

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
Abriss und Neubau einer Unterkunft zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung in konventioneller Bauweise auf dem städtischen Grundstück Cohnenhofstraße o. Nr., 50769 Köln, Planungsbeschluss
Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Integrationsrat ohne Votum in nachfolgende Gremien verwiesen	18.08.2020
Ausschuss Soziales und Senioren zurückgestellt	20.08.2020 14.01.2021
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler) zurückgestellt	20.08.2020 03.12.2020
Bauausschuss zurückgestellt	31.08.2020 25.01.2021
Finanzausschuss zurückgestellt	07.09.2020 01.02.2021
Rat zurückgestellt	10.09.2020 04.02.2021

Beschluss:

Der Rat beschließt die Planung und Durchführung des Abbruchs des Bestandsgebäudes und Planung der Errichtung eines Mehrparteienhauses zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung alleinstehender Personen auf dem städtischen Grundstück Cohnenhofstraße o. Nr., 50769 Köln, Gemarkung Worringen, Flur 61, Flurstück 66.

Dazu ermächtigt der Rat die Verwaltung, die erforderlichen Fachplaner und Abrissfirmen zu beauftragen und die notwendigen Stellungnahmen (Statik, Vermessung, Boden-, Schadstoff-, Lärmschutzgutachten etc.) einzuholen. Die voraussichtlichen konsumtiven Aufwendungen für den Abriss (25.000 €) einschließlich der Planung (5.000 €) belaufen sich auf rd. 30.000 € brutto.

Der Rat ermächtigt die Verwaltung darüber hinaus, ein Architekturbüro mit den Vorplanungen auf der Basis der HOAI-Gebührenordnung, Leistungsphasen eins bis drei, zu beauftragen und die notwendigen Stellungnahmen von Architekten und Fachingenieuren einzuholen.

Die voraussichtlichen Planungskosten für den Neubau des Wohngebäudes für die Leistungsphasen 1-3 belaufen sich auf rd. 116.000 € brutto.

Gleichzeitig werden die investiven Mittel in Höhe von 116.000 € im Teilfinanzplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilfinanzplanzeile 08, Auszahlung für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-0-5999, Flüchtlings-WH bzw. 5620-1004-5-5209, Neubau Cohnenhofstr. freigegeben.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	116.000_€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>30.000</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €

Beginn, Dauer _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

BegründungAusgangslage:

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 konventionelle Bauten 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 auf öffentlich-rechtlicher Grundlage unterzubringende Personengruppen, als auch dringend benötigte Kapazitäten an preiswertem Wohnraum für die gesamte Bevölkerung beinhalten.

Eine besondere Zielgruppe stellen hier die sozial- und insbesondere in ihren Wohnfähigkeiten beeinträchtigten Menschen dar. Diese müssen in der Regel bereits seit Jahren in kostenintensiven Objekten untergebracht werden, da sie nicht in der Lage sind, zur Beseitigung ihrer akuten Wohnungslosigkeit, selbstverantworteten Wohnraum anzumieten. Da der Bedarf an adäquaten Unterbringungsmöglichkeiten für dieses Klientel immens gestiegen ist bzw. solche Unterbringungsmöglichkeiten derzeit nicht in ausreichender Menge zur Verfügung stehen, muss die Verwaltung ihre Bemühungen zur Erschließung von entsprechendem Wohnraum weiter verstärken. Dies auch vor dem Hintergrund, dass dieser Personenkreis bis dahin im Rahmen der gesetzlichen Unterbringungsverpflichtung nach dem Ordnungsbehördengesetz (OBG) teilweise kostenintensiv in angemieteten Objekten oder in stadteigenen Liegenschaften untergebracht ist, die naturgemäß jedoch nur über einen sehr geringen Ausstattungsstandard verfügen bzw. eine Privatsphäre in abgeschlossenen Wohneinheiten kaum bieten können. Menschen mit intensivem medizinischem und/oder psychiatrischem Hilfebedarf sind, ebenso wie Menschen mit ausgeprägter Drogenproblematik, von einer Unterbringung im geplanten Objekt ausgeschlossen.

Beschreibung des Bestandsgebäudes

Auf dem städtischen Grundstück Cohnenhofstraße o. Nr. in 50769 Köln befindet sich derzeit ein ehemaliges Feuerwehrrätehaus, welches an einen Handwerkerbetrieb verpachtet ist und diesem als Lagerstätte dient. Der Pachtvertrag kann mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist gekündigt werden. Der Betriebssitz des Handwerkers befindet sich nicht auf dem städtischen Grundstück, sodass die berufliche Existenz des Unternehmers nicht durch die Kündigung des Bestandsgebäudes gefährdet wird. Unabhängig von diesem Umstand wurde vor kurzem dem Verkauf eines städtischen Grundstücks an den besagten Unternehmer zugestimmt. In Folge dessen wird dieser zukünftig trotz einer Kündigung des Pachtvertrags für das Objekt an der Cohnenhofstraße mehr Fläche für seinen Betrieb zur Verfügung stehen haben als bisher. Zur Realisierung des Neubaus soll das Bestandsgebäude abgerissen werden. Der Abriss soll dabei möglichst kurzfristig vor Baubeginn erfolgen, um sowohl wegen des wirtschaftlichen, als auch sozialen Aspekts keinen Leerstand des Gebäudes verursachen zu müssen.

Bauvorhaben Neubau

Da es im bezeichneten Gebiet einen Bebauungsplan gibt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauprojektes nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan in diesem Geltungsbereich eröffnet die Möglichkeit einer maximal zweigeschossigen Bebauung. Durch die vorliegende Baumaßnahme kann unter entsprechender Berücksichtigung der Nachbarbebauung daher ein konventioneller, zweigeschossiger Bau mit ca. 450 qm Wohnfläche für 15-20 Personen umgesetzt werden.

Nach bisherigen Erfahrungen im Umgang mit dieser Zielgruppe sollte das Objekt über max. 15-20 möblierte Einzelzimmer/Appartements mit Dusche/WC, Heizung und einer Kochgelegenheit zur selbstständigen Verpflegung verfügen. Dabei soll pro Bewohner jeweils eine abgeschlossene Wohneinheit entstehen, um diesen die notwendige Privatsphäre bzw. eine persönliche Rückzugsmöglichkeit geben zu können. Die einzelnen Wohneinheiten werden eine Größe von ca. 25 qm haben.

Zur Sicherung des Austauschs zwischen Sozialarbeitern und Bewohnern bzw. zur Gewährleistung einer stetigen Betreuung der unterzubringenden Personen, wird ein Raum für Mitarbeiter des sozialen Trägers mit eingeplant, in welchem Beratungen und persönliche Gespräche stattfinden können.

Darüber hinaus wird eine Betreuung des Objekts über einen Gebäudeservice des sozialen Trägers sowie städtischen Hausmeistern sichergestellt, um die Einhaltung einer Hausordnung sowie Sicherheit, Sauberkeit und Instandhaltung zu gewährleisten.

Nach erster grober Schätzung ist mit Neubaukosten in Höhe von rd. 1,8 Mio. € zu rechnen.

Das Amt für Wohnungswesen wird die Erstellung der Planungsunterlagen und der Kostenberechnungen, sowie die notwendigen internen Abstimmungen vorantreiben, damit ein Baubeschluss nach Möglichkeit Anfang 2021 zur Entscheidung vorgelegt werden kann.

Finanzierung

Zur Finanzierung der erforderlichen investiven Auszahlungen in Höhe von insgesamt 116.000 € stehen für das Haushaltsjahr 2020, Finanzstelle 5620-1004-0-5999, Flüchtlings-WH, Mittel in entsprechender Höhe zur Verfügung.

Die Mittel werden im Rahmen einer Sollumbuchung bei der Finanzstelle 5620-1004-5-5209–Neubau Cohnenhofstraße, bereitgestellt.

Zur Finanzierung der Abrisskosten stehen im Haushaltsjahr 2020 im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, Aufwandsermächtigungen in Höhe von 30.000 € zur Verfügung.

Der Abriss ist vor dem Neubau, der die Unterbringungsverpflichtung Geflüchteter und dringend benötigte Kapazitäten an preiswertem Wohnraum sicherstellt, naturgemäß zwingend notwendig. Die Voraussetzungen der Bewirtschaftungsverfügung vom 25.03.2020 zur Haushaltsbewirtschaftung in Zeiten der Corona-Krise liegen vor.

Die Aufwendungen aus dem Abgang von Anlagevermögen, Abriss des Bestandsgebäudes, mit einem Restbuchwert i.H.v. 10.365 € zum Stand 31.12.2020, werden unmittelbar mit der allgemeinen Rücklage verrechnet.

Anlagen