

öffentlich

Vorlage Nr.

910/2016-7

Stand

25.10.2016

Betreff Standorte zur Flüchtlingsunterbringung und für sozialen Wohnungsbau**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Schule, Soziales und demographischen Wandel beauftragt die Verwaltung zu folgenden Standorten Bürgergespräche durchzuführen und beschließt unter dem Vorbehalt der Durchführung der Bürgergespräche,

1. mit dem Eigentümer des Grundstückes Händelstraße in Merten (Fläche hinter dem Friedhof) den Standort für die dauerhafte Unterbringung von Flüchtlingen mit Folgenutzung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus weiter zu verhandeln.
2. den Standort Kuckucksweg zur Flüchtlingsunterbringung mit bis zu 12 Wohneinheiten und Belegung im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung mit bis zu 40 Personen mit Folgenutzung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus festzulegen,
3. den Standort Maarpfad zur Flüchtlingsunterbringung mit 12 bis 16 Wohneinheiten und Belegung im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung mit bis zu 60 Personen mit Folgenutzung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus festzulegen,
4. den Standort Kölner Landstraße zur Flüchtlingsunterbringung als möglicher Ersatzstandort für die Containeranlage Römerstraße festzulegen.

Sachverhalt

In Bornheim ist das aktuelle Angebot an günstigem Wohnraum nicht groß. Der Wohnungsmarkt zeigt, dass es zunehmend schwierig ist, für Bezieher niedriger Einkünfte bezahlbaren Wohnraum zu finden. Dies wird durch die aktuell durchgeführte Marktanalyse des Beratungsunternehmens Rödl & Partner im Rahmen der Untersuchung von Möglichkeiten einer kommunalen Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft deutlich bestätigt. Dazu wird auf die Ausführungen zu Tagesordnungspunkt 4 verwiesen.

Deshalb ist es als eine von mehreren Maßnahmen geboten, mit der Festlegung von Standorten zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern das Angebot an günstigem Wohnraum von Seiten der Stadt als Eigentümerin dieser Häuser zu erweitern. Die Standortbeschlüsse erlauben es der Stadtverwaltung, die notwendigen Planungsschritte einzuleiten. Die Bauten sollen sich baulich in die Umgebungsbebauung eingliedern.

Die Standorte werden so konzipiert, dass die Bebauung in kleineren Wohneinheiten von 2 bis 3 Zimmer-Wohnungen angestrebt wird. Hierbei wird von einer üblichen, durchschnittlichen Belegung mit ca. 2,2 Personen pro Wohneinheit ausgegangen. Diese Konzeption orientiert sich in erster Linie am Bedarf für günstigen Wohnraum und berücksichtigt so die langfristige Nutzung. Sie erlaubt es bei der notwendigen Unterbringung von Flüchtlingen, diesen Wohnraum mit einer etwas höheren Personenzahl zu belegen.

Zum jetzigen Zeitpunkt würde eine derartige Unterbringungsichte nicht benötigt. Zum Stand 31.10.2016 hat die Stadt Bornheim ca. 150 freie Unterbringungsplätze, davon die Mehrzahl in Containeranlagen. Weitere 100 Plätze werden mit Fertigstellung der Festbauten in Walberberg, Ackerweg und in Bornheim, Sechtemer Weg im Jahr 2017 geschaffen. Die Mehrzahl der bisher aufgestellten Containeranlagen hat eine mögliche Standzeit bis 2019, einige die Möglichkeit einer Verlängerungsoption bis 2021. Siehe hierzu in der Anlage beigefügte Aufstellung.

Die gekauften Containeranlagen könnten für Zwecke der kurzfristigen Unterbringung auch an anderen Standorten eingesetzt werden.

Im September 2016 wurden die Unterkünfte in Sechtem, Keldenicher Straße und in Hersel, Allerstraße fertiggestellt. Hier sind insgesamt 172 Plätze entstanden.

Der Bedarf aber an günstigem Wohnraum für Bornheim wird weiter steigen. Dies umso mehr, als sich der Bedarf der bleibeberechtigten und mit Wohnsitzauflage belegten Flüchtlinge auch auf dem normalen Wohnungsmarkt bemerkbar machen wird. Deshalb ist es aus Wohnraumvorsorgegründen für die einkommensschwächere Bevölkerung dringend geboten, die bei gründlicher Prüfung vieler möglicher Standorte gefundenen Standorte für diesen Zweck festzulegen.

Auf Grund dieser Gegebenheiten erscheint die Schaffung von unbefristetem Wohnraum sinnvoll. Unter Berücksichtigung des Zeitaufwandes zur Errichtung weiterer Unterkünfte besteht dringender Handlungsbedarf.

Folgende Standorte sind als unbefristeter Standort angedacht und können erworben werden:

Nr.	Lage	Größe	Voraussetzung
1.	Hemmerich, Kuckucksweg	Teilfläche ca. 1.950 m ² und ca. 1.500 m ²	Zusätzlich zum Baugrundstück soll ein Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung erworben werden.
2.	Roisdorf, Maarpfad	Teilfläche ca. 1.800 m ²	Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude wegen DB-Trasse erforderlich.

Im Weiteren ist der folgende Standort in der Ortschaft Widdig als Pachtfläche angedacht:

3.	Widdig, Kölner Landstraße	eine Teilfläche von ca. 2.000 qm entlang der Kölner Landstraße	Anpachtung für mind. 5 Jahre. Die Fläche kann als Ersatz Containerstandort für auslaufende Flächen genutzt werden.
----	---------------------------	--	--

Für die Standorte 1, 2 und 3 beurteilt sich die Zulässigkeit der Flüchtlingsunterbringung für unbefristete Bauweise nach § 246 Abs. 9 BauGB. Langfristige Wohnnutzung ist bei Einstufung nach § 34 BauGB genehmigungsfähig.

Die weitere Planung auf der Fläche Nr. 2 erfolgt unter dem Vorbehalt, dass nach Prüfung nicht mit das Projekt verhindernden schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist.

Darüber hinaus empfiehlt die Verwaltung, die langandauernden Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer für den Standort hinter dem Mertener Friedhof an der Händelstraße als Standort für einen oder mehrere Festbauten und mittelfristig als Ersatz für die Nutzung der Brahmstraße weiter zu führen. Derzeit ist hier ein Erbbaurecht in der Abstimmung.

In Bezug auf den Standort Kuckucksweg in Hemmerich wurden zwei Alternativstandorte gemeldet. Einer der Standorte liegt im Planungsbiet des Bebauungsplanes Rb01 (Rösberg, gegenüber dem Standort 1., Kuckucksweg). In diesem Bereich ist die Erschließung noch ungeklärt und nach aktuellem Planungsstand der Zeitpunkt einer möglichen Bebauung der Fläche nicht absehbar. Darüber hinaus sieht die Vorplanung des Rb 01 bislang lediglich ein Mehrfamilienhaus mit ca. 6-7 Wohnungen vor. Dies liegt weit unterhalb der geplanten 12 Wohneinheiten am Kuckucksweg. Die Bebauung des Standortes 1. ist in einem absehbaren Zeitraum umsetzbar.

Der andere Alternativstandort liegt am Husenbergweg oberhalb der Grundschule in Waldorf. Diese Fläche befindet sich in Hanglage und liegt nach dem Flächennutzungsplan im Außenbereich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes stellt sich in diesem Bereich als schwierig dar. Im

Anschluss ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Für eine sinnvolle städtebauliche Einbindung wäre ein etwas größerer Bereich erforderlich für die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. Hier erwartet die Bezirksregierung Köln allerdings regelmäßig eine Kompensation durch die Streichung bestehender Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan. Diese Verfahren sind bekanntermaßen sehr zeitaufwändig und somit für eine kurzfristige Lösung ungeeignet. Die bestehende Hanglage ist auch grundsätzlich nicht erste Wahl für die Ausweitung von Bauflächen im Flächennutzungsplan. Zudem wäre eine zeitnahe Realisierung nicht möglich.

Auf Grund der vorgenannten Aspekte sind die vorgeschlagenen Flächen für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet und derzeit planungsrechtlich unzulässig.

Sämtliche angebotenen Flächen werden ergänzend zu den oben aufgeführten Standorten bei Eignung in Betrachtung gezogen.

Im Anschluss an die Auswahl der Standorte und abschließender planungsrechtlicher Prüfung werden jeweils die Bürgerinformationsveranstaltungen durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Rat hat die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen entstehenden Investitionsbedarfs in Form des zweiten Nachtragshaushalts zum Haushalt 2015/2016 geschaffen.

Als Baukosten werden in einer ersten Schätzung für die Standorte Kuckucksweg und Maarpfad zusammen ca. 4.200.000,- Euro veranschlagt. Für die Standorte „Kölner Landstraße“ und „Merten hinter dem Friedhof“ kann zum aktuellen Zeitpunkt noch kein Kostenrahmen genannt werden.

Anlagen zum Sachverhalt

Lagepläne

Übersicht Nutzungsdauer Containeranlagen

Verteilung der Flüchtlingszahlen nach Ortschaften zum Stand 31.10.2016