

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Integrationsrat	24.08.2021
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	26.08.2021
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	06.09.2021
Bauausschuss	06.09.2021
Ausschuss Kunst und Kultur	07.09.2021
Finanzausschuss	13.09.2021

Bauliche Herrichtung der ehemaligen Sendezentrale des WDR auf dem Grundstück Hitzelerstr. 125 zu Wohnraumzwecken

In seiner Sitzung am 15.06.2021 hat der Ausschuss für Kunst und Kultur die Verwaltung beauftragt zu prüfen (0432/2021), inwieweit die Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum in dem Gebäude der ehemaligen WDR-Sendezentrale in der Hitzelerstraße 125 möglich ist.

Hierbei sollen die Varianten / Alternativen

- a) Die ursprünglich vorgesehene soziale Nutzung wird umgesetzt (Realisierung öffentlich geförderter Wohnungsbau, um dringend benötigten Wohnraum für einkommensschwache Kölner Bürgerinnen und Bürger mit Wohnberechtigungsschein zu schaffen),
- b) Wohnraum mit untergeordneter Ateliernutzung für ältere Künstler*innen wird realisiert, sofern möglich. Hierbei soll jedoch angestrebt werden, dass die zukünftigen Bewohnenden einkommensschwache Kölner*innen mit Wohnberechtigungsschein sind.

geprüft und ein etwaiges positives Ergebnis den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Verwaltung nimmt dies zum Anlass, die politischen Gremien im Vorfeld der beauftragten Prüfung über wesentliche Rahmenbedingungen zu informieren.

Genese

Bereits 2017/2018 hatte die Verwaltung den Standort Hitzelerstr. 125 hinsichtlich einer möglichen Unterbringung von Geflüchteten bau- und planungsrechtlich geprüft. Das Gebäude ist ein Baudenkmal im Sinne von §2 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW). Neben dem Gebäude selbst unterliegen auch die unmittelbar angrenzenden Grünflächen dem Denkmalschutz. Im Ergebnis der seinerzeitigen Prüfung wurde eine Umsetzung zur Unterbringung von Geflüchteten unter den speziellen architektonischen Anforderungen als nicht realisierbar bewertet.

Alternativ wurde auch bereits die Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken geprüft. Hierfür ist grundsätzlich eine baurechtliche Nutzungsänderung erforderlich. Der Gesamtzustand des Gebäudes wurde als sehr schlecht bewertet. Ausgehend von maximal vier realisierbaren Wohnungen, hat die Verwaltung die mit einem Umbau verbundenen Kosten seinerzeit auf 1.451.800 €, geschätzt. Umbau- und Renovierungsmaßnahmen zur Schaffung von Wohnraum sind in diesem Gebäude nur mit einer Änderung des gesamten Grundrisses realisierbar und bedürfen einer engen Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege. Entsprechende sich auch weitergehend auf die Kosten auswirkende bauliche Auflagen sind zu erwarten.

Aktueller Prüfauftrag

Zur Prüfung, wie und unter welchen Rahmenbedingungen öffentlich geförderter Wohnraum oder Wohnraum mit untergeordneter Ateliernutzung für ältere Künstler*innen geschaffen werden kann, ist die Beauftragung eines externen Architekturbüros erforderlich. Dieses soll dann jeweils eine Machbarkeitsstudie zu den Varianten a) und b) erstellen, die z.B. eine maßliche Bestandsaufnahme, die Ermittlung statischer und versorgungstechnischer Grundlagen sowie eine Darstellung, wie viele Wohnungen realisiert werden könnten, beinhaltet. Ebenfalls wird die konkrete Prüfung der Umsetzbarkeit einer Barrierefreiheit, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, Bestandteil der Machbarkeitsstudien sein. Nach ersten Einschätzungen liegt hier ein besonderes Augenmerk darauf, Barrierefreiheit und Denkmalschutz in Einklang zu bringen. Bei der Erstellung der Machbarkeitsstudien werden zudem die Belange der Kulturverwaltung sowie der Stadtplanung einbezogen. Auf dieser Grundlage liegt dann auch eine detaillierte Kostenannahme vor, die die Verwaltung der Politik vorlegen kann.

Es wird ebenfalls zu prüfen sein, anhand welcher Kriterien die Wohnungen zu vergeben sind. Neben der sozialen Bedürftigkeit müssen ebenso künstlerische Qualitätskriterien gemäß Atelierförderkonzept herangezogen werden, um Künstler*innen im Rentenalter hier eine Wohnmöglichkeit zu bieten.

Hinsichtlich der Förderfähigkeit i.S. der Wohnraumförderbestimmungen kann von der Bewilligungsbehörde erst nach Vorlage von Planungsunterlagen im Rahmen der Machbarkeitsstudie eine verbindliche Aussage getroffen werden. Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist eine Einzelfallprüfung, gegebenenfalls auch in Abstimmung mit dem Ministerium, erforderlich.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Kosten eines Umbaus zwischenzeitlich deutlich höher angesetzt werden müssen. Seit den Prüfungen in 2017/2018 ist keine weitergehende Ertüchtigung des Gebäudes erfolgt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich der Gebäudezustand weiter verschlechtert hat. Zudem dürften sich zwischenzeitlich relevante Kostenparameter verändert haben.

Die Kosten der externen Beauftragung der Machbarkeitsstudien werden sich voraussichtlich auf gesamt rund 120.000 € belaufen. Für eine solche Beauftragung sind im aktuellen Haushaltsplan 2021 im Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen keine Mittel vorgesehen. In der Sitzung des Ausschusses für Kunst und Kultur am 15.06.2021 wurde darauf hingewiesen, dass zur Ertüchtigung von Atelierstandorten Mittel i.H.v. 462.000 € reserviert sind. Die Kosten für die Erstellung der Machbarkeitsstudien sollen gegebenenfalls hieraus finanziert werden; jedoch wäre dann noch ein entsprechender Freigabebeschluss durch den Finanzausschuss nach Vorberatung durch den Ausschuss Kunst und Kultur zu erwirken. Das Amt für Wohnungswesen und das Kulturamt befinden sich diesbezüglich in der Abstimmung zur weiteren Vorgehensweise.

gez. Dr. Rau