

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Neubau eines Mehrfamilienhauses im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Waldstraße 115, 51145 Köln-Urbach - Planungsbeschluss

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Integrationsrat	05.10.2017
Bauausschuss	06.11.2017
Ausschuss Soziales und Senioren	09.11.2017
Bezirksvertretung 7 (Porz)	09.11.2017
Finanzausschuss	13.11.2017
Rat	14.11.2017

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, Planungen zum Abbruch des Bestandsgebäudes auf dem städtischen Grundstück Waldstraße 115, 51145 Köln-Urbach (ehemaliges Hotel "Antonius Eck"), sowie Planungen zu einer Neubebauung im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf diesem Grundstück aufzunehmen.

Hierzu wird die Verwaltung ermächtigt, Fachplaner mit der Vorplanung zur Neubebauung zu beauftragen und die notwendigen Stellungnahmen (Statik, Vermessung, Bodengutachten, Schadstoffgutachten etc.) einzuholen. Die voraussichtlichen Planungskosten für die Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfsplanung) belaufen sich auf rd. 87.000 € brutto.

Zur Finanzierung der erforderlichen investiven Auszahlungen in Höhe von insgesamt 87.000 € stehen im Haushaltsplan 2016/2017 für das Haushaltsjahr 2017 im Teilfinanzplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 - Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-0-5999, Flüchtlings-WH, Mittel in entsprechender Höhe zur Verfügung. Diese Mittel werden im Rahmen einer Sollumbuchung bei der Finanzstelle 5620-1004-7-5174, Waldstraße 115, bereitgestellt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	87.000__€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

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

Beginn, Dauer

Begründung**Ausgangslage**

Bei dem Objekt Waldstraße 115 handelt es sich um ein ehemaliges Hotel mit Gaststätte in Köln-Urbach, Gemarkung Urbach, Flur 5, Flurstücke 811 und 812. Nach Aufgabe des Betriebs wurde das Objekt der Stadt Köln zum Kauf angeboten und nach dem Beschluss des Liegenschaftsausschusses vom 04.12.2014 auch erworben. Zielsetzung war die Herrichtung einer Unterkunft für Geflüchtete mit abgeschlossenen Unterbringungseinheiten und einer Gemeinschaftsküche. Zudem sollte die Möglichkeit bestehen, das Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt als Studentenwohnheim zu nutzen. Die Planung des Umbaus verzögerte sich zunächst aufgrund der Realisierung von schnell umsetzbaren Notmaßnahmen aufgrund der hohen Flüchtlingszahlen in 2015/2016. Nach dem überproportionalen Anstieg zwischen 2014 und 2016 setzt sich seit Beginn des Jahres 2017 nunmehr der Trend rückläufiger Zugangszahlen von Geflüchteten fort. Momentan sind in Köln rund 11.000 Geflüchtete untergebracht. Es gilt jedoch weiterhin rd. 3.000 Plätze in Notunterkünften und perspektivisch weitere Unterbringungsplätze in Objekten mit geringer Wohnqualität und hoher Kostenintensität abzubauen, z.B. Hotels.

Das Gebäude könnte nach wie vor mit der ursprünglichen Zielrichtung umgebaut werden. Allerdings geht es aufgrund der zuvor beschriebenen Situation mittlerweile weniger um die Schaffung rasch verfügbarer Ressourcen für eine temporäre Unterbringung von Geflüchteten, sondern um die dauerhafte Bereitstellung von regulärem Wohnraum auch – aber nicht ausschließlich – für die Personengruppe der Geflüchteten.

Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Dementsprechend richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben an dieser Stelle nach § 34 BauGB. Demnach ist dort ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der nä-

heren Umgebung einfügt (Einfügungsgebot) und die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan sind die in Rede stehenden Flurstücke als Wohnbauflächen ausgewiesen. Hinsichtlich des Einfügungsgebots ist festzustellen, dass die nähere Umgebung eine Wohnnutzung in geschlossener Bauweise mit bis zu 3,5 Geschossen ermöglicht. Die Erschließung eines Mehrfamilienwohnhauses kann aufgrund der bisherigen Nutzung der Liegenschaft als gesichert bezeichnet werden.

Die Verwaltung hat daher neben dem ursprünglich avisierten Umbau des Objektes Waldstraße 115 auch einen Neubau an gleicher Stelle im sozial geförderten Wohnungsbau auf Machbarkeit geprüft und beide Varianten miteinander verglichen.

Projektbeschreibung

Vorhandene Bausubstanz:

Das Baujahr ist nicht bekannt, die Bauweise lässt auf eine Fertigstellung zwischen 1960 und 1980 schließen. Das Gebäude gliedert sich in ein 2,5-geschossiges Hauptgebäude mit Satteldach und einen 2-geschossigen Anbau mit flach geneigtem Satteldach in Massivbauweise.

Im Erdgeschoss befindet sich der Gastraum, die Restaurantküche und im Anbau ein Veranstaltungssaal. Im Keller sind alle erforderlichen Technikräume und die Gasttoiletten sowie eine Kegelbahn untergebracht. Die Kegelbahn ragt unterirdisch bis auf das angrenzende Nachbargrundstück.

Das 1.OG und das DG sind mit insgesamt 14 Gästezimmern belegt, wobei 11 der Gästezimmer ein eigenes WC mit Dusche besitzen.

Unabhängig von der Nutzbarkeit der vorhandenen Architektur bestehen an der Bausubstanz Schadhafigkeiten und allgemeiner Sanierungsbedarf. Ausstattung und Technik des Objekts sind baujahrestypisch und entsprechend abgenutzt.

Bisherige Planung:

Das ehemalige Hotel sollte unter weitgehender Beibehaltung der Bausubstanz zu einer Unterkunft für Geflüchtete umgebaut werden, wobei 32 Unterbringungsplätze entstanden wären.

Aus der Entwurfsplanung des Planungsbüros für den Umbau ergab sich eine Kostenberechnung gem. DIN 276, die von Gesamtkosten inkl. Baunebenkosten i.H.v. rund 1,16 Mio. € ausgeht. Es wird davon ausgegangen, dass die Anlage ab dem Umbau noch etwa 28 Jahre genutzt werden kann. Dabei ist zu beachten, dass bei dieser Planung Risiken vorhanden sind, die kostenmäßig nicht geschätzt werden können. Allein durch hohe Ansätze bei den Einheitspreisen in der Kostenberechnung können diese Risiken nicht abgebildet werden.

Die Risiken beziehen sich auf erkennbare Feuchtigkeitsschäden, die zwar in Keller und Obergeschoss erkannt wurden, deren Ausmaß und vor allem deren Ursache allerdings noch weitgehend unbekannt sind. Dies kann erst nach Baubeginn – ggf. unter Eintritt entsprechender Verzögerungen – verbindlich festgestellt werden. Darüber hinaus sind wesentliche Teile des Gebäudes, die sanierungsbedürftig wären, in der Planung bislang nicht berücksichtigt worden. So beispielsweise die gekachelte Süd- und Ostfassade, die stellenweise schadhaft ist. Darüber hinaus wird das Haus in der Bausubstanz nach Maßgabe der bisher vorliegenden Planung nicht energetisch ertüchtigt.

Entsprechend fällt auch die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes aus (siehe Anlage). Dem Umbauvorhaben wird zwar grundsätzlich zugestimmt. Es ist aber der begründete Verdacht erkennbar, dass mit der vorliegenden Kostenberechnung die Risiken nicht in ausreichender Weise minimiert werden konnten.

Bislang fielen für Planung und Projektsteuerung Kosten in Höhe von 105.358,45 € an.

In Anbetracht der oben beschriebenen Kostenrisiken und der geänderten Ausgangslage war es aus Sicht der Verwaltung geboten, andere Entwicklungsmöglichkeiten für die Liegenschaft in die Überlegungen mit einzubeziehen. Der bereits weit fortgeschrittene Planungsstand für den Umbau hat zwar bereits Zeitverluste und Kosten verursacht. Diese Verluste sind aber womöglich weniger gravierend als die Kostensteigerungen und Unzulänglichkeiten des Bestandsobjekts, die zu erwarten wären,

wenn das Vorhaben wie geplant umgesetzt wird.

Alternativplanung:

Aus Sicht der Verwaltung besteht für die weitere Entwicklung der Liegenschaft derzeit nur eine sinnvolle Alternative.

Aufgrund der planungsrechtlichen Situation kommt an dem Standort die Errichtung eines Mehrfamilienhauses als konventioneller, sozial geförderter Wohnungsbau in Betracht. Das Bestandsgebäude würde dabei niedergelegt und durch ein flächenmäßig größeres konventionelles Gebäude ersetzt. Der Flächenzuwachs wird durch eine bessere Ausnutzung des Grundstücks und ein zusätzliches Geschoss erreicht. Hierbei könnten Wohnungen für 34 Personen entstehen. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie wurde verwaltungsintern erstellt. Die Kosten zur Errichtung eines Gebäudes dieser Bauweise liegen demnach bei voraussichtlich ca. 2,5 Mio. € brutto.

Damit ein entsprechender Baubeschluss vorbereitet und dem Rat zur Entscheidung vorgelegt werden kann, sind entsprechende Planungen und weitergehende Kostenermittlungen erforderlich, die auf Grundlage der Leistungsphasen 1-3 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) - Mindestsatz - zu beauftragen sind. Außerdem sind Stellungnahmen von Fachingenieuren (Statiker, Vermesser, Bodengutachter, Schadstoffgutachter etc.) einzuholen.

Die voraussichtlichen Planungskosten für die Leistungsphasen 1-3 und die notwendigen Stellungnahmen belaufen sich auf Grundlage der von der Verwaltung geschätzten Baukosten auf rd. 87.000 € brutto.

Für die reine Bauzeit müssen zwei Jahre eingeplant werden. Die geschätzte Nutzungsdauer des Gebäudes liegt bei 60 Jahren.

Abwägung der beiden Alternativen:

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

Rein wirtschaftlich betrachtet ist der Umbau gegenüber einem Neubau etwas günstiger. Wie bereits oben erwähnt, bestehen gerade bezüglich der Wirtschaftlichkeit aber erhebliche Risiken beim Umbau. Sollten sich die geplanten Umbaukosten von rund 1,16 Mio. € lediglich geringfügig erhöhen, ist der Neubau bereits deutlich vorteilhafter.

Der Wirtschaftlichkeitsvergleich wurde erstellt ohne die Berücksichtigung der Tatsache, dass der Neubau voraussichtlich öffentlich gefördert würde. Eine solche Förderung ermöglicht neben günstigen Zinsen auch einen Tilgungsnachlass in Höhe von 450.000 € (25 %) bei einer angenommenen Förderhöhe von 1,8 Mio. €. Dies vorausgesetzt, ist der Neubau die deutlich wirtschaftlichere Alternative. Eine Förderung des Umbauvorhabens ist aufgrund der Eigenheiten der bestehenden Bausubstanz nicht denkbar.

Das umgebaute Bestandsgebäude würde eine Unterbringungsqualität bieten, die das Niveau des Neubaus nicht erreicht. Das Gebäude wird nach Maßgabe der bisherigen Planung nicht gedämmt, d.h. die thermischen Verhältnisse werden sich nicht wesentlich ändern. Auch ist es nicht möglich, die Wohnungen mit eigenen Küchen auszustatten.

Für den Umbau spricht, dass er früher als der Neubau bezugsfertig wäre. Die Planungen sind bereits weit fortgeschritten. Der zeitliche Aspekt spielt allerdings aufgrund der veränderten Lage aus Sicht der Verwaltung derzeit keine dominierende Rolle.

Letztendlich muss auch berücksichtigt werden, dass ein Neubau generell eine größere planerische Freiheit ermöglicht und eine größere Akzeptanz bei den Bewohnern haben wird als ein umgebautes ehemaliges Hotel.

Unterstellt man, dass die beiden Alternativen trotz unterschiedlicher Zielsetzung grundsätzlich vergleichbar sind, ist der Neubau in den meisten Punkten im Vorteil. Unter der Einbeziehung weiterer, nicht in Zahlen bewertbarer Kriterien wie Kostenrisiken, Planungssicherheit und sozialer Akzeptanz ergibt sich, dass dem Neubau der Vorzug zu geben ist.

Finanzierung

Zur Finanzierung der erforderlichen investiven Auszahlungen in Höhe von insgesamt 87.000 € stehen im Haushaltsplan 2016/2017 für das Haushaltsjahr 2017 im Teilfinanzplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 - Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-0-5999, Flüchtlings-WH, Mittel in entsprechender Höhe zur Verfügung. Diese Mittel werden im Rahmen einer Sollumbuchung bei der Finanzstelle 5620-1004-7-5174, Waldstraße 115, bereitgestellt.

Anlagen