



**Geschäftsführung
Bauausschuss**

Frau Weber

Telefon: (0221) 221 - 22443

Fax: (0221) 221 - 24447

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

Datum: 08.10.2013

Niederschrift

über die **23. Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2009/2014 am Montag, dem 23.09.2013, 15:00 Uhr bis 15:55 Uhr, Historisches Rathaus, Konrad-Adenauer Saal, Raum-Nr. 1.18

Anwesend waren:

Vorsitzende

Frau Birgit Gordes CDU

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Manfred Waddey	GRÜNE	in Vertretung für RM Peil
Herr Wolfgang Bosbach	SPD	
Herr Karl-Heinz Walter	SPD	
Herr Efkán Kara	CDU	
Herr Gerhard Brust	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	SPD	
Herr Joachim Kuschewski	auf Vorschlag der CDU	
Herr Dr. Karl-Heinz Peters	auf Vorschlag der FDP	ab 15:25 Uhr
Herr Manfred Winnen	auf Vorschlag der Grünen	

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

Frau Filiz Kalaman	auf Vorschlag des Integrationsrates	ab 15:13 Uhr
Frau Katharina Reiff	Seniorenvertretung der Stadt Köln	

Verwaltung

Herr Mohammad-Ali Bahmanyar	Amt für Wirtschaftsförderung; zu TOP 5.2
Herr Stefan Ferber	Amt für Wohnungswesen; zu TOP 5.4 - 5.6
Herr Hans-Jürgen Hilp	Gebäudewirtschaft
Frau Birgit Karbig	Dezernat Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr
Herr Olaf May	Amt für Wohnungswesen; zu TOP 5.4 - 5.6
Frau Petra Rinnenburger	Gebäudewirtschaft
Herr Axel Rostek	Gebäudewirtschaft
Herr Engelbert Rummel	Gebäudewirtschaft
Herr Rolf Stamm	Bauaufsichtsamt; zu TOP 5.3
Herr Frank Stobbe	Berufsfeuerwehr; zu TOP 5.1

Schriftführerin

Frau Simone Weber	Dezernat Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr
-------------------	--

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Stefan Peil	GRÜNE
------------------	-------

Sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner mit beratender Stimme

Herr Dirk Michel	auf Vorschlag der CDU
------------------	-----------------------

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

Frau Annelie Appelman	doMS e.V.
-----------------------	-----------

Verwaltung

Herr Beigeordneter Franz-Josef Höing	Dezernat Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr
--------------------------------------	--

Vorsitzende Gordes eröffnet die 23. Sitzung des Bauausschusses, begrüßt die Anwesenden und macht auf die Zusetzungen zur Tagesordnung aufmerksam. Sie schlägt vor, die Tischvorlagen 5.4, 5.5 und 5.6 zurückzustellen und in der nächsten ordentlichen Sitzung zu beraten, da die Vorlagen weder gelesen noch vorab in den Fraktionen haben beraten werden können.

Herr Ferber, Leiter des Amtes für Wohnungswesen wirbt darum, die Vorlagen zu beraten, so dass eine Beschlussfassung in der Sitzung des Rates am 01.10.2013 erfolgen könne. Anderenfalls würden öffentliche Wohnungsbaufördermittel gefährdet. Diese könnten nur einmal an einem Standort realisiert werden.

Nach intensivem Austausch zwischen den Fraktionen und der Verwaltung wird vereinbart, die Punkte auf die Tagesordnung aufzunehmen, jedoch ohne Votum in die nachfolgenden Gremien zu verweisen.

Der Ausschuss stimmt den Zusetzungen zur Tagesordnung 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 eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Brück
hier: Baubeschluss
4061/2012
Die Vorlage wurde mit Schreiben vom 28.08.2013 an alle Ausschussmitglieder übersandt
 - 5.2 Fortführung "Win-Win für Köln" mit Verlängerung von 2 befristeten Stellen und Baubeschluss für die Sanierung des Rheinparkcafés
2843/2013
Die Vorlage wurde mit Schreiben vom 06.09.2013 an alle Ausschussmitglieder übersandt
 - 5.3 4. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Köln über die Festlegung des Geldbetrages je Stellplatz (Ablösesatzung) - Verlängerung des Baulückenbonus
2845/2013
 - 5.4 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Wikinger Weg 6, 51061 Köln-Höhenhaus und Abbruch des bisherigen städtischen Sozialhauses
- Baubeschluss -
2650/2013
Tischvorlage

- 5.5 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Morkener Straße 20, 50767 Köln - Heimersdorf und Abbruch des bisherigen städtischen Sozialhauses
- Baubeschluss -
2920/2013
Tischvorlage
- 5.6 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Mündelstraße 52, 51065 Köln - Mülheim und Abbruch des bisherigen städtischen Sozialhauses
- Baubeschluss -
3040/2013
Tischvorlage
- 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 Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Brück
hier: Baubeschluss
4061/2012**

Auf Nachfrage von SE Winnen geht Herr Stobbe, Berufsfeuerwehr der Stadt Köln, auf die Hintergründe für die Entscheidung zugunsten der Variante 2 (Abriss und Neubau des Schulungsraums) ein.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gesundheitsausschuss bzw. dem Finanzausschuss wie folgt zu beschließen:

1. Der Gesundheitsausschuss genehmigt die Kostenberechnung zum Neubau eines Gerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Brück am Standort Hovenstraße 38 mit Gesamtbaukosten in Höhe von 1.367.000 € (davon 80.000 € Planungskosten) und Einrichtungskosten in Höhe von 60.000 € und beauftragt die Verwaltung, vorbehaltlich des Inkrafttretens der Haushaltssatzung, mit der Submission und der Baudurchführung.
2. Der Finanzausschuss beschließt die Freigabe der zur Baudurchführung notwendigen Mittel in Höhe von 1.287.000 € im Teilfinanzplan 0212, Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst bei Zeile 8 Auszahlungen für Baumaßnahmen, bzw. Finanzstelle 3701-0212-8-5900 „Neubau Feuerwehrgerätehaus Brück“, Haushaltsjahr 2013

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt

**5.2 Fortführung "Win-Win für Köln" mit Verlängerung von 2 befristeten Stellen und Baubeschluss für die Sanierung des Rheinparkcafés
2843/2013**

SB Ruffen meldet Beratungsbedarf an und bittet die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien zu verweisen. Auch Vorsitzende Gordes macht im Namen ihrer Fraktion Beratungsbedarf geltend.

RM Bosbach signalisiert bereits jetzt für seine Fraktion Zustimmung im Rat.

Auf Nachfrage von SE B. Weber geht Herr Bahmanyar, Vertreter des Amtes für Wirtschaftsförderung, näher auf die Struktur des Projektes ein.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt

**5.3 4. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Köln über die Festlegung des Geldbetrages je Stellplatz (Ablösesatzung) - Verlängerung des Baulückenbonus
2845/2013**

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:

Der Rat beschließt die 4. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Köln über die Festlegung des Geldbetrages je Stellplatz (Ablösesatzung) vom 09.11.2001.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt

**5.4 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Wikinger Weg 6, 51061 Köln-Höhenhaus und Abbruch des bisherigen städtischen Sozialhauses - Baubeschluss -
2650/2013**

Unter Verweis auf den Planungsbeschluss aus dem Jahr 2007 zeigt sich RM Brust verwundert über die Darstellung, dass aufgrund des Grundsatzbeschlusses zur Reduzierung der Baukosten und Ausstattungsstandards aus dem Jahr 2012 eine „völlige Neuplanung“ habe erfolgen müssen; dabei entfalle lediglich der Aufzug und die Barrierefreiheit reduziere sich. Insbesondere sei nicht nachzuvollziehen, warum bei einer Reduzierung der Wohnfläche und Wegfall der Passivhaus-Bauweise die Kosten um über 20% ggü. dem Planungsbeschluss angestiegen seien.

Herr Ferber, Leiter des Amtes für Wohnungswesen, verweist zunächst auf den steigenden Baukostenindex.

Herr May, zuständiger Architekt im Amt für Wohnungswesen, geht auf die durch den Grundsatzbeschluss aus dem Jahr 2012 erforderlich gewordenen Änderungen der Projekte ein. Konkret habe eine Auslagerung der zunächst als innen liegenden geplanten Aufzüge und eine Komprimierung der gesamten Gebäudekubatur erfolgen müssen. Im Übrigen verweist Herr May auf den steigenden Baupreisindex von jährlich durchschnittlich 2,1%.

Die Begründung sei für ihn nicht nachvollziehbar, so RM Brust. Er bittet deshalb nochmals um Begründung, warum nun weniger Wohnraum geplant werde und was eine „völlige Neuplanung“ erforderlich gemacht habe. Ebenfalls sei unverständlich, dass gemäß Schreiben des Rechnungsprüfungsamtes trotz Neuplanung keine Kostendeckung erreicht wurde. Weiterhin macht RM Brust darauf aufmerksam, dass hier aufgrund der frühen Förderbewilligung nur eine Kostenmiete von 5,10 €/ m² Wohnfläche monatlich veranschlagt werde, obgleich die erlaubte Sozialmiete inzwischen bei 6,25 € liege. Gleichzeitig werde in der Vorlage dargestellt, dass es sich um ein Integrationsobjekt handle, bei dem „normale Mieter“ (ein Drittel der Mieter) auch zu dem vergünstigten Preis von 5,10 € anmieten könnten. Diese Subventionierung sei nicht verständlich. In diesem Punkt müsse neu beim Land verhandelt werden, so RM Brust.

Herr Ferber beschreibt die rechtlichen Rahmenbedingungen und erklärt, dass der Förderbescheid aus dem Jahr, in dem die Bewilligung erfolgte, maßgeblich für die Kostenmiete sei. Vor diesem Hintergrund könnten die neuen Förderbestimmungen hier nicht mehr angewendet werden. Herr Ferber stellt ferner klar, dass es sich bei den zukünftigen Mietern ausschließlich um solche handle, die über einen Wohnberechtigungsschein der Kategorie A verfügen. Weiterhin macht Herr Ferber deutlich, dass es bei den Standorten unter TOP 5.4, 5.5 und 5.6 insgesamt um ein Darlehensvolumen in Höhe von 5,75 Mio. € gehe, die es zu retten gelte. Herr May führt ergänzend aus, dass sich die Standards an den Kriterien des öffentlich geförderten Wohnungsbaus orientieren.

SE Kuschewski bittet um Klarstellung, ob im Zusammenhang mit der Einreichung eines neuen Bauantrages auch die Fördermittel neu beantragt werden könnten. Herr May führt diesbezüglich aus, dass ein Grundstückseigentümer nur einmal für ein Grundstück Fördergelder beantragen könne. SE Kuschewski appelliert an die Verwaltung, nochmals Gespräche mit dem Fördergeber mit der Zielrichtung einer höheren Fördersumme zu führen. Herr Ferber betont, dass die Verwaltung bereits ihre Möglichkeiten ausgeschöpft habe.

Auf Nachfrage von SE Tempel stellt Herr May klar, dass der Termin Baubeginn 05/2014 trotz der weiteren Umplanungen erreichbar sei; die Planung befinde sich derzeit in der Baugenehmigungsplanung. Unter Verweis auf die Baukosten stellt Herr May klar, dass diese die aktuellen Marktpreise widerspiegeln.

Aufgrund bestehenden Unverständnisses seitens verschiedener Ausschussmitglieder dahingehend, dass seit 2007 bis zum Grundsatzbeschluss im Jahr 2012 nicht mit dem Bau begonnen worden war, beschreibt Herr May die Komplexität im Zusammenhang mit den Förderbedingungen bzw. den Standards und notwendigen Kostenreduzierungen.

RM Brust stellt den Vorschlag zur Diskussion, dass ein neuer Eigentümer, beispielsweise die GAG, das Grundstück kaufe und somit die Bedingungen für eine neue Antragsstellung auf Fördermittel – auf Grundlage der höheren Kostenmiete – erfüllt würden.

Ungeachtet der Frage, ob dies tatsächlich möglich wäre, macht Herr Ferber auf die bereits erfolgten Planungsleistungen bzw. -kosten aufmerksam, die dann ggf. verloren gingen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt

5.5 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Morkener Straße 20, 50767 Köln - Heimersdorf und Abbruch des bisherigen städtischen Sozialhauses - Baubeschluss - 2920/2013

Unter Verweis auf einen Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses, wonach eine möglichst gute Ausrichtung der Gebäudestellung städtischer Gebäude nach der Sonne zu prüfen sei, stellt RM Brust fest, dass dies hier offensichtlich nicht zum Tragen komme, obgleich es seiner Einschätzung nach möglich sei. Er bittet um Auskunft, ob dies mit der geforderten Anzahl von 16 Stellplätzen zusammenhänge; wenn ja, rege er an, hier aufgrund der Neuerungen in der Landesbauordnung nach zu verhandeln. Eine geringere Anzahl von Stellplätzen gebe das Bauordnungsrecht nicht her, so Herr May, Vertreter des Amtes für Wohnungswesen. Eine günstigere Gebäudeausrichtung sei an der bestehenden Grundstruktur gescheitert, die vorgegeben gewesen sei.

SE Tempel fragt nach, warum die geplante Bauzeit einen Zeitraum von 26 Monaten (Beginn 05/2014, Bezugsfertigkeit 06/2016) einnehme. Herr May macht diesbezüglich auf Erfahrungswerte im Zusammenhang mit städtischen Ausschreibungsverfahren aufmerksam. Auf Nachfrage sagt Herr Ferber, Leiter des Amtes für Wohnungswesen, zu, den Terminplan vorzulegen bzw. nachzureichen.

Anschließend folgt, die Beiträge unter TOP 5.4 aufgreifend, eine Diskussion hinsichtlich möglicher eigentumsrechtlicher Änderungen (z. B. GbR oder Verkauf an die GAG) mit der Zielsetzung, neue bzw. aktuelle Fördersummen einstreichen zu können. Herr Ferber weist auf mögliche Risiken im Zusammenhang mit eigentumsrechtlichen Änderungen sowie auf mögliche weitere zeitliche Verzögerungen verbunden mit Baukostensteigerungen hin und macht auf den hohen Unterbringungsbedarf aufmerksam.

Herr Ferber informiert, dass es nicht möglich gewesen sei, die Förderkonditionen für die Objekte an die neuen, besseren Konditionen anzupassen und sagt abschließend zu, den Sachverhalt in rechtlicher Hinsicht und in Bezug auf die Abstimmungen mit dem Land darzustellen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt

**5.6 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Mündelstraße 52, 51065 Köln - Mülheim und Abbruch des bisherigen städtischen Sozialhauses
- Baubeschluss -
3040/2013**

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt

6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

7 Mitteilungen

8 Mündliche Anfragen

II. Nichtöffentlicher Teil

-- entfällt --

gez. Birgit Gordes
(Ausschussvorsitzende)

gez. Simone Weber
(Schriftführerin)