

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales	25.10.2021
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	18.11.2021
Gesundheitsausschuss	23.11.2021

Kölnberg: Bekämpfung der Rattenplage und sozialorientierte Wohnungspolitik (AN/1782/2021)

Mit AN/1782/2021 stellt die SPD-Fraktion verschiedene Fragen zum o.g. Themenkomplex. Die Antworten der Verwaltung sind zur besseren Lesbarkeit unterhalb der Fragen eingefügt.

Frage 1:

Welche Maßnahmen wurden ergriffen, um der akuten gesundheitsgefährdenden Rattenplage zu begegnen?

Antwort der Verwaltung:

Unter der Leitung des Gesundheitsamtes und des Amtes für öffentliche Ordnung (Sachgebiet Allgemeines Ordnungsrecht) hat sich die „Arbeitsgruppe Kölnberg“ gegründet. Die Arbeitsgruppe hat zunächst einen großen Ortstermin am 17.06.2021 durchgeführt. An diesem Treffen nahmen Vertreter*innen des Amtes für öffentliche Ordnung, der AWB, des Gesundheitsamtes, der Wohnungsverwaltungsgesellschaft SHV, der Polizei und Caritas teil.

Infolge des Ortstermins fanden zwei große Besprechungstermine im Gesundheitsamt unter der Leitung des Amtes für öffentliche Ordnung (Sachgebiet Allgemeines Ordnungsrecht) und des Gesundheitsamtes mit den Wohnungseigentümergeinschaften sowie den weiter beteiligten Fachämtern Amt für Soziales, Arbeit und Senioren, Amt für Wohnungswesen, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Bauaufsichtsamt statt. Der erste Termin war am 14.07.2021, der zweite Termin fand am 16.09.2021 statt.

Am 14.09.2021 führten das Amt für öffentliche Ordnung (Sachgebiet Allgemeines Ordnungsrecht) und das Gesundheitsamt zusammen eine weitere gemeinsame Ortsbegehung durch. Dabei wurden folgende Punkte augenfällig, die aus hygienischer Sicht umgehend beseitigt werden müssen:

- Um die Rückzugsmöglichkeiten der Ratten zu beschränken, haben das Amt für öffentliche Ordnung und das Gesundheitsamt die Eigentümer*innen damit beauftragt, die Grünanlagen regelmäßig zu beschneiden und eine Auslichtung durchzuführen.
- Bereits am 24.08.2021 hatte die Desinfektionsstelle des Gesundheitsamtes die Stadtentwässerungsbetriebe damit beauftragt, die Kanäle in den öffentlichen Bereichen zu beködern. Hierbei wurden alle Kanäle am Kölnberg beködert unter anderem die Straßen Alte Brühler

Landstraße, 50997 Köln; An der Fuhr, 50997 Köln.

- Die Eigentümer*innen wurden am 16.09.2021 aufgefordert, eine Kanalüberprüfung bzgl. der Rohre auf ihren Liegenschaften durchzuführen.
- Die Eigentümer*innen wurden am 16.09.2021 zudem aufgefordert, die vorhandenen Mülltonnen zu reinigen, die Reinigungsdeckel zu kontrollieren und entsprechend zu erneuern.

Zur Organisation der Müllentsorgung teilte die AWB zum Wohnkomplex Kölnberg im Juni 2021 mit, dass die AWB im Rahmen der Straßenreinigungssatzung mit der Reinigung der Fahrbahn beauftragt ist. Diese findet einmal pro Woche statt. Die Gehwegreinigung liegt hingegen fast komplett in der Verantwortung der Anlieger. Darüber hinaus beseitigt die AWB regelmäßig wilde Müllablagerungen im öffentlichen Raum. Im Jahr 2020 konnten ca. 160 Vermüllungsmeldungen im Bereich Kölnberg verzeichnet und die Ablagerungen beseitigt werden. Die Entsorgung der satzungsgemäßen Restmüllmengen erfolgen über zwei 20m³ Restmüllpressen bei jeweils zwei Leerungen pro Woche. Die AWB ist bereits seit längerer Zeit in intensiver Abstimmung mit den Hausverwaltungen vor Ort und könnte den Eigentümern auf privatvertraglicher Grundlage Unterstützung für die Situation vor Ort anbieten.

Das Gesundheitsamt sowie das Amt für öffentliche Ordnung kontrollieren den Bereich regelmäßig und beobachten die Umsetzung der o.g. Maßnahmen. Voraussichtlich in der zweiten Januarhälfte 2022 wird der nächste große Besprechungstermin der „Arbeitsgruppe Kölnberg“ stattfinden.

Frage 2:

Welche Maßnahmen hat die Verwaltung bisher unternommen, um den bekannten und im WDR-Bericht vom 07.05.2021 noch einmal anschaulich geschilderten Problemlagen in der Hochhaussiedlung Kölnberg zu begegnen?

Antwort der Verwaltung:

Wie unter Punkt 1 bereits mitgeteilt, hat die Arbeitsgruppe Kölnberg unter der Leitung des Gesundheitsamtes sowie des Amtes für öffentliche Ordnung (Sachgebiet Allgemeines Ordnungsrecht) ihre Arbeit aufgenommen. In den Treffen wurden folgende Lösungsansätze benannt:

- Reaktivierung der im Haus vorhandenen und außer Betrieb gesetzten Abfallschächte (verantwortlich: Bauaufsichtsamt mit Anfrage an das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW)

Nach § 46 Absatz 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 01.03.2000 (BauO NRW 2000) mussten bestehende Abfallschächte bis 31.12.2003 außer Betrieb genommen werden. Die Müllschächte wurden daher durch die Eigentümer der Wohnanlage stillgelegt. Nach aktueller Rechtslage (BauO NRW 2018) dürfen vorhandene Abfallschächte nicht betrieben werden. Nur der Betrieb von Abfallschächten, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschrift noch betrieben werden, kann unter bestimmten Voraussetzungen genehmigt werden.

Demnach ist die Wiederinbetriebnahme eines bereits geschlossenen Abfallschachtes nach dem Wortlaut der BauO NRW ausgeschlossen. Dennoch wurde das zuständige Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung NRW um Stellungnahme gebeten, ob im Einzelfall der Wiederinbetriebnahme dennoch zugestimmt werden kann. Dies wurde durch das Ministerium eindeutig verneint und nachvollziehbar baurechtlich begründet.

Eine Wiederinbetriebnahme der Müllschächte ist daher ausgeschlossen.

- Informationsbereitstellung in leichter und verständlicher Sprache (verantwortlich: Eigentü-

mer*innen)

- Aufsetzen und Aushang einer Hausordnung zum Umgang mit Müll (verantwortlich: Eigentümer*innen)
- Installation von Stahlnetzen an Balkonen (verantwortlich: Eigentümer*innen)
- Installation von Videokameras an den Häusern zur Nachverfolgung der Herabwürfe
- Soweit tatsächlich möglich: das Nachhalten von Müllverstößen und Anwendung mietrechtlicher Konsequenzen (verantwortlich: Eigentümer*innen)
- Beschränkung der Rückzugsmöglichkeiten der Ratten durch Beschneidung der Hecken und Grünflächen (verantwortlich: Eigentümer*innen)
- Prüfung einer sog. Conciergelösung für die Wohnhäuser (verantwortlich: Eigentümer*innen)
- Entwicklung eines Standards für eine gute Mieterauswahl (verantwortlich: Eigentümer*innen)

Das Gesundheitsamt stellte den Eigentümergesellschaften Informationen hinsichtlich der Müllentsorgung zur Verfügung (Müllfibel). Für eine Sensibilisierung der Bewohner*innen geben die Eigentümer*innen neun verschiedene Handzettel in insgesamt elf unterschiedlichen Sprachen zu den verschiedenen Themen (u.a. Trennhelfer, Informationen zu verschiedenen Abfällen und Wertstoffen) zur Verfügung. Diese Handzettel können auch über die Webseite der AWB eingesehen und heruntergeladen werden:

<https://www.awbkoeln.de/service/downloads/handzettel-in-fremdsprachen/>

Die Wohnungsverwaltungsgesellschaft SHV teilte am 16.09.2021 mit, dass sich die Anbringung von Stahlnetzen an den Balkonen aus Gründen des Brandschutzes nicht realisieren lasse.

Die Wohnungseigentümergesellschaften sicherten am 16.09.2021 zu, dass die oben weiter benannten Punkte in der Wohnungseigentümerversammlung besprochen und geprüft werden.

Hinsichtlich der Beschränkung der Rückzugsmöglichkeiten für Ratten, siehe Antwort zu Frage 1.

Frage 3:

Welche Ideen werden verfolgt, um Bewohner*innen einzubinden, damit sich die Situation am Kölnberg nachhaltig verbessern kann und inwieweit werden schon bestehende Maßnahmen wie z.B. „Port Kölnberg – Veedelslotze“ oder die kommunale Förderung der Gemeinwesenarbeit hier einbezogen?

Antwort der Verwaltung:

Im Rahmen der Arbeit der neu eingerichteten „Arbeitsgruppe Kölnberg“ unter der Leitung des Gesundheitsamtes und des Amtes für öffentliche Ordnung (Sachgebiet Allgemeines Ordnungsrecht) wurde auch ein wesentliches Augenmerk auf die soziale Lage rund um den Kölnberg gelegt.

Die am Kölnberg bereits bestehenden sozialräumlichen Maßnahmen werden vom Amt für Soziales, Arbeit und Senioren gemeinsam mit dem vor Ort tätigen Träger Caritas stärker auf die Problemlage ausgerichtet. Dazu gehören die Sozialraumkoordination und die seit dem 01.07.2021 gestartete Gemeinwesenarbeit.

Ziel ist es, mit geeigneten aktivierenden Maßnahmen die Bewohner*innen einzubinden und perspektivisch eine höhere Verantwortung für die persönliche Wohnsituation zu erreichen. Erste Überlegun-

gen gehen in die Richtung eines Aktivierungs- und Beschäftigungsprojektes, mit dem durch aktive Ansprache auf den Stockwerken die Müllsituation verbessert wird.

Die Zielsetzung und Ausrichtung des Projektes wird in Kürze mit dem Träger abgestimmt. Eine wichtige Zielsetzung muss dabei auch die Einbindung der Eigentümer*innen sein, damit diese - neben den oben bereits genannten Maßnahmen im Umfeld der Gebäude - auch geeignete und nachhaltige Maßnahmen zur Verbesserung der Situation innerhalb der Gebäude übernehmen.

Das bis zum 30.11.2021 befristet geförderte Projekt "Port Kölnberg - Veedelslootse" ist auf das Willkommen zugewanderter Menschen ausgerichtet. Die Stärkung der Nachbarschaften und der ethnischen Netzwerke soll die Bewohnerschaft befähigen, ihre Bedarfe zu formulieren und mit Unterstützung externer Akteure umzusetzen. Eine Fortsetzung des Projektes ist für die aktuelle Problematik nicht zielführend. Auf Basis der weiteren Abstimmungen zu den oben genannten Maßnahmen wird eine zielgerichtete Projektförderung geprüft.

Frage 4:

Welche Erfahrungen hat die Stadtverwaltung mit der im Stadtentwicklungskonzept Wohnen enthaltene Maßnahme „Zusammenarbeit mit dem Mieterverein fortsetzen und Mieterinnen und Mieter aktivieren“ gemacht und ist diese Maßnahme geeignet, die Situation am Kölnberg zu verbessern?

Antwort der Verwaltung:

Im Rahmen der Arbeit der „Arbeitsgruppe Kölnberg“ unter der Leitung des Amtes für öffentliche Ordnung (Sachgebiet Allgemeines Ordnungsrecht) und des Gesundheitsamtes hat das Amt für Soziales und Senioren nochmals die mietrechtliche Lage in den Blick genommen:

Die Stadt Köln arbeitet seit April 1995 mit dem Mieterverein Köln e. V. zusammen. Grund für die vertraglich vereinbarte Zusammenarbeit war seinerzeit, die Überprüfung mietrechtlicher Fragen (insbesondere bei Mieterhöhungen/Nebenkostenabrechnungen) im Hinblick auf deren Vielfältigkeit und angesichts der sich häufig ändernden Rechtsprechung auf eine solide fachliche Basis zu stellen. Zudem stellen die Kosten der Unterkunft im SGB II und SGB XII einen erheblichen Kostenfaktor dar, der nur insoweit in die sozialleistungsrechtliche Bedarfsberechnung einfließen darf, als er der Höhe nach leistungsrechtlich angemessen und mietrechtlich anzuerkennen ist.

Da sich die Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Köln über die Jahre außerordentlich bewährt hatte, entschied die Stadt Köln als Trägerin der Leistungen nach § 22 SGB II im Zusammenhang mit dem Inkrafttreten des SGB II zum 01.01.2005, die Zusammenarbeit auch auf den SGB II-Bereich, nunmehr das Jobcenter Köln auszuweiten.

Geregelt ist die Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Köln in einer internen städtischen Richtlinie. Die Einschaltung des Mietervereins erfolgt standardisiert und wurde vereinbart:

- bei Zweifeln an der Rechtmäßigkeit von Kündigungen
- wenn Renovierungsbedarf in einer Bestandswohnung geltend gemacht wird (vgl. RL 50 01 035d, Ziffer 4.3). Die Leistungsberechtigten sind darauf hinzuweisen, dass zur Klärung der Renovierungspflicht ggfls. der Mieterverein eingeschaltet wird. In diesen Fällen sind dem Mieterverein eine Kopie des Mietvertrages, ggfls. das entsprechende Renovierungsschreiben des Vermieters / der Vermieterin und der Vordruck 50-01-302 zuzusenden.

Zwecks Klärung der Renovierungsverpflichtung sind die Leistungsberechtigten selbst nicht an den Mieterverein zu verweisen; der Vordruck 50-01-301 ist nicht auszustellen.

Zwecks Begründung der Mitgliedschaft ist bei Neumitgliedern des Mietervereins zusätzlich die Beitrittserklärung des Mietervereins aufzunehmen, von der leistungsberechtigten Person zu

unterschreiben und zusammen mit den vg. Unterlagen dem Mieterverein zu übersenden.

- Bei fristgerecht zugegangenen Nebenkostenabrechnungen mit Nachforderungen, in denen die geforderten Kaltnebenkosten und Heizkosten einen Betrag von 3,30 €* je qm abgerechnete Wohnfläche übersteigen, (*entspricht 2,00 € Kaltnebenkosten zzgl. 1,30 € Heizkosten. Sofern leistungsrechtlich ein höherer Betrag als 1,30 € Heizkosten nach Einzelfallprüfung anerkannt wird, erhöht sich der Abgabebetrag entsprechend),
- bei erheblichen Wohnungsmängeln (Schimmel, Feuchtigkeit),
- bei Mieterhöhungen, sofern Bedenken an deren Rechtmäßigkeit bestehen.

Der ermäßigte Mitgliedsbeitrag für Transferleistungsempfänger*innen beträgt derzeit 66,00 Euro jährlich; diesen finanziert die Stadt Köln im Bedarfsfall jeweils für die Dauer eines Jahres.

Die oben beschriebenen Fallkonstellationen, die für eine Einschaltung des Mietervereins vereinbart wurden, sind nicht geeignet, die Situation am Kölnberg zu verbessern. Die Möglichkeit, Mietminderungen von Transferleistungsbeziehenden als Druckmittel gegen die Eigentümer einzusetzen wurde vom Amt für Soziales, Arbeit und Senioren in Kooperation mit dem Amt für Recht, Vergabe und Versicherung und dem Mieterverein geprüft. Das Ergebnis ist, dass diese Option nicht zur Verfügung steht, weil Mietminderungen von den Mieter*innen ausgehen müssten. Die Rattenplage wird jedoch ursächlich durch das Fehlverhalten der Mieter*innen verursacht, nicht durch Fehler der Eigentümer*innen. Mietminderungen für von Mieter*innen selbst verschuldete Mängel sind unberechtigt.

Die Stadt Köln trägt bei Transferleistungsbeziehenden nur die tatsächlichen Kosten der Unterkunft. Der Einbehalt von Kosten der Unterkunft bei Transferleistungsbeziehenden am Kölnberg durch die Stadt ist nicht umsetzbar, da die mtl. anfallenden Bedarfe für Unterkunft (Mieten) grundsätzlich an die leistungsberechtigten Personen auszuzahlen ist. Gemäß gesetzlicher Vorgaben ist eine Direktzahlung der Miete / des Mietanteils an den/die Vermieter*in nur unter sehr engen Voraussetzungen möglich, z.B. auf Antrag der leistungsberechtigten Person oder die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Dies wird nur sehr restriktiv gehandhabt.

Durch unberechtigte Mietminderungen und dadurch entstehende Mietrückstände steigt das Risiko, dass Mieter*innen außerordentlich gekündigt wird. Für diese Personen müsste die Stadt Köln wiederum anderen Wohnraum finden, was sich aufgrund des bekanntermaßen angespannten Wohnungsmarkts als schwierig erweisen würde.

Frage 5:

Wann kann mit der Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept Wohnen gerechnet werden?

Die Verwaltung antwortet wie folgt:

Die modulare Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen (StEK Wohnen) soll Anfang 2022 begonnen werden.

Gez. Dr. Rau