

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

## Errichtung von Wohnhäusern auf städtischen Grundstücken zur Unterbringung von Flüchtlingsfamilien

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	28.11.2013
Bauausschuss	09.12.2013
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	09.12.2013
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	12.12.2013
Finanzausschuss	16.12.2013
Rat	17.12.2013

### Beschluss:

Der Rat beschließt die Planung zur Errichtung von Wohngebäuden auf den folgenden städtischen Grundstücken zur Unterbringung von Flüchtlingsfamilien:

- Josef-Kallscheuer-Straße, 50999 Köln Sürth, Gemarkung Rondorf Land, Flur: 17, Flurstück: 1270
- Lachemer Weg, 50737 Köln-Longerich, Gemarkung Longerich, Flur: 97, Flurstück: 273

Der Rat ermächtigt die Verwaltung, die Leistungsphasen 1 bis 4 in Auftrag zu geben. Aufgrund der konstant stark ansteigenden Flüchtlingszahlen ist eine zeitliche Optimierung der Abläufe unerlässlich, um möglichst schnell neue Kapazitäten der Unterbringung zu schaffen.

Der Rat beschließt die außerplanmäßige Bereitstellung der Investitionsmittel im Haushaltsjahr 2013 im Teilfinanzplan 1004, Teilfinanzplanzeile 08, Auszahlung für Baumaßnahmen, bei den Finanzstellen:

- 5620-1004-2-5124 Neubau Josef-Kallscheuer-Str.; i. H. v. 135.000 €
- 5620-1004-5-5128 Neubau Lachemer Weg; i. H. v. 81.000 €

Die Deckung erfolgt im Haushaltsjahr 2013 durch entsprechende Wenigerauszahlungen in Höhe von 216.000 € im Teilfinanzplan 1003, Teilfinanzplanzeile 11, Auszahlung von aktivierbaren Zuwendungen bei Finanzstelle 5600-1003-0-1000 - Wohnungsbauprogramm: Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen		<u>216.000</u> €	
	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 auf Grundlage des OBG und des Flüchtlingsaufnahmegesetzes bestehenden gesetzlichen Verpflichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen nachzukommen.

Die Zugangszahlen von Asyl begehrenden Personen in der Bundesrepublik, als auch der Zugang unerlaubt eingereister Flüchtlinge sind erheblich angestiegen. Zum 30.09.2013 befinden sich insgesamt 2672 Flüchtlinge in städtischer Unterbringung, darunter 209 unerlaubt eingereiste Personen. 1.711 dieser Personen leben in den städtischen Wohnheimen, zuzüglich 356 Personen in vorläufiger Unterbringung. Weitere 605 Personen müssen in Ermangelung anderer Möglichkeiten in Kölner Hotel- und Pensionsbetrieben untergebracht werden. Auch in Zukunft wird die Stadt Köln weiterhin regelmäßig Flüchtlinge zugewiesen bekommen und unerlaubt eingereiste Flüchtlinge unterbringen müssen.

Darüber hinaus werden bis zum Jahresende zwei Flüchtlingswohnheime mit insgesamt 171 Plätzen und in 2014 zwei weitere Flüchtlingswohnheime mit 172 Plätzen geschlossen. Die Aufgabe der Objekte erfolgt wegen Kündigung, erheblicher Baumängel und Nutzungsänderung der Grundstücke. Die dort lebenden 343 Personen sind anderweitig unterzubringen. Neben Neu- und Umbaumaßnahmen wird dieser Entwicklung auch durch Akquise begegnet. Dabei werden sowohl der öffentliche Sektor (städtisches Amt für Liegenschaften, Stadtwerke, stadtnahe Gesellschaften sowie Landes- und Bundesliegenschaften) als auch der Privatmarkt (zuletzt 350 Makler, Anzeigenschaltung in den städtischen Printmedien sowie fortlaufende Internetrecherche) umfänglich nach geeigneten Grundstücken und Objekten durchsucht.

Diese Maßnahmen haben allerdings bisher nicht den gewünschten Erfolg. Es gehen nur wenige Angebote ein, von denen wiederum nur ein kleiner Teil überhaupt für die Flüchtlingsunterbringung geeignet ist.

Zugleich herrscht in Köln ohnehin eine enorme Nachfrage nach Wohnraum. Hieraus resultiert die aktuelle Vielzahl an Hotel- und Pensionsunterbringungen. Diese Variante ist mit mehr als 20 € pro Person und Tag sehr kostenintensiv. Ungeachtet dessen sind aber auch hier die Kapazitäten mittlerweile nahezu ausgereizt.

Nicht eingerechnet in diesem Bedarf sind die Plätze der zwei Notaufnahmeeinrichtungen, die für die kurzfristige und vorübergehende Unterbringung von Flüchtlingsfamilien bis zur Weiterleitungsentscheidung zur Verfügung stehen und ebenfalls nicht mehr ausreichen.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 14.07.2011 (Vorlage 1891/2011) das Konzept zur Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen beschlossen und der Errichtung von sechs Wohnheimen in System- bzw. Fertigbauweise zugestimmt, die auf städtischen Grundstücken errichtet werden und die jeweils bis zu 70 Personen Wohnversorgung bieten.

Daher wurde zur Schaffung regulärer Wohnungen für Flüchtlingsfamilien die Planung zur Bebauung der städtischen Grundstücke Kuckucksweg 8-10, 50997 Köln und Potsdamer Str. 1a–1b, 50859 Köln (in konventioneller Bauweise) forciert und mit hoher Priorität fortgesetzt. Hier sollen Unterbringungsplätze für jeweils rund 70 Personen entstehen.

## **Planungsvorhaben**

Die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Köln hat parallel hierzu verschiedene städtische Grundstücke benannt, die für die angestrebte Wohnbebauung in Betracht kommen könnten. Insgesamt wurden 33 Flächen im Hinblick auf ihre Eignung überprüft. Bei der Auswahl der geeigneten Grundstücke waren unterschiedliche Aspekte, wie die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und das Wohnumfeld besonders berücksichtigt worden. Maßgebend war jedoch in erster Linie, dass die baurechtliche Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung geprüft und bestätigt werden konnte. Nach Prüfung dieser Kriterien kamen ausschließlich fünf Grundstücke für die angestrebte Wohnbebauung in Betracht. Von diesen Grundstücken wurden drei Grundstücke wegen der sozialräumlichen Struktur der betroffenen Stadtteile vorerst nicht berücksichtigt.

Das Grundstück Josef-Kallscheuer-Str. kann nach erster Einschätzung mit einem Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen und Satteldach bebaut werden. Auf rund 1.350 m<sup>2</sup> Wohnfläche können etwa 19 Wohneinheiten entstehen. Die Baukosten belaufen sich nach grober Kostenkalkulation auf ungefähr 2.600.000 €.

Auf dem Grundstück Lachemer Weg ist ein Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen und Staffgeschoss möglich. Auf etwa 770 m<sup>2</sup> Wohnfläche könnten ca. 11 Wohneinheiten entstehen.

Die Baukosten belaufen sich nach ersten Einschätzungen auf rund 1.850.000 €.

Durch den Bau der beiden Objekte können auf ca. 2.120 m<sup>2</sup> Wohnfläche Unterbringungsmöglichkeiten für ca. 120 Personen geschaffen werden. Eine definitive Festlegung ist jedoch erst im Verlauf der Planungen möglich.

Die Belange des sozialen Umfeldes werden berücksichtigt. Den Anwohnerinnen und Anwohnern steht ein Ansprechpartner in der Verwaltung zu Verfügung. Betreuung und Begleitung von Bewohnern und Anwohnern wird durch entsprechendes Personal (Heimleiter, Sozialarbeiter, Hausmeister, Sicherheitsdienst etc.) gewährleistet.

Damit eine Beurteilung und Prüfung der Bauvorhaben möglich ist, werden Ingenieur- und Architekturbüros mit den Vorplanungen (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung, Kostenberechnung nach DIN 276) auf der Basis der HOAI – Gebührenordnung, Leistungsphasen eins bis vier, Mindestsatz beauftragt. Zum Planungsumfang gehören auch die Stellungnahmen von Architekten und Fachingenieuren (Statiker, Vermesser, Bodengutachter, Schadstoffgutachter etc.).

Der Bedarf zur Vergabe der Planungsleistung der Maßnahme wurde vom Personal- und Organisationsamt am 15.08.2013 geprüft und dem Grunde nach bestätigt.

Die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes vom 16.08.2013 zur Höhe des Leistungsumfanges für die Erstellung der gewünschten Grundlagen/Vorplanungen ist als Anlage 1 beigefügt. Danach ist für die Durchführung der Vorplanungen für die beiden betroffenen Grundstücke von Gesamtkosten in Höhe von 216.000 € brutto auszugehen, die im Teilfinanzplan (TFP) 1004, Haushaltsjahr 2013, außerplanmäßig bereit zu stellen sind. Die Honorare werden im Falle einer Umsetzung der Bauvorhaben angerechnet. Der Hinweis des städtischen Rechnungsprüfungsamtes, im Rahmen der Vergaben die Möglichkeiten für eine Senkung der Honorarkosten der Architekten und Ingenieure auf Grundlage der HOAI bei der Planung mehrerer Objekte auszunutzen, wird beachtet. Die Stellungnahme der Fachdienststelle zum Prüfbericht ist als Anlage 1.1 beigefügt.

### **Finanzierung**

Die Deckung erfolgt im Haushaltsjahr 2013 durch entsprechende Wenigerauszahlungen in Höhe von 216.000 € im Teilfinanzplan 1003, Teilfinanzplanzeile 11, Auszahlung von aktivierbaren Zuwendungen bei Finanzstelle 5600-1003-0-1000 - Wohnungsbauprogramm: Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die hier veranschlagten Mittel dienen im Rahmen des Wohnungsbauprogramms zur Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus durch Investoren. Die Inanspruchnahme dieser Mittel läuft gerade erst an, daher werden in diesem Jahr die Mittel nicht in vollem Umfang benötigt.

Die konkreten Bauvorhaben sowie deren Bau- und Folgekosten werden dem Rat im Rahmen des jeweiligen Baubeschlusses vorgelegt.

### **Zur Dringlichkeit**

Aufgrund umfangreicher verwaltungsinterner Abstimmungsprozesse kann der Ausschuss für Soziales und Senioren nicht fristgerecht erreicht werden. Die Vorlage ist jedoch, in Anbetracht des Bedarfs an Unterbringungsplätzen, dringlich. Eine Beschlussfassung des Rates erst am 11.02.2014 würde den Beginn der Planungen um zwei Monate verzögern. Da kein Raum besteht, diese Verzögerung zu kompensieren, würden sich auch Baubeginn und letztlich die Bezugsfertigkeit entsprechend verschieben.

### **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1 Prüfbericht RPA

Anlage 1.1 Stellungnahme zum Prüfbericht

Anlage 2 Pläne und Luftbilder der Grundstücke