

Jahresbericht 2012 über die Beschlüsse des
Bauausschusses

Teil I – Verwaltungsvorlagen

9. Sitzung des Ausschusses Bauen und Wohnen in der Wahlperiode 2009/2014 am Montag, den 24.01.2011

5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)

5.1 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Augsburg Str. 1 und 4, 51103 Köln 4268/2010

Beschluss (Rat am 01.02.2011):

Der Rat beschließt, vorrangig die Planung für den Neubau von Wohnraum im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Augsburg Str. 1 und 4, 51103 Köln (Gemarkung Vingst, Flur 1. Flurstücke 479, 3641) zu betreiben. Der Rat ermächtigt die Verwaltung, ein Architekturbüro mit den Vorplanungen (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) auf der Basis der HOAI – Gebührenordnung Leistungsphasen eins bis vier Mindestsatz, zur Neubebauung mit öffentlich geförderten Wohnungen zu beauftragen und die notwendigen Stellungnahmen von Fachingenieuren (Statiker, Vermesser, Bodengutachter, Schadstoffgutachter etc.) zur Beurteilung des Bauvorhabens einzuholen.

Zur Finanzierung der voraussichtlichen Planungskosten in Höhe von 190.000,00 € stehen im Teilfinanzplan 1004 – Wohnen, Haushaltsjahre 2010/2011, Mittel zur Verfügung. Der Rat beschließt die Freigabe der Mittel.

Sachstand zum 31.07.2011:

Inzwischen wurde der Abbruchartrag seitens 5620 eingereicht und mit Datum vom 04.05.2011 die Abbruchgenehmigung (63/C18/0087/2011) durch das Bauaufsichtsamt erteilt.

Am 06.06.2011 hat der Wohnungsversorgungsbetrieb der Stadt Köln den Bauantrag (63/B38/2563/2011) beim Bauaufsichtsamt gestellt. Mit einer Baugenehmigung ist im IV. Quartal 2011 zu rechnen.

Der Baubeschluss wird für das IV. Quartal 2011 angestrebt, sodass mit einem Baubeginn (Abbruch) im Sommer 2012 zu rechnen ist.

Sachstand zum 31.07.2012:

Die vom Rat im Planungsbeschluss vom 01.02.2011 für die Umsetzung des Bauvorhabens Augsburg Str. 1 und 4 beschlossenen Vorarbeiten wurden durchgeführt.

Dieser Punkt ist somit erledigt.

Der Baubeschluss für die Augsburg Str. 4 wurde am 20.12.2011 vom Rat gefasst.

Der aktuelle Sachstand zum Bauverlauf wird in den Mitteilungen zum Ratsbeschluss 4232/2011 (Neubau Augsburg Str. 4) dargestellt.

12. Sitzung des Ausschusses Bauen und Wohnen in der Wahlperiode 2009/2014 am Montag, den 16.05.2011

5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)

5.2 Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen im großen Saal des Bürgerzentrums Engelshof – Baubeschluss 1588/2011

Beschluss (Rat am 26.05.2011):

Der Rat beschließt die Realisierung der Schallschutzmaßnahmen im Bürgerzentrum Engelshof mit Gesamtkosten in Höhe von 390.740,43 € und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

Sachstand zum 31.07.2011:

Die Baumaßnahme wurde am 06.06.2011. begonnen. Sämtliche Demontearbeiten der Gewerke Lüftungs-, Heizungs- und Elektroanlagen im Saal des Bürgerzentrums Engelshof sind abgeschlossen. Mit den Trockenbauarbeiten (Schallschutz) wurde am 11.07.2011 begonnen.

Der Krantransport für das Lüftungsgerät, die Kälteanlage und den Tischkühler erfolgt Anfang September 2011. Die dazu erforderliche Dachöffnung erfolgt Mitte der 36.KW. Die Arbeiten in der Lüftungszentrale werden in der 36. KW beginnen und bis Ende der 39. KW abgeschlossen sein. Ab der 37. KW erfolgt die Montage der Lüftungskanäle im Saal. Die Montagearbeiten der Mess- und Regeltechnik werden in der 39. KW bis 41. KW erfolgen. Der Einbau der Rauch- und Wärmeabzugsanlage soll in der 37. KW durchgeführt werden.

Die Gesamtmaßnahme wird voraussichtlich bis 02.11.2011 fertig gestellt sein.

Sachstand zum 31.07.2012:

Die Umsetzung der Lärmschutzmaßnahme und der parallel durchgeführten Erneuerung der Lüftungsanlage ist seit Ende 2011/Anfang 2012 weitestgehend abgeschlossen. Es folgten noch Zusatzmaßnahmen hinsichtlich der Erneuerung der Beleuchtung und der Audioanlage. Im Anschluss an die Maßnahmen wurden die im Städtebaulichen Vertrag geforderten Immissionsmessungen durch einen staatl. anerkannten Sachverständigen durchgeführt. Die Messungen haben ein grundsätzlich positives Ergebnis gezeigt. Die zu erreichenden Werte sind nur geringfügig überschritten worden. Durch weitere Optimierungsmaßnahmen werden nunmehr die Maßnahmen geringen Umfangs in Absprache mit dem Sachverständigen umgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass bei einer erneuten Messung (ca. Sept./Okt 2012) die maximalen Immissionswerte unterschritten werden. Eine Einschränkung des Saalbetriebes besteht hierdurch nicht.

Die Maßnahme liegt nach derzeitigem Stand innerhalb des Kostenrahmens, eine Überschreitung ist nicht zu erwarten. Die endgültige Schlussrechnung wird nach Prüfung aller Firmen- und Honorarrechnungen voraussichtlich gegen Ende 2012 vorliegen.

14. Sitzung des Ausschusses Bauen und Wohnen in der Wahlperiode 2009/2014 am Montag, den 12.12.2011

5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)

5.1 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Berliner Str. 221, 51063 Köln-Mülheim und Abbruch des bisherigen städtischen Sozialhauses - Baubeschluss - 3525/2011

Beschluss (Rat am 20.12.2011):

Der Rat nimmt die Planung zur Bebauung des städtischen Grundstückes Berliner Str. 221, 51063 Köln (Gemarkung: Dünnwald, Flur 61, Flurstück 923/0) zur Kenntnis und beschließt den Neubau des Wohnhauses im öffentlich geförderten Wohnungsbau mit investiven Gesamtkosten in Höhe von 4,47 Mio. € (incl. bereits verausgabter Planungskosten in Höhe von 173.210 €).

Damit bereits 2011 mit dem Bau begonnen werden kann, beschließt der Rat außerplanmäßige Auszahlungen in Höhe von 140.000 € im Teilfinanzplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, bei der neuen Finanzstelle 5620-1004-0-5105, Neubau Berliner Str. 221, Hj. 2011.

Deckung erfolgt durch Wenigerauszahlungen im gleichen Teilfinanzplan, bei Finanzstelle 5620-1004-8-5117, Neubau Augsburgsburger Str. 1 u. 4, aufgrund von Verzögerungen bei der Baumaßnahme Augsburgsburger Str. 1 u. 4 im Hj. 2011.

Die darüber hinaus benötigten Auszahlungsermächtigungen von 4.156.790 € sind im Hpl. 2012 ff zu veranschlagen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Bauvorhaben umzusetzen. Der Rat verzichtet auf die Erteilung eines Vergabevorbehaltes.

Sachstand zum 31.07.2012:

Nach erfolgter öffentlicher Ausschreibung zum Abbruch des Gebäudes Berliner Str. 221 liegen die Unterlagen dem städtischen Vergabeamt zur abschließenden Prüfung vor. Die Auftragsvergabe erfolgt voraussichtlich Mitte August 2012. Der Beginn der Abbrucharbeiten ist auf Mitte September 2012 terminiert.

Die Ausschreibung der Rohbauarbeiten für die Berliner Str. 221, 221a und 221b ist in Vorbereitung und soll kurzfristig durchgeführt werden, so dass mit den Neubauarbeiten nach erfolgtem Abbruch ohne Verzögerungen begonnen werden kann.

5.2 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Augsburger Str. 4, 51103 Köln-Höhenberg und Abbruch der bisherigen städtischen Sozialhäuser Augsburger Str. 1 und 4. 4232/2011

Beschluss (Rat am 20.12.2011):

Der Rat nimmt die Planung zur Bebauung des städtischen Grundstückes Augsburger Str. 4, 51103 Köln-Höhenberg (Gemarkung: Vingst, Blatt 00229 Flur 29, Flurstücke 754) zur Kenntnis und beschließt den Neubau des Wohnhauses im öffentlich geförderten Wohnungsbau mit investiven Gesamtkosten in Höhe von 3.328.000 € (incl. bereits verausgabter Planungskosten in Höhe von rd. 180.000,00 €).

Der Rat beschließt:

- die Freigabe von investiven Auszahlungsermächtigungen im Hj. 2011 i. H. v. 410.000 € im Teilfinanzplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilfinanzplanzeile 8, Auszahlungen für Baumaßnahmen;
- die haushaltsmäßige Berücksichtigung von investiven Auszahlungsermächtigungen in den Haushaltsplänen 2012 ff von 1.100.000 € in 2012, 1.300.000 € in 2013 und 338.000 € in 2014 im Teilfinanzplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilfinanzplanzeile 8, Auszahlungen für Baumaßnahmen;
- den Abbruch des städtischen Sozialhauses Augsburger Str. 1+4, 51103 Köln-Höhenberg

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Bauvorhaben umzusetzen. Der Rat verzichtet auf die Erteilung eines Vergabevorbehaltes.

Sachstand zum 31.07.2012:

Der Abbruch der beiden Gebäude Augsburger Str. 1 und 4 wurde öffentlich ausgeschrieben. Die Beauftragung an den wirtschaftlichsten Bieter erfolgte am 16.07.2012. Der Beginn der Abbrucharbeiten ist auf Anfang September 2012 terminiert.

Die Ausschreibung der Rohbauarbeiten für die Augsburger Str. 4 ist in Vorbereitung und soll kurzfristig durchgeführt werden, so dass mit den Neubauarbeiten nach erfolgtem Abbruch ohne Verzögerungen begonnen werden kann

Jahresbericht 2012 über die Beschlüsse des
Bauausschusses

Teil II – Anträge

Gremium: Ausschuss Bauen und Wohnen/
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum: 03.11.2008
Vorlagenummer: AN/1876/2008

Betreff: Konsequenzen des LEG-Verkaufs für einzelne Kölner Stadtteile

Beschluss:

Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung im Zusammenhang mit dem Verkauf der LEG an die Whitehall-Immobilien-Fonds und den daraus entstandenen Unsicherheiten wird die Verwaltung gebeten, die Perspektiven insbesondere des Wohnungsbestandes sowie sonstige zu planende und bereits fertig gestellte Objekte der LEG in einzelnen Stadtteilen darzustellen bzw. zu erläutern, welche Konsequenzen die neue Eigentümerstruktur für die Stadtentwicklung und Sanierung hat.

Sachstand:

alter Sachstand:

Die Verwaltung hat ihre Stellungnahme (5397/2008) zum Beschluss dem Ausschuss Bauen und Wohnen am 08. November 2008 als Tischvorlage vorgelegt. Der Ausschuss hat diese in seiner Sitzung am 02.02.2009 zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung beobachtet die Entwicklung vor allem in den Sanierungsgebieten und in den übrigen Wohnquartieren mit größeren LEG-Beständen, in denen die Auswirkungen der Veräußerung von Geschäftsanteilen auf die Stadtteilentwicklung am ehesten zu Tage treten könnten. Konkret wird eine Auswahl von Siedlungen von der Wohnungsaufsicht des Amtes für Wohnungswesen in regelmäßigen Abständen geprüft. Bisher sind im Rahmen dieser gezielten Kontrollen keine negativen Veränderungen festgestellt worden. Um zu differenzierten Aussagen zu den quartiersbezogenen Folgen einer möglichen Vernachlässigung von Wohnungsbeständen zu kommen, ist der Zeitraum seit dem Verkauf am 29.08.2008 noch zu kurz.

Eine Bewertung der „neuen“ Bewirtschaftungspolitik der LEG setzt u. a. die Kenntnis zu den entsprechenden Daten, wie z. B. die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen, voraus. Die Daten liegen derzeit nicht vor. Aus Sicht der Verwaltung werden die Chancen, Einsicht in die entsprechenden Daten nehmen zu können, als sehr gering eingeschätzt, unabhängig davon, dass der Verwaltung derzeit keine Indizien vorliegen, die auf eine negative Entwicklung des LEG-Bestandes hindeuten. Im Hinblick auf die mit Wohnungsbestandstransaktionen generell verbundenen Fragen steht die Verwaltung im Informations- und Erfahrungsaustausch mit anderen Städten. Sollten neue Erkenntnisse vorliegen, wird die Verwaltung den zuständigen Fachausschuss informieren.

Sachstand zum 31.07.2012

Die Verwaltung beobachtet weiterhin kontinuierlich die Entwicklung ausgewählter LEG-Bestände. Konkret wird eine Auswahl von Siedlungen von der Wohnungsaufsicht des Amtes für Wohnungswesen in regelmäßigen Abständen geprüft. Dabei handelte es

Anlage

sich um die Wohnanlagen Schlebuscher Weg 10 - 40, Königsberger Str. 1a - 9f und Honschaftsstr. 287 - 333.

Seit der letzten turnusmäßigen Untersuchung im Jahr 2010 ist dort nur ein wohnungsaufsichtlicher Vorgang zu verzeichnen. In diesem Fall wurden die Mängel freiwillig beseitigt.

Sobald relevante Veränderungen in den Beständen der LEG bekannt werden, wird die Stadtverwaltung den zuständigen Fachausschuss informieren.