

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Langenbergstr. o.Nr., 50765 Köln-Blumenberg - Planungsbeschluss

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Integrationsrat	16.04.2018
Integrationsrat	07.05.2018
Ausschuss Soziales und Senioren	17.05.2018
Ausschuss Soziales und Senioren	19.04.2018
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	17.05.2018
Bauausschuss	28.05.2018
Finanzausschuss	04.06.2018
Rat	07.06.2018

Beschluss:

Der Rat beschließt, Planungen zu einem Neubau im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Langenbergstr. o. Nr., Gemarkung: Worringen, Flur: 50, Flurstück: 1872 tlw., aufzunehmen.

Der Rat ermächtigt die Verwaltung, auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) Fachplaner mit den Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) zu beauftragen. Die Planungskosten belaufen sich voraussichtlich auf rund 105.000 € brutto.

Zur Finanzierung der erforderlichen investiven Auszahlungen in Höhe von insgesamt 105.000 € stehen für das Haushaltsjahr 2018 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 105.000 € zur Verfügung. Die Mittel werden im Rahmen einer Sollumbuchung bei der Finanzstelle 5620-1004-6-5199 – Neubau Langenbergstraße – bereitgestellt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	105.000_€	
	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

BegründungAusgangslage

Während des hohen Zuzugs von Geflüchteten, insbesondere im Zeitraum 2015-2016, wurden im Rahmen der Gefahrenabwehr zunächst kurzfristig zu realisierende Bauprojekte (Mobile Wohneinheiten, Systembauten, ungenutzte Gewerbehallen) priorisiert abgewickelt. Längerfristig zu realisierende Bauprojekte, wie z.B. konventionelle Bauten (Massivbauten) wurden vor diesem Hintergrund zurückgestellt. Für eine dauerhafte Sicherstellung der Unterbringungsverpflichtung bzw. der Versorgung mit Wohnraum sind derartige Maßnahmen aus Sicht der Verwaltung allerdings zwingend erforderlich und werden nunmehr aufgrund der Unterbringungssituation und der zur Verfügung stehenden Kapazitäten wieder forciert.

Die Verwaltung muss auf ihren zur Verfügung stehenden Flächen Wohnbaupotenziale schaffen, welche sowohl Ressourcen für Geflüchtete, vor allem aber auch dringend benötigte Kapazitäten an preiswertem Wohnraum für die gesamte Bevölkerung beinhalten. Die Umsetzung soll im Rahmen des sozial geförderten Wohnungsbaus erfolgen, da hierfür zinsgünstige Darlehen des Landes in Anspruch genommen werden können, für die zudem ein Tilgungsnachlass gewährt wird. Hierdurch entsteht ein größerer Handlungsspielraum bei der Belegung des neu geschaffenen Wohnraums, gleichermaßen für die am Wohnungsmarkt Benachteiligten sowie auch für anerkannte Geflüchtete.

Planungsvorhaben

Den eingangs dargestellten Hintergrund berücksichtigend, beabsichtigt die Verwaltung, auf dem städtischen Grundstück an der Langenbergstr. die Planungen dergestalt aufzunehmen, einen sozial geförderten Wohnungsbau zu schaffen, der einerseits anerkannte Geflüchtete in die Bevölkerung integriert und auf der anderen Seite dringend benötigten Wohnraum für einkommensschwache Kölner Bürgerinnen und Bürger mit Wohnberechtigungsschein schafft.

Im Rahmen einer verwaltungsinternen Vorprüfung wurde unter Berücksichtigung der bau- und planungsrechtlichen Vorgaben die Bebaubarkeit einer insgesamt 1.205 m² großen Grundstücksfläche festgestellt. Es besteht ein Bebauungsplan, wonach das Gebäude in offener Bauweise zu errichten ist, jedoch mit einer Grenzbebauung zum benachbarten Gebäude. Die Bautiefe von 14 m, die Höhe sowie eine Baugrenze sind vorgegeben. Das Gebäude kann somit in konventioneller Bauweise zweigeschossig mit Dachgeschoss und Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 35° errichtet werden. Im Untergeschoss können die notwendigen Wirtschaftsräume untergebracht werden.

Das zu planende Gebäude soll ca. 10 barrierefreie, abgeschlossene und unterschiedlich große Wohneinheiten zwischen 40 und 80 m² Wohnfläche umfassen. Je nach Familienstruktur können dort bis zu 24 Personen untergebracht werden. Die konkrete Gebäudekubatur und der genaue Wohnungsschlüssel lassen sich erst nach Abschluss der Entwurfsplanung unter Einbeziehung sozialer Aspekte und Abstimmung mit der Bauaufsicht endgültig festlegen.

Durch die Möglichkeit einer Stellplatzreduzierung, verbunden mit der Errichtung entsprechender Fahrradstellplätze, kann die zunächst angedachte Tiefgarage, deren Bau erhebliche Zusatzkosten verursacht hätte, entfallen.

Die Grundstücksgröße soll im Zuge der Planung optimal ausgenutzt werden. Da sich ein Kinderspielfeld in unmittelbarer Nähe des Grundstücks befindet, kann auf die Einrichtung einer Außenspielfläche verzichtet werden.

Zunächst soll ein Architekturbüro mit der Vor- und Entwurfsplanung zur Neubebauung beauftragt werden und die bereits vorliegenden notwendigen Stellungnahmen (Vermessung, Bodengutachten, Schadstoffgutachten etc.) mit einbezogen werden. Zudem sind Planer für die technische Gebäudeausstattung, Tragwerksplanung und Außenanlagenplanung erforderlich. Die Auswahl erfolgt nach den Vorschriften der Vergabeverordnung (VgV) und den Regelungen der Kölner Vergabeordnung (KVO).

Der Kostenrahmen für den Neubau wurde mit rund 2,1 Mio € brutto veranschlagt. Die Architekten- und Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) wurden auf rund 105.000 € brutto kalkuliert. Die Beauftragung der o.g. Planungsleistungen ist erforderlich, um einen konkreten Umsetzungsvorschlag einschließlich Kostenberechnung für das Projekt als Baubeschluss vorlegen zu können. Die reine Bauzeit beträgt voraussichtlich 18 Monate.

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

Finanzierung

Zur Finanzierung der erforderlichen investiven Auszahlungen in Höhe von insgesamt 105.000 € stehen für das Haushaltsjahr 2018 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 105.000 € zur Verfügung. Die Mittel werden im Rahmen einer Sollumbuchung bei der Finanzstelle 5620-1004-6-5199 – Neubau Langenbergstraße – bereitgestellt.

Anlagen