

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Neubau von vier Mehrfamilienhäusern im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf den städtischen Grundstücken Pater-Prinz-Weg, 50997 Köln-Rondorf - Baubeschluss

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Integrationsrat	29.10.2018
Ausschuss Soziales und Senioren	06.11.2018
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	12.11.2018
Bauausschuss	12.11.2018
Finanzausschuss	19.11.2018
Rat	22.11.2018

Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern im sozial geförderten Wohnungsbau auf den städtischen Grundstücken **Pater-Prinz-Weg, 50997 Köln-Rondorf** Gemarkung Rondorf-Land, Flur 6, Flurstücke 266, 267, 282, 283 umzusetzen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	3.844.605,84	_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" 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:** 2021

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>44.956,91 €</u>
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>64.076,76 €</u>

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** 2021

a) Erträge	<u>78.052,85 €</u>
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

Einsparungen:**ab Haushaltsjahr:**

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

Beginn, Dauer

BegründungAusgangslage:

Während des hohen Zuzugs von Geflüchteten, insbesondere im Zeitraum 2015-2016, wurden im Rahmen der Gefahrenabwehr zunächst schnell realisierbare Bauprojekte (Mobile Wohneinheiten, Systembauten, ungenutzte Gewerbehallen) priorisiert abgewickelt. Längerfristig zu realisierende Bauprojekte, wie z.B. konventionelle Bauten (Massivbauten) wurden vor diesem Hintergrund zurückgestellt. Damit die Stadt Köln auf Dauer Ihre Unterbringungsverpflichtung für Geflüchtete erfüllen und die Versorgung mit Wohnraum für alle Kölner Bürger verbessern kann, sind derartige Maßnahmen aus Sicht der Verwaltung zwingend erforderlich und werden nun mit den aufgrund der veränderten Unterbringungssituation zur Verfügung stehenden Kapazitäten wieder forciert.

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 14.02.2017 für den Standort Pater-Prinz-Weg die Aufnahme der Planung zur Errichtung von Wohngebäuden in konventioneller Bauweise zur ausdrücklichen Unterbringung von Flüchtlingsfamilien beschlossen. Dazu ermächtigte er die Verwaltung, die Leistungsphasen eins bis vier HOAI zu beauftragen. Vor dem Hintergrund der sinkenden Zugangs- und Unterbringungszahlen von Geflüchteten, dem dringendem Bedarf an preisgünstigen Wohnraum für alle Kölnerinnen und Kölner sowie der Fördermöglichkeiten schlägt die Verwaltung nunmehr vor, das Vorhaben am Pater-Prinz-Weg im Rahmen des sozial geförderten Wohnungsbaus umzusetzen.

Die Verwaltung muss auf ihren zur Verfügung stehenden Flächen Wohnbaupotenziale schaffen, um dringend benötigte Kapazitäten an preiswertem Wohnraum für die gesamte Bevölkerung zu realisieren. Das schließt Wohnraum für Geflüchtete ausdrücklich ein. 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, sowohl für die am Wohnungsmarkt Benachteiligten als auch für anerkannte Geflüchtete.

Für die Erstvermietung der (öffentlich geförderten) Wohnungen in Neubauobjekten wurde von der Verwaltung das Konzept der integrativen Belegung entwickelt. Die Wohnungen werden dabei zu einem Drittel an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein aus dem umgebenden Stadtteil, zu einem Drittel an dringend Wohnungssuchende mit Zugangsbeschränkungen zum Wohnungsmarkt sowie zu einem Drittel an obdachlose Kölner Bürgerinnen und Bürger und geflüchtete Menschen mit Aufenthaltsstatus, die bisher in städtischen Einrichtungen lebten, vermittelt. Durch diese gesteuerte Belegung entwickelt sich eine gegenseitig stabilisierende Mieterschaft. Das Objekt, wie auch seine Mieterinnen und Mieter, werden gut in das Wohnumfeld integriert, die Adresse nicht stigmatisiert und ist von Beginn an akzeptierter Teil des Sozialraumes.

Geplantes Bauvorhaben:

Die Objekte liegen auf den städtischen Grundstücken Pater-Prinz-Weg, 50997 Köln-Rondorf, Gemarkung Rondorf-Land, Flur 6, Flurstücke 266, 267, 282, 283.. Die vier Grundstücke, mit einer Gesamtgröße von ca. 2.047 m², befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 66382/02. Dieser weist die hinteren Flurstücke des Pater-Prinz-Wegs als reines Wohngebiet aus und gibt allgemein die 2-vollgeschossige Bauweise mit Sattel- oder Walmdach in einem festgelegten Baufenster vor. Das Oberflächenwasser wird zur Versickerung in die am Ende der Sackgasse liegende Versickerungsgrube geleitet. Die vorderen Flurstücke sind zur Einfamilienhausbebauung ausgewiesen und wurden an einen Investor veräußert. Gestalterisch werden die neuen Gebäude aufeinander abgestimmt, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Auf jedem der vier Flurstücke soll ein freistehender Baukörper in zweigeschossiger konventioneller Bauweise mit ausgebautem Satteldach und Keller errichtet werden. Insgesamt können auf jeweils drei Wohnebenen 14 barrierefreie abgeschlossene Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 956,53 m² errichtet werden. Diese 14 Wohneinheiten verteilen sich auf acht Dreizimmer-, vier Zweizimmer- sowie zwei Vierzimmerwohnungen. Das Gebäude wird energetisch (Wärmeschutz, Heizungsanlage) entsprechend der aktuellen EnEV ausgestattet. Die Heizung wird mittels Gas-Brennwerttechnik sowie einer unterstützenden Solaranlage betrieben. Derzeit wird von der Verwaltung geprüft, ob ein zentrales Blockheizkraftwerk für alle vier Häuser die wirtschaftlichere Variante darstellt. Im Kellergeschoss eines jeden Hauses befinden sich für jede Wohneinheit ein Kellerraum, ein Heizungsraum sowie ein Gemeinschaftsraum, der für Fahrräder, Kinderwagen oder zur Wäschetrocknung verwendet werden kann. Die Waschmaschinen und Trockner der Mieter können jedoch auch im jeweiligen Badezimmer angeschlossen werden. Zudem verfügen alle Wohnungen über einen Balkon oder eine Terrasse. Im unmittelbaren Außenbereich befinden sich insgesamt 14 PKW-Stellplätze sowie ausreichend Fahrradabstellplätze. Zudem werden vor zwei Häusern kleine Spielplätze mit Sandkasten, Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten errichtet, die von den Bewohnern aller vier Häuser genutzt werden können.

Die geschätzten Gesamtbaukosten für den Neubau inkl. der Planung können mit ca. 3,8 Mio. € brutto beziffert werden. Diese Kosten (Bauwerkskonstruktionen, Technische Anlagen, Freianlagen) ergeben sich aus einer aktuellen Kostenberechnung der Planer nach DIN 276. Die voraussichtlichen Baubenenkosten (insb. Planung und Ingenieurleistungen) wurden aufgrund der o.g. Kosten ermittelt. Die Kosten für den laufenden Betrieb entsprechen den Erfahrungswerten der Verwaltung.

Der Baubeginn wird voraussichtlich im April 2019 sowie die Fertigstellung im September 2020 liegen. Die geschätzte Nutzungsdauer des Gebäudes beträgt mind. 60 Jahre. Nach aktueller und prognostizierbarer Bedarfslage ist eine vollständige Auslastung des Objektes auf Dauer gewährleistet.

Finanzierung:

Ein Teil der Finanzierung soll über die NRW-Bank gemäß den Wohnraumförderbestimmungen erfolgen. Der förderfähige Darlehensgrundbetrag beträgt hierbei 1.950 €/qm Wohnfläche (Wfl.), bei einer künftigen Belegung mit Mietern der Einkommensgruppe A (6,80 € kalt pro qm). Bei der vorliegenden bzw. geplanten Gesamt-Wfl. in Höhe von 956,53 m², beträgt das voraussichtliche zinsgünstige Darlehen 1.865.233,50 €. Auf den Darlehensbetrag wird grundsätzlich ein Tilgungsnachlass in Höhe von 25 % gewährt. Der Förderantrag ist gestellt, die genaue Förderhöhe wird durch die Bewilligungsbe-

hörde erst nach geprüftem Förderantrag ermittelt und festgesetzt. Aufgrund von Vorgesprächen mit der Bewilligungsbehörde ist unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen und gestalterischen Vorgaben und Rahmenbedingungen von einer Förderzusage auszugehen. Um Verzögerungen im weiteren Projektablauf zu vermeiden, erfolgt die Beschlusseinhaltung bereits vor Förderzusage.

Abzüglich von Erstattungen wurden für das Projekt bislang 172.914,13 € ausgezahlt.

Zur Finanzierung der weiteren erforderlichen investiven Auszahlungen im Haushaltsjahr 2018 in Höhe von 21.691,71 € stehen im Haushaltsplan 2018 im Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-2-5172, Pater-Prinz-Weg, entsprechende Mittel zur Verfügung. Der Mittelbedarf für die Jahre 2019 ff. verteilt sich gemäß der Anlage zu den haushaltsmäßigen Auswirkungen. Die in den Folgejahren geplanten investiven Auszahlungen und Aufwendungen sind in der weiteren Haushaltsplanung zu berücksichtigen.

Zur Dringlichkeit

Es werden zwingend langfristige Ressourcen zur Unterbringung von Geflüchteten, sowie zum Abbau bzw. Ersatz von temporären Unterbringungsmaßnahmen und Beherbergungsbetrieben, benötigt. Darüber hinaus besteht in Köln generell ein erheblicher Mangel an preiswertem Wohnraum für die gesamte Bevölkerung. Ein Abwarten bis zur nächsten Ratssitzung verzögert die Planung und anschließende Fertigstellung.

Anlagen