

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Abriss und Neubau einer Flüchtlingsunterkunft in konventioneller Bauweise auf dem städtischen Grundstück Potsdamer Str. 1 b, 50859 Köln-Weiden, Planungsbeschluss

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Integrationsrat	04.09.2018
Ausschuss Soziales und Senioren	06.09.2018
Bauausschuss	17.09.2018
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	24.09.2018
Finanzausschuss	24.09.2018
Rat	27.09.2018

Beschluss:

1. Der Rat beauftragt die Verwaltung, den Abbruch des Bestandsgebäudes auf dem städtischen Grundstück Potsdamer Str. 1 b, 50859 Köln-Weiden, Gemarkung Lövenich, Flur 19, Flurstück 1337 durchzuführen.

Dazu wird die Verwaltung ermächtigt, die erforderlichen Fachplaner und Abrissfirmen zu beauftragen. Die voraussichtlichen Kosten für den Abriss inkl. der Planung belaufen sich auf rd. 460.000 €.

2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, Planungen zu einem Neubau zur Unterbringung von Geflüchteten auf dem städtischen Grundstück Potsdamer Str. 1 b, 50859 Köln-Weiden, Gemarkung Lövenich, Flur 19, Flurstück 1337 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 voraussichtlich rd. 105.000 €.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	105.000_€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>460.000</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" 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**

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 9.200 Geflüchtete untergebracht. Deshalb wird die Stadt Köln rd. 800 Plätze in Notunterkünften und perspektivisch rd. 2.100 Plätze in Beherbergungsbetrieben wie Hotels und Pensionen insbesondere aufgrund ihrer geringen Wohnqualität und ihrer Kostenintensität abbauen.

ProjektbeschreibungAbriss des Bestandsgebäudes

Das aktuell als Flüchtlingsunterkunft genutzte Objekt Potsdamer Str. 1 b, ist eine 2-geschossige Leichtbaukonstruktion mit Fertigteilwänden und Satteldach, die Anfang der 90er Jahre errichtet wurde und aufgrund der Bauweise für eine Nutzung von 20 Jahren ausgelegt war. Die geplante Nutzungsdauer des Objektes ist somit überschritten. Der Restbuchwert zum 31.12.2018 resultiert aus der nach Einführung des NKF erfolgten Aktivierung der Bestandsgebäude im Jahre 2006. Mit Stand 23.07.2018 befinden sich noch 26 Bewohner in der Unterkunft, die bis zum Jahresende sukzessive in andere Unterkünfte umziehen werden.

Die Unterkunft verfügt über Gemeinschaftssanitäranlagen und elektrische Doppelkochplatten in den Zimmern, was einem heute nicht mehr zeitgemäßen Standard für eine mittel- bis langfristige Unterbringung entspricht. Aufgrund der langen Standzeit der Leichtbaukonstruktion ist zudem die gesamte Bausubstanz angegriffen und stark beansprucht worden. Aufgrund häufiger Instandsetzungen von Rohrbrüchen in den wasserführenden Leitungen, ist durch erforderliche Bohrungen in Decken und Wände die Abnutzung zusätzlich erhöht worden. Die Fassade ist im Sockelbereich stark beschädigt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass eine Sanierung aus Sicht der Verwaltung daher technisch

und wirtschaftlich mit vertretbarem Aufwand nicht möglich ist.

Das Anfang der 90er Jahre auf dem angrenzenden Flurstück ebenfalls als Leichtbaukonstruktion errichtete Gebäude Potsdamer Str. 1 a, wurde aufgrund der überschrittenen Nutzungsdauer seinerzeit bereits abgerissen und in konventioneller Massivbauweise im Jahre 2015-2017 neu errichtet.

Geplantes Gebäude

Im Rahmen einer Vorprüfung wurde unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorgaben die Bebaubarkeit der städtischen Grundstücksfläche festgestellt. Nach Abbruch der alten Bausubstanz könnte auf dem Grundstück in Anlehnung an die vorhandene benachbarte Neubebauung spiegelbildlich voraussichtlich ein zweigeschossiges, unterkellertes Wohngebäude mit Flachdach und abgeschlossenen Nutzungseinheiten für bis zu 50 Personen entstehen.

Die Unterkünfte an diesem Standort werden seit ihrer Errichtung durch Geflüchtete genutzt und werden durch das direkte Umfeld akzeptiert. Es empfiehlt sich daher dies an diesem Standort beizubehalten. Ein preisgünstiges Alternativobjekt zur Anmietung oder zum Ankauf steht auf dem Immobilienmarkt in der Nähe derzeit nicht zur Verfügung.

Die Kosten zur Neuerrichtung eines Gebäudes im Rahmen dieser Bauweise, das von der Größe für die Unterbringung von bis zu 50 Personen geeignet ist, liegen nach ersten Kostenschätzungen bei ca. 2,7 Mio. €. Die Kosten für die Planungsleistungen der HOAI Leistungsphasen 1-3 betragen voraussichtlich ca. 105.000 €, die im Fall der Umsetzung des Bauvorhabens angerechnet werden. Die Nutzungsdauer des Gebäudes ist mit 60 Jahren vorgesehen. Für die reine Bauzeit müssen knapp zwei Jahre eingeplant werden. Nach aktueller und prognostizierbarer Bedarfslage ist eine vollständige Auslastung des Objektes auf Dauer gewährleistet.

Damit der Baubeschluss vorbereitet und später dem Rat zur Entscheidung vorgelegt werden kann, sind Grundlagenermittlungen, Vorplanungen, Entwurfsplanungen und Kostenberechnungen erforderlich, die auf Grundlage der Leistungsphasen 1-3 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) - Mindestsatz - zu beauftragen sind. Außerdem sind Stellungnahmen von Fachingenieuren (Statiker, Vermesser, Bodengutachter, Schadstoffgutachter etc.) einzuholen.

Zur Finanzierung

1. Zur Finanzierung der Abrisskosten stehen im Haushaltsjahr 2018 im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, Aufwandsermächtigungen in Höhe von 460.000 € zur Verfügung.

Die Aufwendungen aus dem Abgang von Anlagevermögen, Abriss des Bestandsgebäudes, mit einem Restbuchwert i. H. v. 91.198,25 € zum Stand 31.12.2018, werden unmittelbar mit der allgemeinen Rücklage verrechnet.

2. Zur Finanzierung der 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 entsprechender Höhe zur Verfügung. Diese Mittel werden im Rahmen einer Sollumbuchung bei der Finanzstelle 5620-1004-3-5202, Neubau Potsdamer Str. 1 b, 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