

Anlage zu 1037/2021

RM Rudolph hat zu TOP 5.1 „Neubau einer Unterkunft zur öffentlich rechtlichen Unterbringung obdachloser Personen in konventioneller Bauweise auf dem städtischen Grundstück Schönrather Str. 7 in 51063 Köln-Mülheim“ aus der letzten Sitzung des Ausschusses für Soziales, Seniorinnen und Senioren vom 24.03.2022 folgende Nachfragen:

- 1.) Warum ist seit dem Ratsbeschluss 2017 nichts passiert, obwohl öff. geförderter Wohnraum dringend benötigt wurde und wird?
- 2.) Warum wurde nicht schon 2017 eine Obdachlosenunterkunft geplant, auch vor dem Hintergrund, dass fast 12.000 geflüchtete Menschen in Köln durch die Stadt untergebracht waren?
- 3.) Das Sanierungsprogramm der Sozialhäuser sieht vor allem Abriss der Sozialhäuser und Errichtung von Sozialwohnungen vor. Ist hierbei davon auszugehen, dass die nach OBG dort derzeit untergebrachten Menschen dann Mieter*innen der neu gebauten Sozialwohnungen werden? Wieso wird nach Abriss in den seltensten Fällen wieder eine Obdachlosenunterkunft errichtet und in der Schönrather Str. öffentlich geförderter Wohnungsbau zu einer Obdachlosenunterkunft umgewidmet?

Die Verwaltung teilt hierzu das Folgende mit:

- zu 1.) Der Rat hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 den Planungsbeschluss (1661/2017) für das Bauvorhaben Schönrather Str. 7, 51063 Köln, gefasst. Vorgesehen war der Abbruch des Bestandsgebäudes, einer ehemaligen Unterkunft für Geflüchtete, sowie die Vorplanung zur Neubebauung des Grundstücks.

Im Rahmen der Vorplanung wurde ein voraussichtlicher Auftragswert für Planungsleistungen in Höhe von 246.000 EUR prognostiziert. Die Überschreitung des EU-Schwellenwertes erforderte ein EU-weites Ausschreibungsverfahren. Es wurde ein zweistufiges Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb durchgeführt und im Juli 2018 abgeschlossen.

Nach Ausgestaltung des Vertrags wurde im Januar 2019 die Entwurfsplanung für das Bauvorhaben beauftragt. Im Mai 2019 legte das beauftragte Architekturbüro einen Vorentwurf vor, der in einem ämterübergreifenden Abstimmungsprozess hinsichtlich der planerischen und baurechtlichen Zulässigkeit Zustimmung fand.

Parallel zu den Vorbereitungen für den Neubau wurden die Planungen für den Abriss des Bestandsgebäudes beauftragt, der im März 2019 abgeschlossen wurde.

Die Neubau-Planungen sahen zunächst die Errichtung eines Gebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau vor. Auf Grund einer geänderten Bedarfslage wurde mit Blick auf die städtische Verpflichtung zur Unterbringung obdachloser Menschen und von Obdachlosigkeit bedrohter Personen im Januar 2020 verwaltungsintern entschieden, eine entsprechende Umplanung vorzunehmen. Diese setzte das Architekturbüro bis März 2020 um.

Zu diesem Zeitpunkt beabsichtigte die Verwaltung, ein umfassendes Maßnahmenpaket an General- bzw. Totalunternehmer zu vergeben, um zeitliche Synergieeffekte bei den Baumaßnahmen zu erzeugen. Das Bauvorhaben an der Schönrather Straße war zunächst Bestandteil des vorgesehenen Maßnahmenpakets. Da eine zeitnahe Beschlussfassung nicht absehbar war, wurde das Bauvorhaben im März 2021 aus dem Maßnahmenpaket gelöst, um eine kurzfristige Projektfortführung zu ermöglichen.

Eine zeitliche Verzögerung von rund einem Jahr hat sich durch eine weitere erforderliche Umplanung ergeben. Vor dem Hintergrund des Klimawandels wurden seitens der Politik erweiterte ökologische Anforderungen an kommunale Wohnbauvorhaben gestellt. Diese betreffen insbesondere die Installation von Photovoltaik-Anlagen, Dach- und Fassadenbegrünung und Ladestationen für Elektromobilität. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, musste auch für das Bauvorhaben an der Schönrather Straße, bei dem die Entwurfsplanung bereits abgeschlossen war, eine erneute aufwendige Umplanung vorgenommen werden. Diese konnte, auch vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie, erst im Dezember 2021 abgeschlossen werden und ist nunmehr die Grundlage für die aktuelle Baubeschlussvorlage 1037/2021.

- zu 2.) Der Bau von Unterkünften für Geflüchtete, der Bau von Unterkünften für Wohnungslose/Obdachlose und der öffentlich-geförderte Wohnungsbau unterliegen jeweils unterschiedlichen bau- und förderrechtlichen Bedingungen.

Der Bedarf zur Unterbringung von Geflüchteten war zum Zeitpunkt des Leerzuges der maroden Unterkunft für Geflüchtete Schönrather Straße 7 am 31.08.2017 abnehmend (2016: 13.258 untergebrachte Geflüchtete / 2018: 10.216 Geflüchtete / 2019: 7.460 Geflüchtete), so dass UnterbringungsKapazitäten reduziert werden konnten. Die Unterbringung von Geflüchteten und Obdachlosen erfolgt getrennt, genau wie der Bedarf an Unterbringungsplätzen für diese beiden Gruppen getrennt betrachtet wird.

Der Bau von bezahlbaren Mietwohnungen rückte 2017 in den Fokus, so dass das städtische Grundstück zunächst zur Planung von öffentlich gefördertem Wohnraum zur Vermietung an Menschen mit niedrigem Einkommen und Wohnberechtigungsschein verwendet wurde. Auch wenn dieser Bedarf nach wie vor besteht, so hat sich doch 2021 der Bedarf an der öffentlich-rechtlichen Unterbringung von Obdachlosen gegen Nutzungsgebühr so erhöht, dass eine Umplanung zugunsten einem Unterbringungsobjekt vorgenommen wurde.

- zu 3.) Es besteht bei der öffentlich-rechtlichen Unterbringung gegen Nutzungsgebühr nach § 14 Ordnungsbehördengesetz (OBG) zur Verhinderung von Obdachlosigkeit kein Anspruch des Einzelnen auf Unterbringung in einem bestimmten Objekt. Der Soziale Dienst hat bei der Belegung der Unterbringungsstandorte die Bedarfe aller städtisch untergebrachten Wohnungslosen im Blick zu halten und kann sich nicht nur an Einzelinteressen ausrichten.

Oft ist es auch so, dass sich ehemalige Bewohner*innen von abgerissenen Sozialhäusern nach der jahrelangen Planungs- und Bauphase an ihrem neuen Wohnort wohlfühlen und nicht mehr zurück wollen. Jedes städtische Grundstück wird individuell bei einer Neubebauung umfassend bewertet, was für die Sozialraumplanung sinnvoll ist bzw. benötigt wird (Schulbau, Kita, Unterkunft für Geflüchtete, Unterkunft für Obdachlose usw.). Daher kann keine allgemeine Aussage getroffen werden, wie häufig eine Unterkunft für Wohnungslose/Obdachlose gebaut wird.