

## **Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	22.08.2022

### **Bauen und Wohnen**

#### **Beantwortung der Anfrage des Einzelmandatsträgers Hengstenberg (AfD) vom 25.12.2021**

Die Anfrage AN/0004/2022 des Einzelmandatsträgers Hengstenberg (AfD) vom 25.12.2021 wird wie folgt beantwortet:

Im Ortsteil Köln- Stammheim ist an mehreren Stellen eine Nutzung als Wohngebäude nicht erkennbar. Dies sind unter anderem Isidor- Caro Str. 28, Stammheimer Ring 65, Scharffenstein Str. 109. Die beiden erstgenannten Adressen sind Neuzeit- Bauten, die seit Jahren unvollendet stehen. Abgesehen davon, dass der Anblick bedauerlich ist bleibt die Tragik, dass Wohnraum nicht fertiggestellt wurde, bzw. Bausubstanz verrottet.

1. Was ist der Verwaltung über die hier genannten Objekte bekannt ?

a) Das Objekt Scharffensteinstr. 109 ist der Bauaufsicht und der Wohnungsaufsicht bisher nicht bekannt. Hier scheint es sich anhand der in Google-Maps hinterlegten Bilder um einen möglichen Leerstand zu handeln. Daher leitet die Wohnungsaufsicht ein Ermittlungsverfahren ein. In diesem Zusammenhang wird von hier aus Kontakt mit dem/der Verfügungsberechtigten aufgenommen. Es muss zunächst festgestellt werden, wie lange das Objekt bereits leer steht.

b) Zur Adresse Stammheimer Ring 65 kann nur aus der Historie angeführt werden, dass in 2009 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohngebäudes erteilt war und in Anspruch genommen wurde. Nach Einstellung der Arbeiten am groben Rohbau (inkl. Dach), weil Änderungen der Genehmigung beabsichtigt waren aber nicht zur Genehmigungsgreife kamen, war die Baugenehmigung später dann im gesetzlichen Zeitablauf mangels Baufortführung erloschen. Damit war der Zwischenstatus des Grundstücks als Baustelle im Sinne der BauO NRW auch beendet und wurde schlichtweg zu einer Gebäudegrundstücksfläche, die ab dann bezgl. Sicherung/Abfall usw. nur noch dem allgemeinen Ordnungsrecht unterliegt.

Vor einiger Zeit ist (von anderen Personen als 2009) eine Voranfrage zum veränderten Ausbau gestellt worden. Das wurde positiv beantwortet, berechtigt aber noch nicht zu Bauarbeiten. Dafür muss eine (neue) Baugenehmigung beantragt werden, was bisher nicht geschehen ist. In Bezug auf die o. g. Dispositionsfreiheit nach Art 14 GG besteht hier für die Bauaufsicht keine Rechtsgrundlage zum Einwirken.

Ein Verfahren der Wohnungsaufsicht wurde bisher nicht eingeleitet.

c) Zur Adresse Isidor-Caro-Str. 28 ist zunächst einmal festzuhalten, dass in 2016 die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Wohngebäude erging und dann in 2017 nach Errichtung von Kellerräumen die Bauarbeiten eingestellt worden sind. Mittlerweile ist durch gesetzlichen Zeitablauf des Baustillsstands die Baugenehmigung aus 2016 erloschen. Damit war der Zwischenstatus des Grundstücks als

Baustelle im Sinne der BauO NRW auch beendet und wurde schlichtweg zu einer Gebäudegrundstücksfläche, die ab dann bezgl. Sicherung/Abfall usw. nur noch dem allgemeinen Ordnungsrecht unterliegt.

Das ist rechtlich als Status auch heute hier noch der Fall. Zwar wurde in 2018 auf einen neuen Bauantrag hin eine neue Baugenehmigung (für eine andere Bauausführung des Wohngebäudes) erteilt, aber es wurde noch kein Baubeginn dazu angezeigt. So lange das nicht geschieht und vor Ort keine Bauarbeiten nach der BauO NRW starten, ist die Fläche keine Baustelle und unterliegt aktuell dort (weiter) der Zustand nicht der BauO NRW. In Bezug auf die o. g. Dispositionsfreiheit nach Art 14 GG besteht hier für 63 keine Rechtsgrundlage zum Einwirken.

Ein Verfahren der Wohnungsaufsicht wurde bisher nicht eingeleitet.

2. Wo kann man Informationen erhalten, bzw. - wie - mit den Eigentümern in Kontakt treten ?

Eigentümerdaten können bei der Liegenschaftsverwaltung beantragt werden, eine Auskunft darüber ist nur möglich, wenn ein berechtigtes Interesse besteht, dies wird für jeden Einzelfall geprüft.

3. Wie ist das öffentliche Interesse gelagert, die vorbezeichneten Bauten einer Verwendung zuzuführen ?

Die generelle Frage nach einem öffentlich-rechtlichen Einschreiten zwecks behördlicher Anordnung zur aktiven Verwendung von Bauten und/oder Grundstücken ist keine Aufgabe nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen.

§ 3 Abs. 1 der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum der Stadt Köln besagt, dass die Satzung alle frei finanzierten Miet- und Genossenschaftswohnungen erfasst, die am 01.07.2014 Wohnraum waren oder danach wurden. Ab dem 01.07.2019 betrifft sie Wohnraum insgesamt, also Miet- und Genossenschaftswohnungen, Einfamilienhäuser, Eigenheime mit und ohne Einliegerwohnung oder zweiter Wohnung sowie Eigentumswohnungen.

§ 5 der Wohnraumschutzsatzung regelt, in welchen Fällen es sich um nicht geschützten Wohnraum handelt. Danach ist gemäß § 5 Nr. 6 Wohnraumschutzsatzung Wohnraum, der vor den in § 3 dieser Satzung genannten Zeitpunkten und seitdem ununterbrochen im ganzen Zeitraum zu anderen als Wohnzwecken diente (hier möglicherweise leer gestanden hat) nicht gegen Zweckentfremdung geschützt. Dabei wird der Wohnraum nach der Satzung dann wieder geschützt, wenn durch schlüssiges Verhalten die Absicht erkennbar geworden ist oder wird, den Wohnraum wieder zu Wohnzwecken zu nutzen.

Sollte es sich um geschützten Wohnraum handeln, wird die Wohnungsaufsicht Kontakt zu dem/der Verfügungsberechtigten aufnehmen und im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens darauf hinwirken, dass der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.

4. Wann hat letztmals ein Gespräch darüber stattgefunden ?

Siehe hierzu Beantwortung der Frage 3

5. Gibt es eine konkrete Aussicht auf irgendeine künftige Nutzung ?

Siehe hierzu Beantwortung der Frage 1