

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	25.01.2018
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	05.03.2018

Behelfsheimsiedlung Egonstraße in Köln-Stammheim

In den letzten Monaten wurden mehrere Behelfsheime in der Siedlung Egonstraße an die Verwaltung zurückgegeben. Dabei musste festgestellt werden, dass die Mieterinnen und Mieter, die zum Teil seit Jahrzehnten dort wohnten, die ehemaligen Munitionsbaracken in erheblichem Umfang umgebaut haben. So kam es zu Anbauten, Unterkellerungen, der Entfernung tragender Teile sowie nicht fachgerechten Eingriffen in das Wasserleitungsnetz sowie die Verkabelung.

Die in der Anlage aufgeführten Fotos zeigen exemplarisch ein Objekt, das der Verwaltung vor wenigen Monaten zurückgegeben wurde und das aufgrund seines desolaten Zustands nur noch abgerissen werden kann. An diesem Objekt wurde durch die Nutzer ein Keller errichtet, in dem sich eine Öl-Heizung nebst Öltanks befinden, die in keiner Weise den technischen Bestimmungen für einen sicheren, Mensch und Umwelt nicht gefährdenden Betrieb erfüllen. Dieser Keller ist nur über eine Leiter erreichbar. Am Zugang zu diesem Keller liegt zudem das Erdreich offen zutage, so dass zwischenzeitlich das Fundament der benachbarten Grenzmauer teilweise in der Luft hängt. Weiter wurde ein Anbau angefügt, der einsturzgefährdet ist. Schließlich sind sämtliche Decken und Wände durchfeuchtet. Letzteres kann nicht den Nutzern zugerechnet werden. Vielmehr ist es dem Umstand geschuldet, dass die Gebäude vor über 70 Jahren als Baracken zur Aufbewahrung von Munition errichtet wurden. Sie waren nie für einen dauerhaften Aufenthalt und auch nicht für eine dauerhafte Standzeit konzipiert.

Bei dem in der Anlage dargestellten Objekt sind die Mängel sofort sichtbar. Aber auch bei optisch relativ passablen Gebäuden hat eine technische Untersuchung ergeben, dass der Gebäudezustand miserabel ist. Insbesondere das Wasserleitungsnetz, die Elektroverkabelung, die Heizung und die Dächer entsprechen nicht mehr den heute auch bei Bestandsgebäuden zu beachtenden technischen und rechtlichen Vorgaben.

Eine bautechnische Untersuchung ergab, dass auch bei weniger geschädigten Objekten eine dauerhafte Instandsetzung nicht mehr möglich ist. Allenfalls lässt sich die Nutzungszeit um wenige Jahre verlängern. Dem stehen nach jüngst eingetroffenen Kostenschätzungen jedoch Aufwendungen von über 100.000 € pro Objekt gegenüber.

Ein Abriss und Neubau wäre in jedem Fall kostengünstiger und nachhaltiger. Einem Neubau im Bereich der Egonstraße steht jedoch entgegen, dass die nach landesgesetzlicher Vorgabe einzuhaltenen Abstände zum Großklärwerk deutlich unterschritten werden, weshalb im vom Rat beschlossenen Flächennutzungsplan das Gebiet als Grünzone ausgewiesen ist.

Die Vorgabe des Flächennutzungsplanes steht auch einem möglichen Verkauf oder der Einräumung von Erbbaurechten entgegen. Denn die Erwerber würden letztlich wirtschaftlich und technisch nicht mehr sinnvoll erhaltbare Objekte erwerben, die sie bestenfalls noch einige wenige Jahre nutzen könn-

ten. Danach müssten sie die Gebäude auf eigene Kosten abreißen und es verbliebe ihnen lediglich ein nicht bebaubares Grundstück. Ein derartiges Vorgehen wäre weder nachhaltig noch sozial.

Aufgrund der oben dargestellten Sach- und Rechtslage verfolgt die Verwaltung die Strategie eines sozialverträglichen Rückbaus der Siedlung. Dies beinhaltet, dass mit hohem, die Mieteinnahmen sehr erheblich übersteigendem Aufwand, versucht wird, dass die jetzigen Bewohnerinnen und Bewohner in den Objekten verbleiben können. Ziehen Bewohnerinnen und Bewohner aus, werden die Objekte nicht wieder vermietet. Vielmehr werden diese als Reserve zur Unterbringung obdachlos gewordener Menschen vorgehalten. Sofern der Zustand der Objekte auch dies nicht mehr zulässt, erfolgt der Abriss.

Anlage Fotodokumentation

Gez. BG Blome