

Anlage 10

Antwort der Verwaltung zu den Fragen aus der Sitzung des Bauausschusses vom 28.10.2019

1. Frage nach den internen Kosten, Verweis auf den RPA-Bericht

In Vorbereitung auf die Sitzung am 28.10. hatte sich Fr. SB Kirchmeyer am 23.10. per E-Mail nach den in der Vorlage angesprochenen internen Kosten erkundigt. Hierauf wurde von der Verwaltung, ebenfalls per E-Mail, wie folgt geantwortet:

Die mit dem Bauprojekt einhergehenden Aufwendungen (das sind die benannten „internen oder kalkulatorischen Kosten“) werden in der Beschlussvorlage sowohl im folgenden Text als auch in der Anlage 7 dargestellt. Darüber hinausgehende Kalkulationen sind nicht erfolgt.

Fr. SB Kirchmeyer stellt in der Sitzung vom 28.10.2019 fest, dass ihre Frage nach den internen Kosten (vgl. auch RPA-Bericht) noch offen geblieben sei. Sie bittet die Verwaltung darum, die Antwort hierzu noch nachzureichen.

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Das RPA merkt in seiner Stellungnahme an, dass die „internen Kosten“ mit aufgeführt werden sollten.

Soweit das RPA den Begriff „interne Kosten“ auf die internen Personal- und sonstigen Sachkosten der Bau-Projektsachbearbeitung bezieht, werden diese grundsätzlich nicht ermittelt. Sie werden dementsprechend auch nicht in Form aktivierter Eigenleistungen den Herstellungskosten des Gebäudes zugerechnet. Soweit hiermit die kalkulatorischen Folgekosten der Baumaßnahme gemeint sind, sind die in der Vorlage sowohl im Text beschrieben als auch in der Anlage zu den haushaltsmäßigen Auswirkungen aufgeführt. Auch hier bleiben Personalaufwendungen unberücksichtigt.

Die Darstellungen in der Vorlage entsprechen dem für Baubeschlüsse üblichen Umfang.

2. Warum kann das Gebäude nicht über 5 Etagen gebaut werden?

Die maximal mögliche Höhe eines Gebäudes an dieser Stelle richtet sich nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot). Demnach hat sich ein Bauvorhaben in die Umgebung einzufügen. Das betrifft insbesondere auch die Gebäudehöhe.

Die unmittelbar umgebende Bebauung entlang der Waldstraße und der Antoniusstraße ist 2,5-geschossig. Die gegenüberliegende Bebauung entlang der Waldstraße ist 4-geschossig ausgeprägt.

In Anbetracht dieser Umstände sieht die Verwaltung eine Genehmigungsfähigkeit für eine maximal 2,5-geschossige Ausführung des Baukörpers zur Antoniusstraße und eine maximal 3,5-geschossige Ausführung des Baukörpers zur Waldstraße hin.

3. Wie hoch sind die Folgekosten (Reinigung etc.) für das verglaste Treppenhaus?

Die Reinigung kann durch den Hausmeisterdienst vorgenommen werden. Für die Reinigung der Glasflächen kann handelsübliche Ausrüstung verwendet werden. Dies z. B. in Form von mehrteiligen, ausziehbaren Wasserteleskopstangen, auf die verschiedene Aufstellteile wie Bürsten, Abzieher, etc. aufgesteckt werden können.

4. Wie hoch sind die Folgekosten für Wartung, Überwachung etc. des Aufzuges?

Die Verwaltung hat die durchschnittlichen Kosten für die Wartung von Aufzügen bislang nicht statistisch erfasst.

Bei dem vorliegenden Bauvorhaben ist der Einbau eines Aufzuges nach § 39 Abs. 4 der neuen Bauordnung NRW vorgeschrieben. Diese neue Vorschrift trägt dem Anspruch des Gesetzgebers Rechnung, Neubauwohnungen in größeren Wohngebäuden grundsätzlich barrierefrei zu gestalten, vgl. § 49 LBO NRW. Bei dem eingeplanten Aufzug handelt es sich dementsprechend nicht um einen Standard, der über das gesetzlich geforderte Niveau hinausgeht.

5. Warum wird das Grundstück nicht z. B. an die GAG oder WSK gegeben? Wurde das Grundstück an Externe angeboten oder wurden dahingehende Gespräche geführt?

Wie in der Vorlage beschrieben, ist davon auszugehen, dass das Grundstück insbesondere wegen seiner geringen Größe für einen Investor unattraktiv ist. Zwar mag es teilweise so sein, dass die private Hand stellenweise günstiger baut, als die öffentliche. Vorliegend jedoch würde auch ein Investor, wenn er anstelle der Stadt das geplante Gebäude errichten würde, mit erhöhten Kosten zu rechnen haben. Das von der Verwaltung verfolgte Konzept der Drittelbelegung lässt sich unabhängig davon nur dann sinnvoll umsetzen, wenn die Stadt Köln auch über die Vergabe der jeweiligen Wohneinheiten an potenzielle Mieter entscheiden kann. Das kann sie, wenn sie ein Gebäude selbst betreibt. Bei Investoren-Modellen muss dies erst ausverhandelt werden. Ggf. würde die Stadt Köln das Gebäude von dem Investor für ihre Zwecke zurückmieten. Selbst wenn jedoch ein potenzieller Investor günstiger bauen würde als die Stadt, würde dies nicht zwangsläufig bedeuten, dass der Investor diesen Kostenvorteil im Rahmen der Mietzins-Gestaltung auch an die Stadt weitergibt.

Das Grundstück samt Aufbauten wurde ursprünglich von der Stadt angekauft, um es nach einem Umbau zur Unterbringung Geflüchteter zu nutzen. Diese Planung wurde Ende 2017 verworfen (vgl. Planungsbeschluss 2345/2017). Bis dahin waren seit dem Ankaufs-Beschluss bereits 3 Jahre vergangen, in denen das ehemalige Hotel weiterhin leer stand. Ein solcher Leerstand wirkt sich bekanntlich negativ auf die Umgebung aus und sollte generell vermieden werden. Unter anderem deshalb war es die Absicht der Verwaltung, unverzüglich Alternativplanungen aufzunehmen, um das Grundstück in prominenter Ecklage bald neu gestalten zu können. In Anbetracht dessen und auch im Hinblick auf die Besonderheiten des Grundstücks (Platzverhältnisse, unmittelbar angrenzende Nachbarbebauung und unterirdischer Überbau zum Nachbarn, geringe Ausnutzungsmöglichkeit in der Geschossigkeit) wurde von einer Vermarktung der Fläche abgesehen.

Dahingehende Gespräche fanden dementsprechend auch nicht statt.