

**Neubau- und Sanierungsprogramm der städtischen Sozialhäuser.  
Mitteilung über Kostenerhöhungen gem. § 24 Abs. 2 GemHVO in Verbindung mit § 8  
Ziffer 7 der Haushaltssatzung der Stadt Köln für das Haushaltsjahr 2011**

**Session-Nr. 4932/2010**

In der 12. Sitzung des Bauausschusses am 16.05.2011 wurde die Verwaltung gebeten, bis zur Sitzung des Finanzausschusses am 23.05.2011 ergänzend zur o.a. Beschlussvorlage zu folgenden Themenbereichen Stellung zu nehmen:

**1. Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben und Finanzierung; kostengünstigere Errichtung der Bauvorhaben durch Wohnungsbaugesellschaften**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Kosten für die Bauvorhaben wurden durch die beauftragten Architekten auf der Basis der DIN Vorschrift 276 berechnet. Zur Finanzierung sind öffentliche Fördermittel des Landes in Form zinsgünstiger Darlehen bewilligt worden. Die Darlehenshöhe liegt zwischen 70 und 80% der Gesamtneubaukosten. Die Darlehen werden mit 0,5% verzinst, zusätzlich wird ein Verwaltungskostenaufwand von 0,5% erhoben. Die übrige Finanzierung wird von der Stadt durch die Bereitstellung des Grundstücks und einer Finanzierung zu den Konditionen des Kapitalmarktes sichergestellt.

In allen fünf Bauvorhaben wurde die Landesförderung in optimaler Höhe ausgeschöpft, da die festgelegte Förderhöchstgrenze nicht überschritten wurde.

Durch die öffentliche Förderung ist der Mietpreis auf 5,10 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich begrenzt. Während der Bindungsfrist von rund 20 Jahren ist eine Mietpreisanpassung um jeweils 1,5% pro Jahr möglich. Nach dem Wegfall der Bindungsfrist kann der Mietpreis an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden.

Die Kosten der Bauvorhaben sowie der Stand nach den Kostenerhöhungen sind in Form einer Übersicht beigefügt. Diese Übersicht umfasst auch die Kosten und Kostensteigerung eines vergleichbaren Objektes einer Wohnungsbaugesellschaft, das vor kurzem bezugsfertig wurde. Der Vergleich macht deutlich, dass die Gesamtbaukosten der städtischen Bauvorhaben nicht überhöht sind. Für die Vergleichsberechnung wurde der übliche Abschreibungssatz von 1% der Baukosten zugrunde gelegt.

**2. Zuständigkeit für die Bauunterhaltungskosten**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Zuständigkeit für die Bauunterhaltung der einzelnen Objekte verbleibt beim Wohnungsversorgungsbetrieb, soweit nicht in den ersten Jahren nach Bezugsfertigstellung Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können. Im Rahmen der Kostenkalkulation wurde auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung ein Instandhaltungsaufwand von 1 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4 € für jeden Stellplatz bereits in der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt.

Gegenüber den dort vorher stehenden alten Sozialhäusern wird sich der laufende Bau-

unterhaltungsaufwand verringern.

### **3. Ermittlung der Kostenmiete für die Bauvorhaben**

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Für die fünf städtischen Bauvorhaben ergeben sich die einzelnen Mietpreise sowohl für den Zeitpunkt der Planung als auch unter Berücksichtigung der Mehrkosten aus der beigefügten tabellarischen Übersicht.

Nach der Kostensteigerung ergibt sich für drei der fünf Bauvorhaben ein Zuschussbedarf zum festgelegten Mietpreis. Dies gilt auch für das nichtstädtische Gebäude.

Unter Berücksichtigung der Mietpreiserhöhungen und der Wertsteigerung der Immobilie auf Grundlage der Baukostenindexsteigerung, die in den wirtschaftlichen Betrachtungen nicht berücksichtigt wurden, ist von einer langfristigen Wirtschaftlichkeit der Investition auszugehen.

Unabhängig davon stellt die Realisierung des Neubau- und Sanierungsprogramms unter städtischer Bauherrenschaft die wirtschaftlichste Alternative zur dauerhaften Sicherstellung der gesetzlichen Aufnahme- und Unterbringungsverpflichtung der Stadt Köln dar.

### **4. Dauer der Bauvorhaben**

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Baubeschlüsse für die fünf Bauvorhaben wurden in den Jahren 2007 – 2008 erteilt. Erst nach den Baubeschlüssen konnten die sachlichen und personellen Voraussetzungen zur Umsetzung der Bauvorhaben eingerichtet werden. Auch konnte der Umzug der in den alten Sozialhäusern lebenden Bewohner in andere Häuser des Wohnungsvorgangsbetriebs erst nach Erteilung der Baubeschlüsse abschließend organisiert werden, was aufgrund der Kapazitätsengpässe und des besonderen Personenkreises nicht unproblematisch war. Bei verschiedenen Bauvorhaben waren aufgrund der besonderen Gegebenheiten aus dem Grundstück heraus (Tiefbunker, Bombenfund) Verzögerungen unvermeidbar. Dennoch werden die ersten drei Bauvorhaben in diesem Jahr und die beiden nächsten bis zum Frühjahr 2012 bezugsfertig sein. Für zukünftige Bauvorhaben kann ein kürzerer Umsetzungszeitraum zugesichert werden.

### **5. Aufteilung Baukosten und Baunebenkosten**

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die nachfolgende tabellarische Übersicht gibt einen Überblick über die Kosten der städtischen Bauvorhaben, unterteilt nach den Kostenplanungen und den aktuellen Kostenständen und unterteilt in reine Baukosten und Baunebenkosten.

## Kosten der städtischen Bauvorhaben

*Baubeschluss (2007/2008) in €*

Projekt	Wfl m <sup>2</sup>	bewilligte Baukosten	reine Baukosten	Baunebenkosten	Abrisskosten incl. Altlasten	reine Baukosten pro m <sup>2</sup> Wfl	Mietpreis
Bonner Str. 413	2.989	5.600.000 €	4.526.914 €	853.086 €	220.000 €	1.514,52 €	<b>5,10 €</b>
Buchholzstr. 14	754	1.300.000 €	1.052.000 €	203.000 €	45.000 €	1.395,23 €	<b>5,10 €</b>
Buchholzstr. 20	842	1.964.000 €	1.578.000 €	280.000 €	106.000 €	1.874,11 €	<b>5,80 €</b>
Kulmbacher Str. 1+3	1.648	3.280.000 €	2.627.620 €	546.000 €	106.380 €	1.594,43 €	<b>5,10 €</b>
Wikingerweg 10-14	1.950	2.960.000 €	2.505.000 €	390.000 €	65.000 €	1.284,62 €	<b>5,10 €</b>

*aktueller Kostenstand (Mai 2011) in € - einschl. der Berücksichtigung der Kostenerhöhung*

Projekt	Wfl m <sup>2</sup>	Gesamtbaukosten aktuell	reine Baukosten	Baunebenkosten	Abrisskosten incl. Altlasten	reine Baukosten pro m <sup>2</sup> Wfl	Mietpreis
Bonner Str. 413	2.989	5.885.000 €	4.613.564 €	853.086 €	418.350 €	1.543,51 €	<b>5,10 €</b>
Buchholzstr. 14	754	1.727.000 €	1.424.672 €	230.000 €	72.328 €	1.889,49 €	<b>6,50 €</b>
Buchholzstr. 20	842	2.087.000 €	1.687.672 €	327.000 €	72.328 €	2.004,36 €	<b>6,40 €</b>
Kulmbacher Str. 1+3	1.648	4.140.000 €	3.282.560 €	600.000 €	257.440 €	1.991,84 €	<b>7,17 €</b>
Wikingerweg 10-14	1.950	3.400.000 €	2.800.122 €	476.000 €	123.878 €	1.435,96 €	<b>5,10 €</b>

## Kosten eines vergleichbaren Objekts einer Wohnbaugesellschaft

*Baubeschluss (2007/2008) in €*

Projekt	Wfl m <sup>2</sup>	bewilligte Baukosten	reine Baukosten	Baunebenkosten	Abrisskosten incl. Altlasten	reine Baukosten pro m <sup>2</sup> Wfl	Mietpreis
GAG NN	1.751,69	3.293.971 €	2.572.396 €	711.375 €	10.200 €	1.468,52 €	<b>6,30 €</b>

*aktueller Kostenstand (Mai 2011) in € - einschl. der Berücksichtigung der Kostenerhöhung*

Projekt	Wfl m <sup>2</sup>	Gesamtbaukosten aktuell	reine Baukosten	Baunebenkosten	Abrisskosten incl. Altlasten	reine Baukosten pro m <sup>2</sup> Wfl	Mietpreis
GAG NN	1.751,69	3.806.361 €	2.847.161 €	949.000 €	10.200 €	1.625,38 €	<b>7,50 €</b>