

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Lachemer Weg, 50737 Köln-Longerich - Neu- / Umplanungsbeschluss****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Integrationsrat	04.12.2017
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	07.12.2017
Bauausschuss	11.12.2017
Ausschuss Soziales und Senioren	14.12.2017
Finanzausschuss	18.12.2017
Rat	19.12.2017

Beschluss:

Der Rat beschließt, die bislang auf Grundlage der Beschlussfassung 2649/2013 vom 11.02.2014 durchgeführten Planungen zur Errichtung einer Unterkunft für Geflüchtete einzustellen und die Planungen zu einem konventionellen Neubau im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Lachemer Weg, 50737 Köln-Longerich, Gemarkung: Longerich, Flur: 97, Flurstück: 273 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 180.000 € brutto.

Zur Finanzierung der erforderlichen investiven Auszahlungen in Höhe von insgesamt 180.000 € stehen für das Haushaltsjahr 2017 im Teilfinanzplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 - Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei Finanzstelle 5620-1004-5-5128, die notwendigen Mittel zur Verfügung.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/>	Nein			
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	180.000,00	_____ €
		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 _____

BegründungAusgangslage

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 11.02.2014 für den Standort Lachemer Weg die Aufnahme der Planung zur Errichtung von Wohngebäuden in konventioneller Bauweise zur ausdrücklichen Unter-

bringung von Flüchtlingsfamilien beschlossen. Dazu ermächtigte er die Verwaltung, die Leistungsphasen eins bis vier HOAI zu beauftragen. Die daraufhin erfolgte Planung wurde vom RPA insbesondere aus Kostengründen nicht anerkannt. Auch die anschließende Umplanung konnte die Kostensituation und Planungsqualität nicht wesentlich verbessern. Bislang wurden für die bereits beauftragten und durchgeführten Planungsleistungen bereits 223.940,94 € verausgabt.

Planungsvorhaben

Den eingangs dargestellten Hintergrund berücksichtigend beabsichtigt die Verwaltung nunmehr, auf dem Grundstück am Lachener Weg 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 ca. 3.000 m² großen städtischen Grundstücksteilfläche festgestellt. Auf dieser Fläche soll ein öffentlich gefördertes Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss errichtet werden. Insgesamt können auf dem Grundstück voraussichtlich ca. 16-20 abgeschlossene Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von bis zu 1.300 m² für bis zu 60 Personen entstehen. Es werden verschiedene Wohnungszuschnitte geplant, welche sowohl Alleinstehenden als auch Klein- und Großfamilien ein Zuhause bieten. Durch die Einhaltung der Wohnraumförderbestimmungen werden die Wohnungen zudem barrierefrei und gemäß der aktuellen Energieeinsparverordnung errichtet. Die Planung für ein derartiges Gebäude tangiert die bereits auf dem Grundstück vorhandene Bebauung nicht und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche soll im Rahmen der Planung optimal ausgenutzt werden. Die abschließenden Bebauungsmöglichkeiten und der genaue Wohnungsschlüssel lassen sich allerdings erst nach Abschluss der Entwurfsplanung unter Einbeziehung sozialer Aspekte verbindlich festlegen. Auf Basis der erarbeiteten Planungsunterlagen wird dem Rat ein entsprechender Baubeschluss zur Entscheidung vorgelegt.

Zunächst soll nunmehr 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 den Vorschriften der Vergabeverordnung (VgV) und den Regelungen der Kölner Vergabeordnung (KVO).

Die geschätzten Gesamtbaukosten für den Neubau können mit ca. 3 Mio. € brutto beziffert werden. Die Architekten- und Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) sind mit ca. 180.000 € 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 180.000 € stehen für das Haushaltsjahr 2017 im Teilfinanzplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 - Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei Finanzstelle 5620-1004-5-5128, die notwendigen Mittel zur Verfügung.