

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Brohler Str. o.Nr., 50968 Köln-Marienburg Planungsbeschluss****Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	04.12.2017
Integrationsrat	04.12.2017
Bauausschuss	11.12.2017
Ausschuss Soziales und Senioren	14.12.2017
Finanzausschuss	18.12.2017
Rat	19.12.2017

**Beschluss:**

Der Rat beschließt, Planungen zu einem Neubau im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Brohler Str. o.Nr., Gemarkung: Köln-Rondorf, Flur: 51, Flurstücke: 708, 1208, 597 und 1209 aufzunehmen.

Der Rat ermächtigt die Verwaltung, auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) Fachplaner mit den Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) zu beauftragen und die notwendigen Stellungnahmen (z.B. Statik, Vermessung, Boden- und Schadstoffgutachten etc.) einzuholen. Die Planungskosten belaufen sich voraussichtlich auf rund 235.000 € brutto.

Zur Finanzierung der erforderlichen investiven Auszahlungen in Höhe von insgesamt 235.000 € stehen für das Haushaltsjahr 2017 im Teilfinanzplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 - Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-2-5153 die notwendigen Mittel zur Verfügung.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	235.000_€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	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

Der Stadt Köln obliegt die gesetzliche Unterbringungsverpflichtung für Personen, die vom Wohnungsmarkt ausgegrenzt werden, insbesondere für obdachlos gewordene Personen oder Klientelen, die keine anderweitige Möglichkeit haben, sich selbst mit Wohnraum zu versorgen. Die Unterbringungsverpflichtung besteht auch für Geflüchtete, deren Zugangszahl sich in den letzten Jahren um ein Vielfaches erhöht hat.

Während des hohen Zuzugs von Geflüchteten, insbesondere im Zeitraum 2015-2016, wurden im Rahmen der Gefahrenabwehr zunächst kurzfristig zu realisierende Bauprojekte (Mobile Wohneinheiten, Systembauten, ungenutzte Gewerbehallen) priorisiert abgewickelt. Längerfristig zu realisierende Bauprojekte, wie z.B. konventionelle Bauten (Massivbauten) wurden vor diesem Hintergrund zurückgestellt. Für eine dauerhafte Sicherstellung der Unterbringungsverpflichtung bzw. der Versorgung mit Wohnraum sind derartige Maßnahmen aus Sicht der Verwaltung allerdings zwingend erforderlich und werden nunmehr aufgrund der Unterbringungssituation und der zur Verfügung stehenden Kapazitäten wieder forciert.

Die Verwaltung muss auf ihren zur Verfügung stehenden Flächen Wohnbaupotenziale schaffen, welche sowohl Ressourcen für Geflüchtete, vor allem aber auch dringend benötigte Kapazitäten an preiswertem Wohnraum für die gesamte Bevölkerung beinhalten. Die Umsetzung soll im Rahmen des sozial geförderten Wohnungsbaus erfolgen, da hierfür zinsgünstige Darlehen des Landes in Anspruch genommen werden können, für die zudem ein Tilgungsnachlass gewährt wird. Hierdurch entsteht ein größerer Handlungsspielraum bei der Belegung des neu geschaffenen Wohnraums, gleichermaßen für die am Wohnungsmarkt Benachteiligten sowie auch für anerkannte Geflüchtete.

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 16.12.2014 (Vorlagen-Nr. 2899/2014) unter anderem den Standort Brohler Str. zur Errichtung eines Wohnhauses in konventioneller Bauweise für bis zu 150 Personen

zur langfristigen Flüchtlingsunterbringung beschlossen. Die baurechtlichen Möglichkeiten sollten hierbei ausgeschöpft werden. Der Rat beauftragte die Verwaltung, alle erforderlichen Schritte zur Vorbereitung von Planungs- und Baubeschluss zu unternehmen.

Nach erfolgter Abwicklung der o.a. priorisierten Projekte zur kurzfristigen Unterbringung von Geflüchteten, konnte die Projektplanung für die Brohler Str. nunmehr im August 2017 wieder aufgenommen werden.

### Planungsvorhaben

Den eingangs dargestellten Hintergrund berücksichtigend, beabsichtigt die Verwaltung nunmehr, auf dem Grundstück an der Brohler Str. die Planungen dergestalt aufzunehmen, einen sozial geförderten Wohnungsbau zu schaffen, der einerseits anerkannte Geflüchtete in die Bevölkerung integriert und auf der anderen Seite dringend benötigten Wohnraum für einkommensschwache Kölner Bürgerinnen und Bürger mit Wohnberechtigungsschein schafft.

Im Rahmen einer verwaltungsinternen Vorprüfung wurde unter Berücksichtigung der bau- und planungsrechtlichen Vorgaben die Bebaubarkeit der insgesamt 2.891m<sup>2</sup> großen städtischen Grundstücksfläche festgestellt. In Anlehnung an die vorhandene benachbarte Bebauung sollen im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwei Baukörper in zweigeschossiger konventioneller Bauweise mit Satteldach errichtet werden. Durch den vorhandenen Geländeabgang auf dem Grundstück kann zu den zwei Vollgeschossen noch ein weiteres Geschoss im Souterrain entstehen, welches zur Hälfte aus Keller- und Technikräumen und zur anderen Hälfte aus Wohnfläche besteht. Insgesamt können auf dem Grundstück ca. 23 barrierefrei abgeschlossene Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 1881m<sup>2</sup> gebaut werden. Je nach Familienstruktur (von Alleinstehenden bis zu 8-Personen-Haushalten) können dort bis zu 75 Personen untergebracht werden. Die Grundstücksgröße soll im Zuge der Planung optimal ausgenutzt werden. In den Außenanlagen ist eine Spielfläche geplant, die eine gemeinsame Nutzung der auf dem Nachbarflurstück (1790) im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche/Spielplatz ermöglicht.

Zunächst soll ein Architekturbüro mit der Vor- und Entwurfsplanung zur Neubebauung beauftragt werden und die notwendigen Stellungnahmen (Vermessung, Bodengutachten, Schadstoffgutachten etc.) eingeholt werden. Zudem sind Planer für die technische Gebäudeausstattung, Tragwerksplanung und Außenanlagenplanung erforderlich. Die Auswahl erfolgt nach Vorschriften der Vergabeverordnung (VgV) und den Regelungen der Kölner Vergabeordnung (KVO).

Die geschätzten Gesamtbaukosten für den Neubau können mit ca. 4,65 Mio € brutto beziffert werden. Die Architekten- und Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) sind mit ca. 235.000 € brutto zu veranschlagen. Die Beauftragung der o.g. Planungsleistungen ist erforderlich, um einen konkreten Umsetzungsvorschlag einschließlich Kostenberechnung für das Projekt als Baubeschluss vorlegen zu können. Die reine Bauzeit beträgt voraussichtlich 18 Monate.

Die geschätzte Nutzungsdauer des Gebäudes wird bei 60 Jahren liegen. Nach derzeitiger und prognostizierbarer Bedarfslage ist eine vollständige Auslastung des Objektes auf Dauer gewährleistet.

### Finanzierung

Zur Finanzierung der erforderlichen investiven Auszahlungen in Höhe von insgesamt 235.000 € stehen für das Haushaltsjahr 2017 im Teilfinanzplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 - Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-2-5153, Mittel in Höhe von 235.000 € zur Verfügung.

Anlagen