

GAG Immobilien AG | Josef-Lammerting-Allee 20-22 | 50933 Köln

Fraktion Bündnis 90/ DIE GRÜNEN  
Bezirksvertretung Köln-Nippes  
Herr Dr. Herbert Clasen  
Neusser Straße 450  
50733 Köln

**Ansprechpartner** Jörn Rickmann  
Bauplanung  
**Telefon** 0221/2011-643  
**Fax** 0221/2011-640  
**E-Mail** joern.rickmann@gag-koeln.de  
**Datum** 6. November 2013

**WOHNBEBAUUNG NIBELUNGENSTRAÙE 33-35, 42-50 UND 52-56 IN KÖLN-MAUENHEIM**  
**Ihr Schreiben vom 21. Oktober 2013**

Sehr geehrter Herr Dr. Clasen,

bezugnehmend auf Ihr Gespräch mit Frau Moritz und Frau Möller, möchten wir gerne Ihre Fragen beantworten und die einzelnen Punkte konkretisieren.

Die Fragestellungen beantworten wir anhand Ihrer Nummerierung in Ihrem o. a. Schreiben.

zu 1.)

Die Kontakte mit der Denkmalschutzbehörde in Bezug auf die Bestandsbebauung fanden im Rahmen allgemeiner Abstimmungen auf informeller Ebene statt und liegen einige Jahre zurück. Der genaue Zeitpunkt lässt sich nicht mehr nachvollziehen.

Im Zusammenhang mit der jetzt beabsichtigten Neubebauung wurde der Stadtkonservator nicht beteiligt. Hierzu gab es auch keinen Anlass, da das Ensemble nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln von 2008 eingetragen ist und auch bei der Aktualisierung im Jahr 2009 nicht aufgenommen wurde.

zu 2.)

Die Gebäude wurden von der GAG kontinuierlich instandgehalten. Grundsätzliche Mängel der Bausubstanz sind durch Instandhaltungsmaßnahmen jedoch nicht mit vertretbarem Aufwand zu beseitigen. Das äußere Erscheinungsbild der Häuser wurde durch den Einbau von Kunststoffenstern und Kunststofftüren verändert.

zu 3.)

Das Projekt wurde intensiv mit dem Bauaufsichtsamt besprochen und die Genehmigungsfähigkeit der Abriss- Neubaumaßnahme nach § 34 BauGB von dort bestätigt. Im Zuge der Schaffung neuen Wohnraums wurde die vorgestellte Planung seitens des Amtes befürwortet, da die Neuplanung nun zeitgemäÙe Baukörper tiefen vorsieht und die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen über moderne Grundrisslösungen sichergestellt werden kann.

Die Genehmigung eines reinen Dachgeschossausbaus der Bestandsgebäude nach § 34 wäre wahrscheinlich möglich gewesen, wurde jedoch auf Grund der schlechten Bausubstanz und der schwierigen baukonstruktiven Gegebenheiten nicht diskutiert.

zu 4.)

Durch die Neubaumaßnahme wird die Bestandswohnfläche auf den Grundstücken nahezu verdoppelt und die Anzahl der Wohneinheiten von 54 Bestandswohnungen auf 80 Wohnungen mit Neubauqualität gesteigert. Die Bau- und Baunebenkosten würden sich bei einer Modernisierung auf ca. 1.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche belaufen, während für die Neubaumaßnahme ca. 2.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche kalkuliert wurden.

Aus diesen Kostenschätzungen würde der neue Mietzins bei einer Modernisierung ca. 15,60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen, wobei die Mieten bei der Neubaumaßnahme bei ca. 10,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Mittel liegen werden. Insgesamt rechnet die GAG mit ca. 15,8 Millionen € an Baukosten für die Neubaumaßnahme.

zu 5.)

Durch die Neuplanung werden 80 Wohneinheiten mit ca. 5.660 m<sup>2</sup> entstehen, während die Bestandsbebauung 54 Wohneinheiten mit 2.997 m<sup>2</sup> aufweist. Insgesamt entstehen 51 Tiefgaragenstellplätze auf dem Grundstück. Da für die Bestandsbebauung keine privaten Stellplätze zu Verfügung stehen, wird durch die neuen Stellplätze die Parkplatzsituation verbessert.

zu 6.)

Die GAG setzt zwei speziell ausgebildete Modernisierungsbetreuerinnen und unterstützend eine Kundenbetreuerin ein, um die Mieter in persönlichen Gesprächen zu informieren, nach Ihren Wünschen zu Fragen und alle zur Verfügung stehenden Möglichkeiten und Absichten auszuloten. Die Modernisierungsbetreuerinnen sind langjährige Mitarbeiterinnen der GAG und verfügen über viel Erfahrung in der Betreuung von Sanierungsmietern.

Alle im Bauabschnitt 1 betroffenen Mieter wurden durch unsere Modernisierungsbetreuerinnen bereits aufgesucht und deren Wünsche und Möglichkeiten wurden ermittelt. Dabei haben wir nahezu durchweg positive Reaktionen über die Maßnahme und unser Vorgehen erfahren. Nur ein Mieter ist der Maßnahme bei den Gesprächen sehr kritisch gegenüber getreten. Dies ist aber nach unseren Erfahrungen in dieser frühen Phase auch nicht ungewöhnlich.

Die älteren Mieter, die wir aufgesucht oder die den Kontakt mit den Modernisierungsbetreuerinnen selbst gesucht haben, sind nach unserem Eindruck bzw. eigenem Bekunden dankbar für die umfassende Unterstützung. Wir gewinnen den Eindruck, dass unsere Mieter eher erfreut darüber sind, dass nun neuer ansprechender Wohnraum geschaffen wird. Grundsätzlich findet die Maßnahme Zustimmung.

zu 7.)

Nach Abschluss der Baumaßnahme werden 21 Wohnungen im Erdgeschoss einen eigenen Mietergarten erhalten und die GAG überlegt derzeit noch, ob im hinteren Grundstücksbereich im Zuge der Aussenanlagenplanung durch den Landschaftsarchitekten weitere Mietergärten entstehen können. Die derzeitige „wilde“ Aufteilung des Gartens wird aber nicht aufrechterhalten werden können. Wie eine Neuaufteilung aussieht, hängt natürlich im Wesentlichen auch davon ab, welche Mieter zurückziehen möchten und teilweise auch davon, ob zurückziehende ältere Mieter, überhaupt noch einen Garten nutzen/bewirtschaften wollen. Auch heute stellen wir schon fest, dass zwar Interesse da ist, die körperlichen Voraussetzungen hier aber Grenzen setzen.

zu 8.)

Der Verkehr im Gebiet wird sich voraussichtlich nicht verändern, da sich durch die Steigerung der Wohneinheiten und Wohnflächen keine signifikant erhöhte Verkehrsbelastung für das Gebiet

ergeben wird. Durch die 51 Stellplätze in der neuen Tiefgarage wird eine spürbare Entlastung für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum entstehen. Auch die Suchfahrten zu den öffentlichen Stellplätzen werden auf Grund der bauprojektbezogenen Stellplätze geringer.

zu 9.)

Generell liegen die Mieten in den Übergangswohnungen auf dem Preisniveau der derzeitigen Wohnungen. Dies ist nach unseren Erfahrungen aber nicht der entscheidende Faktor bei einer solchen Maßnahme. Wichtig ist, nicht nur an den Übergang zu denken, sondern mit den Mietern gemeinsam heute schon für die Zeit nach einer Übergangswohnung zu planen.

Die Gespräche, die unsere Modernisierungsbetreuerinnen mit den Mietern führen, dienen dem Zweck, individuelle Lösungen mit den Mietern für die Zeit der Modernisierung und auch für danach zu finden. Dazu gehört, auch die Wünsche und Veränderungsbedarfe für die Zukunft zu ermitteln sowie die finanziellen Möglichkeiten auszuloten, um diese Wünsche und Bedarfe zu verwirklichen.

Erst wenn diese Gespräche gelaufen sind, ist es u. E. sinnvoll, die geeignete Wohnung für einen Mieter zur Zwischen-, End- oder Rückzugsnutzung zu suchen und zu finden. So wird es, wie im Übrigen heute auch schon, automatisch zu einem völlig unterschiedlichen Mietniveau bei der derzeitigen Mieterschaft kommen.

Die Kosten für die Umzüge werden selbstverständlich komplett durch die GAG getragen. Auch Umzugsbeihilfen bei Eigenumzügen werden selbstverständlich gezahlt.

zu 10.)

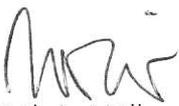
Unser Ziel ist es, bei jedem einzelnen Mieter dauerhaft tragbare Mieten in der Gesamtbelastung zu erreichen, um ein für beide Seiten dauerhaft störungsfreies Mietverhältnis zu gewährleisten. Bei dieser sehr individuellen Betrachtung kommt es dabei zwangsläufig zu Unterschieden, die insbesondere den finanziell Stärkeren auf den ersten Blick oft nicht einleuchten.

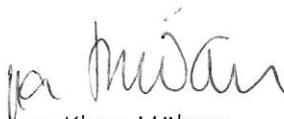
Wir sind absolut sicher, dass wir gemeinsam mit unseren Mietern individuelle und für beide Seiten befriedigende Lösungen finden werden. Dies haben wir in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten bereits in zahlreichen Projekten in der ganzen Stadt und nicht zuletzt auch in den vergangenen drei Jahren in der vergleichbaren Naumannsiedlung in Riehl erfolgreich umgesetzt und unter Beweis gestellt.

Wir hoffen Ihnen mit diesem Schreiben, die gewünschten Informationen gegeben zu haben. Sofern Sie weitere Fragen haben, bitten wir Sie, uns dies mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

GAG Immobilien AG

  
Kathrin Möller

  
ppa. Klaus Möhren