

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Sanierung der städtischen Wohnhäuser Auf dem Ginsterberg 6-34, 50737 Köln-Weidenpesch -
Einstellung der weiteren Planung**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	07.09.2017
Integrationsrat	11.09.2017
Ausschuss für Umwelt und Grün	14.09.2017
Bauausschuss	18.09.2017
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	21.09.2017
Finanzausschuss	25.09.2017
Rat	28.09.2017

Beschluss:

Der Rat beschließt, die weitere Planung zur Sanierung von 15 Häusern auf dem städtischen Grundstück Auf dem Ginsterberg 6-34, 50737 Köln-Weidenpesch, Gemarkung Longerich, Flur 7, Flurstück 513, einzustellen.

Die Gesamtkosten bisheriger Planungen beliefen sich auf 175.031,86 €.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Sachstand

Die städtische Wohnanlage Auf dem Ginsterberg 6-34 ist 1977 für die Unterbringung von Familien errichtet worden. Die Wohnanlage besteht aus fünfzehn ein- und zweigeschossigen Häusern, die in einfachster Bauweise ohne Keller errichtet wurden und um zwei miteinander verbundene Höfe angeordnet sind. Die Gebäude sind durch keine Gasversorgung erschlossen. Die Häuser sind mit Einfachverglasung ausgestattet und werden jeweils über eine Warmluftheizung mittels Kohle beheizt. Aufgrund des schlechten baulichen Zustands der Gebäude und starker Schimmelbildung sind derzeit nur noch drei der 15 Häuser mit insgesamt 11 Personen belegt.

Aufgrund des stetigen Zuzugs geflüchteter Menschen wurde Ende 2012 ein Planungsbeschluss (0999/2012) erwirkt, in dem außerplanmäßig Investitionsmittel in Höhe von 161.000 € für die Planung zur Sanierung der Gebäude zur Sicherstellung der städtischen Unterbringungsverpflichtung für Geflüchtete bereitgestellt wurden.

Die folgenden Planungen wurden mit dem Ziel verfolgt, neben der Schimmel- und Feuchtigkeitsentfernung, den baulichen Standard der Gebäude, insbesondere die energetische Ausstattung (Heizungsanlage, Wärmedämmung) gemäß EnEV 2009, zu verbessern. Da das Vorhaben aufgrund der damals bereits bestehenden Risiken nicht umgesetzt wurde, müsste derzeit die aktuelle EnEV (2016) eingehalten werden. Dadurch ist mit weiteren Kostensteigerungen gegenüber der Kostenberechnung aus 2014 zu rechnen. Zudem müssen u.a. das Dach saniert, die Strom- und Frischwasserleitungen sowie teilweise die Entwässerungsleitungen auf dem Grundstück ausgetauscht werden. Zudem muss für die Gasversorgung eine ca. 450 Meter lange Erschließungsleitung gelegt werden. Insgesamt könnten etwa 55 Personen in den Wohnhäusern nach der Sanierungsmaßnahme untergebracht werden.

Die Kostenberechnung des Planungsbüros ergab in 2014 voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von rund 4.450.000 €.

Bewertung der aktuellen Planung

Die aktuelle Planung wurde einer Nutzwertanalyse unterzogen, die die Verwaltung als Entscheidungshilfe für die Auswahl von Planvarianten entwickelt hat. Neben der Wirtschaftlichkeit fließen auch Aspekte zur Unterbringungsqualität, zeitliche Faktoren, die Standortqualität und Nachhaltigkeit in die Bewertung ein.

Aus rein fiskalischer Sicht ist die Sanierung bzw. der Umbau gegenüber anderen geplanten Sanierungs- und Umbauprojekten unwirtschaftlich. Die sog. Kostenmiete pro Jahr (nur Gebäudekosten ohne Betriebskosten) wird auf der Grundlage des bislang ermittelten Kostenvolumens bei ca. 4.345 € pro Unterbringungsplatz liegen. Vergleichbare andere Vorhaben liegen hier nur bei 40-50 Prozent hinsichtlich der Kostenmiete / Platz. Dies hängt im Wesentlichen mit dem schlechten baulichen Allgemeinzustand der Objekte und den hohen öffentlichen Erschließungskosten für Gas zusammen. Aufgrund des bestehenden Zustandes und der bereits offensichtlichen Bauschäden (marode Bausubstanz aufgrund der aus den Fundamenten aufsteigenden Feuchtigkeit) ist von einem erhöhten Risiko für Kostensteigerungen während der Bauphase auszugehen.

Zu beachten ist ferner, dass das Umbauvorhaben neben dem Gasanschluss noch weiteren Erschließungsaufwand nach sich ziehen wird, der kostenmäßig bislang noch nicht eingeplant ist:

- Die derzeitige Entwässerung (Mischwassersystem) erfolgt über Steinzeugrohe in ein Rückhaltebecken. Von dort wird das Schmutzwasser über Pumpen in eine Druckrohrleitung gepumpt, die ca. 400 Meter bis zum öffentlichen Straßenkanal in der Ossietzkystraße verläuft. Der Zustand des Rückhaltebeckens, der Pumpen sowie der Leitung bis zur Ossietzkystraße entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und ist voraussichtlich sanierungsbedürftig. Eine erste grobe Schätzung für die Sanierung liegt hier bei rd. 500.000 €.

Sofern alle notwendigen Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen erfolgreich verlaufen, hätten die Gebäude aufgrund des ursprünglichen Mauerwerks voraussichtlich eine Restnutzungsdauer von 30-40 Jahren.

Die Einbeziehung weiterer Bewertungsparameter in die Nutzwertanalyse führt letztlich auch nicht zu einem positiven Ergebnis hinsichtlich einer Befürwortung der Sanierungsplanung.

Zusammenfassend sollte die vorliegende Sanierungsplanung für den Standort aus Sicht der Verwaltung daher nicht weiter verfolgt werden.

Alternativen

Als mögliche Alternativen zur Sanierung wurden zwischenzeitlich von der Verwaltung sowohl ein konventioneller Neubau an gleicher Stelle, als auch die Errichtung einer temporären Unterkunft aus mobilen Wohneinheiten geprüft.

Für beide Alternativen greifen denkbare Ausnahmeregelungen nach § 246 BauGB lediglich in folgenden Fällen:

1. Vorhaben, die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Abs. 1 oder § 34 BauGB zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen sollen.
2. Eine auf längstens drei Jahre zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende.

Variante 1 (Neubau) ist nach der derzeitigen bau- und planungsrechtlichen Lage nicht zulässig, da sich die Fläche im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet und nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich steht. Somit erübrigt sich bei dieser Variante auch ein Vergleich der Nutzwerte mit der Sanierungsplanung.

Variante 2 (temporäre Unterkunft) lässt sich eingedenk der aktuellen Bedarfslage und dem bereits gesetzlich limitierten Nutzungszeitraum (vgl. vorgenannte Ziffer 2) nicht wirtschaftlich darstellen.

Ergebnis

Die ursprünglich geplante Sanierung der Bestandsgebäude ist unwirtschaftlich. Denkbare Planungsalternativen sind rechtlich nicht zulässig bzw. gehen an der aktuellen Bedarfslage vorbei und sind unwirtschaftlich.

Im Ergebnis sollte daher die Absicht, an diesem Standort eine Unterkunft zu errichten, nicht weiter verfolgt werden. Die Verwaltung wird nach vollständiger Aufgabe der Nutzung bzw. bereits parallel im Rahmen des Freizuges des Standortes Überlegungen hinsichtlich der künftigen Nutzungsalternativen anstellen. Die Verwaltung wird den politischen Gremien nach Abschluss der Prüfung die entsprechenden Umsetzungsvorschläge hinsichtlich der weiteren Nutzungsperspektive vorlegen.