

Zeit/Maßnahmenplan zur Weiterführung des Neu- und Umbauprogramms für Sozialhäuser (Einrichtungen zur Unterbringung und Integration von obdachlosen Familien)

Inhalt

1. Ausgangslage
2. Ist-Situation
3. Neu- und Umbaumaßnahmen im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
4. Finanzielle Auswirkungen
5. Zusammenfassung

Anlage 1: Tabellarischer Überblick zu den finanziellen Auswirkungen

1. Ausgangslage

Die gesetzliche Verpflichtung der Stadt Köln, die Wohnversorgung für vom Wohnungsmarkt ausgegrenzte Haushalte, insbesondere Familien mit Kindern sicher zu stellen, ist mit den bestehenden Ressourcen nicht mehr zu gewährleisten. Die stadt eigenen Sozialhäuser bieten aufgrund des ständig schlechter werdenden Bauzustandes immer weniger menschenwürdige Unterbringungsmöglichkeiten. Gleichzeitig bieten ihre Standorte aufgrund der bisherigen langjährigen Nutzung, Gewähr dafür, dass Nachbarschaftskonflikte lösbar bleiben.

Der Ausschuss für Soziales und Senioren hat in seiner Sitzung am 26.10.2006 die Verwaltung beauftragt, die Wiederaufnahme des Sanierungs- und Umbauprogramms der Sozialhäuser in Angriff zu nehmen und für die Objekte mit höchster Priorität bereits 2006 zu beginnen. Hierbei sollen die Standorte der Sozialhäuser grundsätzlich beibehalten bleiben (DS Nr.: 1517/006). Seither wurde der Sozialausschuss regelmäßig über den Fortgang des Umbauprogramms unterrichtet und dem Rat die im Rahmen der Mittelbereitstellung finanzierbaren Projekte durch Einzelbeschlüsse vorgestellt.

Der Rat hat mit seinem Beschluss vom 01.03.2011 (AN/380/2011 und AN/0541/2011) der Verwaltung u. a. die Aufgabe gestellt, bis zur Sommerpause 2011 ein Konzept vorzulegen. Als ein Schwerpunkt wird das Umbauprogramm der städtischen Sozialhäuser benannt, die mit der geplanten Intensität abgerissen und durch öffentlich geförderten, ansprechenden Mietwohnungsbau ersetzt werden müssen.

2. Ist-Situation

Das Neu- und Umbauprogramm bezieht sich auf städtische Sozialhäuser mit marodem Bauzustand und erheblichem Bauunterhaltungsaufwand, die kurzfristig nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden können.

Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohngebäude, die in den 50er und Anfang der 60er Jahre im Rahmen des Entbunkerungsprogramms mit einfachsten Baustandards (nicht abgeschlossene Wohnungen, Gemeinschaftssanitäranlagen – zum Teil ohne Bäder und Duschen, Kohleöfen, Einfachverglasung, keine Wärme- oder Schallisolierung) errichtet wurden. Diese Gebäude sind überdies teilweise aufgrund des mangelhaften Bauzustandes (Feuchtigkeitsschäden, unzureichende Sanitär- und Elektroinstallation, schlechte Bausubstanz) nur noch eingeschränkt bzw. gar nicht mehr nutzbar. Die Durchführung von Einzelmaßnahmen scheidet hier aus. Eine Bewohnbarkeit lässt sich nur durch eine Generalsanierung oder eine Neubebauung wieder herstellen.

Durch die Maßnahmen entstehen Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf den Grundstücken der städtischen Sozialhäuser, die integrativ belegt werden. Hier können sowohl Bewohnerinnen und Bewohner aus den Obdachlosen- und Flüchtlingseinrichtungen von V/5620, Kölner und Kölnerinnen mit akutem Unterbringungsbedarf, wie auch Wohnungssuchende aus dem Stadtteil mit preiswerten Mietwohnungen versorgt werden.

Die Ausgewogenheit der Bewohnerstruktur ist die Voraussetzung für die Akzeptanz der Bewohner in der Nachbarschaft und damit die Grundlage für eine erfolgreiche Integration.

Der Prüfungen der Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben auch als Kostenvergleich eines Neubaus zur Sanierung erfolgen im Rahmen von Einzelbeschlüssen zu den Bauvorhaben.

3. Neu- und Umbaumaßnahmen im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

Auf Grundlage des unterschiedlich schlechten bautechnischen Zustandes der Sozialhäuser hat die Fachdienststelle im Zeit/Maßnahmenplan die Reihenfolge festgelegt, in welcher die Neubau- bzw. Sanierungsmaßnahmen erfolgen müssen. Auf Grund der zu erfüllenden Unterbringungsverpflichtung und der Ressourcenknappheit können die Neu- und Umbaumaßnahmen nur sukzessive erfolgen.

3.1. Bereits laufende Neubauvorhaben

Aktuell wurden an fünf Standorten (s. Anlage 1) die alten Sozialhäuser abgerissen und nach Erteilung von Baubeschlüssen mit dem Bau von insgesamt 125 Wohnungen unterschiedlicher Größe im öffentlich geförderten Wohnungsbau begonnen. Im Juni 2011 werden 28 Wohneinheiten, im Oktober 2011 werden 26 Wohneinheiten und im März 2012 werden 71 Wohneinheiten bezugsfertig. Die Gesamtbaukosten liegen bei ca. 17,2 Mio. €.

3.2. Vorhaben mit Planungsbeschlüssen des Rates

Die Vorplanungen für Abriss und Neubebauung für die folgenden sechs Standorte wurden zwischenzeitlich erarbeitet. Danach können mit einem Kostenvolumen von 19,4 Mio. € weitere 116 barrierefreie Wohneinheiten unterschiedlicher Größe im öffentlich geförderten Wohnungsbau neu errichtet werden. Bis auf die Augsburger Str. 1 und 4 ist bei diesen Gebäuden auch die Generalsanierung möglich. Zur Alternative der Generalsanierung erfolgen auch im Hinblick auf die geringere öffentliche Förderung in Form von zinsgünstigen Darlehen entsprechende Ausführungen im Rahmen der Baubeschlüsse.

Berliner Str. 221, 51063 Köln (Ratsbeschluss vom 18.09.2007, DS-Nr. 0857/007)

Der Baubeschluss zur Neuerrichtung von 31 barrierefreien Wohnungen kann dem Rat zur Entscheidung kurzfristig vorgelegt werden. Geplanter Baubeginn: 2011; voraussichtlicher Fertigstellungstermin: 2014.

Wikingerweg 6, 51061 Köln (Ratsbeschluss vom 18.09.2007, DS-Nr. 0860/007)

Der Baubeschluss zur Errichtung von 16 barrierefreien Wohnungen kann dem Rat vorgelegt werden. Geplanter Baubeginn: 2011; voraussichtlicher Fertigstellungstermin: 2014.

Morkener Str. 20, 50767 Köln (Ratsbeschluss vom 10.09.2009, Session-Nr. 5074/2008)

Der Baubeschluss zur Errichtung von 18 barrierefreien Wohnungen kann dem Rat zur Entscheidung vorgelegt werden. Geplanter Baubeginn: Frühjahr 2012; voraussichtlicher Fertigstellungstermin: 2014.

Mündelstr. 52, 51065 Köln (Ratsbeschluss vom 10.09.2009, Session-Nr. 4846/2008)

Die Vorbereitungsplanungen zur Errichtung von 24 barrierefreien Wohnungen werden zurzeit erarbeitet. Im Anschluss wird der Baubeschluss vorbereitet und zur Entscheidung vorgelegt. Geplanter Baubeginn: 2012; voraussichtlicher Fertigstellungstermin: 2014.

Kyllburgerstr. 1-3, 50937 Köln (Ratsbeschluss vom 08.11.2007, DS-Nr. 0859/007)

Der Baubeschluss zur Errichtung von 11 barrierefreien Wohnungen kann dem Rat zur Entscheidung vorgelegt werden. Geplanter Baubeginn: Frühjahr 2012; voraussichtlicher Fertigstellungstermin: 2014.

Augsburger Str. 1 und 4, 51103 Köln (Ratsbeschluss vom 01.02.2011, Session-Nr. 4268/2010)

Der Baubeschluss zur Errichtung von 16 barrierefreien Wohnungen kann dem Rat zur Entscheidung vorgelegt werden. Geplanter Baubeginn: 2011; voraussichtlicher Fertigstellungstermin: 2013.

3.3. Neubauvorhaben ohne Planungsbeschluss

Bei diesen Vorhaben wurde die Bebaubarkeit der Grundstücke vorgeprüft und die Planungsbeschlüsse vorbereitet. Die Kostenschätzung erfolgte auf Grundlage der DIN-Norm 276. Eine Generalsanierung dieser Gebäude ist nicht möglich.

Causemannstr. 29-31, 50769 Köln

Der Planungsbeschluss zum Neubau des Gebäudes Causemannstr. 29-31 kann dem Rat zur Entscheidung vorgelegt werden. Auf dem Grundstück können nach Einschätzung der Fachdienststelle ca. 31 barrierefreie Wohneinheiten neu errichtet werden. Möglicher Baubeginn: 2012; Fertigstellung: 2015

Causemannstr. 58-62, 50769 Köln (Beschluss des Liegenschaftsausschusses am 25.06.2009, Session-Nr. 2618/2009)

Auf der Grundlage einer Beschlussfassung im Liegenschaftsausschuss wurde das Objekt übertragen, um die Neubebauung zu planen und terminlich auf die Baufertigstellung Causemannstr. 29-31 abzustimmen. Nach Fertigstellung der Causemannstr. 29-31 muss dieses Objekt für die Bewohner der Causemannstr. 58-62 bis zur Baufertigstellung als Ersatzkapazität zur Verfügung stehen. Möglicher Baubeginn: 2015; Fertigstellung: 2017.

Stolzestr. 21-23, 50674 Köln

Der Planungsbeschluss zum Neubau des Gebäudes Stolzestr. 21-23 kann dem Rat zur Entscheidung vorgelegt werden. Auf dem Grundstück können 21 barrierefreie Wohneinheiten errichtet werden. Möglicher Baubeginn: 2014; Fertigstellung: 2016. Zur Nutzung siehe 3.4, Projekt: Stolzestr. 5-7.

Xantener Str. 72-84, 50733 Köln (Planungsprojekt mit der RWTH Aachen)

Der Planungsbeschluss ist vorbereitet und kann zur Entscheidung dem Rat vorgelegt werden. Das Gelände ist nicht vollständig in städtischem Besitz. Der Eigentümer des mittleren Grundstücksteils ist zurzeit nicht gewillt, sein Grundstück an die Stadt zu verkaufen. In einer Kooperation mit der RWTH Aachen / Lehrstuhl Wohnen) wurden architektonische Entwürfe für die Bebauung des Gesamtgrundstückes erstellt.

Von daher ist eine Gesamtplanung derzeit nicht abschließend möglich. Eine Veranschlagung im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung für die HPL-Anmeldung 2012 bis 2015 ist daher noch nicht erfolgt. In diesem Zeit/Maßnahmenplan wurde hinsichtlich der Baukosten von einer Bebauungsmöglichkeit ausgegangen, die nur die städtischen Grundstücksbereiche der derzeitigen Sozialhäu-

ser umfasst. Danach könnte die Planung 2014 vorbereitet und mit dem Bau 2015 ff. mit ca. 70 Wohneinheiten begonnen werden.

3.4. Sanierungsvorhaben ohne Planungsbeschluss

Stolzestr. 5-7, 50674 Köln

Es handelt sich um ein innerstädtisches Wohnheim für obdachlose Männer, das in seinem Wohnumfeld bereits seit vielen Jahren integriert und akzeptiert ist. Hierzu bestehen keinerlei Alternativen. Jahrelange Bemühungen, wegen des maroden Zustandes ein Ausweichobjekt für diese Einrichtung zu finden, blieben erfolglos. Das ehemalige Schulgebäude ist stark sanierungsbedürftig und insbesondere die Heizungsanlage völlig veraltet, unzureichend und im Falle von Schäden irreparabel.

Eine Gebäudesanierung ist möglich, setzt jedoch voraus, dass für den Zeitraum der Baumaßnahmen alternative Unterbringungsmöglichkeiten für die Bewohner zur Verfügung stehen. Dies soll mit der Errichtung des Gebäudes Stolzestr. 21-23 gesichert werden. Der Planungsbeschluss zur Sanierung des Gebäudes Stolzestr. 5-7 ist vorbereitet und kann dem Rat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Eine Erfassung im investiven Mittelbereich für den HPL 2012 bis 2015 ist im Hinblick auf die erforderliche Fertigstellung des Gebäudes Stolzestr. 21-23 zunächst bis 2016 zurückgestellt worden.

In dem Gebäude können nach Einschätzung der Fachdienststelle 58 öffentlich geförderte, barrierefreie und abgeschlossene Wohneinheiten errichtet werden, die sowohl eine Nutzung für Wohngemeinschaften, als auch für Einzelpersonen der bereits jetzt dort lebenden Zielgruppe ermöglichen. Die Planungen werden auch sicher stellen, dass die Wohnungen bei Wegfall des derzeitigen Nutzungszweckes für den allgemeinen Wohnungsmarkt nutzbar sind.

Geisbergstr. 47-53, 50939 Köln

Die Sanierung der Sozialhäuser ist für die Jahre 2013 bis 2015 vorgesehen. Durch die Maßnahme können die 52 bestehenden Wohneinheiten sowie die Kindertageseinrichtung ohne Grundrissveränderung saniert werden. Die Sanierung würde die energetische Sanierung (Fassaden- und Geschoßdämmung und Dacheindeckung), sowie die Bädersanierung und Einbau einer neuen Heizung umfassen. Sie muss bei bewohnten Häusern durchgeführt werden, da alternative Unterbringungsmöglichkeiten für die Bewohner in der Bauphase derzeit nicht gesehen werden. Baubeginn: 2013; Baufertigstellung: 2015

Pallenbergstr. 24, 50737 Köln

Der Planungsbeschluss ist vorbereitet und kann dem Rat zur Entscheidung vorgelegt werden. Auf dem Grundstück können nach Einschätzung der Fachdienststelle ca. 11 öffentlich geförderte, barrierefreie Wohneinheiten zur Unterbringung speziell von Frauen mit oder ohne Kinder errichtet werden. Das Frauenwohnheim

Pallenbergstraße ist unmittelbar angrenzend. Möglicher Baubeginn 2013; Fertigstellung: 2015.

3.5. Weitere Neubau- oder Sanierungsnotwendigkeiten

Neben den in diesem Zeit/Maßnahmenplan erfassten Objekten befinden sich noch weitere zwölf Sozialhäuser ohne abgeschlossene Wohneinheiten und mit Gemeinschaftssanitäranlagen in der Verwaltung und Belegung von V/5620. Eine Sanierungsbedürftigkeit dieser Häuser besteht bereits und der Zustand wird sich aufgrund der veralteten Bausubstanz trotz laufender Bauunterhaltung weiter verschlechtern. Alle städtischen Gebäude sind den energetischen Erfordernissen anzupassen.

Nach Beschlussfassung der Einzelprojekte gemäß der vorliegenden Prioritätenliste wird spätestens 2015 eine Neubewertung hinsichtlich Zustand und Bedarf weiterer Objekte erfolgen.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Errichtung von Neubauten im öffentlich geförderten Wohnungsbau ist die wirtschaftlichste Möglichkeit, eine dauerhafte Nutzbarkeit für Unterbringungszwecke sicherzustellen. Die Förderung durch das Land erfolgt durch zinsgünstige Darlehen, die im Regelfall in einer Höhe von rund 65 bis 73% der Gesamtkosten gewährt werden. Die Verzinsung der Landesdarlehen erfolgt mit 1 % für einen Zeitraum von ca. 20 Jahren. Der dann noch zu finanzierende Eigenanteil der Stadt Köln wird über das Grundstück und allgemeine Bankdarlehen sichergestellt.

Bei der Planung des Bauvorhabens ist auch regelmäßig die Frage einer Generalsanierung der Gebäude zu prüfen. Sofern eine Sanierung noch wirtschaftlich vertretbar ist, können auch hierfür öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen werden, die im Regelfall zwischen 60 bis 65 % der Sanierungskosten liegen.

Der von den Bewohnern zu zahlende Mietpreis beträgt für die Dauer der Bindungsfrist 5,10 € pro m² Wohnfläche.

Für die Stadt Köln als Bauherr ergibt sich nur dann ein Zuschussbedarf, wenn die Höhe der Kapital- und Bewirtschaftungskosten die Höhe der Mieterträge überschreitet.

Dieser Zuschussbedarf kann durch eine Mietpreissteigerung von 1,5 % jährlich sukzessive abgebaut werden. Nach Ablauf von 9 bis 15 Jahren erfolgt im Regelfall eine Kostendeckung. Nach 20 Jahren besteht die Möglichkeit einer Anpassung des Mietpreises an den allgemeinen Wohnungsmarkt. Außerdem stehen diesen Kosten die tatsächlichen erheblichen Bauunterhaltungskosten der auf dem Gelände stehenden Altbauten gegenüber. Diese sind aber unter menschenwürdigen Gesichtspunkten nicht mehr zu benutzen.

Die Höhe der jährlichen Investitionen ist in der Anlage 1 zu diesem Konzept im Überblick dargestellt. In den Einzelbeschlüssen zu den Bauvorhaben wird nachgewiesen, dass eine Wirtschaftlichkeit der Investitionen gewährleistet wird.

5. Zusammenfassung und Ausblick

Die städtischen Sozialhäuser werden dauerhaft als Unterbringungskapazitäten benötigt. Zur Weiterführung des Um- und Neubauprogramms bestehen keine Alternativen. Weder auf dem freien noch auf dem öffentlich geförderten Wohnungsmarkt stehen, unabhängig von der immer problematischen Standortfrage, geeignete Objekte als Ersatz zur Anmietung zur Verfügung.

Somit bleibt nur Neubau oder eine Generalsanierung. Eine Reduzierung der Ausstattungsstandards unterhalb der Bestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau führt zum Verlust der öffentlichen Mittel und damit zwangsläufig zu einer unwirtschaftlichen Finanzierung. Eine weitere Folge für die Zielgruppe wäre eine unzumutbare Mietbelastung, die indirekt auch einen Anstieg von Sozialleistungen zur Folge haben kann.

Die Neu- und Umbaumaßnahmen unterstützen das vom Rat der Stadt Köln im Wohnungsbauprogramm 2015 aufgestellte Ziel, jährlich 1.000 öffentlich geförderten Wohnungen zu erstellen. Hier hat die Stadt für andere Investoren eine verantwortliche Vorbildfunktion im öffentlich geförderten Wohnungsbau, da sie bedarfsgerecht, optimal energetisch, barrierefrei und altersgerecht baut.

Zusätzlich entstehen durch die Neubauvorhaben mehr Wohnraum und ein Vermögenszuwachs für die Stadt, der mit geringem finanziellem Aufwand erreicht werden kann.