



Geschäftsführung Bauausschuss

Frau Weber

Telefon: (0221) 221 - 22443

Fax : (0221) 221 - 24447

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

Datum: 11.12.2013

Auszug aus dem Entwurf der Niederschrift der 24. Sitzung des Bauausschusses vom 09.12.2013

öffentlich

5.1 Errichtung eines Wohnhauses auf dem städtischen Grundstück Potsdamer Str. 1a, 50859 Köln - Weiden zur Unterbringung von Flüchtlingsfamilien. Baubeschluss 2846/2013

Einleitend erklärt Vorsitzende Gordes, dass sich ihre folgenden Anmerkungen sowohl auf die Vorlage TOP 5.1 als auch auf die Vorlage TOP 5.2 beziehen. Die Vorsitzende kritisiert, dass den Vorlagen nach wie vor Wirtschaftlichkeitsgutachten fehlen, obgleich mehrfach danach gefordert worden sei. Es gehe dabei um eine Betrachtung von Baukosten, Grundstückskosten, Laufzeit sowie Mietkostenzuschüssen. Dies vor dem Hintergrund, eine Vergleichbarkeit zwischen Eigen- und Fremdrealisierung (mit späterer Rückmietung) zu ermöglichen. Unter Bezugnahme auf die baulichen Belange sei aus ihrer Sicht fraglich, ob die Treppenhäuser richtig liegen. Insbesondere zur Vorlage unter TOP 5.2 merkt sie an, dass es aus ihrer Sicht evtl. nicht zielführend sei, Versammlungs- bzw. Büroräume zur errichten. Weiterhin macht Vorsitzende Gordes auf den aktuellen Ratsantrag „Studentendorf aus modernen Wohncontainern“ aufmerksam, aufgrund dessen in den sozialen Netzwerken eine Diskussion darüber entbrenne, dass die angehenden Akademiker Unverständnis ob der Tatsache aufbrächten, dass sie in Containern und Asylanten hingegen in Hotels untergebracht werden sollen. Dieser Diskussion müsse sich auch die Politik stellen. Unter Bezugnahme auf die 1-2 qm großen Balkone, die vermutlich nur als Abstellflächen genutzt würden, erklärt sie die Architektur nicht für wirklich gelungen.

RM Brust fragt nach, warum auf beiden Grundstücken nur zweigeschossig gebaut werde und warum überhaupt Heime anstelle von Sozialwohnungen gebaut werden.

Herr Ferber, Leiter des Amtes für Wohnungswesen geht nachfolgend auf die gestellten Fragen und Anmerkungen ein. Dabei macht er zunächst darauf aufmerksam, dass es sich hier um eine Maßnahme der Daseinsversorgung handele, bei der die Stadt ihr Grundstück mit in die Betrachtung einbringe. Bei den Flüchtlingswohnheimen seien Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt und entsprechend Mieten ausgewiesen worden. Dabei stellt er allerdings klar, dass die berechneten Einnahmen auf der anderen Seite auch städtische Kosten bedeuteten, da es sich bei den Bewohnern um Bezieher von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz handele. Hinsichtlich der angesprochenen Versammlungs- bzw. Büroräume betont Herr Ferber die Wichtigkeit einer sozialpädagogischen Heimleitung vor Ort. Zum Thema Hotelunterbringung verweist Herr Ferber auf die großen Schwierigkeiten, geeignete Grundstücke für Flüchtlingswohnheime zu finden und die Notwendigkeit, auch im Bereich der Flüchtlingsunterbringung auf Container zurückgreifen zu müssen. Eine pauschale Aussage, ein Container sei schlechter als ein Hotel, könne jedoch mit Sicherheit nicht getroffen werden. Zur Bebaubarkeit der Grundstücke führt Herr Ferber aus, dass baurechtlich eine höhere Ausnutzung nicht zulässig sei. Entsprechende Abstimmungen seien mit der Stadtplanung und Bauaufsicht erfolgt.

Vorsitzende Gordes verdeutlicht nochmals, dass es ihr bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit darum gehe, festzustellen, ob eine Durchführung durch einen privaten Investor für die Stadt Köln günstiger wäre.

Aufgrund abweichender Zahlen im Beschlusstext und im Schreiben des Rechnungsprüfungsamtes, zeigt sich RM Brust verunsichert, welche Zahlen nun richtig seien. Nachfolgend kritisiert RM Brust die Höhe der Landschaftsplanungs- und Ausführungskosten. Er befürworte, dass die Mieter selber die Außenanlagen als Mietergärten gestalten. Unter Bezugnahme auf die Nichteinhaltung der Energieleitlinien aus Kostengründen vermisse er eine Gegenüberstellung zu den später (bei Anwendung der Leitlinien) einzusparenden Energiekosten. Die angesetzten Nebenkosten i. H. von 4 €/qm erscheinen ihm im Übrigen sehr hoch.

Vorsitzende Gordes bittet um Auskunft, warum hier keine Finanzierung über die NRW-Bank erfolge.

Herr Ferber unterstreicht, dass es das erste Ziel sei, Flüchtlinge in normale Wohnungen (Sozialwohnungen oder preiswerte freifinanzierte Wohnungen) zu vermitteln. Dabei werde in besonderem Maße auf den Status des jeweiligen Flüchtlings geachtet, nicht jeder Flüchtling sei WBS-berechtigt. Insofern würden nach wie vor Vermittlungen von Flüchtlingen in Flüchtlingswohnheimen erforderlich sein. Die Förderbestimmungen der NRW-Bank finden hier keine Anwendung, so Herr Ferber weiter, da es sich nicht um Sozialen Wohnungsbau handele. Zur Frage der Energiekosten führt Herr Ferber aus, dass diese traditionell in diesem Bereich höher seien, was mit der intensiveren Nutzung dieser Gebäude zusammen hänge. Es sei fraglich, inwieweit sich Investitionen später auch amortisieren.

SE Winnen bittet um Erläuterung, warum die Honorarzone 3 vorgesehen sei, obwohl das Rechnungsprüfungsamt einen einfachen Standard festgestellt habe. S. E. müsste die Zone 2 ausreichend sein. Herr Rummel, Geschäftsführender Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, erklärt, dass die Honorarzone 3 unten durchaus gerechtfertigt sei. SE Winnen bittet, die entsprechende Berechnung der Punktzahl vorzulegen. Herr Rummel sagt dies zu.

Herr Leesmeister, zuständiger Projektsteuerer bei der Gebäudewirtschaft, geht auf die Landschaftsplanung ein und erklärt, dass bei der Potsdamer Straße besondere Anforderungen aufgrund des Grünzuges West gegeben seien. Ansonsten seien die Kosten im Wesentlichen der Erschließung und Befestigung geschuldet.

SE Kuschewski fragt nach, warum innen liegende Treppenhäuser mit nach innen versetzten Zugängen geplant seien. Hierdurch würden zum einen Wärmebrücken verursacht und zum anderen keine gute Durchlüftung ermöglicht. Auch vor dem Hintergrund, dass die Balkone zur Nordseite ausgerichtet seien, könne er die Architektur nicht nachvollziehen.

Die Fragen aufgreifend führt Herr Leermeister aus, dass zwar andere Varianten (z. B. Laubengänge) geprüft, jedoch seitens des Amtes für Wohnungswesen als Bauherr verworfen worden seien, um das Konfliktpotenzial mit der Nachbarschaft vor Ort zu reduzieren. Zudem hätten sich die Planungen im alten Baufeld (abgerissene Baukörper) bewegen müssen, da sich das Baurecht auf diesen Raum beschränke.

Auf Nachfrage von SE Kuschewski sagt Herr Rummel zu, die Frage des Eingangs noch einmal zu prüfen.

Vorsitzende Gordes schlägt vor, die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien zu verweisen, damit die offenen Punkte geklärt und die Wirtschaftlichkeitsberechnung nachgereicht werden können.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt



Bauausschuss

Frau Weber

Telefon: (0221) 221 - 22443

Fax : (0221) 221 - 24447

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

Datum: 11.12.2013

Auszug

**aus dem Entwurf der Niederschrift der 24. Sitzung des
Bauausschusses vom 09.12.2013**

öffentlich

- 5.2 Errichtung eines Wohnhauses auf dem städtischen Grundstück Kuckucksweg 10, 50997 Köln - Godorf zur Unterbringung von Flüchtlingsfamilien.
3389/2013**

s. Beratung zu TOP 5.1

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt