

**PROJEKT:**

**Förderung von Bürgerengagement für mehr Sauberkeit, Lebensqualität und Wirtschaftskraft im Umfeld des Marktplatzes und Bürgerparks Berliner Straße**

**MAßNAHME:**

**Wohnumfeldverbesserung Marktplatz Berliner Straße, konkret die Zustände im Mietshaus Markgrafenstraße 81-83**

**ZEITRAUM:** Oktober 2012 – März 2014

Der Marktplatz ist ein Zentrum der Projektaktivitäten. Das Haus Markgrafenstraße 81-83, welches in einem Artikel des Kölner Stadtanzeigers als „schlimmstes Wohnhaus Kölns“ bezeichnet wurde, stellt dabei eine besondere Herausforderung dar. Es ist gekennzeichnet von einer überproportionalen Verwahrlosung im Inneren wie im Äußeren. Bei Letztgenanntem, also dem heruntergekommenen Wohnumfeld, knüpft das Projekt an, gilt doch die empirisch belegte Erkenntnis, dass eine Schmutzdecke eine Verwahrlosungs- und Vermüllungsspirale in Gang setzt.

**Die Mängel im Einzelnen:**

- ✧ Zerstörter Hauseingangsbereich, Glas zersplittert
- ✧ Haustüren defekt, nicht abschließbar
- ✧ Briefkästen defekt, offenstehend, keine Sicherung vor unbefugten Zugriffen
- ✧ Klingeln defekt oder nicht vorhanden
- ✧ Hausflur vermüllt, verdreckt und verschmiert
- ✧ Mülltonnen stehen widerrechtlich, überfüllt, mit geöffnetem Deckel auf öffentlichem Grund
- ✧ Schimmel in vielen Wohnungen
- ✧ defekte Heizungen
- ✧ Wasserschäden
- ✧ defekte Armaturen im Bad
- ✧ defekte Wohnungs- und Zimmertüren
- ✧ Drogenkonsum im Treppenhaus (offene Türen wg defekten Schlössern)
- ✧ Decke in der Durchfahrt zum Marktplatz baufällig
- ✧ Wandschmierereien an der Hauswand

(s.a. Fotos)

Im Herbst 2012 wandte sich eine Mieterin des Hauses Markgrafenstraße 81 ratsuchend an die Bürgerkontaktstelle des Projekts „Berliner 67“.

**Maßnahmen**

In der Folge wurde in Kooperation mit der Sozialraumkoordinatorin, Maria Fichte, folgende Maßnahmen ergriffen:

- Mietertreffen
- Kontakt zum Ordnungsamt  
Einleitung eines Ordnungswidrigkeitsverfahren gegen den Vermieter wegen der baulichen Mängel an der Durchfahrt und der Mülltonnen
- Kontakt zum Wohnungsamt  
Im Falle von 7 Mietern wurde ein Gutachter beauftragt. In einigen Fällen war demzufolge ein Mieterverschulden auszuschließen. Vermieter wurde aufgefordert die Mängel zu beseitigen insbesondere den gesundheitsgefährdenden Schimmel.
- Bisher ist aber laut Mieter noch nichts passiert

- Unterschriftenliste  
Eine von Mietern unterschriebene Stellungnahme wurde an Herrn Kolle und Herr Bogemans, die Vermieter, geschickt. Eine Reaktion von deren Seite erfolgte bis heute nicht.
- Demonstration Presseberichterstattung  
Im November 2013 fand eine Demo vor dem Sitz der Hausverwaltung in Rösrath statt. Diese wurde von Herrn Schäfers vom Kölner Stadt-Anzeiger begleitet. Dort sind wir von der Mitarbeiterin der Hausverwaltung nicht angehört worden, sondern rausgeworfen worden.
- Begleitung zum Gerichtstermin  
Bei einem Gerichtstermin haben wir eine Mieterin begleitet, es ging um eine Räumungsklage. Der Anwalt der Gegenseite behauptete keine Kenntnis von den Mängeln und Schäden zu haben. Der Anwalt der Mieterin konnte aber den Faxbericht vorlegen.
- Der WDR plant einen Dreh für die Sendung „Servicezeit“. Ebenso möchte eine weitere TV- Produktionsfirma das Thema aufgreifen.

#### Bereits Erreichtes:

Der Vermieter hat in allen Fällen, in denen die Stadt Handhabe hatte reagiert.

- Durchfahrt: Bauaufsicht hat die Reparatur der Durchfahrt veranlasst und das ist mittlerweile geschehen, die Durchfahrt ist aber weiterhin gesperrt.
- Mülltonnen: diese stehen jetzt auf dem privaten Gelände. Allerdings im Durchgang von der Markgrafenstraße zum Marktplatz. Wer dort durchgehen muss, geht direkt an den Müllcontainern vorbei, die weiterhin i.d.R. überfüllt sind, offen stehen, entsprechend von heruntergefallenem Müll umringt sind und weiteren Unrat anziehen.
- Graffiti: werden regelmäßig entfernt, dafür zahlen die Mieter allerdings, je nach Größe der Wohnung, monatlich eine Pauschale zwischen 5 und 12 €.
- Schimmel: Der Vermieter wurde aufgefordert die Mängel zu beseitigen. In einigen Fällen ist das wohl auch geschehen.

In allen anderen Fällen, die von den Mietern schriftlich angemahnt wurden, in denen dem Vermieter jedoch keine akuten Sanktionen drohten, ist nichts geschehen.

Aus meiner Sicht ist ein Teil des Problems die kurze Zeitspanne von einem Jahr, in denen die Mieter vom Mieterverein unterstützt werden können. Die Vermieter wissen genau, wie sie das Jahr überbrücken können: Durch erstes Abstreiten von der Kenntnis der Mängel über Verschiebung von Terminen etc. Ist das Jahr vorbei, in dem die Mieter den Beitrag zum Mieterverein bezahlt bekommen, können sie selbst die Kosten nicht tragen und das Verfahren ist beendet oder die Mieter haben keine Kraft oder Möglichkeit das Verfahren weiter zu führen. Bei einem Mieterwechsel beginnt das Spiel erneut. Wieder zahlt die öffentliche Hand ein Jahr die Beiträge für den Mieterverein, wieder ist nach einem Jahr das Verfahren noch nicht beendet.

Hilfreich wäre es in diesem Fall, einen Überblick über alle Verfahren gegen den Vermieter in der Markgrafenstraße 81-83 zu erhalten, um daraus die bisherigen Kosten der öffentlichen Hand ableiten zu können und die Verfahren zu bündeln..

Zum anderen Teil brauchen die Mieter in der Markgrafenstraße 81-83 Unterstützung und Motivation, um in einem sauberen Haus leben zu können, das nicht ihre Gesundheit gefährdet, wo die Post den Adressaten erreicht, Sicherheit durch verschlossene Haustüren gegeben ist, Besucher sich durch eine intakte Klingelanlage anmelden können etc. Zu prüfen ist auch, ob die monatliche Gebühr zur Entfernung der Graffiti rechtens ist,

letztendlich wird auch dieses in vielen Fällen durch die Übernahme der Nebenkosten durch die öffentliche Hand mitfinanziert.

**Berichterstatterin:** Gabi Schönau