

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

### Wohnungsbauoffensive

### Beschlussorgan

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	27.10.2016
Ausschuss Soziales und Senioren	27.10.2016
Ausschuss Schule und Weiterbildung	31.10.2016
Liegenschaftsausschuss	03.11.2016
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	03.11.2016
Ausschuss für Umwelt und Grün	03.11.2016
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales	07.11.2016
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	07.11.2016
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	07.11.2016
Bezirksvertretung 7 (Porz)	08.11.2016
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	10.11.2016
Stadtentwicklungsausschuss	10.11.2016
Finanzausschuss	14.11.2016
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	14.11.2016
Jugendhilfeausschuss	15.11.2016
Rat	17.11.2016

### Beschluss:

1. Aufbauend auf der zurzeit in der Beratung befindlichen Beschlussvorlage „Neue Flächen für den Wohnungsbau“ (1028/2015) beauftragt der Rat die Verwaltung als vorgezogene Maßnahme mit der Prüfung und Vermarktung der in Anlage 1 genannten Flächen mit dem Ziel, in kurzer Zeit möglichst viel neuen Wohnraum zu schaffen.

Die Vermarktung erfolgt daher

- zum Verkehrswert an sog. Bestandshalter im Rahmen einer Direktvergabe (GAG, Wohnungsbaugesellschaft der Stadtwerke, Wohnungsbaugenossenschaften) oder
- an private Investoren zum Bestgebotsverfahren im Rahmen einer Konzeptausschreibung

jeweils mit verbindlicher, im Grundbuch abgesicherter Bindung bzgl. des Anteils an sozial gefördertem Wohnraum und/oder Wohnungen für Menschen, die als Flüchtlinge von der Stadt Köln unterzubringen sind.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Flächen zu ermitteln, die mit dieser Zielsetzung vermarktet werden können. Dabei sind prioritär solche Flächen zu untersuchen, deren Bebaubarkeit erst durch die – bis zum 31.12.2019 befristete - Sonderregelung zur Unterbringung von Flüchtlingen (§ 246 BauGB) möglich geworden ist.
3. Für die Realisierung des Gesamtprojekts beschließt der Rat im Vorgriff auf den Stellenplan 2018 die Einrichtung von folgenden 6,0 Mehrstellen:

Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster:

- 1,0 Stelle Verwaltungsangestellte/r (Immobilienökonom/in bzw. -wirt/in), VGr. IVa/III, Fg. 1b/1b BAT für die Grundstückswertermittlung
- 1,0 Stelle Technische/r Angestellte/r (Ingenieur/in der Fachrichtung Vermessungswesen), VGr. III/II zzgl. Technikerzulage, Fg. 2/2b BAT für die Grundstückswertermittlung
- 2,0 Stellen BGr. A 12 Laufbahngruppe 2 LBesG NRW bzw. VGr. IVa/III, Fg. 1b/1b BAT (StAR bzw. Verwaltungsangestellte/r) zur Realisierung der angestrebten Grundstücksgeschäfte.

Stadtplanungsamt:

- 1,0 Stelle Technische/r Angestellte/r (Ingenieur/in), (Diplom oder Bachelor an einer Fachhochschule, Technischen Universität oder Technischen Hochschule) der Fachrichtung Städtebau, Stadt- und Regionalplanung, Raumplanung, Urbanistik oder Architektur mit Vertiefung Stadtplanung, EG 11 TVöD (VGr IVa/III, Fg. 1/1c BAT)
- 1,0 Stelle Verwaltungsangestellte/r, (Diplom oder Master an einer Technischen Universität, Technischen Hochschule oder Universität) der Fachrichtungen Städtebau, Stadt- und Regionalplanung, Raumplanung, Urbanistik oder Architektur mit Vertiefung Stadtplanung, EG 13 TVöD, (VGr. II-hD, Fg. 1a BAT) bzw. Besoldungsgruppe A 13 Laufbahngruppe 2, 2. Einstiegsamt LBesG NRW

Bis zum Inkrafttreten des Stellenplans sind verwaltungsinterne Verrechnungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Die Stellen sind schnellstmöglich zu besetzen.

4. Der Rat beschließt gem. § 83 GO NRW die überplanmäßige Mittelbereitstellung für die zusätzlichen Stellen für das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster im Teilergebnisplan 0108 – Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten – in 2017 bei:

Teilplanzeile 11 – Personalaufwendungen	341.800 €.
Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	51.200 €.

Für das Stadtplanungsamt erfolgt die überplanmäßige Mittelbereitstellung für die zusätzlichen Stellen im Teilergebnisplan 0901 – Stadtplanung – bei:

Teilplanzeile 11 – Personalaufwendungen	177.600 €.
Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	25.600 €.

Die Deckung erfolgt im Haushaltsjahr 2017 durch Wenigeraufwendungen in Höhe von insgesamt 596.200 € im Teilergebnisplan 1601 – Allgemeine Finanzwirtschaft – in Teilplanzeile 20 – Zinsen und sonst. Finanzaufwendungen. Im Haushaltsplan 2018 und in der Mittelfristplanung sind die Aufwendungen zu veranschlagen.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input 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	_____ %

<b>Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):</b>	<b>ab Haushaltsjahr:</b>	<u>2017</u>
a) Personalaufwendungen		<u>519.400,--€</u>
b) Sachaufwendungen etc.		<u>76.800,-- €</u>
c) bilanzielle Abschreibungen		_____€

<b>Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):</b>	<b>ab Haushaltsjahr:</b>	
a) Erträge		_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten		_____€

<b>Einsparungen:</b>	<b>ab Haushaltsjahr:</b>	
a) Personalaufwendungen		_____€
b) Sachaufwendungen etc.		_____€

Beginn, Dauer	_____
---------------	-------

**Begründung**

Vor dem Hintergrund des großen Handlungsbedarfs in der Flüchtlingsunterbringung hat die Task Force eine große Anzahl von Grundstücken daraufhin überprüft, ob sie für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften durch das Amt für Wohnungswesen genutzt werden könnten.

Bei einer Vielzahl dieser Grundstücke fiel die Prüfung jedoch negativ aus, da sie entweder für die Errichtung städtischer Flüchtlingsunterkünfte zu klein waren oder der Aufwand aufgrund spezifischer Anforderungen (Artenschutz, Landschaftsschutz, Denkmalschutz, etc.) angesichts der engen Zeitvorgaben und der angespannten personellen Ressourcen unverhältnismäßig hoch gewesen wäre. Diese Grundstücke sind für die Errichtung von städtischen Einrichtungen zur Flüchtlingsunterbringung aus den vorgenannten Gründen ungeeignet.

Die intensive Prüfung der Flächen brachte jedoch als (Neben-) Ergebnis, dass etliche dieser Flächen für den konventionellen Wohnungsbau in Frage kommen. Sie sind für private Investoren interessant, die kleinere Einheiten realisieren und individuelle Lösungen entwickeln können. Ferner kommen auch Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Betracht, die am Erwerb von größeren Flächen interessiert sind und auch größere Projekte entwickeln können.

Vor dem Hintergrund des großen Handlungsbedarfs in der Flüchtlingsunterbringung sowie der allgemein hohen Nachfrage insbesondere nach geförderten Wohnraum sind anliegend 17 städtische Grundstücke aufgeführt auf denen kurz- bis mittelfristig Wohnraum geschaffen werden könnte.

Ein Teil dieser Flächen ist auch im Flächenkatalog der Beschlussvorlage „Neue Flächen für den Wohnungsbau“ (1028/2015) enthalten. Zudem berücksichtigt die Auflistung die Flächen, die allein bzw. sehr viel früher aufgrund der bis zum 31.12.2019 befristeten baurechtlichen Sonderregelungen für die Flüchtlingsunterbringung (§ 246 BauGB) bebaut werden können. Diese lassen einen erweiterten planungsrechtlichen Spielraum zu.

Die Auflistung enthält zunächst 17 Standorte, auf denen bis zu 850 Wohneinheiten geschaffen werden können. In den Flächensteckbriefen ist die jeweilige planungsrechtliche Grundlage benannt. Auf die Flächen, die bereits in der Vorlage 1028/2015 enthalten sind, wird in den Erläuterungen hingewiesen.

Neben diesen 17 Standorten prüft die Verwaltung weitere Flächen, die ebenfalls für konventionellen Wohnungsbau geeignet sind. Diese Ressourcen, die im Rahmen des aktuellen Flüchtlingszustroms identifiziert wurden, bilden einen enormen Fundus.

Die Vermarktung dieser Flächen bietet die Chance, schneller und in erheblichem Umfang Wohnraum für alle Wohnungssuchenden zu schaffen. Denn mit Ausnahme der Grundstücke, die nur auf Grundlage des § 246 BauGB bebaut werden dürfen und daher ausschließlich der Flüchtlingsunterbringung vorbehalten sind, sollen die Flächen den allgemeinen Wohnungsmarkt entlasten. Letzteres gilt insbesondere für den Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

Die Grundstücke sollen mit der Maßgabe vermarktet werden, dass im Ergebnis

- ca. 40% der Wohnungen öffentlich gefördert sind,
- ca. 40% der Unterbringung von Flüchtlingen dienen und
- die verbleibenden ca. 20% der Wohneinheiten dem frei finanzierten Wohnungsbau zugehören.

Die Unterbringung von Flüchtlingen in konventionellen Wohnungen erleichtert die Integration in die Stadtgesellschaft und stellt zudem für den städtischen Haushalt eine kostengünstige Unterbringungsvariante dar.

Die Liegenschaftsverwaltung hat die hier vorgeschlagene Vermarktung von Grundstücken mit Nutzungsbindung zugunsten u.a. der Unterbringung von Flüchtlingen anhand des Grundstücks „Auf dem Acker“ in Köln-Porz-Wahn bereits erprobt. Im Rahmen dieses Pilotprojekts wurde ein Grundstück am Markt platziert auf dem 12 - 16 Wohneinheiten zur Unterbringung von Flüchtlingen entstehen. Das Verfahren steht kurz vor dem Abschluss, so dass der Kaufvertrag zeitnah abgeschlossen werden kann. Bereits jetzt kann berichtet werden, dass auch für Grundstücke mit einer 20-jährigen Nutzungsbindung bzgl. der Unterbringung von Flüchtlingen und/oder sozial geförderten Wohnungen eine Nachfrage vorhanden ist und dabei auch Veräußerungserlöse erzielt werden können.

### **Finanzierung:**

Die vorgeschlagene Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bietet finanzwirtschaftlich betrachtet folgende Vorteile:

Die Unterbringung von Flüchtlingen in konventionellen Wohnungen ist grundsätzlich günstiger als beispielsweise eine Unterbringung in Hotels und Notunterkünften, so dass hierdurch die Belastung des Teilergebnisplans 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohn-

raum – verringert wird. Weiterhin werden Verkaufserlöse über Buchwert dem Bestand der allgemeinen Rücklage zugeführt.

Die individuelle immobilienwirtschaftliche Prüfung ist aufwändig und ohne zusätzliches Personal in der notwendigen Intensität und Schnelligkeit nicht zu leisten. Die Personalaufwendungen in Höhe von 341.800 € werden überplanmäßig im Teilergebnisplan 0108 – Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten – in Teilplanzeile 11 – Personalaufwendungen und die Aufwendungen für die erforderlichen Sachmittel in Höhe von 51.200 € in Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen bereitgestellt.

Für die ebenfalls erforderliche planerische Entwicklung durch das Stadtplanungsamt erfolgt die überplanmäßige Mittelbereitstellung für die zusätzlichen Stellen im Teilergebnisplan 0901 – Stadtplanung bei:

Teilplanzeile 11 – Personalaufwendungen	177.600 €.
Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	25.600 €.

Die Deckung der Mehraufwendungen in Höhe von insgesamt 596.200 € erfolgt im Haushaltsjahr 2017 durch Wenigeraufwendungen im Teilergebnisplan 1601 – Allgemeine Finanzwirtschaft – in Teilplanzeile 20 – Zinsen und sonst. Finanzaufwendungen.

Im Haushaltsplan 2018 und in der Mittelfristplanung sind die Aufwendungen zu veranschlagen.

#### **Alternative:**

Ein Verzicht bzw. ein Aufschub der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen würde die Versorgung mit angemessenem und preisgünstigem Wohnraum verzögern.

Die Unterbringung von Flüchtlingen in konventionellen, grundsätzlich für alle Bevölkerungsschichten geeigneten Wohnungen

- ist eine wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Integration,
- führt zu einer nachhaltigen Entspannung des allgemeinen Wohnungsmarktes und
- entlastet letztlich den städtischen Haushalt.

#### Anlagen