

Verwaltung

Herr Jörg Bambeck

Herr Stefan Ferber

Herr Josef Franzen

Herr Wilfried Ibald

Herr Engelbert Rummel

Herr Beigeordneter Bernd Streitberger

Dezernat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Amt für Wohnungswesen
Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Dezernat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen

Schriftführer/in

Frau Angela Krause

Dezernat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen

Presse Zuschauer

Ausschussvorsitzende Ulke eröffnet die 37. Sitzung des Ausschusses Bauen und Wohnen in dieser Wahlperiode und begrüßt die Anwesenden.

Sie weist darauf hin, dass die Tagesordnung um folgende Punkte **ergänzt** werden soll:

- 7.3. Gutachten "Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen" und Schlussfolgerungen für Köln
1297/2009
- 7.4. Wohnbautätigkeit 2008 - Starker Anstieg der Fertigstellungen
1700/2009
Tischvorlage

RM Jung bittet, die Beschlussfassung zu TOP

- 5.1. Überörtliche Prüfung der Stadt Köln in den Jahren 2007 bis 2008 durch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW
0258/2009

zu vertagen, da die CDU-Fraktion noch Beratungsbedarf habe.

RM Kirchmeyer unterstützt diesen Vorschlag.

Der Ausschuss ist hiermit einverstanden und beschließt somit folgende:

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

Gleichstellungsrelevante Angelegenheiten

- 1 Anfragen gemäß § 4 der GeschO des Rates**
--
- 2 Anträge gemäß § 3 der GeschO des Rates**
--
- 3 Anregungen und Beschwerden, Einwohneranträge, Bürgerbegehren, Anregungen von Bezirksvertretungen und des Integrationsrates**
--
- 4 Entscheidungen (Beschlussorgan Ausschuss Bauen und Wohnen)**
 - 4.1 Halbjahresbericht gemäß § 45 der Geschäftsordnung des Rates und der Bezirksvertretungen für die Zeit vom 01.07.2008 bis 31.12.2008
1582/2009
- 5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)**
 - 5.1 Überörtliche Prüfung der Stadt Köln in den Jahren 2007 bis 2008 durch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW
0258/2009
- 6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen**
--
- 7 Mitteilungen**
 - 7.1 HID - Immobilienstandortgemeinschaft Taunusstraße in Humboldt/Gremberg
hier: Sachstand
1042/2009
 - 7.2 Beschluss des Vorstandes des Städtetages NRW am 25.03.2009
TOP 4: Zukunft des Wohnungsbauvermögens
1360/2009
 - 7.3 Gutachten "Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzie-

rung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen" und Schlussfolgerungen für Köln
1297/2009

7.4 Wohnbautätigkeit 2008 - Starker Anstieg der Fertigstellungen
1700/2009

8 Mündliche Anfragen

8.1 Etwaige Sitzungsverlegung des Ausschusses am 31.08.2009
Hinweis des RM Kirchmeyer

8.2 Sachstand zur Vermarktung des Geländes Sülzgürtel 47 (Kinderheime Sülz)
Anfrage des RM Brust

II. Nichtöffentlicher Teil

9 Anfragen gemäß § 4 der GeschO des Rates

--

10 Anträge gemäß § 3 GeschO des Rates

--

11 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen

--

12 Entscheidungen (Beschlussorgan Ausschuss Bauen und Wohnen)

--

13 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)

--

14 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

--

15 Mitteilungen der Verwaltung

--

16 Mündliche Anfragen

--

I. Öffentlicher Teil

Gleichstellungsrelevante Angelegenheiten

--

1 Anfragen gemäß § 4 der GeschO des Rates

--

2 Anträge gemäß § 3 der GeschO des Rates

--

3 Anregungen und Beschwerden, Einwohneranträge, Bürgerbegehren, Anregungen von Bezirksvertretungen und des Integrationsrates

--

4 Entscheidungen (Beschlussorgan Ausschuss Bauen und Wohnen)

4.1 Halbjahresbericht gemäß § 45 der Geschäftsordnung des Rates und der Bezirksvertretungen für die Zeit vom 01.07.2008 bis 31.12.2008 1582/2009

Beschluss:

Der Ausschuss Bauen und Wohnen nimmt den vom Oberbürgermeister gemäß § 45 der Geschäftsordnung des Rates und der Bezirksvertretungen für die Zeit vom 01.07. bis 31.12.2008 erstatteten Bericht für den Bereich des Ausschusses Bauen und Wohnen zur Kenntnis (S. 203/204, 225/226, 279/280, 315/316, 332).

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)

5.1 Überörtliche Prüfung der Stadt Köln in den Jahren 2007 bis 2008 durch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW 0258/2009

Die Beschlussfassung wurde zu Beginn der Sitzung einvernehmlich zurückgestellt.

6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

--

7 Mitteilungen

7.1 HID - Immobilienstandortgemeinschaft Taunusstraße in Humboldt/Gremberg hier: Sachstand 1042/2009

Die Mitteilung wurde bereits zur Sitzung umgedruckt.

Auf Nachfrage der Ausschussvorsitzenden Ulke erläutert BG Streitberger, dass es sich hier um ein Modellvorhaben handle und somit noch keine eingetübte gesetzgeberische bzw. verwaltungsmäßige Praxis sei. Im Wesentlichen richte sich die Idee der Immobilienstandortgemeinschaften an Geschäftsstraßen; hier handle sich es um das Modell einer ähnlichen Immobilienstandortgemeinschaft, jedoch für Wohnstandorte. Es gehe darum, die Möglichkeiten, die in dem Standort stecken können, durch die Akteure vor Ort – insbesondere die Hauseigentümer – zu bewegen um das Quartier in seinen spezifischen Fähigkeiten und seinen Eigenschaften besser zu positionieren als in der Vergangenheit. Die Verwaltung versuche, diese Akteure bestmöglich zu unterstützen und sei daher beim Land vorstellig geworden mit dem Ziel eine finanzielle Förderung zu erhalten. Er persönlich habe einen überaus positiven Eindruck von der bisher gezeigten Initiative in diesem Areal.

RM Ott merkt an, dass im Zusammenhang mit dem Sozialraumkonzept in der entsprechenden Lenkungsgruppe diskutiert wurde, dass die zuständigen Sozialraumkoordinatoren für Kalk (verantwortlich sei der Kinderschutzbund) und die IG der Kalker Unternehmer bzw. Kalker Hauptstraße versuchen sollten, mit den Akteuren der Taunusstraße Synergien zu nutzen.

**7.2 Beschluss des Vorstandes des Städtetages NRW am 25.03.2009
TOP 4: Zukunft des Wohnungsbauvermögens
1360/2009**

Die Mitteilung wurde bereits zur Sitzung umgedruckt.

RM Ott bedankt sich für ausdrücklich für diese Initiative.

**7.3 Gutachten "Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Diffe-
renzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen" und
Schlussfolgerungen für Köln
1297/2009**

Die Mitteilung wurde bereits zur Sitzung umgedruckt.

BG Streitberger merkt ergänzend an, dass die durchgeführte Untersuchung in der hiesigen Verwaltung etwas „Ratlosigkeit“ hervorgerufen habe. Positiv sei sicherlich, dass die Gebietskulissen differenziert werden sollen und einen stärkeren regionalen Faktor bekämen. Warum Köln jedoch mit manch anderen Gemeinden, die eine ganz andere Problemlage aufweisen, in eine Kategorie eingruppiert wurde, müsse nochmals tiefer gehend untersucht werden; in Richtung Landesregierung wurde dies auch bereits kommuniziert.

**7.4 Wohnbautätigkeit 2008 - Starker Anstieg der Fertigstellungen
1700/2009**

Die Mitteilung wurde als Tischvorlage zur Sitzung verteilt.

BG Streitberger erläutert, dass es sich hier um sehr überraschende Zahlen handele und in 2008 ein starkes Anziehen der Wohnungsbautätigkeit verzeichnet werden konnte. Das gesetzte Ziel, 3.400 Wohnungen pro Jahr, sei in den vergangenen Jahren zwar nicht erreicht worden; in 2008 sei man diesem Ziel aber immerhin sehr nahe gekommen. Die vorliegende Statistik unterscheide jedoch nicht zwischen gefördertem und nicht gefördertem Wohnungsbau.

Auf Frage des RM Koch nach den Gründen für den überraschenden Anstieg führt BG Streitberger weiterhin aus, dass nach seiner Einschätzung und Beobachtung der „Bogen“ der Investoren sehr umfassend sei: Die hiesigen Wohnungsbaugesellschaften – und nicht nur die GAG, auch die GWG, der Mieterschutz, die Ehrenfelder – würden wieder bauen; die größeren der 70 Genossenschaften bauen Projekte i.d.R. mit 30 – 50 Wohnungen. Darüber hinaus gebe es erfolgreiche Projektentwickler, die in großer Zahl und auch als Paket für die Weitergabe an institutionelle Anleger bauen würden. Als Beispiel könne er hier das Areal zwischen Wichterichstraße und Luxemburger Straße mit ca. 180 Wohnungen im klassischen Städtebaustil benennen. Fast abhanden gekommen sei jedoch der Einzelunternehmer, der Mehrfamilienhäuser

baue. Bemerkenswert sei zudem, dass derzeit ein sehr hoher „run“ auf vorhandene Immobilien beobachtet werden könne.

RM Ott merkt an, dass dies insgesamt eine positive Entwicklung sei. Gleichwohl zeichnen sich - angesichts der vielen Wohnungen, die aus der Bindung fallen - im Bereich der geförderten Wohnungen erhebliche Probleme ab. Viele Investoren hätten sich für den frei finanzierten Wohnungsbau entschieden, da diese Kredite weitestgehend günstiger und auch schneller abrufbar seien. Hieraus müsse man schließen, dass die Förderrichtlinien überprüft werden sollten insbesondere im Hinblick auf den Aspekt, ob genügend Anreize für die Unternehmen bestünden. Darüber hinaus müsse darauf geachtet werden, dass von außen nicht mehr erkennbar sein dürfe, ob es sich um Bauten für Sozial Bedürftige oder aber für die oberen Einkommensschichten handele.

8 Mündliche Anfragen

8.1 Etwaige Sitzungsverlegung des Ausschusses am 31.08.2009 Hinweis des RM Kirchmeyer

RM Kirchmeyer regt an, die für den 31.08. vorgesehene Ausschusssitzung zu verlegen, falls die Kommunalwahlen am Vortag tatsächlich stattfinden sollten.

Ausschussvorsitzende Ulke nimmt diesen Hinweis auf.

8.2 Sachstand zur Vermarktung des Geländes Sülzgürtel 47 (Kinderheime Sülz) Anfrage des RM Brust

RM Brust berichtet, dass derzeit die Vergabe der Grundstücke erfolge. Ziel der Fraktionen sei es seiner Zeit gewesen, dass dort nicht nur „Großinvestoren“ sondern vielmehr - durch die Aufteilung in verschiedene Baufelder - auch kleinere Unternehmen eine Chance bekämen.

Nach seinen Informationen hätten die Sülzer Genossenschaften jedoch keine Möglichkeit, ein Grundstück zu erwerben, da sie sich nicht in der Lage sähen, sich an einem europäischen Wettbewerb zu beteiligen. Er bitte daher um Mitteilung, ob nicht – neben der Reservierung von zwei Feldern für Baugruppen – auch Felder für Sülzer Genossenschaften vorgehalten werden könnten.

Zudem verweist RM Brust auf einen Ratsbeschluss, nach dem städtische Grundstücke generell mit KfW-40-Häusern bebaut werden sollen. Dieser Hinweis fehle in der Ausschreibung.

BG Streitberger gibt zu Bedenken, dass das Verfahren bereit sehr weit fortgeschritten sei. Er werde diese Fragestellung jedoch weiterreichen, da zur kommenden Sitzung am 22.06.2009 ohnehin ein Sachstandsbericht erwartet werde.

Die Maßgabe, dass die Häuser nach KfW-40-Standard gebaut werden müssen, könne aus seiner Sicht ggf. auch noch über den Bebauungsplan geregelt werden, da dieser noch nicht als Satzung beschlossen sei.

- Ende des öffentlichen Teils -