

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Planung eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Deutzer Weg ohne Nummer in 51143 Köln (Porz-Zentrum)**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Integrationsrat	11.06.2018
Ausschuss Soziales und Senioren	14.06.2018
Bauausschuss	18.06.2018
Bezirksvertretung 7 (Porz)	03.07.2018
Finanzausschuss	02.07.2018
Rat	05.07.2018

### Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, Planungen zu einem Neubau im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem Grundstück Deutzer Weg, o. Nr., Gemarkung: Köln-Porz, Flur: 2 und 3, Flurstücke: 2131 und 1212 aufzunehmen.

Hierzu wird die Verwaltung ermächtigt, auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) Fachplaner mit der Vorplanung zur Neubebauung zu beauftragen und die notwendigen Stellungnahmen (Statik, Vermessung, Boden- und Schadstoffgutachten etc.) einzuholen. Die voraussichtlichen Kosten für die Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) betragen rund 200.000 Euro.

Zur Finanzierung der erforderlichen investiven Auszahlungen in Höhe von insgesamt 200.000 € 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 die notwendigen Mittel zur Verfügung. Diese Mittel werden im Rahmen einer Sollverlagerung zu Finanzstelle 5620-1004-7-5197 umgeschichtet.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	200.000_€	
	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, die 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.

Planungsvorhaben

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Verwaltung nunmehr, auf dem unbebauten, bis Ende Januar 2018 als Grabeland genutzten städtischen Grundstück Deutzer Weg ein öffentlich gefördertes Mehrfamilienhaus in konventioneller Bauweise zu errichten.

Die Bebaubarkeit des 1.663 qm großen Grundstückes wurde im Rahmen von verwaltungsinternen Vorprüfungen unter Berücksichtigung der bau- und planungsrechtlichen Vorgaben festgestellt. In Anlehnung an die vorhandene benachbarte Bebauung soll ein 2-geschossiger, mehrteiliger Baukörper überwiegend mit Satteldächern errichtet werden. Beabsichtigt ist, ca. 19 autarke barrierefreie

Wohneinheiten unterschiedlicher Größe unterzubringen.

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.

Die konkrete Gebäudekubatur, der genaue Wohnungsschlüssel sowie die Höhe der öffentlich geförderten Mittel lassen sich erst nach Abschluss der Entwurfsplanung unter Einbeziehung der sozialen Aspekte und nach Abstimmung mit der Bauaufsicht endgültig festlegen. Das Grundstück soll im Zuge der Planung optimal ausgenutzt werden. Zunächst soll ein Architekturbüro mit der Vor- und Entwurfsplanung zur Neubebauung beauftragt werden. Die bereits vorliegenden notwendigen Stellungnahmen (Lärmschutzgutachten, Bodengutachten) sind einzubeziehen. Außerdem sind Planer für die technische Gebäudeausstattung, Tragwerksplanung und Außenanlagenplanung erforderlich. Die Auswahl erfolgt nach den Vorschriften der Vergabeverordnung (VgV) und der Kölner Vergabeordnung (KVO).

Die prognostizierten Gesamtkosten für die Neubaumaßnahme betragen 4.200.000 Euro brutto. Die Architektur- und Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) wurden auf rund 200.000 Euro brutto kalkuliert. Die Beauftragung dieser Planungsleistungen ist erforderlich, um einen konkreten Umsetzungsvorschlag einschließlich Kostenberechnung erstellen zu können. Die reine Bauzeit wird voraussichtlich 18 Monate betragen. Es wird von einer geschätzten Nutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen. 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 200.000 € 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 die notwendigen Mittel zur Verfügung. Diese Mittel werden im Rahmen einer Sollverlagerung zu Finanzstelle 5620-1004-7-5197 umgeschichtet.

Anlagen