

Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	17.04.2008	zu 8.2.1

Anlass:

☐ Mitteilung der Verwaltung☐ Beantwortung von Anfragen
aus früheren Sitzungen☒ Beantwortung einer Anfrage
nach § 4 der Geschäftsord-
nung☐ Stellungnahme zu einem
Antrag nach § 3 der Ge-
schäftsordnung

Beschlussvorlage für den Neubau von zwei Wohngebäuden im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städt. Grundstück Kulmbacher Str. 1-3, 51103 Köln
Beantwortung der Anfrage der CDU-Fraktion vom 08.04.2008 zur Sitzung am 17.04.2008, zu TOP 8.2.1

Die CDU-Fraktion in der Bezirksvertretung Kalk hat mit Schreiben vom 08.04.2008 zur o. g. Beschlussvorlage vier Fragen gestellt, die die Verwaltung wie folgt beantwortet:

Frage 1. - Wie hoch wären die Einsparungen bei Verzicht auf die Maisonettewohnungen (zusätzlicher Einbau von zwei Innentreppe neben der Haupttreppe) und bei Wegfall der Dachterrassen bzw. der folgekostenaufwendigen Flachdachkonstruktion?

Um eine optimale Ausnutzung der baurechtlichen Möglichkeiten zu gewährleisten, wurde das Bauvorhaben einvernehmlich mit dem Stadtplanungsamt und Bauaufsichtsamt abgestimmt, um den größtmöglichen Ausnutzungsgrad des Grundstückes zu erzielen. Lt. Baurecht darf dieses Grundstück lediglich mit einem dreigeschossigen Baukörper mit Satteldach (kleiner als 45 ° Dachneigung) oder einem Staffelgeschoss beplant werden. Eine viergeschossige Bauweise ist baurechtlich nicht zulässig.

Da lt. Baurecht im vorliegenden Fall das obere Geschoss (Staffelgeschoss) kein Vollgeschoss sein darf und zwei Drittel der darunterliegenden Fläche nicht überschreiten darf, ergibt sich daraus zwangsläufig eine Fläche zur Errichtung eines Flachdaches, die im Einklang mit der Wohnungsbauförderbestimmungen mit einem Balkon zu der dazugehörigen Wohnung beplant wird. Die restliche Fläche wird als Flachdach (nicht zur Nutzung der Bewohner) ausgebildet. Ein höherer Kostenaufwand ist damit nicht verbunden.

Bei der Verwendung einer Flachdachkonstruktion ist im Vergleich zum Satteldach in der heutigen Zeit nicht mit höheren Folgekosten zu rechnen. Nach dem Stand der Technik kommt die Lebensdauer eines Flachdaches bei sach- und fachgerechter Ausführung der Lebensdauer eines Satteldaches mit Ziegeleindeckung gleich.

Die dringend benötigte barrierefreie und behindertengerechte Wohnraumschaffung für kinderreiche Familien und Menschen mit Behinderungen ist mit erdgeschossiger Anbindung bei dem vorliegenden Bauvorhaben nur möglich, in dem die Wohnungen am Kopfende als Maisonettewohnungen für kinderreiche Familien ausgebildet werden. Somit können die Zwischenräume mit zwei dringend benötigten behindertengerechten Wohnungen beplant werden. Ein Mehrkostenaufwand ist damit in Anbetracht der optimalen Wohnraumausnutzung nicht verbunden.

Frage 2. - Inwiefern wurde auf diese Hinweise durch andere Maßnahmen (Höhe der Kostenreduzierung) eingegangen?

Erst nach Erteilung des Baubeschlusses können die Fachingenieure beauftragt werden, nochmals die Planung unter Berücksichtigung der Hinweise zur Kostenreduzierung zu überprüfen. Hierbei werden insbesondere die Hinweise des Rechnungsprüfungsamtes berücksichtigt.

Frage 3. - Wie hoch liegen die Kosten für die Architektenleistungen?

Die Architektenleistungen werden nach den Vorgaben der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - HOAI – berechnet. Dabei wird die Honorarzone III Mindestsatz und 3 % Nebenkosten angesetzt. Da es sich hier um zwei baugleiche Baukörper handelt, wird für den zweiten Baukörper lt. § 22 HOAI der Wiederholungsfaktor (50 %) zugrunde gelegt.

Frage 4. - Gab es bei der derzeitigen Bebauung Stellplätze und wenn ja, zu welchem Preis konnten sie dauerhaft vermietet werden?

In den alten Gebäuden standen 15 Stellplätze zur Verfügung. Zurzeit sind davon 9 Stellplätze zu einem Preis von 10,00 monatlich vermietet.