

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Sanierung der städtischen Wohnhäuser Auf dem Ginsterberg 6-34, 50737 Köln (Weidenpesch)  
zur Sicherstellung der gesetzlichen Unterbringungsverpflichtung für Flüchtlinge**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	29.11.2012
Bauausschuss	10.12.2012
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	13.12.2012
Finanzausschuss	17.12.2012
Rat	18.12.2012

### Beschluss:

Der Rat beschließt, die Planung zur Sanierung der 15 Häuser der städtischen Wohnanlage Auf dem Ginsterberg 6-34, 50737 Köln (Weidenpesch), zur Sicherstellung der städtischen Unterbringungsverpflichtung mit hoher Priorität umzusetzen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, ein Architekturbüro gemäß HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) - Leistungsphase 2 bis 3 für die Objektplanung und Leistungsphasen 1 bis 3 für die übrigen Fachplaner (Vermessungsingenieur, Statiker, Bauphysik) zu beauftragen.

Die voraussichtlichen Planungskosten belaufen sich auf rund 161.000 € brutto.

Die zur Deckung der Planungskosten erforderlichen Mittel werden im Haushaltsplanentwurf 2013/1014 für das Haushaltsjahr 2013 berücksichtigt

### Alternative:

Eine Alternative, die gesetzliche Unterbringungsverpflichtung menschenwürdig zu gewährleisten, besteht nicht.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen		161.000_€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme		_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%

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

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

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

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

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

Beginn, Dauer

\_\_\_\_\_

**Begründung**

Die Stadt Köln ist mit den bestehenden Unterbringungsressourcen nicht mehr in der Lage, ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen nachzukommen. Die Zugangszahlen von Asyl begehrenden Personen in der Bundesrepublik, als auch der Zugang unerlaubt eingereister Personen in Köln sind erheblich angestiegen. Allein in den letzten beiden Jahren haben sich die Zugänge der Flüchtlinge in Köln mehr als verdoppelt.

Derzeit sind nicht nur alle belegbaren Plätze in den Wohnheimen des Wohnungsversorgungsbetriebs völlig ausgeschöpft, auch die beiden Notaufnahmen Vorgebirgsstr. und Herkulesstr. sind völlig ausgelastet. Da die regulären Wohnheimplätze der Stadt nicht mehr ausreichen, mussten zur Erfüllung der städtischen Aufnahme- und Unterbringungsverpflichtung bereits 200 Flüchtlinge in verschiedenen Kölner Hotels untergebracht und versorgt werden. Eine weitere Ausweitung der Hotelplätze ist inzwischen mangels geeigneter Kapazitäten nicht mehr möglich.

Strukturell besteht derzeit ein Defizit von rd. 350 bis 400 Unterbringungsplätze für Flüchtlinge. Ein Rückgang der Flüchtlingszuströme in die Bundesrepublik ist nicht zu erwarten. Da die Aufnahmequote der von der Stadt Köln aufzunehmenden Flüchtlinge seit langem nicht mehr erfüllt werden konnte, wird Köln weiterhin regelmäßig Flüchtlinge zugewiesen bekommen und unerlaubt eingereiste Personen unterbringen müssen. Die Möglichkeiten zur Anmietung von weiteren, als Wohnheim geeigneten Objekten, sind trotz umfangreicher Akquisebemühungen unzureichend. Der Bestand von Wohnheimen ist zunehmend rückläufig, da diese entweder wegen baulicher Mängel nicht mehr zur Unterbringung genutzt werden können oder bei Anmietungen von den Vermietern gekündigt werden. Daher müssen dringend zusätzliche Unterbringungskapazitäten geschaffen werden.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 14.07.2011 (Session-Nr. 1891/2011) das Konzept zur Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen beschlossen und der Errichtung von sechs Wohnheimen in System- bzw. Fertigbauweise zugestimmt, die für einen vorübergehenden Zeitraum auf städtischen Grundstü-

cken errichtet werden sollen und für die Wohnversorgung von jeweils bis zu 70 Personen geeignet sind.

Hierzu gehört die Bebauung der städtischen Grundstücke Kuckucksweg 10, 50997 Köln und Potsdamer Str. 1a, 50859 Köln, die bis 2009 mit jeweils zwei 1989/1990 errichteten Wohnheimen in Fertigbauweise bebaut waren, von denen ein Wohnheim abgerissen wurde.

Weitere geeignete städtische Grundstücke, die eine Bebauung mit Fertigbauwohnheimen zulassen, konnten nicht gefunden werden.

Parallel wurde aufgrund der problematischen Situation auch nach anderweitigen Unterbringungsmöglichkeiten gesucht.

Die städtische Wohnanlage Auf dem Ginsterberg 6-34, 50737 Köln (Weidenpesch) ist 1977 für die Unterbringung von Familien errichtet worden, die der Volksgruppe der Sinti angehören. Die Wohnanlage besteht aus fünfzehn ein- und zweigeschossigen Häusern, die in einfacher Bauweise ohne Keller errichtet wurden und um zwei miteinander verbundene Höfe angeordnet sind. Sechs Häuser verfügen über je 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche und neun Häuser über je 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Gebäude sind mit Einfachverglasung ausgestattet und werden jeweils über eine Warmluftheizung beheizt. Die erforderliche Infrastruktur ist im Stadtteil Weidenpesch vorhanden. Derzeit sind noch vier der fünfzehn Häuser bewohnt.

Im Laufe der letzten Jahre wiesen jedoch nahezu alle Gebäude Schäden durch aufsteigende Feuchte sowohl in den Außenwänden, als auch in den Innenwänden auf, die auf mangelhafte Dämmung der Bodenplatten und fehlende Feuchtigkeitssperren im aufsteigenden Mauerwerk zurückzuführen sind. Der schlechte bauliche Zustand der Häuser, die unzureichende energetische Ausstattung bezogen auf die Gebäudehülle, Fenster und Heiztechnik und die Schimmelbildung in vielen Räumen stellt für eine weitere Wohnnutzung ein grundsätzliches Problem dar. Der Leerstand der Gebäude hat diesen schlechten baulichen Zustand noch begünstigt. Ohne Sanierungsmaßnahmen und Instandsetzung ist eine Wohn- oder sonstige Nutzung nicht mehr möglich und der Abbruch der Gebäude unumgänglich.

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen entstehen Unterbringungsmöglichkeiten für 60 bis 70 Personen. Die Wohnhäuser können durch die Sanierung dauerhaft zu Unterbringungszwecken genutzt werden. Außerdem ist die Lage der Siedlung im Stadtteil Weidenpesch ohne direkt angrenzende Nachbarschaft aufgrund der langjährigen Akzeptanz dieses Unterbringungsstandorts im weiteren Umfeld geeignet und nachbarschaftliche Konflikte nicht zu erwarten.

Die noch bewohnten Gebäude werden in die Sanierung eingeplant. Den dort lebenden Familien werden für den Sanierungszeitraum ihrer Häuser entweder in bereits fertig gestellten Gebäuden oder anderweitig geeignete Unterkünfte angeboten

Die notwendigen Arbeiten umfassen im Wesentlichen die Abdichtung der Bodenplatten, der Wände und des aufsteigenden Mauerwerks, die Entfeuchtung, den Austausch der Fenster, die Dämmung der Fassaden, die Überarbeitung und teilweise Erneuerung der Elektrik und der sanitären Installationen und den Austausch der Heizungsanlagen. Nach grober Schätzung ist für die fünfzehn Häuser mit einem Sanierungsaufwand in Höhe von rd. 2,6 Mio. € zu rechnen.

Zur Durchführung der Vorplanungen und Kostenermittlung sind Mittel in Höhe von ca. 161.000 € brutto notwendig, die bei Umsetzung der Baumaßnahme auf die Gesamtplanungskosten angerechnet werden. Hierfür wird ein Architekturbüro gemäß HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) - Phase 2 bis 3, für die Objektplanung und Fachplaner (Vermessungsingenieur, Statiker, Bauphysik) für die Leistungsphasen 1 bis 3 beauftragt.

Zur Deckung der Planungskosten sind in der Mittelfristplanung im Teilfinanzplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, bei der Finanzstelle 5620-1004-5-5122 – Sanierung Auf dem Ginsterberg 6 - 34, Haushaltsjahr 2013, Mittel veranschlagt, die im Haushaltsplanentwurf 2013/2014 ebenfalls berücksichtigt werden sollen. Angesichts der bestehenden Unterbringungsproblematik sind die Voraussetzungen des § 82 GO NW erfüllt.

Die vorbereitenden Planungen sollen bis Ende März 2013 abgeschlossen sein, so dass der Baubeschluss im April zur Entscheidung vorgelegt werden kann. Die reine Bauzeit wird voraussichtlich zwölf Monate nicht überschreiten, kann aber so eingerichtet werden, dass eine sukzessive Inbetriebnahme der Einzelhäuser möglich ist.

Die Unterbringungsmöglichkeiten, die durch die Errichtung von Wohnheimen in Fertigbauweise auf städtischen Grundstücken entstehen, reichen zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs nicht aus. Weitere Alternativen bestehen nicht. Aus diesem Grund werden die Ressourcen auf dem Ginsterberg 6 – 34 dringend benötigt. 14 hat in einer Bedarfsprüfung den grundsätzlichen Bedarf für die Umsetzung der Maßnahme bestätigt. Die Stellungnahme ist als Anlage 1 beigefügt. Die Anregungen von 14 sind in der Vorlage berücksichtigt worden und werden auch im Planungsverlauf beachtet. Der erforderliche Mittelaufwand wurde den Hinweisen von 14 angepasst.

#### Begründung der Dringlichkeit:

Aufgrund der aktuellen Unterbringungssituation für die Flüchtlinge müssen unverzüglich Maßnahmen zur Schaffung zusätzlicher Kapazitäten ergriffen werden. Die Maßnahme führt zwar nicht unmittelbar zu einer Entspannung, dennoch ist jegliche Zeitverzögerung zur Umsetzung der Baumaßnahme unbedingt zu vermeiden, damit die Stadt Köln ihrer gesetzlichen Unterbringungsverpflichtung so bald wie möglich wieder nachkommen kann.