

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Machbarkeitsstudie für konventionelle Wohnhäuser zur Flüchtlingsunterbringung auf dem Sportgelände an der Widdersdorfer Landstraße / Johanniterstraße, 50859 Köln-Lövenich

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Integrationsrat	11.06.2018
Ausschuss Soziales und Senioren	14.06.2018
Bauausschuss	18.06.2018
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	02.07.2018
Finanzausschuss	02.07.2018
Rat	05.07.2018

Beschluss:

Der Rat beschließt auf der Grundlage der von der Verwaltung durchgeführten Machbarkeitsstudie, die weiteren Planungen für konventionelle Wohnhäuser zur Flüchtlingsunterbringung auf dem Sportgelände an der Widdersdorfer Landstraße / Johanniterstraße, 50859 Köln-Lövenich, einzustellen.

Beschlussalternative:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, ausgehend von der vorliegenden Machbarkeitsstudie Planungen zum Neubau von Sozialwohnungen in Form von vier Mehrparteienhäusern im öffentlich-geförderten Wohnungsbau auf dem Sportgelände an der Widdersdorfer Landstraße / Johanniterstraße, 50859 Köln-Lövenich, 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 400.000 € brutto.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Ausgangslage:

Nach dem überproportionalen Anstieg zwischen 2014 und 2016 setzt sich seit Beginn des Jahres 2017 der Trend rückläufiger Zugangszahlen von Geflüchteten fort. Momentan sind in Köln rund 9.500 Geflüchtete untergebracht.

Im Jahr 2014 hat der Rat beschlossen (Beschluss-Nr.: 2899/2014), an diversen Standorten Flüchtlingsunterkünfte zu errichten. Die seinerzeit stark angestiegenen Flüchtlingszahlen erforderten die zeitnahe Bereitstellung solcher Einrichtungen zur Sicherstellung der gesetzlichen Unterbringungsverpflichtung.

Unter anderem war auch der städtische Sportplatz in Lövenich Gegenstand dieser Vorlage. Für diesen Standort beauftragte der Rat die Verwaltung, alle erforderlichen Schritte zur Vorbereitung von Planungs- und Baubeschlüssen zu unternehmen und nötigenfalls erforderliche Bebauungspläne aufzustellen bzw. abzuändern. Hier sollten unter Ausschöpfung der baurechtlichen Möglichkeiten Wohnhäuser für bis zu 150 Personen errichtet werden.

Entwicklung des Projektes:

Der hier in Rede stehende Sportplatz liegt zwischen der Widdersdorfer Landstraße und der Johanni-terstraße, 50859 Köln-Lövenich, Gemarkung Lövenich, Flur 8, Flurstück 1417.

Die ursprünglichen Planungen sahen bereits vor, dass hier Gebäude in konventioneller Massivbauweise zur Unterbringung von Geflüchteten errichtet werden. In einem frühen Planungsstadium wurde angeregt, eine möglichst offene Bebauung zu realisieren und zumindest eine Teilfläche des jetzigen Sportgeländes auch weiterhin für diesen Zweck zu erhalten bzw. zu gestalten.

Davon ausgehend, dass das Gelände vormals als Mülldeponie genutzt worden war, wurde damit gerechnet, dass sich unterhalb des Sportplatzes entsprechende Altlasten befinden. Insofern wurde im Jahr 2015 zunächst eine Bodenuntersuchung beauftragt und durchgeführt. Im Rahmen dieser orientierenden Untersuchung ging es sowohl um eine mögliche Gefährdung des Menschen bei einer Umnutzung als Wohnfläche, als auch um die Anforderungen an die Bauwerksgründungen in diesem sensiblen Bereich.

Die Untersuchung kam Anfang 2016 unter anderem zu dem Ergebnis, dass der Untergrund des Sportplatzes und des Sportplatzgeländes durch Auffüllungen mit Bauschutt, Hausmüll, Aschen und Schlacken etc. in einer Mächtigkeit ab einer Tiefe von ca. 0,50 m bis zu einer Tiefe von mindestens 3,20 m bis 10,60 m erheblich belastet ist.

Im Lichte dieser Ergebnisse und im Zuge der sich weiter verschärfenden Unterbringungssituation wurde die weitere Verfolgung des Vorhabens zugunsten anderer, schneller zu realisierender Lösungen zurückgestellt.

Als das Projekt Mitte 2017 wieder auf die Agenda genommen wurde, hatte sich der Bedarf nach Unterbringungsmöglichkeiten insoweit verschoben, als dass vermehrt konventionelle Wohnungen benötigt wurden. Daher wurden die Planungen, die sich zu diesem Zeitpunkt noch im Anfangsstadium befanden, auf die mögliche Errichtung von öffentlich-geförderten Sozialwohnungen umgestellt.

Dem o. g. Standortbeschluss entsprechend wurde im September 2017 ein Architekturbüro mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Hierbei sollte ermittelt werden, inwiefern unter den beschriebenen Gegebenheiten des Baugrundes die Errichtung von konventionellen Mehrparteienhäusern möglich und sinnvoll ist.

Ergebnis und Einstellungsgründe:

Die Machbarkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass die Errichtung von vier Mehrparteienhäusern in 2,5-geschossiger Bauweise mit Teilunterkellerung, den Anforderungen des öffentlich-geförderten

sozialen Wohnungsbaus folgend, grundsätzlich möglich ist. Hierbei wurden bautechnische wie bauplanungsrechtliche Belange berücksichtigt.

Nach der Machbarkeitsstudie können voraussichtlich insgesamt bis zu 24 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe mit einer Gesamtwohnfläche von bis zu 2.160 m² und für bis zu 80 Personen entstehen. Die Mieterkeller, der Kinderwagen- und Fahrradraum, der Waschmaschinen- und Trockenraum und diverse Technikräume wären in den Untergeschossen vorgesehen. Die Wohnungen im Erdgeschoss würden barrierefrei bzw. teilweise rollstuhlgerecht ausgeführt.

Da nicht das gesamte Sportgelände überplant würde, könnte auf der verbleibenden Fläche des Sportplatzes ein Kleinspielfeld errichtet werden. Der ehemalige Tennisplatz, der Spielplatz und das Vereinsheim blieben erhalten und würden auch weiterhin der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

Diese Planung ist allerdings nur unter besonderen Maßgaben möglich:

Während der Bauphase ist – wie oben beschrieben – mit Ausgasungen zu rechnen, die entsprechend gesichert werden müssen und dennoch voraussichtlich auch mit Geruchsbelästigungen für die Anlieger einhergehen. Die Untergrundverhältnisse erfordern zudem besondere bauliche Maßnahmen, die sich stark kostensteigernd auswirken:

- Die Gründung gestaltet sich aufwendig, da sie mit Pfählen ausgeführt werden muss, auf denen ein Tragrost und eine Bodenplatte aus Stahlbeton ruht.
- Um nicht zu tief in den Boden einzugreifen zu müssen, würden die Gebäude auf einem erhöhten Niveau errichtet und das umgebende Bodenniveau durch Anschüttungen an das der Widdersdorfer Landstraße angeglichen.
- Der belastete Bodenaushub würde erhöhte Entsorgungskosten nach sich ziehen.

Insgesamt ist gegenüber unbelasteten Bodenverhältnissen mit Mehrkosten von voraussichtlich rund 1,5 Mio. € brutto bei einem Gesamtvolumen von 7,2 Mio. Euro zu rechnen.

Neben den baulichen Hindernissen ist zu berücksichtigen, dass die bisherige Nutzung des Geländes, selbst wenn ein Kleinspielfeld erhalten bliebe, in seiner jetzigen Form voraussichtlich nicht fortgeführt werden kann. Die diversen Veranstaltungen für die Anwohner, welche regelmäßig durch den ansässigen Bürgerverein organisiert und durchgeführt werden, müssten in Folge einer Verkleinerung der nutzbaren Fläche reduziert werden.

Unter Abwägung der hier dargestellten Umstände und Interessen beabsichtigt die Verwaltung, von einer Projektierung als Wohnbaufläche abzusehen und das Sportgelände seiner jetzigen Nutzung zu überlassen.

Die Kosten der bislang durchgeführten Planungen werden sich voraussichtlich auf rund 115.000 € belaufen.

Beschlussalternative:

Die Beschlussalternative führt als Planungsbeschluss zu haushaltsmäßigen Auswirkungen.

Zur Finanzierung der erforderlichen investiven Auszahlungen in Höhe von insgesamt 400.000 € 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 erforderlicher Höhe zur Verfügung. Die Mittel werden im Rahmen einer Sollumbuchung bei der Finanzstelle 5620-1004-3-5173 – Neubau Widdersdorfer Landstr. – bereitgestellt.

Anlagen