



Geschäftsführung Unterausschuss Wohnen

Frau Rieckborn

Telefon: (0221) 221 27467

Fax: (0221) 221 27447

E-Mail: Alexandra.Rieckborn@STADT-KOELN.DE

Datum: 29.10.2021

Niederschrift

über die **Sitzung des Unterausschusses Wohnen** in der Wahlperiode 2020/2025 am Freitag, dem 24.09.2021, 09:00 Uhr bis 10:10 Uhr, Rathaus Spanischer Bau, Ratssaal

Anwesend waren:

Stimmberechtigte Mitglieder

| | |
|----------------------------------|------------------------------|
| Herr Daniel Bauer-Dahm | GRÜNE |
| Frau Sabine Pakulat | GRÜNE |
| Herr Robert Schallehn | GRÜNE |
| Herr Jürgen Kircher | SPD |
| Herr Pascal Pütz | SPD |
| Frau Teresa De Bellis-Olinger | CDU |
| Frau Ursula Gärtner | CDU |
| Herr Michael Weisenstein | DIE LINKE |
| Frau Stefanie Ruffen | FDP |
| Frau Lisa Hanna Gerlach | Volt |
| Herr Alexander Serjoscha Brommer | Auf Vorschlag von Die PARTEI |

Stellvertretende stimmberechtigte Mitglieder

| | | |
|---------------------|-------|--------------|
| Herr Floris Rudolph | GRÜNE | entschuldigt |
|---------------------|-------|--------------|

Beratende Mitglieder

| | | |
|---------------------------|---------------------------------|---|
| Frau Bärbel Hölzing | GRÜNE | |
| Herr Hans Schwanitz | GRÜNE | hat Herrn Rudolph stimmberechtigt vertreten |
| Frau Christine Seiger | GRÜNE | |
| Herr Thomas Tewes | Auf Vorschlag von CDU | |
| Frau Angelika Link-Wilden | Auf Vorschlag von DIE LINKE | |
| Herr Roman Jochim | Auf Vorschlag von Volt | |
| Herr Ioannis Theocharis | Auf Vorschlag von Klima Freunde | |

Stellvertretende beratende Mitglieder

| | | |
|------------------------|-----|-------------------------------|
| Herr Matthias Büschges | AfD | Vertretung von Frau Finsterle |
|------------------------|-----|-------------------------------|

Presse

Zuschauer

Frau Alterspräsidentin RM Gärtner eröffnet die 1. konstituierende Sitzung des Unterausschusses Wohnen in der Wahlperiode 2020/2025 um 09:00 Uhr und begrüßt die Mitglieder des Gremiums und die Vertreter*innen der Verwaltung.

Für die Verwaltung anwesend: **Frau Dr. Robinson**, Amt für Soziales, Arbeit und Senioren, **Herr Ludwig**, Amt für Wohnungswesen, **Herr Kiefer**, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, **Frau Klehr**, Wohnungsbauleitstelle, **Frau Scholz**, Amt für Stadtentwicklung und Statistik.

Bevor in die Debatte über die Tagesordnung eingestiegen wird, lässt sie über die organisatorischen TOPs abstimmen:

**A. Tonaufzeichnungen der Sitzungen des Unterausschusses Wohnen
2958/2021**

Beschluss:

Der Unterausschuss Wohnen beschließt die Verwendung einer Tonbandaufzeichnung (digitalen Aufzeichnung) zur Erleichterung der Niederschrift für die Wahlperiode 2020 bis 2025.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig **zugestimmt**.

**B. Bestellung der Schriftführung
2959/2021**

Beschluss:

Der Unterausschuss Wohnen bestellt für die Wahlperiode 2020 bis 2025

Frau Alexandra Rieckborn zur Schriftführerin.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig **zugestimmt**.

**C. Wahl des Vorsitz im Unterausschuss Wohnen gemäß § 57 Absatz 3 Satz 3 GO
NRW
2956/2021**

Frau Alterspräsidentin RM Gärtner bittet um Vorschläge für den Vorsitz des Unterausschusses Wohnen.

Herr RM Kircher schlägt Herrn Pascal Pütz für den Vorsitz vor.

Da es keine weiteren Vorschläge gibt, lässt Frau Alterspräsidentin RM Gärtner über den Vorschlag abstimmen:

Beschluss:

1. Der Unterausschuss Wohnen beschließt, einen Vorsitz zu bestellen.
2. Der Unterausschuss Wohnen wählt aus seiner Mitte
Herrn Pascal Pütz zum Vorsitz

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig **zugestimmt**.

Herr Ausschussvorsitzender RM Pütz nimmt die Wahl zum Vorsitzenden an und bedankt sich.

Frau Alterspräsidentin RM Gärtner bedankt sich und übergibt die Wortführung und die weitere Leitung der Sitzung Herrn Ausschussvorsitzenden RM Pütz.

D. Verpflichtung sachkundiger Bürger*innen und Einwohner*innen

Bevor in die Debatte über die Tagesordnung endgültig eingestiegen wird, werden Frau Lisa Hanna Gerlach, Frau Angelika Link-Wilden, Herr Roman Jochim, Herr Thomas Tewes und Herr Ioannis Theocharis als sachkundige Einwohner*innen und Herr Alexandra Serjoscha als Mitglied mit beratender Stimme verpflichtet.

Tagesordnung

- A. Tonaufzeichnungen der Sitzung des Unterausschusses Wohnen
2958/2021
- B. Bestellung der Schriftführung
2959/2021
- C. Wahl des Vorsitz im Unterausschuss Wohnen gemäß § 57 Absatz 3 Satz 3 GO
NRW
2956/2021
- D. Verpflichtung sachkundiger Bürger*innen und Einwohner*innen

I. Öffentlicher Teil

- E. Künftige Arbeitsweise des Ausschusses und mögliche Themen

1 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

2 Ausschussempfehlungen an den Rat

- 2.1 Neubau einer Flüchtlingsunterkunft in konventioneller Bauweise auf dem städtischen Grundstück Potsdamer Str. 1 b, 50859 Köln-Weiden
hier: Einstellungsbeschluss

Aufgabe der städtischen Flüchtlingsunterkunft Weißdornweg 21, 21 a-c, 50996 Köln-Rondorf und Versetzung der modularen Gebäude zum städtischen Grundstück Potsdamer Str. 1 b, 50859 Köln-Weiden
hier: Rückbau- und Baubeschluss
2831/2021

3 Ausschussempfehlungen an andere Ausschüsse

4 Anfragen und Beantwortungen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

- 4.1 Beantwortung einer mündlichen Anfrage in der Sitzung am 27.05.2021 zur Mitteilung 1205/2021 Sachstand „Starke Veedel – Starkes Köln“ der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
2785/2021
- 4.2 Beantwortung einer mündlichen Anfrage in der Sitzung am 27.05.2021 zur Mitteilung 1808/2021 „Kölner Wohnungsbau 2020: Starker Anstieg der Baugenehmigungen –

weniger Fertigstellungen, aber 5400 Wohnungen im Bau“ der Fraktion Bündnis
90/Die Grünen
2809/2021

5 Mitteilungen

5.1 Evaluationsbericht 2020 „Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften Köln“
1647/2021

5.2 Kölner Statistische Nachrichten 4/2021
1895/2021

5.3 Bauliche Herrichtung der ehemaligen Sendezentrale des WDR auf dem Grundstück
Hitzelerstr. 125 zu Wohnraumzwecken
2644/2021

5.4 Halbjahresbericht zur Zweckentfremdung von Wohnraum in Köln
3002/2021

5.5 Aktueller Sachstand GAG-Siedlung Fortuinweg
2852/2021

5.6 Beantwortung zu Anfrage AN/1475/2021 Konditionen für den preisgedämpften
Wohnungsbau (2379/2021)
3395/2021

I. Öffentlicher Teil

E. Künftige Arbeitsweise des Ausschusses und mögliche Themen

Herr Ausschussvorsitzender RM Pütz schlägt vor, dass der TOP Künftige Arbeitsweise des Ausschusses und mögliche Themen in die nächste Sitzung geschoben werde und dass man in einer zukünftigen Runde der Sprecher*innen diesen Punkt bespreche.

Herr RM Weisenstein regt an, dass die Verwaltung in einer der nächsten zeitnahen Sitzungen die Kölner Wohnungspolitik und den Kölner Wohnungsmarkt darlege, sowie stückweise auch die Instrumente die man als Stadt Köln habe. Dies sei vor allem für die neuen Mitglieder des Ausschusses, die nun als Sachkundige Einwohner dabei seien, von Interesse.

Herr RM Bauer-Dahm sagt, dass dies ein guter Vorschlag sei und dass man ihn gerne aufnehmen könne. Er verweist auf den ursprünglichen TOP und nimmt den Vorschlag von Herrn Ausschussvorsitzenden RM Pütz auf, dass sich die Sprecher*innen zu dem TOP Arbeitsweise separat treffen sollen, um darüber zu beraten.

Herr Ausschussvorsitzender RM Pütz kündigt an, dass er einen Termin für das Zusammentreffen der Sprecher*innen vorschlagen werde.

Zurückgestellt.

1 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

2 Ausschussempfehlungen an den Rat

2.1 **Neubau einer Flüchtlingsunterkunft in konventioneller Bauweise auf dem städtischen Grundstück Potsdamer Str. 1 b, 50859 Köln-Weiden** hier: Einstellungsbeschluss

Aufgabe der städtischen Flüchtlingsunterkunft Weißdornweg 21, 21 a-c, 50996 Köln-Rondorf und Versetzung der modularen Gebäude zum städtischen Grundstück Potsdamer Str. 1 b, 50859 Köln-Weiden
hier: Rückbau- und Baubeschluss
2831/2021

Herr RM Bauer-Dahm schlägt vor, dass diese Beschlussvorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien gehen solle, da man noch keine Zeit gehabt habe, diesen durchzuarbeiten. Er habe allerdings auch schon Fragen, die er gerne der Verwaltung mitgeben möchte. Er habe es so verstanden, dass die Gebäude nun sechs Jahre alt seien und sie nun für fünf Jahre an den neuen Standort dürfen. Mit einer maximalen Verlängerung sei man dann bei ca. 15 Jahren. Dies wäre die Hälfte der eigentlichen Halbwertszeit, da die Gebäude eigentlich für 30 Jahre konzeptioniert worden seien. Er fragt, ob man diese ein zweites Mal umziehen lassen könne und ob die Gebäude einen weiteren Umzug überhaupt standhalten. Des Wei-

teren fragt er, ob man diese Gebäude dann entsorgen müsse oder ob es vielleicht sinnvoll sei, jetzt ein Grundstück zu finden, wo diese direkt für die restliche Nutzungsdauer von 25 Jahren stehen blieben.

Herr Ludwig antwortet, dass die Situation nicht ganz so dramatisch sei. Auch nach der 2. Verlängerung um 5 Jahre sei eine weitere Verlängerung der Bauaufsicht möglich. Man könne diese Unterkünfte durchaus bis zum prognostizierten Ende der Lebensdauer stehen lassen. Er stimme ihm zu, dass jeder Umzug bei diesen Systembauten auch Auswirkungen auf die Substanz habe, so dass man sie nicht allzu oft umziehen lassen könne. Der eine Umzug würde ihm aber reichen. Er plädiere dafür, dass man jeweils nach 5 Jahren bei der Bauaufsicht eine Verlängerung der Genehmigung beantrage.

Frau RM Ruffen bedankt sich für die Vorlage und fährt fort, dass sie dies sehr befürworte und in ihrer Fraktion dafür werben werde. Sie fragt, ob man dort nun keinen Bedarf mehr habe oder ob sie dort nicht mehr stehen dürfen, da man jetzt die Unterkünfte für geflüchtete Menschen abbaue.

Herr Ludwig erwidert, dass man die Unterkünfte nicht abbaue, weil an dieser Stelle kein Bedarf mehr da sei, sondern weil diese Unterkünfte der Entwicklung von Rondorf Nordwest im Wege stehen. Es sei seit Jahren klar und somit auch in den Kaufverträgen der Liegenschaftsverwaltung dokumentiert, dass man weg müsse, wenn das Geschehen dort losgehe. Man habe jetzt wahrscheinlich die einmalige Chance diese Systembauten umzuziehen, da man in der Potsdamer Straße gerade jetzt einen Baubeschluss habe. Diese Chance würde man verpassen, wenn man länger warte, somit mache es in den Augen der Verwaltung Sinn, so wie vorgeschlagen, zu verfahren.

Frau RM Pakulat bittet darum, dass man die Fragen und Antworten aus diesem Unterausschuss einstelle, so dass die nachfolgenden Gremien diese ebenfalls erhalten.

Sie berichtet, dass es an der Potsdamer Straße in Weiden immer eine Flüchtlingsunterkunft gegeben habe. Diese sei zum Schluss in einem sehr schlechten Zustand gewesen und wohl auch schon abgerissen worden. Die Bevölkerung habe sich damit einverstanden erklärt und man begrüße es, wenn an diesem Standort wieder eine hinkäme, die in einer integrierten Bauweise und somit städtisch vorzeigbar sei. Sie könne damit auch ein Teil von Weiden werden. Wenn man sich nun die Fotos von den Unterkünften, die momentan in Rondorf Nordwest stehen, ansehe, zweifle sie daran, dass diese die Kriterien erfüllen.

Sie sehe aber auch die positiven Gründe, die man in der Vorlage genannt habe. Sie bittet darum, dass man prüfen könne, ob man die Unterkünfte städtebaulich oder ästhetisch aufwertet könne. Zudem fragt sie, ob die Unterkünfte der Stadt oder dem Totalunternehmer gehören. Sie stellt weiter die Frage, ob die Stadt auf die 4. Unterkunft ein automatisches Zugriffsrecht habe oder ob die Unterkunft im Besitz des Unternehmers bliebe. Wenn sie im städtischen Besitz sei, möchte sie darum bitten, dass man sich eine zusätzliche Nutzung überlege. Man habe immer wieder Engpässe beispielsweise bei Student*innen oder obdachlosen Menschen, etc. Sie fügt hinzu, dass man auch über städtische Grundstücke verfüge, wo man diese temporär für andere Zwecke aufstellen könne.

Herr Ludwig erklärt, dass es sich bei den Bauten in Rondorf Nordwest um Systembauten handele. Diese Unterkünfte seien nach konventioneller Bauweise momentan die Besten, da sie abgeschlossene Wohneinheiten beinhalten. Diese seien durchaus für eine gute Integration förderlich. Über Ästhetik könne man sich unterhalten und man könne sicherlich schauen, was machbar sei, wenn sie stehen. Ein neuer Anstrich sei durchaus denkbar.

Er erläutert weiterhin, dass die Stadt Köln diese Unterkünfte im Besitz habe, einschließlich der 4. Unterkunft. Wenn man keine weitere Verwendung fände, würde diese von der Firma ALHO abgebaut werden und in dessen Besitz übergehen. Man müsse sie nicht entsorgen, würde aber auch kein Geld für die 4. Unterkunft bekommen.

Er fügt hinzu, dass man die Frage, ob man eine andere Fläche habe, aufnehme. Für seinen Bereich könne er aber sagen, dass es keine weitere Fläche gebe. Er werde aber mit der Liegenschaftsabteilung zusammen schauen, ob man gegebenenfalls eine Fläche für die 4. Unterkunft finden könne. Er weist darauf hin, dass das Baurecht und die Lage stimmen müssen. Er könne es hier nicht zusagen, aber er vermag es auch nicht auszuschließen.

Herr RM Kircher begrüßt im Namen der SPD, dass Herr Ludwig diesen Vorschlag gemacht habe. Er bittet darum, dass man bis zum Bauausschuss die Fragen bereits beantworte, so dass man vorher noch die Möglichkeit habe, dies in den Arbeitskreisen bis zum Bauausschuss durchzuarbeiten.

Herr Ludwig sagt, dass man sich die Niederschrift ansehen werde und diese dann als Auszug zu diesem Punkt mit einstelle.

Herr RM Bauer-Dahm fragt, was mit dem 4. Gebäude geschehe, da ja nur drei umziehen.

Herr Ludwig antwortet, dass dies bereits von Frau Pakulat gefragt worden sei und dass er in seinem Bereich keine freie Fläche habe. Er habe zugesagt, dass man mit dem Liegenschaftsamt eine weitere Nutzung prüfe. Auf Nachfragen von Herrn Bauer-Dahm bestätigt er, dass die drei Unterkünfte in die Potsdamer Straße gehen und man sich für die 4. Unterkunft Gedanken mache. Er könne hier aber noch keine Zusagen machen.

Herr RM Bauer-Dahm erläutert, dass nach seines Wissens im Ursprungsbau zwei Rollstuhlgerechte Wohnungen geplant gewesen seien. Er fragt, ob diese Planung hiermit nun ganz weg falle. Zudem fragt er, was man mit dem Differenzbetrag plane, da man nun 2 Mio. weniger investiv ausgeben werde.

Herr Ludwig antwortet, dass man die 2 Mio., die man einspare, nicht verplant habe. Dieses Geld sei projektabhängig von der Kämmerei zur Verfügung gestellt worden und er gehe nicht davon aus, dass man diese Einsparung ohne die Kämmerei und einem neuen politischen Beschluss für etwas anderes einsetzen könne.

Er erläutert, dass man bei dem konventionellen Bau an der Potsdamer Straße, für den man einen Baubeschluss habe, tatsächlich zwei Rollstuhlgerechte Wohnungen eingeplant habe. Die Wohnungen in den Systembauten seien nicht Rollstuhlgerecht, allerdings Rollstuhlgeeignet. Er fährt fort, dass die Wohnungen nicht alle DIN-Normen erfüllen, aber es sei möglich, besonders im ebenerdigen Bereich, mit dem Rollstuhl sein Leben zu führen. Er weist

auf den geförderten Wohnungsbau hin und erklärt, dass in diesem Bezug nicht jede DIN-Norm erfüllt sei, aber man komme ebenerdig ohne Schwellen in die Wohnungen hinein.

Herr SE Jochim fragt zur Potsdamer Straße nach der Befristung. Er sagt, dass man schlimmstenfalls nur drei Jahre Nutzungszeit habe und fragt, ob man eine längerfristige Nutzung für dieses Grundstück ermöglichen könne.

Herr Ludwig antwortet, dass man als Grundlage für die Baugenehmigung den § 246 Bau-gesetzbuch habe. Man sei im Grünbereich, wo nur befristete Baugenehmigungen möglich seien. Aus der Vergangenheit wisse man, dass an der Potsdamer Straße unter diesen Vo-raussetzungen die vorherige Unterkunft 30 Jahre gestanden habe. Es sei immer um fünf Jahre verlängert worden. Er gehe derzeit aus, dass eine jeweilige Verlängerung um weitere fünf Jahre möglich sei.

Die Beschlussvorlage wird **ohne Votum** in die nachfolgenden Gremien **verwiesen**.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig **zugestimmt**.

3 Ausschussempfehlungen an andere Ausschüsse

4 Anfragen und Beantwortungen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

4.1 Beantwortung einer mündlichen Anfrage in der Sitzung am 27.05.2021 zur Mit-teilung 1205/2021 Sachstand „Starke Veedel – Starkes Köln“ der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen 2785/2021

Zur Kenntnis genommen.

4.2 Beantwortung einer mündlichen Anfrage in der Sitzung am 27.05.2021 zur Mit-teilung 1808/2021 Kölner Wohnungsbau 2020: Starker Anstieg der Baugeneh-migungen – weniger Fertigstellun-gen, aber 5400 Wohnungen im Bau“ der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen 2809/2021

Zur Kenntnis genommen.

5 Mitteilungen

5.1 Evaluationsbericht 2020 „Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften Köln“ 1647/2021

Herr RM Weisenstein bedankt sich für die Mitteilung und merkt an, dass dies sicherlich ein schwieriges Vorhaben sei. Es sei verständlich, dass dieses Projekt eine Anlaufzeit benötige.

Es hänge von vielen Faktoren ab, wie beispielsweise gegenseitige Sympathie. Die Zahlen seien jetzt noch sehr bescheiden. Er bemerkt, dass im Berichtsanhang stehe, dass von 120, bzw. 150 Verhältnissen, die nicht zustande gekommen seien, 63 nicht zustande gekommen seien, weil der Wohnungsgeber nicht in Köln wohne. Er fragt, ob man nicht auch mit den Nachbarkommunen in die Kommunikation gehen könne. Für den Studenten sei auch eine Unterkunft in Hürth denkbar, anstatt beispielsweise in Klettenberg.

Zudem fragt er, mit wieviel Arbeit, wie Mitarbeiter und Stunden, das Amt für Wohnungswesen in dieses Thema reingehe.

Herr Ludwig erläutert, dass die Kommunikation mit den größeren Nachbarkommunen bereits stattfände. Er nehme aber gerne den Hinweis noch einmal auf und werde prüfen, ob die Kommunikation mit Hürth bereits laufe. Hürth würde sich anbieten, da Hürth-Efferen auch Studentenwohnheime habe.

Zur zweiten Frage antwortet er, dass das Amt für Wohnungswesen koordiniere, drüber schaue und finanziere und dass man dafür keine großen Stellenanteile benötige. Die Arbeit werde von zwei halbtagsbeschäftigten Mitarbeitenden der Universität zu Köln bewältigt, die das Amt für Wohnungswesen finanziere.

Das Projekt sei vor rund 10 Jahren in Zusammenarbeit mit den Halbtagskräften, der Seniorenvertretung und damals noch mit dem Land entwickelt worden. Mit diesen Ressourcen werde der Umfang geschaffen, der im Bericht beschrieben worden sei. Nach seiner Einschätzung sei auch nicht viel mehr möglich, da besonders bei den älteren Wohnungsgeber*innen viele Bedenken auszuräumen seien, bevor eine Wohnpartnerschaft tatsächlich zu Stande kommen könne. Die älteren Personen wohnen bereits sehr lange alleine und somit sei es schwer, eine Bereitschaft zu finden, eine neue sehr junge Person in den Haushalt mit aufzunehmen. Zeitweise gelinge dies und dann seien es wunderbare Partnerschaften, aber die Bedenken bei den Senior*innen seien oft sehr groß.

Man sei aber sehr froh über dieses Projekt und auch wenn es klein sei, erziele es ein bisschen Wirkung im Bereich der Studenten. Man gehe aber nicht davon aus, dass man dieses Projekt groß erweitern könne.

Frau RM Gerlach bedankt sich für dieses Projekt und sagt, dass es eine große Strahlkraft habe und es deutlich darüber hinausgehe, was an der Uni gemacht werde. Sie berichtet, dass Sie letztes Jahr selber Wohnen für Hilfe zweimal genutzt habe, da sie dadurch das Projekt kennengelernt habe. Sie sei alleinerziehende Mutter zweier Katzen, sie habe Platz und es müsse jemand auf die Katzen achten. Dies sei eine tolle Sache und sie glaube, dass es sehr viel mehr Menschen gebe als diese 38, die tatsächlich im letzten Jahr dieses Angebot genutzt haben.

Herr RM Weisenstein erwähnt, dass das Sozialamt sicherlich hin und wieder Kontakt zu Senior*innen habe, die aufgrund ihrer sozialen Situation Hilfe benötigen, wie beispielsweise in den Fragen zu Pflegeeinrichtungen oder ambulante Pflege, etc. Er fragt, ob dieses Projekt in diesen Gesprächen ein Thema sei.

Herr Ludwig weist darauf hin, dass in diesem Projekt pflegerische Tätigkeiten ganz eindeutig ausgeschlossen seien. Es gehe nicht um Pflege in diesem Projekt, da diese Personen, insbesondere Student*innen in diesem Bereich gar nicht qualifiziert seien.

Er fährt fort, dass dieses Projekt zum einen über die Seniorenvertretung beworben werde und zum anderen gehe man regelmäßig mit den Stadtinformationskampagnen in die Öffentlichkeit. Diese Kampagnen sehe man in der Stadt von Zeit zu Zeit auf den Megapostern. Dort gewinne man durchaus einen vernünftigen Kundenstamm.

Er bedankt sich für das Lob bei Frau Gerlach und erwähnt, dass das Projekt in der Entstehungsphase jede Menge Preise erhalten habe. Man sei stolz auf das Projekt und möchte es gerne weiter vorantreiben. Man habe im Laufe der Zeit das Projekt um Alleinerziehende erweitert. Der größte Anteil fände aber immer noch im Seniorenbereich statt.

Zur Kenntnis genommen.

5.2 Kölner Statistische Nachrichten 4/2021 1895/2021

Herr RM Weisenstein bringt seine Verwunderung zum Ausdruck über die Gewichtung. Er erläutert, dass in dem Bericht stünde, dass es ein großes Problem bei geförderten Wohnungsbau und den Förderbedingungen gebe, die zu kompliziert seien. Investoren seien damit überfordert den Antrag zu stellen. Das wundere ihn. Wenn man sich die Anzahl der geförderten Wohnungen anschau und auch wer diese Wohnungen baue, stelle man fest, dass fast alles die GAG baue. Er könne sich nicht vorstellen, dass die GAG Schwierigkeiten mit den Förderbedingungen habe, da er glaube, dass die dort sehr gut aufgestellt sei. Er möchte es aber nicht abstreiten, dass andere Investoren damit überfordert seien, aber dass dies so eine Gewichtung habe, sei bei ihm auf Unverständnis gestoßen.

Frau Scholz erläutert, dass die Expertenbefragung einen breiten Querschnitt aus der Wohnungswirtschaft befragt habe. Man gebe hier ganz neutral die Ergebnisse aus der Befragung wieder. Aus der Praxis könne hier sicherlich Herr Ludwig berichten, ob es zusätzlichen Beratungsbedarf gebe. Es sei natürlich verständlich, dass zusätzliche Vorschriften, die man beachten müsse, auch einen zusätzlichen Aufwand bedeuten. Man habe im Amt für Stadtentwicklung und Statistik diese Daten erhalten, sie ausgewertet und zurückgespiegelt.

Herr Ludwig fügt hinzu, dass die Beratung des Amtes für Wohnungswesen für die, die bauen möchten, durchweg gelobt werde. Man sei sehr offen für eine frühzeitige Beratung im Bereich der Förderkonditionen und im technischen Bereich. Man höre übereinstimmend von den Eigentümer, die öffentlich gefördert bauen wollen, dass die Beratung gut, schnell und zielorientiert sei. Allerdings sei der Punkt, dass im öffentlich geförderten Wohnungsbau ein hoher Beratungsbedarf sei, nicht aus der Welt zu diskutieren. Er habe den Eindruck, dass dieses oft von Eigentümern genannt werde, die eigentlich gar nicht öffentlich gefördert bauen wollen und lieber frei finanzieren möchten. Hier habe man eine andere Gewinnerwartung als im geförderten Wohnungsbau.

Frau RM Ruffen erzählt, dass sie selbst Architektin sei und somit aus der Praxis berichten könne. Es sei im geförderten Wohnungsbau nicht das Problem der Beratung, sondern dass es sich schlichtweg mit dem derzeitigen Zinsmarkt, den Baukosten und den Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus, die nicht in Köln festgelegt werden, nicht rechne. Die Stadt müsse es machen und könne es auch machen, da sie es nicht rechnen müsse. Sie müsse nicht belegen, dass sie Gewinn erwirtschaftete oder zumindest nicht drauflege. Aber der pri-

vate Bauherr auf dem freien Markt könne sich meistens den geförderten Wohnungsbau gar nicht leisten, da er das Geld anderswo einfach günstiger bekäme und ohne die Auflagen des geförderten Wohnungsbaus.

Herr Ludwig ergänzt, dass dies bis vor ein paar Jahren so gestimmt habe, bis das zuständige Landesministerium Tilgungsnachlässe eingeführt habe. Man habe derzeit eine Situation, in der man beim öffentlich geförderten Wohnungsbau für 100% Darlehen, was man erhalte, nur 75% zurückzahlen müsse. Das habe den geförderten Wohnungsbau zumindest wieder rentabel gemacht. Er stimme ihr zu, dass zum frei finanzierbaren Wohnungsbau die Renditemöglichkeiten bescheidener seien. Es stimme aber seit ein paar Jahren nicht mehr, dass ein Investor, ein Eigentümer, wenn er denn öffentlich gefördert baue, drauf zahle.

Frau Klehr plädiert dafür, dass man die kritische Anmerkung positiv werte, da sich aus der Beratungspraxis in der Wohnungsbauleitstelle zeige, dass das kooperative Baulandmodell inzwischen durchgreife. All die großen Bebauungspläne, die auch oft von Projektentwicklern vorangetrieben werden, hätten nun eine verpflichtende Quote für geförderten Wohnungsbau, so dass auf dem aktuellen Markt es überhaupt nicht mehr möglich sei, dass die GAG allen geförderten Wohnungsbau mache. Insofern sehen dies natürlich die Firmen, die da keine Übung und Expertise drin haben, kritisch. Zu Beginn haben die Firmen sich dagegen gewehrt, dann habe man dies akzeptiert und sich Partner gesucht, meistens die GAG. Fände man aber keinen Partner, die den Anteil des geförderten Wohnungsbaus machen wollen, müssen die Firmen sich tatsächlich damit selbst beschäftigen. Geförderter Wohnungsbau sei gerade im Planungssektor und für die Architekten eine ganz besondere Aufgabe. Dies sei nicht ganz einfach, da man die Vorgaben kennen müsse und sollte man gar keine Ahnung davon haben, sei auch die Beratung nicht hilfreich. Insofern glaube sie gerne und könne dies auch aus der täglichen Praxis bestätigen, dass das sehr kritisch gesehen werde, weil es einfach eine schwierige Aufgabe sei. Sie denke, dass alle miteinander mit dieser Aufgabe aber auch wachsen können.

Herr RM Weisenstein geht auf den Beitrag von Frau Ruffen ein und erläutert, dass die GAG überwiegend geförderten Wohnungsbau mache, ca. 60 – 80 %, dies variere ein wenig in den unterschiedlichen Jahren. Trotzdem sei die GAG noch in der Lage Abführungen an den städtischen Haushalt vorzunehmen. Dies müsse man auch einmal sehen. Man könne nicht sagen, dass lohne sich alles nicht. Die GAG bewiese das Gegenteil, obgleich sie von der Stadt in der Frage mit der Versorgung von günstigen Bauland sicherlich nicht sehr privilegiert behandelt werde. Dies müsse man sich in der ganzen Diskussion auch einmal vor Augen führen. Wenn es ein Problem gebe, den geförderten Wohnungsbau zu realisieren für die GAG, sei der in der mangelnden Bereitstellung von Flächen begründet.

Herr Kiefer antwortet zu dem zuletzt gehörten Argument, dass man die GAG nicht privilegiert mit Grundstücken versorge, dass dies nicht der Fall sei. Man privilegiere die GAG in erheblichen Maße, was auch durchaus zu Kritik von anderen Marktakteuren führe. In den letzten Jahren seien über 40% der Geschosswohnungsbaugrundstücke der Stadt Köln an die GAG veräußert worden. Es habe kein einziges Jahr gegeben, in dem man nicht an die GAG veräußert habe. Man rede hier über sehr erhebliche Flächen, die der GAG zur Verfügung gestellt worden seien. Es sei richtig, dass man zuweilen in den Medien durchaus auch von Vertretern dieser Gesellschaft dies anders höre. Dies mag interessengesteuert eine Variante sein, aber es entspreche nicht den Tatsachen.

Frau Scholz kommt noch einmal auf die Expertenfrage zurück und erläutert, dass man diese im regelmäßigen Abstand mit durchführe und es ganz wichtig sei, auch noch einmal Originaltöne zu bekommen, aus der Wohnungswirtschaft. Man befrage breit verschiedene Akteure, die dort agieren und letztlich sei genau das, was man jetzt mache, das Ziel der Befragung. Die Ergebnisse solle man kritisch würdigen und auch diskutieren, wie es auch Frau Klehr bereits gespiegelt habe und man werde auch überlegen, ob es Punkte gebe, die man ändern oder anpassen müsse. Fördermöglichkeiten seien natürlich nicht nur der geförderte Wohnungsbau, es gehe natürlich auch um Themen wie Klimaschutzmaßnahmen, etc. Es sei auch wichtig zu sehen, wie man mit den Partner der Wohnungswirtschaft zusammenarbeiten könne und welche Maßnahmen wirkungsvoll seien und in der Praxis nicht zu Umsetzungshemmnisse führen.

Man habe diese Fragen im Wohnungsbau mit vorgestellt und da sei ein Punkt, den sie wichtig fände, und zwar, dass das Investitionsklima, was zum Zeitpunkt der Befragung noch als sehr positiv geschildert wurde, sich in der Zwischenzeit aufgrund der Engpässe in der Bauwirtschaft verändert habe. So werde man auch, wenn diese Befragung im regelmäßigen Rhythmus durchgeführt werde, immer wieder Anlässe haben ins Gespräch zu kommen. Zu diesem Zwecke gebe es auch das Wohnungsbauforum, in dem auch Kolleg*innen aus dem Unterausschuss Wohnen vertreten seien.

Zur Kenntnis genommen.

5.3 Bauliche Herrichtung der ehemaligen Sendezentrale des WDR auf dem Grundstück Hitzelerstr. 125 zu Wohnraumzwecken 2644/2021

Herr Ludwig berichtet, dass die Hitzelerstrasse das Amt für Wohnungswesen bereits seit Jahren beschäftigt. Das, was man hier probieren wolle, sei der verzweifelte und wahrscheinlich auch letzte Versuch dieses Denkmal vor einem längeren Leerstand zu bewahren. Jahrelang sei eine Flüchtlingsunterkunft in der Hitzelerstrasse gewesen, was sicherlich durch eine starke Nutzung zu dem aktuellen Zustand des Gebäudes beigetragen habe. Man sei dort rausgegangen, da man dort nicht mehr menschenwürdig unterbringen konnte. Seitdem stehe dieses Denkmal leer. Es habe Bestrebungen aus Teilen der Politik gegeben, beispielsweise aus dem letzten Rat, ein Rundfunkmuseum dort zu platzieren. Nachdem diese Idee nicht zum Tragen gekommen sei, sei der Kulturbereich, insbesondere Frau Förster auf ihn zugekommen und habe angefragt, ob man dort etwas zusammen auf die Beine stellen könne. Darin habe er die Chance gesehen, mit dem Thema Wohnen doch noch in der Hitzelerstrasse zum Zuge zu kommen. Es sei von vornerein klar gewesen, dass, wenn es so beschlossen werden würde, nicht preiswert werde. Beim letzten Versuch, dort nur Wohnen zu installieren, sei man schon mit der Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamt in der Verwaltung gescheitert, da die Baukosten zu hoch gewesen sein.

Diese hier sei mal wieder ein Versuch die Politik für dieses Objekt zu interessieren und evtl. auch ein bisschen Rückenwind zu gewinnen, dass man ein bisschen mehr ausgeben dürfe. Er befürchtet jedoch, dass dieser Versuch scheitern werde. Das sei schade um dieses Objekt, da dort ein wenig Rundfunkgeschichte stattgefunden habe. Wenn es denn abgelehnt werde, werde das Amt für Wohnungswesen zum Thema Hitzelerstrasse zukünftig still sein.

Frau RM Pakulat sagt, dass es natürlich schade sei. Sie fragt, wie es dann mit dem Objekt weiter gehe und ob es dann beim Amt für Wohnungswesen verbleibe oder ob es zurück zur Liegenschaft gehe.

Herr Ludwig antwortet, dass es schon vor Jahren zurück zur Liegenschaft gegangen sei.

Frau RM Pakulat resümiert, dass man sich jetzt also eine neue Nutzung überlegen solle, die es ermögliche das Gebäude denkmalgerecht wieder herzustellen und trotzdem Steuer-gelder nicht überproportional auszugeben, die im Anschluss nicht mehr reinkämen.

Herr Ludwig ergänzt, dass die Nutzung durch den bestehenden Bebauungsplan vorgegeben sei und somit müsse es eine Wohnnutzung sein.

Frau RM Pakulat fragt nach, ob nicht auch eine kombinierte Nutzung wie Gewerbe und Wohnen möglich sei. Das Gebäude würde auch etwas für beispielsweise Architekten oder Designer hergeben. Menschen, die es schick fänden in diesem Gebäude zu wohnen oder zu arbeiten und auch bereit wären dafür Geld auszugeben.

Herr Kiefer wirft ein, dass das Objekt einen besonderen Charme habe. Es sei eines der wenigen Bauhausgebäude in Köln. Es habe eine sehr interessante Geschichte und zudem liege es in einem ebenfalls denkmalgeschützten Umfeld. Diese Siedlung sei lange Zeit von den Familien von Besatzungssoldaten genutzt worden. Es habe einen besonderen Charme und dies drücke sich auch in dem Inhalt der Unterschutzstellung aus. Insbesondere das sehr große Freigelände sei ebenfalls geschützt und frei zu halten. Man habe wahrscheinlich sehr viel weniger Probleme dieses Objekt zu entwickeln, wenn man die großen Freiflächen in einem Teilbereich bebauen dürfe. Dies sei aber aktuell ausgeschlossen. Er gehe davon aus, dass dies auch so bleiben werde, weil auch die Nachbarschaft es nicht verstehen würde, da sie selbst durchaus enge Restriktionen, was die Gestaltung ihrer Freiflächen angehe, umsetzen müsse. Man habe tatsächlich das Problem, dieses Objekt sinnvoll zu nutzen. Man habe wahrlich sehr viele Nutzungsvarianten dort geprüft. Man habe auch die Idee gehabt, dass der WDR dort wieder einziehe und dort das Studio für elektronische Musik etabliere. Dies habe sich aber letztlich alles zerschlagen. Es sei mit dem Denkmalschutz und dem Bebauungsplan einfach schwierig. Den Bebauungsplan könne man ändern, allerdings wäre dies ein sehr aufwendiges Verfahren, was Ressourcen binden würde, welche bei sinnvollen Projekten dann fehlten. Man habe sich auch überlegt, ob man nicht eine Stiftung fände, die sich eine unwirtschaftliche Sanierung leisten könne. Man habe aber keine gefunden, die so frei von wirtschaftlichen Zwängen sei. Wenn diese Variante nun scheitere, dann werde dies, aus seiner Sicht, der letzte Rettungsanker seien, an dem man sich noch klammern könne.

Frau RM Seiger erläutert, dass das komplette Umfeld dieser Immobilie ein Wohngebiet sei, wo viele Menschen auch wohnen, die, wie eben geschildert, die alten Häuser der englischen Siedlung in privater Hand übernommen haben und denkmalgerecht umgebaut haben und dementsprechend pflegen. Die Hitzelerstr. 125 sei natürlich ein sehr großes Gebäude mit einer großen Fläche, und natürlich lege es aufgrund dessen nahe, eine andere Nutzung als eine private zu machen, aber wenn die Ratlosigkeit, was man damit sinnvoll und mit vertretbarem Aufwand machen könne, so groß sei, könne man auch einmal darüber nachdenken, ob man das Grundstück in Erbpacht an eine private Nutzung vergeben könne. Es sei

manchmal erstaunlich, was Menschen bereit seien, für ihr privates Umfeld zu leisten. Sie fragt, ob dies aus Sicht der Verwaltung eine Möglichkeit sei.

Herr Kiefer antwortet, dass dies tatsächlich eine Variante sei und dass man dies in der Regel auch sehr gerne mache, da man die Nutzungsbindung dann für die gesamte Laufzeit festlegen könne. Man kann sich diese Herausgabe eines Erbbaurechtes so vorstellen, dass man frei fragt, wer Interesse habe oder man mache eine Ausschreibung. Das Objekt würde man dann mit langem Vorlauf der Öffentlichkeit vorstellen und die Konditionen mitteilen. Der Verkehrswert werde auf Grund der Restriktionen nicht sehr hoch sein und auch der Erbauchzins, der sich daraus ergebe, werde übersichtlich sein. Wenn man es als freies Interessenbekundungsverfahren mache, wäre es alleine die Entscheidung der Politik, was Stadtentwicklungstechnisch zielführend sei und wer dann das Objekt bekäme.

Man habe aber nach wie vor noch die Problematik des Denkmalschutzes und des Bebauungsplanes. Da stelle sich dann die Frage, ob durch Befreiung doch der ein oder andere Zwangspunkt aufgeweicht werden könne.

Zur Kenntnis genommen.

5.4 Halbjahresbericht zur Zweckentfremdung von Wohnraum in Köln 3002/2021

Zur Kenntnis genommen.

5.5 Aktueller Sachstand GAG-Siedlung Fortuinweg 2852/2021

Herr RM Kircher erläutert, dass in der Mitteilung stehe, dass ein Ortstermin stattfinden solle. Er fragt, ob es möglich sei, dass die Politik sich daran beteiligen könne. Man habe in Roggendorf und auch in Worringen ein riesiges Problem an fehlenden Kita und Grundschulplätzen. In der Nähe sei eine Grundschule, die ausgebaut werden solle, da dort jedes Jahr bis zu 40 Kinder abgewiesen werden. An der Grundschule sei noch eine Kita installiert, die in die sanierte Kita an der Berrischstrasse umziehen soll, die aber noch nicht genutzt werden könne, da dort chemische Dämpfe während der Sanierung ausgelöst worden seien. Er fragt, ob man hier kein Interim stattfinden lassen könne, um eine Kita einzubauen, bis die Kita Berrischstrasse saniert sei und ob man dann nicht in der Grundschule Roggendorf endlich den Neubau vornehmen könne.

Herr Ludwig rät davon ab, die Politik mit zu diesem Termin zu nehmen. Er erläutert, dass dies ein Termin der Verwaltung, der GAG und des Amtes für Wohnungswesen sei, um die Herrichtungsbedarfe in den Wohnungen festzustellen. Er bietet einen separaten Termin vor Ort mit der Politik an, dann schaue man sich nur die Kita an. Er weise aber darauf hin, dass aus dieser jetzt leerstehenden Kita vor Jahren der SKM Sozialdienst Katholischer Männer ev. ausgezogen sei, da er im Umfeld eine neue Kita bezogen und betrieben habe. Er könne aber gerne in den nächsten Wochen einen Termin anbieten.

Herr Kiefer berichtet, dass es bei der Kita eine neue Entwicklung gebe, die in der Mitteilung so noch nicht erwähnt wurde. Das Kulturamt habe die Verwaltung dieses Kitagebäudes übernommen und plane dort die Einrichtung von Atelierräumen. Die Idee dort wieder eine Kita einzurichten, ggfls. durch einen anderen Träger, habe man mit dem Jugendamt besprochen. Das Jugendamt habe aus ihrer fachlichen Sicht erklärt, dass dies nicht mehr möglich sei. Er vermutet, dass es um Baustandards gehe, die bei den heutigen Kitas zu beachten sein.

Herr RM Kircher ergänzt, dass es hier um die sanierte Grundschule und eine hervorragend sanierte Kita gehe, die man nicht nutzen könne und nun nagelneu vor sich hingammelt. Man habe somit ein großes Gebäude, welches genutzt werden könne, welches aber nun schon seit weit über 1 ½ Jahre ausgase. Nun sagt man, dass man die ehemalige Kita nicht nutzen könne. Er rege hier eine Interimslösung an, die man zumindest mal prüfen könne. Man habe hier einen Notstand. Er habe sicherlich Verständnis dafür, wenn hier eine andere Nutzung vorgenommen werden solle, aber vielleicht könne man dies ein wenig schieben. Er plädiert dafür, darüber zumindest einmal nachzudenken. Er nehme zudem gerne das Angebot von Herrn Ludwig an, sich vor Ort zu treffen.

Herr Ludwig weist darauf hin, dass nachdem er die Erörterung von Herrn Kiefer gehört habe, ein Ortstermin mit ihm nicht zielführend sei. Die verwaltende Dienststelle müsse somit das Liegenschaftsamt sein. Zudem gebe es eine Expertise aus dem Jugendamt, was den Betrieb dieser Kita angehe. Er verweist somit auf Herrn Kiefer, Liegenschaftsamt und auf das Jugendamt, da die die Hintergründe dann besser erklären könnten. Er komme gerne unterstützend dazu.

Herr Kiefer erwähnt, dass aktuell das Kulturamt die verwaltende Dienststelle sei. Dies seien dann auch die Ansprechpartner. Nach seinem Wissen, habe das Kulturamt ihr Vorhaben noch nicht umgesetzt und so müsse dort angefragt werden, ob die bereit wären, zurückzustehen. Dann müsse aber auch das Jugendamt erklären, dass es aus deren fachlicher Sicht möglich sei. Sein Kenntnisstand sei, dass das Jugendamt dies verneint habe, aber dieser Stand sei auch bereits zwei Jahre alt. Sicherlich könne man dies noch einmal prüfen, ob bei einer Interimslösung geringere Standards zu erfüllen seien.

Herr RM Weisenstein ergänzt zu den Äußerungen von Herrn Kircher, dass man in unmittelbarer Nähe das größere Projekt Südlich Baptiststrasse habe und dass es da auch eine Initiative gebe, die sich gegen diese Wohnbebauung stark mache. Ein wesentlicher Kritikpunkt neben dem Verkehr sei die Grundschul- und Kitaversorgung in dem Stadtteil. Er glaube, dass man sich die Sache wesentlich leichter mache, wenn man zusammen mit der Bevölkerung und der Initiative vor Ort an einer Lösung arbeite. Dies sei sicherlich nicht der richtige Ausschuss, aber trotzdem müsse man dieses ernst nehmen, um das Bauvorhaben dort in Frieden realisieren zu können.

Er fragt zur Vorlage nach, ob es eine Instandsetzung oder eine Modernisierung sei. Dies sei im Hinblick auf die Fördermöglichkeiten relevant.

Herr Ludwig antwortet, dass dies noch unklar sei. Der Besuch mit der GAG in dieser Siedlung solle hier Klarheit schaffen. Es werde wahrscheinlich eine Sanierung und eine Modernisierung vorzunehmen sein. Es werde wohl ein Gemeinschaftsprojekt werden, da auch die Stadt als Eigentümerin in der Vergangenheit zu wenig in das Objekt investiert habe. Man

werde sich die Schäden vor Ort anschauen und dann miteinander diskutieren, wie man weiter vorgehe.

Zur Kenntnis genommen.

5.6 Beantwortung zu Anfrage AN/1475/2021 Konditionen für den preisgedämpften Wohnungsbau (2379/2021) 3395/2021

Zur Kenntnis genommen.

gez. Pascal Pütz
Ausschussvorsitzender

gez. Alexandra Rieckborn
Schriftführerin