

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Neubau eines Mehrfamilienhauses im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Houdainer Str. ohne Nr., 51143 Köln-Porz - Planungsbeschluss

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Integrationsrat	04.09.2018
Ausschuss Soziales und Senioren	06.09.2018
Bezirksvertretung 7 (Porz)	11.09.2018
Bauausschuss	17.09.2018
Finanzausschuss	24.09.2018
Rat	27.09.2018

Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, Planungen zu einem Neubau im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Houdainer Str. ohne Nr., 51143 Köln-Porz, Gemarkung Oberzündorf, Flur 1, Flurstück 251, 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 (Statik, Vermessung, Boden- und Schadstoffgutachten etc.) einzuholen. Die voraussichtlichen Kosten für die Planungsleistungen betragen voraussichtlich rund 140.000 € brutto.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		<u>140.000</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" 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 schnell realisierbare Bauprojekte (Mobile Wohneinheiten, Systembauten, ungenutzte Gewerbehallen) priorisiert abgewickelt. Längerfristig zu realisierende Bauprojekte, wie z.B. konventionelle Bauten (Massivbauten) wurden vor diesem Hintergrund zurückgestellt. Damit die Stadt Köln auf Dauer Ihre Unterbringungsverpflichtung für Geflüchtete erfüllen und die Versorgung mit Wohnraum für alle Kölner Bürger verbessern kann, sind derartige Maßnahmen aus Sicht der Verwaltung zwingend erforderlich und werden nun mit den aufgrund der entspannteren Unterbringungssituation zur Verfügung stehenden Kapazitäten wieder forciert.

Die Verwaltung muss auf den zur Verfügung stehenden Flächen Wohnbaupotenziale schaffen, um dringend benötigte Kapazitäten an preiswertem Wohnraum für die gesamte Bevölkerung zu realisieren. Das schließt Wohnraum für Geflüchtete ein. 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, sowohl für die am Wohnungsmarkt Benachteiligten als auch für anerkannte Geflüchtete.

Geplantes Bauvorhaben:

Deshalb beabsichtigt die Verwaltung, auf dem Grundstück Houdainer Straße ohne Nr. die Planungen für einen sozial geförderten Wohnungsbau aufzunehmen um dort einerseits anerkannte Geflüchtete in die Bevölkerung zu integrieren und auf der anderen Seite dringend benötigten Wohnraum für einkommensschwache Kölner Einwohnerinnen und Einwohner mit Wohnberechtigungsschein zu schaffen. Das Objekt liegt an der Houdainer Str. ohne Nr., 51143 Köln-Porz, Gemarkung Oberzündorf, Flur 1, Flurstück 251.

Im Rahmen einer verwaltungsinternen Vorprüfung wurde unter Berücksichtigung der bau- und pla-

nungsrechtlichen Vorgaben die Bebaubarkeit dieser städtischen Grundstücksfläche festgestellt. Bei dem Grundstück mit einer Größe von ca. 7.773 m² handelt sich um eine unbebaute, für landwirtschaftliche Nutzung verpachtete Fläche. Diese liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist somit im Verhältnis zur Nachbarbebauung nach Maßgabe des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu überplanen.

In Anlehnung an die vorhandene benachbarte Bebauung soll im öffentlich geförderten Wohnungsbau ein Baukörper in zweigeschossiger konventioneller Bauweise mit ausgebautem Satteldach errichtet werden. Insgesamt können auf dem Grundstück voraussichtlich 14 barrierefreie abgeschlossene Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1100 m² gebaut werden. Im Erdgeschoss soll mindestens eine Wohneinheit rollstuhlgerecht geplant werden. Die Grundstücksgröße soll im Zuge der Planung optimal ausgenutzt werden.

Die geschätzte Nutzungsdauer des Gebäudes ist mit 60 Jahren vorgesehen. Nach aktueller 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, werden gut in das Wohnumfeld integriert, die Adresse nicht stigmatisiert und 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 und 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. 3,0 Mio. € brutto beziffert werden. Die Architekten- und Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) sind mit ca. 140.000 € 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 140.000 € 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 entsprechender Höhe zur Verfügung.

Diese Mittel werden im Rahmen einer Sollumbuchung bei der Finanzstelle 5620-1004-7-5203, Neubau Houdainer Str., bereitgestellt.

Zur Dringlichkeit

Es werden zwingend langfristige Ressourcen zur Unterbringung von Geflüchteten, sowie zum Abbau bzw. Ersatz von temporären Unterbringungsmaßnahmen und Beherbergungsbetrieben, benötigt. Ein Abwarten bis zur nächsten Ratssitzung verzögert die Planung und anschließende Fertigstellung um weitere zwei Monate.

Anlagen