

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Neubau eines Mehrfamilienhauses im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Berliner Straße 219a, 51063 Köln-Mülheim - Planungsbeschluss**

### Beschlussorgan

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	04.06.2018
Integrationsrat	11.06.2018
Ausschuss Soziales und Senioren	14.06.2018
Bauausschuss	18.06.2018
Finanzausschuss	02.07.2018
Rat	05.07.2018

### Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, Planungen zu einem Neubau im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Berliner Straße 219a, 51063 Köln-Mülheim, Gemarkung Dünwald, Flur 61, Flurstück 922, aufzunehmen.

Hierzu wird die Verwaltung ermächtigt, auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) Fachplaner mit den Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) zu beauftragen und die notwendigen Stellungnahmen (z.B. Statik) einzuholen. Die Planungskosten belaufen sich voraussichtlich auf rund 159.000 € brutto.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	159.000_€	
	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	_____ %

**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**Ausgangslage:

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, als 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.

Geplantes Bauvorhaben:

Den eingangs dargestellten Hintergrund berücksichtigend, beabsichtigt die Verwaltung nunmehr, auf dem Grundstück Berliner Straße 219a 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 Einwohnerinnen und Einwohner mit Wohnberechtigungsschein schafft.

Das Objekt liegt an der Berliner Straße 219a, 51063 Köln-Mülheim, Gemarkung Dünnwald, Flur 61, Flurstück 922.

Bei dem Grundstück mit einer Größe von 1593 m<sup>2</sup> handelt sich um einen ehemaligen Lagerplatz eines Autohändlers. Es liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist somit im Verhältnis zur Nachbarbebauung zu überplanen.

Im Rahmen einer verwaltungsinternen Vorprüfung wurde unter Berücksichtigung der bau- und planungsrechtlichen Vorgaben die Bebaubarkeit dieser städtischen Grundstücksfläche festgestellt.

Das geplante Objekt steht im Zusammenhang mit dem benachbarten Mehrfamilienhaus Berliner Straße 221/221a/221b, das von der Stadt Köln in 2012 ebenfalls im sozial geförderten Wohnungsbau geplant und in 2016 fertig gestellt wurde. Der geplante Neubau versteht sich als Ergänzung dieses L-förmigen Bestandes um einen weiteren Riegel, sodass sich in der Gesamtschau eine U-förmige Anlage ergeben wird. Der Neubau wird aber technisch und wirtschaftlich vom Bestand unabhängig sein.

In Anlehnung an die vorhandene benachbarte Bebauung soll im öffentlich geförderten Wohnungsbau ein Baukörper in dreigeschossiger konventioneller Bauweise plus Staffelgeschoss errichtet werden. Insgesamt können auf dem Grundstück voraussichtlich 18 barrierefreie abgeschlossene Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 1.300 m<sup>2</sup> gebaut werden. Zusätzlich werden ein Fahrrad-, Trocken-, Kinderwagenabstell- und je ein Mietkellerraum eingerichtet.

Die Grundstücksgröße soll im Zuge der Planung optimal ausgenutzt werden.

Für diesen Neubau nötige KFZ-Stellplätze können geschaffen werden, indem die beim Nachbarhaus bereits vorhandene Stellplatzanlage auf dem hiesigen Plangrundstück fortgeführt wird.

In den Außenanlagen sind weiterhin eine Spielfläche, ein Müllplatz und Fahrradstellplätze vorgesehen.

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

Für die Erstvermietung der (öffentlich geförderten) Wohnungen in Neubauobjekten wurde von der Verwaltung das Konzept der integrativen Belegung entwickelt. Die Wohnungen werden dabei zu einem Drittel an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein aus dem umgebenden Stadtteil, zu einem Drittel an dringend Wohnungssuchende mit Zugangsbeschränkungen zum Wohnungsmarkt sowie zu einem Drittel an obdachlose Kölner Bürgerinnen und Bürger und geflüchtete Menschen mit Aufenthaltsstatus, die bisher in städtischen Einrichtungen lebten, vermittelt. Durch diese gesteuerte Belegung entwickelt sich eine gegenseitig stabilisierende Mieterschaft. Das Objekt, wie auch seine Mieterinnen und Mieter, sind hiermit gut in das Wohnumfeld integriert. Die Adresse ist nicht stigmatisiert und ist von Beginn an akzeptierter Teil des Sozialraumes.

#### Vorgehensweise:

Im Rahmen der Grundlagenermittlung zu diesem Standort wurden bereits einige Untersuchungen durchgeführt, beispielsweise Bodengutachten, Voruntersuchung auf Kampfmittel, Lärmschutzgutachten, Artenschutzprüfung.

Für das weitere Vorgehen soll ein Architekturbüro mit der Vor- und Entwurfsplanung zur Neubebauung beauftragt werden und ggf. weitere notwendige Stellungnahmen eingeholt werden. Zudem sind Planer für die technische Gebäudeausrüstung, Tragwerksplanung und Außenanlagenplanung erforderlich. Die Auswahl erfolgt nach Vorschriften der Vergabeverordnung (VgV) und den Regelungen der Kölner Vergabeordnung (KVO).

Die geschätzten Gesamtbaukosten für den Neubau können mit ca. 3,58 Mio. € brutto beziffert werden. Die Architekten- und Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) sind mit ca. 159.000 € 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.

Der Projektzeitraum ab der Vergabe der Planungsleistungen wird auf 30 Monate geschätzt.

Finanzierung:

Zur Finanzierung der erforderlichen investiven Auszahlungen in Höhe von insgesamt 159.000 € 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 159.000 € zur Verfügung.

Die Mittel werden im Rahmen einer Sollumbuchung bei der Finanzstelle 5620-1004-8-5196 – Neubau Berliner Straße 219a, bereitgestellt.

Anlagen