

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Berliner Str. 221, 51063 Köln-Mülheim und Abbruch des bisherigen städtischen Sozialhauses
- Baubeschluss -**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	01.12.2011
Bauausschuss	12.12.2011
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	12.12.2011
Finanzausschuss	19.12.2011
Rat	20.12.2011

Beschluss:

Der Rat nimmt die Planung zur Bebauung des städtischen Grundstückes Berliner Str. 221, 51063 Köln (Gemarkung: Dünnwald, Flur 61, Flurstück 923/0) zur Kenntnis und beschließt den Neubau des Wohnhauses im öffentlich geförderten Wohnungsbau mit investiven Gesamtkosten in Höhe von 4,47 Mio. € (incl. bereits verausgabter Planungskosten in Höhe von 173.210 €).

Damit bereits 2011 mit dem Bau begonnen werden kann, beschließt der Rat außerplanmäßige Auszahlungen in Höhe von 140.000 € im Teilfinanzplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, bei der neuen Finanzstelle 5620-1004-0-5105, Neubau Berliner Str. 221, Hj. 2011.

Deckung erfolgt durch Wenigerauszahlungen im gleichen Teilfinanzplan, bei Finanzstelle 5620-1004-8-5117, Neubau Augsburg Str. 1 u. 4, aufgrund von Verzögerungen bei der Baumaßnahme Augsburg Str. 1 u. 4 im Hj. 2011.

Die darüber hinaus benötigten Auszahlungsermächtigungen von 4.156.790 € sind im Hpl. 2012 ff zu veranschlagen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Bauvorhaben umzusetzen. Der Rat verzichtet auf die Erteilung eines Vergabeverbehaltens.

Alternative:

Der Rat beschließt die Generalsanierung des städtischen Gebäudes Berliner Str. 221, 51063 Köln mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 3,1 Mio. €

Damit bereits 2011 mit der Maßnahme begonnen werden kann, beschließt der Rat außerplanmäßige Auszahlungen in Höhe von 190.000 € im Teilfinanzplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, bei der neuen Finanzstelle 5620-1004-0-5105, Neubau Berliner Str. 221, Hj. 2011.

Deckung erfolgt durch Wenigerauszahlungen im gleichen Teilfinanzplan, bei Finanzstelle 5620-1004-8-5117, Neubau Augsburgener Str. 1 u. 4, aufgrund von Verzögerungen bei der Baumaßnahme Augsburgener Str. 1 u. 4 im Hj. 2011.

Die darüber hinaus benötigten Auszahlungsermächtigungen von 2,91 Mio € sind im Hpl. 2012 ff zu veranschlagen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	4,47 Mio_€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>543.700</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2015

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>129.081</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>74.500</u> €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2015

a) Erträge	<u>126.612</u> €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

Einsparungen: ab Haushaltsjahr: 2015

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €

Beginn, Dauer

Begründung

Die Stadt Köln ist gesetzlich verpflichtet, die Wohnversorgung für vom Wohnungsmarkt ausgegrenzte Haushalte, insbesondere Familien mit Kindern, sicher zu stellen.

Die hierfür zur Verfügung stehenden Unterbringungsressourcen sind aufgrund erforderlicher Objekt-aufgaben erheblich zurückgegangen und werden weiter zurückgehen. Von 2009 bis 2014 wird die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohneinheiten von 3037 auf 2483 um insgesamt 554 Wohneinheiten sinken. Darin eingerechnet ist bereits der Zuwachs der durch Baubeschlüsse abgesicherten Neubaumaßnahmen. Umfangreiche Bemühungen, auf dem Immobilienmarkt geeignete Objekte zu akquirieren, waren erfolglos.

Eine Reduzierung des hohen Niveaus an Unterbringungsverpflichtungen ist für die nächsten Jahre nicht zu erwarten.

Daher ist die Stadt gezwungen, auf teure Hotelunterbringungen zurückzugreifen und Wohnraum vorübergehend zu beschlagnehmen.

Um dem weiteren Auseinanderdriften der Bedarfs- und Ressourcenlage entgegenzuwirken, sind die aus baulichen Gründen nicht mehr nutzbaren städtischen Sozialhäuser durch Neubauten zu ersetzen. Diese etablierten Standorte bieten aufgrund der bisherigen langjährigen Nutzung Gewähr dafür, dass Nachbarschaftskonflikte lösbar bleiben und sind daher zu sichern.

Der Ausschuss für Soziales und Senioren hat bereits in seiner Sitzung vom 26.10.2006 und danach immer wieder die zügige Fortsetzung des Neu- und Umbauprograms für städtische Sozialhäuser gefordert.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 14.07.2011 den Zeit/Maßnahmenplan zur Weiterführung des Neu- und Umbauprograms für Sozialhäuser sowie die hierzu erforderliche Mittelbereitstellung beschlos-

sen (Session Nr. 1891/2011), sodass die Planung zum Abbruch und Neubau der Berliner Str. 221, 51063 Köln fortgeführt werden kann (Planungsbeschlusses vom 18.09.2007, DS-Nr. 0857/007).

Beschlussvorschlag Neubau

Das städtische Sozialhaus Berliner Str. 221 wurde 1957 als Übergangshaus für die Unterbringung obdachloser Personen errichtet. Die dort vorhandenen nicht abgeschlossenen Wohnunterkünfte verfügen insgesamt über 1.250 m² Wohnfläche. Die Räumlichkeiten werden mittels Kohleöfen beheizt. Die Fenster sind einfach-verglast. Die Gemeinschaftssanitäranlagen sind völlig unzureichend. WC-Anlagen und Duschen befinden sich im Treppenhaus. Bäder und Duschen für die Bewohner sind in den Wohnungen nicht vorhanden. Das Gebäude weist erhebliche Feuchtigkeitsschäden auf.

Zur Durchführung der Vorplanung wurde das Architekturbüro Forstbachconsulting GmbH, Brüsseler Str. 11, 50674 Köln, beauftragt. Nach der vorliegenden Planung wird das bestehende Sozialhaus durch einen dreigeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss und 1.810 m² Gesamtwohnfläche in 31 Wohnungen ersetzt. Dadurch entsteht eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung mit einem Wohnflächenzuwachs von insgesamt 560 m² bei zeitgemäßen Wohnungszuschnitten.

Alle 31 Wohnungen werden nach den Vorgaben des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW und nach den Wohnraumförderbestimmungen barrierefrei errichtet, vier Wohnungen werden rollstuhlgerecht ausgestattet. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sind die Wohnungen auch für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung geeignet.

Die Beheizung erfolgt über einen gasgefeuerten Brennwertkessel. Zur Unterstützung der Beheizung und der zentralen Warmwasserbereitung wird ein Brennwert-Blockheizkraftwerk eingebaut. Die Energieleitlinien der Stadt Köln werden in vollem Umfang erfüllt.

Eine baurechtliche Abstimmung ist erfolgt. Die Kostenberechnung wurde vom städtischen Rechnungsprüfungsamt geprüft und anerkannt.

Die Kostenberechnung zur Umsetzung des Neubauvorhabens erfolgte auf der Grundlage der DIN 276. Danach ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von rd. 4,74 Mio. €. Darin enthalten sind sämtliche Bau- und Baunebenkosten, die Mehrwertsteuer, die Erschließungskosten, sowie die Kosten des Abbruches und der Gestaltung der Außenanlagen. Der Restbuchwert des bestehenden Gebäudes beläuft sich im Jahr 2012 auf 273.700,00 €.

Für den Neubau können zinsgünstige Darlehen des Landes in Anspruch genommen werden, die über die NRW.Bank an Bauherren ausgezahlt werden. Die Verzinsung der Darlehen erfolgt mit 0,5% zuzüglich Verwaltungskosten in Höhe von 0,5%. Die Höchstgrenze der Förderung liegt bei 1.400 € pro m² Wohnfläche. Da alle Wohnungen mit einem Aufzug erreichbar sein werden, erhöht sich die Fördersumme um 2.100 € pro Wohnung, sowie um ein Zusatzdarlehen in Höhe von 5.000 € für jede Wohnung, die kleiner ist als 63 qm². Beim Bauvorhaben Berliner Str. 221 können so die Fördermöglichkeiten in voller Höhe ausgeschöpft werden. Die Förderzusage des Landes über ein zinsgünstiges Darlehen in Höhe von 2,727 Mio. € liegt bereits vor. Die Baufertigstellung ist für Juli 2014 vorgesehen.

Die Baubeschreibung, der Lageplan, die Pläne der Fassadenansicht und der Wohnungsaufteilungen, die Wohnungsgrundrisse für jeden Wohnungstyp sowie die Wohnflächenberechnungen sind als Anlage 1 beigefügt. Die Kostenberechnung nach DIN 276 ist als Anlage 2 beigefügt. Die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes ist der Beschlussvorlage als Anlage 3 beigefügt.

Alternative Sanierung

Eine Teilsanierung der bestehenden Aufbauten scheidet aufgrund der erheblichen Mängel und Schäden aus. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten ist eine Generalsanierung möglich. Sollte die Generalsanierung des Gebäudes beschlossen werden, wäre die Planung durch ein Architekturbüro neu zu erstellen.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW und der Wohnraumförderbestimmungen können im Rahmen einer Generalsanierung 19 Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau mit 1360 m² Wohnfläche barrierefrei geschaffen werden.

Die Generalsanierung umfasst den notwendigen Anbau von zwei Treppenhäusern, die Änderung der Grundrisstrukturen, die Aufrüstung der technischen und sanitären Ausrüstungen, die Beachtung der Energieleitlinien und Immissionsbestimmungen, die Dacherneuerung, den Dachausbau und die Schadstoffentsorgung, die Neugestaltung der Außenanlagen sowie die Erfüllung der statischen und bauphysikalischen Anforderungen und der Brandschutzaufgaben.

Die Kostenschätzung zur Umsetzung der Generalsanierung durch die Fachdienststelle erfolgte auf Grundlage der Kriterien der DIN 276. Danach ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von rd. 3,1 Mio. €. Darin enthalten sind sämtliche Bau- und Baunebenkosten, die Mehrwertsteuer, die Kosten für eine neue Planung, sowie die Kosten für die Gestaltung der Außenanlagen. Die Höchstgrenze der Landesdarlehen für eine Sanierung liegt bei 1.050 €/m² Wohnfläche. Für die Sanierung ist von einer möglichen Darlehenssumme der NRW Bank in Höhe von 1,43 Mio. € auszugehen. Die Baufertigstellung kann bis Mitte 2015 erfolgen.

Fazit

Der Standort Berliner Str. 221 ist als Kapazität zur Sicherstellung der gesetzlichen Unterbringungsverpflichtung der Stadt Köln unverzichtbar. Die Baumaßnahme folgt damit auch dem Ratsbeschluss vom 14.07.2011 zur zügigen Weiterführung des Neu- und Umbauprograms für die städtischen Sozialhäuser.

Sowohl für den Neubau, als auch bei einer Generalsanierung sind Stellplätze, Kinderspielplatz und Feuerwehrezufahrten zu schaffen und Untersuchungen des Baugrunds und der Aufbauten auf Schadstoffe, sowie die Beplanung des Außenbereichs erforderlich. Diese baulichen Erfordernisse wurden kostenseitig berücksichtigt.

Für den Zeitraum der Bauphase wird den derzeitigen Bewohnern angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt. Diese erhalten nach Abschluss der Baumaßnahme die Möglichkeit, wieder in das Haus einzuziehen. Die übrigen Wohnungen werden anderen Wohnungssuchenden aus den Einrichtungen des Wohnungsversorgungsbetriebes, sowie dringend Wohnungssuchenden angeboten, die zum Beispiel von Wohnungslosigkeit bedroht sind und keine Möglichkeit haben, sich anderweitig mit Wohnraum zu versorgen. Voraussetzung ist hierfür die Berechtigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung.

Durch die öffentliche Förderung mit den zinsgünstigen Landesdarlehen unterliegt die monatliche Miete der Bewohner sowohl nach erfolgtem Neubau, als auch nach der Generalsanierung einer vorübergehenden Preisbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz und darf 5,10 €/m² Wohnfläche monatlich nicht überschreiten. Der Mietpreis zusammen mit der hohen Energieeffizienz des Hauses ergibt eine besonders preiswerte Wohnunterbringung, die sich auch im Fall einer finanziellen Hilfebedürftigkeit der Bewohner positiv auf den Hilfeumfang auswirken wird. Ohne die zinsgünstigen Landesdarlehen kann das Ziel, einen solch preiswerten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nicht erreicht werden.

Der Neubau ist durch die bestmögliche Ausnutzung der baurechtlichen Möglichkeiten im Hinblick auf die Gebäudegröße sinnvoller, als die Alternative der Generalsanierung. Durch die Umsetzung im Rahmen des Neubauvorhabens können im Vergleich zur Generalsanierung zusätzlich 12 Wohnungen mit ca. 450 m² mehr Wohnfläche geschaffen werden, die als Unterbringungskapazitäten der Stadt Köln dringend benötigt werden.

Die für das Neubauvorhaben vom Land bewilligten zinsgünstigen Darlehen sind höher als die Landesdarlehen für eine Generalsanierung. Auch ist ein saniertes Haus, aufgrund seines Alters, anfälliger für Reparaturen als ein Neubau.

Für den Abriss des Altbaus, die Beseitigung der Altlasten, sowie den Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen werden 543.700 € benötigt, die im Ergebnisplan haushaltsmäßig wirksam werden.

Eine Vergleichsberechnung unter Berücksichtigung der laufenden Kreditkosten der Landes- und der Kapitalmarktdarlehen ist als Anlage 4 beigefügt. Die in der Vergleichsberechnung genannten durchschnittlichen Bauunterhaltungskosten, würden in mindestens gleicher Höhe, auch für den Weiterbetrieb des maroden Altbaus anfallen.

Im Hpl-Entwurf 2012 sind für die Maßnahme Berliner Str. 221, 51063 Köln (Gesamtkosten 4,47 Mio. €) investive Auszahlungsermächtigungen in Höhe von insgesamt 4.296.790 € veranschlagt. Bisher wurden für Planungsleistungen 173.210 € bereit gestellt.

Um noch in diesem Jahr mit der Maßnahme beginnen zu können, werden Auszahlungsermächtigungen in Höhe von 140.000 € benötigt. Aufgrund von Verzögerungen bei der Baumaßnahme Augsburg Str. 1 + 4 können 2011 nicht benötigte Mittel in Höhe von 140.000 € für die Umsetzung der Maßnahme Berliner Str. 221 zur Verfügung gestellt werden. Diese Mittel sind im Hj. 2012 im Rahmen der Veränderungsnachweisung zum Hpl.-Entwurf 2012 zu Lasten der Maßnahme Berliner Str. 221 wieder der Maßnahme Augsburg Str. 1 + 4 zur Verfügung zu stellen.

Die 2012 benötigten Aufwandsermächtigungen (Abbruch 200.000 €, Verlust aus Abgang von Vermögensgegenständen 273.700 €) bzw. konsumtiven Auszahlungsermächtigungen (Abbruch 200.000 €, Inanspruchnahme der Rückstellung von Altlasten 70.000 €) können innerhalb des Teilplans 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum im Hj. 2012 zur Verfügung gestellt werden.

Die Beschlussfassung dieser Vorlage im Haushaltsjahr 2011 (spätestens in der Ratssitzung am 20.12.2011) ist zwingend erforderlich, weil ansonsten mit der Ausführung der Maßnahme erst nach Inkrafttreten der Haushaltssatzung 2012 begonnen werden kann.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Baubeschreibung; Lageplan; Pläne der Fassadenansicht und der Wohnungsaufteilungen; Wohnungsgrundrisse; Wohnflächenberechnungen
- Anlage 2: Kostenberechnung nach DIN 276
- Anlage 3: Prüfvermerk des städt. Rechnungsprüfungsamtes
- Anlage 4: Vergleichsberechnung Neubau / Sanierung