



Geschäftsführung Bauausschuss

Frau Weber

Telefon: (0221) 221 - 22443

Fax: (0221) 221 - 24447

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

Datum: 14.01.2020

Niederschrift

über die **38. Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2014/2020 am Montag, dem 02.12.2019, 15:00 Uhr bis 16:45 Uhr, Historisches Rathaus, Konrad-Adenauer Saal, Raum-Nr. 1.18

Anwesend waren:

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Dr. Martin Schoser	CDU
Herr Gerhard Brust	GRÜNE
Frau Inge Halberstadt-Kausch	SPD
Herr Jürgen Kircher	SPD
Frau Erika Oedingen	SPD
Frau Anna-Maria Henk-Hollstein	CDU
Herr Ralf Klemm	GRÜNE
Herr Heiner Kockerbeck	DIE LINKE
Frau Christtraut Kirchmeyer	FDP

Beratende Mitglieder

Herr Ahmet Altinova	KL
Herr Bernd Tillmann-Gehrken	Seniorenvertretung der Stadt Köln
Herr Rudolf Reiferscheid	SPD
Herr Lutz Tempel	SPD
Herr Gunther Müller	auf Vorschlag der CDU
Herr Werner Eggert	auf Vorschlag der Fraktion Die Linke.
Herr Andreas Bischoff	auf Vorschlag von der CDU-Fraktion

Verwaltung

Herr Jörg Bambeck	Dezernat Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Herr Wolfgang Behrisch	Gebäudewirtschaft
Frau Stephanie Brans	Gebäudewirtschaft
Frau Angelika Döpfer	Amt für Schulentwicklung
Herr Michael Gräbener	Amt für Schulentwicklung

Herr Norbert Hahn	Gebäudewirtschaft
Frau Susanne John	Gebäudewirtschaft
Frau Sandra Kißmann	Gebäudewirtschaft
Herr Michael Nawroth	Gebäudewirtschaft
Frau Petra Rinnenburger	Gebäudewirtschaft
Herr Bernd Rosenberger	Gebäudewirtschaft
Herr Gerhard Schultz	Amt für Wohnungswesen
Frau Astrid Schäßler	

Schriftführerin

Frau Simone Weber Dezernat Stadtentwicklung, Planen und Bauen

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Beratende Mitglieder

Herr Roger Beckamp	AfD
Herr Nikolai Dahlmanns	auf Vorschlag der SPD
Frau Lisa Schopp	auf Vorschlag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Herr Andreas Michalak	FDP

Verwaltung

Herr Beigeordneter Markus Greitemann	Dezernat Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Herr Josef Ludwig	Amt für Wohnungswesen

Vorsitzender Dr. Schoser eröffnet die 38. Sitzung des Bauausschusses, begrüßt die Anwesenden und informiert, dass keine Nachträge zur Einladungstagesordnung vorliegen.

Weiterhin gibt der Vorsitzende folgende Hinweise:

Zu TOP 5.1 liegt als Tischvorlage (Anlage 10) eine Stellungnahme der Verwaltung zu den Nachfragen aus der letzten Sitzung des Bauausschusses vor.

Als Vertreter des Amtes für Wohnungswesen ist heute (in Vertretung für Herrn Ludwig) Herr Schultz anwesend.

Entschuldigt sind:

Frau Schopp

Herr Beckamp

Herr Michalak

Herr Beigeordneter Greitemann.

Der Ausschuss nimmt die Informationen zur Kenntnis und beschließt folgende

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

A Bestellung eines sachkundigen Einwohners

B 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 Waldstraße 115, 51145 Köln-Porz, Gemarkung Urbach, Flur 5, Flurstück 812
2665/2019

5.2 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Langenbergstr. o. Nr., 50765 Köln-Blumenberg, Gemarkung Worringen, Flur 50, Flurstück 1872 tlw.
0413/2019

6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

7 Mitteilungen

7.1 Alternative Nutzung leerstehender Container
3752/2019

7.2 Beantwortung der mündlichen Anfrage der SE Frau Lange im Ausschuss Umwelt und Grün vom 12.09.2019
hier: Frage der SE Langen zur Standsicherheitsberechnung Los 5, südliche Böschung
3690/2019

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

A Bestellung eines sachkundigen Einwohners

Vorsitzender Dr. Schoser verpflichtet den in der Ratssitzung am 07.11.2019 auf Vorschlag der CDU-Fraktion als sachkundigen Einwohner (anstelle von Herrn Joachim Kuschewski) in den Bauausschuss bzw. den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft gewählten Herrn Gunther Müller gem. § 58 GO NRW in Verbindung mit § 5 der Hauptsatzung mit folgendem Text:

„Ich verpflichte Sie, Ihre Aufgabe als Mitglied des Bauausschusses bzw. des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft nach bestem Wissen und Können wahrzunehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes Nordrhein-Westfalen und die Gesetze zu beachten und Ihre Pflichten zum Wohle der Stadt Köln zu erfüllen.“

B 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 Waldstraße 115, 51145 Köln-Porz, Gemarkung Urbach, Flur 5, Flurstück 812 2665/2019**

Da die als Tischvorlage eingebrachte Beantwortung der Fragen aus der letzten Sitzung (Anlage 10 zur Vorlage) nicht hinlänglich habe gelesen werden können, bittet RM Henk-Hollstein die Verwaltung darum, die schriftliche Beantwortung mündlich vorzustellen und dabei insbesondere auf folgende Punkte einzugehen:

- Thema Wirtschaftlichkeit bei diesen kleinen Einheiten
- wurden Gespräche mit Genossenschaften geführt?
- Ablauf des Prozederes in der Verwaltung solcher kleiner Einheiten, da eigentlich klassisches Betätigungsfeld für Immobilienfirma (und i. E. nicht Aufgabe des Wohnungsamtes)

Herr Schultz, Vertreter des Amtes für Wohnungswesen, greift die Fragen auf und erläutert die Tischvorlage mündlich.

Dabei stellt er insbesondere klar, dass es sich um ein verglastes Treppenhaus (und nicht einen Glasturm o. ä.) handelt, dessen Folgekostenbetrachtung keine höheren Kosten in Bezug auf Reinigung/Wartung aufweisen im Vergleich zu einer Putzfassade (auch hier seien Reinigung und regelmäßige Anstriche notwendig).

Das Gebäude passe gut in das Unterbringungsportfolio des Wohnungsamtes, wie bereits im Planungsbeschluss näher erläutert wurde, und das Amt habe ein Interesse daran, das Grundstück zu entwickeln und anschließend über die Belegungssystematik für die vorhandenen Bedarfe zu nutzen. Für die Verwaltung der angemieteten bzw. genutzten Objekte gebe es beim Amt für Wohnungswesen ein eigenes Sachgebiet.

Genossenschaften o. ä. Institutionen hätten in vergleichbaren Fällen aufgrund der geringen Objektgröße und dem nicht lohnenden Aufwand mangelndes Interesse gezeigt.

RM Halberstadt-Kausch merkt kritisch an, dass das Bauen durch das Wohnungsamt in Eigenregie immer viel teurer sei bzw. dass ein anderer Träger für das gleiche Geld mehr Wohneinheiten errichten könnte. Die Antwort in Bezug auf den Glasbau erachte sie als nicht befriedigend. Auch wenn ein solcher Glasbau aus architektonischer Sicht vielleicht ansprechend sei, fehle ihres Erachtens ein Kostenbewusstsein. Sie bittet in dem Zusammenhang darum, einmal die Vorgaben an die Architekten darzustellen. Es werde der Eindruck vermittelt, dass die Vorgabe lauten könnte „wir haben dieses Grundstück, welches bebaut werden soll – Kosten spielen keine Rolle“. Zum Thema

Barrierefreiheit führt Frau Halberstadt-Kausch aus, dass üblicherweise rollstuhlgerechte Wohnungen im Erdgeschoss vorzusehen sind (so wie hier auch), wobei allerdings darauf zu achten sei, dass der Abstellraum für die rollstuhlgerechten Wohnungen ebenfalls ebenerdig eingerichtet werde. Hierdurch könnte (bei zwei- bis dreistöckigen Gebäuden) ein Aufzug und somit ein hoher (Folge-)Kostenfaktor eingespart werden. Sie bittet auch in diesem Zusammenhang zu beantworten, ob die Vorgabe an die Architekten dementsprechend gegeben werde (> Abstellräume auf der Ebene der rollstuhlgerechten Wohneinheiten). Im Übrigen könnten Waschmaschinen auch in Bädern untergebracht werden. Die vorgesehene Ausstattung der Bäder mit jeweils einer Badewanne und separater Dusche befinde sich zudem über dem Standard zumindest des sozialen Wohnungsbaus. Aus diesen Faktoren ergebe sich ihres Erachtens ein sozialer Sprengstoff.

Herr Schultz stellt klar, dass sein Amt nicht grundsätzlich aus dem Grunde Glasfassaden bauen möchte, weil es der Auffassung sei, dass diese preiswerter seien als Putzfassaden; im vorliegenden Fall sei es darin begründet, dass, gemessen an dem architektonischen Entwurf, die Glasfassade deutlich interessantere Elemente enthalte. Ein fehlendes Kostenbewusstsein weist Herr Schultz mit aller Deutlichkeit zurück. Ein sparsames und wirtschaftliches Vorgehen geböten bereits die rechtlichen Vorgaben. Entsprechende Vorgaben würden daher auch den Architekten erteilt; hierbei werde insbesondere Wert auf eine optimale Ausnutzung des Grundstückes bezogen auf die mögliche Anzahl realisierbarer Wohneinheiten gelegt. Weiterhin seien die Vorgaben des öffentlichen Wohnungsbaus zu berücksichtigen. Es seien bestimmte Standards einzuhalten, sofern öffentliche Mittel beansprucht werden. Die vorgesehene Ausstattung der Bäder (Dusche und Badewanne in einem Raum) sei ganz bewusst so gewählt worden, da hierdurch aus förderrechtlicher Sicht 5 m² mehr gefördert werden. Pro m² würden derzeit 1.950 € Darlehen bewilligt. Hierdurch bewege man sich in einem sehr wirtschaftlichen Rahmen.

Die Äußerung von RM Henk-Hollstein aufgreifend merkt RM Brust an, dass seine Fraktion nicht der Meinung sei, dass es nicht die Aufgabe des Wohnungsamtes sei, solche Wohnungen zu bauen. Im Übrigen komme der Einwand, sich in der Angelegenheit an Genossenschaften zu wenden, zu spät, da bereits 2017 der entsprechende Planungsbeschluss gefasst worden sei. Die Ausführungen von Herrn Schultz zum Thema Wirtschaftlichkeit seien nicht nachvollziehbar. Das Land gebe 25% Tilgungszuschuss und trotzdem sei es nicht möglich, eine kostendeckende Miete zu erzielen, was zu einem jährlichen Verlust im Haushalt führe. Dies sei nicht akzeptabel, da es anderen Bauträgern durchaus gelinge. Dem Architekten sei daher vorzugeben, dass er so bauen muss, dass nachher Vermietungen von Sozialwohnungen ohne dauerhafte Verluste für die Stadt möglich sind. Die vorgebrachte Argumentation in Bezug auf die großen Bäder sei nicht plausibel, insbesondere nicht vor dem Hintergrund, dass gerade der Bedarf an kleinen Wohnungen sehr groß sei. Auch die Investitionen in einen Aufzug und die Folgekosten seien völlig unnötig, so Herr Brust, da ein Aufzug erst ab 4 Geschossen vorgeschrieben sei.

Hinsichtlich der Glasfassade sei auch zu bedenken, dass sich der Glasbau im Sommer sehr aufheizen wird und im Winter hohe Wärmeverluste entstehen werden. Schon aus diesem Grund sollten normale, gedämmte Wände vorgesehen werden.

Da bereits so viel Geld in das Projekt geflossen sei, schlägt er vor, der Vorlage zwar zuzustimmen, allerdings mit dem Zusatz, dass der Versuch unternommen werden soll, die Glasfassade umzuplanen.

SB Kirchmeyer schließt sich den Worten von RM Brust an. Zum Thema Geschossigkeit und dem zitierten § 34a BauGB (Einfügungsgebot) macht sie darauf aufmerksam,

dass diese Vorschrift relativ viel Spielraum lasse. Es handele sich hier um ein Eckgrundstück; normalerweise dürften Eckgrundstücke auch etwas höher gebaut werden. Die gegenüberliegende Bebauung sei auch höher. Insofern sei unbedingt eine erneute Prüfung vorzunehmen mit dem Ziel, die Geschossigkeit zu erhöhen. Die Aussage, dass keine Gespräche mit Bauträgern geführt worden seien, verwundere sie, da die Vorlage selbst einen anderen Anschein erwecke. Denn hier werde auf Seite 5 ausgeführt: „In Anbetracht dieser Umstände ist das hier in Rede stehende Grundstück als Einzelprojekt im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus für einen Investor oder die GAG nicht wirtschaftlich.“

Sie plädiert dafür, die Vorlage zurückzustellen und zunächst die Anregungen zu prüfen.

Auch SE Eggert bringt zum Ausdruck, dass es begrüßenswert sei, wenn die Stadt selber baue. Dabei sollte jedoch auch deutlich werden, dass dies die günstigere Variante ist, was hier nicht der Fall sei. Angesichts der höheren Umgebungsbebauung sollte eine Erhöhung der Geschosse seiner Auffassung nach auf jeden Fall möglich sein.

SE Tempel schließt sich bei dem Thema Geschossigkeit seinen Vorrednern an. Zum Thema Wirtschaftlichkeit fragt Herr Tempel nach einer groben Kostenschätzung, die seitens der Verwaltung habe erstellt werden müssen, bevor der Architekt beauftragt wurde. Er bittet um eine Gegenüberstellung von grober Kostenschätzung und Kostenberechnung und ggf. um Erläuterung, warum diese voneinander abweichen.

Herr Schultz erklärt, diese Zahlen nachzuliefern.

Es folgt eine kurze Erörterung zum weiteren Verfahren. Gemäß Auskunft der Verwaltung entstünden bei einer Vertagung der Vorlage keine gravierenden Schäden für das Projekt.

Vorsitzender Dr. Schoser fasst zusammen:

Die Vorlage soll nach Wunsch des Ausschusses bis zur nächsten Sitzung vertagt werden. Bis dahin sind folgende Punkte zu prüfen bzw. von der Verwaltung zu beantworten:

- Feste Wandfassade statt Glas
- Erhöhung der Geschossigkeit
- Umplanung Badezimmer (> sind Wanne und Dusche erforderlich?) mit dem Ziel, kleinere Wohnungen zu erhalten
Gegenüberstellung der Kosten für die Variante Dusche und Wanne (mit Fördergeldern) und die Variante mit einem von beidem
- Variante ohne Aufzug (bei gleichbleibender Geschosshöhe)
Auch hier wird eine Gegenüberstellung (unter Berücksichtigung von Landesmitteln und Darstellung der Bedingungen) erbeten

Beschluss:

Der Bauausschuss bittet die Verwaltung, die offenen Fragen bis zur nächsten Sitzung zu beantworten und vertagt die Vorlage einstimmig.

5.2 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Langenbergstr. o. Nr., 50765 Köln-Blumenberg, Gemarkung Worringen, Flur 50, Flurstück 1872 tlw. 0413/2019

SB Kirchmeyer fragt nach, ob hier auch nach § 34 a BauGB gebaut werde. Zudem bittet sie um genauere Erläuterung zu den in der Vorlage verwendeten Begriffen „Freisitz/Loggia“ und fragt nach der Größe.

RM Halberstadt-Kausch bittet um Auskunft, ob statt 2- auch 3-geschossig gebaut werden kann, um mehr Wohneinheiten zu errichten. Sofern dies nicht möglich sein sollte, bittet sie um Prüfung, ob die Planung so verändert werden kann, dass der Abstellraum für die rollstuhlgerechten Wohneinheiten im Erdgeschoss ebenerdig errichtet wird, sodass der Aufzug entfallen kann.

RM Brust macht darauf aufmerksam, dass das Gebäude ursprünglich ohne Aufzug geplant worden sei. In der Bezirksvertretung Chorweiler sei die Anregung vorgebracht worden, in dem Objekt eine Begegnungsstätte einzurichten. Darauf sei mitgeteilt worden, dass dies nicht möglich sei, da hierfür ein Aufzug benötigt würde. Nun komme der Aufzug doch, weil der Rollstuhl in den Keller gestellt werden müsse. Dies sei für die Bezirksvertretung sicherlich nicht nachvollziehbar.

Weiterhin greift Herr Brust die Außenanlagen mit Kosten von rd. 170.000 € auf. Bei der GAG sei es beispielsweise üblich, Mietergärten zu errichten; dies sei kostenneutral und sozial wesentlich sinnvoller. Er regt an, dies auch für das zur Rede stehende Objekt zu prüfen.

Herr Schultz, Vertreter des Amtes für Wohnungswesen, führt aus, dass sich hinter dem Begriff „Loggia“ keinesfalls ein „Penthouse-Charakter“ verberge. Im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus müsse jede Wohnung einen Freisitz bzw. eine Loggia aufweisen. Die Frage, ob ein Geschoss höher gebaut werden kann, müsse er mitnehmen, er gehe jedoch davon aus, dass die Planer bereits entsprechend geprüft haben, da das Amt grundsätzlich bestrebt sei, die maximale Bebauung auf den Grundstücken zu realisieren. Auch die Frage, ob auf den Aufzug verzichtet werden kann, und die Anregung „Mietergärten“ nehme er zur Prüfung mit.

Das Thema Begegnungsstätte sei ihm bekannt; das Interesse sei vor zwei Jahren bekundet, jedoch seines Wissens nicht weiter verfolgt worden, da eine Begegnungsstätte einer dauerhaften gesicherten Finanzierung bedarf und diese nach seinen Informationen nicht habe sichergestellt werden können.

RM Halberstadt-Kausch äußert die Bitte, hier, sowie auch grundsätzlich, grobe Grundrisse der Wohnungen beizufügen (insbesondere bei Baubeschlussvorlagen).

Sofern der Aufzug entfallen könnte, sollte geprüft werden, ob pro Etage 3 Wohneinheiten errichtet werden können, regt SE Bischoff an. Herr Bischoff bittet zudem um Auskunft, ob es Absicht sei, dass die Gebäude keine Dachüberstände besitzen.

Vorsitzender Dr. Schoser stellt den Wunsch des Ausschusses nach Vertagung der Vorlage und Prüfung der vorgebrachten Anregungen bzw. Beantwortung der gestellten Fragen fest.

Beschluss:

Der Bauausschuss bittet die Verwaltung, die offenen Fragen bis zur nächsten Sitzung zu beantworten und vertagt die Vorlage einstimmig.

6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

7 Mitteilungen

**7.1 Alternative Nutzung leerstehender Container
3752/2019**

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

**7.2 Beantwortung der mündlichen Anfrage der SE Frau Lange im Ausschuss
Umwelt und Grün vom 12.09.2019
hier: Frage der SE Langen zur Standsicherheitsberechnung Los 5, südliche Böschung
3690/2019**

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

8 Mündliche Anfragen

8.1 Mündliche Anfrage von RM Brust betr. "Sozialhäuser in der Geisbergstraße"

Unter Bezugnahme auf die Sozialhäuser in der Geisbergstraße zeigt RM Brust sein Unverständnis darüber, dass alle Bewohner die Häuser bis Ende des Jahres verlassen müssen, obwohl die Planung (Abriss/Neubau oder Sanierung) noch gar nicht fertig sei. Wenn die Entscheidung zugunsten einer Sanierung ausfiele, so könnten die Bewohner doch sukzessive ausziehen.

Herr Schultz, Vertreter des Amtes für Wohnungswesen, informiert, dass die Häuser in jedem Fall komplett leer gezogen werden müssen; ein sukzessives Ausziehen während einer möglichen Sanierungsmaßnahme sei lt. Auskunft der Bautechniker nicht möglich. Bis auf eine Mietpartei seien inzwischen alle Bewohner mit Ersatzwohnraum versorgt.

gez. Dr. Martin Schoser
(Ausschussvorsitzender)

gez. Simone Weber
(Schriftführerin)