liegen der Wohnungsaufsicht des Amtes für Wohnungswesen noch nicht vor, da das Verfahren beim Bauaufsichtsamt noch anhängig ist. Allerdings ist nach Auskunft des Eigentümers aufgrund der Corona-Krise von einer Verlängerung der Bauzeit auszugehen. Eine Fertigstellung wird nicht vor dem zweiten Quartal 2021 erwartet.

Zum Objekt Glasstraße 6 führte die Wohnungsaufsicht aufwendige Ermittlungen durch, um die Eigentümer ausfindig zu machen. Die schließlich ermittelte Erbengemeinschaft ist bisher nicht über die weitere Verwendung des Objektes einig, was allerdings den Leerstand bzw. eine Zweckentfremdung nicht rechtfertigt. Die Wohnungsaufsicht bereitet daher eine Wiederzuführungsanordnung vor, um den Leerstand zu beenden.

Das Objekt Hansemannstraße 54 ist der Wohnungsaufsicht bisher nicht als zweckentfremdet bekannt. Es wird ein Ermittlungsverfahren eingeleitet.

Das Objekt Senefelder Straße 74 wurde vom Amt für Wohnungswesen in Augenschein genommen, um den baulichen Zustand fachlich zu beurteilen. Es wurde deutlich, dass der bauliche Zustand sehr schlecht ist und eine Kernsanierung erforderlich ist. Die abschließende technische Auswertung der Begehung ist noch in Bearbeitung.

Zu (3):
Die Wohnungsaufsicht führt zu folgenden 18 Objekten im Bezirk Ehrenfeld Ermittlungsverfahren wegen vermuteten Leerstands:

- Akazienweg 29
- Eichendorfstraße 18
- Flamingoweg 3
- Försterstraße 45
- Glasstraße 14
- Grolmanstraße 12-14
- Margaretastraße 12
- Ossendorfer Weg 48
- Reiherweg 32
- Rothehausstraße 28
- Subbelrather Straße 329
- Subbelrather Straße 483
- Subbelrather Straße 487
- Subbelrather Straße 493
- Subbelrather Straße 495
- Subbelrather Straße 497
- Venloer Straße 370

Auch der Leerstand in der Ikarosstraße 5 wird von der Wohnungsaufsicht begleitet. Es ist eine Vorlage der Verwaltung über die weiteren Planungen in Vorbereitung, um das Objekt einer neuen Nutzung zuzuführen.

Zu (4):
Als „Zwangsmittel“ werden im öffentlich-rechtlichen Vollstreckungsrecht jene Mittel bezeichnet, welche zur Durchsetzung einer geforderten Handlung eingesetzt werden dürfen. Wenn ein Verwaltungsakt die Handlung beziehungsweise Duldung oder Unterlassung, oder im Falle eines ungenehmigten Leerstands die Wiederzuführung einer Wohnung zu Wohnzwecken vorsieht und der Empfänger dieses Verwaltungsaktes dies ignoriert, so darf die erlassende Behörde Zwangsmittel zur Durchsetzung ihrer Forderungen einsetzen. Es gibt drei verschiedene Zwangsmittel:

- Ersatzvornahme
- Zwangsgeld
- unmittelbarer Zwang

Die Ersatzvornahme ist eines der Zwangsmittel im öffentlich-rechtlichen Vollstreckungsrecht zur Durchsetzung einer Handlung. Sie ist eine Möglichkeit der Verwaltung, vertretbare Handlungen selbst vorzunehmen.

Eine Ersatzvornahme ist zur Durchsetzung der Beendigung eines Leerstands also grundsätzlich möglich, jedoch wegen der nachgelagerten Komplexität in der Rechtsanwendung und Umsetzung nicht das erste Mittel der Wahl.

Zu (5):

Ziel der Stadt Köln ist es, die Wohnversorgung der Kölner Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen zu gewährleisten. Mit der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln hat der Rat festgelegt, dass die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken im Stadtgebiet unter Genehmigungsvorbehalt steht. Darüber hinaus ist es Ziel der Stadt Köln, ausreichend bezahlbaren Wohnraum im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zu schaffen.