

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	27.10.2016

Sanierungs- und Umbauprogramm für die städtischen Sozialhäuser

In der Sitzung des Ausschusses Soziales und Senioren am 25.02.2016 wurde von Ratsmitglied Frau Heuser nach dem aktuellen Umsetzungsstand zum Neu- und Umbauprogramm aller städtischen Sozialhäuser gefragt und durch Herrn Santelmann eine aktuelle Berichterstattung zugesagt.

Zur Sicherstellung der gesetzlichen Unterbringungsverpflichtung der Stadt Köln hat der Sozialausschuss in seiner Sitzung am 26.10.2006 die Weiterführung des Sanierungs- und Umbauprogramms für die städtischen Sozialhäuser beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die hierzu erforderlichen Maßnahmen mit hoher Priorität umzusetzen (Ds.Nr. 1517/006).

Ausgangslage war der äußerst schlechte und nicht mehr tragbare bauliche Zustand von stadteigenen Wohngebäuden, die der Wohnversorgung für vom Wohnungsmarkt ausgegrenzte Haushalte, insbesondere von Familien mit Kindern dienten und hierfür unverzichtbar waren und sind.

Bei rd. 30 Gebäuden handelte es sich um Wohngebäude, die in den 50er und Anfang der 60er Jahre im Rahmen des sogenannten Entbunkerungsprogramms mit einfachsten Baustandards (nicht abgeschlossene Wohnungen, Gemeinschaftssanitäranlagen – zum Teil ohne Bäder und Duschen, Kohleöfen, Einfachverglasung, keine Wärme - oder Schallsollierung) errichtet worden waren. Die baulichen, technischen und energetischen Voraussetzungen waren hier zuletzt trotz erheblicher Aufwendungen im Rahmen der Bauunterhaltung völlig unzureichend und hätten auch unter den Gesichtspunkten der Bewohnergefährdung zur Objektaufgabe gezwungen.

In 85 weiteren stadteigenen Wohngebäuden bestanden, unabhängig von unzureichenden energetischen Voraussetzungen, erhebliche Sanierungs- und Instandsetzungserfordernisse zur Erhaltung und Wiederherstellung der Verkehrssicherheit und Betriebsfähigkeit. Ohne die Beseitigung der Mängel wäre der Weiterbetrieb in diesen Wohngebäuden stark eingeschränkt oder auf Dauer nicht mehr möglich gewesen.

Bei Umsetzung des Auftrages war der Umstand erschwerend, dass aufgrund unterschiedlicher Problemlagen der Bewohner und der Akzeptanzprobleme bei neuen Standorten die bisherigen Standorte der Sozialhäuser beibehalten werden sollten, allerdings Unterbringungsalternativen für die dort lebenden Bewohner während der Bauphase nur äußerst eingeschränkt zur Verfügung standen.

Über den Fortgang der einzelnen Baumaßnahmen wurde in der Vergangenheit regelmäßig berichtet; aber nach nahezu 10 Jahren Dauer soll nachfolgend ein Überblick über die Maßnahmen gegeben werden, die im Wesentlichen mit drei Handlungsschwerpunkten umgesetzt wurden:

1. Abbruch der alten Bausubstanz und die Errichtung eines Neubaus im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf den städtischen Grundstücken an gleicher Stelle durch die Stadt Köln als Bauherr

Voraussetzung war, dass eine Generalsanierung der Altsubstanz nicht möglich oder unwirtschaftlich war.

Die Finanzierung erfolgte dann durch Inanspruchnahme zinsgünstiger Landesdarlehen (Zinshöhe 1 %), die im Regelfall in einer Höhe von ca. 65 – 73 % der gesamten Baukosten bewilligt wurden und durch Kreditmittel des Finanzmarktes. Als Eigenkapitalanteil wurde das Grundstück eingesetzt.

Für den Zeitraum der Bauphase waren vorübergehende Umzüge der Bewohner in andere Wohnobjekte der Stadt unumgänglich. Hierfür wurde ein Umzugsmanagement eingerichtet. Nach der Fertigstellung wurden im Rahmen einer integrativen Belegung die Wohneinheiten aber gleichermaßen an ehemalige Bewohnerinnen und Bewohner, Kölnerinnen und Kölner mit akutem Wohnversorgungsbedarf und Wohnungssuchende aus dem Stadtteil vergeben.

Der Wohnraum unterliegt für die Dauer von 20 Jahren der Mietpreisbindung nach den Bestimmungen der Wohnungsbauförderung. Nach 20 Jahren besteht die Möglichkeit einer Anpassung des Mietpreises an den allgemeinen Wohnungsmarkt.

2. Sanierung, Umbau und ggfls. Erweiterung im Bestand

Wenn eine Generalsanierung nicht zwingend erforderlich war oder Ersatzwohnraum für die dort lebenden Bewohner nicht zur Verfügung stand, bzw. nicht akzeptiert wurde, sind die im Einzelnen erforderlichen Maßnahmen in enger Abstimmung mit den Bewohnern umgesetzt worden. In einigen der Wohngebäude war nur eine sukzessive Umsetzung der Sanierung mit Einzelgewerken möglich. Teilweise sind daher in den Gebäuden noch nicht alle Sanierungserfordernisse abgeschlossen.

Die Finanzierung erfolgte durch Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln zur Energieeinsparung oder durch den Einsatz städtischer Mittel. Zwei umfangreiche Sanierungsmaßnahmen konnten bis 2011 mit Finanzmitteln nach dem Zukunftsinvestitionsgesetz des Bundes (Konjunkturprogramm II) finanziert werden.

3. Verkauf des Objektes an einen Investor

Neben der bedarfsabhängigen Aufgabe einzelner Standorte konnte für verschiedene Objekte eine vertraglich gesicherte Wiederanmietungsmöglichkeit nach Abbruch und Neubebauung zu den im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus festgelegten Konditionen (aktuelle Mietpreishöhe 6,25 € m², mtl.) ausgehandelt werden.

Als Anlage 1 ist eine Gesamtübersicht der Maßnahmen beigefügt.

Fazit nach 10 Jahren

Das Sanierungs- und Umbauprogramm für die städtischen Sozialhäuser war für die dauerhafte Sicherstellung der gesetzlichen Unterbringungsverpflichtung der Stadt Köln dringend erforderlich und in Anbetracht der aktuellen Bedarfsentwicklung ein Meilenstein.

Trotz kontroverser Diskussion in den Anfängen hat sich die Errichtung von Neubauten im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken als die wirtschaftlichste Möglichkeit heraus-

gestellt, eine dauerhafte Nutzbarkeit für Unterbringungszwecke sicherzustellen. Hier konnten auch die energetischen Anforderungen erreicht und Barrierefreiheit in den Wohnungen geschaffen werden. Der Vorteil liegt an den günstigen Finanzierungsmöglichkeiten aber auch an den wesentlich geringeren Aufwendungen im Rahmen der anschließenden Betriebsführung.

Auch war festzustellen, dass sich die Bewohner durch die integrative Belegung in diesen Gebäuden sorgsamer und verantwortungsbewusster verhalten und Beschwerden aus dem Umfeld zurückgegangen sind. Jede Neubaumaßnahme unterstützt das vom Rat der Stadt Köln im Wohnungsbauprogramm 2015 aufgestellte Ziel, jährlich 1.000 öffentlich geförderten Wohnungen zu erstellen. Daneben entstehen dadurch mit relativ geringem städtischem Aufwand mehr Wohnraum und langfristig ein Vermögenszuwachs für die Stadt Köln.

Dennoch sind auch die Sanierungen im Bestand, die oftmals bei voller Belegung durchzuführen waren, trotz der manchmal erforderlichen Zeitdauer und den erheblichen Umsetzungsproblemen unverzichtbarer Bestandteil des Sanierungsprogramms, da alternative Unterbringungsmöglichkeiten nicht zur Verfügung stehen und für die Verkehrssicherheit, Betriebsfähigkeit und den dauerhaften Erhalt der Wohngebäude Sorge zu tragen ist.

Der Verkauf mit anschließender Wiederanmietung für den Ursprungszweck war aus unterschiedlichen Gründen auf Ausnahmen begrenzt. Ausschlaggebend waren oft wirtschaftliche Überlegungen der Investoren zu den anschließenden Vermarktungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des von der Stadt angestrebten Nutzungszweckes und die Verfahrensdauer.

Aufgrund der erheblichen Zugangszahlen im Flüchtlingsbereich und der damit bekannten Unterbringungsproblematik konnte ab 2013 das Sanierungs- und Umbauprogramm nicht mehr in der gebotenen Intensität fortgeführt werden, da der Fokus auf kurzfristig umzusetzende Projekte gelegt werden musste. Wohnungsbauprojekte nehmen hingegen immer eine längere Zeit in Anspruch.

Dennoch besteht zur intensiven Fortsetzung des Programms gerade jetzt eine zwingende Notwendigkeit. Anmietungsobjekte stehen auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung. Alle bestehenden städtischen Ressourcen müssen für eine dauerhafte Wohnnutzung hergerichtet werden. Für die Provisorien zur Unterbringung müssen kurz- bis mittelfristig für Wohnzwecke dauerhaft zu nutzende Ersatzgebäude hergerichtet oder geschaffen werden.

gez. Dr. Rau