

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Sanierung des städtischen Gebäudes Peter-Baum-Weg 22, 51069 Köln Dünwald, zur Sicherstellung der gesetzlichen Unterbringungsverpflichtung für Flüchtlinge****Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss Soziales und Senioren	20.03.2014
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	24.03.2014
Ausschuss für Umwelt und Grün	27.03.2014
Bauausschuss	31.03.2014
Finanzausschuss	07.04.2014
Rat	08.04.2014

**Beschluss:**

Der Rat beschließt, die Planung zur Sanierung des städtischen Gebäudes Peter-Baum-Weg 22, 51069 Köln Dünwald, Gemarkung Dünwald, Flur: 55, Flurstück: 58 zur Sicherstellung der städtischen Unterbringungsverpflichtung für Flüchtlinge mit hoher Priorität umzusetzen.

Der Rat ermächtigt die Verwaltung, ein Architekturbüro mit den Vorplanungen (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung, Kostenberechnung nach DIN 276) auf der Basis der HOAI – Gebührenordnung - Leistungsphasen eins bis drei, Mindestsatz- zu beauftragen und die notwendigen Stellungnahmen von Architekten und Fachingenieuren (Statiker, Vermesser, Bodengutachter, Schadstoffgutachter etc.) einzuholen.

Die voraussichtlichen Planungskosten belaufen sich auf rund 126.000 € brutto.

Der Rat beschließt die außerplanmäßige Bereitstellung der Investitionsmittel in Höhe von 126.000 € im Haushaltsjahr 2014 im Teilfinanzplan 1004, Teilfinanzplanzeile 08, Auszahlung für Baumaßnahmen bei der Finanzstelle 5620-1004-9-5135 Sanierung Peter-Baum-Weg 22.

Die Deckung erfolgt im Haushaltsjahr 2014 durch entsprechende Wenigerauszahlungen in Höhe von 126.000 € im Teilfinanzplan 1004, Teilfinanzplanzeile 08, Auszahlung für Baumaßnahmen bei Finanzstelle 5620-1004-05-5122 – Sanierung Auf dem Ginsterberg 6-34.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	126.000_€	
	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**Flüchtlingssituation

Die vorhandenen Ressourcen zur Sicherstellung der gesetzlichen Unterbringungsverpflichtung der Stadt Köln auf Grundlage des Ordnungsbehördengesetzes (OBG) und des Flüchtlingsaufnahmegesetzes (FlüAG) sind ausgeschöpft. Nur mit Hilfe hinzugewonnener Unterbringungsplätze an der Herkulesstraße sowie in Hotels bzw. Ferienwohnungen konnte in den letzten Wochen eine Flurbelegung weitestgehend vermieden werden. Die zum Teil wöchentlich extremen Wellenbewegungen im Hinblick auf den Zugang unerlaubt eingereister Personen sowie das Verteilungs- und Zuweisungsverfahren dieser Personengruppe durch die Bezirksregierung Arnsberg erschwert die Koordination und Steuerung der Unterbringung erheblich. Darüber hinaus ist weiterhin mit einer hohen Zuweisung an Flüchtlingen zu rechnen, da die Aufnahmequote in 2014 noch nicht erfüllt ist.

Zum Stand 28.02.2014 versorgt die Stadt Köln 3.225 Flüchtlinge mit Wohnraum. 1.805 Flüchtlinge sind in den 29 Wohnheimen verteilt im gesamten Stadtgebiet unterbracht. Weitere 558 Personen befinden sich in den Notaufnahmeeinrichtungen Herkulesstraße (451) und Vorgebirgsstraße (107). In derzeit 14 Hotelunterkünften leben zum Stichtag 862 Flüchtlinge.

Derzeit sind alle Unterbringungskapazitäten ausgeschöpft und mit den Standorten Neusser Landstraße 2 und Boltentsternstr. 10 gibt es aktuell nur zwei gesicherte Bestandsobjekte, mit denen voraussichtlich bis Ende April ca. 200 weitere Unterbringungsplätze hinzugewonnen werden. Verschärft wird die Unterbringungssituation mit der Aufgabe von insgesamt 3 Objekten (Siegburger Straße, Mündelstraße, Poller Damm) im Jahr 2014 aufgrund von vorliegender Kündigung, erheblicher Baumängel und Nutzungsänderung der Grundstücke. Die dort

momentan lebenden Flüchtlinge - rund 250 Personen - müssen ebenfalls mit anderem Wohnraum versorgt werden.

Kurzfristig soll diesem dringenden Bedarf durch Flüchtlingsunterkünfte in Systembauweise begegnet werden, die jedoch in den nächsten fünf Jahren durch konventionelle Bauten wie den Peter-Baum-Weg 22 ersetzt werden sollen. Da hierfür umfangreichere Planungs- und Bauarbeiten erforderlich sind, ist ein zeitnaher Einstieg in die Planung unerlässlich.

### Planungsvorhaben

Die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Köln hat der Task Force Flüchtlingsunterbringung das städtische Gebäude Peter-Baum-Weg 22, 51069 Köln Dünnwald als möglicherweise geeignet benannt.

Die Eignung wurde vom Amt für Wohnungswesen unter Hinzuziehung von Architekt und Statiker anlässlich eines Ortstermins überprüft.

Die Grundstücksfläche beläuft sich auf etwa 1.940m<sup>2</sup>. Das leer stehende Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse und wurde bis 2007 von 56 zu Unterbringungszwecken genutzt. Die Nutzung musste wegen erheblicher baulicher Mängel eingestellt werden. Obwohl das Gebäude über eine solide Bausubstanz verfügt, haben der schlechte bauliche Zustand, die unzureichende energetische Ausstattung bezogen auf die Gebäudehülle, die mangelhaften Fenster, die veraltete Heiztechnik, sowie Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung in vielen Räumen eine weitere Nutzung ausgeschlossen. Der Leerstand des Gebäudes hat den schlechten baulichen Zustand noch begünstigt. Eine Sanierung in Teilbereichen scheidet aus. Ohne grundlegende Sanierung ist eine Wohnnutzung nicht möglich und der Gebäudeabbruch unumgänglich.

Die Möglichkeit eines Neubaus an diesem Standort besteht nicht. Der Bebauungsplan 7452/02 weist das Gebiet als Landschaftsschutzgebiet aus; der Flächennutzungsplan sieht eine öffentliche Grünfläche (Erholungswald mit entsprechenden Einrichtungen) vor. Die gegenwärtige Bebauung unterliegt jedoch dem Bestandsschutz. Da dieser mit einem Abbruch erlöschen würde, kommt eine Neubebauung nicht in Betracht.

Der Stadtteil Dünnwald verfügt bisher über keine Plätze zur Unterbringung von Flüchtlingen. Die Lage des Objektes innerhalb des Stadtteils, ohne direkt angrenzende Wohnnachbarschaft, ist grundsätzlich zur Flüchtlingsunterbringung geeignet. Nichtsdestotrotz sind die Belange der Anlieger, darunter das Waldschwimmbad, ein Restaurant und ein Campingplatz, zu berücksichtigen. Sowohl die Planung als auch das Betreuungskonzept werden diese Aspekte einbeziehen.

Zur Durchführung der Vorplanungen und Kostenermittlung sind Mittel in Höhe von ca. 126.000 € 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. Die Prüfung durch das städtische Rechnungsprüfungsamt steht noch aus, da die Kostenkalkulation erst Anfang März 2014 vorlag. In Anbetracht des dringenden Platzbedarfs kann das Ergebnis der Prüfung jedoch nicht abgewartet werden, da dadurch erst die Ratssitzung im September 2014 erreicht werden könnte. Da sich die Planungskosten aus der Honorarordnung ergeben, ist mit einer signifikanten Abweichung nicht zu rechnen, so dass aus Sicht der Verwaltung die zeitliche Verzögerung unbedingt vermieden werden und ein Beschluss vor-

behaltlich der Zustimmung des Rechnungsprüfungsamtes getroffen werden sollte. Nach Prüfung durch das städtische Rechnungsprüfungsamt ist der dann geprüfte Kostenbetrag maßgebend und wird eingehalten.

Ersten Einschätzungen zufolge könnten mit der Maßnahmenumsetzung acht abgeschlossene 1 – 3-Zimmer-Unterkünfte mit insgesamt rd. 576 m<sup>2</sup> Wohnfläche für die dauerhafte Unterbringung von ca. 30 Personen geschaffen werden.

Die notwendigen Arbeiten umfassen im Wesentlichen die Entfeuchtung der Wände und des aufsteigenden Mauerwerks, die Dacherneuerung, den Austausch der Fenster, die Dämmung der Fassaden, die Überarbeitung und Erneuerung der Elektrik und der sanitären Installationen und den Austausch der Heizungsanlagen einschließlich einer energetischen Sanierung des Bauwerks. Nach grober Schätzung ist mit einem Sanierungsaufwand in Höhe von rd. 1,5 Mio. € zu rechnen.

Die Erstellung der Planungsunterlagen und der Kostenberechnungen, sowie die notwendigen internen Abstimmungen werden forciert, damit ein Baubeschluss noch in 2014 zur Entscheidung vorgelegt werden kann. Die reine Bauzeit wird voraussichtlich fünfzehn Monate nicht überschreiten.

### Finanzierung

Die Deckung erfolgt im Haushaltsjahr 2014 durch entsprechende Wenigerauszahlungen i.H.v. 126.000 € im Teilfinanzplan 1004, Teilfinanzplanzeile 08, Auszahlung für Baumaßnahmen bei Finanzstelle 5620-1004-05-5122 – Sanierung Auf dem Ginsterberg 6-34.

Da sich die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme „Auf dem Ginsterberg 6-34“ Finanzstelle 5620-1004-5-5122 verzögert, können die im Haushaltsjahr 2014 veranschlagten Mittel zur Finanzierung herangezogen werden.

### Begründung für die Dringlichkeit:

Das Objekt Peter-Baum-Weg 22 wurde im Oktober 2013 in der Task Force Flüchtlingsunterbringung thematisiert. Im Anschluss daran wurde die grundsätzliche bauliche Machbarkeit fachlich geprüft. Auch die Umsetzbarkeit der Maßnahme im Hinblick auf das Umfeld und den Stadtteil wurde zunächst evaluiert. Erste Kostenkalkulationen lagen dem Fachamt daher erst Anfang März 2014 vor, so dass der Beschluss nicht fristgerecht eingereicht werden konnte. Eine Vorlage erst im September würde die Aufnahme der Planungsarbeiten um fünf Monate verzögern. Aufgrund des hohen Bedarfs an Unterbringungsplätzen ist eine solche Verzögerung unbedingt zu vermeiden. Die Vorlage ist daher dringlich.

### Anlagenverzeichnis

Anlage 01 Flurkarte

Anlage 02 Flächennutzungsplan

Anlage 03 Luftbild