

Anlage 6 zur bereits umgedruckten Vorlage 1356/2012

Anregungen und Fragen in der 16. Sitzung des Bauausschuss am 10.09.2012 zu TOP 5.2 Verwaltungsvorlage: Umsetzung des Neubau- und Sanierungsprogramms für städtische Sozialhäuser. Begrenzung der Bau- und Folgekosten (Session-Nr. 1356/2012).

Anregungen und Fragen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Kölner Rat

Frage 1

Wie hoch ist die Differenz der Baukosten je qm- Wohnfläche bei Bau nach EnEV und in Passivhausbauweise?

Antwort

In dem in der Beschlussvorlage vorgesehenen Referenzobjekt wird die Differenz der Baukosten zwischen EnEV und der Passivhausbauweise insgesamt zwischen 250.000 und 300.000 € betragen; dies entspricht, ausgehend von 300.000 €, ca. 235,00 €/pro m² Wohnfläche. Dieser Wert wird je nach Bauvorhaben anzugleichen sein.

Frage 2

In welcher Zeit hat sich die Mehrinvestition für Passivhaus-Bauweise amortisiert vor dem Hintergrund, dass fast 100 % der Bewohner/Innen Transferleistungen erhalten?

Antwort

Die entstehenden Wohnungen werden auf Grund des Sozialausschussbeschlusses sozialverträglich belegt. Zu einem Drittel mit Bewohnern von Obdachlosen- und Flüchtlingseinrichtungen, zu einem Drittel mit als dringend wohnungssuchend gemeldeten Personen und zu einem Drittel mit Wohnungssuchenden aus dem näheren Wohnumfeld des Gebäudes - soweit diese zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung berechtigt sind - . Nur mit einer sozialverträglichen Belegung - wie zum Beispiel in der Salmstr. und in der Geldernstr. - lassen sich die Häuser nachhaltig betreiben und die Wohnumfeldakzeptanz ist gewährleistet. Bei dieser Belegungspraxis wird nur ein Teil der Bewohner Transferleistungen erhalten.

Die Heizkosten liegen je nach Heizungsart (Heizöl, Erdgas, Fernwärme) durchschnittlich zwischen 10,20 € und 13,50 € pro m² Wohnfläche im Jahr. Im Mittel betragen die Heizkosten somit durchschnittlich ca. 1,00 € pro m² Wohnfläche monatlich. Sofern sich alle Bewohner an die Beheizungs- und Belüftungshinweise für den Passivhausstandard halten, kann von einer Heizkostensparnis in Höhe von bis zu 70 % pro m² Wohnfläche ausgegangen werden. Ausgehend vom Höchstbetrag wären dies maximal 0,70 €, pro qm monatlich. Bei 1277 m² Wohnfläche des Referenzobjektes beträgt die jährliche Heizkostensparnis maximal ca. 10.800,00 €, so dass sich die Mehrkosten für die Passivbauweise bei gleichbleibender Heizkostenhöhe nach ca. 27,5 Jahren ausgeglichen haben.

Frage 3

Wie lassen sich Zahl der Stellplätze und die Errichtungskosten in Abstimmung mit dem Bauministerium NRW reduzieren (Thema Tiefgaragen etc.).

Antwort

Nach der § 51 Absatz 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und der Satzung der Stadt Köln über die Festlegung des Geldbetrages je Stellplatz (Ablösesatzung vom 09.11.2001 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 08.07.2009) sind die Stellplätze zu errichten. Ein Verzicht auf die Stellplätze oder eine Reduzierung der Stellplatzanzahlen ist nur möglich, wenn diese auf dem Grundstück bzw. im Rahmen der Baumaßnahme nicht erstellt werden können. Die in Rede stehenden städtischen Grundstücke sind ausreichend groß und verfügen über die nötigen Flächen, um oberirdische Stellplätze zu errichten. Die Erstellungskosten eines oberirdischen Stellplatzes liegen bei ca. 4.000 €, im Gegensatz zu einem Tiefgaragenstellplatz, der mit mindestens 17.500 € anzusetzen ist. Die Stellplätze im Referenzobjekt werden für 30 € monatlich vermietet. Sofern nicht alle Stellplätze im Haus vermietet werden können, werden diese aus Erfahrung dankend aus der umliegenden Nachbarschaft zur Anmietung angenommen.

Frage 4

Welche Förderprogramme sind geeignet, die finanzielle Belastung für die Stadt zu reduzieren, hier auch insbesondere, um Mehrkosten für verbesserten Energiestandard oder Steigerung der Barrierefreiheit (rollstuhlgerechte Wohnungen) zu kompensieren?

Antwort

Das Wohnungsbauförderprogramm des Landes NRW ist die wirtschaftlichste Möglichkeit, die Bauvorhaben umzusetzen, da hier zinsgünstige Darlehen (0,5 % Zinsen, 0,5 % Tilgung) in einer Größenordnung von 60-80 % der Gesamtbaukosten einschließlich des Grundstückswertes gewährt werden können.

Bei der Förderung des Neubaus beträgt die Grundpauschale der geförderten Mietwohnung pro m² förderfähiger Wohnfläche 1.400,00 €. Wird ein oder mehrere Aufzüge errichtet, wird pro geförderter Wohnung, die durch den Aufzug erschlossen ist, wird ein Zusatzdarlehen in Höhe von 2.100,00 € gewährt. Für Wohnungen bis zu einer Größe von 62 m² erhöht sich die Förderpauschale um 5.000,00 € pro Wohneinheit.

Voraussetzung für die Gewährung der Wohnungsbaudarlehen des Landes NRW ist ein nachgewiesener Eigenkapitalanteil in Höhe von 20 %, der nicht durch andere Finanzierungsmöglichkeiten ersetzt werden kann.

Sollte nach Einsatz der Landesfinanzierung und des Eigenkapitals dann noch eine Finanzierungslücke bestehen, muss im Einzelfall für jedes Bauvorhaben separat überprüft werden, ob diese durch kfw-Darlehen oder nach dem Programm progress.nrw ergänzt werden kann.

Voraussetzung für die Gewährung ist das Erreichen des kfw-Effizienzhausniveau 40 / -55, das für ein Passivhaus zu Grunde gelegt wird.

Die hierzu erforderlichen Nachweise und Planungen sind nach dem Passivhaus Projektierungspaket (PHPP) durch einen Sachverständigen bereits im Rahmen der Projektplanung vorzulegen.

Anregung

Wir bitten um Darstellung der folgenden weiteren Variante mit folgenden Eckpunkten:

öffentlich gefördert

Aufzug optional
18 barrierefreie Wohnungen
Vorgesetzte Balkone
Passivhaus-Standard
7 % Abschlag RPA

Antwort

Eine Vergleichsberechnung ist als Variante 2a mit der gleichen Berechnungssystematik wie die übrigen Berechnungen zur Anlage 1 der Ratsvorlage durchgeführt worden und als zusätzliche Anlage 6a beigefügt.

Eine genaue Kostenberechnung wäre, insbesondere im Hinblick auf die verschiedenen Veränderungen für den Passivhausstandard und der Auswirkungen auf die Wohn- und Gebäudeflächen aufgrund des Wegfalles des Aufzugs, nur nach entsprechender Fachplanung möglich.

Die in der Stellungnahme des RPA's aufgeführte 7 %ige Kürzungsmöglichkeit der Baukosten bezieht sich auf die Möglichkeit, evtl. in der Bauausführung (überwiegend Innenausbau) einfachere Standards auszuwählen. Die Kürzungsmöglichkeit bezieht sich nicht auf die sogenannten Baunebenkosten und die Kosten des Außenbereiches. Bei der Auswahl des Referenzobjektes wurden einfache Standards bereits berücksichtigt. Um hier darüber hinaus gehende Kürzungsmöglichkeiten berücksichtigen zu können, wären die einzelnen Kostenpositionen (auch bei den Beschlussalternativen) einer nochmaligen Betrachtung zu unterziehen. Dies wird auf jeden Fall im Rahmen der Vorlage des Baubeschlusses für jedes Einzelprojekt (mit vom RPA geprüften Einzelkosten) erfolgen. Der Kürzungsbetrag in der pauschalisierten Form bei der Variante würde dem nicht gerecht.

Die Beschlussvorlage zum Neubau und Sanierungsprogramm für städtische Sozialhäuser wurde nach Vorgaben der Kämmerei und des städtischen Rechnungsprüfungsamtes umgesetzt und erstellt. Weitere Variationsmöglichkeiten, auch hinsichtlich der Berechnungen in der Anlage 1 bestanden nicht.