

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	10.03.2022

Verfall und Verwahrlosung des denkmalgeschützten ehemaligen Mühlenhofs, Wirtsgasse 2, Longerich

Die SPD-Fraktion der BV 5 bittet die Verwaltung mit Anfrage AN/2225/2021 um die Beantwortung folgender Fragen:

- 1.) Ist der Verwaltung der Zustand des denkmalgeschützten Gebäudes inkl. des dazugehörigen Grundstücks bekannt? Wenn ja, seit wann?
- 2.) Gehen nach Einschätzung der Verwaltung vom Grundstück Gefahren für Mensch und Umwelt aus, z. B. durch weitere Einstürze beim Gebäude oder Bodenverunreinigungen durch die abgestellten Kfz? Wenn ja, was wurde hier unternommen?
- 3.) Welche konkreten Maßnahmen hat die Verwaltung bisher ergriffen, die Mängel hinsichtlich der Nutzbarkeit des Gehweges sowohl im Sommer wie im Winter zu beheben bzw. beheben zu lassen?
- 4.) Welche konkreten Maßnahmen hat die Verwaltung bisher ergriffen, dem Verfall und dem Leerstand des Gebäudes entgegenzuwirken?
- 5.) Welche Möglichkeiten bestehen grundsätzlich seitens der Stadt, den Leerstand der ehemaligen Hofanlage, den Verfall des Denkmals und die Verwahrlosung des Grundstücks zu beheben?

Die Verwaltung beantwortet die Fragen wie folgt:

Zu 1.) Ist der Verwaltung der Zustand des denkmalgeschützten Gebäudes inkl. des dazugehörigen Grundstücks bekannt? Wenn ja, seit wann?

Die Wohnungsaufsicht hat zu dem Objekt bereits im Jahr 2010 ein Verfahren wegen erheblicher Mängel der Wohnung im 1. OG des Haupthauses (Schimmelpilzbefall) geführt. Eine konkrete Standsicherheitsbeeinträchtigung des zum Bürgersteigbereich gelegenen Gebäudeteils nahe Longericher Hauptstr. 25 wurde am 03.04.2020 Mitarbeitenden des Bauaufsichtsamtes und der Berufsfeuerwehr bekannt. Es handelt sich dort um einen Einsturz von Teilbereichen des Daches aus dem Grundstück Wirtsgasse 2. Beim Amt für öffentliche Ordnung ist der Fall seit dem 23.06.2021 aufgrund einer Beschwerde wegen Überwuchses ins öffentliche Straßenland bekannt.

Zu 2.) Gehen nach Einschätzung der Verwaltung vom Grundstück Gefahren für Mensch und Umwelt aus, z. B. durch weitere Einstürze beim Gebäude oder Bodenver-

unreinigungen durch die abgestellten Kfz? Wenn ja, was wurde hier unternommen?

Gegen den Eigentümer des Gebäudes laufen mehrere Verwaltungsverfahren:

- Aus bauaufsichtsrechtlicher Sicht besteht an der in Frage 1 geschilderten Teilörtlichkeit weiterhin eine Standsicherheitsbeeinträchtigung mit möglicher Auswirkung auf den öffentlichen Wegebereich. Daher wurde durch das Bauaufsichtsamt im April 2020 stadintern veranlasst, dass der dort angrenzende öffentliche Straßenbereich durch Baken abgesperrt wird. Weiterhin wurde dann über ein Verwaltungsverfahren die Gebäudeeigentümerschaft zur eigenständigen Sicherung der Eckfassade zum öffentlichen Straßenland hin aufgefordert. Dieser Forderung wurde durch die Eigentümerschaft in 2020 auch mit Aufstellung eines Gerüsts nachgekommen. Dieses ist zwischenzeitlich jedoch wieder ohne amtliche Zustimmung entfernt worden. Deshalb wurde aktuell ein erneutes Verfahren zur eigentümergehörigen Sicherung dieses Teilbereiches eröffnet, welches noch laufend ist (derzeit in Anhörungsphase).
- Des Weiteren wurde zum Ziel einer langfristigen Gefahrenvorbeugung für die gesamte Gebäudefassade, welche vollständig entlang der Seite zur Longericher Hauptstr. angrenzt, im April 2020 ein bauaufsichtliches Verfahren gestartet. Darin wird konkret die Vorlage einer qualifizierten Bescheinigung über die Standsicherheit zur vorgenannten Fassadenfront gefordert. Im Fortgang dessen wurde im Mai 2020 eine förmliche Ordnungsverfügung zur Unterlagenvorlage, inklusive Zwangsgeldandrohung bei Nichtbefolgung, erlassen. Der weitere Vollzug dazu ist im sogenannten gestreckten Verfahren (Einbindung Stadtkasse und Vollstreckung) durchzuführen, denn diese grundlegende Standsicherheitsbescheinigung als Vorbeugungsmaßnahme kann nicht von der Verwaltung selbst erstellt werden, sondern muss durch eine Eigentümerschaft per Fremdbeauftragung veranlasst sein.

Wegen Nichterfüllung der bestandskräftigen Ordnungsverfügung wurde im November 2020 ein erstes Zwangsgeld sowie im Februar 2021 ein zweites (schon erhöhtes) Zwangsgeld jeweils förmlich festgesetzt. Aus Rechtsgründen ist vor weiteren (deutlichen) Zwangsgelderhöhungen zunächst die vollständige Begleichung bisheriger Zwangsgelder nachzuhalten. Da die bisherigen Beträge noch offen sind, wird die jetzt aktiv laufende Vollstreckung durch die Stadtkasse abgewartet.

- Ergänzend zu diesen Maßnahmen hat die Eigentümerschaft am 16.07.2020 eine Anhörung vom Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege erhalten, in der einerseits die notwendigen Maßnahmen der Dachreparatur aus denkmalpflegerischer Sicht beschrieben wurden und andererseits zur sofortigen Reparatur aufgefordert wurde, da eine Gefahr durch herunterfallende Dachziegel bestehen könnte. Weil nicht davon auszugehen ist, dass die Eigentümerschaft dieser Forderung unverzüglich nachkommt, wurde die Absperrung durch weitere Barken seitens der Stadt Köln erweitert. Inzwischen läuft auch diesbezüglich ein Verwaltungszwangsverfahren mit dem Ziel der Instandsetzung des Dachs, in dem bereits ein Zwangsgeld festgesetzt wurde.
- Weiterhin geht sowohl von der unterlassenen Anliegerreinigung als auch vom bestehenden Überwuchs eine Gefahr aus. Das Grundstück ist eingezäunt, sodass ein unbefugtes Betreten ohne weiteres nicht möglich ist. Es war aufgrund der Einzäunung allerdings auch nicht festzustellen, ob es zu Bodenverunreinigungen durch Kfz gekommen ist oder kommen könnte. Verunreinigungen durch Kfz würden nach Kenntniserlangung vom Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz geahndet.

Zu 3.) Welche konkreten Maßnahmen hat die Verwaltung bisher ergriffen, die Mängel hinsichtlich der Nutzbarkeit des Gehweges sowohl im Sommer wie im Winter zu beheben bzw. beheben zu lassen?

Unverzüglich nach Kenntnis der Missstände hat der Ordnungsdienst der Stadt Köln eine Kontrolle vor Ort durchgeführt. Der Ordnungsdienst stellte Überwuchs auf öffentliches Straßenland sowie eine Verschmutzung des Gehweges fest, die auf eine unterbliebene Anliegerreinigung zurückzuführen ist.

Am 08.07.2021 wurde die Eigentümerschaft daraufhin aufgefordert, den Überwuchs zu beseitigen und die Anliegerreinigung durchzuführen. Bei einer Nachkontrolle am 04.08.2021 durch den Ordnungsdienst konnte festgestellt werden, dass der Überwuchs nicht beseitigt wurde. Erneut wurde die Eigentümerschaft aufgefordert, den Missstand mit einer Frist bis zum 30.08.2021 zu beseitigen. Am 02.09.2021 bat die Eigentümerschaft um Fristverlängerung. Diese wurde bis zum 17.09.2021 gewährt.

Am 16.10.2021 fand erneut eine Nachkontrolle durch den Ordnungsdienst statt, bei welcher festgestellt wurde, dass der Überwuchs nur teilweise beseitigt wurde. Die Eigentümerschaft erhält nun eine erneute Aufforderung in Form einer schriftlichen Anhörung. Sollte der Überwuchs weiterhin nicht entfernt und die Anliegerreinigung nicht durchgeführt werden, werden ordnungsbehördliche Zwangsmaßnahmen eingeleitet.

Zu 4.) Welche konkreten Maßnahmen hat die Verwaltung bisher ergriffen, dem Verfall und dem Leerstand des Gebäudes entgegenzuwirken?

Im Wohnungsaufsichtsverfahren wurde festgestellt, dass aufgrund des erheblichen und beachtlichen Schimmelpilzbefalls die Nutzung der Wohnung zu Wohnzwecken nicht mehr möglich war. Die Mieter sind daraufhin zum 31.05.2010 ausgezogen. Seitdem wurde das Gebäude nicht mehr zu Wohnzwecken vermietet. Das Verfahren zur Zweckentfremdung des Gebäudes wegen Leerstands von Wohnraum nach der Wohnraumschutzsatzung musste eingestellt werden, weil für das Gebäude der Bestandsschutz wegen dauerhaften Leerstandes vor Erlass der Satzung greift. Die ausführliche rechtliche Begründung ist Frage 5.) zu entnehmen.

Durch das Bauaufsichtsamt und das Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege wurden die unter Frage 2.) aufgeführten Ordnungsverfügungen aufgrund der Standsicherheitsbeeinträchtigungen und zum Erhalt des Denkmals erteilt. Da der Eigentümer diese nicht befolgt, plant die Verwaltung eine weitere Erhöhung der Zwangsgelder.

Hinsichtlich des Verfalls des Grundstückes wurden die unter Frage 3.) aufgeführten Maßnahmen gegen Überwuchs und Straßenverunreinigung ergriffen.

Zu 5.) Welche Möglichkeiten bestehen grundsätzlich seitens der Stadt, den Leerstand der ehemaligen Hofanlage, den Verfall des Denkmals und die Verwahrlosung des Grundstücks zu beheben?

§ 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, Eigenhei-

me 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 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.

Da der Leerstand seit 2010 im Objekt ununterbrochen besteht und nicht erkennbar war oder ist, dass der Wohnraum wieder zu Wohnzwecken genutzt werden sollte und werden soll, handelt es sich um nicht geschützten Wohnraum nach der Wohnraumschutzsatzung. Somit kann dem Leerstand nicht entgegengewirkt werden.

Unabhängig davon hat die Verwaltung aufgrund offener Forderungen ein Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet. Das Objekt wurde daraufhin am 14.01.2020 durch Beschluss vom Amtsgericht zur Zwangsversteigerung freigegeben. Aufgrund der Aussage der Eigentümerschaft, sie habe einen Käufer, wurde diese dann gestoppt. Aktuell ist festzustellen, dass sich das Objekt erneut in der Zwangsversteigerung befindet.