

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
**Rechtlich unselbständige Stiftungen der Stadt Köln
 Hier: Modernisierung des Einfamilienhauses Pallenbergheim 13 in Köln-Weidenpesch**
Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Finanzausschuss	04.05.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat	05.05.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat genehmigt Entwurf und Kostenberechnung für die Modernisierung des Einfamilienhauses Pallenbergheim 13 in Köln-Weidenpesch mit Gesamtbaukosten von 180.000 €.

Zur Finanzierung genehmigt der Rat eine außerplanmäßige Investitionsauszahlung im Teilplan 1701 bei Finanzposition 2030.578.5100.8, Auszahlung für Hochbaumaßnahmen, und Finanzstelle 2030-1701-5-0013, Pallenbergheim 13, in Höhe von 180.000 €.

Deckung erfolgt zu Lasten der liquiden Stiftungsmittel.

Haushaltmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme 180.000 €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten _____ €	b) Sachkosten _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)				

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Zur Bauaufnahme bedürfen Entwurfsplanung und Kostenberechnung der Genehmigung durch den Rat. Gleichzeitig ist die Finanzierung sicherzustellen.

Begründung:

Zum Grundstockvermögen der rechtlich unselbständigen Altersstiftung der Stadt Köln gehört u. a. die frühere Arbeitersiedlung „Pallenbergheim“ in Köln-Weidenpesch. Die Wohnanlage wurde zwischen 1900 und 1905 errichtet und fällt unter den Ensemble-Schutz der Denkmalpflege.

Das Einfamilienhaus Pallenbergheim 13 steht nach dem Auszug der Altmietler z. Zt. leer. Eine Neuvermietung ist ohne vorherige durchgreifende Modernisierung nicht möglich.

Entwurfsplanung und Kostenberechnung liegen zwischenzeitlich vor und bedürfen vor Bauaufnahme der Genehmigung des Rates. Gleichzeitig ist die Finanzierung der beabsichtigten Baumaßnahme sicherzustellen.

Kostenberechnung und Baubeschreibung sind beigelegt. Die Kostenberechnung schließt mit einer Summe von rd. 156.000 € ab. Hinzuzurechnen sind noch Baunebenkosten von rd. 24.000 €. Mithin ist mit Gesamtbaukosten von 180.000 € zu rechnen. Das Rechnungsprüfungsamt hat der Kostenberechnung zugestimmt (Anlagen 3 und 4). Die denkmalpflegerische Abstimmung mit dem Stadtkonservator ist am 06.02.2009 erfolgt.

Das Sanierungsobjekt gehört zum Anlagevermögen der rechtlich unselbständigen Altersstiftung der Stadt Köln. Die aktuelle Vermögens- und Ertragssituation dieser Stiftung lässt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Finanzierung der notwendigen Sanierung aus Eigenmitteln nicht zu. Auch eine Förderung aus öffentlichen Wohnungsbaumitteln scheidet aus. Zwar kommt grundsätzlich eine Umbauförderung gem. den Regelungen der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) in Betracht, jedoch ist in diesem Fall zwingende Voraussetzung für eine entsprechende Förderung die strikte Übereinstimmung der Planung mit den aktuellen WFB. Nach einer diesbezüglichen Prüfung ist festzustellen, dass die Einhaltung der Vorgaben der WFB unter den in der Örtlichkeit gegebenen Umständen in vielen Teilen nicht möglich ist bzw. dazu führt, dass der Zuschnitt des Objektes hinsichtlich der Wohnraumqualität unattraktiv wird und damit die spätere Vermietbarkeit erheblich gefährdet.

Damit wäre zunächst als mögliche Alternative zur Realisierung der notwendigen Sanierung ein Verkauf des Objektes in Erwägung zu ziehen. Aus stiftungsrechtlichen Gründen bestehen gegen die Veräußerung und anschließende rentierliche Wiederanlage des Verkaufserlöses keine Bedenken, jedoch sollte hiervon aus grundsätzlichen Erwägungen abgesehen werden. Einerseits ist zunächst festzustellen, dass der Rat im Rahmen verschiedener Baubeschlüsse

verfahren in der Zeit zwischen 1987 und 1994 bereits die Grundsatzentscheidung getroffen hat, die seit der Errichtung einer Stiftung durch Herrn Jakob Pallenberg im Jahre 1896 im Sondervermögen der Stadt Köln befindliche Siedlung auf Dauer in einer Eigentümerhand zu belassen und die schrittweise Modernisierung aller Einfamilienhäuser durchzuführen. Andererseits ist diese Vermögensumschichtung abzuwägen gegen

- die absehbare Reaktion der Öffentlichkeit
Hier wird die Veräußerung sicherlich vor dem Hintergrund der ursprünglichen Aufgabe des Pallenbergheims als Arbeitersiedlung mit seiner Sozialbindung gesehen.
- das Interesse der Stadt, die denkmalgeschützten Häuser von Grund auf zu sanieren und auf lange Zeit zu erhalten. Bei privaten Eigentümern ist der Grad der Sanierung nur begrenzt zu beeinflussen.
- das Interesse der Stadt, preisgünstigen Wohnraum langfristig in einer Hand zu sichern. Dies ist unter Beachtung des Denkmalschutzes im vorliegenden Fall möglich.

Aus diesen Gründen hat sich die Stiftungsverwaltung entschlossen, dem Rat die Durchführung der in der Anlage beschriebenen Maßnahmen vorzuschlagen und die Finanzierung durch einen Zuschuss aus den Erträgen der Wohnungsstiftungen der Stadt Köln zu gewährleisten. Stiftungsrechtlich ist diese Finanzierungsvariante unbedenklich. Der Zweck der Wohnungsstiftungen ist im Wesentlichen wie folgt definiert: „Errichtung und Verwaltung von Wohnungen für Minderbemittelte unter Zugrundelegung der Richtlinien für den gemeinnützigen Wohnungsbau.“ Dieser Zweck wird dadurch sichergestellt, dass das Einfamilienhaus Pallenbergheim 13 nach Fertigstellung der Bauarbeiten an eine Familie vermietet wird, die im Besitz eines entsprechenden Wohnberechtigungsscheins ist. Den Wohnungsstiftungen stehen für den beabsichtigten Zuschuss an die Altersstiftung ausreichende liquide Mittel zur Verfügung.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 6