

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Schönrather Str. 7, 51063 Köln Mülheim und Abbruch der bisherigen Flüchtlingsunterkunft****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	07.09.2017
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	11.09.2017
Integrationsrat	11.09.2017
Bauausschuss	18.09.2017
Finanzausschuss	25.09.2017
Rat	28.09.2017

Beschluss:

Der Rat beschließt, Planungen zum Abbruch des Bestandsgebäudes auf dem städtischen Grundstück Schönrather Str. 7, 51163 Köln-Mülheim, Gemarkung Dünwald, Flur 61, Flurstück 117, sowie Planungen zu einem Neubau im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf diesem Grundstück aufzunehmen.

Hierzu wird die Verwaltung ermächtigt, Fachplaner mit der Vorplanung zur Neubebauung zu beauftragen und die notwendigen Stellungnahmen (Statik, Vermessung, Bodengutachten, Schadstoffgutachten etc.) einzuholen. Die voraussichtlichen Planungskosten für die Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung Entwurfsplanung) belaufen sich auf rd. 230.000 € brutto.

Zur Finanzierung der erforderlichen investiven Auszahlungen in Höhe von insgesamt 230.000 € stehen für das Haushaltsjahr 2017 im Teilfinanzplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 - Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-0-5999, Flüchtlings-WH, Mittel in Höhe von 230.000 € zur Verfügung. Diese Mittel werden im Rahmen einer Sollumbuchung bei der Finanzstelle 5620-1004-9-5195, Neubau Schönrather Str. 7, bereitgestellt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	230.000_€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	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**Hintergrund**

Der Stadt Köln obliegt die gesetzliche Unterbringungsverpflichtung für Personen, die vom Wohnungsmarkt ausgegrenzt werden, insbesondere für obdachlos gewordene Familien, die keine anderweitige Möglichkeit haben, sich selbst mit Wohnraum zu versorgen. Die Unterbringungsverpflichtung besteht auch für Geflüchtete, deren Zugangszahl sich in den letzten drei Jahren um ein Vielfaches erhöht hat und für die mittelfristig konventionelle Unterkünfte geschaffen werden müssen. Im Rahmen der kommunalen Aufgabenerfüllung werden für diese Personenkreise Unterkünfte und Wohnungen bereitgestellt.

Die bereits vorhandenen städtischen Unterbringungsressourcen sind aufgrund von extremen Baumängeln teilweise nur noch eingeschränkt nutzbar, hier besteht dringender Handlungsbedarf. Die bisherigen Standorte sind zu sichern und die betroffenen maroden städtischen Objekte sukzessive für die weitere Wohnnutzung baulich instand zu setzen bzw. aus wirtschaftlichen Aspekten abzureißen und neu zu errichten.

ProjektbeschreibungBisheriges Gebäude

Das momentan als Flüchtlingsunterkunft genutzte Objekt Schönrather Straße 7, welches derzeit über 60 Sollbelegungsplätze verfügt, ist ein ursprünglich als temporäre Lösung geplanter Fertigbau, der zwischen 1989 und 1991 errichtet wurde und auf eine Nutzungsdauer von fünf bis zehn Jahren ausgelegt war. Die vorgesehene Nutzungsdauer des Objektes ist somit weit überschritten. Die Unterkunft verfügt über Gemeinschaftsküchen und Gemeinschaftssanitäranlagen, was nicht mehr einem zeitgemäßen Standard für eine mittel- bis langfristige Unterbringung entspricht. Aufgrund der langen Standzeit der Fertigbauten ist zudem die gesamte Bausubstanz angegriffen, so dass bereits grundsätzliche

Bedenken gegen den Weiterbetrieb der Unterkunft bestehen. Auch die technischen und energetischen Voraussetzungen sind hier trotz erheblicher Aufwendungen im Rahmen der Bauunterhaltung am Standort völlig unzureichend. Eine weitere Sanierung ist aus Sicht der Verwaltung im vorliegenden Fall daher technisch und wirtschaftlich nicht mit vertretbarem Aufwand möglich.

Die Unterkunft an diesem Standort wird seit ihrer Errichtung durch Klientel genutzt, welches vom Wohnungsmarkt ausgegrenzt ist und ist im direkten Umfeld akzeptiert und unverzichtbarer Bestandteil der vorhandenen städtischen Unterbringungsressourcen. Der Standort ist daher unbedingt beizubehalten. Ein preisgünstiges Alternativobjekt zur Anmietung oder zum Ankauf, insbesondere im öffentlich geförderten Wohnungsbau, steht auf dem Immobilienmarkt in der Nähe derzeit nicht zur Verfügung. Spätestens für den Zeitraum der Bauphase sind Umzüge der Bewohnerinnen und Bewohner im Rahmen des Belegungsmanagements in andere Wohnobjekte der Stadt unumgänglich.

Geplantes Gebäude

Im Rahmen einer Vorprüfung wurde unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorgaben die Bebaubarkeit der städtischen Grundstücksfläche festgestellt. Nach Abbruch der alten Bausubstanz könnte auf dem Grundstück in Anlehnung an die vorhandene benachbarte Bebauung voraussichtlich ein zwei- bis dreigeschossiges Wohngebäude mit bis zu 24 barrierefreien abgeschlossenen Wohnungen mit ca. 1.500 m² Gesamtwohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen. Je nach Familienstruktur könnten hier bis zu ca. 75 Personen untergebracht werden. Die Grundstücksgröße soll im Zuge der Planung optimal ausgenutzt werden.

Zunächst soll ein Architekturbüro mit der Vorplanung zur Neubebauung beauftragt werden und die notwendigen Stellungnahmen (Statik, Vermessung, Bodengutachten, Schadstoffgutachten etc.) einholen. Für die Vorplanung sind zusätzlich Planer für die technische Gebäudeausstattung und Außenanlagenplaner erforderlich. Die Auswahl erfolgt nach den Vergaberichtlinien der Stadt Köln.

Die abschließenden Bebauungsmöglichkeiten und der genaue Wohnungsschlüssel lassen sich erst nach Abschluss der Vorplanung unter Einbeziehung sozialer Aspekte endgültig festlegen. Auf Basis dieser Unterlagen wird dem Rat ein entsprechender Baubeschluss zur Entscheidung vorgelegt. Für die reine Bauzeit müssen 15 Monate eingeplant werden.

Die geschätzte Nutzungsdauer des Gebäudes würde bei 60 Jahren liegen. Nach derzeitiger und prognostizierbarer Bedarfslage ist eine vollständige Auslastung des Objektes auf Dauer gewährleistet.

Finanzierung

Abriss und Neubau für bis zu ca. 75 Personen werden ca. 4,2 Mio € brutto kosten. Die Architekten- und Planerleistungen für die Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung Entwurfsplanung) sind mit ca. 230.000 € brutto zu veranschlagen. Die Beauftragung der o.g. Planungsleistungen ist erforderlich, um einen konkreten Umsetzungsvorschlag einschließlich Kostenberechnung für das Projekt als Baubeschluss vorlegen zu können.

Zur Finanzierung der erforderlichen investiven Auszahlungen sind im Haushaltsplan 2016/2017 für das Haushaltsjahr 2017 im Teilfinanzplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 - Auszahlungen für Baumaßnahmen, folgende Mittel eingeplant:

08 - Auszahlungen für Baumaßnahmen:

Hier ist bei der Finanzstelle 5620-1004-0-5999, Flüchtlings-Wohnheime, ein Budget von 70.000.000 € zur Errichtung diverser neuer UnterbringungsKapazitäten im Bereich Geflüchtete veranschlagt. Für die Planung des Wohngebäudes können von dort investive Finanzmittel in entsprechender Höhe herangezogen werden. Die Mittel in Höhe von 230.000 € werden im Rahmen einer Sollumbuchung zur Finanzstelle 5620-1004-9-5195, Neubau Schönrather Str. 7, umgeschichtet.

Zur Finanzierung des Neubaus können zinsgünstige Landesdarlehen in Anspruch genommen werden. Trotz kontroverser Diskussion in den Anfängen hat sich die Errichtung von Neubauten im öffent-

lich geförderten Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken als die wirtschaftlichste Möglichkeit herausgestellt, eine dauerhafte Nutzbarkeit für Unterbringungszwecke sicherzustellen. Hier konnten auch die energetischen Anforderungen erreicht und Barrierefreiheit in den Wohnungen geschaffen werden. Der Vorteil liegt in den günstigen Finanzierungsmöglichkeiten aber auch in den wesentlich geringeren Aufwendungen im Rahmen der anschließenden Betriebsführung.

Anlagen