



**Geschäftsführung
Bauausschuss**

Frau Weber

Telefon: (0221) 221 - 22443

Fax: (0221) 221 - 24447

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

Datum: 21.12.2011

Niederschrift

über die **14. Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2009/2014 am Montag, dem 12.12.2011, 15:00 bis 15:27 Uhr (öffentlicher Teil) und 15:56 bis 15:56 Uhr (nichtöffentlicher Teil), Konrad-Adenauer Saal, Raum-Nr. 1.18

Anwesend waren:

Vorsitzende

Frau Birgit Gordes CDU

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Monika Schultes	SPD	in Vertretung für RM Bosbach
Herr Karl-Heinz Walter	SPD	
Herr Efkan 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 Gisela Grüßer	VdK Köln	in Vertretung für SE Appelmann
Frau Käthe Reiff	auf Vorschlag der Stadtarbeitsgemeinschaft Seniorenpolitik	

Verwaltung

Herr Jörg Bambeck	Dezernat Planen und Bauen
Herr Christmut Pütz	Gebäudewirtschaft
Herr Axel Rostek	Gebäudewirtschaft
Herr Engelbert Rummel	Gebäudewirtschaft
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.
------------------------	-----------

Vorsitzende Gordes eröffnet die 14. Sitzung des Bauausschusses, begrüßt die Anwesenden und macht auf die zu TOP 5.2 vorliegende Tischvorlage – Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Bezirksvertretung Kalk – aufmerksam. Weitere Ergänzungen zur Tagesordnung liegen nicht vor. Der Ausschuss nimmt Kenntnis und beschließt 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 eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Berliner Str. 221, 51063 Köln-Mülheim und Abbruch des bisherigen städtischen Sozialhauses
- Baubeschluss -
3525/2011
- 5.2 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Augsburger Str. 4, 51103 Köln-Höhenberg und Abbruch der bisherigen städtischen Sozialhäuser Augsburger Str. 1 und 4.
4232/2011
- 6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen**
- 7 Mitteilungen**
- 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)**
- 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 eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Berliner Str. 221, 51063 Köln-Mülheim und Abbruch des bisherigen städtischen Sozialhauses
- Baubeschluss -
3525/2011**

Vorsitzende Gordes begrüßt Herrn Schütz vom Wohnungsversorgungsbetrieb der Stadt Köln und bittet ihn um Stellungnahme zu folgenden Punkten:

- In der Vorlage werde zum einen die Firma Forstbachconsulting GmbH mit der Planung beauftragt; aus Anlage 1 ergebe sich jedoch als Planer das a & m Architekturbüro; die Firma Forsbach sei hingegen als Projektsteuerer benannt – die Notwendigkeit eines Projektsteuerers sei nicht schlüssig .
- In der pauschalen Baubeschreibung werde der Eindruck erweckt, dass es sich um eine besonders hochwertige Bauausführung handelt, was sich auch erkennbar in der Baukostenschätzung niederschläge. Vor dem Hintergrund der haushaltsrechtlichen Lage bittet sie um Darstellung der Baukosten der einzelnen Gewerke und welche konkrete Ausführungsplanung den geschätzten Kosten zugrunde liegt und wer diese konkrete Ausführungsplanung angeordnet hat. Weiterhin fragt sie nach, welche all-gemeingültigen Ausführungsstandards der Ausführungsplanung bzw. deren Anord-nung zugrunde liegen – insbesondere, in welchen Punkten und aus welchen Gründen von den ausführungstechnischen Mindeststandards verbessernd abgewichen werde und warum die hier angesetzten Baukosten von den Durchschnittsbaukosten bei So-zialbauten in eklatanter Weise nach oben abweichen.

Herr Schütz, Wohnungsversorgungsbetrieb der Stadt Köln, geht auf die Fragen ein und klärt zunächst auf, dass die Ursprungsplanung von der Forstbachconsulting GmbH habe umgeplant werden müssen. In diesem Zusammenhang sei das a & m Architekturbüro seitens der der Forstbachconsulting GmbH einbezogen worden, was allerdings keine honorartechnischen Auswirkungen habe, da die beiden Büros sozusagen in „Personal-union“ gehandelt haben.

Weiterhin bezieht Herr Schütz zu den Ausführungsplanungen Stellung. Dabei zeigt er auf, dass auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau verschiedene Voraussetzungen zu erfüllen seien und auch die Energieleitlinien der Stadt Köln Berücksichtigung finden müssen, so seien z. B. verschiedene Dämmungen an den Fassaden vorzunehmen. Insgesamt sei versucht worden, die Kosten so gering wie möglich zu halten, was gelungen sei, ohne dabei die Förderung zu gefährden. Das Rechnungsprüfungsamt habe die Kosten als angemessen erachtet. Der der Planung zugrunde liegende Standard – auch mit Blick auf die Barrierefreiheit - stelle eine langfristige Vermietbarkeit sicher. So werden vier rollstuhlfahrgerechte Wohnungen vorgesehen, was auch eine entsprechende Neuplanung der Verkehrsflächen erforderlich gemacht habe. Bezüglich der gewünschten Darstellung der Baukosten der einzelnen Gewerke bietet Herr Schütz an, diese noch nachzureichen.

Vorsitzende Gordes äußert ihre Verwunderung hinsichtlich des geplanten Einbaus von Loggien, da dies isolierungstechnische Probleme mit sich bringe. Zudem weist sie kritisch darauf hin, dass hier 35 % Verkehrsflächen vorgesehen seien, wohingegen Planungen privater Investoren im sozialen Wohnungsbau nur 25 % vorsähen. Herr Schütz macht deutlich, dass die Stadt Köln hier vorbildlich handeln wollen, indem neben dem Aufzug ausreichender Raum für das Abstellen von Rollstühlen, Kinderwagen etc. vorgesehen sei.

SE Kuschewski regt an, die Planungen bzgl. der Verkehrsflächen dahingehend zu überdenken, den vorgesehenen Abstellraum den jeweiligen Wohnungen zuzuschlagen, um somit eine vergrößerte vermietbare Wohnfläche zu erzielen.

SE Winnen macht auf die hohe Anzahl vorgesehener Parkplätze aufmerksam und fragt an, ob auch eine geringere Anzahl möglich sei. Überdies kritisiert Herr Winnen die bodentiefe Verglasung und bittet um Auskunft, ob diese erforderlich sei. Hierauf eingehend erläutert Herr Schütz, dass die Stellplatzzahl entsprechend vorgeschrieben sei (mind. ein Stellplatz pro Wohnung). Die bodentiefe Verglasung sei aus optischen Gründen gewählt worden und sei nicht wesentlich teurer.

SE Kuschewski erfragt den Grund dafür, dass nur drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss geplant seien, dabei aber drei Aufzüge vorgesehen würden. In diesem Zusammenhang macht Herr Schütz auf die baurechtlichen Vorgaben aufmerksam, wonach drei Eingänge vorzusehen seien. Da auch Familien mit Kindern oder auch ältere Personen in den Wohnungen untergebracht werden sollen, seien die Aufzüge eingeplant worden. SE Kuschewski gibt vor dem Hintergrund der Kosten, auch der späteren Unterhaltungskosten, zu Bedenken, dass ein Aufzug zwingend erst ab der fünften Etage vorgeschrieben sei. Herr Schütz informiert, dass an dieser Stelle maximal dreigeschossig mit Satteldach gebaut werden dürfe.

Nach Auffassung von RM Brust sollte zum Durchschnittspreis im sozialen Wohnungsbau gebaut werden. Wiederholt werde mit überhöhten Kosten gebaut. Es könne nicht das vorhandene Geld für Luxus ausgegeben werden, da doch Ziel sei, möglichst viele Personen unterzubringen. Mit Blick auf die vorgesehene Stellplatzzahl hinterfragt Herr Brust, ob hier vor dem Hintergrund der guten ÖPNV-Anbindung keine Ausnahme möglich sei. Die Rechnung, Stellplätze mit 40 €/mtl. zu vermieten, erachte er mit Verweis auf die Klientel als unrealistisch. Herr Schütz teilt mit, dass nur 30% der späteren Bewohner aus dem Bereich der Wohnheime vom Wohnungsversorgungsbetrieb komme, die restlichen Bewohner werden Personen sein, die zum Bezug einer öffent-

lich geförderten Wohnung berechtigt sind. Die Stellplatzregelung resultiere auch aus den Förderrichtlinien.

Vorsitzende Gordes verdeutlicht, dass die Vorlage deshalb so kritisch hinterfragt werde, da auf der einen Seite derzeit Diskussionen über „Zeltstädte“ in Köln geführt werden und auf der anderen Seite im Vergleich dazu hier „luxuriös“ gebaut werden solle.

SB Ruffen unterstreicht, dass eine gute Durchmischung der Häuser gewünscht sei; insofern müssten die Häuser auch eine gewisse Attraktivität aufweisen.

RM Brust macht auf den fehlenden Energiebericht aufmerksam; zudem weist er darauf hin, dass die in der Vorlage enthaltene Aussage „die Energieleitlinien der Stadt Köln werden in vollem Umfang erfüllt“ unzutreffend sei, da nicht in Passivhausbauweise geplant werde.

SE Reiff bekräftigt, dass ein Sozialbau nicht als solcher zu erkennen sein müsse und dass auch Senioren solche Wohnungen bezögen. Diese schauten gerne aus dem Fenster und deshalb seien große Scheiben wünschenswert. Auf einen Teil der Parkplätze könne bei einer guten ÖPNV-Verbindung verzichtet werden.

SE Grüßer hält den Einbau von Aufzügen mit Blick auf Familien mit Kindern und ältere Menschen mit Rollstühlen für erforderlich.

Vorsitzende Gordes schlägt vor, die Vorlage nochmals in den Fraktionen zu beraten und ohne Votum in den Rat zu verweisen.

Beschluss:

Der Bauausschuss verweist die Vorlage **ohne Votum** in den Rat.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt

**5.2 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Augsburg Str. 4, 51103 Köln-Höhenberg und Abbruch der bisherigen städtischen Sozialhäuser Augsburg Str. 1 und 4.
4232/2011**

Vorsitzende Gordes schlägt aufgrund bestehenden Beratungsbedarfes vor, die Vorlage ohne Votum in den Rat zu verweisen. Auch hier seien ein hoher Standard und hohe Folgekosten zu verzeichnen.

Beschluss:

Der Bauausschuss verweist die Vorlage **ohne Votum** in den Rat.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt

6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

7 Mitteilungen

8 Mündliche Anfragen

gez. Birgit Gordes
(Ausschussvorsitzende)

gez. Simone Weber
(Schriftführerin)