

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
Schaffung von Wohnraum im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Mündelstraße 52, 51065 Köln (Mülheim).
Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Ausschuss Soziales und Senioren	20.08.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Ausschuss Bauen und Wohnen	31.08.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	31.08.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Finanzausschuss	07.09.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat	10.09.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat beschließt die Planung zur Schaffung von Wohnraum im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Mündelstr. 52, 51065 Köln – Mülheim (Gemarkung Mülheim, Flur 2, Flurstück 1373) durch Sanierung oder Neuerstellung eines Wohngebäudes nach vorherigem Abbruch der bestehenden Aufbauten.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln mit den Vorplanungen (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) zu beauftragen und die notwendigen Stellungnahmen von Fachingenieuren (Bodengutachten, Immissionsbelastungen etc.) zur Beurteilung des Bauvorhabens oder der Baukosten einzuholen.

Die voraussichtlichen Planungskosten belaufen sich auf rd. 90.000,00 €.

Zur Finanzierung der Planungskosten sind im Teilfinanzplan 1003 Wohnen bei der Finanzstelle 5620–1003–0-5100 Neubau Sozialhäuser für 2009 Auszahlungsermächtigungen in ausreichender Höhe veranschlagt.

Alternative:

Der Rat beschließt den Abbruch des städtischen Gebäudes Mündelstr. 52, 51065 Köln-Mülheim und ist einverstanden, dass als Ersatz für die wegfallenden Wohneinheiten des städtischen Sozialhauses auf dem allgemeinen Immobilienmarkt kurzfristig ein geeignetes Wohnhaus akquiriert und angemietet oder gekauft wird.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme 90.000,00 €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja _____ €	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten _____ € _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Der Stadt Köln obliegt die gesetzliche Unterbringungsverpflichtung für Personen, die vom Wohnungsmarkt ausgegrenzt werden, insbesondere für obdachlos gewordene Familien, Flüchtlinge und Spätaussiedler, die keine anderweitige Möglichkeit mehr haben, sich selber mit Wohnraum zu versorgen.

Zur Aufgabenerfüllung werden Unterkünfte und Wohnungen sowohl in angemieteten Objekten, als auch in städtischen Objekten bereitgestellt. Von 1999 bis Ende 2008 sind die Unterbringungsressourcen der Stadt Köln aufgrund erforderlicher Objektaufgaben um nahezu 30 % gesunken. Auch hat sich der bauliche Zustand in den sogenannten städtischen Sozialhäusern stetig verschlechtert, so dass ein betriebsfähiger und verkehrssicherer Zustand nicht mehr zu gewährleisten ist und diese Objekte nur noch eingeschränkt und in absehbarer Zeit gar nicht mehr nutzbar sind.

Aufgrund der Ressourcenentwicklung reichen die vorhandenen Unterbringungsmöglichkeiten in den Einrichtungen der Obdachlosenhilfe schon seit längerem nicht mehr aus, um alle betroffenen Familien und Einzelpersonen angemessen unterzubringen zu können. Teilweise erfolgt die Unterbringung in nicht abgeschlossenen Wohneinheiten.

Auch ist die Stadt gezwungen, auf Anmietungen auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt zurückzugreifen, die hinsichtlich der Miethöhe von anderen Behörden, die Leistungen gewähren, nicht akzeptiert werden.

Zur dauerhaften Sicherstellung der städtischen Unterbringungsverpflichtung ist daher dringender Handlungsbedarf gegeben, wobei die bisherigen Standorte der Wohnhäuser für die weiteren Ressourcenplanungen insbesondere wegen der in der Regel bestehenden Nachbarschaftsakzeptanz unverzichtbarer Bestandteil sind. Durch Inanspruchnahme öffentlicher Förderung bestehen wirtschaftliche Möglichkeiten, die baulich maroden, städtischen Objekte für eine dauerhafte Wohnnutzung zu sanieren oder durch preisgünstige Neubauwohnungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

Der Ausschuss für Soziales und Senioren hat in seiner Sitzung am 26.10.2006 die Wiederaufnahme des Sanierungs- und Umbauprogramms der Sozialhäuser beschlossen (DS-Nr. 1517/006) und in seiner Sitzung am 18.01.07 (Session Nr. 0118/2007) den Zeit- Maßnahmenplan zum Sanierungs- und Umbauprogramm zur Kenntnis genommen.

Das städtische Sozialhaus Mündelstr. 52 in Mülheim war ursprünglich erst 2012 zur Sanierung vorgesehen. Aufgrund des schlechten Gebäudezustandes muss die Planung jedoch vorgezogen werden.

Das Gebäude wurde 1958 als zweigeschossiges Übergangshaus für die Unterbringung obdachloser Personen errichtet. Die dort vorhandenen, nicht abgeschlossenen Wohnunterkünfte verfügen insgesamt über 1.059 m² Wohnfläche.

Trotz der Durchführung regelmäßiger Bauunterhaltungsmaßnahmen befindet sich das Gebäude zwischenzeitlich in einem desolaten baulichen Zustand. Die Räumlichkeiten werden durch eine veraltete Gaszentralheizung beheizt, die wegen nicht mehr zu beschaffender Ersatzteile irreparabel ist und den energetischen Anforderungen nicht mehr genügt. Die Fenster sind einfach-verglast. Die Gemein-

schaftssanitäranlagen sind unzureichend. Bäder und Duschen für die Bewohner sind in den Wohnungen nicht vorhanden. Die WC-Anlagen und Duschen befinden sich im Treppenhaus und sind feucht. Elektro- und Sanitäreinrichtungen entsprechen selbst unter Zugrundelegung eines Minimalstandards nicht mehr den heutigen Anforderungen und sind sicherheitstechnisch ungenügend. Die Leitungssysteme sind überlastet und werden von den Energieversorgungsunternehmen insbesondere unter Gefährdungsgesichtspunkten beanstandet.

Das Haus wird seit 50 Jahren zur Unterbringung von Personen genutzt, die vom Wohnungsmarkt ausgegrenzt sind, ist im direkten Umfeld akzeptiert und unverzichtbarer Bestandteil der vorhandenen Unterbringungsressourcen. Der Standort ist daher unbedingt beizubehalten. Ein anderer Standort beinhaltet ein hohes Konfliktrisiko, da dort die Nachbarschaftsakzeptanz erst durch umfangreiche vertrauensbildende Aufbauarbeit erreicht wird. Ein preisgünstiges Alternativobjekt insbesondere im öffentlich geförderten Wohnungsbau, als Ersatz zur Anmietung oder zum Ankauf, steht auf dem Immobilienmarkt in der Nähe derzeit nicht zur Verfügung.

Von daher müssen Maßnahmen ergriffen werden, um eine Bewohnbarkeit der Wohneinheiten auf Dauer wieder herzustellen. In Anbetracht der baulichen Unzulänglichkeiten würde eine Mängelbeseitigung zwangsläufig zu einer umfassenden Generalsanierung der bestehenden Aufbauten führen

Nach erster Vorprüfung kann das Grundstück nach Abbruch der Aufbauten allerdings auch mit einem dreigeschossigen Wohngebäude und ausgebautem Dachgeschoss bebaut werden.

Die abschließenden Bebauungsmöglichkeiten und insbesondere die Aufteilung der einzelnen Wohnungsgrößen sowie die voraussichtlichen Erstellungskosten lassen sich jedoch erst nach Durchführung einer konkreten Vorplanung endgültig festlegen. Im Rahmen der Vorplanungen werden auch die Neubebauung des Grundstücks mit öffentlich geförderten Wohnungen einer Generalsanierung des bestehenden Objektes unter Inanspruchnahme öffentlicher Mittel und die jeweiligen finanziellen Auswirkungen auf die Stadt und die zukünftigen Nutzer gegenübergestellt.

Zunächst soll daher die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln damit beauftragt werden, die vorbereiteten Planungen durchzuführen, die Bebauungsmöglichkeiten abschließend zu prüfen und die Grundlagen für die Kostenkalkulationen der Neubaumaßnahme oder Generalsanierung vorzubereiten. Parallel sind im Rahmen des Bauvorhabens im Bedarfsfall Fachingenieure mit Boden- und Gebäudeuntersuchungen zu beauftragen, da die damit verbundenen Ergebnisse erfahrungsgemäß erhebliche Auswirkungen auf die Baukosten haben können.

Auf Basis dieser Unterlagen und Kalkulationen wird dem Rat ein entsprechender Baubeschluss zur Entscheidung vorgelegt.

Hierfür sind Planungsmittel in Höhe von voraussichtlich ca. 90.000 € vorzusehen, die bei Umsetzung der Baumaßnahme angerechnet werden. Der Mittelumfang deckt auch die Kosten einer umfangreichen Objekt- und Bodenuntersuchung auf Altlasten ab, die nur im Bedarfsfall zur Beauftragung kommt, sowie die Kosten eines energetischen Versorgungskonzeptes durch entsprechende Fachingenieure. Im Teilfinanzplan 1003 Wohnen sind bei der Finanzstelle 5620–1003–0-5100 Neubau Sozialhäuser Auszahlungsermächtigungen in ausreichender Höhe veranschlagt. Für die Jahre 2010 – 2012 wurden Umbau/Neubauinstrumente in die Mittelfristplanung aufgenommen, die zur Deckung der sich aus der Planung ergebenden Maßnahmen herangezogen werden sollen.

Für die Baumaßnahme werden bei der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes (WfA) zinsgünstige Darlehen beantragt. Diese sind für Neubau und Sanierungsmaßnahmen unterschiedlich hoch und werden bei den Kostenkalkulationen für den Baubeschluss entsprechend berücksichtigt. Die Voraussetzung für eine Förderfähigkeit über das Konjunkturprogramm II liegt nicht vor.

Die vorbereitenden Maßnahmen zur Bebauung sollen bis Ende 2009 abgeschlossen sein, so dass bei Umsetzung einer Neubaubauplanung von einer schlüsselfertigen Baufertigstellung bis Ende 2011 ausgegangen werden kann. Im Falle einer Generalsanierung ist von einer bezugsfertigen Fertigstellung voraussichtlich im Herbst 2011 auszugehen.

Nach derzeitiger und prognostizierbarer Bedarfslage ist eine vollständige Auslastung des Objektes auf Dauer gewährleistet.

Zur Alternative:

Die Wohneinheiten des Sozialhauses Mündelstr. 52 sind nur noch kurzfristig für Wohnzwecke nutzbar und müssen, um Gefährdungen der dort lebenden Personen zu vermeiden, aufgegeben werden. Ohne umfassende Sicherungsmaßnahmen scheidet eine anderweitige Nutzung aus und das Gebäude muss zur allgemeinen Gefahrenverhinderung abgebrochen werden.

Die durchschnittliche Auslastung des Gebäudes in 2008 liegt trotz der Mängel bei 75 %. Aufgrund von bereits durchgeführten und konkret bevorstehenden Objektaufgaben stehen keine anderweitigen Unterbringungsmöglichkeiten zur Verfügung. Da die Personen sich nicht selbst mit Wohnraum versorgen können und vom Wohnungsmarkt ausgegrenzt sind, die Stadt jedoch zur Unterbringung verpflichtet ist, bleibt als Alternative nur die Möglichkeit einer entsprechend großen Immobilienanmietung oder wenn dies nicht möglich ist, eines Immobilienankaufes durch die Stadt. Erfahrungsgemäß muss sich hierbei die Suche trotz entsprechend ungünstigerer Konditionen auch auf den freifinanzierten Wohnungsmarkt ausdehnen.

Vor dem Hintergrund der nicht immer unproblematischen Bewohner des WVB wären folgende Nachteile bei einem nicht etablierten Standort zu erwarten:

- Nachbarschaftskonflikte und dadurch
- höhere, als die marktüblichen Konditionen, sowie
- entsprechender Anstieg der Folgekosten (höherer Personaleinsatz, höhere Bauunterhaltungskosten und verstärkte Bewachungsleistungen wären erforderlich).

Der Beschlussvorschlag stellt daher die wirtschaftlichere Alternative dar.