

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Augsburger Str. 1 und 4, 51103 Köln
Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Ausschuss Soziales und Senioren	13.01.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	20.01.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bauausschuss	24.01.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Finanzausschuss	31.01.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Rat	01.02.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat beschließt, vorrangig die Planung für den Neubau von Wohnraum im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Augsburger Str. 1 und 4, 51103 Köln (Gemarkung Vingst, Flur 1. Flurstücke 479, 3641) zu betreiben.

Der Rat ermächtigt die Verwaltung, ein Architekturbüro mit den Vorplanungen (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) auf der Basis der HOAI – Gebührenordnung Leistungsphasen eins bis vier Mindestsatz, zur Neubebauung mit öffentlich geförderten Wohnungen zu beauftragen und die notwendigen Stellungnahmen von Fachingenieuren (Statiker, Vermesser, Bodengutachter, Schadstoffgutachter etc.) zur Beurteilung des Bauvorhabens einzuholen.

Zur Finanzierung der voraussichtlichen Planungskosten in Höhe von 190.000,00 € stehen im Teilfinanzplan 1004 – Wohnen, Haushaltsjahre 2010/2011, Mittel zur Verfügung. Der Rat beschließt die Freigabe der Mittel.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme 190.000 €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten _____ €	b) Sachkosten _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)				

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Der Stadt Köln obliegt die gesetzliche Unterbringungsverpflichtung für Personen, die vom Wohnungsmarkt ausgegrenzt werden, insbesondere für obdachlos gewordene Familien, Flüchtlinge und Spätaussiedler, die keine anderweitige Möglichkeit mehr haben, sich selber mit Wohnraum zu versorgen.

Zur Aufgabenerfüllung werden Unterkünfte und Wohnungen sowohl in angemieteten Objekten, als auch in städtischen Objekten bereitgestellt.

Der Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 27.09.2010 dem Rat empfohlen, 1,6 Mio. € für den Abriss eines Übergangwohnheimes und Neubau eines öffentlich geförderten Wohnhauses zu veranschlagen. Die Inanspruchnahme dieser Mittel bedarf einer im Vorfeld vom Fachausschuss genehmigten Prioritätenliste. Dieser Empfehlung ist der Rat in seiner Sitzung am 07.10.2010 im Rahmen der Hpl. – Beratungen gefolgt.

Die städtischen Sozialhäuser Augsburger Str. 1 und 4 wurden 1957 als dreigeschossige Übergangshäuser für die Unterbringung obdachloser Personen errichtet. Seit Mitte der achtziger Jahre wurden die Gebäude auch zur vorübergehenden Unterbringung von Spätaussiedlern und später auch von Flüchtlingen genutzt. Die dort vorhandenen, nicht abgeschlossenen Wohnunterkünfte verfügen insgesamt über 2020 m² Wohnfläche, die aufgrund erheblicher Baumängel nicht mehr zu Wohnzwecken nutzbar sind. In beiden Gebäuden sind keinerlei erhaltenswerte Gebäudebestandteile mehr vorhanden, so dass eine Sanierung ausscheidet.

Nach erster Vorprüfung können beide Grundstücke nach dem Abbruch der Altbauten mit zwei dreigeschossigen Wohngebäuden und ausgebautem Dachgeschoss bebaut werden. Es besteht aber auch die Möglichkeit, den zum Kindergarten und Schulgelände hin gelegenen Grundstücksteil anderweitig zu nutzen oder auch zu veräußern und als Ersatz für die weggefallene Wohnfläche den Grundstücksteil der bisherigen Augsburger Str. 4 dem Bebauungsplan entsprechend zu bebauen. Die Bebauungsmöglichkeiten und insbesondere die Aufteilung der einzelnen Wohnungsgrößen, sowie die voraussichtlichen Erstellungskosten lassen sich jedoch erst nach Durchführung einer Vorplanung festlegen. Auf Basis der Planungen und Kostenkalkulationen wird dem Rat anschließend ein Baubeschluss zur Entscheidung vorgelegt.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wird der notwendige Abriss der Altbauten Augsburger Str.1 und 4 im zeitlichen Zusammenhang mit dem Neubau erfolgen. Ein Abriss zum jetzigen Zeitpunkt ohne die sich direkt daran anschließende Neubebauung würde die Verfüllung der Baugrube erforderlich machen. Es entstünde ein finanzieller Mehraufwand von rd. 270.000,00 €. Diese Mittel werden eingespart, wenn Abriss und Neubau als Gesamtmaßnahme umgesetzt werden.

Im Rahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung können von Seiten des Landes zinsgünstige Baudarlehen in Anspruch genommen werden, so dass eine wirtschaftliche Aufgabenerfüllung gewährleistet werden kann.

Für die Durchführung der Vorplanung des Neubauvorhabens sind Planungsmittel in Höhe von voraussichtlich ca. 190.000,00 € incl. MwSt. vorzusehen, die bei Umsetzung der Baumaßnahme angerechnet werden. Der Mittelumfang deckt auch die Kosten sämtlicher Gutachter, des Statikers und Vermessers ab, die zusätzlich beauftragt werden müssen. Die anteiligen Kosten für die Planungen des Sicherheitsingenieurs, sowie zur Erstellung eines energetischen Versorgungskonzeptes durch entsprechende Fachingenieure sind in dieser Summe ebenfalls enthalten.

Die im HPL 2010 veranschlagten 1,6 Mio. € für den Abriss eines Übergangwohnheimes und den Ersatzneubau eines im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichtenden Mehrfamilienhauses können aufgrund des erforderlichen Planungsvorlaufs einer solchen Maßnahme nicht in 2010 verausgabt werden, so dass in Anbetracht des Doppelhaushaltes 2010/2011 die Ermächtigungsübertragung für diese Maßnahme ins Haushaltsjahr 2011 notwendig ist.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr.