



**Geschäftsführung
Bauausschuss**

Frau Weber

Telefon: (0221) 221 - 22443

Fax: (0221) 221 - 24447

E-Mail: simone.weber@stadt-koeln.de

Datum: 02.01.2014

Niederschrift

über die **24. Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2009/2014 am Montag, dem 09.12.2013, 15:00 Uhr bis 15:42 Uhr (öffentlicher Teil) und 16:12 Uhr bis 16:13 Uhr (nichtöffentlicher Teil), Konrad-Adenauer Saal, Raum-Nr. 1.18

Anwesend waren:

Vorsitzende

Frau Birgit Gordes CDU

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Wolfgang Bosbach	SPD
Herr Karl-Heinz Walter	SPD
Herr Efkan Kara	CDU
Herr Gerhard Brust	GRÜNE
Herr Stefan Peil	GRÜNE
Frau Stefanie Ruffen	FDP

Mitglieder mit beratender Stimme nach § 58 Absatz 1 Satz 7 bis 12 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen

Herr Bernd Weber DIE LINKE

Sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner mit beratender Stimme

Herr Lutz Tempel	SPD
Herr Joachim Kuschewski	auf Vorschlag der CDU
Herr Dirk Michel	auf Vorschlag der CDU
Herr Manfred Winnen	auf Vorschlag der Grünen
Herr Dr. Karl-Heinz Peters	auf Vorschlag der FDP

Sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner nach § 22 und § 23 der Hauptsatzung

Frau Katharina Reiff Seniorenvertretung der Stadt Köln

Verwaltung

Herr Stefan Ferber	Amt für Wohnungswesen
Herr Beigeordneter Franz-Josef Höing	Dezernat Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr
Herr Jürgen Kube	Amt für Wohnungswesen
Herr Stephan Neuhoff	Berufsfeuerwehr
Frau Petra Rinnenburger	Gebäudewirtschaft
Herr Axel Rostek	Gebäudewirtschaft
Herr Engelbert Rummel	Gebäudewirtschaft
Herr Frank Stobbe	Berufsfeuerwehr

Schriftführerin

Frau Simone Weber	Dezernat Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr
-------------------	--

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Mitglieder mit beratender Stimme nach § 58 Absatz 1 Satz 7 bis 12 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen

Herr Michael Weber	pro Köln
--------------------	----------

Sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner nach § 22 und § 23 der Hauptsatzung

Frau Annelie Appelman	doMS e.V.
Frau Filiz Kalaman	auf Vorschlag des Integrationsrates

Vorsitzende Gordes eröffnet die 24. Sitzung des Bauausschusses, begrüßt die Anwesenden und macht auf folgende Zusetzung zur Tagesordnung aufmerksam

- 5.5 Erweiterung der Feuer- und Rettungswache Köln Chorweiler
hier: Baubeschluss
3801/2012

Die Vorsitzende weist des Weiteren darauf hin, dass die Herren Neuhoff und Stobbe von der Berufsfeuerwehr Köln sowie die Herren Ferber und Kube vom Amt für Wohnungswesen an der Sitzung teilnehmen und für Fragen zu den betreffenden Tagesordnungspunkten zur Verfügung stehen.

Weiterhin macht Vorsitzende Gordes im Namen ihrer Fraktion Beratungsbedarf zu TOP 5.3 geltend und bittet darum, diese Vorlage zurückzustellen.

Der Ausschuss stimmt zu und somit ergibt sich folgende

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

Gleichstellungsrelevante Angelegenheiten

- 1 **Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**
 - 2 **Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**
 - 3 **Anregungen und Beschwerden, Einwohneranträge, Bürgerbegehren, Anregungen von Bezirksvertretungen und des Integrationsrates**
 - 4 **Entscheidungen (Beschlussorgan Ausschuss Bauen und Wohnen)**
 - 5 **Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)**
- 5.1 Errichtung eines Wohnhauses auf dem städtischen Grundstück Potsdamer Str. 1a, 50859 Köln - Weiden zur Unterbringung von Flüchtlingsfamilien.
Baubeschluss
2846/2013
- die Vorlage wurde mit Schreiben vom 06.11.2013 an alle Ausschussmitglieder versandt -
 - 5.2 Errichtung eines Wohnhauses auf dem städtischen Grundstück Kuckucksweg 10, 50997 Köln - Godorf zur Unterbringung von Flüchtlingsfamilien.
3389/2013
- die Vorlage wurde mit Schreiben vom 06.11.2013 an alle Ausschussmitglieder versandt -
 - 5.3 Generalsanierung und Erweiterung der Hauptfeuerwehrzentrale Köln Weidenpesch
3892/2012
- die Vorlage wurde mit Schreiben vom 11.11.2013 an alle Ausschussmitglieder versandt –
zurückgestellt
 - 5.4 Errichtung von Wohnhäusern auf städtischen Grundstücken zur Unterbringung von Flüchtlingsfamilien
2649/2013
- die Vorlage wurde mit Schreiben vom 27.11.2013 an alle Ausschussmitglieder versandt -

- 5.5 Erweiterung der Feuer- und Rettungswache Köln Chorweiler
hier: Baubeschluss
3801/2012
- die Vorlage wurde mit Schreiben vom 03.12.2013 an alle Ausschussmitglieder versandt -

6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

7 Mitteilungen

- 7.1 Aktueller Sachstand zur Flüchtlingsentwicklung und Flüchtlingsunterbringung
3357/2013

8 Mündliche Anfragen

II. Nichtöffentlicher Teil

9 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

10 Anträge gemäß § 3 Geschäftsordnung des Rates

11 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen

12 Entscheidungen (Beschlussorgan Ausschuss Bauen und Wohnen)

13 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)

14 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

15 Mitteilungen der Verwaltung

16 Mündliche Anfragen

I. Öffentlicher Teil

Gleichstellungsrelevante Angelegenheiten

- 1 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**
- 2 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**
- 3 Anregungen und Beschwerden, Einwohneranträge, Bürgerbegehren, Anregungen von Bezirksvertretungen und des Integrationsrates**
- 4 Entscheidungen (Beschlussorgan Ausschuss Bauen und Wohnen)**
- 5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)**
- 5.1 Errichtung eines Wohnhauses auf dem städtischen Grundstück Potsdamer Str. 1a, 50859 Köln - Weiden zur Unterbringung von Flüchtlingsfamilien.
Baubeschluss
2846/2013**

Einleitend erklärt Vorsitzende Gordes, dass sich ihre folgenden Anmerkungen sowohl auf die Vorlage TOP 5.1 als auch auf die Vorlage TOP 5.2 beziehen. Die Vorsitzende kritisiert, dass den Vorlagen nach wie vor Wirtschaftlichkeitsgutachten fehlen, obgleich mehrfach danach gefordert worden sei. Es gehe dabei um eine Betrachtung von Baukosten, Grundstückskosten, Laufzeit sowie Mietkostenzuschüssen. Dies vor dem Hintergrund, eine Vergleichbarkeit zwischen Eigen- und Fremdrealisierung (mit späterer Rückmietung) zu ermöglichen. Unter Bezugnahme auf die baulichen Belange sei aus ihrer Sicht fraglich, ob die Treppenhäuser richtig liegen. Insbesondere zur Vorlage unter TOP 5.2 merkt sie an, dass es aus ihrer Sicht evtl. nicht zielführend sei, Versammlungs- bzw. Büroräume zu errichten. Weiterhin macht Vorsitzende Gordes auf den aktuellen Ratsantrag „Studentendorf aus modernen Wohncontainern“ aufmerksam, aufgrund dessen in den sozialen Netzwerken eine Diskussion darüber entbrenne, dass die angehenden Akademiker Unverständnis ob der Tatsache aufbrächten, dass sie in Containern und Asylanten hingegen in Hotels untergebracht werden sollen. Dieser Diskussion müsse sich auch die Politik stellen. Unter Bezugnahme auf die 1-2 qm großen Balkone, die vermutlich nur als Abstellflächen genutzt würden, erklärt sie die Architektur nicht für wirklich gelungen.

RM Brust fragt nach, warum auf beiden Grundstücken nur zweigeschossig gebaut werde und warum überhaupt Heime anstelle von Sozialwohnungen gebaut werden.

Herr Ferber, Leiter des Amtes für Wohnungswesen geht nachfolgend auf die gestellten Fragen und Anmerkungen ein. Dabei macht er zunächst darauf aufmerksam, dass es sich hier um eine Maßnahme der Daseinsversorgung handele, bei der die Stadt ihr Grundstück mit in die Betrachtung einbringe. Bei den Flüchtlingswohnheimen seien Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt und entsprechend Mieten ausgewiesen worden. Dabei stellt er allerdings klar, dass die berechneten Einnahmen auf der ande-

ren Seite auch städtische Kosten bedeuteten, da es sich bei den Bewohnern um Bezieher von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz handele. Hinsichtlich der angesprochenen Versammlungs- bzw. Büroräume betont Herr Ferber die Wichtigkeit einer sozialpädagogischen Heimleitung vor Ort. Zum Thema Hotelunterbringung verweist Herr Ferber auf die großen Schwierigkeiten, geeignete Grundstücke für Flüchtlingswohnheime zu finden und die Notwendigkeit, auch im Bereich der Flüchtlingsunterbringung auf Container zurückgreifen zu müssen. Eine pauschale Aussage, ein Container sei schlechter als ein Hotel, könne jedoch mit Sicherheit nicht getroffen werden. Zur Bebaubarkeit der Grundstücke führt Herr Ferber aus, dass baurechtlich eine höhere Ausnutzung nicht zulässig sei. Entsprechende Abstimmungen seien mit der Stadtplanung und Bauaufsicht erfolgt.

Vorsitzende Gordes verdeutlicht nochmals, dass es ihr bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit darum gehe, festzustellen, ob eine Durchführung durch einen privaten Investor für die Stadt Köln günstiger wäre.

Aufgrund abweichender Zahlen im Beschlusstext und im Schreiben des Rechnungsprüfungsamtes, zeigt sich RM Brust verunsichert, welche Zahlen nun richtig seien. Nachfolgend kritisiert RM Brust die Höhe der Landschaftsplanungs- und Ausführungskosten. Er befürworte, dass die Mieter selber die Außenanlagen als Mietergärten gestalten. Unter Bezugnahme auf die Nichteinhaltung der Energieleitlinien aus Kostengründen vermisse er eine Gegenüberstellung zu den später (bei Anwendung der Leitlinien) einzusparenden Energiekosten. Die angesetzten Nebenkosten i. H. von 4 €/qm erscheinen ihm im Übrigen sehr hoch.

Vorsitzende Gordes bittet um Auskunft, warum hier keine Finanzierung über die NRW-Bank erfolge.

Herr Ferber unterstreicht, dass es das erste Ziel sei, Flüchtlinge in normale Wohnungen (Sozialwohnungen oder preiswerte freifinanzierte Wohnungen) zu vermitteln. Dabei werde in besonderem Maße auf den Status des jeweiligen Flüchtlings geachtet, nicht jeder Flüchtling sei WBS-berechtigt. Insofern würden nach wie vor Vermittlungen von Flüchtlingen in Flüchtlingswohnheimen erforderlich sein. Die Förderbestimmungen der NRW-Bank finden hier keine Anwendung, so Herr Ferber weiter, da es sich nicht um Sozialen Wohnungsbau handele. Zur Frage der Energiekosten führt Herr Ferber aus, dass diese traditionell in diesem Bereich höher seien, was mit der intensiveren Nutzung dieser Gebäude zusammen hänge. Es sei fraglich, inwieweit sich Investitionen später auch amortisieren.

SE Winnen bittet um Erläuterung, warum die Honorarzone 3 vorgesehen sei, obwohl das Rechnungsprüfungsamt einen einfachen Standard festgestellt habe. S. E. müsste die Zone 2 ausreichend sein. Herr Rummel, Geschäftsführender Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, erklärt, dass die Honorarzone 3 unten durchaus gerechtfertigt sei. SE Winnen bittet, die entsprechende Berechnung der Punktzahl vorzulegen. Herr Rummel sagt dies zu.

Herr Leesmeister, zuständiger Projektsteuerer bei der Gebäudewirtschaft, geht auf die Landschaftsplanung ein und erklärt, dass bei der Potsdamer Straße besondere Anforderungen aufgrund des Grünzuges West gegeben seien. Ansonsten seien die Kosten im Wesentlichen der Erschließung und Befestigung geschuldet.

SE Kuschewski fragt nach, warum innen liegende Treppenhäuser mit nach innen versetzten Zugängen geplant seien. Hierdurch würden zum einen Wärmebrücken verursacht und zum anderen keine gute Durchlüftung ermöglicht. Auch vor dem Hintergrund, dass die Balkone zur Nordseite ausgerichtet seien, könne er die Architektur nicht nachvollziehen.

Die Fragen aufgreifend führt Herr Leermeister aus, dass zwar andere Varianten (z. B. Laubengänge) geprüft, jedoch seitens des Amtes für Wohnungswesen als Bauherr verworfen worden seien, um das Konfliktpotenzial mit der Nachbarschaft vor Ort zu reduzieren. Zudem hätten sich die Planungen im alten Baufeld (abgerissene Baukörper) bewegen müssen, da sich das Baurecht auf diesen Raum beschränke.

Auf Nachfrage von SE Kuschewski sagt Herr Rummel zu, die Frage des Eingangs noch einmal zu prüfen.

Vorsitzende Gordes schlägt vor, die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien zu verweisen, damit die offenen Punkte geklärt und die Wirtschaftlichkeitsberechnung nachgereicht werden können.

Beschluss:

Der Bauausschuss verweist die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt

**5.2 Errichtung eines Wohnhauses auf dem städtischen Grundstück Kuckucksweg 10, 50997 Köln - Godorf zur Unterbringung von Flüchtlingsfamilien.
3389/2013**

s. Beratung zu TOP 5.1

Beschluss:

Der Bauausschuss verweist die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt

**5.3 Generalsanierung und Erweiterung der Hauptfeuerwehrezentrale Köln Weidenpesch
3892/2012**

- Die Beschlussfassung wurde zu Beginn der Sitzung vertagt -

5.4 Errichtung von Wohnhäusern auf städtischen Grundstücken zur Unterbringung von Flüchtlingsfamilien 2649/2013

SB Ruffen bittet darum, die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien zu verweisen.

Vorsitzende Gordes empfiehlt der „Task Force“, sich die Grundstücke und die Umgebung noch einmal genau anzuschauen. Aus Sicht ihrer Fraktion erscheine das Grundstück Lachemer Weg nicht besonders geeignet.

Beschluss:

Der Bauausschuss verweist die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt

5.5 Erweiterung der Feuer- und Rettungswache Köln Chorweiler hier: Baubeschluss 3801/2012

SE Tempel bittet unter Bezugnahme auf die Vorlage unter TOP 5.3 (in der heutigen Sitzung zurückgestellt) darum, zukünftige Vorlagen zu komprimieren; die Vorlage eines Bodengutachtens erachte er z. B. als nicht erforderlich. Der Leiter der Berufsfeuerwehr Herr Neuhoff nimmt den Wunsch zur Kenntnis, erklärt dabei aber gleichzeitig, eine möglichst große Transparenz erzielen zu wollen.

Unter Bezugnahme auf die Vorlage unter TOP 5.5 zeigt sich RM Brust verwundert darüber, dass die Vorlage gegenüber ihrer ursprünglichen Fassung, die bereits vor einem Jahr vorgelegen habe, verändert worden sei. Zur besseren Klarheit wäre seiner Auffassung nach die Vergabe einer neuen Vorlagennummer gewesen. Herr Stobbe, Berufsfeuerwehr Köln, führt aus, dass die Vorlage aufgrund von Fragen des Rechnungsprüfungsamtes neu überarbeitet worden sei. Er bedaure, dass die Vorlage nicht unter einer neuen Nummer erstellt wurde.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:

1. Der Rat genehmigt die Kostenberechnung zur Erweiterung der Feuer- und Rettungswache 6 in Köln Chorweiler und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und der Baudurchführung mit Gesamtkosten von 1.718.183 €
2. Der Rat beschließt die erste Freigabe der zur Baudurchführung notwendigen Mittel in Höhe von 500.000 € im Teilfinanzplan 0212, Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst bei Zeile 8 Auszahlungen für Baumaßnahmen, bzw. Finanzstelle 3701-0212-6-5545 „Neubau Halle FW 6“, Haushaltsjahr 2013

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt

6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

7 Mitteilungen

7.1 Aktueller Sachstand zur Flüchtlingsentwicklung und Flüchtlingsunterbringung 3357/2013

Die Mitteilung wurde bereits zur Sitzung umgedruckt; der Ausschuss nimmt Kenntnis.

Auf Nachfrage von SE B. Weber klärt Herr Rummel, Geschäftsführender Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, auf, dass eine Beteiligung der Gebäudewirtschaft im Rahmen der „Task Force“ vorliege und in diesem Rahmen alle aus Sicht der Gebäudewirtschaft in Frage kommenden Objekte gemeldet worden seien. Einer erneuten Bitte der „Task Force“, das Portfolio aufgrund des gegebenen Druckes nochmals durchzusehen, werde die Gebäudewirtschaft innerhalb der nächsten zwei Wochen nachkommen. Hinsichtlich der Begehung eines Objektes (altes Schulgebäude) im Kölner Norden sei entschieden worden, zunächst eine Kostenstudie durchzuführen, deren Ergebnisse inzwischen vorlägen und derzeit bewertet würden.

Herr Ferber, Leiter des Amtes für Wohnungswesen, erläutert die Vorgehensweise im Rahmen der Objektakquise.

RM Brust macht erneut auf ein leer stehendes Objekt an der Zülpicher Straße/ Eckhaus Haltestelle Lindenburg in Sülz aufmerksam. Das Amt für Wohnungswesen habe ihm diesbezüglich mitgeteilt, dass der Besitzer nicht ausfindig gemacht werden könne. Er fragt nach den Möglichkeiten der Objektbeschlagnehmung. Herr Ferber geht hierauf ein und beschreibt die hohen rechtlichen Hürden; als Option sei eine Beschlagnehmung jedoch nicht ausgeschlossen.

8 Mündliche Anfragen

8.1 Mündliche Anfrage von Vorsitzender Gordes betr. Objekt Bonner Straße

Vorsitzende Gordes bittet Herrn Ferber, Leiter des Amtes für Wohnungswesen, darum, die Endrechnung Bonner Straße vorzulegen. Herr Ferber sagt dies zu.

gez. Birgit Gordes
(Ausschussvorsitzende)

gez. Simone Weber
(Schriftführerin)