

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Neubau von Wohngebäuden im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Causemannstr. 29 - 31, 50769 Köln-Merkenich und Abbruch der bisherigen Flüchtlingsunterkunft

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	07.09.2017
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	07.09.2017
Integrationsrat	11.09.2017
Bauausschuss	18.09.2017
Finanzausschuss	25.09.2017
Rat	28.09.2017

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, Planungen zum Abbruch der Bestandsgebäude auf dem städtischen Grundstück Causemannstr. 29-31, 50769 Köln-Merkenich, Gemarkung Worringen; Flur 89; Flurstücke 524 und 805, sowie Planungen zu einer Neubebauung 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. 330.000 € brutto.

Zur Finanzierung der erforderlichen investiven Auszahlungen in Höhe von insgesamt 330.000 € 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 330.000 € zur Verfügung. Diese Mittel werden im Rahmen einer Sollumbuchung bei der Finanzstelle 5620-1004-6-5113, Neubau Causemannstr. 29-31, bereitgestellt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	330.000_€	
	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.

ProjektbeschreibungBisherige Gebäude

Die Bestandsgebäude in der Causemannstraße 29-31 wurden zwischen 1989 und 1991 kurzfristig in Schnellbauweise als Übergangsheime für die vorübergehende Unterbringung von Spätaussiedlern und asylsuchenden Flüchtlingen errichtet. Die ursprünglich vorgesehene Nutzungsdauer von 5 bis 10 Jahren wurde bereits um ein Vielfaches überschritten. Die Unterkunft an diesem Standort wird seit ihrer Errichtung durch Klientel genutzt, welches vom Wohnungsmarkt ausgegrenzt ist und ist im direk-

ten Umfeld akzeptiert und unverzichtbarer Bestandteil der vorhandenen städtischen Unterbringungsressourcen. Der Standort ist daher unbedingt beizubehalten. Zuletzt waren in der Causemannstr. 31 etwa 75 Personen untergebracht, die Causemannstr. 29 beherbergt eine eingruppige Kita, die vom Sozialdienst Katholischer Männer e.V. betrieben wird.

Trotz der Durchführung regelmäßiger Bauunterhaltungsmaßnahmen befinden sich die Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand. Die Ersatzteilbeschaffungen und die Reparaturen wurden zunehmend aufwändiger und unrentabler. Die Dächer sind schadhaft und sanierungsbedürftig. Die Gemeinschaftsdusch- und Toilettenanlagen sind unzureichend und haben teilweise erhebliche Feuchtigkeitsschäden und Funktionsmängel. Wände und Decken sind durchfeuchtet und die Trennwände der einzelnen Unterkünfte sind teilweise stark beschädigt, die Installationen irreparabel.

Eine Sanierung der Gebäude scheidet aus Sicht der Verwaltung aufgrund der Bauausführung (überwiegend Fertigbauteile, Gipskarton, Holzständerwerk) und des Bauzustandes sowie aus wirtschaftlichen Gründen aus, so dass ausschließlich eine Neubebauung in Frage kommt. Ein preisgünstiges Alternativobjekt zur Anmietung oder zum Ankauf, insbesondere im öffentlich geförderten Wohnungsbau, steht auf dem Immobilienmarkt in der Nähe derzeit nicht zur Verfügung.

Den Bewohnern der Causemannstr. 31 wurde aus diesem Grund bereits mitgeteilt, dass die Nutzungsverhältnisse zum 31.07.2017 enden. Spätestens für den Zeitraum der Bauphase sind Umzüge der Bewohnerinnen und Bewohner im Rahmen des Belegungsmanagements in andere Wohnobjekte der Stadt unumgänglich. Auch der Betrieb der Kindertagesstätte in der Causemannstr. 29 wurde Ende Juli 2017 eingestellt.

Geplante Gebäude

Im Rahmen einer Vorprüfung wurde unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorgaben die Bebaubarkeit der städtischen Grundstücksfläche festgestellt. Nach Abbruch der alten Bausubstanz könnten auf dem Grundstück in Anlehnung an die vorhandene benachbarte Bebauung voraussichtlich zweigeschossige Wohngebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss im öffentlich geförderten Wohnungsbau mit einer Gesamtwohnfläche von bis zu ca. 3.400 m² entstehen. Die Grundstücksgröße soll im Zuge der Planung optimal ausgenutzt werden.

Da der Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder im Stadtteil unabweisbar ist, wird derzeit durch die Verwaltung geprüft, ob in unmittelbarer Nähe ein Grundstück für den Neubau der Kindertagesstätte zur Verfügung steht. Alternativ besteht grds. die Möglichkeit, eine Ausparzellierung für den Flächenbedarf der Kindertagesstätte auf dem Grundstück Causemannstr. 29-31 vorzunehmen und die Gesamtplanung entsprechend anzupassen.

Zunächst soll ein Architekturbüro mit der Planung der Neubebauung beauftragt werden und die notwendigen Stellungnahmen (Statik, Vermessung, Bodengutachten, Schadstoffgutachten etc.) einholen. Zudem sind Planer für die technische Gebäudeausstattung und die Außenanlagen 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 der Gebäude würde bei 60 Jahren liegen. Nach derzeitiger und prognostizierbarer Bedarfslage ist eine vollständige Auslastung der Objekte auf Dauer gewährleistet.

Finanzierung

Abriss und Neubau können bei vollständiger Grundstücksnutzung voraussichtlich mit ca. 7,9 Millionen Euro brutto beziffert werden. Die Architekten- und weiteren Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung Entwurfsplanung) sind mit ca. 330.000 € 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 330.000 € werden im Rahmen einer Sollumbuchung zur Finanzstelle 5620-1004-6-5113, Neubau Causemannstr. 29 - 31, umgeschichtet.

Zur Finanzierung des Neubaus können zinsgünstige Landesdarlehen in Anspruch genommen werden. Die Errichtung von Neubauten im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken ist die wirtschaftlichste Möglichkeit, eine dauerhafte Nutzbarkeit für Unterbringungszwecke sicherzustellen. Hier werden auch die energetischen Anforderungen erreicht und Barrierefreiheit in den Wohnungen geschaffen. Der Vorteil liegt in den günstigen Finanzierungsmöglichkeiten aber auch in den wesentlich geringeren Aufwendungen im Rahmen der anschließenden Betriebsführung.

Anlage