



**Geschäftsführung  
Bauausschuss**

Frau Weber

Telefon: (0221) 221 - 22443

Fax: (0221) 221 - 24447

E-Mail: simone.weber@stadt-koeln.de

Datum: 19.05.2011

**Niederschrift**

über die **12. Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2009/2014 am Montag, dem 16.05.2011, 15:02 Uhr bis 15:18 Uhr (öffentlicher Teil) und 16:06 Uhr bis 16:07 Uhr (nichtöffentlicher Teil), Konrad-Adenauer Saal, Raum-Nr. 1.18

**Anwesend waren:**

**Vorsitzende**

Frau Birgit Gordes CDU

**Stimmberechtigte Mitglieder**

Herr Horst Noack	SPD	in Vertretung für RM Bosbach
Herr Karl-Heinz Walter	SPD	
Herr Efsan Kara	CDU	
Herr Gerhard Brust	GRÜNE	
Herr Stefan Peil	GRÜNE	
Frau Stefanie Ruffen	FDP	

**Mitglieder mit beratender Stimme nach § 58 Absatz 1 Satz 7 bis 12 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen**

Herr Michael Weber	pro Köln
Herr Bernd Weber	DIE LINKE

**Sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner mit beratender Stimme**

Herr Lutz Tempel	auf Vorschlag der SPD
Herr Joachim Kuschewski	auf Vorschlag der CDU
Herr Dirk Michel	auf Vorschlag der CDU
Herr Manfred Winnen	Auf Vorschlag der Grünen
Herr Dr. Karl-Heinz Peters	auf Vorschlag der FDP

**Sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner nach § 22 und § 23 der Hauptsatzung**

Frau Käthe Reiff	auf Vorschlag der Stadtarbeitsgemeinschaft Seniorenpolitik
------------------	--

## **Verwaltung**

Herr Josef Franzen	Gebäudewirtschaft
Herr Axel Rostek	Gebäudewirtschaft
Herr Engelbert Rummel	Gebäudewirtschaft
Herr Reinhard Schütz	Wohnungsversorgungs- betrieb, zu TOP 5.1
Herr Beigeordneter Bernd Streitberger	Dezernat Planen und Bauen

## **Schriftführerin**

Frau Simone Weber	Dezernat Planen und Bauen
-------------------	------------------------------

## **Presse**

### **Zuschauer**

## **Entschuldigt fehlen:**

## **Stimmberechtigte Mitglieder**

Herr Wolfgang Bosbach	SPD
-----------------------	-----

## **Sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner nach § 22 und § 23 der Hauptsatzung**

Frau Annelie Appelmann	doMS e.V.
------------------------	-----------

Ausschussvorsitzende Gordes eröffnet die 12. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt die Anwesenden. Sie weist darauf hin, dass die Tagesordnung wie folgt erweitert werden soll:

## **I. Öffentlicher Teil**

- 5.2 Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen im großen Saal des Bürgerzentrums Engelshof - Baubeschluss  
1588/2011  
*Hinweis:*  
*Die Vorlage war ursprünglich für den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft vorgesehen und soll zuständigkeitshalber im Bauausschuss beraten werden*

## **II. Nichtöffentlicher Teil**

- 12.1 Instandsetzungsarbeiten an städtischen Gebäuden (Asyl-, Sozialhäuser etc.) -  
5 Lose-  
Beschichtungs- und Tapezierarbeiten  
1834/2011

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis, stimmt zu und somit ergibt sich folgende

## **Tagesordnung**

### **I. Öffentlicher Teil**

Gleichstellungsrelevante Angelegenheiten

- 1 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**
- 2 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**
- 3 Anregungen und Beschwerden, Einwohneranträge, Bürgerbegehren, Anregungen von Bezirksvertretungen und des Integrationsrates**
- 4 Entscheidungen (Beschlussorgan Ausschuss Bauen und Wohnen)**
- 5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)**
  - 5.1 Neubau- und Sanierungsprogramm der städtischen Sozialhäuser  
Mitteilung über Kostenerhöhungen gem. § 24 Abs. 2 GemHVO in Verbindung mit § 8 Ziffer 7 der Haushaltssatzung der Stadt Köln für das Haushaltsjahr 2011  
4932/2010
  - 5.2 Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen im großen Saal des Bürgerzentrums Engelshof - Baubeschluss  
1588/2011
- 6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen**
- 7 Mitteilungen**
  - 7.1 Nutzung des Roncalliplatzes  
1711/2011
- 8 Mündliche Anfragen**

## **II. Nichtöffentlicher Teil**

- 9 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**
  - 10 Anträge gemäß § 3 Geschäftsordnung des Rates**
  - 11 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen**
  - 12 Entscheidungen (Beschlussorgan Ausschuss Bauen und Wohnen)**
  - 12.1 Instandsetzungsarbeiten an städtischen Gebäuden (Asyl-, Sozialhäuser etc.) -  
5 Lose-  
1834/2011
  - 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 Geschäftsordnung des Rates**
- 2 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**
- 3 Anregungen und Beschwerden, Einwohneranträge, Bürgerbegehren, Anregungen von Bezirksvertretungen und des Integrationsrates**
- 4 Entscheidungen (Beschlussorgan Ausschuss Bauen und Wohnen)**
- 5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)**

**5.1 Neubau- und Sanierungsprogramm der städtischen Sozialhäuser  
Mitteilung über Kostenerhöhungen gem. § 24 Abs. 2 GemHVO in Verbindung mit § 8 Ziffer 7 der Haushaltssatzung der Stadt Köln für das Haushaltsjahr 2011  
4932/2010**

Vorsitzende Gordes erklärt zunächst, dass die Modernisierung, einhergehend mit dem Neubau grundsätzlich begrüßenswert sei. Allerdings sprängen die Kosten den üblichen Rahmen. Bei diesen Preisen stelle sich die Frage, ob die Gelder an dieser Stelle richtig eingesetzt seien. Es sei klar, dass Wohnungsbaugenossenschaften, die GAG oder private Investoren schneller und vor allem kostengünstiger bauen können. Vor diesem Hintergrund bittet sie, bis zur Sitzung des Finanzausschusses die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Vergangenheit inklusive dieser Kostensteigerung nochmals zu hinterfragen bzw. berechnen. Darüber hinaus fordert sie, mitzuteilen, wer die Bau-erhaltungskosten tragen werde, und die Finanzierung detailliert darzustellen.

SE Dr. Peters erachtet eine Kostensteigerung bei dem Bauvorhaben Buchholzstraße 14 um knapp 33% als zu üppig, insbesondere angesichts der angeführten Begründung, dass der Baugrund nicht optimal geeignet sei; dies hätte man vorher wissen können. Dahingegen sei die Begründung für die Kostensteigerung bei dem Objekt Kulmbacher Straße durchaus nachvollziehbar sei (Bombenfund).

Herr Schütz, Vertreter des Wohnungsversorgungsbetriebes der Stadt Köln, begründet die Vorlage und geht auf die Anmerkungen ein. Dabei führt er aus, dass die Bauvorhaben im Rahmen der Einzelgewerkeausschreibung umgesetzt würden und die Ergebnisse leider nicht so ausgefallen wären, wie erwartet bzw. von den Architekten kalkuliert wurde. Es könne zwar eine Finanzierung aufgestellt werden, jedoch handele es sich bei den Maßnahmen um solche, die bereits vom Rat beschlossen waren und nunmehr zum Teil vor der Fertigstellung stünden, so z. B. der Wikingerweg. Zur Wirtschaftlichkeitsberechnung stellt Herr Schütz dar, dass die Gestaltung des Mietpreises – 5,10 €/m<sup>2</sup> – durch das Land festgelegt werde. Es sei nicht zu vergessen, dass die Häuser vorher Altbauten gewesen seien, deren Betrieb und Bauunterhaltung auch erhebliche Kosten verursacht haben. Die Häuser würden wirtschaftlich geführt und die Bauunterhaltung werde im Rahmen der jetzigen Bauunterhaltung weiter durch den Wohnungsversorgungsbetrieb fortgesetzt.

RM Peil stellt fest, dass die Baukosten nicht unerheblich über vergleichbaren Baukosten der GAG liegen. Er regt an, in die seitens der Vorsitzenden geforderte Stellungnahme eine Aussage zu der Kostenmiete (nicht die subventionierte Miete) pro Quadratmeter aufzunehmen.

Mit Blick auf die Aussage, dass Maßnahmen bereits vor der Fertigstellung stünden, stellt SB Ruffen die Frage nach dem Nutzen der Vorlage, da ein Eingreifen durch den Ausschuss dann wirkungslos sei.

Herr Schütz ergänzt seine Aussage dahingehend, dass bei den Maßnahmen Kulmbacher Straße und Bonner Straße durchaus noch Kosten gesteuert werden könnten; problematisch sei allerdings, dass eine Ausschreibung die andere nach sich zöge und diese voneinander abhingen. Erst nach Abschluss der Ausschreibungen könnten Kostenerhöhungen festgestellt werden. Was der Markt faktisch hergebe, sei erst im Rahmen der Ausschreibungen tatsächlich festzustellen. Auf den angeführten Vergleich mit der GAG eingehend stellt Herr Schütz dar, dass teilweise Architekten beauftragt wor-

den seien, die auch für die GAG bauen; diese hätten versichert, dass die Bauvorhaben durchaus im Rahmen seien.

Für RM Brust stellt sich die strategische Frage, ob es sinnvoller sei, das Geld weiterhin auf diese Weise auszugeben oder mehr Wohnungen mit der GAG zu bauen. Überdies bittet Herr Brust um Auskunft, warum das Verfahren so lange dauert - im Jahr 2007 sei der Beschluss erfolgt, möglichst schnell die Sozialhäuser zu bauen; deshalb habe der Wohnungsversorgungsbetrieb in Eigenregie bauen wollen. Die stichwortartige Begründung für die Kostensteigerungen sei für ihn zudem nicht nachvollziehbar.

Herr Schütz, Vertreter des Wohnungsversorgungsbetriebes, konkretisiert die von Herrn Brust angesprochenen stichwortartigen Begründungen. Die zeitliche Inanspruchnahme begründet Herr Schütz mit Prüfungen der Kostenermittlungen bzw. Abstimmungen mit dem Rechnungsprüfungsamt.

SB Walter erachtet es als nicht zielführend, die GAG gegen die Wohnungsversorgungsbetriebe in Stellung zu bringen bzw. Vergleiche zu ziehen und plädiert dafür, die Diskussion zum Abschluss zu bringen.

SE Kuschewski bittet darum, die Kosten in Baunebenkosten und Baukosten aufgeschlüsselt darzustellen.

Herr Schütz sagt zu, die geforderten Darstellungen bis zur Sitzung des Finanzausschusses vorzulegen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss verweist die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt

**5.2 Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen im großen Saal des Bürgerzentrums Engelshof - Baubeschluss  
1588/2011**

**Beschluss:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:

Der Rat beschließt die Realisierung der Schallschutzmaßnahmen im Bürgerzentrum Engelshof mit Gesamtkosten in Höhe von 390.740,43 € und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt

**6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen**

**7 Mitteilungen**

**7.1 Nutzung des Roncalliplatzes  
1711/2011**

Die Mitteilung wurde bereits zur Sitzung umgedruckt; der Ausschuss nimmt Kenntnis.

**8 Mündliche Anfragen**

---

gez. Birgit Gordes  
(Ausschussvorsitzende)

---

gez. Simone Weber  
(Schriftführerin)