

Beschlussvorschlag zu Alternative 2 aus Anlage 09:

Die Alternativen zu dem ursprünglich Vorhaben der Beschlussvorlage wurden seitens der Verwaltung in Anlage 09 dargestellt.

Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, Planungen für den Rückbau der vier Bestands-Sozialhäuser sowie der Bestands-Kindertagesstätte auf dem städtischen Grundstück Geisbergstr. 47a – 53c in 50939 Köln-Klettenberg, Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 55, Flurstück 539, aufzunehmen.

Ferner wird die Verwaltung beauftragt, Planungen für die Errichtung von vier neuen Gebäuden in konventioneller Bauweise auf den erweiterten Fußabdrücken der Bestandsgebäude für die öffentlich rechtliche Unterbringung obdachloser oder von Obdachlosigkeit bedrohter Personen, sowie einer neuen 6-zügigen Kindertagesstätte auf selbigem Flurstück vorzunehmen. Sämtliche Gebäude werden im energetischen Passivhausstandard geplant und ausgeführt.

Dazu ermächtigt der Rat die Verwaltung, die erforderlichen Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 – 3 auf Basis der HOAI – Gebührenordnung - zu beauftragen sowie die vorab notwendigen Gutachten (Statik, Boden-, Schadstoff-, Lärmschutz, Verkehr etc.) einzuholen.

Die voraussichtlichen Aufwendungen für die Vorplanungen des Rückbaus der vier Bestands-Sozialhäuser betragen rund 37.000 € brutto.

Die Planungskosten für die Vorplanungen des Rückbaus der Bestands-Kindertagesstätte betragen voraussichtlich 5.000 € brutto.

Die voraussichtlichen Planungskosten für den Neubau der Unterkünfte für die Leistungsphasen 1-3 HOAI betragen etwa 992.000 € brutto, die entsprechenden Kosten für den Neubau der Kindertageseinrichtung werden auf rund 234.000 € brutto prognostiziert.

Gleichzeitig werden die investiven Mittel für die Planung der neuen Unterkünfte in entsprechender Höhe im Teilfinanzplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 8 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-3-5210 – Neubau Geisbergstr. 47-53, freigegeben.

Die investiven Mittel für die Planung der neuen Kita in entsprechender Höhe werden im Teilfinanzplan 0603 – Kindertagesbetreuung, Teilplanzeile 8 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-0603-3-1010 – Kita Geisbergstr. 47-53, freigegeben.

Baubeschreibung Unterkunftsgebäude:

Die Verwaltung strebt eine maximale Ausnutzung und Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen an. Unter Berücksichtigung planungsrechtlicher Vorgaben und ökologischer Aspekte beabsichtigt die Verwaltung, die vier auf dem Grundstück befindlichen Sozialhäuser niederzulegen und auf deren erweiterten ‚Fußabdrücken‘ vier neue Gebäude zur Unterbringung von obdachlosen oder von Obdachlosigkeit bedrohten Personen errichten.

Beabsichtigt ist, die ersten beiden Wohngebäude 4-geschossig mit Staffeldach, das dritte Gebäude 4-geschossig und das vierte Objekt 3-geschossig mit Staffeldach zu realisieren. Planungsrechtlich bestehen hiergegen vorab keine Bedenken, eine abschließende

Bewertung kann jedoch erst auf Grundlage eines zu erstellenden städtebaulichen Planungskonzepts erfolgen.

Insgesamt können auf dem Grundstück 99 abgeschlossenen Unterbringungseinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 6.714 m² errichtet werden. Durch den durch Art und Umfang der Baukörper gesetzlich vorgeschriebenen Einbau von Aufzügen, können sämtliche Unterbringungseinheiten barrierefrei realisiert werden. Darüber hinaus ist die Errichtung von rollstuhlgerechten Einheiten geplant.

Bei den Planungen der Unterkunftsgebäude wird der Passivhaus-Standard berücksichtigt. Darüber hinaus umfasst der Planungsprozess die Installation einer Photovoltaikanlage sowie einer Dach- und Fassadenbegrünung.

Die geschätzte Nutzungsdauer der Gebäude liegt bei 60 Jahren.

Baubeschreibung Kindertagesstätte:

Im hinteren Bereich des Grundstücks ist die Errichtung einer 6-zügigen Kindertageseinrichtung geplant. Die Umsetzung ist als 2-geschossiger Solitärbau mit Flachdach im Passivhausstandard vorgesehen.

Die Nutzfläche der Kindertagesstätte beträgt rund 1.050 m².

Die sechs Gruppen der Kindertagesstätte unterteilen sich in drei Gruppenformen, von denen je Form zwei Züge betrieben werden sollen. Eine Unterteilung findet in Gruppen für Kinder im Alter von zwei bis sechs Jahren, für Kinder von null bis 3 Jahren und Regelgruppen für Kinder von drei bis sechs Jahren statt.

Für die einzelnen Gruppen stehen Räumlichkeiten in unterschiedlicher Größe zur Verfügung.

Die vorgesehenen Schlafräume werden durch mehrere Gruppen genutzt.

Für das Personal sollen neben einem Leitungsbüro auch Aufenthaltsräume vorgesehen werden.

Neben der Errichtung von Abstellräumen für die Hauswirtschaft und Spielgeräte soll ein Kinderwagenabstellraum zur Verfügung stehen.

Sämtliche Sanitäranlagen werden behindertengerecht geplant, was auch einen barrierefreien Zugang zu dem Gebäude bedingt.

In Abstimmung mit dem aktuellen Träger SKM, der die Trägerschaft auch in den neuen Räumlichkeiten weiter fortführt, soll die Verpflegung über das System „Cook and Chill“ erfolgen. Dieses Verpflegungssystem erfordert je Etage eine Aufwärmküche. Für die Lagerung und Kühlung der Lebensmittel wird im Erdgeschoss ein Vorratsraum mit Lüftung geplant. Ein dem System angepasster Anlieferungsbereich ist hier erforderlich, um eine möglichst direkte Anlieferung zu ermöglichen. Dies wird bei der Entwicklung des Verkehrskonzeptes, neben den Besucherparkplätzen, mit berücksichtigt.

Im Außenbereich werden eine Rasenfläche, eine befestigte Spielfläche und ein Sandfläche, auf der auch Spielgeräte aufgestellt werden, angelegt.

Geschätzte Kosten

Zunächst soll ein Architekturbüro mit der Vor- und Entwurfsplanung zur Neubebauung beauftragt und die notwendigen Stellungnahmen (Bodengutachten, Schadstoffgutachten etc.) eingeholt werden. Zudem sind Planungen für die technische Gebäudeausstattung, Tragwerksplanung und Außenanlagenplanung erforderlich. Die Auswahl erfolgt nach Vorschriften der Vergabeverordnung (VgV) und den Regelungen der Geschäftsanweisung zur Durchführung von Vergabeverfahren (GAV).

Die geschätzten investiven Gesamtbaukosten für die Errichtung der Unterkünfte zur Unterbringung obdachloser Personen können mit ca. 28,43 Mio. € brutto beziffert werden. Die Architekten- und Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1-3 HOAI (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) sind mit ca. 992.000 € brutto zu veranschlagen.

Die Aufwendungen für die Niederlegung der vier Sozialhäuser betragen voraussichtlich 1,22 Mio. € brutto. Davon entfallen rund 37.000 € brutto auf die Planungskosten der Leistungsphasen 1-3 HOAI für den geplanten Abriss.

Für die Errichtung der Kindertagesstätte werden derzeit Gesamtbaukosten in Höhe von rund 5,67 Mio. € brutto erwartet. Die investiven Kosten für die Planungen der Leistungsphasen 1-3 HOAI betragen voraussichtlich 234.000 € brutto.

Für den Abriss der Bestands-Kita und den Rückbau der Außenflächen wird von Aufwendungen in Höhe von 75.000 € brutto ausgegangen. Die Planungskosten der Leistungsphasen 1-3 betragen hier voraussichtlich 5.000 € brutto.

Die Aufwendungen aus dem Abgang von Anlagevermögen werden bei dem Abriss der Bestandsgebäude unmittelbar mit der allgemeinen Rücklage verrechnet. Der Restbuchwert zum Stand 31.12.2022 beträgt 1.885.596 €. Der Abriss erfolgt allerdings erst nach Baubeschlussfassung, so dass sich der Restbuchwert noch entsprechend verringern wird.

Die Beauftragung der aufgeführten Planungsleistungen ist erforderlich, um einen konkreten Umsetzungsvorschlag einschließlich Kostenberechnung für das Projekt als Baubeschluss vorlegen zu können.

Finanzierung:

Im laufenden Haushaltsjahr ist im Rahmen der Planungen für die Wohnbebauung noch mit Auszahlungen in Höhe von 9.000 €, für die Planungen der Kindertagesstätte mit rund 2.000 € zu rechnen.

Die erforderlichen investiven Finanzmittel für das Jahr 2022 für die Planungen der Neubauten stehen im Haushaltsplan 2022 im Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 8 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-3-5210 – Neubau Geisbergstr. 47-53 und im Teilfinanzplan 0603 – Kindertagesbetreuung, Teilplanzeile 8 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-0603-3-1010 – Kita Geisbergstr. 47-53 in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Zur Finanzierung der Planungskosten für den Abriss in Höhe von insgesamt rund 42.000 € brutto stehen im Haushaltsjahr 2022 im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, Aufwandsermächtigungen in ausreichender Höhe zur Verfügung. Die Darstellung des Anteils für die Kita im zutreffenden Teilplan erfolgt im Rahmen der Bewirtschaftung.

Vorbehaltlich der Genehmigung der Haushaltssatzung 2023/2024 stehen in den Jahren 2023 und 2024 im Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-3-5210 - Neubau Geisbergstr. 47-53 und im Teilfinanzplan 0603 – Kindertagesbetreuung, Teilplanzeile 8 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-0603-3-1010 – Kita Geisbergstr. 47-53 in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Die Mittelbedarfe für die Jahre 2025 ff. sind in der weiteren Haushaltsplanung zu berücksichtigen. Das Dez. V wird im Rahmen der Haushaltsaufstellungsprozesse 2025 ff.

innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel, ggf. durch Umschichtungen, vorsehen.

Hinweis der Verwaltung:

Die Anlagen 01 bis 03 beziehen sich nicht auf die hier dargestellte Alternative 2.