

Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	24.02.2011	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Boltensternstraße 14 a - d

Antrag gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat zur Sitzung der Bezirksvertretung Nippes am 24.02.2011 folgenden Antrag gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates gestellt:

Die Bezirksvertretung Nippes möge beschließen:

1. Die Bezirksvertretung Nippes bittet den Rat der Stadt Köln, der Verwaltung aufzugeben, von einem Verkauf der Immobilien Boltensternstraße 14 a bis d bis auf weiteres abzusehen, bis folgende Fragen geklärt sind. Die Antworten auf diese Fragen sind der Bezirksvertretung Nippes zeitnah zur Verfügung zu stellen.
 - a) In welchem Umfang sind Sanierungsmaßnahmen an den Häusern notwendig und wie viel müsste seitens der Stadt investiert werden?
 - b) Welche Auswirkungen hätte eine solche Sanierung auf den Mietpreis?
 - c) Ist die Bausubstanz insgesamt so marode, dass ein Abriss ganz oder in Teilen erforderlich ist?
 - d) Welchen Erlös könnte die Stadt bei einem Verkauf erzielen?
 - e) Hat die Verwaltung die Denkmalschutzwürdigkeit geprüft und wenn ja, mit welchem Ergebnis?

2. Die Bezirksvertretung Nippes bittet die Verwaltung, das geäußerte Interesse der Bewohnergemeinschaft, die Häuser erwerben zu wollen, im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

3. Die Bezirksvertretung Nippes bittet den Rat, vor der Entscheidung über einen Verkauf die Bezirksvertretung Nippes anzuhören.

Zu diesem Antrag nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu 1.:

Frage a)

Zusammenfassend für alle Häuser ist zu bemerken, dass die Wohnungen nur teilweise im Rahmen von Instandsetzungsmaßnahmen mit Isolierfenstern ausgestattet wurden. Insgesamt sind daher umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an Dächern, Fassaden, Fenstern, Zu- und Abflussleitungen, Bädern, Elektroanlagen usw. durchzuführen. Darüber hinaus sind alle Frisch- und Abwasserleitungen im Außenbereich sowie die Anschlüsse an Versorgungsleitungen zu erneuern. Die Häuser Boltens Sternstraße 14 a – d) sind in einem technisch und baulich mangelhaften Zustand, welcher eine Kernsanierung oder einen Abbruch mit anschließender Neubebauung erforderlich macht. Insbesondere die heute aktuellen Anforderungen und Bedürfnisse an Wärmeschutz, Reduzierung der CO²-Emissionen (Sommerlicher Wärmeschutz) Feuchtigkeitsschutz, Brandschutz, Schallschutz und Energieeinsparungen werden in den Objekten überwiegend nicht erfüllt. Darüber hinaus sind die vom Rat beschlossenen Energieleitlinien, z. B. bei einer Sanierung, zu beachten:

Im § 10 der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) sind die Mindestanforderungen an die Heizungsanlage sowie an die Ausführung der obersten Geschossdecke eines Gebäudes festgelegt. Außerdem dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und die vor dem 01.10.1978 eingebaut oder aufgestellt wurden, nicht mehr betrieben werden.

Ferner sind folgende Forderungen zu erfüllen:

- Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich in unbeheizten Räumen befinden, sind zu dämmen.
- Ungedämmte, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Decken oder das darüber liegende Dach sind so zu dämmen, dass der U-Wert maximal 0,24 W / (m²K) beträgt.
- Ungedämmte begehbare oberste Decken oder das darüber liegende Dach sind ebenso bis 31.12.2011 zu dämmen.

Die Dächer aller Häuser sind nicht ausgebaut, marode, undicht und verfügen über keinerlei Wärmeschutz. Das Anbringen von Wärmedämmung erfordert zunächst die vollständige Erneuerung der Dacheindeckung. Werden beim Bauen im Bestand Änderungen an der Gebäudehülle vorgenommen, die den beheizten Bereich vom unbeheizten Außen- oder Kaltbereich abgrenzen, sind die Anforderungen der EnEV 2009 einzuhalten.

Das Umsetzen der Nachrüstung gemäß EnEV 2009 erfordert dann eine bauphysikalische und auch wirtschaftliche Gesamtbetrachtung. Insbesondere ist es häufig wirtschaftlich nicht sinnvoll, konstruktionsbedingt verschlissene oder mangelhafte Substanz mit aufwendigen Modernisierungen zu versehen.

Von der Gebäudewirtschaft wurde 2009 eine - allerdings nicht belastbare - erste Kostenschätzung für eine Kernsanierung erstellt. Bei den geschätzten Kosten von mindestens ca.

2 Mio. Euro würden die Instandsetzungskosten rd. 2.000,- Euro je m² Wohnfläche betragen, die Gebäude hätten dann allerdings Neubauzustand.

Frage b)

Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbau sind Wohnwert verbessernde Maßnahmen, nach dem aktuellen Mietspiegel 2010 wären dann Mieten von mindestens 8,50 Euro je m² zu fordern.

Frage c)

Die Bausubstanz der Häuser ist nicht so marode, dass ein Abriss ganz oder in Teilen erforderlich ist.

Frage d)

Bei einem Verkauf könnte ein Erlös in Höhe von mindestens 995.000 Euro erzielt werden.

Frage e)

Nach eingehender Prüfung und Abwägung aller Fakten liegen bei den Wohnhäusern Boltensternstraße 14 a – d die Eintragungsvoraussetzungen zur Aufnahme in die Liste der Denkmäler der Stadt Köln nicht vor.

Zu 2:

Der Liegenschaftsausschuss hat am 17.02.2011 beschlossen, das Verfahren zum Verkauf der Häuser zunächst auszusetzen. Damit soll der Bewohnergemeinschaft die Gelegenheit gegeben werden, ebenfalls ein Angebot für den Erwerb der Häuser abzugeben. Die Interessen der Mieter dürften damit in ausreichender Form berücksichtigt worden sein.

Zu 3.:

Die Verwaltung wird die Bezirksvertretung Nippes über das weitere Verfahren unterrichten.