

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	31.01.2022
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	10.02.2022
Gesundheitsausschuss	15.02.2022
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales	07.03.2022

Sachstandsbericht der Arbeitsgruppe Kölnberg

Infolge der Berichterstattung im Sommer 2021 bezüglich der Rattenplage am Wohnkomplex Kölnberg hat sich die „Arbeitsgruppe Kölnberg“ unter der Leitung des Gesundheitsamtes sowie des Amtes für öffentliche Ordnung, Allgemeines Ordnungsrecht gegründet.

Die Arbeitsgruppe hat am 17.06.2021 einen Ortstermin durchgeführt. Infolge des Ortstermins fanden zwei große Besprechungstermine im Gesundheitsamt unter der Leitung des Gesundheitsamtes (53) und des Amtes für öffentliche Ordnung (32) mit den fünf größten Wohnungseigentümergeinschaften sowie den weiter beteiligten Fachämtern: Amt für Soziales, Arbeit und Senioren (50), Amt für Wohnungswesen (56), Umwelt- und Verbraucherschutzamt (57) sowie Bauaufsichtsamt (63) statt. Der erste Termin war am 14.07.2021, der zweite Termin fand am 16.09.2021 statt. Der dritte Termin fand am 27.01.2022 statt.

Der Arbeitsgruppenleitung ist es gelungen, sämtliche verschiedene Beteiligte erstmals an einen Tisch zu führen, um das vielschichtige Problem konzertiert anzugehen. Unter der Vorlagennummer 3423/2021 haben die federführenden Ämter 53 und 32 zwischenzeitlich dem Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales, dem Gesundheitsausschuss sowie dem Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren bereits über die Tätigkeit der Arbeitsgruppe sowie zuletzt dem Rat unter der Vorlagennummer 4316/2021 berichtet.

Derzeit ergibt sich folgender Sachstand:

Ämter 32 und 53:

Die Bereiche des Wohnkomplexes werden regelmäßig von den Ämtern kontrolliert. Es lassen sich bereits einige Verbesserungen im Außenbereich erkennen, die auf folgenden Maßnahmen beruhen:

- Die Grünanlagen werden regelmäßig beschnitten, damit keine Rückzugsmöglichkeiten für die Ratten mehr bestehen.
- Der Reinigungszyklus auf den Außengeländen der Wohnanlage wurde von der Wohnungsverwaltungsgesellschaft auf zwei Mal täglich verdoppelt.
- Zusätzlich wurde die Abfuhr der Müllcontainer auf zwei Mal täglich erhöht und teilweise wurden neue Mülleimer installiert.

- Der Erdwall hinter den Häusern 1-3 wurde gerodet und intensiv durch eine Schädlingsbekämpfungsfirma mit Rattenködern beködert.
- Bei Kontrollen vor Ort konnten in vier Fällen Müllwerfer konkret identifiziert und direkt verwarnt werden

Amt 50:

Das Amt für Soziales, Arbeit und Senioren (50) verfolgt bei seiner Arbeit sozialraum- und stadtteilorientierte Lösungsansätze unter Berücksichtigung der städtischen Förderprogramme (Gemeinwesenarbeit, Veedelslotse, Sozialraumorientierung). Aus Sicht des Sozialamtes werden bei der Problematik am Kölnberg integrierte Lösungen gesucht und nicht ausschließlich solche, die rein die Müllentsorgung betreffen. Die sozialräumlichen Maßnahmen verfolgen die Intention, die Bewohner*innen selbst zu aktivieren, um perspektivisch eine höhere Eigenverantwortung zu übernehmen.

a) Veedelslotse

Das Willkommensprojekt „Port Kölnberg – Veedelslotse“ war zeitlich befristet bis zum 30.06.2021, um die neu zugezogenen Mieter sozial vor Ort zu verankern. Das Projekt ist abgeschlossen. Die Caritas-Fachkräfte, die dieses Willkommensprojekt begleitet haben, sind z.T. seit dem 1.7.2021 nun für die städtisch geförderte Gemeinwesenarbeit am Kölnberg zuständig, welches ebenfalls von der Trägerschaft der Caritas betreut wird. Diese Anschlussmaßnahme wurde bewusst gewählt, um die Bewohner*innen weiterhin begleiten zu können. Die Bewohner*innen werden nun über die Gemeinwesenarbeit am Kölnberg weiterhin unterstützt.

b) Caritas-Konzept „Stockwerkskümmerer“

Das Konzept mit dem Arbeitstitel „Stockwerkskümmerer“ beinhaltet hauptsächlich die Beschäftigung von Langzeitarbeitslosen, die den Müllabtransport übernehmen sollten. Es zielt nicht auf die pädagogische Einwirkung der Bewohnerschaft zur ordnungsgemäßen Müllentsorgung. Angedacht war eine Förderung der Stellen nach §16i SGB II, für die jedoch nach den derzeitigen Voraussetzungen und insbesondere mit Blick auf die fehlende dauerhafte Beschäftigungsprognose durch die freien Träger keine Aussicht auf Erfolg besteht. Derzeit finden Gespräche mit den Eigentümer*innen statt, inwieweit eine Beschäftigung von 16i-Kräften oder anderweitige Beschäftigungsförderungen durch diese umgesetzt werden können. Sollten diese Gespräche erfolgreich sein, wird das Konzept entsprechend angepasst.

Alternativ dazu gibt es die Möglichkeit eines Stadtteilkümmers (vgl. etwa beim Bürgeramt Lindenthal). Der Zuständigkeitsbereich eines Stadtteilkümmers ist der öffentliche Raum und kann daher ausschließlich die Aktivierung der Bewohnerschaft im Hinblick auf Selbstverantwortlichkeit der Müllentsorgung / Reinhaltung des Außengeländes unterstützen. Die Entscheidung über die Einrichtung einer entsprechenden Stelle nach § 16i SGB II liegt beim Bürgeramt Rodenkirchen. Dazu wird eine zeitnahe Rückmeldung erwartet.

c) Zielvereinbarung mit der Caritas für die Gemeinwesenarbeit am Kölnberg

Die Gemeinwesenarbeit hat das Ziel, die Verantwortlichkeit der Bewohnerschaft zu stärken und orientiert sich an deren Bedürfnissen und fördert das bürgerschaftliche Engagement. In diesem Rahmen stimmt die Verwaltung mit der Caritas für das erste Halbjahr 2022 eine Zielvereinbarung zur pädagogischen Intervention auf die Bewohnerschaft ab, um ihr Müllentsorgungsverhalten zu verbessern, aber auch um die Aufgabe in die Verantwortlichkeit der Eigentümer*innen zu geben. Dieses Ziel leistet einen Teil zu einer integrierten Lösung zur Ungeziefer- und Müllproblematik.

d) Mietrechtliche Konsequenzen

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 Kostfaktor 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
- 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 (50) in Kooperation mit dem Amt für Recht, Vergabe und Versicherung (30) 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 auszuführen sind. 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 falls 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.

e) Mieterberatung

Analog der Erfahrungen in Kalk-Nord und Chorweiler kann die Mieterberatung einen weiteren flankierenden Baustein darstellen, der durch die sozialen Akteure eine Verortung finden könnte. Die Umsetzung einer Maßnahme ist in Prüfung.

Amt 56:

Das Amt für Wohnungswesen (56) wird bei Mängeln in einer Wohnung tätig. Bewohner*innen können Fälle, die auf Mängel in einer Wohnung oder auch in den Hauseingangsbereichen oder Treppenhäusern hinweisen, nunmehr durch die Caritas an die Wohnungsaufsicht weiterleiten. Dies erfolgt analog der guten Erfahrungen aus dem Sozialbüro in Chorweiler, s.o. unter Punkt e). Die dortigen Mitarbeiter*innen geben Mängelanzeigen mit den notwendigen und vollständigen Informationen an die Wohnungsaufsicht weiter und begleiten auch bei Ortsterminen.

Das Amt 56 wird die Lage vor Ort Ende Januar 2022 begutachten und soweit danach erforderlich, entsprechende Maßnahmen ergreifen. Dies betrifft insbesondere die Punkte Begutachtung der Hauseingangsbereiche sowie Begutachtung der Aufzüge.

Amt 57:

Bezüglich der Verwendung von besonders effektiven Rattenködern wurde eine Sondergenehmigung für die Auslegung von in der Schweiz zulässigen Mitteln (z.B. durch Einsatz eines für Ratten giftigen Gases) oder der Befüllung der Rattenbauten mit Trockeneis nicht erteilt.

Eine Genehmigung konnte nicht erteilt werden, da beide Verfahren in Deutschland nicht zugelassen sind. Das Verfahren, welches mit der Verdrängung von Sauerstoff durch Kohlenmonoxid arbeitet, verstößt darüber hinaus gegen das Biozid. Für die Genehmigung des Einsatzes von Trockeneis wäre zudem das Umweltbundesamt zuständig.

Das Umweltbundesamt würde keines der beiden Verfahren genehmigen (auch nicht im Rahmen einer Sondergenehmigung).

Die wirksamste und nachhaltigste Lösung ist, den Ratten die Nahrungsgrundlage zu entziehen.

Es bleibt nur die Umsetzung sämtlicher oben genannten Maßnahmen!

Der Fokus muss auf den eingeleiteten Ordnungswidrigkeitenverfahren liegen, die die unsachgemäße Müllentsorgung betreffen.

Amt 63:

Alle Beteiligten der Arbeitsgruppe sind sich einig, dass die Stilllegung der Abfallschächte zu einem sehr großen Teil zur Abfallproblematik beiträgt. Von allen Beteiligten wurde deshalb vorgeschlagen, die Möglichkeit einer Reaktivierung und Wiederinbetriebnahme anzustreben.

Das Bauaufsichtsamt (63) teilte in der Arbeitsgruppensitzung am 16.09.2021 mit, dass eine ablehnende Nachricht vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW bzgl. der Wiederinbetriebnahme der Müllschächte eingegangen sei. Die Wiederinbetriebnahme von Müllschächten, die bereits außer Betrieb genommen wurden, sei nicht möglich. Für eine Wiederinbetriebnahme sei das Bestehen einer grundstücksbezogenen Atypik notwendig. Hier sei die Problematik indes verhaltensbezogen, denn sie ginge von den Mietern aus.

Wohnungseigentümergeellschaften:

- Die Anbringung von Stahlnetzen an den Balkonen ist aus Brandschutzgründen nicht gestattet.
- Überwachung per Kamera zur Nachverfolgung der Müllabwürfe wird derzeit geprüft
- Umsetzung einer sog. Conciergelösung wird derzeit geprüft
- Die Hausordnung / Müllfibel wurde jeweils vier Mal pro Hauseingang ausgehängt: davon zwei Mal am Hauseingang sowie zwei im Schaukasten und vor den Aufzügen. Die Schreiben wurden zusätzlich auf Rumänisch und Bulgarisch ausgegeben.

Die folgenden Punkte werden in der nächsten Arbeitsgruppensitzung am 27.01.2022 abgefragt:

- Kanalüberprüfung
- Verbesserung der Mieterauswahl: Punktesystem für „ordentliche Mieter“ sowie Überprüfung der Auswahlkriterien
- konsequente Ausübung der Vermieterbefugnisse

Einschätzung der Arbeitsgruppenleitenden des Amtes für öffentliche Ordnung und des Gesundheitsamtes :

Es ist erstmals gelungen, eine Vernetzung zwischen den unterschiedlichen Handlungsakteuren am Kölnberg herzustellen. Eine erste Verbesserung der Situation ist zu erkennen. Es gilt jedoch, die Problematik dauerhaft zu verbessern, an strategischen Punkten eine Veränderung herbeizuführen und letztlich eine Verbindlichkeit zwischen sämtlichen Beteiligten aufzubauen.

Am Punkt der Wiederinbetriebnahme der Abfallschächte wird derzeit von der Leitung nochmals angesetzt: Es wird geprüft, ob nicht angesichts des Ausmaßes der Rattenplage sowie aufgrund der Größe des Baukomplexes und der großen Anzahl der Bewohner*innen nicht doch eine Aus-

nahmelösung erreicht werden kann. Eine solche würde einen erheblichen und bedeutenden Schritt in den vielfältigen Lösungsansätzen darstellen.

Darüber hinaus soll nochmals ein Schwerpunkt auf die Mitwirkung von Muttersprachlern sowie jüngeren Bewohner*innen in den Blick genommen werden, die als „Sprachrohre“ und Vermittler*innen in die Familien und Nachbarschaft positiv und vorbildhaft hineinwirken können.

Gez. Dr. Rau