

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	26.09.2022
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	07.11.2022
Stadtentwicklungsausschuss	27.10.2022

Häuser der Russischen Föderation - Handlungsmöglichkeiten der Stadt Köln

Die Verwaltung hat gutachterlich klären lassen, welche Handlungsmöglichkeiten zur Beseitigung des bestehenden städtebaulichen Missstands auch unter Berücksichtigung der aktuell von der EU gegen die Russische Föderation wegen des Angriffskrieges gegen die Ukraine erlassenen Sanktionen bestehen.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die folgenden in Betracht kommenden Optionen kursorisch geprüft. In allen Fällen ist eine weitere Sachverhaltsaufklärung erforderlich, um die Erfolgsaussichten in Gänze klären zu können:

- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche (Bebauungsplanverfahren, bspw. für Schulbau) mit anschließendem Enteignungsverfahren
- Rückbaugesuch, § 179 BauGB
- Bauordnungsrechtliche Abrissverfügung, bspw. auf Grundlage § 82 Abs. 2 BauO NRW (Nichtnutzung des Gebäudes und im Verfall befindlich).
- Modernisierungs- und Instandhaltungsgebot, § 177 BauGB
- Maßnahmen nach der Wohnraumschutzsatzung
- Einfrieren der Grundstück auf Grundlage der EU-Sanktionen
- Planakzessorische Enteignung, § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Ergebnisse des Gutachtens

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass eine Nutzung der Grundstücke für aus Sicht der Stadt Köln notwendige städtebauliche Belange nur über die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche in einem neuen Bebauungsplan erfolgsversprechend ist. Über diesen Weg könnte die Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit z.B. die Nutzung des Grundstücks als Schul(erweiterungs)standort festsetzen und durchsetzen. Die übrigen Vorgehensweisen sind entweder mit rechtlichen Bedenken behaftet oder führen nicht zu dem gewünschten Ergebnis, auf den Flächen die gewünschte städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

Maßnahmen gegen die direkt oder mittelbar in russischem Staatseigentum befindlichen Immobilien auf der Grundlage der von der EU erlassenen Sanktionen sind nicht möglich. Die Sanktionen zielen auf ein Einfrieren der Ressourcen von ausdrücklich aufgelisteten natürlichen und juristischen Personen. Die als Eigentümer genannten Staatsunternehmen der Objekte in der Friedrich-Engels-Straße sowie der russische Staat als solcher gehören nicht zu den bisher gelisteten Personen und Unternehmen.

Insbesondere ist ein Vorgehen über die Wohnraumschutzsatzung nicht möglich, da die jeweiligen Satzungen auf die Gebäude weder zu Zeiten der Nutzung durch die Handelsvertretung der UdSSR noch im Rahmen der Anmietung durch die GAG Anwendung fanden. Die Gebäude standen nie dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung, weder im Rahmen der Nutzung zu Botschaftszeiten noch im Rahmen der Nutzung zur Unterbringung von Personen zur Vermeidung von Obdachlosigkeit. Auch liegen die von der Rechtsprechung geforderten Voraussetzungen für die Wiederherstellungspflicht im konkreten Fall nicht vor.

Städtebaulich bestehen aber Möglichkeiten, wie dem Leerstand und der Verwahrlosung der Immobilien und Flächen entgegen gewirkt werden kann. Die rechtliche Risikobewertung der bauplanungsrechtlichen Vorgehensweise ergibt überwiegende Erfolgsaussichten. Aus jetziger Sicht ist zu erwarten, dass ein Bebauungsplan einer gerichtlichen Überprüfung Stand halten wird. Ist der Bebauungsplan wirksam, wird auch die Enteignung möglich. Auch hier bestehen gute Erfolgsaussichten. Im Falle einer Enteignung besteht jedoch eine Entschädigungspflicht der Stadt Köln gegenüber den Eigentümern.

Allerdings ist darauf hin zuweisen, dass auch über diese Alternative keine schnelle Lösung zu erreichen ist, sondern damit eine erhebliche Verfahrensdauer verbunden ist. Unter Berücksichtigung der wahrscheinlichen Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan und die Enteignung ist von einer Verfahrensdauer von ungefähr 10 Jahren auszugehen.

Weiteres Vorgehen

Zusammenfassend empfiehlt die Verwaltung die Einleitung eines bauplanungsrechtlichen Verfahrens, um die in diesem Bereich notwendige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu ermöglichen, und wird eine entsprechende Vorlage in den Stadtentwicklungsausschuss einbringen.

Gez. Wolfgramm