



Geschäftsführung Bauausschuss

Frau Weber

Telefon: (0221) 221 - 22443
Fax : (0221) 221 - 24447
E-Mail: simone.weber@stadt-koeln.de

Datum: 23.09.2013

Auszug aus dem Entwurf der Niederschrift der 23. Sitzung des Bauausschusses vom 23.09.2013

öffentlich

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 handele, 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 handele, 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