

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Augsburg Str. 4, 51103 Köln-Höhenberg und Abbruch der bisherigen städtischen Sozialhäuser Augsburg Str. 1 und 4.**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	01.12.2011
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	08.12.2011
Bauausschuss	12.12.2011
Finanzausschuss	19.12.2011
Rat	20.12.2011

### Beschluss:

Der Rat nimmt die Planung zur Bebauung des städtischen Grundstückes Augsburg Str. 4, 51103 Köln-Höhenberg (Gemarkung: Vingst, Blatt 00229 Flur 29, Flurstücke 754) zur Kenntnis und beschließt den Neubau des Wohnhauses im öffentlich geförderten Wohnungsbau mit investiven Gesamtkosten in Höhe von 3.328.000 € (incl. bereits verausgabter Planungskosten in Höhe von rd. 180.000,00 €).

Der Rat beschließt:

- die Freigabe von investiven Auszahlungsermächtigungen im Hj. 2011 i. H. v. 410.000 €, im Teilfinanzplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilfinanzplanzeile 8, Auszahlungen für Baumaßnahmen;
- die haushaltsmäßige Berücksichtigung von investiven Auszahlungsermächtigungen in den Haushaltsplänen 2012 ff von 1.100.000 € in 2012, 1.300.000 € in 2013 und 338.000 € in 2014 im Teilfinanzplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilfinanzplanzeile 8, Auszahlungen für Baumaßnahmen;
- den Abbruch des städtischen Sozialhauses Augsburg Str. 1+4, 51103 Köln-Höhenberg

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

### Alternative:

Der Rat beschließt die Generalsanierung des städtischen Gebäudes Augsburg Str. 4, 51103 Köln-Höhenberg und den Abbruch des Gebäudes Augsburg Str.1 mit voraussichtlichen investiven Ge-

samtkosten in Höhe von 2,242 Mio. € und 197.500 € für den Abbruch.

Der Rat beschließt die haushaltsmäßige Berücksichtigung von investiven Auszahlungsermächtigungen in den Haushaltsplänen 2012 ff von 450.000 € in 2012, 696.000 € in 2013, 696.000 € in 2014 und 400.000 € in 2015 im Teilfinanzplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilfinanzplanzeile 8, Auszahlung von Baumaßnahmen.

**Dringlichkeit:**

Aufgrund von Hinweisen des städtischen Rechnungsprüfungsamtes (RPA) vom August 2011 erfolgten eine Umplanung des Kellergeschosses und eine Optimierung der Wohnungsgrundrisse, sowie eine komplette Überarbeitung der Kostenberechnung. Nach nochmaliger Überprüfung durch das RPA kann der Baubeschluss erst jetzt zur Entscheidung vorgelegt werden.

Die Durchführung der Abbruchmaßnahme duldet infolge des zwischenzeitlich bestehenden baulichen Zustandes der Altbauten und der mittlerweile zwingend erforderlichen, erheblichen Bewachungs- und Sicherungsaufwendungen keinen Aufschub mehr.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen		3,328 Mio.€
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme		<u>1.168 Mio.€</u>
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):**      **ab Haushaltsjahr:**      2015

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>92.600</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>55.470</u> €

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):**      **ab Haushaltsjahr:**      2015

a) Erträge	<u>85.037</u> €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

**Einsparungen:**

	<b>ab Haushaltsjahr:</b> _____
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 (Vorlage Nr. 1891/2011), sodass die Planung zum Abbruch der Augsburger Str. 1 und 4, sowie Neubau der Augsburger Str. 4, 51103 Köln fortgeführt werden kann (Planungsbeschluss vom 01.02.2011, Vorlage Nr. 4268/2010).

### **Beschlussvorschlag Neubau**

Die beiden städtischen Sozialhäuser Augsburger Str. 1 und 4 wurden 1957 zunächst als Übergangswohnhäuser für die Unterbringung von obdachlosen Personen errichtet. Seit Mitte der achtziger Jahre wurden die Gebäude auch zur vorübergehenden Unterbringung von Spätaussiedlern und Flüchtlingen genutzt. Die dort vorhandenen nicht abgeschlossenen Wohnunterkünfte verfügen insgesamt über 2020 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Räumlichkeiten werden mittels Kohleöfen beheizt. Die Fenster sind einfach-verglast. Die Gemeinschaftssanitäranlagen sind ebenso wie die Elektroanlagen völlig unzureichend. WC-Anlagen und Duschen befinden sich im Treppenhaus. Bäder und Duschen für die Bewohner sind in den Wohnungen nicht vorhanden. Die Gebäude weisen erhebliche Feuchtigkeitsschäden auf.

Zur Durchführung der Vorplanung wurde das Architekturbüro Nix-Pauleit, Georgstraße 15-17, 50676 Köln, beauftragt. Nach der vorliegenden Planung wird von den beiden abzureißenden Gebäuden nur das Gebäude auf dem Grundstück Augsburger Str. 4 wieder errichtet.

Das gegenüberliegende Grundstück Augsburger Str. 1 wird zugunsten einer Grün- und Freiraumplanung nicht bebaut und im Rahmen der Handlungsinitiative "Bildungslandschaft Höhenberg-Vingst" zur Gestaltung einer neuen Eingangssituation der benachbarten Schule zugewiesen.

Errichtet wird ein dreigeschossiger Baukörper mit Staffelgeschoss und 1264 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche in 16 Wohnungen. Dadurch entsteht eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung auf dem Standort Augsburger Str. 4 mit zeitgemäßen Wohnungszuschnitten.

Vierzehn Wohnungen werden nach den Vorgaben des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW und nach den Wohnraumförderbestimmungen barrierefrei errichtet, zwei 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 eine Brennwertkessel-Anlage als Wärmeerzeuger für die Fußbodenheizung und eine solarthermische Anlage für die zentrale Warmwasserbereitung. 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. 3.647.500 €. Darin enthalten sind sämtliche Bau- und Baunebenkosten, die Mehrwertsteuer, die Erschließungskosten sowie die Kosten des Abbruches, der Altlastenbeseitigung und der Gestaltung der Außenanlagen. Der Restbuchwert der bestehenden Gebäude beläuft sich im Jahr 2012 auf 848.920,00 €.

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 m<sup>2</sup> 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 qm<sup>2</sup>. Beim Bauvorhaben Augsburger Str. 4 können so die Fördermöglichkeiten in voller Höhe ausgeschöpft werden. Es ist von einer Förderzusage des Landes über ein zinsgünstiges Darlehen in Höhe von 1,832 Mio. € auszugehen. 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 13 Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau mit 1010 m<sup>2</sup> Wohnfläche barrierefrei geschaffen werden.

Auch hier wäre die Generalsanierung auf das Gebäude Nr. 4 zu beschränken, um die übergeordneten Planungsziele auf dem Gelände des Gebäudes Nr. 1 nicht zu gefährden.

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 und die Schadstoffentsorgung, die Neugestaltung der Außenanlagen sowie die Erfüllung der statischen und bauphysikalischen Anforderungen und der Brandschutzauflagen.

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. 2,242 Mio. €. Darin enthalten sind sämtliche Bau- und Baunebenkosten, die Mehrwertsteuer, die Kosten für eine neue Planung, sowie die Kosten für die Gestaltung der Außenanlagen. Hinzu kommen die Kosten für den Abbruch des Gebäudes Augsburgsburger Str. 1 i. H. v. 197.500 € (incl. Schadstoffentsorgung). Der Restbuchwert des abzubrechenden Gebäudes beläuft sich im Jahr 2012 auf 424.460 €.

Die Höchstgrenze der Landesdarlehen für eine Sanierung liegt bei 1.050 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für die Sanierung ist von einer möglichen Darlehenssumme der NRW Bank in Höhe von ca. 1,06 Mio. € auszugehen. Die Baufertigstellung kann bis Mitte 2015 erfolgen.

### **Fazit**

Der Standort Augsburgsburger Str. 4 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.

Die neu entstehenden Wohnungen werden 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 in Höhe von 5,10 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche auf der Grundlage des Wohnungsbin-

dungsgesetzes. 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. Auch entstehen im Rahmen des Neubaus drei Wohneinheiten zusätzlich. Hierdurch können mindestens weitere 12-13 Personen untergebracht werden. Diese zusätzlichen Wohneinheiten werden auch dringend benötigt.

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 1.168.420 € 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 Hj. 2011 stehen für die Maßnahme Augsburg Str. 4, 51103 Köln-Höhenberg investive Auszahlungsermächtigung i. H. v. 600.000 € (incl. Planungskosten i. H. v. 190.000 €) zur Verfügung.

Im Hpl-Entwurf 2012 sind für die Maßnahme Augsburg Str. 4, 51103 Köln-Höhenberg (Gemarkung: Vingst, Blatt 00229 Flur 29, Flurstücke 754) investive Auszahlungsermächtigungen in Höhe von insgesamt 3,66 Mio. € veranschlagt. Bisher wurden für Planungsleistungen rd. 180.000 € bereits verausgabt.

Die 2011 benötigten Aufwandsermächtigungen (Abbruch 244.000 €, Verlust aus Abgang von Vermögensgegenständen 848.920 €) bzw. konsumtive Auszahlungsermächtigungen (Abbruch 244.000 €, Inanspruchnahme der Rückstellung von Altlasten 75.000 €) stehen im Hj. 2011 im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum zur Verfügung.

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

Anlagen