



Geschäftsführung Bauausschuss

Herr Bernecker

Telefon: (0221) 221-20164

Fax: (0221) 221-20863

E-Mail: hans-michael.bernecker@stadt-koeln.de

Datum: 13.06.2022

Niederschrift

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2020/2025 am Montag, dem 30.05.2022, 16:00 Uhr bis 19:25 Uhr, Rathaus Spanischer Bau, Ratssaal

Anwesend waren:

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Stefanie Ruffen	FDP
Herr Jürgen Kircher	SPD
Frau Bärbel Hölzing	GRÜNE
Herr Gerhard Brust	Auf Vorschlag von GRÜNE
Herr Robert Schallehn	GRÜNE
Frau Anna-Maria Henk-Hollstein	CDU
Frau Monika Roß-Belkner	CDU ab 17.55 Uhr vertreten durch Herrn Weber
Frau Ira Sommer	CDU ab 17.40 Uhr vertreten durch Herrn Erkelenz
Frau Claudia Brock-Storms	SPD
Frau Erika Oedingen	SPD
Herr Heiner Kockerbeck	DIE LINKE
Herr Ralf Schmidt	Auf Vorschlag von Volt

Stellvertretende stimmberechtigte Mitglieder

Herr Martin Erkelenz	CDU-Fraktion
Herr Mario Michalak	Bündnis 90/Die Grünen
Herr Florian Weber	CDU-Fraktion

Beratende Mitglieder

Herr Philipp Busch	Auf Vorschlag von AfD
Herr Stephan Eckstein	Auf Vorschlag von GRÜNE
Herr Christoph Goedecke	Auf Vorschlag von GRÜNE
Herr Andreas Bischoff	Auf Vorschlag von CDU
Herr Dr. Martin Schoser	Auf Vorschlag von CDU
Frau Doris Ruch	Auf Vorschlag von SPD
Herr Marcus Schmitz	Auf Vorschlag von SPD

Herr Sebastian Overhage	Auf Vorschlag von der FDP
Herr Manuel Jeschka	Auf Vorschlag von Volt
Herr Abdullah Aydik	Auf Vorschlag des Integrationsrates

Seniorenvertreterinnen und Seniorenvertreter

Herr Heinz-Peter Bourry	Seniorenvertretung
-------------------------	--------------------

Ratsmitglieder

Frau Nicolin Gabrysch	Klima Freunde
-----------------------	---------------

Verwaltung

Herr Beigeordneter Markus Greitemann	Dezernat Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Herr Pfeuffer	Dezernat Schule, Jugend und Bildung
Herr Wolfgang Behrisch	Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Frau Petra Rinnenburger	Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Frau Kerscher,	Amt für Wohnungswesen,
Frau Patzer	Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

Schriftführer

Herr Hans-Michael Bernecker	Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
-----------------------------	----------------------------------

Schriftführerin

Frau Birgit Karbig	Dezernat Stadtentwicklung, Planen und Bauen
--------------------	---

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Denise Abé	GRÜNE
-----------------	-------

Beratende Mitglieder

Frau Birgit Beate Dickas	Auf Vorschlag von Die FRAKTION
Frau Christiane Schmidt	Auf Vorschlag von GRÜNE
Frau Lisa Schopp	Auf Vorschlag von GRÜNE
Herr Stephan Wieneritsch	Auf Vorschlag von CDU
Herr Lutz Tempel	Auf Vorschlag von SPD
Herr Stefan Schüller-Breu	Auf Vorschlag von DIE LINKE
Frau Deborah Timm	Auf Vorschlag von der Stadtarbeitsgemeinschaft Lesben, Schwule und Transgender

Stellvertretende beratende Mitglieder

Herr Dirk Bachhausen	Auf Vorschlag von der Stadtarbeitsgemeinschaft Lesben, Schwule und Transgender
Frau Helga Mesmer	Auf Vorschlag der Stadtarbeitsgemeinschaft Behindertenpolitik
Herr Turan Özküçük	Auf Vorschlag des Integrationsrates

Seniorenvertreterinnen und Seniorenvertreter

Frau Hedwig Drießen	stellvertretende Seniorenvertretung der Stadt Köln
---------------------	--

Die Ausschussvorsitzende Frau Ruffen teilt zu Beginn der Sitzung mit, dass der Ausschuss nach den Sommerferien wieder im Historischen Bau des Rathauses im Theodor-Heuss-Saal tagen soll. Der Theodor-Heuss-Saal soll umgebaut werden, sodass nach dem Umbau circa 48 Plätze zur Verfügung stehen. Außerdem sollen ab der zweiten Jahreshälfte auch hybride Sitzungen möglich sein. Hier erfolgt noch die rechtliche Prüfung durch den Sitzungsdienst.

Vor Eintritt in die Debatte zur Festsetzung der Tagesordnung weist die Vorsitzende darauf hin, dass Frau Dr. Vogt von der Stadtbibliothek einen Vortrag zu deren Planungsstand halten wird und schlägt vor, in der Reihenfolge der Beratung den Betriebsausschuss entsprechend vorzuziehen.

Folgende Tagesordnungspunkte wurden nach Versand der Einladung zugesetzt:

I. Öffentlicher Teil

- A Verpflichtung sachkundiger Einwohner*innen
- B Kulturbauten
- B2 Sachstandsbericht zur Generalinstandsetzung des Römisch-Germanischen Museums (RGM) - Stand 10. Mai 2022
0031/2022/3
- C Einholung eines Stimmungsbildes zur Möglichkeit eines Livestreams der Sitzungen des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft
- 4 Entscheidungen (Beschlussorgan Ausschuss Bauen und Wohnen)
- 4.1 Grundsanie rung des Gebäudes Martinstraße 30 -
Planungs- und Baubeschluss - Neufassung -
4019/2021/2
- 6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen
- 6.1 Beantwortung einer Anfrage aus dem Bauausschuss,
Sitzungsdatum 04.04.2022, TOP 7.2, zur Mitteilung über die Überarbeitung
der Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards (BQA) für konventionelle
Wohnungsbauvorhaben des Amtes für Wohnungswesen
1691/2022

Die so geänderte Tagesordnung wird einstimmig beschlossen.

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

- A Verpflichtung sachkundiger Einwohner*innen
- B Kulturbauten
- B1 Sachstandsbericht zum Projekt Jüdisches Museum im Archäologischen Quartier Köln (MiQua) - Stand 25.April 2022
0029/2022/3
- B2 Sachstandsbericht zur Generalinstandsetzung des Römisch-Germanischen Museums (RGM) - Stand 10. Mai 2022
0031/2022/3
- C Einholung eines Stimmungsbildes zur Möglichkeit eines Livestreams der Sitzungen des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft
- 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)**
- 4.1 Grundsanierung des Gebäudes Martinstraße 30 - Planungs- und Baubeschluss - NEUFASSUNG -
4019/2021/2
- 5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)**
- 5.1 Modernisierung der Leitstelle der Feuerwehr Köln im Rahmen des Projektes "Leitstelle 2020"; Umsetzungsbeschluss Teil 2 - Notleitstelle für die Feuerwehr Köln
hier: Mitteilung über eine Kostenerhöhung gem. § 25 Abs. 1. Nr. 2 KomHVO NRW i.V.m. § 12 der Haushaltssatzung der Stadt Köln für das Haushaltsjahr 2022
0049/2022
- 5.2 Abriss von vier Sozialhäusern und Neubau von zwei Gebäuden zur öffentlich rechtlichen Unterbringung obdachloser oder von Obdachlosigkeit bedrohter Personen in konventioneller Bauweise sowie Abriss einer Kindertagesstätte und Neubau einer Kindertagesstätte in konventioneller Bauweise auf dem

städtischen Grundstück Geisbergstr. 47a - 53c in 50939 Köln-Klettenberg
(Planungsbeschluss)
0348/2022

- 5.3 Neubau von zwei Wohngebäuden im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Brohler Str. o.Nr., 50968 Köln-Marienburg - Haushaltsrechtliche Unterrichtung
0190/2022
- 5.4 Baubeschluss - Neubau eines Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr und der Rettungswache in Köln-Rodenkirchen
0826/2022

6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

- 6.1 Beantwortung einer Anfrage aus dem Bauausschuss, Sitzungsdatum 04.04.2022, TOP 7.2, zur Mitteilung über die Überarbeitung der Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards (BQA) für konventionelle Wohnungsbauvorhaben des Amtes für Wohnungswesen
1691/2022

7 Mitteilungen

- 7.1 Überarbeitung des Konzeptes zum Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandard (BQA) für konventionelle Wohnungsbauvorhaben des Amtes für Wohnungswesen
0759/2022
- 7.2 Halle Reitweg
1101/2022
- 7.3 Aufgabe der städtischen Flüchtlingsunterkunft Weißdornweg 21, 21 a-c, 50996 Köln-Rondorf und Versetzung der modularen Gebäude zum städtischen Grundstück Potsdamer Str. 1 b, 50859 Köln-Weiden, hier: Mitteilung über die weitere Verwendung des vierten Systembaus
0799/2022

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)

13.1 Neubau eines linksrheinischen Betriebshofs an der Zusestraße in Köln-Lövenich als Ersatzstandort für die Betriebshöfe Stolberger Str. 11 und Widdersdorfer Str. 158 durch Totalunternehmer -
Bedarfsfeststellungs-, Planungs- und Baubeschluss
2991/2021/1

14 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

15 Mitteilungen der Verwaltung

16 Mündliche Anfragen

I. Öffentlicher Teil

A Verpflichtung sachkundiger Einwohner*innen

Der Rat hat in seiner Sitzung am 05. Mai 2022 gemäß § 58 Absatz 4 GO in Verbindung mit § 23 Absatz 4 der Hauptsatzung Mitglieder der Seniorenvertretung als sachkundige Einwohner*innen bzw. stellvertretende sachkundige Einwohner*innen in die Fachausschüsse gewählt

Für den Bauausschuss / Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft wurden Herr Heinz-Peter Bourry als sachkundiger Einwohner und Frau Hedwig Drießen als Stellvertretung gewählt

Herr **Bourry** wurde vor Beginn der Sitzung gem. § 58 Gemeindeordnung NRW in Verbindung mit § 5 der Hauptsatzung mit folgendem Text verpflichtet:

„Ich verpflichte Sie, Ihre Aufgabe als Mitglied des Bauausschusses und des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft nach bestem Wissen und Können wahrzunehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes Nordrhein-Westfalen und die Gesetze zu beachten und Ihre Pflichten zum Wohle der Stadt Köln zu erfüllen.“

B Kulturbauten

B1 Sachstandsbericht zum Projekt Jüdisches Museum im Archäologischen Quartier Köln (MiQua) - Stand 25. April 2022 0029/2022/3

Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

B2 Sachstandsbericht zur Generalinstandsetzung des Römisch-Germanischen Museums (RGM) - Stand 10. Mai 2022 0031/2022/3

Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

C Einholung eines Stimmungsbildes zur Möglichkeit eines Livestreams der Sitzungen des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft

Der TOP wurde in der Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft am gleichen Tag unter TOP C besprochen (siehe dort).

Der Ausschuss sieht die Möglichkeit eines Livestreams überwiegend positiv, sieht es aber als erforderlich an, vor einer Entscheidung ein konkretes Konzept der Verwaltung zur Ausgestaltung zu erhalten.

- 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)**
- 4.1 Grundsanierung des Gebäudes Martinstraße 30 - Planungs- und Baubeschluss - NEUFASSUNG - 4019/2021/2**

Beschluss:

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und der Bauausschuss genehmigen – vorbehaltlich der Zustimmung durch die Bezirksvertretung Innenstadt und den Ausschuss Kunst und Kultur - den Entwurf und die Kostenschätzung für die Planung und Herrichtung als Baubüro des Gebäudes in der Martinstraße 30, 50667 Köln.

Die Herrichtungskosten betragen rund 1,01 Mio. Euro brutto inklusive der Einrichtungskosten für das Obergeschoss in Höhe von rund 30.000 Euro brutto.

Zudem genehmigen der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und der Bauausschuss einen Risikozuschlag in Höhe von 25% bezogen auf die nicht-indizierten Gesamtkosten. Dies entspricht einem Betrag von rund 0,25 Mio. Euro brutto.

Die Gesamtkosten der Maßnahme inklusive der Kosten für die Einrichtung und dem Risikozuschlag betragen demnach rund 1,26 Mio. Euro brutto.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplans der Gebäudewirtschaft. Die Refinanzierung wird über Mieten nach Inbetriebnahme des Gebäudes auf der Grundlage des dann gültigen Spartenverrechnungspreises für Verwaltungsgebäude erfolgen.

Auf Grundlage der bei der Berechnung des Flächenverrechnungspreises üblichen Annahmen (zum Beispiel Instandhaltungsansatz gemäß Empfehlung der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt)) ist bei einer Investitionssumme von rund 1,26 Mio. Euro von einer jährlichen Mietbelastung von rund 58.000 Euro auszugehen. Sie betrifft neben der Mietbelastung (rund 49.000 Euro jährlich) auch die Nebenkosten inklusive der Kosten für Reinigung (rund 9.000 Euro).

Die über den städtischen Haushalt zu entrichtenden Mietzahlungen mindern sich um die durch die Gebäudewirtschaft (GW) selbst genutzten Flächen: Bei einer Eigennutzung von rund 239 m² mindert sich die jährliche Belastung des städtischen Haushaltes somit auf rund 21.000 Euro (rund 17.000 Euro Miete zuzüglich rund 4.000 Euro für Nebenkosten inklusive Reinigung).

Sofern die Bezirksvertretung Innenstadt und der Ausschuss Kunst und Kultur keine abweichenden Beschlüsse vorschlagen verzichtet der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft auf einen zweiten Beschlusslauf.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig **beschlossen**.

5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)

**5.1 Modernisierung der Leitstelle der Feuerwehr Köln im Rahmen des Projektes "Leitstelle 2020"; Umsetzungsbeschluss Teil 2 - Notleitstelle für die Feuerwehr Köln
hier: Mitteilung über eine Kostenerhöhung gem. § 25 Abs. 1. Nr. 2 KomHVO NRW i.V.m. § 12 der Haushaltssatzung der Stadt Köln für das Haushaltsjahr 2022
0049/2022**

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Köln wie folgt zu beschließen:

„Der Rat nimmt die Erhöhung der Investitionsauszahlungen für den Umsetzungsbeschluss Teil 2a – Notleitstelle für die Feuerwehr Köln i. H. v. 449.969 € zur Kenntnis. Die Gesamtkosten betragen nunmehr 1.696.969 € statt bisher 1.247.000 €. Die Erhöhung ist abschließend, da die Baumaßnahme beendet und schlussabgerechnet ist.

Im Teilfinanzplan 0212, Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst stand für die Finanzierung der zusätzlich notwendigen Auszahlung i. H. v. 449.969 € im Hpl. 2020/2021 bei Finanzstelle 3701-0212-0-0701, Notleitstelle, Teilplanzeile 9, Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Anlagenvermögen eine entsprechende Auszahlungsermächtigung bereit.

Im gleichen Teilergebnisplan (inkl. Mittelfristplanung) steht für die Finanzierung der zusätzlichen bilanziellen Abschreibungen i. H. v. 22.498 € (Teilplanzeile 14, Bilanzielle Abschreibungen) eine jährliche Aufwandsermächtigung in entsprechender Höhe bereit.“

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig **beschlossen**.

**5.2 Abriss von vier Sozialhäusern und Neubau von zwei Gebäuden zur öffentlich rechtlichen Unterbringung obdachloser oder von Obdachlosigkeit bedrohter Personen in konventioneller Bauweise sowie Abriss einer Kindertagesstätte und Neubau einer Kindertagesstätte in konventioneller Bauweise auf dem städtischen Grundstück Geisbergstr. 47a - 53c in 50939 Köln-Klettenberg (Planungsbeschluss)
0348/2022**

Frau Kerscher, Amt für Wohnungswesen, berichtet, dass der Ausschuss Klima, Umwelt und Grün die Vorlage zur Wiedervorlage in der nächsten Sitzung am 25.08.2022 geschoben hat.

Herr Brust, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, vermutet, dass der Vorschlag, das Gebäude abzureißen und neu zu errichten der alten Planung entstammt. Er fragt, ob die Verwaltung die Planung nach aktuellen Maßstäben nochmals überdenken könnte unter der Vorgabe, möglichst alle Bäume zu erhalten, das Grundstück besser auszunutzen und dort mehr Wohnraum unterzubringen. Er regt eine Machbarkeitsstudie an,

ob eine Aufstockung der Gebäude bei Sanierung im Bestand oder eine andere Anordnung der Gebäudeteile möglich sei.

Auch Herr Schmidt, Fraktion VOLT, bedauert, dass 29 Bäume gefällt werden müssen. Der Zustandsbericht erfordere nicht zwingend den Abriss der Gebäude. Seine Fraktion stimmt für eine Sanierung an Stelle eines Abrisses. Der vorgelegte neue Schnitt ergibt seiner Ansicht nach keinen wesentlichen Raumgewinn. Er vermisst eine echte Gegenüberstellung: Er entnimmt der Vorlage, dass aktuell 76 Wohneinheiten vorhanden sind und im Neubau Platz für 176 Personen geschaffen werde. Er fragt nach Vergleichszahlen zu Quadratmetern.

Frau Henk-Hollstein, CDU-Fraktion, möchte wissen, aus welchem Grund man auf dem Grundstück in einer anderen Struktur als bisher in Halbhof-U-Form bauen möchte. Sie schlägt vor, die Planung nochmals gemeinsam mit der Verwaltung zu überdenken. Deshalb möchte ihre Fraktion die Vorlage ohne eigenes Votum zur Wiedervorlage nach den Ferien zurückstellen.

Herr Kircher, SPD-Fraktion, weiß, dass vor Kurzem ein gemeinsamer Termin mit der Bezirksvertretung stattgefunden hat und schließt sich dem Vorschlag einer Wiedervorlage an, damit die offenen Fragen bis dahin gelöst werden können.

Die Ausschussvorsitzende Frau Ruffen fragt nach, ob man nur für eine Wiedervorlage sei oder die Vorlage ablehne und neu planen lassen möchte.

Frau Kerscher weist auf die langen Planungszeiten für eine solche Maßnahme hin. Seit 2017/2018 sei man in der verwaltungsinternen Abstimmung. Man habe die U-Form gewählt, um das vorhandene Grundstück mit Blick auf die dort zu versorgende Zielgruppe bestmöglich nachhaltig und wirtschaftlich auszunutzen. In 2020 wurde der Politik berichtet, dass zwischen Sanierung und Neubau ein Unterschied von lediglich 30.000 Euro bestand. Mittlerweile ergeben sich durch den Baukostenindex und durch geänderte energetische Anforderungen höhere Zahlen. Durch Aufstocken des Gebäudes lasse sich aber nicht mehr Platz schaffen als durch die neue Form. Man hatte ursprünglich eine 4-stöckige Bebauung überlegt, aber diese war nicht genehmigungsfähig. Der Bedarf heute bezieht sich in der Zielgruppe unter anderem auf alleinstehende Menschen, die auf Barrierefreiheit angewiesen sind genauso wie auf große Familien mit Kindern. Entsprechende Grundrisse lassen sich nur durch einen Neubau an dieser Stelle erreichen.

Frau Ruffen fragt nach, wie viele Personen bisher dort untergebracht waren und wie viele Personen künftig dort untergebracht werden sollen.

Frau Kerscher antwortet, dass man in der Wirtschaftlichkeitsstudie geplant hatte, die Betondecken des 2.Obergeschosses im Bestand abzunehmen, ein Staffelgeschoss aufzusetzen und das Dach zu erneuern, was zu einem Raumgewinn von 290 Quadratmetern je Haus führte, wobei Terrassen darin anteilig enthalten waren. Insgesamt ergaben sich 4.065 Quadratmeter für diese Ausgestaltung der Sanierung im Vergleich zu 5.090 Quadratmetern für die L-förmige Neubauvariante. Das entspricht 63 Wohneinheiten.

Herr Schmidt, Fraktion VOLT, fragt, warum man Obdachlose besser in einer U-Form als in einem Reihenhaus unterbringen kann.

Herr Jeschka, sachkundiger Einwohner VOLT-Fraktion, möchte wissen, wie viel Platz man pro Person vorsieht, wie groß die Wohnungen im Durchschnitt werden und ob man durch geringfügige Verkleinerung mehr Wohnungen schaffen könne.

Herr Goedecke, sachkundiger Einwohner Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, weiß, dass in der Nachbarschaft beim Bau von Sankt Bruno 2 zusätzliche Stockwerke genehmigt

wurden. Er ist der Meinung, dass sich durch 2 zusätzliche Stockwerke wesentlich mehr Fläche schaffen lasse.

Der Beigeordnete Herr Greitemann verweist im Hinblick auf den Flächenbedarf für Obdachlose auf die Angaben in der Vorlage. Eine höhere Ausnutzbarkeit würde von der Oberen Bauaufsicht gerügt. Die erarbeitete Vorlage entspreche dem, was an dieser Stelle gemäß § 34 genehmigungsfähig ist. Er lasse das aber gerne nochmals prüfen. Durch die U-Form lasse sich das Grundstück am besten ausnutzen. Eine Sanierung sei auch unwirtschaftlich. Beim Abriss können Cradle-To-Cradle-Gesichtspunkte berücksichtigt werden, wenn das so gewünscht ist.

Die Ausschussvorsitzende Frau Ruffen erinnert an den haushaltsrechtlichen Grundsatz, dass eine Sanierung an Stelle eines Neubaus nicht durchgeführt wird, wenn sie mehr als 80% des Neubaus kostet.

Frau Kerscher weist darauf hin, dass aktuell für den Neubau 19,9 Mio. Euro ausgewiesen sind. Die höheren Kosten begründen sich aus der Optimierung der Baukörper, wodurch mehr Wohnfläche erzielt wird, aus der Passivhausbauweise und aus der Baukostensteigerung auf dem Markt. Die Sanierung kostet demgegenüber 17,3 Mio. Euro bei deutlich weniger Fläche und noch nicht bezifferbaren Risiken wie Feuchtigkeit im Keller, höhere energetische Anforderungen, Schallschutz (der durch den neuen Baukörper besser gewährleistet wird). Der Neubau gibt die Chance, bedarfsgerechter im Hinblick auf unterschiedliche Bedarfsgemeinschaften zu bauen.

Herr Goedecke möchte wissen, wie viel Balkonfläche in den 1000 Quadratmetern Unterschied enthalten sind.

Herr Brust, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, erklärt, dass ernstgenommener Klimaschutz die Berücksichtigung des CO₂-Ausstoßes bei der Stahl- und Betonherstellung erfordert. Macht man eine CO₂-Gutschrift für die Einsparung des CO₂-Ausstoßes durch die Sanierung, so käme man zu anderen Bewertungen. Seine Fraktion könne der Vorlage nur zustimmen, wenn wesentlich mehr Wohnraum entsteht.

Die Bauindustrie habe erst vor kurzem gefordert, dass man in Köln generell 2 Stockwerke höher bauen müsse, wenn man nicht die gesamte Grünfläche in Köln zubauen will. Er fordert die Verwaltung zu Gesprächen mit der Oberen Bauaufsicht auf, um dort eine Genehmigung trotz § 34 zu erreichen. Er verstehe nicht, warum für das Altenheim gegenüber eine Genehmigung möglich war und für den städtischen Bau nicht. Außerdem fragt er, warum in diese Gebäude nur Obdachlose untergebracht werden sollen. Das widerspreche dem Grundsatz einer sozialen Mischung, die einer Verwahrlosung der Häuser entgegenwirke. Seine Fraktion wäre auch damit einverstanden, wenn man den Bereich der KiTa vom Rest der Vorlage trennt und früher darüber beschließt, auch als Neubau.

Herr Greitemann wiederholt seine Zusage, dass er § 34 in Bezug auf diese Maßnahme nochmals prüfen lasse. Auch er würde es begrüßen, wenn die Obere Bauaufsicht für Köln höhere Bauten im Bebauungsplan zuließe. Er bittet um Abwägung des Zielkonfliktes, ob Wohnungsbau geringer zählt als Baumschutz.

Frau Kerscher bestätigt, dass der Grundsatz der sozialen Mischung bei Gebäuden im sozialen Wohnungsbau auch weiterhin gelte und mit der sogenannten Drittelbelegung beachtet werde. Aber dort, wo nach dem Ordnungsbehördengesetz verpflichtende Unterbringung ohne Mietverträge vorgesehen sei, werde entsprechend die jeweilige Zielgruppe berücksichtigt. Der Standort ist gut im Umfeld integriert. Insbesondere die KiTa wird sowohl von Kindern aus den Wohnheimen, als auch aus der Nachbarschaft besucht. Der vorgelegte Vorschlag der Verwaltung sei ausgerichtet auf eine bestmögliche Erfüllung der Aufgaben zur Unterbringung obdachloser Menschen und werde

daher auch nicht zurückgezogen. Mit einem Auftrag aus der Politik, mit Machbarkeitsstudien die Sanierungsvariante eingehender zu untersuchen und dieser eine Planung gegenüberzustellen, welche die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum und weitgehendem Baumerhalt verbindet, könne die Verwaltung dagegen umgehen.

Die Ausschussvorsitzende Frau Ruffen fasst zusammen, dass es nicht um eine Neuplanung gehe, sondern um die Entscheidung der Frage, ob das vorhandene Gebäude erhalten, saniert oder neu gebaut werden soll. Wer gegen die Vorlage sei, der könne zur Ratssitzung einen Ergänzungs-, Ersetzungs- oder Änderungsantrag vorlegen.

Beschluss:

Die Vorlage wird ohne eigenes Votum zur Wiedervorlage in den nächsten Sitzungslauf verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt.

5.3 Neubau von zwei Wohngebäuden im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Brohler Str. o.Nr., 50968 Köln-Marienburg - Haushaltsrechtliche Unterrichtung 0190/2022

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Köln wie folgt zu beschließen:

„Der Rat nimmt die Kostenerhöhung für die Maßnahme „Neubau von zwei Wohngebäuden im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Brohler Str. o. Nr., 50968 Köln-Marienburg Gemarkung Rondorf, Flur 51, Flurstücke 597, 708, 1208 und 1209“ in Höhe von 687.000 € brutto zur Kenntnis. Die Gesamtkosten betragen nunmehr rd. 6.764.000 € brutto, ursprünglich 6.077.000 €.“

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig **beschlossen**.

5.4 Baubeschluss - Neubau eines Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr und der Rettungswache in Köln-Rodenkirchen 0826/2022

Herr Kircher, SPD-Fraktion, freut sich, dass nach einer Planung seit dem Jahr 2016 nun der Baubeschluss vorliegt und hofft auf einen baldigen Baubeginn.

Herr Schmidt, Fraktion VOLT, vermisst auf den Plänen eingezeichnete Stellplätze. Seine Fraktion würde für die Stellplätze eine Tiefgarage bevorzugen.

Frau Rinnenburger erklärt, dass die Stellplätze im Lageplan auf der letzten Seite seitlich rechts neben dem Grünstreifen eingezeichnet sind. Eine Tiefgarage würde die Baumaßnahme erheblich verteuern.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Köln wie folgt zu beschließen:

1. „Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung des Neubaus des Feuerwehrgerätehauses und der Rettungswache in Rodenkirchen auf dem Grundstück Sürther Straße 167 (Gemarkung 4993 Rodenkirchen, Flur 17,

Flurstück Nr. 2114) mit Gesamtkosten i. H. v. 16.005.121 € (davon 590.000 € Planungskosten aus Planungsbeschluss [1041/2019](#) und 15.415.121 € Baukosten).

2. Der Rat beschließt im Haushaltsjahr 2022 die Freigabe einer investiven Auszahlungsermächtigung i. H. v. 3.000.000 € im Teilfinanzplan 0212, Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst, Teilplanzeile 08, Auszahlungen für Baumaßnahmen bei Finanzstelle 3701-0212-2-6300, Neubau Feuerwehrgerätehaus Rodenkirchen.

Außerdem beschließt der Rat im Haushaltsjahr 2022 die Freigabe von Verpflichtungsermächtigungen i. H. v. 9.000.000 € zu Lasten der Haushaltsjahre 2023 bis 2025 (2.000.000 € in 2023, 3.000.000 € in 2024 und 4.000.000 € in 2025) im Teilfinanzplan 0212, Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst, Teilplanzeile 08, Auszahlungen für Baumaßnahmen bei Finanzstelle 3701-0212-2-6300, Neubau Feuerwehrgerätehaus Rodenkirchen.

Zur Ablösung der vorgenannten Verpflichtungsermächtigungen i. H. v. insgesamt 9.000.000 € sowie zur Finanzierung der für 2026 vorgesehenen Auszahlungen i. H. v. 3.415.121 € werden im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsprozesses 2023/2024 (inkl. Mittelfristplanung) entsprechende Auszahlungsermächtigungen bei Finanzstelle 3701-0212-2-6300, Neubau Feuerwehrgerätehaus Rodenkirchen in den Haushaltsjahren 2023 ff. eingeplant.“

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig **beschlossen**.

6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

6.1 Beantwortung einer Anfrage aus dem Bauausschuss, Sitzungsdatum 04.04.2022, TOP 7.2, zur Mitteilung über die Überarbeitung der Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards (BQA) für konventionelle Wohnungsbauvorhaben des Amtes für Wohnungswesen 1691/2022

Die Antwort der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

7 Mitteilungen

7.1 Überarbeitung des Konzeptes zum Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandard (BQA) für konventionelle Wohnungsbauvorhaben des Amtes für Wohnungswesen 0759/2022

Die Mitteilung der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

7.2 Halle Reitweg 1101/2022

Herr Weber, CDU-Fraktion, interessiert sich für die Dauer der Prüfung, bis wann ein Sanierungsplan vorliegt.

Frau Rinnenburger weist darauf hin, dass Schulsporthallen grundsätzlich keine ausziehbare Tribüne benötigen. Erst wenn ein Auftrag der Sportverwaltung zur Umsetzung der Maßnahme im Service vorliegt plant die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln die Maßnahme ein.

Herr Kircher, SPD-Fraktion, meint, dass es sich eher um eine Frage der Gewährleistung handele, wenn etwas nach zwei Jahren bereits defekt ist.

Frau Rinnenburger stellt klar, dass die Tribüne in der Sporthalle nicht mit saniert wurde.

Die Mitteilung der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

7.3 Aufgabe der städtischen Flüchtlingsunterkunft Weißdornweg 21, 21 a-c, 50996 Köln-Rondorf und Versetzung der modularen Gebäude zum städtischen Grundstück Potsdamer Str. 1 b, 50859 Köln-Weiden, hier: Mitteilung über die weitere Verwendung des vierten Systembaus 0799/2022

Frau Ruch, sachkundige Einwohnerin SPD-Fraktion, bedauert es, dass hier etwas zurückgegeben wird, was an anderer Stelle in Kürze wieder benötigt wird und fragt, ob es billiger werde, wenn man den Systembau jetzt zurückgibt und dann neu beschafft.

Frau Kerscher, Amt für Wohnungswesen, antwortet, dass drei der vier Baukörper wieder verwendet werden. Eine mögliche andere Nutzung konnte nicht umgesetzt werden, weil der mögliche Nutznießer sich für ein anderes Modell entschieden habe. Ein eigener Bedarf an einem Systembau dieser Art ist aktuell nicht absehbar. Der Systembau wird nun kostenfrei entsorgt. Ziel ist die rechtzeitige Räumung des Grundstückes am Weißdornweg.

Die Mitteilung der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

8 Mündliche Anfragen

Köln, den 10.06.2022

Ruffen

Bernecker

Vorsitzende

stellvertretende Schriftführung