

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Abriss von vier Sozialhäusern und Neubau von zwei Gebäuden zur öffentlich rechtlichen Unterbringung obdachloser oder von Obdachlosigkeit bedrohter Personen in konventioneller Bauweise sowie Abriss einer Kindertagesstätte und Neubau einer Kindertagesstätte in konventioneller Bauweise auf dem städtischen Grundstück Geisbergstr. 47a - 53c in 50939 Köln-Klettenberg (Planungsbeschluss)****Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	12.05.2022
Ausschuss für Klima, Umwelt und Grün	19.05.2022
Bauausschuss	30.05.2022
Jugendhilfeausschuss	31.05.2022
Finanzausschuss	13.06.2022
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	15.06.2022
Rat	20.06.2022

**Beschluss:**

Der Rat beauftragt die Verwaltung, Planungen für den Rückbau der vier Bestands-Sozialhäuser sowie der Bestands-Kindertagesstätte auf dem städtischen Grundstück Geisbergstr. 47a – 53c in 50939 Köln-Klettenberg, Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 55, Flurstück 539, aufzunehmen.

Ferner wird die Verwaltung beauftragt, Planungen für die Errichtung von zwei neuen Gebäuden in konventioneller Bauweise für die öffentlich rechtliche Unterbringung obdachloser oder von Obdachlosigkeit bedrohter Personen, sowie einer neuen 6-zügigen Kindertagesstätte auf selbigem Flurstück vorzunehmen. Sämtliche Gebäude werden im energetischen Passivhausstandard geplant und ausgeführt.

Dazu ermächtigt der Rat die Verwaltung, die erforderlichen Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 – 3 auf Basis der HOAI – Gebührenordnung - zu beauftragen sowie die vorab notwendigen Gutachten (Statik, Boden-, Schadstoff-, Lärmschutz, Verkehr etc.) einzuholen.

Die voraussichtlichen Aufwendungen für die Vorplanungen des Rückbaus der vier Bestands-Sozialhäuser betragen rund 37.000 € brutto.

Die Planungskosten für die Vorplanungen des Rückbaus der Bestands-Kindertagesstätte betragen voraussichtlich 5.000 € brutto.

Die voraussichtlichen Planungskosten für den Neubau der Unterkünfte für die Leistungsphasen 1-3 HOAI betragen 608.000 € brutto, die entsprechenden Kosten für den Neubau der Kindertageseinrich-

tung werden auf rund 230.000 € brutto prognostiziert.

Gleichzeitig werden die investiven Mittel für die Planung der neuen Unterkünfte in entsprechender Höhe im Teilfinanzplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 8 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-3-5210 – Neubau Geisbergstr. 47-53, freigegeben.

Die investiven Mittel für die Planung der neuen Kita in entsprechender Höhe werden im Teilfinanzplan 0603 – Kindertagesbetreuung, Teilplanzeile 8 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-0603-3-1010 – Kita Geisbergstr. 47-53, freigegeben.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	838.000_€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>42.000</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

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

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

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

a) Erträge	_____€
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**

Um den städtischen Unterbringungsverpflichtungen dauerhaft nachkommen zu können, muss die Verwaltung auf den ihr zur Verfügung stehenden Flächen neben der Entwicklung von öffentlich geförderten Wohnbaupotenzialen auch öffentlich-rechtliche Unterbringungsmöglichkeiten für obdachlose Menschen und Geflüchtete realisieren.

Zielgruppe sind hier in ihrer Wohnfähigkeit beeinträchtigte Menschen, die nicht in der Lage sind, eigenverantwortlich Wohnraum anzumieten, um ihre akute Wohnungslosigkeit zu beenden. Der Bedarf an entsprechenden Unterbringungsmöglichkeiten für diese Zielgruppe ist immens gestiegen und steht derzeit nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung. Um der gesetzlichen Unterbringungsverpflichtung nach dem Ordnungsbehördengesetz (OBG) nachkommen zu können, sind diese Personenkreise aktuell teilweise in kostenintensiven angemieteten Objekten oder in stadteigenen Liegenschaften untergebracht, die jedoch nur über einen sehr geringen Ausstattungsstandard verfügen bzw. keine Privatsphäre in abgeschlossenen Wohneinheiten bieten. Die Verwaltung verstärkt daher ihre Bemühungen, den hier benötigten Wohnraum zu schaffen. Dazu gehört auch der Abriss ehemaliger sogenannter Sozialhäuser, die aufgrund ihres maroden Bauzustandes, wie vorliegend auch am Standort Geisbergstraße, nicht wirtschaftlich zu sanieren und durch entsprechende Neubauten ersetzt werden müssen. Die Planung entsprechender neuer Gebäude bietet nicht nur die Möglichkeit, das Grundstück größtmöglich auszunutzen und damit mehr Wohnraum zu schaffen. Zeitgemäße Wohnungszu-

schnitte und technische Ausstattungsstandards können von vornherein mit berücksichtigt werden.

Auf Grundlage einer entsprechenden Kooperationsvereinbarung zwischen der Jugend- und der Wohnungsverwaltung, wird mit Errichtung der Unterbringungsgebäude gleichzeitig auch eine neue Kindertagesstätte realisiert.

Durch die zeitgleiche Mitplanung in Vorbereitung auf die Errichtung einer neuen 6-zügigen Kindertagesstätte reagiert die Verwaltung nicht nur schneller auf den hohen Mehrbedarf an Kita-Plätzen, sondern nutzt das hier zur Verfügung stehende Areal somit auch mit einer maximalen Bebauung aus.

Die Bedarfe an Kindertagesplätzen werden für die einzelnen Stadtteile auf Grundlage der jährlich erstellten kleinräumigen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung berechnet.

Resultierend aus dem Ergebnis einer im Februar 2021 erstellten Bedarfsanalyse für das Jahr 2025, besteht ein erheblicher Ausbaubedarf im Bereich der Kindertagesstätten im Stadtteil Klettenberg. In der Perspektive auf das Jahr 2025 besteht demnach konkret ein Ausbaubedarf von insgesamt zwölf Gruppen in dem Stadtteil. Von den 199 zusätzlich erforderlichen Plätzen fallen 96 auf den Bereich der unter Dreijährigen, 103 Plätze werden für Kinder benötigt, die das dritte Lebensjahr bereits überschritten haben.

Der geplante Neubau umfasst gegenüber dem Ist-Zustand zwei zusätzliche Gruppen. Die vorgesehene Erhöhung der Gruppenzahl, die in dem Neubau betreut werden kann, deckt den Gesamtstadtteilbedarf Klettenbergs jedoch bei Weitem nicht ab. Nach Realisierung dieses Bauvorhabens fehlen in dem betroffenen Bereich weitere zehn Gruppen.

Aus oben genannten Gründen beabsichtigt die Verwaltung, die Bestandsbebauungen auf dem Grundstück Geisbergstr. 47a – 53c abzureißen sowie die Planungen für zwei Unterkünfte zur öffentlich rechtlichen Unterbringung sowie eine 6-zügige Kindertagesstätte aufzunehmen.

#### Bestandsbebauung:

Das zu bebauende Areal unter der Anschrift Geisbergstr. 47a – 53 c in 50939 Köln umfasst derzeit vier 3-geschossige Sozialhäuser in Massivbauweise mit insgesamt 46 Wohneinheiten sowie einen Bungalow, in dem eine Kindertageseinrichtung betrieben wird.

Die 1962 errichteten Sozialhäuser wurden zwischen 1982 und 1990 mehrfach modernisiert. An den einzelnen Gebäuden sind zwischenzeitlich Schäden an den Tragwerkskonstruktionen der Dächer entstanden, die Kellerbereiche weisen Feuchtigkeitsschäden auf. Der Zugang zu den Wohnhäusern erfolgt über Stufen, die Wohnungen sind damit nicht barrierefrei erreichbar.

Darüber hinaus entspricht der technische und energetische Gesamtzustand der Gebäude nicht ansatzweise dem heutigen Standard.

Die Räumlichkeiten für die 4-zügige Kita sind nicht ausreichend dimensioniert, so dass ein Teil der Erziehungseinrichtung in das Sozialhaus mit der Hausnummer 53 ausgelagert wurde. Hier wurden durch Wanddurchbrüche einzelne Wohneinheiten miteinander verbunden, so dass den Gruppen ein zusammenhängender Raum zur Verfügung steht. Da die Spielgruppen auf unterschiedliche Gebäude verteilt sind, ist ein geregelter Betriebsablauf nur bedingt bzw. nur mit einem höheren Betreuungsaufwand möglich.

In dem Gebäude sind die Fenster teilweise undicht, woraus auch eine Schimmelbildung resultiert. Der Boden der betroffenen Gruppenräume ist uneben und birgt eine Sturzgefahr für Kinder und Personal, so dass hier auch aus Aspekten der Arbeitssicherheit und Unfallverhütung Handlungsbedarf besteht.

Neben der Neuerrichtung der Wohnhäuser und des Gebäudes zum Betrieb der Kindertagesstätte, wurde auch die Alternative einer Sanierung geprüft. Zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Varianten Neubau und Sanierung hat die Verwaltung ein externes Architekturbüro mit einer Vorplanung für einen Neubau und alternativ für eine umfassende Sanierungsmaßnahme beauftragt. Unter Berücksichtigung diverser Kriterien bewertet die Verwaltung die Alternative Neubau als deutlich vorteilhafter. Ein Neubau stellt nicht nur einen Gewinn für das Stadtbild des Viertels dar, sondern ist nachhaltiger und wertbeständiger als eine Sanierung zu bewerten. Zudem soll der Neubau im Passivhausstandard realisiert werden und ist damit der Sanierungsvariante auch in Bezug auf die Energieeffizienz deutlich überlegen. Mit der Mitteilung 1978/2020 hat die Verwaltung dem Ausschuss Soziales, Seniorinnen und Senioren die Alternativen dargelegt und die Entscheidung für die Neubauvariante ausführlich begründet.

Das Vorhaben war ursprünglich für ein Maßnahmenpaket zur Realisierung durch Generalunternehmen / Totalunternehmen vorgesehen. Da die Projektentwicklung nunmehr soweit fortgeschritten ist, dass ein Planungsbeschluss eingeholt werden kann, möchte die Verwaltung das Projekt entsprechend voranbringen. Aktuell erarbeitet die Verwaltung die Grundlagen für die Realisierung von Wohnbauvorhaben durch Generalunternehmen und wird den politischen Gremien einen entsprechenden Vorschlag zur Beschlussfassung vorlegen. Schwerpunkt eines ersten Maßnahmenpaketes soll die Realisierung von drei Neubauten in Holz- bzw. Holz-Hybridbauweise sein.

#### Bauplanungsrecht:

Da für das Grundstück kein Bebauungsplan besteht, richtet sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach ist ein Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Bauvorhaben an der Geisbergstraße liegt innerhalb überbaubarer Flächen und ist planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Hinsichtlich der Höhenentwicklung (Geschossigkeit) sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Der Umgebungsrahmen nach § 34 BauGB zu o.g. Grundstück wird im Westen durch die Geisbergstraße, im Norden durch die Oberpleiser Straße, im Osten durch den Grünzug an der Bahnstrecke und im Süden durch die Geisbergstraße und ebenfalls den Grünzug an der Bahnstrecke definiert. Der dargestellte Bereich ist durch 2- und 3-geschossige Gebäude mit Satteldächern geprägt. Das nördlich der geplanten Bebauung an der Karl-Begas-Straße liegende 4-geschossige Seniorenzentrum St. Bruno stellt einen sogenannten Ausreißer dar, der das Maß der Nutzung in dem Gebiet nicht prägt.

Daher ist eine 3-geschossige Bebauung mit einem, gegenüber der Geisbergstraße zurückgesetzten, Staffelgeschoss zulässig.

#### Baubeschreibung Unterkunftsgebäude

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde die maximale Ausnutzung und Bebauung der zur Verfügung stehenden Fläche berücksichtigt. Als Neubauten kommen auf dem Grundstück nach Abbruch der vorhandenen Bausubstanz zwei L-förmige Baukörper mit drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss in konventioneller Bauweise in Frage. Im Rahmen der Planungen wird eine Realisierung der Unterkunftsgebäude im Passivhaus-Standard vorgesehen. Insgesamt können auf dem Grundstück 63 Wohn- bzw. Unterbringungseinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 5.090 m<sup>2</sup> errichtet werden. In den Unterkünften können insgesamt bis zu 176 Personen untergebracht werden. Die einzelnen Wohn- bzw. Unterbringungseinheiten werden für verschiedene Haushaltsstrukturen geplant. Dadurch ist sowohl eine Unterbringung alleinstehender Personen als auch von Mehrpersonenhaushalten, insbesondere Familien, möglich.

Sämtliche Unterbringungseinheiten werden barrierefrei realisiert. Darüber hinaus ist die Errichtung von rollstuhlgerechten Unterkunftseinheiten geplant.

Durch den Einbau von Aufzügen sind sämtliche Wohneinheiten barrierefrei erreichbar. Dies umfasst auch eine Erreichbarkeit der einzelnen Geschosse mit Rollstühlen oder weiteren Hilfsmitteln.

Beide Objekte sollen unterkellert werden, um neben den zu den einzelnen Wohneinheiten vorgesehenen Kellerräumen, auch Technik- und Servicräume sowie ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Spezialfahrräder - gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen sowie die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) - zu realisieren.

In den Außenanlagen sind eine Spielfläche, Müllplätze und weitere Fahrradstellplätze vorgesehen. Auf Grund der nahegelegenen Bahntrasse bestehen erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz, die im Rahmen der Planungen berücksichtigt werden.

Die geschätzte Nutzungsdauer der Gebäude liegt bei 60 Jahren.

#### Baubeschreibung Kindertagesstätte:

Im hinteren Bereich des Grundstücks ist die Errichtung einer 6-zügigen Kindertageseinrichtung geplant. Die Umsetzung ist als 2-geschossiger Solitärbau mit Flachdach im Passivhausstandard vorgesehen.

Die Nutzfläche der Kindertagesstätte beträgt rund 1.050 m<sup>2</sup>.

Die sechs Gruppen der Kindertagesstätte unterteilen sich in drei Gruppenformen, von denen je Form zwei Züge betrieben werden sollen. Eine Unterteilung findet in Gruppen für Kinder im Alter von zwei bis sechs Jahren, für Kinder von null bis 3 Jahren und Regelgruppen für Kinder von drei bis sechs Jahren statt.

Für die einzelnen Gruppen stehen Räumlichkeiten in unterschiedlicher Größe zur Verfügung.

Die vorgesehenen Schlafräume werden durch mehrere Gruppen genutzt.

Für das Personal sollen neben einem Leitungsbüro auch Aufenthaltsräume vorgesehen werden.

Neben der Errichtung von Abstellräumen für die Hauswirtschaft und Spielgeräte soll ein Kinderwagenabstellraum zur Verfügung stehen.

Sämtliche Sanitäranlagen werden behindertengerecht geplant, was auch einen barrierefreien Zugang zu dem Gebäude bedingt.

In Abstimmung mit dem aktuellen Träger SKM, der die Trägerschaft auch in den neuen Räumlichkeiten weiter fortführt, soll die Verpflegung über das System „Cook and Chill“ erfolgen. Dieses Verpflegungssystem erfordert je Etage eine Aufwärmküche. Für die Lagerung und Kühlung der Lebensmittel wird im Erdgeschoss ein Vorratsraum mit Lüftung geplant. Ein dem System angepasster Anlieferungsbereich ist hier erforderlich, um eine möglichst direkte Anlieferung zu ermöglichen. Dies wird bei der Entwicklung des Verkehrskonzeptes, neben den Besucherparkplätzen, mit berücksichtigt.

Im Außenbereich werden eine Rasenfläche, eine befestigte Spielfläche und ein Sandfläche, auf der auch Spielgeräte aufgestellt werden, angelegt.

#### Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ein Bauvorhaben wirkt sich in aller Regel auf den Klimaschutz aus, da hierdurch ein Ressourcenverbrauch eintritt, der eine Zunahme der CO<sup>2</sup>-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.

#### Rodung des Baugrundstücks:

Auf Grund der gegenüber der Bestandsbebauung aus den oben dargestellten Gründen abweichenden Anordnung der Baukörper, ist eine Rodung des Baugrundstücks erforderlich. Im Rahmen der Vorplanungen hat die Verwaltung eine entsprechende gutachterliche Beurteilung zum Erhalt der Bäume im betroffenen Baugebiet erstellen lassen.

Das beauftragte Ingenieurbüro hat dazu eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Einzelbäume und Hecken vorgenommen. Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück 54 Einzelbäume sowie zwei Hecken.

Von dem Bauvorhaben sind 29 Bäume betroffen, die auf Grund der Baumaßnahmen gerodet oder verpflanzt werden müssen.

Zur Beurteilung der Möglichkeit einer Großbaumverpflanzung müssen diverse Erfordernisse und Risiken, darunter der hohe Arbeitsaufwand, der Einsatz von schwerem Spezialgerät und die starke Belastung der einzelnen Bäume, berücksichtigt werden. Eine Voraussetzung für eine entsprechende Verpflanzung ist, dass die betroffenen Bäume isoliert stehen und keine Nähe zu verdichteten Flächen oder anderen Bäumen besteht, da diese Faktoren zu einem asynchronen Wurzelwachstum führen. Ein ungleichmäßiges Wurzelwachstum führt in der Folge zu einem deutlich geringeren Erfolg der Verpflanzung.

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass für eine Verpflanzung nur Bäume geeignet sind, die einen gleichmäßigen Kronen- und Wurzelwuchs aufweisen, da im Vorfeld einer Verpflanzung zugleich ein

Rückschnitt der Baumkrone und ein Kappen der Wurzeln durchgeführt werden muss. Um eine Standfestigkeit und den Anwuchserfolg des zu verpflanzenden Baums zu gewährleisten, ist die Symmetrie dieser beiden Maßnahmen sehr wichtig.

Durch eine Verpflanzung ist die Belastung auf den Baum so hoch, dass nur gesunde und unbeschädigte Bäume für die entsprechenden Maßnahmen geeignet sind. Beeinträchtigungen, die durch Rückschnitte im Bereich der Krone und im Wurzelraum entstehen, können dementsprechend nur von gesunden Bäumen ausglich werden.

Der Standort, an den der Baum verpflanzt wird, muss ähnliche Eigenschaften der Bodenqualität und –zusammensetzung aufweisen wie der Standort, an dem der Baum entnommen wurde.

Grundsätzlich sollte auf eine Verpflanzung verzichtet werden, wenn durch das verlangsamte Wachstum des Baumes in Folge von Eingriffen in Krone und Wurzel die Wuchshöhe eines neu gepflanzten Baumes die des verpflanzten Baumes innerhalb von fünf Jahren überschreitet.

#### Zeitbedarf:

Eine Großbaumverpflanzung ist neben dem eigentlichen Verpflanzungsvorgang von Bäumen mit verschiedenen Maßnahmen im Vorfeld sowie im Nachgang einer Verpflanzung verbunden. Dementsprechend ist eine Großbaumverpflanzung ein Prozess, der sich über mehrere Jahre erstreckt. Grundsätzlich kann je nach Zustand und Entwicklung eines Baumes davon ausgegangen werden, dass sich eine Großbaumverpflanzung über einen Zeitraum von vier bis sieben Jahren erstreckt.

Im Vorfeld einer Großbaumverpflanzung ist der Wurzelballen auf die spätere Verpflanzung vorzubereiten. Die Vorbereitung findet möglichst zwei Vegetationsperioden vor der eigentlichen Verpflanzung statt. Die eigentliche Verpflanzung sollte zwischen November und Januar erfolgen. Nach der Verpflanzung folgen eine einjährige Fertigstellungspflege und anschließend eine zweijährige Entwicklungspflege.

#### Einflüsse auf verpflanzte Bäume:

Verpflanzte Bäume sind grundsätzlich durch den Eingriff in den Wurzelraum geschwächt. Es gibt keine Garantie, dass die Bäume den neuen Standort annehmen und es in den Folgejahren zum Austrieb kommt. Grundsätzlich kann erst im dritten Jahr nach der Verpflanzung mit einem jährlichen Austrieb gerechnet und so festgestellt werden, ob eine Verpflanzung erfolgreich war. Trotz erfolgreicher Annahme eines neuen Standorts, kommt es zu keinem oder sehr geringem Wachstum des Baumes nach der Verpflanzung. Zusätzlich sind die Bäume anfälliger für Sturmschäden, Krankheiten, Pilze und Schädlinge.

Die Untersuchung ergab, dass von 29 betroffenen Bäumen in der Geisbergstraße sieben Einzelbäume als verpflanzungsg geeignet eingestuft sind. Es handelt sich hierbei um die Baumarten Ahorn, Platane und Linde.

#### Erforderliche Kompensation bei Verlust der Einzelbäume:

Von den 29 Einzelbäumen unterliegen 26 Bäume den Regelungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung). Diese Bäume weisen einen Stammumfang von mindestens 100cm auf oder sind Teil einer Baumgruppe, die aus mindestens drei Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm bestehen.

Die Baumschutzsatzung bietet mit der Durchführung von Ersatzbepflanzungen oder der Leistung einer Ausgleichszahlung zwei Alternativen, die als Auflagen zu einer Fällgenehmigung erteilt werden können.

#### Kosten Großbaumverpflanzung:

Bei einer Großbaumverpflanzung der sieben Bäume und einer zusätzlich erforderlichen Ersatzbepflanzung ist mit Kosten von rund 262.000 € zu rechnen.

#### Kosten Ersatzbepflanzung:

Bei einer Fällung der 29 im Bau Feld stehenden Bäume sowie der Ersatzbepflanzung von 56 Bäumen betragen die Kosten von Rodung, Anschaffung von Baumschulware, Pflanzung und Nachsorge rund 64.000 €.

#### Kosten Ausgleichszahlung:

Die Höhe einer Ausgleichszahlung im Falle einer Fällung aller 29 im Baufeld stehenden Bäume kann überschlägig auf rund 54.000 € geschätzt werden.

Fazit:

Die Verwaltung sieht den Klimaschutz als zentrale Herausforderung an, die durch lokale Einzelmaßnahmen gefördert werden kann.

Der Rat hat im Jahr 2019 per Beschluss den Klimanotstand ausgerufen und damit die ambitionierten Klimaziele der Stadt Köln zusätzlich unterstrichen und die Bedeutung der Eindämmung des Klimawandels bekräftigt.

Bei dem Bauvorhaben an der Geisbergstraße wird daher ein größtmöglicher Erhalt der auf dem Grundstück befindlichen Bäume angestrebt.

Die Vor- und Nachteile einer möglichen Großbaumverpflanzung und die Vornahme einer Ersatzbepflanzung auf Grund der notwendigen Rodung wurden gegeneinander abgewogen.

Die Zahlung einer Ausgleichszahlung für eine Rodung wurde nicht weiter in Betracht gezogen, da sich der Baumbestand vor Ort insgesamt verringert. Das Leisten einer entsprechenden Ausgleichszahlung ist hinsichtlich des Erreichens der Klimaziele nicht förderlich.

Auf Grund des ausgedehnten Zeitrahmens einer Großbaumverpflanzung, dem hohen Vor- und Nachbereitungsaufwand sowie den immensen Kosten wird dieser Ansatz nicht verfolgt. Auf Grund der erforderlichen Eingriffe, die an Krone und Wurzelwerk vorzunehmen sind, sind die Bäume einer besonderen Belastung mit der Gefahr, sich nicht davon zu erholen, ausgesetzt. Hier besteht das Risiko einer fehlgeschlagenen Baumversetzung.

Basierend auf den dargelegten Ausführungen des Artenschutzgutachtens und der erfolgten Abwägung verfolgt die Verwaltung den Ansatz, einen zielführenden Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels durch eine wirtschaftliche Schaffung einer Ersatzbepflanzung zu leisten. Auf Grund der Größe des Grundstücks kann die Ersatzbepflanzung vor Ort vorgenommen werden und somit einen wertvollen Beitrag zum Klima des Quartiers beitragen.

### Geschätzte Kosten

Zunächst soll ein Architekturbüro mit der Vor- und Entwurfsplanung zur Neubebauung beauftragt und die notwendigen Stellungnahmen (Bodengutachten, Schadstoffgutachten etc.) eingeholt werden. Zudem sind Planungen für die technische Gebäudeausstattung, Tragwerksplanung und Außenanlagenplanung erforderlich. Die Auswahl erfolgt nach Vorschriften der Vergabeverordnung (VgV) und den Regelungen der Geschäftsanweisung zur Durchführung von Vergabeverfahren (GAV).

Die geschätzten investiven Gesamtbaukosten für die Errichtung der Unterkünfte zur Unterbringung obdachloser Personen können mit ca. 19,9 Mio. € brutto beziffert werden. Die Architekten- und Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1-3 HOAI (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) sind mit ca. 608.000 € brutto zu veranschlagen.

Die Aufwendungen für die Niederlegung der vier Sozialhäuser betragen voraussichtlich 1,2 Mio. € brutto. Davon entfallen rund 37.000 € brutto auf die Planungskosten der Leistungsphasen 1-3 HOAI für den geplanten Abriss.

Die Erhöhung der Gesamtbaukosten gegenüber der Gegenüberstellung der Varianten Neubau und Sanierung (Mitteilung 1978/2020) resultiert im Wesentlichen aus der erheblichen Preissteigerung im Bauwesen, einer stark vergrößerten Gesamtwohnfläche durch Optimierung der Baukörper sowie der Ausführung des Gebäudes im Passivhausstandard. Auch unter Berücksichtigung der Kostensteigerung überwiegen die Vorteile des Neubaus. Dabei sind auch die Risiken einer umfassenden Sanierung im Bestand zu berücksichtigen.

Für die Errichtung der Kindertagesstätte werden derzeit Gesamtbaukosten in Höhe von rund 4,41 Mio. € brutto erwartet. Die investiven Kosten für die Planungen der Leistungsphasen 1-3 HOAI betragen voraussichtlich 230.000 € brutto.

Für den Abriss der Bestands-Kita und den Rückbau der Außenflächen wird von Aufwendungen in Höhe von 75.000 € brutto ausgegangen. Die Planungskosten der Leistungsphasen 1-3 betragen hier voraussichtlich 5.000 € brutto.



Die Aufwendungen aus dem Abgang von Anlagevermögen werden bei dem Abriss der Bestandsgebäude unmittelbar mit der allgemeinen Rücklage verrechnet. Der Restbuchwert zum Stand 31.12.2022 beträgt 1.885.596 €. Der Abriss erfolgt allerdings erst nach Baubeschlussfassung, so dass sich der Restbuchwert noch entsprechend verringern wird.

Die Beauftragung der aufgeführten Planungsleistungen ist erforderlich, um einen konkreten Umsetzungsvorschlag einschließlich Kostenberechnung für das Projekt als Baubeschluss vorlegen zu können.

#### Finanzierung:

Die erforderlichen investiven Finanzmittel für das Jahr 2022 für die Planungen der Neubauten stehen im Haushaltsplan 2022 im Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 8 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-3-5210 – Neubau Geisbergstr. 47-53 und im Teilfinanzplan 0603 – Kindertagesbetreuung, Teilplanzeile 8 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-0603-3-1010 – Kita Geisbergstr. 47-53 in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Zur Finanzierung der Planungskosten für den Abriss in Höhe von insgesamt rund 42.000 € brutto stehen im Haushaltsjahr 2022 im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, Aufwandsermächtigungen in ausreichender Höhe zur Verfügung. Die Darstellung des Anteils für die Kita im zutreffenden Teilplan erfolgt im Rahmen der Bewirtschaftung.

Die Mittelbedarfe für die Jahre 2023 ff. sind in der Haushaltsplanung 2023/2024 zu berücksichtigen. Für die Folgejahre wird Dez. V daher im Rahmen der Haushaltsaufstellungsprozesse 2023 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel, ggf. durch Umschichtungen, vorsehen.

#### **Zur Dringlichkeit:**

Um zeitnah die Planungen für das dargestellte Bauvorhaben aufnehmen zu können, benötigt die Verwaltung dringend einen Beschluss aus der Sitzung des Rates am 05.05.2022. Auf Grund der insgesamt sehr angespannten Unterbringungssituation sind jegliche zeitliche Verzögerungen nach Möglichkeit zu vermeiden.

Angesichts des dargestellten immensen Bedarfs an Unterbringungsmöglichkeiten für die betroffene Zielgruppe werden dringend langfristig zur Verfügung stehende Unterkünfte zur Abwendung von Wohnungslosigkeit benötigt. Die Sitzung am 24.03.2022 des Ausschusses für Soziales, Seniorinnen und Senioren wurde seitens der Verwaltung als erstes Gremium zur Vorberatung der Beschlussvorlage anvisiert. Sofern eine Vorberatung im genannten Ausschuss auf Grund zeitlicher Verschiebungen in der Vorbereitung nicht möglich ist, kann keine Beschlussfassung im Rat der Stadt Köln am 05.05.2022 erfolgen. In der Folge führt dies zu zeitlichen Verschiebungen der Planungs- und Bauzeiten und verzögert darüber hinaus den Zeitpunkt der endgültigen Fertigstellung der Bauvorhaben. Auf Grund der umfassenden inhaltlichen Darstellungen in der Planungsbeschlussvorlage und dem damit erhöhten verwaltungsinternen Abstimmungsbedarf war eine fristgerechte Einbringung nicht für alle vorberatenden Fachausschüsse möglich.

#### Anlagen:

Übersichtsplan

Lageplan

Luftbild

Gutachterliche Beurteilung zum Erhalt der Bäume