

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Neubau einer Flüchtlingsunterkunft in konventioneller Bauweise auf dem städtischen Grundstück Potsdamer Str. 1 b, 50859 Köln-Weiden, Baubeschluss

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Integrationsrat	12.01.2021
Ausschuss Soziales und Senioren	14.01.2021
Bauausschuss	25.01.2021
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal) e.z.	31.08.2020
Finanzausschuss	01.02.2021
Rat	04.02.2021

Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit dem Neubau einer Flüchtlingsunterkunft auf dem städtischen Grundstück **Potsdamer Str. 1 b, 50859 Köln-Weiden**, Gemarkung Lövenich, Flur 19, Flurstück 1337 mit Gesamtbaukosten in Höhe von rund 3.619.000 € und Kosten für die Erstausrüstung in Höhe von rund 22.000 €.

Gleichzeitig werden die investiven Auszahlungsermächtigungen in entsprechender Höhe im Teilplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, nach der Umschichtung von der Finanzstelle 5620-1004-0-5999 – Flüchtlings-WH bei der Finanzstelle 5620-1004-3-5202 – Neubau Potsdamer Str. 1 b, freigegeben.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		<u>3.641.000 €</u>	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	___%
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme		_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	___%

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** 2023

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>99.597 €</u>
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>62.505 €</u>

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** 2023

a) Erträge	<u>141.442 €</u>
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

Einsparungen: **ab Haushaltsjahr:**

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

Beginn, Dauer _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung

Teil der Verwaltungsaufgaben im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Unterbringung ist es für Menschen, die aufgrund Ihrer besonderen Lebenssituation keinen regulären Zugang zum Wohnungsmarkt im Rahmen eines Miet-Wohnverhältnisses haben, Wohnraum zu schaffen um sie vor der drohenden Obdachlosigkeit zu bewahren. Um auch in der Hochphase des Zugangs von Geflüchteten der gesetzlichen Unterbringungsverpflichtung nachkommen zu können, wurde in den letzten Jahren vermehrt auf den Bau von kurzfristig zu realisierenden, temporären Unterkünften (Mobilie Wohneinheiten, Systembauten etc.) mit großer Aufnahmekapazität je Standort sowie auf die Anmietung von Beherbergungsbetrieben gesetzt. Aufgrund von stetig sinkenden Geflüchtetenzahlen ist es der Verwaltung nun möglich den nächsten Schritt zur weiteren Integration der Geflüchteten in den Wohnungsmarkt zu gehen, indem sie die Schaffung dauerhafter Unterbringungsmöglichkeiten, wie konventionelle Gebäude mit barrierefreien, abgeschlossenen Nutzungseinheiten, vorantreibt. Neben der Erfüllung des Grundbedürfnisses auf eigenverantwortliches Wohnen wird gleichzeitig auf Nachhaltigkeit gesetzt, da die Nutzungseinheiten aufgrund ihrer Barrierefreiheit und den Zuschnitten nach der Unterbringung der Geflüchteten auch an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden können.

Die Verwaltung forciert daher auf den ihr zur Verfügung stehenden Flächen entsprechende Neubaupotenziale, um dringend benötigte Kapazitäten zur Unterbringung Geflüchteter zu realisieren. Dementsprechend hat der Rat in seiner Sitzung vom 27.09.2018 beschlossen, am Standort Potsdamer Str. 1 b den Abriss des Bestandsgebäudes sowie Planungen zum Neubau einer Geflüchtetenunterkunft in konventioneller Bauweise an gleicher Stelle aufzunehmen (Planungsbeschluss 2396/2018).

Geplantes Vorhaben:

Den oben dargestellten Hintergrund berücksichtigend, beabsichtigt die Verwaltung auf dem städtischen Grundstück an der Potsdamer Str. 1 b einen Neubau in konventioneller Bauweise zur Unterbringung von Geflüchteten zu realisieren.

Bauplanungsrecht:

Im Rahmen einer verwaltungsinternen Vorprüfung wurde unter Berücksichtigung der bau- und planungsrechtlichen Vorgaben die Bebaubarkeit der rd. 2.500 m² großen Teilgrundstücksfläche festgestellt.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich nach zwei auf diesem Flurstück bestehenden, sich überschneidenden Bebauungsplänen, die jeweils Grünfläche ausweisen. In einer ämterübergreifenden Vorbesprechung des Bauvorhabens wurde eruiert, dass die geplante Bebauung in diesem Zusammenhang mit zwei Vollgeschossen mit Flachdach grundsätzlich möglich ist, da der Neubau an gleicher Stelle und in derselben Größenordnung erfolgt, wie das bereits abgerissene Bestandsgebäude. Somit findet auch kein weiterer Eingriff in die Natur statt. Im Rahmen einer Befreiung von den Bebauungsplänen nach § 31 BauGB wurde seitens der Bauaufsichtsbehörde eine unbefristete Baugenehmigung in Aussicht gestellt.

Baubeschreibung:

Die auf diesen bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen fußende Entwurfsplanung sieht nunmehr eine Unterkunft für Geflüchtete in konventioneller Bauweise vor. Der zweigeschossige Baukörper besitzt ein Flachdach. Zusätzlich ist eine Vollunterkellerung vorgesehen.

Nach der vorliegenden Planung beträgt die Wohnfläche der abgeschlossenen Nutzungseinheiten insgesamt rund 952 m². Es sind 10 Nutzungseinheiten geplant, deren Größe zwischen rund 36 m² und 112 m² variiert.

Im Erdgeschoss befinden sich drei 5-Zimmer-Wohnungen, eine 1-Zimmer-Wohnung sowie eine rollstuhlgerechte 4-Zimmer-Wohnung. Das 1. Obergeschoss beinhaltet drei 5-Zimmer-Wohnungen, eine 4-Zimmer-Wohnung sowie eine 1-Zimmer-Wohnung. Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia. Bei Bedarf kann eine Wohnung als Büro für einen städtischen Sozialarbeiter/in hergerichtet werden. Der Sicherheitsdienst ist aufgrund der Eigenständigkeit der zukünftigen Bewohner nicht mehr ständig vor Ort, sondern fährt lediglich Kontrollfahrten.

Alle 10 Wohnungen werden nach den geltenden baurechtlichen Vorschriften barrierefrei nach DIN 18040-2 errichtet, um im Rahmen der Nachhaltigkeit später leichter an WBS-Empfänger bzw. Personen mit körperlicher Beeinträchtigung vermietet werden zu können. Die Wohnflächenobergrenzen der Wohnraumförderbestimmungen werden zudem eingehalten. Die rollstuhlgerechte 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen größeren Abstellraum als Kellerersatz. Waschmaschine und Trockner werden im Badezimmer der rollstuhlgerechten Wohnung untergebracht. Die zu den sonstigen Wohnungen gehörenden Abstellräume wurden in den Wohnungen sowie im Keller eingeplant. Aufgrund der Geschossigkeit und der barrierefreien Zugänglichkeit der rollstuhlgerechten Wohnung im Erdgeschoss, kann auf eine Installation von Aufzügen verzichtet werden bzw. ist diese nach

§ 39 Abs. 4 Landesbauordnung (LBO) erst ab dem vierten Geschoss gesetzlich gefordert.

Im Kellergeschoss befinden sich Technik- und Lagerflächen für Hausmeister, Trockenräume, Hausanschluss und Heizungszentrale. Zudem gibt es einen gemeinsamen Wasch- und Trockenraum, in dem sich zu jeder Wohnung, außer zu der rollstuhlgerechten, Waschmaschinen und Trockner befinden. Die den Wohnungen zugewiesenen Keller sowie sonstigen Kellerräume sind über ein gemeinsames Treppenhaus erreichbar.

Energetisch ist das Gebäude entsprechend den Bestimmungen bzw. auf Grundlage der aktuellen Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016) geplant. Die Umsetzung eines darüber hinausgehender Energiestandard (Passivhaus-Standard) ist nicht gefordert bzw. von der Verwaltung aus den nachfolgenden Gründen auch nicht beabsichtigt. Grundsätzlich ist die Planung und Umsetzung von Wohngebäuden oder Unterbringungsgebäuden unter Berücksichtigung des Passivhaus-Standards realisierbar. Die bislang durchgeführten Vergleiche haben jedoch gezeigt, dass die Errichtung von Gebäuden nach EnEV in der Regel die wirtschaftlichere Lösung darstellt, da hierbei der geringste Barwert bzw. die geringste Amortisationsdauer ausgewiesen wurde; siehe hierzu Vorlage 0537/2018. Darüber hinaus favorisiert die Verwaltung insbesondere im öffentlich verwalteten Geschosswohnungsbau auch weiterhin den Standard nach EnEV 2016, da sich dieser bewährt hat, die entsprechende Anlagentechnik wartungsfreundlich ist und von vielen Nutzergruppen akzeptiert wird.

Als Heizsystem fungiert hier eine solarunterstützte zentrale Gas-Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Verteilung der Raumwärme erfolgt mittels Fußbodenheizung. Als zusätzliche regenerative Energiequelle dient eine Photovoltaikanlage, die den eigenen Strombedarf decken soll.

Im Bereich der Außenanlagen sind bereits ein Sandkasten mit Schaukel sowie ein Rasenballspielfeld im hinteren Bereich der Anlage vorhanden. Der vorhandene Tischtennisplatz im vorderen Bereich wird mit einer zusätzlichen Tischtennisplatte ergänzt. Zudem wird eine barrierefreie Rampe zum hinteren Spielbereich entstehen, damit auch die hinteren Außenanlagen durch den Rollstuhlfahrer/in erreicht werden können. Zudem werden die vorhandenen Sitzmöglichkeiten sowie Mastleuchten teilweise neu angeordnet und erweitert. Am Hauszugangsweg sollen 28 Fahrradabstellplätze sowie eine Einhausung zum Unterstellen von Rollstühlen und Kinderwägen entstehen. Es werden keine weiteren PKW-Stellplätze benötigt, fünf oberirdische Stellplätze für das Personal sind bereits auf dem Nachbargrundstück angelegt. Der Baumbestand wird weitestgehend erhalten bleiben, teilweise entstehen neue Strauchbepflanzungen und die anderen Freiflächen werden eingesät.

Die geschätzte Nutzungsdauer des Gebäudes beträgt mind. 60 Jahre.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ein Bauvorhaben wirkt sich in aller Regel auf den Klimaschutz aus, da hierdurch ein Ressourcenverbrauch eintritt, der eine Zunahme der CO²-Emissionen über den Lebenszyklus bewirkt. Zudem findet eine dauerhafte Flächenversiegelung statt, sowohl bei Neu- als auch bei Ersatzbauten. Um einer wachsenden Kölner Stadtgesellschaft Rechnung tragen zu können, werden notwendige Bauvorhaben so geplant, dass ihre Umsetzung und anschließende Nutzung unter Berücksichtigung des aktuellen Standes und Einsatzes neuer umweltschonender Technologien von Wissenschaft und Technik nachhaltig ist.

Zeitraumen:

Der Abriss des Bestandsgebäudes wurde bereits im 1. Halbjahr 2020 durchgeführt. Die tatsächlichen Aufwendungen für den Abriss sind mit rd. 150.000 € wesentlich geringer als im Planungsbeschluss angenommen wurde.

Der Baubeginn könnte voraussichtlich ab Januar 2021 erfolgen, wobei mit einer reinen Bauzeit von 24 Monaten zu rechnen ist.

Die Fertigstellung ist bis zum 31.12.2022 geplant.

Wirtschaftlichkeit:

Der geplante Neubau an der Potsdamer Str. 1 b ist in seiner Gesamtheit eine investive Einzelmaßnahme. Aus der vorliegenden Kostenberechnung gemäß DIN 276 ergeben sich bei derzeitigem Planungsstand Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 3.618.197,58 € brutto. Diese Kostenberechnung geht davon aus, dass Abweichungen der im Bauverlauf tatsächlich entstehenden Kosten bei maximal 20 % liegen. Diese Berechnung beinhaltet sämtliche Bau- und Baunebenkosten inklusive Mehrwertsteuer, interne oder kalkulatorische Kosten sind nicht umfasst.

Im Vorfeld einer Investitionsmaßnahme ist ihre Wirtschaftlichkeit zu überprüfen, vgl. § 13 KomHVO. Im Vergleich zu anderen Unterkunftsarten, wie angemietete Objekte (z. B. Hotels) oder Großunterkünfte (z. B. Container) mit erheblichen Aufwand für Sicherheits- und Trägerpersonal, ist die hier geplante Unterkunftsart trotz der höheren Bauqualität auf Dauer grundsätzlich kostengünstiger.

Im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Unterbringung werden die entsprechenden späteren Nutzungsgebühren der Bewohner, grundsätzlich kostendeckend kalkuliert. Die prognostizierten Gebührenerträge belaufen sich auf jährlich 141.442 € und beruhen auf vergleichbaren Objekten, die in der aktuellen vom Hauptausschuss am 15.01.2018 beschlossenen städtischen Gebührensatzung, enthalten sind. Andere Unterkunftsarten werden in der Satzung mit deutlich höheren Gebührensätzen pro m² Wohnfläche kalkuliert. Da sich die den Nutzungsgebühren zugrunde liegenden Kosten verändern können, kann die Gebührensatzung den Erfordernissen angepasst werden, was auch derzeit geplant ist. Somit könnte die jetzige rechnerische Kostenunterdeckung von rund 21.000 € p. a. wieder ausgeglichen werden. Allerdings weist die Verwaltung darauf hin, dass die Nutzungsgebühren für die Unterkünfte für Geflüchtete zwar von den Nutzern zu entrichten sind, aber größtenteils über Transferleistungen der Stadt Köln gedeckt werden.

Finanzierung:

Für das Projekt ist im laufenden Haushaltsjahr im Rahmen der Neubauplanungen insgesamt mit investiven Auszahlungen in Höhe von rd. 683.000 € zu rechnen. Zur Finanzierung der noch erforderlichen investiven Auszahlungen im Haushaltsjahr 2020 stehen im Haushaltsplan 2020/2021 im Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-3-5202 - Neubau Potsdamer Str. 1 b durch Umschichtungen von der Finanzstelle 5620-1004-0-5999 – Flüchtlings-WH, entsprechende Mittel zur Verfügung.

Die Mittel für das Jahr 2021 wurden im gleichen Teilfinanzplan im Haushaltsplan 2020/2021 bei der Finanzstelle 5620-1004-0-5999 – Flüchtlings-WH, veranschlagt und werden im Rahmen der Bewirtschaftung umgebucht.

Der Mittelbedarf für die Jahre 2022 ff. ist in der weiteren Haushaltsplanung zu berücksichtigen. Dezernat V wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2022 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel vorsehen.

Zur Finanzierung der noch erforderlichen investiven Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Anlagevermögen i. H. v. rund 22.000 € stehen im Haushaltsplan 2020/2021 inkl. mittelfristiger Fi-

nanzplanung im Teilplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 09 – Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Anlagevermögen, Finanzstelle 0000-1004-0-0001 entsprechende Mittel zur Verfügung.

Die konsumtiven Aufwendungen fallen erst nach Fertigstellung des Bauvorhabens für die Bauunterhaltung an und sind für die Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs der investiven Maßnahme zwingend notwendig und müssen aufgewendet werden, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Insofern sind die Vorgaben der Bewirtschaftungsverfügung vom 25.03.2020 erfüllt.

Zur Dringlichkeit:

Es werden dringend 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. Bei Nichterreichen der Ratssitzung im September 2020 verzögert sich die Planung und anschließende Fertigstellung. Aufgrund der grundsätzlichen Überarbeitung der Baubeschlussvorlagen und dem damit verbundenen erhöhten verwaltungsinternen Abstimmungsbedarf war eine fristgerechte Einbringung der Vorlage nicht für alle vorberatenden Fachausschüsse möglich.

Anlagen