

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Sanierung des städtischen Gebäudes Peter-Baum-Weg 22, 51069 Köln-Dünnwald - Einstellung der weiteren Planung**

### Beschlussorgan

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss Soziales und Senioren	07.09.2017
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	11.09.2017
Integrationsrat	11.09.2017
Ausschuss für Umwelt und Grün	14.09.2017
Bauausschuss	18.09.2017
Finanzausschuss	25.09.2017
Rat	28.09.2017

### Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, die weitere Planung zur Sanierung des städtischen Gebäudes Peter-Baum-Weg 22, 51069 Köln-Dünnwald, Gemarkung Dünnwald, Flur 55, Flurstück 58, einzustellen.

Die Gesamtkosten bisheriger Planungen beliefen sich auf 130.691,19 €.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung

#### Sachstand

Die ehemalige Jugendbildungsstätte liegt am Peter-Baum-Weg 22, 51069 Köln-Dünnwald; Gemarkung Dünnwald, Flur 55, Flurstück 58. Die Liegenschaft befindet sich somit im baulichen Außenbereich, in der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich das Waldbad Köln-Dünnwald mit angeschlossenen Campinganlagen und entsprechender Gastronomie. Das Areal wird lediglich über die schmale Zufahrt über den Peter-Baum-Weg erschlossen, in unmittelbarer Nähe befinden sich weder weitere (Nah-)Verkehrsinfrastruktur, noch Möglichkeiten zur Nahversorgung.

Das Gebäude wurde nach den vorliegenden Aufzeichnungen 1955/56 errichtet. Es beinhaltet Zimmer für die Beherbergungsgäste, eine Gemeinschaftsküche, eine Heimleiterwohnung und weitere Nutzflächen.

Das sanierungsbedürftige Objekt wurde zuletzt von der Arbeiterwohlfahrt genutzt. Seit der Nutzungsaufgabe 2007 steht es leer. Momentan dient das Gebäude der städtischen Feuerwehr als Übungsobjekt. Durch den langen Leerstand sind bereits erhebliche Kälte- und Feuchtigkeitsschäden entstanden.

Aufgrund des stetigen Zuzugs geflüchteter Menschen wurde in 2014 ein Planungsbeschluss (0873/2014) erwirkt, in dem außerplanmäßig Investitionsmittel in Höhe von 126.000 € für die Planung zur Sanierung / Herrichtung des Gebäudes zur Sicherstellung der städtischen Unterbringungsverpflichtung für Geflüchtete bereitgestellt wurden.

Die folgenden Planungen wurden mit dem Ziel verfolgt, in dem Gebäude abgeschlossene Wohneinheiten mit jeweils eigenen Küchen und Sanitäranlagen für etwa 34 Personen einzurichten. Die Kostenberechnung des Planungsbüros ergab in 2016 voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von rund 2.285.000 €.

### Bewertung der aktuellen Planung

#### Bau- und planungsrechtliche Grundlage

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines sog. einfachen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich daher nach § 35 BauGB (Außenbereich). Im Außenbereich bestehen grds. sehr hohe Anforderungen an die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt allerdings gem. § 246 Abs. 13 Nr. 2 BauGB eine Ausnahmeregelung / Erleichterung für Unterbringungseinrichtungen für Geflüchtete. Demnach kann diesen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sanierung des Objektes sind somit gegeben.

#### Inhaltliche Bewertung der Sanierungsplanung

Die aktuelle Planung wurde einer Nutzwertanalyse unterzogen, die die Verwaltung als Entscheidungshilfe für die Auswahl von Planvarianten entwickelt hat. Neben der Wirtschaftlichkeit fließen auch Aspekte zur Unterbringungsqualität, zeitliche Faktoren, die Standortqualität und Nachhaltigkeit in die Bewertung ein.

Aus rein fiskalischer Sicht ist die Sanierung bzw. der Umbau gegenüber anderen geplanten Sanierungs- und Umbauprojekten unwirtschaftlich. Die sog. Kostenmiete pro Jahr (nur Gebäudekosten ohne Betriebskosten) wird auf der Grundlage des bislang ermittelten Kostenvolumens bei ca. 3.380 € pro Unterbringungsplatz liegen. Vergleichbare andere Vorhaben liegen hier nur bei 50-60 Prozent hinsichtlich der Kostenmiete / Platz. Dies hängt im Wesentlichen mit dem schlechten baulichen All-

gemeinzustand des Objektes zusammen. Aufgrund des bestehenden Zustandes und der bereits offensichtlichen Bauschäden ist von einem erhöhten Risiko für Kostensteigerungen während der Bauphase auszugehen.

Zu beachten ist ferner, dass das Umbauvorhaben noch weiteren Erschließungsaufwand nach sich ziehen wird, der kostenmäßig bislang noch nicht eingeplant ist:

- Da kein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz besteht, ist die Errichtung eines Trinkwasserbrunnens erforderlich, sofern kein Anschluss am Waldbad erfolgen kann.
- Um Begegnungsverkehr zu ermöglichen, ist die Verbreiterung der Straße notwendig.

Ungeachtet der damit einhergehenden planerischen Probleme und zeitlicher Verzögerungen werden hierdurch die Kosten nochmals erhöht.

Die Einbeziehung weiterer Bewertungsparameter in die Nutzwertanalyse führt letztlich auch nicht zu einem positiven Ergebnis hinsichtlich einer Befürwortung der Sanierungsplanung. Zwar wird nach der vorliegenden Planung eine angemessene Unterbringungsqualität erreicht, das heißt abgeschlossene Wohneinheiten mit jeweils eigenen Küchen und Sanitäranlagen, allerdings würden die künftigen Bewohner relativ lange Wege für Erledigungen des täglichen Bedarfs zu überwinden haben. Auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist nicht optimal.

Zusammenfassend sollte die vorliegende Sanierungsplanung für das bestehende Gebäude aus Sicht der Verwaltung daher nicht weiter verfolgt werden.

### **Alternativen**

Als mögliche Alternativen für die Entwicklung des Standortes zur Unterbringung von Geflüchteten wurden zwischenzeitlich von der Verwaltung sowohl ein konventioneller Neubau an gleicher Stelle, als auch die Errichtung einer temporären Unterkunft aus mobilen Wohneinheiten geprüft.

Die oben erwähnte Ausnahmeregelung gem. § 246 Abs. 13 Nr. 2 BauGB greift für die Alternativplanungen nicht, da es sich hierbei nicht um Bestands- sondern um Neubauten handelt.

Wenn es sich nicht um ein Bestandsobjekt handelt, greifen weitere denkbare Ausnahmeregelungen nach § 246 BauGB lediglich in folgenden Fällen:

1. Vorhaben, die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Abs. 1 oder § 34 BauGB zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen sollen.
2. Eine auf längstens drei Jahre zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende.

Variante 1 (Neubau) ist nach der derzeitigen bau- und planungsrechtlichen Lage nicht zulässig, da sich die Fläche im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet und mit der Niederlegung des bestehenden Baukörpers der dahingehende Bestandsschutz erlischt. Aufgrund der Lage im Außenbereich greift auch der zuvor unter Ziffer 1 genannte Ausnahmetatbestand des § 246 BauGB nicht. Somit erübrigt sich bei dieser Variante auch ein Vergleich der Nutzwerte mit der Sanierungsplanung.

Variante 2 (temporäre Unterkunft) lässt sich eingedenk der aktuellen Bedarfslage und dem bereits gesetzlich limitierten Nutzungszeitraum (vgl. vorgenannte Ziffer 2) nicht wirtschaftlich darstellen. Zudem begegnen dieser Planungsvariante abhängig von der etwaig angedachten Personenzahl noch weitergehende bau- und planungsrechtliche Bedenken hinsichtlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

### **Ergebnis**

Die ursprünglich geplante Sanierung des Bestandsgebäudes ist unwirtschaftlich. Denkbare Planungsalternativen sind rechtlich nicht zulässig bzw. gehen an der aktuellen Bedarfslage vorbei und sind unwirtschaftlich.

Im Ergebnis sollte daher die Absicht, an diesem Standort eine Unterkunft zu errichten, nicht weiter verfolgt werden. Künftige Nutzungsalternativen für den Standort werden derzeit verwaltungsintern geprüft. Die Verwaltung wird den politischen Gremien nach Abschluss der Prüfung die entsprechenden Umsetzungsvorschläge hinsichtlich der weiteren Nutzungsperspektive vorlegen.