



## **Geschäftsführung Bauausschuss**

Frau Weber

Telefon: (0221) 221 - 22443  
Fax : (0221) 221 - 24447  
E-Mail: simone.weber@stadt-koeln.de

Datum: 16.12.2019

## **Auszug aus dem Entwurf der Niederschrift der 38. Sitzung des Bauausschusses vom 02.12.2019**

### **öffentlich**

#### **5.1 Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Waldstraße 115, 51145 Köln-Porz, Gemarkung Urbach, Flur 5, Flurstück 812 2665/2019**

Da die als Tischvorlage eingebrachte Beantwortung der Fragen aus der letzten Sitzung (Anlage 10 zur Vorlage) nicht hinlänglich habe gelesen werden können, bittet RM Henk-Hollstein die Verwaltung darum, die schriftliche Beantwortung mündlich vorzustellen und dabei insbesondere auf folgende Punkte einzugehen:

- Thema Wirtschaftlichkeit bei diesen kleinen Einheiten
- wurden Gespräche mit Genossenschaften geführt?
- Ablauf des Prozederes in der Verwaltung solcher kleiner Einheiten, da eigentlich klassisches Betätigungsfeld für Immobilienfirma (und i. E. nicht Aufgabe des Wohnungsamtes)

Herr Schultz, Vertreter des Amtes für Wohnungswesen, greift die Fragen auf und erläutert die Tischvorlage mündlich.

Dabei stellt er insbesondere klar, dass es sich um ein verglastes Treppenhaus (und nicht einen Glasturm o. ä.) handelt, dessen Folgekostenbetrachtung keine höheren Kosten in Bezug auf Reinigung/Wartung aufweisen im Vergleich zu einer Putzfassade (auch hier seien Reinigung und regelmäßige Anstriche notwendig).

Das Gebäude passe gut in das Unterbringungsportfolio des Wohnungsamtes, wie bereits im Planungsbeschluss näher erläutert wurde, und das Amt habe ein Interesse daran, das Grundstück zu entwickeln und anschließend über die Belegungssystematik für die vorhandenen Bedarfe zu nutzen. Für die Verwaltung der angemieteten bzw. genutzten Objekte gebe es beim Amt für Wohnungswesen ein eigenes Sachgebiet.

Genossenschaften o. ä. Institutionen hätten in vergleichbaren Fällen aufgrund der geringen Objektgröße und dem nicht lohnenden Aufwand mangelndes Interesse gezeigt.

RM Halberstadt-Kausch merkt kritisch an, dass das Bauen durch das Wohnungsamt in Eigenregie immer viel teurer sei bzw. dass ein anderer Träger für das gleiche Geld mehr Wohneinheiten errichten könnte. Die Antwort in Bezug auf den Glasbau erachte sie als nicht befriedigend. Auch wenn ein solcher Glasbau aus architektonischer Sicht vielleicht ansprechend sei, fehle ihres Erachtens ein Kostenbewusstsein. Sie bittet in dem Zusammenhang darum, einmal die Vorgaben an die Architekten darzustellen. Es werde der Eindruck vermittelt, dass die Vorgabe lauten könnte „wir haben dieses Grundstück, welches bebaut werden soll – Kosten spielen keine Rolle“. Zum Thema Barrierefreiheit führt Frau Halberstadt-Kausch aus, dass üblicherweise rollstuhlgerechte Wohnungen im Erdgeschoss vorzusehen sind (so wie hier auch), wobei allerdings darauf zu achten sei, dass der Abstellraum für die rollstuhlgerechten Wohnungen ebenfalls ebenerdig eingerichtet werde. Hierdurch könnte (bei zwei- bis dreistöckigen Gebäuden) ein Aufzug und somit ein hoher (Folge-)Kostenfaktor eingespart werden. Sie bittet auch in diesem Zusammenhang zu beantworten, ob die Vorgabe an die Architekten dementsprechend gegeben werde (> Abstellräume auf der Ebene der rollstuhlgerechten Wohneinheiten). Im Übrigen könnten Waschmaschinen auch in Bädern untergebracht werden. Die vorgesehene Ausstattung der Bäder mit jeweils einer Badewanne und separater Dusche befinde sich zudem über dem Standard zumindest des sozialen Wohnungsbaus. Aus diesen Faktoren ergebe sich ihres Erachtens ein sozialer Sprengstoff.

Herr Schultz stellt klar, dass sein Amt nicht grundsätzlich aus dem Grunde Glasfassaden bauen möchte, weil es der Auffassung sei, dass diese preiswerter seien als Putzfassaden; im vorliegenden Fall sei es darin begründet, dass, gemessen an dem architektonischen Entwurf, die Glasfassade deutlich interessantere Elemente enthalte. Ein fehlendes Kostenbewusstsein weist Herr Schultz mit aller Deutlichkeit zurück. Ein sparsames und wirtschaftliches Vorgehen geböten bereits die rechtlichen Vorgaben. Entsprechende Vorgaben würden daher auch den Architekten erteilt; hierbei werde insbesondere Wert auf eine optimale Ausnutzung des Grundstückes bezogen auf die mögliche Anzahl realisierbarer Wohneinheiten gelegt. Weiterhin seien die Vorgaben des öffentlichen Wohnungsbaus zu berücksichtigen. Es seien bestimmte Standards einzuhalten, sofern öffentliche Mittel beansprucht werden. Die vorgesehene Ausstattung der Bäder (Dusche und Badewanne in einem Raum) sei ganz bewusst so gewählt worden, da hierdurch aus förderrechtlicher Sicht 5 m<sup>2</sup> mehr gefördert werden. Pro m<sup>2</sup> würden derzeit 1.950 € Darlehen bewilligt. Hierdurch bewege man sich in einem sehr wirtschaftlichen Rahmen.

Die Äußerung von RM Henk-Hollstein aufgreifend merkt RM Brust an, dass seine Fraktion nicht der Meinung sei, dass es nicht die Aufgabe des Wohnungsamtes sei, solche Wohnungen zu bauen. Im Übrigen komme der Einwand, sich in der Angelegenheit an Genossenschaften zu wenden, zu spät, da bereits 2017 der entsprechende Planungsbeschluss gefasst worden sei. Die Ausführungen von Herrn Schultz zum Thema Wirtschaftlichkeit seien nicht nachvollziehbar. Das Land gebe 25% Tilgungszuschuss und trotzdem sei es nicht möglich, eine kostendeckende Miete zu erzielen, was zu einem jährlichen Verlust im Haushalt führe. Dies sei nicht akzeptabel, da es anderen Bauträgern durchaus gelinge. Dem Architekten sei daher vorzugeben, dass er so bauen muss, dass nachher Vermietungen von Sozialwohnungen ohne dauerhafte Verluste für die Stadt möglich sind. Die vorgebrachte Argumentation in Bezug auf die großen Bäder sei nicht plausibel, insbesondere nicht vor dem Hintergrund, dass gerade der Bedarf an kleinen Wohnungen sehr groß sei. Auch die Investitionen in einen Aufzug und die Folgekosten seien völlig unnötig, so Herr Brust, da ein Aufzug erst ab 4 Geschossen vorgeschrieben sei.

Hinsichtlich der Glasfassade sei auch zu bedenken, dass sich der Glasbau im Sommer sehr aufheizen wird und im Winter hohe Wärmeverluste entstehen werden. Schon aus diesem Grund sollten normale, gedämmte Wände vorgesehen werden. Da bereits so viel Geld in das Projekt geflossen sei, schlägt er vor, der Vorlage zwar zuzustimmen, allerdings mit dem Zusatz, dass der Versuch unternommen werden soll, die Glasfassade umzuplanen.

SB Kirchmeyer schließt sich den Worten von RM Brust an. Zum Thema Geschossigkeit und dem zitierten § 34a BauGB (Einfügungsgebot) macht sie darauf aufmerksam, dass diese Vorschrift relativ viel Spielraum lasse. Es handele sich hier um ein Eckgrundstück; normalerweise dürften Eckgrundstücke auch etwas höher gebaut werden. Die gegenüberliegende Bebauung sei auch höher. Insofern sei unbedingt eine erneute Prüfung vorzunehmen mit dem Ziel, die Geschossigkeit zu erhöhen. Die Aussage, dass keine Gespräche mit Bauträgern geführt worden seien, verwundere sie, da die Vorlage selbst einen anderen Anschein erwecke. Denn hier werde auf Seite 5 ausgeführt: „In Anbetracht dieser Umstände ist das hier in Rede stehende Grundstück als Einzelprojekt im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus für einen Investor oder die GAG nicht wirtschaftlich.“ Sie plädiert dafür, die Vorlage zurückzustellen und zunächst die Anregungen zu prüfen.

Auch SE Eggert bringt zum Ausdruck, dass es begrüßenswert sei, wenn die Stadt selber baue. Dabei sollte jedoch auch deutlich werden, dass dies die günstigere Variante ist, was hier nicht der Fall sei. Angesichts der höheren Umgebungsbebauung sollte eine Erhöhung der Geschosse seiner Auffassung nach auf jeden Fall möglich sein.

SE Tempel schließt sich bei dem Thema Geschossigkeit seinen Vorrednern an. Zum Thema Wirtschaftlichkeit fragt Herr Tempel nach einer groben Kostenschätzung, die seitens der Verwaltung habe erstellt werden müssen, bevor der Architekt beauftragt wurde. Er bittet um eine Gegenüberstellung von grober Kostenschätzung und Kostenberechnung und ggf. um Erläuterung, warum diese voneinander abweichen.

Herr Schultz erklärt, diese Zahlen nachzuliefern.

Es folgt eine kurze Erörterung zum weiteren Verfahren. Gemäß Auskunft der Verwaltung entstünden bei einer Vertagung der Vorlage keine gravierenden Schäden für das Projekt.

Vorsitzender Dr. Schoser fasst zusammen:

Die Vorlage soll nach Wunsch des Ausschusses bis zur nächsten Sitzung vertagt werden. Bis dahin sind folgende Punkte zu prüfen bzw. von der Verwaltung zu beantworten:

- Feste Wandfassade statt Glas
- Erhöhung der Geschossigkeit
- Umplanung Badezimmer (> sind Wanne und Dusche erforderlich?) mit dem Ziel, kleinere Wohnungen zu erhalten  
Gegenüberstellung der Kosten für die Variante Dusche und Wanne (mit Fördergeldern) und die Variante mit einem von beidem
- Variante ohne Aufzug (bei gleichbleibender Geschosshöhe)  
Auch hier wird eine Gegenüberstellung (unter Berücksichtigung von Landesmitteln und Darstellung der Bedingungen) erbeten

**Beschluss:**

Der Bauausschuss bittet die Verwaltung, die offenen Fragen bis zur nächsten Sitzung zu beantworten und **vertagt** die Vorlage einstimmig.