



Geschäftsführung Unterausschuss Wohnen

Herr Krämer

Telefon: (0221) 221-27467

Fax: (0221) 221-27447

E-Mail: Thomas.Kraemer@Stadt-koeln.de

Datum: 09.05.2023

Niederschrift

über die **7. Sitzung des Unterausschusses Wohnen** in der Wahlperiode 2020/2025 am Montag, dem 27.02.2023, 14:30 Uhr bis 15:48 Uhr, Rathaus Spanischer Bau, Theo-Burauen-Saal (Raum-Nr. B 121).

Anwesend waren:

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Stefanie Ruffen	FDP	
Herr Daniel Bauer-Dahm	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Gerhard Brust	GRÜNE	
Herr Robert Schallehn	Bündnis 90/Die Grünen	
Frau Teresa De Bellis-Olinger	CDU	
Herr Martin Erkelenz	CDU	
Herr Niklas Kienitz	CDU	
Herr Michael Frenzel	Auf Vorschlag der SPD	
Herr Franz Philipp	SPD	vertritt Herrn Pütz
Frau Erika Oedingen	SPD	vertritt Herrn Kircher
Herr Jörg Detjen	DIE LINKE	vertritt Herrn Weisenstein

Beratende Mitglieder

Herr Luca Leitterstorf	Auf Vorschlag der AfD	
Frau Karina Syndicus	Die FRAKTION	vertritt Herrn Brommer
Herr Hans Schwanitz	Bündnis 90/Die Grünen	vertritt Frau Pakulat
Herr Jens Bruckner	Auf Vorschlag der CDU	
Herr Franz Xaver Corneth	auf Vorschlag der CDU	
Herr Thomas Tewes	auf Vorschlag der CDU	
Herr Rafael Christof Struwe	Auf Vorschlag der SPD	
Herr Roman Jochim	Auf Vorschlag von Volt	vertritt Frau Gerlach
Frau Dr. Verena Holzer-Henke	Auf Vorschlag von Klima Freunde	
Frau Lilly Liebig	Seniorenvertretung der Stadt Köln	

Verwaltung

Herr Beigeordneter Dr. Harald Rau	Dezernat für Soziales, Gesundheit und Wohnen
Frau Vanessa Weller	Dezernat V, Fachreferentin
Frau Barbara Horstmann	Amt der Oberbürgermeisterin, Fachreferentin
Herr Gerhard Schultz	Amt für Wohnungswesen
Frau Dr. Katja Robinson	Leiterin, Amt für Soziales, Arbeit und Senioren
Frau Brigitte Scholz	Leiterin Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Frau Inga Hoffmann	Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Herr Bernd Kiefer	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Frau Julia Klehr	Dezernat VI - Wohnungsbauleitstelle
Herr Oliver Rickling	Dezernat VI – Wohnungsbauleitstelle

Schriftführer

Herr Thomas Krämer	Amt für Soziales, Arbeit und Senioren
--------------------	---------------------------------------

Gäste

Herr Matthias Rottmann	Büro De Zwarte Hond
------------------------	---------------------

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Pascal Pütz	SPD	vertreten durch Herrn Philippi
Frau Sabine Pakulat	Bündnis 90/Die Grünen	vertreten von Hans Schwanitz
Herr Jürgen Kircher	SPD	vertreten von Frau Oedingen
Herr Michael Weisenstein	DIE LINKE	vertreten von Herr Detjen
Frau Lisa Hanna Gerlach	Volt	vertreten von Herrn Jochim

Beratende Mitglieder

Herr Alexander Serjoscha Brommer	Auf Vorschlag von Die FRAKTION
Herr Max Christian Derichsweiler	GRÜNE
Frau Bärbel Hölzing	Bündnis 90/Die Grünen
Frau Christine Seiger	Bündnis 90/Die Grünen
Herr Bürgermeister Dr. Ralf Heinen	SPD
Herr Oliver Seeck	SPD
Frau Angelika Link-Wilden	Auf Vorschlag von DIE LINKE
Frau Maria Tillessen	Auf Vorschlag der FDP

Stellvertretende beratende Mitglieder

Frau Monika Maurer	Seniorenvertretung der Stadt Köln
--------------------	-----------------------------------

Frau Stefanie Ruffen (FDP) eröffnet als erste stellvertretende Vorsitzende in Vertretung des erkrankten Vorsitzenden **Herr Pascal Pütz (SPD)** die 7. Sitzung des Unterausschusses Wohnen in der Wahlperiode 2020/2025 und begrüßt die Mitglieder des Ausschusses, die Vertreter*innen der Verwaltung und die Besucher*innen.

Sie teilt mit, dass die Verwaltung die Anlage 10 zu TOP 2.2 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Berliner Str. 219a, 51063 Köln-Mülheim, Gemarkung Dünwald, Flur 61, Flurstück 1941 – Baubeschluss, 1622/2022 zugesetzt hat.

Weitere Zu- oder Absetzungen liegen nicht vor. Wünsche auf Änderung der vorliegenden Tagesordnung, z.B. wegen Beratungsbedarfs einzelner Fraktionen, werden nicht vorgebracht.

Frau Stefanie Ruffen (FDP) lässt über die Tagesordnung abstimmen.

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

A Mündlicher Bericht des Dezernenten

1 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

2 Ausschussempfehlungen an den Rat

2.1 Köln Katalog – Typologien für kompakte, nachhaltige und lebenswerte Quartiere
3068/2022
Die Anlage wird nicht umgedruckt. Diese wird im Ratsinformationssystem bereitgestellt

2.2 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Berliner Str. 219a, 51063 Köln-Mülheim, Gemarkung Dünwald, Flur 61, Flurstück 1941 - Baubeschluss
1622/2022

3 Ausschussempfehlungen an andere Ausschüsse

4 Anfragen und Beantwortungen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

4.1 Beantwortung Anfrage: Diskriminierung bei der Wohnungssuche – was kann die Stadt tun?
2934/2022

4.2 Beantwortung einer Anfrage der Fraktion Die Linke und der SPD-Fraktion betreffend "Häuser der Russischen Föderation -Handlungsmöglichkeiten der Stadt Köln"
3992/2022

4.3 Kleiner bauen - Wohnungsbau im Zuschnitt optimieren
Anfrage der VOLT-Fraktion
AN/1955/2022
Übernommen aus der Sitzung vom 08.11.2022.

Kleiner bauen - Wohnungsbau im Zuschnitt optimieren
Beantwortung der Anfrage AN/1955/2022
4106/2022

5 Mündliche Anfragen

6 Mitteilungen

6.1 Halbjahresbericht zur Zweckentfremdung von Wohnraum in Köln
0138/2023

6.2 Bericht aus der Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell
0157/2023

6.3 Ergebnis der Wohnraumförderung mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen im
Jahr 2022
0331/2023

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt.

I. Öffentlicher Teil

A Mündlicher Bericht des Dezernenten

Herr Beigeordneter Dr. Rau erläutert zur Situation der Unterbringung von Geflüchteten, dass zurzeit über 11.000 geflüchtete Menschen in Köln untergebracht seien. Der Zuwachs liege derzeit, seit Jahresbeginn, bei moderaten 400 Menschen. Die Aufnahmequote sei im Landesvergleich mit 106 % des FlüAG-Schlüssels (Gesetz über die Zuweisung und Aufnahme ausländischer Flüchtlinge (Flüchtlingsaufnahmegesetz - FlüAG) weiterhin übererfüllt. Als „Übererfüller“ bestehe die Möglichkeit, nach Köln kommende Menschen an die Landeserstaufnahmeeinrichtung des Landes in Bochum zu verweisen. Dies geschehe durchschnittlich in fünf Fällen täglich. Im Ergebnis sei festzuhalten, dass die Stadt Köln im kommunalen NRW-Vergleich auf Grund der Bevorratung von Unterbringungsmöglichkeiten die Menschen gut versorgen konnte, ohne diese in Zelten oder Turnhallen unterbringen zu müssen. Dies stelle sich in umliegenden Gemeinden weitaus kritischer dar. Auch wenn davon auszugehen sei, dass die Zahl unerlaubt eingereister Menschen jahreszeitlich bedingt nach dem Winter wieder zurückgehe, sei trotzdem weiterhin keine Entspannung der Lage in Sicht. Daher bestehe auch weiterhin die Notwendigkeit, zusätzliche Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen oder bestehende zu verlängern.

Zum Thema „neuer Wohnraum“ führt **Herr Beigeordneter Dr. Rau** aus, dass hier unter anderem der Umgang mit begrenzten Flächen Zielkonflikte z.B. mit dem Masterplan Grün berge, welcher bei Planungen des Dezernats berücksichtigt werde. Bei der richtigen Nutzung von bestehendem Wohnraum sei das Amt für Wohnungswesen mit der Unterbindung der Zweckentfremdung betraut. Hierzu liege ein entsprechender Bericht ([0138/2023](#)) vor.

Ebenso liege eine Mitteilung ([0331/2023](#)) zum Thema „Wohnraumförderung“ vor, welcher zeige, dass das Ziel von 1.000 Bewilligungsbescheiden für geförderten Wohnungsbau übererfüllt wurde. Hier zeige sich aber bei der Umsetzung der Bauprojekte leider die allgemeine Situation am Wohnungsbau, welcher eine rasche Umsetzung verzögere.

Zu den besonderen Herausforderungen gehöre weiterhin die Unterbringung von Menschen ohne Obdach, bei welcher zu betonen sei, dass das neue Modell des „Housing First“, wenn auch mit niedrigen Zahlen, mit einer Übererfüllung der Jahresziele gut begonnen habe. Insbesondere seien hier lobend die Zusammenarbeit und das Engagement der Träger hervorzuheben. Zur Vermeidung eines drohenden Wohnungsverlustes verweist **Herr Beigeordneter Dr. Rau** beispielsweise auf das bestehende Präventionsteam, welches sich sehr engagiert darum kümmere, Wohnungsverlust zu verhindern und welches im vergangenen Jahr in über 4.000 Fällen im Einsatz gewesen sei.

Frau Stefanie Ruffen (FDP) bedankt sich bei **Herrn Beigeordnetem Dr. Rau** für seinen Vortrag.

Herr Rafael Struwe (SPD) bittet, im Hinblick auf eine Vermeidung von drohendem Wohnungsverlust, um Auskunft darüber, wie sich der Umgang und die Vernetzung innerhalb der Stadtverwaltung in Fällen von anstehenden Nutzungsuntersagungen, bei der Nutzung von baurechtswidrigen Wohnraums unter dem Aspekt des Erhalts von Wohnraum, darstelle.

Herr Gerhard Schultz (Amt für Wohnungswesen) teilt mit, dass es für Fälle, bei welchem Wohnraum bewohnt werde, welcher aber aus rechtlichen Gründen nicht als solcher genehmigt sei, einen Arbeitskreis gebe, an dem unter anderem das Amt für Wohnungswesen und das Bauaufsichtsamt beteiligt sei. Hier werde unter Berücksichtigung rechtlicher Möglichkeiten alles unternommen, um eine weitere Nutzung der betroffenen Wohnungen als Wohnraum zu ermöglichen. Diese Möglichkeiten fänden bei fehlender Statik oder fehlendem Brandschutz ihre Grenzen.

Zur Kenntnis genommen.

1 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

2 Ausschussempfehlungen an den Rat

2.1 Köln Katalog – Typologien für kompakte, nachhaltige und lebenswerte Quartiere 3068/2022

Frau Brigitte Scholz (Leiterin Amt für Stadtentwicklung und Statistik) stellt, zusammen mit **Herrn Matthias Rottmann (Büro De Zwarte Hond)** und **Frau Inga Hoffmann (Stabsstelle Strategische Stadtentwicklung)**, anhand einer Präsentation den [Köln-Katalog](#) als ein Instrument der Stadtentwicklung vor. Ziel des Köln-Kataloges sei es, das Stadtwachstum durch eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung zu gestalten. Der Köln-Katalog zeige, wie kompakte und somit flächensparende Quartiere zukünftig aussehen können.

Nach reger Diskussion der Mitglieder des Ausschusses zu diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept, schlägt **Frau Stefanie Ruffen (FDP)** vor, dem Rat der Stadt Köln zu empfehlen, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Beschlussempfehlung:

Der Unterausschuss Wohnen empfiehlt dem Rat der Stadt Köln wie folgt zu beschließen:

Der Rat der Stadt Köln

- (1) beschließt den Köln-Katalog – Typologien für kompakte, nachhaltige und lebenswerte Quartiere als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr.11 Baugesetzbuch.
- (2) beauftragt die Verwaltung, den Köln-Katalog bei allen zukünftigen bebauungsplanrelevanten Vorhaben als städtebauliches Entwicklungskonzept zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig empfohlen

2.2 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Berliner Str. 219a, 51063 Köln-Mülheim, Gemarkung Dünnwald, Flur 61, Flurstück 1941 - Baubeschluss 1622/2022

Herr Bauer-Dahm (Bündnis 90/Die Grünen) merkt an, dass Rollstuhlfahrer immer wieder genötigt würden im Erdgeschoss eine Wohnung zu beziehen, obwohl ein Aufzug vorgesehen sei.

Herr Michael Frenzel (SPD) bittet um Auskunft, was aus Sicht der Verwaltung dagegen spreche, die Anzahl der Wohnungen durch ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Staffelgeschosses um 25% anzuheben.

Frau Stefanie Ruffen (FDP) teilt die Bedenken hinsichtlich eines Staffelgeschosses.

Herr Gerhard Schultz (Amt für Wohnungswesen) erläutert, dass die Versorgung von Menschen, welche auf einen Rollstuhl angewiesen seien, mit einer Wohnung im Erdgeschoss keine baurechtlich vorgegebene Maßgabe sei. Vielmehr versuche man zu verhindern, dass diese Bewohner*innen bei einem Ausfall einer Aufzugsanlage ihre Wohnung nicht mehr verlassen können.

Hinsichtlich der Geschossanzahl verweist **Herr Gerhard Schultz (Amt für Wohnungswesen)** auf die lange Planungsphase dieses Bauprojekts. Mit Blick auf die Zukunft werde dieser Aspekt, auch im Hinblick auf die Anzahl der Geschosse, bei neuen Bauvorhaben in eine Planung einbezogen.

Herr Jörg Detjen (Die Linke) bittet bei künftigen Bauprojekten zu prüfen, ob eine derartige Nutzungsvorgabe für Menschen, welche auf einen Rollstuhl angewiesen seien, weiter beibehalten werden solle.

Beschlussempfehlung:

Der Unterausschuss Wohnen empfiehlt dem Rat der Stadt Köln wie folgt zu beschließen:

Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit dem Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Berliner Str. 219a, 51063 Köln-Mülheim, Gemarkung Dünnwald, Flur 61, Flurstück 1941 mit Gesamtbaukosten in Höhe von 7,88 Mio. €.

Die Umsetzung erfolgt nach den rechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes. Der Neubau umfasst eine Photovoltaikanlage, Dach- und Fassadenbegrünung, Sole-Wärmepumpe und wird im Passivhausstandard ausgeführt.

Hierzu wird die Verwaltung ermächtigt, Fachplanungen auf Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure mit den Leistungsphasen 4 - 9 zu beauftragen sowie die Bauleistungen im Rahmen der vergaberechtlichen Regelungen zu vergeben.

Gleichzeitig werden die investiven Auszahlungen in entsprechender Höhe im Teilplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen bei der Finanzstelle 5620-1004-9-5196 – Neubau Berliner Str. 219a, freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig empfohlen.

3 Ausschussempfehlungen an andere Ausschüsse

4 Anfragen und Beantwortungen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

4.1 Beantwortung Anfrage: Diskriminierung bei der Wohnungssuche – was kann die Stadt tun? 2934/2022

Zur Kenntnis genommen.

4.2 Beantwortung einer Anfrage der Fraktion Die Linke und der SPD-Fraktion betreffend "Häuser der Russischen Föderation - Handlungsmöglichkeiten der Stadt Köln" 3992/2022

Herr Jörg Detjen (Die Linke) verweist auf den Stadtentwicklungsausschuss und den dortigen Beschluss, dieses Problem über den Bebauungsplan zu lösen.

Zur Kenntnis genommen.

**4.3 Kleiner bauen - Wohnungsbau im Zuschnitt optimieren
Anfrage der VOLT-Fraktion
AN/1955/2022**

Durch Beantwortung erledigt.

**Kleiner bauen - Wohnungsbau im Zuschnitt optimieren
Beantwortung der Anfrage AN/1955/2022
4106/2022**

Herr Roman Jochim (Volt) bedankt sich für die Beantwortung und merkt an, dass auf Grund der hohen Wohnkosten eigener Wohnraum für viele Menschen in Köln unerreichbar sei. Daher seien viele Kölner*innen bereit, den Nachteil geringer Wohnfläche in Kauf zu nehmen. Hier wäre, aus Sicht der Volt-Fraktion, eine Orientierung an der Obergrenze der Förderrichtlinie der richtige Weg. Die Volt-Fraktion sehe Mikroapartments als kritisch an und mache auf eine Förderung von Wohnraum für Familien aufmerksam.

Zur Kenntnis genommen.

5 Mündliche Anfragen

6 Mitteilungen

**6.1 Halbjahresbericht zur Zweckentfremdung von Wohnraum in Köln
0138/2023**

Frau Erika Oedingen (SPD) bittet um Auskunft darüber, ob Überprüfungen zur Fehlbelegungsabgabe bei öffentlich gefördertem Wohnraum in den Fällen, bei welchen solche Wohnungen durch Mieter*innen bewohnt werden, welche sich eine marktübliche Miete leisten könnten, durchgeführt werden.

Herr Gerhard Schultz (Amt für Wohnungswesen) teilt mit, dass die Landesregelung in NRW zur Fehlbelegungsabgabe bereits 2006 abgeschafft wurde. In Köln liegen keine Informationen darüber vor, wie sich das Haushaltseinkommen bei Mieter*innen von gefördertem Wohnraum entwickelt. Es fehle auch an rechtlichen Handlungsmöglichkeiten hier in irgendeiner Form zu handeln.

Zur Kenntnis genommen.

**6.2 Bericht aus der Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell
0157/2023**

Zur Kenntnis genommen.

**6.3 Ergebnis der Wohnraumförderung mit Mitteln des Landes Nordrhein-
Westfalen im Jahr 2022
0331/2023**

Herr Jörg Detjen (Die Linke) bittet um Auskunft, wie sich das Verhältnis der Mittel von Instandsetzung gegenüber Neubau entwickelt habe.

Herr Beigeordneter Dr. Rau teilt mit, dass mehr Wohnungen im Bestand saniert würden. Dies habe den Vorteil, dass diese Wohnungen einer verlängerten Mietpreisbindung unterliegen, da diese sonst – nichtsanziert -, aus der Mietpreisbindung fallen würden.

Herr Michael Frenzel (SPD) stellt zum Thema Modernisierung von Bestandswohnungen fest, dass mit der GAG und dem Studentenwerk nur zwei Vorhabenträger hiervon Gebrauch machten. Er bittet die Verwaltung um Auskunft darüber, ob Gründe bekannt seien, warum private Vorhabenträger hiervon keinen Gebrauch machen würden.

Herr Gerhard Schultz (Amt für Wohnungswesen), teilt mit, dass dies nicht an der Attraktivität des Programmes liege. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung und die NRW-Bank hätten in den letzten Jahren durchaus positive Richtlinien zur Wohnraumförderungen erstellt. Die gerade neu vorgestellten Wohnraumförderrichtlinien 2023 beinhalten beispielsweise Tilgungsnachlässe in überaus attraktivem Rahmen von bis zu 55 Prozent. Bis 2023 bestand die Situation, dass null Prozent Zinsen für die Darlehen angefallen seien. Gründe warum bei anderen Bestandshaltern kein Interesse vorliegt, sind der Verwaltung nicht bekannt.

Zur Kenntnis genommen.

Frau Stefanie Ruffen (FDP) beendet die Sitzung um 15:48 Uhr.

Gez.

Stefanie Ruffen
(1. stellv. Vorsitzende)

Gez.

Thomas Krämer
(Schriftführer)