



Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Geschäftsführung Unterausschuss Wohnen

Herr Krämer

Telefon: (0221) 221-27467

Fax: (0221) 221-27447

E-Mail: sozialamt.ausschuss@stadt-koeln.de

Datum: 09.02.2024

Niederschrift

über die **11. Sitzung des Unterausschusses Wohnen** in der Wahlperiode 2020/2025 am Montag, dem 15.01.2024, 15:30 Uhr bis 16:30 Uhr, Rathaus Spanischer Bau, Theodor-Heuss-Saal, Raum-Nr. A 119

Anwesend waren:

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Pascal Pütz	SPD
Frau Stefanie Ruffen	FDP
Herr Daniel Bauer-Dahm	GRÜNE
Herr Gerhard Brust	GRÜNE
Frau Sabine Pakulat	GRÜNE
Herr Robert Schallehn	GRÜNE
Herr Martin Erkelenz	CDU
Herr Artur Tybussek	CDU vertritt Frau de Bellis-Olinger
Herr Michael Frenzel	Auf Vorschlag der SPD
Herr Jürgen Kircher	SPD
Herr Michael Weisenstein	DIE LINKE
Frau Lisa Hanna Gerlach	Volt

Beratende Mitglieder

Frau Julia Siedle	Auf Vorschlag der Klima Freunde
Frau Christiane Lawrenz	Auf Vorschlag von Die FRAKTION
Herr Franz Xaver Corneth	Auf Vorschlag der CDU
Herr Thomas Tewes	Auf Vorschlag der CDU
Frau Hannelore Hildebrandt	Auf Vorschlag von DIE LINKE
Herr Roman Jochim	Auf Vorschlag von Volt

Verwaltung

Frau Ursula Hähner	Stellvertretende Amtsleiterin, Amt für Soziales, Arbeit und Senioren
--------------------	--

Frau Barbara Horstmann	Fachreferentin Dez. V, Amt der Oberbürgermeisterin
Frau Heike Kerscher	Amtsleiterin, Amt für Wohnungswesen
Frau Julia Klehr	Leiterin der Wohnungsbauleitstelle, Dezernat Planen und Bauen
Herr Beigeordneter Dr. Harald Rau	Beigeordneter für Soziales, Gesundheit und Wohnen
Frau Brigitte Scholz	Amtsleiterin, Amt für Statistik und Stadtentwicklung
Frau Vanessa Weller	Fachreferentin, Dezernat für Soziales, Gesundheit und Wohnen

Schriftführung

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

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Teresa De Bellis-Olinger	CDU	wird vertreten von Herrn Tybussek
Herr Niklas Kienitz	CDU	

Beratende Mitglieder

Herr Luca Leitterstorf	Auf Vorschlag der AfD
Herr Max Christian Derichsweiler	GRÜNE
Frau Bärbel Hölzing	GRÜNE
Herr Hans Schwanitz	GRÜNE
Frau Christine Seiger	GRÜNE
Herr Jens Bruckner	Auf Vorschlag der CDU
Herr Bürgermeister Dr. Ralf Heinen	SPD
Herr Oliver Seeck	SPD
Herr Rafael Christof Struwe	Auf Vorschlag der SPD
Frau Maria Tillessen	Auf Vorschlag der FDP
Lilly Liebig	Seniorenvertretung der Stadt Köln

Stellvertretende beratende Mitglieder

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

Der **Ausschussvorsitzende Herr Pütz (SPD)** eröffnet die 11. Sitzung des Unterausschusses Wohnen in der Wahlperiode 2020 bis 2025 um 15:30 Uhr und heißt die Anwesenden herzlich willkommen.

Zur Festsetzung der Tagesordnung teilt der **Ausschussvorsitzende Herr Pütz (SPD)** mit, dass von Seiten der Verwaltung zu der am 04.01.2024 verschickten Einladung im öffentlichen Teil der TOP

- 2.1 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Trierer Str. o. Nr., 50674 Köln-Neustadt/Süd - Bedarfsfeststellungs- und Planungsbeschluss
3371/2023
Nachtrag 1, zugesetzt 11.01.2023

zugesetzt wurde.

Der **Ausschussvorsitzende Herr Pütz (SPD)** teilt mit, dass zu TOP 1.1 Sofortprogramm: Jetzt bezahlbaren Wohnraum schaffen - Sozialpolitische Katastrophe abwenden! Antrag der SPD Fraktion vom 15.10.2023, AN/1832/2023, *Übernommen aus der Sitzung vom 14.11.2023* Beratungsbedarf aus den Fraktion angemeldet wurde. Er schlägt daher vor, diese Vorlage in die nächste Sitzung am 15. April 2024 zu schieben.

Weitere Vorschläge zur Änderung der Tagesordnung werden nicht vorgebracht.

Der **Ausschussvorsitzende Herr Pütz (SPD)** lässt über die so geänderte Tagesordnung abstimmen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt.

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

- A Mündlicher Bericht des Beigeordneten für Soziales, Gesundheit und Wohnen
Herrn Dr. Rau

1 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

- 1.1 Sofortprogramm: Jetzt bezahlbaren Wohnraum schaffen - Sozialpolitische Katastrophe abwenden!
Antrag der SPD Fraktion vom 15.10.2023
AN/1832/2023

Änderungsantrag zu TOP 1.1 zu Sofortprogramm: Jetzt bezahlbaren Wohnraum schaffen - Sozialpolitische Katastrophe abwenden!
Änderungsantrag der Fraktion Die Linke. vom 26.10.2023.
AN/1891/2023

2 Ausschussempfehlungen an den Rat

- 2.1 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Trierer Str. o. Nr., 50674 Köln-Neustadt/Süd - Bedarfsfeststellungs- und Planungsbeschluss
3371/2023

3 Ausschussempfehlungen an andere Ausschüsse

4 Anfragen und Beantwortungen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

5 Mündliche Anfragen

6 Mitteilungen

- 6.1 Gestiegene Mieten und ungleiche Mietbelastung – Ergebnisse der Kölner Strukturdatenerhebung 2023
3300/2023
- 6.2 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Lachemer Weg 11, 50737 Köln-Longerich - Haushaltsrechtliche Unterrichtung gem. § 25 I Nr. 2 KomHVO i. V. m. § 12 der Haushaltssatzung
3283/2023

I. Öffentlicher Teil

A Mündlicher Bericht des Beigeordneten für Soziales, Gesundheit und Wohnen Herrn Dr. Rau

Herr Beigeordneter Dr. Rau (Beigeordneter für Soziales, Gesundheit und Wohnen) teilt mit, dass die Seniorenvertreter*innen Kölns das Thema „Wohnungsbau“ als führendes Thema für 2024 ausgerufen haben und dazu am 9. November 2023 eine Fachdiskussion „Altersgerechtes Wohnen in Köln“ durchgeführt wurde. Die dortigen Ergebnisse würden nunmehr sukzessive der Politik und der Verwaltung vorgestellt.

Herr Beigeordneter Dr. Rau erläutert, dass dort nicht neue Vorschläge entstünden, sondern zum Beispiel Fragen zum Thema „Wohnungstausch“ und deren Herausforderung an die Umsetzung gestellt würden.

Herr Beigeordneter Dr. Rau teilt mit, dass das Thema „Wohnen“ auch für das Jahresprogramm des Dezernats für Soziales, Gesundheit und Wohnen und des städtischen Verwaltungsvorstandes von Bedeutung sein werde und hier eine Aufwertung erfolge. Es sei abzuwarten, welche Wirksamkeit diese thematische Bewertung entfalte. Hier sei es – richtigerweise – wichtig, sich bei diesem Thema unter einen gewissen Druck zu setzen. Er sehe hier den Unterausschuss Wohnen als entscheidendes Gremium an, um diesen Druck lösungsorientiert aufrecht zu erhalten.

Herr Bruckner (CDU) bedankt sich bei **Herrn Beigeordneten Dr. Rau** für die Ausführungen. Er sehe einen wichtigen, nachvollziehbaren Grund, warum alte Menschen aus ihren bisherigen, nunmehr zu großen Wohnungen, nicht ausziehen möchten, darin, dass die Bewohner*innen ihren sozialen Ankerpunkt in ihrem bisherigen Wohnumfeld hätten.

Herr Weisenstein (Die Linke) bittet um nähere Ausführungen, wie man sich eine prioritäre Befassung des Verwaltungsvorstandes mit dem Thema Wohnungsbau vorzustellen habe.

Herr Beigeordneter Dr. Rau erläutert, dass er wahrnehme, dass dieses Thema Bedeutung gewinne und dieses Thema auch mit hoher Wichtigkeit im Arbeitsprogramm des Verwaltungsvorstandes für 2024 enthalten sei. Auf Grund dieser hohen Bedeutung sei zu erwarten, dass hieraus auch eine große Wirksamkeit erwachsen werde.

Zur Kenntnis genommen.

1 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

1.1 Sofortprogramm: Jetzt bezahlbaren Wohnraum schaffen - Sozialpolitische Katastrophe abwenden!

Antrag der SPD Fraktion vom 15.10.2023

AN/1832/2023

Im Rahmen der Festsetzung der Tagesordnung wegen Beratungsbedarfs in die nächste Sitzung des Unterausschusses Wohnen geschoben.

Änderungsantrag zu TOP 1.1 zu Sofortprogramm: Jetzt bezahlbaren Wohnraum schaffen - Sozialpolitische Katastrophe abwenden!

Änderungsantrag der Fraktion Die Linke. vom 26.10.2023.

AN/1891/2023

Im Rahmen der Festsetzung der Tagesordnung wegen Beratungsbedarfs in die nächste Sitzung des Unterausschusses Wohnen geschoben.

2 Ausschussempfehlungen an den Rat

2.1 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Trierer Str. o. Nr., 50674 Köln-Neustadt/Süd - Bedarfsfeststellungs- und Planungsbeschluss 3371/2023

Herr Brust (CDU) bittet um Auskunft zum Zusammenhang zwischen Absatz 3 und Absatz 5 des Beschlusstextes.

Frau Kerscher (Amtsleiterin Amt für Wohnungswesen) erläutert, dass mit dem heutigen Beschluss ermöglicht werde, die Leistungsphasen 1 – 3 zu beauftragen, um damit die Grundlagen für einen Baubeschluss zu erarbeiten. Mit Absatz 5 des Beschlusstextes werde der Bedarf für externe Beauftragungen für die Leistungsphasen 1 - 9 festgestellt. Diese Vorgehensweise sei mit dem Rechnungsprüfungsamt abgestimmt.

Frau Ruffen (FDP) bittet, hinsichtlich des sozialen Wohnungsbaus, nach Möglichkeiten zu suchen, auf den Bau von preistreibenden Tiefgaragen zu verzichten.

Frau Kerscher (Amtsleiterin Amt für Wohnungswesen) erläutert, dass nach den Förderbestimmungen ein Drittel der Fläche als Grünfläche herzustellen sei und daher Stellplätze nicht im erforderlichen Umfang auf der Grundstücksfläche geschaffen werden könnten. Grundsätzlich werde aber natürlich versucht, auf Tiefgaragen, soweit möglich, zu verzichten.

Herr Bauer-Dahm (Bündnis 90/Die Grünen) bittet um Auskunft, ob die Tiefgaragenstellplätze so gestaltet seien, dass eine Vermietung an Dritte und ein Zugang für Externe möglich sei, wenn von Seiten der Bewohner*innen kein Bedarf bestehe.

Frau Kerscher (Amtsleiterin Amt für Wohnungswesen) teilt mit, dass sie diese Fragestellung als Anregung gerne aufnehme, um sie nach Möglichkeit in die Planungen aufzunehmen.

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

Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, Planungen für den Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Trierer Str. o. Nr. in 50674 Köln-Neustadt/Süd, Gemarkung Köln, Flur 34, Flurstück 621 aufzunehmen. Das Gebäude wird im energetischen Passivhausstandard geplant und ausgeführt.

Dazu ermächtigt der Rat die Verwaltung, die erforderlichen Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 – 3 auf Basis der HOAI – Gebührenordnung - zu beauftragen sowie die vorab notwendigen Gutachten (Statik, Boden-, Schadstoff-, Lärmschutz, Verkehr etc.) einzuholen.

Die voraussichtlichen Planungskosten für den Neubau des Mehrfamilienhauses betragen für die Leistungsphasen 1-3 HOAI rund 605.000 € brutto

Gleichzeitig werden die investiven Auszahlungsermächtigungen für die Planung in entsprechender Höhe im Teilfinanzplan des Amtes für Wohnungswesen in der Produktgruppe 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 8 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-1-5127 – Neubau Trierer Str., freigegeben.

Der Rat erkennt in diesem Zusammenhang den Bedarf für die externen Beauftragungen der Leistungsphase 1-9 an.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt.

3 Ausschussempfehlungen an andere Ausschüsse

4 Anfragen und Beantwortungen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

5 Mündliche Anfragen

Herr Corneth (CDU) bittet die Verwaltung um Auskunft, ob die Möglichkeit bestehe, ein seit 2013 leerstehendes Parkhaus (Tunisstraße, Enggasse Ecke Auf dem Hunnenrücken) in ein Wohngebäude umzubauen bzw. dort ein Wohngebäude zu errichten. Im Stadtentwicklungsausschuss sei wohl 2023 „grünes Licht“ zur Änderung des Bebauungsplanes gegeben worden, um dort ein Hotel zu errichten. Es sei bisher nichts geschehen. Er reicht ein entsprechendes Lichtbild ein (Anlage). **Herr Corneth (CDU)** bittet die Beantwortung, neben dem Unterausschuss Wohnen, auch dem Stadtentwicklungsausschuss zur Kenntnis zu geben.

Des Weiteren bittet **Herr Corneth (CDU)** die Verwaltung um Auskunft, welche Maßnahmen die Verwaltung zu den sogenannten „Russenhäuern“ in der Classen-Kappellmann-Straße in Lindenthal veranlasst habe.

Ferner bittet **Herr Corneth (CDU)** um Auskunft darüber, was die Verwaltung hinsichtlich des Leerstandes und des vorgesehenen Abrisses von GAG Wohnungen in Köln-Stammheim unternehme.

Hinsichtlich der Immobilien der Firma ZBVV in Köln Chorweiler bittet **Herr Corneth (CDU)** um Auskunft über die durchgeführten Maßnahmen zur Behebung der dortigen, untragbaren Zustände.

Frau Kerscher (Amtsleiterin Amt für Wohnungswesen) teilt mit, dass die Verwaltung im Hinblick auf den Leerstand von Immobilien in Köln-Stammheim im Austausch mit der GAG stehe. Sie verweist hierzu auf eine entsprechende Mitteilung ([0374/2024](#)) der Verwaltung in der Bezirksvertretung Mülheim.

Zu den Beständen der ZBVV in Köln-Chorweiler teilt **Frau Kerscher (Amtsleiterin Amt für Wohnungswesen)** mit, dass hierzu von Seiten der Verwaltung verschiedene Verfahren im Rahmen der Wohnungsaufsicht geführt werden. Auch eine Intensivierung des Austausches mit der Verwaltungsgesellschaft werde verfolgt. Hier sei aus Sicht der Verwaltung zwischenzeitlich bereits eine verbesserte Kommunikation erreicht worden. Diese Entwicklung sei in den betreffenden Einzelfällen hilfreich. Mit Blick auf den Gesamtzustand des Gebäudebestandes gebe es Gespräche mit dem zuständigen Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen. Dort werde sich intensiv um Lösungen bemüht, eine Sanierung und Modernisierung mit Mitteln der Wohnraumförderung zu ermöglichen. Die

Verwaltung werde den Unterausschuss Wohnen gerne über aktuelle Entwicklungen informieren.

Zu den sogenannten „Russenhäusern“ teilt **Frau Kerscher (Amtsleiterin Amt für Wohnungswesen)** mit, dass diese Frage mitgenommen werde zur schriftlichen Beantwortung durch die zuständige Fachverwaltung. Die Wohnungsaufsicht sei hier nicht betroffen.

Herr Tewes (CDU) bittet die Verwaltung um Auskunft, welche Maßnahmen die Stadt Köln zum Thema „Bau-Turbo“, gerade vor dem Hintergrund, dass dieses Projekt zeitlich befristet sei, unternehmen werde.

Herr Beigeordneter Dr. Rau teilt mit, dies schriftlich zu beantworten.

6 Mitteilungen

6.1 Gestiegene Mieten und ungleiche Mietbelastung – Ergebnisse der Kölner Strukturdatenerhebung 2023 3300/2023

Herr Bauer-Dahm (Bündnis 90/Die Grünen) teilt mit, dass die Kommune die hier entstehenden Lasten nicht alleine tragen könne und er sowohl Bund als auch Land in der Pflicht sehe, Mittel bereitzustellen.

Frau Hildebrandt (Die Linke) merkt an, dass ein Großteil der Mieter*innen bei einem Auslaufen der Sozialbindung bereits im Rentenalter seien und dann einen Großteil ihrer Renten für die Mietzahlungen aufwenden müssten. Sie bittet die Verwaltung um Auskunft darüber, wie die Verwaltung mit den Fällen umgehe, bei denen diese Belastung nicht durch Wohngeld aufgefangen werden könne.

Herr Dr. Rau (Beigeordneter für Soziales, Gesundheit und Wohnen) weist auf das deutlich erhöhte Wohngeld sowie die Möglichkeit, Leistungen der Grundsicherung in Anspruch zu nehmen, hin. Ziel sei es weiterhin, jährlich 1.000 neue, mietpreisgebundene Wohnungen zu genehmigen, um den Wegfall der mietpreisgebundenen Wohnungen, wenigstens teilweise, aufzufangen.

Herr Bruckner (CDU) merkt an, dass ca. 2 ½ Jahre keine größeren Grundstückskäufe zur Errichtung neuen Wohnraums erfolgten. Hier sei nun langsam wieder mehr Aktivität festzustellen und es bleibe die Hoffnung, dass sich hier eine, wenn auch nur leichte Entspannung einstelle.

Zur Kenntnis genommen.

6.2 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Lachemer Weg 11, 50737 Köln-Longe- rich - Haushaltsrechtliche Unterrichtung gem. § 25 I Nr. 2 KomHVO i. V. m. § 12 der Haushaltssatzung 3283/2023

Herr Bauer-Dahm (Bündnis 90/Die Grünen) regt an, an der für Rollstuhlfahrer*innen vorgesehenen Wohnung bei der Freianlagenplanung auf Sand zu verzichten und stattdessen Matten zu verwenden.

Frau Ruffen (FDP) unterstützt diese Anregung, da auch Spielplätze im Rahmen der Möglichkeiten barrierefrei gestaltet sein sollten. Sie zeigt sich angesichts der Kosten

überrascht und bittet im Bauausschuss darzulegen, welche Kostensteigerungen sich auf die einzelnen Posten beziehen.

Herr Brust (Bündnis 90/Die Grünen) bittet die Verwaltung um Auskunft, warum sich die Baumaßnahme um zwei Jahre verlängerte und warum Anregungen an die Verwaltung zur Kosteneinsparung, wie z.B. eine Verringerung der Anzahl der Parkplätze oder eine Verlagerung der Waschküche vom Parterre in den Keller nicht aufgegriffen wurden.

Frau Kerscher (Amtsleiterin Amt für Wohnungswesen) sagt eine Beantwortung im Bauausschuss zu.

Zur Kenntnis genommen.

Der **Ausschussvorsitzende Herr Pütz (SPD)** bittet um Mitteilung, ob beabsichtigt sei, Fragen im nichtöffentlichen Teil der Sitzung zu stellen. Da dies nicht der Fall ist, beendet er die Sitzung des Unterausschusses Wohnen um 16:30 Uhr.

Gez.
Pascal Pütz,
Vorsitzender

Gez.
Thomas Krämer
Schriftführung